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。

RONGHUI JOY LIFE GROUP LIMITED
融匯悅生活集團有限公司

(「**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、本公司的獨家保薦人、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、本公司的獨家保薦人、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。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

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

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

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

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、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發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

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

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

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

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

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

RONGHUI JOY LIFE GROUP LIMITED
融匯悅生活集團有限公司

(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(可予調整)**
[編纂]數目	:	**[編纂]股股份(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]	:	**每股股份[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時繳足，多繳款項可予退還)**
面值	:	**每股股份0.01港元**
[編纂]	:	**[編纂]**

獨家保薦人

光銀國際
CEB International

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，並明確表示概不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件，連同本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列的文件，已經按照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期**[編纂]**將由**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)與我們於**[編纂]**以協議方式釐定。**[編纂]**預期為**[編纂]**或前後，惟無論如何不遲於**[編纂]**。**[編纂]**將不會超過**[編纂]**港元，且目前預計不會低於**[編纂]**港元。申請**[編纂]**的投資者於申請時必須支付最高**[編纂]**每股股份**[編纂]**港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘**[編纂]**低於每股**[編纂]**[**編纂**]港元，則可予退還)。

[編纂](為其本身及代表**[編纂]**)可在本公司同意下於遞交**[編纂]**申請截止日期當日上午之前隨時將**[編纂]**數目及／或指示性**[編纂]**下調至低於本文件所述者(即每股**[編纂]**港元至**[編纂]**港元)。在此情況下，本公司將於聯交所網站**www.hkex.com.hk**及我們的網站**www.rhjoylife.com**刊登下調**[編纂]**數目及／或指示性**[編纂]**的通知。進一步詳情載於本文件「**[編纂]**」及「如何申請**[編纂]**」各節。倘**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)與我們因任何理由而未能於**[編纂]**前就**[編纂]**達成協議，則**[編纂]**將不會成為無條件，並將立即失效。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件載列的所有資料，包括本文件「風險因素」一節載列的風險因素。倘於**[編纂]**上午八時正前發生若干事件，**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)可終止香港**[編纂]**根據香港**[編纂]**自行**[編纂]**及促使**[編纂]**的責任。該等理由載於本文件「**[編纂]**」一節，務請　閣下參閱該節以了解進一步詳情。

[編纂]並未亦不會根據**[編纂]**或美國任何州證券法例登記，且僅可根據**[編纂]**在美國境外以離岸交易方式**[編纂]**及出售。

重要通知

我們已就**[編纂]**採取全電子化申請程序。我們不會就**[編纂]**向公眾人士提供本文件或任何**[編纂]**的印刷本。

本文件已於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及我們的網站**www.rhjoylife.com**刊發。倘若　閣下需要本文件印刷本，　閣下可從上述網址下載並打印。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重 要 提 示

[編纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重 要 提 示

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

預期時間表[1]

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

目　錄

致投資者的重要提示

本文件乃由融匯悅生活集團有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成出售除本文件根據[編纂]提呈發售[編纂]外任何證券的[編纂]或購買除[編纂]外任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的[編纂]或[編纂]或購買任何證券的[編纂]。我們並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及[編纂]及出售[編纂]受到限制，除非已根據該等司法權區適用證券法例所允許在相關證券監管機構登記或獲相關證券監管機構授權或豁免，否則不得進行該等活動。

閣下僅應依賴本文件所載資料而作出投資決定。我們並無授權任何人士向　閣下提供與本文件所載者不同的資料。對於並非載於本文件的任何資料或聲明，　閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]及[編纂]、任何[編纂]、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士或訂約方授權而加以信賴。

頁次

概要 1

釋義 11

技術詞彙表 23

前瞻性陳述 26

風險因素 28

豁免嚴格遵守上市規則 68

有關本文件及[編纂]的資料 71

董事及參與[編纂]的各方 75

公司資料 79

行業概覽 82

監管概覽 92

目　錄

頁次

歷史、重組及公司架構 108

業務 123

與控股股東的關係 221

董事及高級管理層 232

主要股東 246

股本 248

關連交易 250

財務資料 257

未來計劃及[編纂]用途 313

[編纂] 330

[編纂]的架構 336

如何申請[編纂] 346

附錄一　—　會計師報告 I-1

附錄二　—　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　—　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四　—　法定及一般資料 IV-1

附錄五　—　送呈香港公司註冊處處長及備查文件 V-1

概　要

*本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，並不包含可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資[**編纂**]前應閱讀整份文件。任何投資均存在風險。若干與投資[**編纂**]相關的特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[**編纂**]前，應仔細閱讀該章節。任何投資均涉及風險。閣下作出投資決定前應考慮該等因素。*

概覽

我們是一家提供全面物業管理服務及商業運營服務供應商，擁有逾15年營運經驗。根據中指研究院的資料，按整體實力計，我們在2020年中國百強物業管理公司中排名第55位，以及在2021年中國百強物業管理公司中排名第50位。自2018年起，我們亦連續四年成為中國百強物業管理公司之一。我們重點發展成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區的重點城市。我們亦為西南地區的復合大盤管理服務提供商，結合物業管理及商業運營。根據中指研究院的資料，在2020年中國物業管理百強企業中。我們也按復合大盤之在管總建築面積排名第36位、按西南地區復合大盤之在管總建築面積排名第10位以及按重慶復合大盤之在管總建築面積排名第四位。我們於2020年及2021年均獲中指研究院授予「中國特色物業服務領先企業－復合大盤管理服務」。

我們於業績記錄期間實現大幅增長。我們的收益由2018年的人民幣198.9百萬元增加至2019年的人民幣224.2百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣241.4百萬元，從2018年至2020年的複合年增長率為10.2%。我們的年內溢利由2018年的人民幣18.5百萬元增加至2019年的人民幣35.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣54.2百萬元，從2018年至2020年的複合年增長率為71.2%。

下表載列我們於業績記錄期間的總收益按業務線劃分的明細，乃以絕對金額及佔所示年度總收益百分比呈列：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	164,792	82.8	186,785	83.3	203,279	84.2
商業運營服務	34,113	17.2	37,430	16.7	38,072	15.8
總計	**198,905**	**100.0**	**224,215**	**100.0**	**241,351**	**100.0**

我們與融匯集團建立長期戰略合作關係。自2006年成立本集團以來，我們一直為融匯集團提供物業管理服務，自2008年以來一直為融匯集團提供商業運營服務。融匯集團擁有逾17年的房地產開發經驗，並從事涵蓋房地產、酒店管理、建造工程、園林工程及化工等行業的全面業務。融匯集團獲評為2018年中國綜合房地產公司百強領先品牌，並獲評為2019年中國房地產百強公司。於2020年12月31日，融匯集團在重慶、濟南、福州及蕪湖擁有58個項目，其中包括(i) 46個已交付項目(包括五個部分交付項目)，已交付總建築面積約6.3百萬平方米；及(ii) 17個未交付項目(包括五個部分交付項目)，未交付總建築面積為2.1百萬平方米，計劃於2023年底交付。於業績記錄期間，我們獲委聘向由融匯集團開發的絕大部分物業提供物業管理服務及商業運營服務。我們相信，融匯集團於房地產項目供應的增長將繼續支持我們物業管理服務及商業運營服務的未來增長。

概　要

我們主要向融匯集團或融匯集團的合營企業及聯營公司開發的物業提供基礎物管服務。下表載列於所示日期我們按開發商類型劃分的項目數量、在管總建築面積及合約總建築面積的明細以及於所示年度按開發商類型劃分的基礎物管服務收入明細，均以絕對金額及佔在管總建築面積／合約總建築面積／基礎物管服務收入的百分比呈列。

	於12月31日／截至12月31日止年度																							
	2018年							2019年							2020年									
	項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入				
		(平方米)	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*			
融匯集團	38	5,233.2	91.4	6,997.1	93.4	116,533	93.0	38	5,474.0	90.9	7,353.6	93.1	132,039	93.3	40	5,711.6	89.9	7,441.0	89.7	136,821	92.2			
融匯集團的合營企業及聯營公司	4	450.3	7.9	450.3	6.0	8,231	6.5	4	450.3	7.5	450.3	5.7	8,709	6.2	5	525.7	8.3	739.2	8.9	11,021	7.4			
獨立第三方物業開發商	1	43.1	0.7	43.1	0.6	597	0.5	1	98.4	1.6	98.4	1.2	737	0.5	2	118.4	1.8	118.4	1.4	600	0.4			
總計	**43**	**5,726.6**	**100.0**	**7,490.5**	**100.0**	**125,361**	**100.0**	**43**	**6,022.7**	**100.0**	**7,902.3**	**100.0**	**141,485**	**100.0**	**47**	**6,355.7**	**100.0**	**8.298.6**	**100.0**	**148,442**	**100.0**			

下表載列於所示日期我們按物業類型劃分的項目數量及在管總建築面積明細以及於所示年度按物業類型劃分的基礎物管服務收入明細，均以絕對金額及佔在管總建築面積／基礎物管服務收入的百分比呈列。

	於12月31日／截至12月31日止年度																							
	2018年							2019年							2020年									
	項目數量	在管建築面積		收入				項目數量	在管建築面積		收入				項目數量	在管建築面積		收入						
		(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*				*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*				*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*					
住宅物業	34	5,254.1	91.7	101,383	80.9			33	5,451.8	90.5	114,712	81.1			35	5,689.4	89.5	122,121	82.3					
非住宅物業																								
－商業物業	9	472.5	8.3	23,978	19.1			9	472.5	7.9	26,381	18.6			11	567.9	8.9	25,721	17.3					
－公共及工業物業	–	–	–	–	–			1	98.4	1.6	392	0.3			1	98.4	1.6	600	0.4					
非住宅物業小計	9	472.5	8.3	23,978	19.1			10	570.9	9.5	26,773	18.9			12	666.3	10.5	26,321	17.7					
總計	**43**	**5,726.6**	**100.0**	**125,361**	**100.0**			**43**	**6,022.7**	**100.0**	**141,485**	**100.0**			**47**	**6,355.7**	**100.0**	**148,442**	**100.0**					

於業績記錄期間，我們提供商業運營服務的絕大部分在管商業物業為融匯集團開發的項目(合約建築面積為5,000.0平方米的中亭街世紀聯華商業項目除外，我們於2018年為其提供租戶招攬服務並產生人民幣0.3百萬元的收益)。

我們的業務模式

我們主要從兩條業務線產生收入：(i)物業管理服務；及(ii)商業運營服務。

物業管理服務

我們主要向非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供多種物業管理服務。於2020年12月31日，我們的物業管理服務業務線在重慶市、福建省福州市、山東省濟南市以及安徽省蕪湖市共有47個在管項目及57個已訂約項目，在管總建築面積為6.4百萬平方米。我們提供的物業管理服務包括：

(i) ***基礎物管服務。***我們為非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供多種基礎物管服務，主要包括客戶服務、清潔、安保、園藝、維修及保養以及停車場管理；我們所管理的物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，其中主要包括(a)商業物業，如商業小鎮及寫字樓等；及(b)公共及工業物業，如工業園、學校及工廠等；

(ii) ***非業主增值服務。***我們主要為物業開發商提供增值服務，主要包括前期設計及規劃服務、交付前檢查服務、維修及保養服務、銷售中心管理服務及其他定制服務。我們也為其他物管服務供應商提供增值服務，主要包括建立物業管理系統以及監督物業管理系統的運行作為我們的其他定制服務之一；及

(iii) ***社區增值服務。***我們為業主及住戶提供社區增值服務，主要包括銷售支援服務、臨時停車場管理服務、公共區域增值服務以及家居服務(例如家政、團購及旅遊服務)。

商業運營服務

我們為多元化的商業物業組合提供商業運營服務，包括文化旅遊物業(包括溫泉度假村)、市區商業城、購物中心、主題街道、鄰里中心、購物街及社區商店。截至2020年12月31日，我們在重慶、福建省福州市及山東省濟南市共有13個在管商業項目，合約總建築面積為0.3百萬平方米。我們提供的商業運營服務包括：

(i) ***向租戶提供商業運營服務。***我們在商業物業的運營階段為租戶提供業務管理服務，主要包括租戶指導、營銷及推廣服務以及轉租服務；以及

(ii) ***向物業開發商及業主提供商業運營服務。***我們為處於籌備階段的商業物業的物業開發商及業主提供商業運營服務，主要包括籌備階段的市場研究及定位服務、租戶招攬服務以及為推出新商業項目進行的開業前籌備服務。

我們的優勢

我們的優勢包括：(i)西南地區的復合大盤管理服務提供商，集物業管理與商業運營於一體；(ii)以確實往績記錄管理優質特色商業項目；(iii)使用物業管理資訊系統及商業運營資訊系統，改善運營效率及用戶體驗；(iv)與融匯集團的長期戰略合作關係所帶來的增長機會；以及(v)專業且敬業的管理團隊有完善的人才發展體系所支持。

我們的策略

我們的策略包括：(i)鞏固我們在關鍵地區的市場地位，並通過擴大業務規模、在具有強大增長潛力的地區進行擴張來進一步發展我們的業務以及進一步優化我們的項目組合；(ii)通過戰略性收購及投資進一步擴大我們的業務運營；(iii)通過升級及優化我們的資訊管理系統及平台來提高我們的服務質量及運營效率；(iv)發展其他多元化的增值服務，以提高我們的增值服務滲透率，並繼續升級現有的增值服務；(v)通過市場營銷計劃以及與其他開發商及知名品牌的戰略合作來提升我們的品牌形象及聲譽；以及(vi)通過系統的培訓計劃及紮實的職業發展機會吸引、留住及激勵人才。

風險因素

我們的主要風險因素包括：(i)我們於業績記錄期間內的幾乎全部收益來自向我們並無控制權的融匯集團及／或其聯營公司及合營企業所開發及／或擁有的物業的基礎物管服務及商業運營服務；(ii)我們的業務策略受不確定因素及風險的影響，因此未來的增長可能無法按計劃實現；(iii)我們可能無法以有利條款取得新物業管理服務合約及商業運營服務合約或續訂我們現有的物業管理服務合約及商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iv)我們的未來收購或投資不一定會成功，且我們在收購及投資方面的財務負擔可能會增加，以及在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；(v)我們進一步多樣化及擴充服務的戰略性計劃將來未必會按計劃取得成功；(vi)我們全部的物業管理服務及商業運營服務業務經營集中於重慶、濟南及福州，如果該等地區的政府政策或經濟及商業環境出現不利發展，我們的業務或會受到不利影響；以及(vii)融匯集團及／或其聯營公司及合營企業面對的任何財務困難均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

歷史財務資料概要

下表列載自我們於業績記錄期間的匯總財務資料選取的財務數據(摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告)。以下所載選取的財務數據應與我們的匯總財務報表及相關附註以及本文件「財務資料」一節一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

我們匯總損益及其他全面收益表的選定項目

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*佔總收益的百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益的百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益的百分比*
收益	198,905	100.0	224,215	100.0	241,351	100.0
銷售成本	(152,653)	(76.7)	(166,370)	(74.2)	(165,507)	(68.6)
毛利	46,252	23.3	57,845	25.8	75,844	31.4
其他虧損╱收益淨額	(1,006)	(0.5)	5,580	2.4	16,690	6.9
行政開支	(22,553)	(11.4)	(21,146)	(9.3)	(26,467)	(11.0)
[**編纂**]相關開支	–	–	–	–	[**編纂**]	[**編纂**]
經營溢利	22,693	11.4	42,279	18.9	64,986	26.9
應佔一間合營企業業績	14	0	86	0	99	0
財務收入淨額	176	0.1	294	0.1	108	0.1
所得稅前溢利	22,883	11.5	42,659	19.0	65,193	27.0
所得稅開支	(4,390)	(2.2)	(7,072)	(3.1)	(11,015)	(4.6)
本年度溢利及全面收益總額	18,493	9.3	35,587	15.9	54,178	22.4

我們匯總財務狀況表的選定項目

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	6,174	4,914	7,033
流動資產	417,085	474,414	547,519
流動負債	149,659	154,429	175,269
流動資產淨值	267,426	319,985	372,250
總資產減流動負債	273,600	324,899	379,283
非流動負債	–	712	918
總權益	273,600	324,187	378,365

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－流動資產淨值」一節。

我們匯總現金流量表的選定項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動產生的現金淨額	53,307	48,026	44,464
投資物業所用現金淨額	(28,861)	(100,367)	(15,734)
融資活動產生的現金淨額	13,781	5,511	6
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	38,227	(46,830)	28,736

截至2019年12月31日止年度，我們錄得現金及現金等價物減少淨額，主要反映我們有關應收關聯方款項的借出之投資活動所用現金淨額。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金充足」一節。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
流動比率	2.8	3.1	3.1
資產回報率	4.6%	7.9%	10.5%
權益回報率	7.0%	11.9%	15.4%
毛利率	23.3%	25.8%	31.4%
純利率	9.3%	15.9%	22.4%

附註：

有關上述比率說明及闡述的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

[編纂]

[編纂]統計數據

	按[編纂][編纂]港元計算	按[編纂][編纂]港元計算
股份市值(1)	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值(2)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 市值乃基於資本化發行及[編纂]完成後預期將發行[編纂]股股份計算。該計算乃基於指示性[編纂]港元及[編纂]港元。

(2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」一段所述調整後，並基於資本化發行及[編纂]完成後預期將予發行合共[編纂]股股份計算得出。該計算乃基於指示性[編纂]港元及[編纂]港元。

[編纂]開支

與[編纂]相關的估計[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為[編纂](基於指示性[編纂])，其中(i)[編纂]百萬元已於我們截至2020年12月31日止年度的匯總損益及其他全面收益表中扣除；(ii)約[編纂]百萬元預期將於截至2021年12月31日止年度的匯總損益及其他全面收益表中扣除；及(iii)餘下的[編纂]百萬元，預期將於[編纂]後作為權益扣除入賬。

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]的[編纂])，我們估計我們將從[編纂]獲得的[編纂]為約[編纂]港元(經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用、[編纂]及估計開支)。我們擬將我們從[編纂]獲得的[編纂]用作以下用途：

- 約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於擴展我們的物業管理服務業務及商業運營服務業務；
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於升級我們的信息系統及智能平台；
- 約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於開發其他多元化增值服務以提高我們的增值服務滲透率，以及升級我們的現有增值服務；及
- 約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用作營運資金及一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節，包括建議安排(倘若最終[編纂]高於或低於[編纂]的[編纂])。

股息政策

於2021年3月，我們若干附屬公司向其當時的股東宣派股息合共人民幣89.0百萬元，以抵銷關聯方應收款項。除上文所討論者外，我們於業績記錄期間並無宣派任何股息。

由於我們是一間控股公司，我們宣派及支付股息的能力將取決於從附屬公司收到足夠的資金。未來任何股息的支付及金額(如有)將由我們董事會全權酌情決定，並取決於我們董事會認為相關的各種因素。任何年度的末期股息的宣派須經股東批准。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括業主、住戶、租戶及物業開發商。於2018年、2019年及2020年，我們的五大客戶產生的收入分別為人民幣42.6百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣65.5百萬元，分別約佔我們總收入的21.4%、21.7%及27.1%。於同期，我們的最大客戶融匯集團及其關聯方產生的收入分別為人民幣37.4百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣60.9百萬元，分別約佔我們總收入的18.8%、19.1%及25.2%。

我們的供應商主要為提供清潔、園藝、垃圾處理、安保及維修及保養服務的水電供應商及分包商。於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣18.2百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣18.6百萬元，分別約佔我們採購總額的11.9%、10.8%及11.2%。於同期，我們向最大供應商的採購額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣6.3百萬元，分別約佔我們採購總額的4.3%、4.2%及3.8%。

控股股東及關連交易

緊隨[**編纂**]完成後(不計及因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份或根據[**編纂**]而可能授出的任何購股權)，本公司將由Wong-Holding、Chan-Holding及WC-Holding分別擁有[**編纂**]、[**編纂**]及[**編纂**]。Wong-Holding由Wong-BVI全資擁有，而Wong-BVI則由黃先生全資擁有。Chan-Holding由Chan-BVI全資擁有，而Chan-BVI則由黃先生的配偶陳女士全資擁有。WC-Holding由WC-BVI全資擁有，而WC-BVI則由黃先生及陳女士分別擁有55%及45%。

於2021年6月24日，黃先生及陳女士簽訂一致行動協議，據此，彼等同意及確認(其中包括)於彼等成為本集團權益的註冊擁有人及╱或實益擁有人至彼等任何其中一人不再為控股股東期間，彼等就本集團的管理及控制一直一致行動及將繼續一致行動，包括但不限於根據彼等彼此達至的共識在本集團內各成員公司的股東大會上一致行使投票權。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－一致行動協議」一節。

因此，黃先生、陳女士、Wong-Holding、Chan-Holding、WC-Holding、Wong-BVI、Chan-BVI及WC-BVI構成我們的一組控股股東。進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，於[**編纂**]後該等協議將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

法律訴訟及合規

我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或爭議，如與客戶、供應商的合約糾紛或於在管物業與其他第三方的糾紛。於最後實際可行日期，概無針對我們或任何董事的待決訴訟或仲裁程序或行政程序而對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於2020年12月31日，就供應商及僱員向我們提出的索償相關負債，我們提供了人民幣933,600元撥備。我們的董事認為，所作出的撥備為充分。於最後實際可行日期，我們牽涉一宗有關重慶新天源的訴訟，使我們於最後實際可行日期若干在管建築面積存在爭議。請參閱「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟－新天源訴訟」一節。

於業績記錄期間，我們的部分中國附屬公司及分支機構未按照中國法律的規定為我們的部分僱員登記及╱或全額繳納社會保險及住房公積金。我們已就截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的社會保險及住房公積金供款欠繳部分分別撥備了人民幣2.5百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.1百萬元。我們已實施內部政策及程序，以防止將來發生類似性質的不合規事件。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務營運的影響

COVID-19疫情對物業管理行業造成若干程度的短期影響，主要有關成本及管理。特別是，我們的以下服務已因COVID-19疫情而受到若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守有關抗擊COVID-19疫情的政府法規及措施，我們於2020年產生額外醫療及消毒材料成本。於2020年，我們在收取管理費方面並無面臨任何重大困難。

- *銷售中心管理服務*。我們所管理的若干銷售辦事處及示範單位暫停營運。於2020年，三個項目因COVID-19疫情而延誤，但我們並無因有關延誤而錄得任何重大虧損，原因是我們已相應地推遲我們的人員調動。該等項目已於2020年交付。

- *公共區域增值服務*。於COVID-19疫情期間，我們出租社區空間的能力受到不利影響。

- *商業運營服務*。COVID-19疫情從租戶招攬、商業運營服務費收繳率及商業物業是否獲准開業等方面對我們運營的商業物業產生相對直接的影響。

我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已自2020年1月下旬起對我們的在管物業採取以下衛生及預防措施：

- *與相關政府部門進行溝通*。我們一直密切監察及遵從最新的監管措施以抗擊COVID-19疫情，包括測量住戶、訪客及員工的體溫，並將潛在問題及時上報相關部門。

- *暫停活動*。我們在必要時暫停開放我們所管理的多個遊樂場及康樂中心及其他設施，並取消多項社區文化活動以減少人員聚集。

- *消毒*。我們在所管理的公共設施、樓道、電梯及其他公共場所噴灑消毒劑。

- *垃圾處理*。我們指定專門的收集處理場所以收集處理廢舊口罩及其他潛在危險物品。

- *業主教育*。我們通過微信群及社區海報積極通知業主最新的COVID-19抗疫政策及措施以及我們作為物業管理服務供應商的計劃。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響」一節。

近期發展及無重大不利變動

自2021年1月1日起直至最後實際可行日期，我們獲得新委聘，為獨立第三方開發的四項物業提供物業管理服務及／或商業運營服務，如下：

(i) 於2021年4月9日，我們就為巴南魚洞老街(由獨立第三方物業開發商所開發位於重慶的一項物業，可招攬租戶的總建築面積為25,756.9平方米)提供招攬租戶服務訂立商業運營服務協議；及

(ii) 於2021年5月，我們向獨立第三方收購重慶新天源的51%股權。有關進一步資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－近期收購事項」一節。緊接我們收購前，重慶新天源擁有三個物業管理項目，在管總建築面積約為851,248.9平方米。

於最後實際可行日期，我們：(i)有52個業務管理服務業務線的在管項目，在管總建築面積為7.6百萬平方米；及(ii)已向14個項目提供商業運營服務，合約總建築面積為0.4百萬平方米。

展望未來，我們將繼續努力增加我們為獨立第三方物業開發商開發的項目提供的服務規模。

就重組而言，我們多間營運附屬公司的註冊資本已削減約人民幣205百萬元。有關進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－2.削減若干營運附屬公司的註冊資本」。

於2021年4月30日，我們的流動資產淨值為人民幣93.5百萬元。

近期收購事項

為擴大我們的物業管理業務，於2021年5月25日，重慶融匯物業管理分別向朱小鵬先生及王藝先生收購重慶新天源的49%及2%股權，總代價為人民幣10.2百萬元。朱小鵬先生及王藝先生均為獨立第三方。於該股權轉讓完成後，重慶新天源分別由重慶融匯物業管理及朱小鵬先生分別擁有51%及49%。有關進一步資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

釋　義

於本文件內，除非文義另有規定，否則以下詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於本文件「技術詞彙表」一節闡釋。

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於●採納的組織章程細則，將於[**編纂**]生效(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄三；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理正常銀行業務之日，星期六、星期日或香港公眾假期除外；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「資本化發行」	指	如本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.我們的股東於●通過的書面決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬進賬額中的若干款項撥充資本時將發行[**編纂**]股股份；

[**編纂**]

[編纂]

「Chan-BVI」	指	Ronghui Sun International Limited，一間於2021年1月18日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由陳女士全資擁有，為我們的控股股東之一；
「Chan-Holding」	指	Ronghui Sun Investment Limited，一間於2021年1月25日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由陳女士透過Chan-BVI間接全資擁有，為我們的控股股東之一；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言及僅供地理參考及除文義所指外，本文件中所提述「中國」並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中指研究院」	指	中指研究院，為我們的行業顧問並為一名獨立第三方；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機關(包括省、市及其他地區或地方政府機關)及有關政府機構或(視乎文義而定)上述任何機關及機構；
「重慶融匯物業管理」	指	重慶融匯物業管理有限公司，一間於2006年6月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「重慶融匯地產」	指	重慶融匯地產(集團)有限公司(前稱為重慶融匯置業有限公司)，一間於2008年7月14日在中國成立的有限公司，由融匯福建全資擁有，為本公司的聯屬人士；

「重慶新天源」	指	重慶新天源物業管理有限公司，一間於2007年12月7日在中國成立的有限公司，由重慶融匯物業管理及一名獨立第三方分別擁有51%及49%股權，惟於其權益除外；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)；
「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	融匯悅生活集團有限公司，一間於2021年2月1日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，否則指黃先生、陳女士、Wong-Holding、Chan-Holding、WC-Holding、Wong-BVI、Chan-BVI及WC-BVI；
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「COVID-19」	指	於2019年末首次出現的嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸道疾病；
「中國證券登記結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；

「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及為我們各間附屬公司)為受益人而簽立的日期為2021年●的彌償保證契據，進一步詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅收及其他彌償」一節；
「不競爭契據」	指	黃先生及陳女士以本公司(為我們本身及為我們各間附屬公司)為受益人而簽立的日期為2021年●的不競爭契據，進一步詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」一節；
「董事」	指	本公司董事；
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；
「極端情況」	指	香港政府公佈的超級颱風造成的極端情況；
「福建融匯物業管理」	指	福建融匯物業管理有限公司，一間於2007年1月22日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「福能融匯」	指	福州福能融匯物業管理有限公司，一間於2017年12月21日在中國成立的有限公司，由福建融匯物業管理及一名獨立第三方分別擁有50%及50%股權，惟於其權益除外；
「福州融匯」	指	福州融匯置業有限公司，一間於2008年8月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

釋　義

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及(除非文義另有規定)其所有附屬公司，或(如文義指其註冊成立前任何時間)其前身公司或其現有附屬公司的前身公司從事及其後由其承擔的業務；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈的準則及詮釋；

[編纂]

「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

[編纂]

[編纂]

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司；

[編纂]

[編纂]

「最後實際可行日期」	指	2021年6月20日，即本文件刊發前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；

[編纂]

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運；

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年●有條件採納並將自上市日期起生效的經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載列於本文件附錄三；
「黃先生」	指	黃祖仕先生，為陳女士的配偶及我們其中一名最終控股股東；
「陳女士」	指	陳新萍女士，為黃先生的配偶及我們其中一名最終控股股東；

[編纂]

「中國法律顧問」	指	本公司有關**[編纂]**的中國法律顧問北京市通商律師事務所；

[編纂]

「省」	指	省或(按內文所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「重組」	指	本集團為籌備**[編纂]**而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節；
「融匯商業管理」	指	重慶融匯商業管理有限公司，一間於2012年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「融匯文化」	指	山東融匯創意文化產業有限公司，一間於2012年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「融匯福建」	指	融匯(福建)集團有限公司，一間於2005年10月18日在中國成立的有限公司，由黃先生及陳女士分別擁有55%及45%；
「融匯集團」	指	融匯福建及其附屬公司；
「融匯冠嶺」	指	重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司，一間於2013年5月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

「融匯家悅」	指	重慶融匯家悅企業管理有限公司，一間於2021年3月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「融匯優家」	指	重慶融匯優家智慧生活服務有限公司，一間於2021年1月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「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)；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「山東融匯老商埠」	指	山東融匯老商埠商業運營管理有限公司，一間於2012年7月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「山東融匯置業」	指	山東融匯置業有限公司，一間於2011年4月15日在中國成立的有限公司，由融匯福建一間關接附屬公司及我們的非執行董事陳忠先生分別擁有95%及5%；
「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；

[**編纂**]

「西南地區」	指	就本文件而言，指中國西南地區，包括重慶、四川、雲南、貴州及西藏；

[編纂]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「稅務顧問」	指	致同(福建)稅務師事務所有限責任公司，我們的中國稅務顧問及獨立第三方；
「業績記錄期間」	指	包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的期間；

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其管轄的所有地區；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)；
「WC-BVI」	指	Ronghui Group Limited，一間於2021年1月18日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃先生及陳女士分別擁有55%及45%股權，為我們的控股股東之一；
「WC-Holding」	指	Ronghui Global Investment Limited，一間於2021年1月25日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由WC-BVI全資擁有，為我們的控股股東之一；

[編纂]

「Wong-BVI」	指	Ronghui International Limited，一間於2021年1月18日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃先生全資擁有，為我們的控股股東之一；
「Wong-Holding」	指	Ronghui Company Limited，一間於2021年1月25日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃先生透過Wong-BVI間接全資擁有，為我們的控股股東之一；
「WTC不競爭契據」	指	黃丹青女士以本公司(為我們本身及為我們各間附屬公司)為受益人而簽立的日期為2021年●的不競爭契據，進一步詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節；及
「WWL不競爭契據」	指	黃威林先生以本公司(為我們本身及為我們各間附屬公司)為受益人而簽立的日期為2021年●的不競爭契據，進一步詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節。

除非文義另有所指，否則本文件中對「2018年」、「2019年」及「2020年」之提述均指截至該年份12月31日止的財政年度。

本文件所載的若干數額及百分比數字均已約整。因此，若干表格所顯示的合計數額未必等於其前述數字的算術總和。

為便於參考，文件所載中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。

技術詞彙表

在本文件中，除非文義另有所指，否則本文件所用有關我們及我們業務的若干詞彙的解釋及釋義具有下文所載涵義。有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的行業標準涵義或用法相符。

「向租戶收取的平均商業運營費」	指	每月就每平方米向租戶收取的平均商業運營費，按每年向租戶提供商業運營服務產生的總收益除以向租戶出租的建築面積計算
「平均物業管理費」	指	每月每平方米加權平均物業管理費，經參考於相關日期在管項目的建築面積，不包括(i)若干公共地區的在管建築面積，例如設施房間、管理辦公室及停車場；及(ii)包裝價格項目的在管建築面積
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「收繳率」	指	就我們的物業管理服務而言，於相關期間收取的基礎物管費用佔同期有權收取的基礎物管費用總額的百分比(停車場單位的管理費除外
「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	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包括業主或物業開發商應付的管理費總額之指定百分比，其餘管理費將用於就物業從其他服務供應商採購服務

技術詞彙表

「合約建築面積」	指	我們根據物業管理服務協議或商業運營服務合約管理的在管建築面積或合約建築面積，包括已交付及未交付的建築面積(不論我們是否已錄得收益)
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	我們已開始提供基礎物管服務之物業的建築面積
「物聯網」	指	與電子器件、軟件、傳感器及網絡連接的實體裝置、載體、構建物及其他嵌入物的網絡，其能使該等物體收集及交換數據
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每建築面積物業管理價格對所有單位(無論是否出售)收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。根據包幹制，業主及物業開發商負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的管理費
「出租率」	指	基於我們的內部記錄，按商業物業於各有關期間末出租予租戶的建築面積除以可租賃總建築面積(即合約建築面積減若干公共空間及設施)計算之比率
「住宅社區」或「住宅物業」	指	就本文件而言，純住宅物業或包含住宅單位及非住宅性質的配套設施(如零售商店及服務式公寓)的混合用途物業，但不包括純商業物業
「留存率」	指	截至期末在管物業總數除以截至期末我在管物業及我們於同期不再管理的物業之總數

技術詞彙表

「平方米」	指	平方米的計量單位
「物業管理百強企業」	指	中指研究院基於多項關鍵指標(包括有關公司於去年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任)獨自或與其他機構共同發佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家、244家及264家公司。2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年各年認可的公司數目超過100家，原因是多家分數相同或非常接近的公司並列排名
「未交付建築面積」	指	物業開發商尚未準備向業主交付的物業之總建築面積，就此，我們尚未開始提供物業管理服務或商業運營服務

前瞻性陳述

我們已在本文件中載入前瞻性陳述。該等陳述包括有關我們意向、信念、預期或未來預測的陳述，並非歷史事實，因此為前瞻性陳述。

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。於本文件使用時，「旨在」、「估計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語及其否定式及其他類似表述，若與本集團或我們的管理層有關，則為前瞻性陳述。此類陳述反映出管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。 閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們的業務及經營策略以及我們實施該等策略的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們與主要供應商或客戶保持穩固關係的能力；
- 我們的股息政策；
- 中國中央及地方政府的法律法規及規定，以及相關政府機構與我們所有業務及業務計劃有關的法規、規定及政策的任何變動；
- 中國物業管理行業未來的競爭環境；
- 中國房地產市場和物業管理行業的總體經濟、政治及商業狀況；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 資本市場發展；
- 利率和匯率波動及限制；
- 釐定股份的公平值；

- 本文件「財務資料」一節有關價格趨勢、成交量、經營、利潤、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及

- 本文件「風險因素」一節識別到的風險。

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

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚至可能根本不會發生。受多項因素(包括但不限於本文件「風險因素」一節所載風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應閱讀本文件全文並知悉未來的實際業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與於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項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險及不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故 閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出當日之後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

投資股份涉及多種風險。 閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本文件所載的其他資料，包括我們的財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而 閣下或會損失全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本文件其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們業務及行業有關的風險

我們於業績記錄期間內的幾乎全部收益來自向我們並無控制權的融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所開發及╱或擁有的物業的基礎物管服務及商業運營服務。

於業績記錄期間，我們幾乎全部的收益來自向融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所開發的物業提供的物業管理服務及商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，我們向融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所開發的物業提供基礎物管服務產生的收益分別佔我們提供基礎物管服務產生的收益99.5%、99.5%及99.6%，而我們向融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所開發的商業物業提供商業運營服務產生的收益分別佔我們提供商業運營服務產生的收益99.2%、100.0%及100.0%。

由於我們對融匯集團的業務策略並無控制權，亦無法控制影響融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業的業務、運營、財務狀況或前景的宏觀經濟或其他因素，因此融匯集團運營、其按時實現開發計劃的能力或根本無法實現開發計劃或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們取得新物業管理服務合約及商業運營服務合約的能力。

再者，我們無法向 閣下保證，融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業將委聘我們擔任所開發物業的物業管理服務供應商，特別是由於中國法律規定物業管理公司一般須經過招標程序進行委聘。此外，我們無法向 閣下保證，我們與融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業的所有物業管理服務協議及商業運營服務協議將於到期時按商業上可接受的條款成功重續，或根本無法重續。我們無法向 閣下保證，我們將能成功從其他渠道取得服務合約，從而及時或以有利條款補足虧損。儘管我們計劃通過尋求與獨立第三方合作拓展業務，惟我們無法向 閣下保證我們將成功實現該目標或能夠以為商業上可取的條款達成該合作。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務策略受不確定因素及風險的影響，因此未來的增長可能無法按計劃實現。

我們力求通過增加我們的合約建築面積及我們在現有及新市場簽訂的物業管理數量(包括由融匯集團、融匯集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方開發的物業)以繼續擴展我們的業務。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」一節。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們物業管理服務分部的合約總建築面積分別為約7.5百萬平方米、7.9百萬平方米及8.3百萬平方米。同期，我們商業運營服務分部的合約總建築面積分別為約0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.3百萬平方米。我們的拓展計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向　閣下保證，我們的評估將證實為正確，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的拓展計劃可能會受多種因素影響，其中大部分因素非我們所能控制。該等因素包括：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產行業及物業管理市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入、消費者的消費水平、消費者信心及季節性消費波動的變動；
- 適用法律、政府法規或政策變動；
- 物業管理服務及商業運營服務的供求變動；
- 我們自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘、挽留及培訓高素質員工的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解於我們提供物業管理服務的住宅物業內的物業開發商、住戶或租戶或於我們提供商業運營服務的商業物業內的物業開發商或租戶的需求的能力；
- 我們使服務供應多樣化及優化業務組合的能力；
- 我們適應此前並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 我們於現有市場鞏固市場地位的能力以及我們於新市場善用品牌並在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭的能力；

- 我們維持有效信息技術系統以支持業務及開發計劃的能力；及
- 我們提高自身行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

由於我們的業務策略受不確定因素及風險所限，故我們無法向　閣下保證我們將實現未來增長。倘我們的未來計劃未取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

我們可能無法以有利條款取得新物業管理服務協議及商業運營服務協議或續訂現有物業管理服務協議及商業運營服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信，我們能否擴展物業管理服務協議及商業運營服務協議組合是我們實現可持續增長的關鍵所在。於業績記錄期間，我們透過參與招標或透過與物業開發商或業主委員會直接磋商，取得新物業管理服務協議及商業運營服務協議或重續現有協議。物業開發商或業主委員會在篩選物業管理服務供應商或商業運營服務供應商時考慮多項因素，包括但不限於物業管理服務供應商的服務質量、定價水平、聲譽及運營歷史。我們無法向　閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新物業管理服務協議及商業運營服務協議或重續現有協議，或根本無法取得新協議。我們的努力可能受到我們無法控制的因素阻礙，可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變動、不斷演變的政府法規以及物業管理服務及商業運營服務市場內的供需動態。此外，終止及不獲重續物業管理服務協議及商業運營服務協議可能會損害我們的聲譽並削弱我們在市場內的競爭力。於2018年、2019年及2020年，我們分別有兩份、三份及兩份已屆滿基礎物管協議，其中我們分別續期一份、兩份及兩份協議。於業績記錄期間，我們於兩份住宅物業的物業服務協議屆滿後並無就其續期，主要是由於我們就提供所規定服務水平建議的管理費不獲相應業主委員會接納，或由於將項目交回政府。概不保證我們將能夠尋找其他商機，並按有利條款訂立替代物業管理服務協議或商業運營服務協議，甚至無法訂立協議。於業績記錄期間，我們並無遭遇因我們違約而未能續訂物業管理服務協議及商業運營服務協議的情況。

我們的未來收購或投資不一定會成功，且我們在收購及投資方面的財務負擔可能會增加，以及在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃通過收購或投資擴大業務，以及計劃評估機會以收購或投資其他物業管理公司、商業服務供應商以及與我們現有業務互補的其他業務，並將其業務整合至我們的業務中。然而，我們無法向 閣下保證我們將能覓得合適機遇。即使成功發現合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所能接受的條款完成收購或投資，甚或根本無法完成收購或投資。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

收購或投資即使完成，亦將帶來不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務義務、訴訟或申索或爭議以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他負債；
- 無法在收購目標上應用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預定目標、協同效益或增加收益的機會；
- 承擔被收購公司的債務及負債，其中一些可能未在盡職調查過程中披露；及
- 分散資源及管理層注意力。

本公司於[**編纂**]中收到的[**編纂**]約[**編纂**](或[**編纂**]港元)預期將用於追求經挑選後的戰略性投資及收購機會，以及進一步發展戰略聯盟。請參閱本文件「未來計劃及[**編纂**]」一節。倘我們未能物色合適的收購機會或我們的未來收購交易因其他非我們所能控制的原因而無法完成，則我們的[**編纂**]可能無法得到有效利用。

此外，我們可能需要額外的現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出我們的財務資源，我們將須尋求額外融資或推遲計劃支出。金融市場利率上升或其他不利變化可能會增加我們的借款成本，或對我們獲取流動資金來源的能力產生不利影響，而我們可能會以此為基礎為我們的業務提供資金以及履行我們的到期義務。無法保證我們將能夠以有利條款獲得足夠的融資從而為我們的未來擴展提供資金，或根本無法獲得充足融資。另外，倘我們通過股權或與股權掛鉤的融資籌集額外資金，則 閣下於本公司的股權可能會被攤薄。或者，倘我們通過招致債務義務的方式來籌集額外資金，則

我們可能會受限於相關債務工具項下的各項契諾，從而可能會(其中包括)限制我們經營業務、派付股息或獲得額外融資的能力及靈活性。償還此類債務義務亦可能會對我們的業務經營造成負擔。倘我們未能償還此類債務義務或無法遵守其中任何一項契諾，則我們可能會違反有關債務義務，且我們的流動資金及財務狀況可能會受到重大不利影響。

再者，我們可能會面臨將所收購業務與我們現有業務整合的困難及其他風險。該等困難及風險將受不同因素的影響，包括(其中包括)所收購業務的複雜性及規模。尤其是，我們可能難以挽留被收購公司的人員以及將現有員工與被收購公司的員工整合。此類困難可能會擾亂我們的日常業務，分散我們管理層及僱員的注意力或增加我們的開支。被收購公司的過往交易可能會導致出現一些情況，儘管該等情況於盡職調查過程中屬未知或被認為無關緊要，但於收購後可能會被曝光並損害我們的品牌。我們亦可能面臨於我們並不熟悉當地法規的新市場中運營的風險，並可能招致與收購相關的額外隱性成本。該等困難或風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

收購可能會使我們的匯總財務報表錄得商譽。倘我們未能實現我們的收購預期目標，則可能需要就商譽錄得減值虧損，這可能會大幅減少我們的資產並對我們的盈利能力造成重大不利影響，進而對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們進一步多樣化及擴充服務的戰略性計劃將來未必會按計劃取得成功。

我們提供各種增值服務來滿足我們的客戶(主要包括業主、住戶、租戶及物業開發商)不斷變化的需求，從而實現服務多樣化。然而，由於在若干地區的經營歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈的市場競爭。我們已遭遇到且預計將繼續會遭遇在新服務供應方面會頻繁遇到的風險及困難，且該等風險及困難在快速發展的市場中可能會加劇。該等風險及困難可能會影響我們在以下方面的能力：

- 吸引及挽留客戶及合格僱員；
- 與戰略合作夥伴發展並保持緊密合作關係，以提供若干服務；
- 保持對我們的發展以及經營成本及開支的有效控制；
- 開發及維護內部人員、系統、控制及程序，以符合適用於相關行業的廣泛監管要求；

- 迎合各種消費者喜好，或預測將吸引現有或潛在客戶的產品或服務趨勢；
- 應對競爭激烈的市況及行業環境的變化；或
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能達到上述任何條件，可能會損害我們提供推出新增值服務以及我們計劃推出的其他新服務的能力。我們致力於通過進一步增強我們提供及多樣化增值服務的能力來滿足客戶需求。請參閱本文件「業務 — 我們的策略 — 通過升級及優化我們的資訊管理系統及平台來提高我們的服務質量及運營效率」一節。推出新服務及產品、更改我們的服務模式或進入新市場亦可能需要大量時間、資源及資金。我們於增值服務相關行業可能不像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這或會阻礙我們在新市場中的經營業績。

此外，我們無法向 閣下保證，我們對增值服務的投資可以及時收回或根本無法收回，或我們的投資收益將高於其他可資比較公司。我們對多元化服務的開發及投資可能會受限於規管許可證批准及續新的中國法律法規。請參閱本文件「監管概覽」一節。我們無法向 閣下保證，我們可按時獲得或重續我們的許可證，甚或根本不能獲得或重續許可證。我們無法向 閣下保證，我們基於對市場前景及客戶偏好的前瞻性評估而制定的未來戰略性發展計劃將總能取得成功。不受我們控制的多個因素亦可能影響我們的多元化服務發展計劃，其中包括中國整體經濟狀況的變化、有關行業的政府政策及法規以及我們服務的供求關係變化。上述任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們全部的物業管理服務及商業運營服務業務集中於重慶、濟南及福州，如果該等地區的政府政策或經濟及商業環境出現不利發展，我們的業務或會受到不利影響。

於最後實際可行日期，我們全部物業管理服務及商業運營服務集中於重慶、濟南及福州。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們主要於重慶、濟南及福州的物業管理服務分部下物業的在管總建築面積分別約為5.7百萬平方米、6.0百萬平方米及6.4百萬平方米。同期，我們主要於重慶、濟南及福州的商業運營服務分部下物業的合約總建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.3百萬平方米。在如此集中的情

況下，影響重慶、濟南或福州的任何重大不利的社會、經濟或政治發展或任何自然災害或流行病均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業面對的任何財務困難均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

於業績記錄期間，我們的物業管理服務收入大部份產生自向融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所開發物業提供的服務。就此而言，融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業的業務、財務狀況或前景的任何不利發展，或融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業面對的任何財務困難，或其開發並完成新物業的能力可能對我們獲取物業管理服務及非業主增值服務新服務合約造成負面影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成負面影響。

此外，融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業所處的房地產行業受中國政府嚴格監管。請參閱本文件「風險因素—我們受限於影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施」一節。中國政府未來可能會頒布新舉措或實施更嚴格措施監管房地產行業，例如就若干債項比率設立上限，以控制房地產板塊債務水平上升。有關潛在舉措或措施一經制定，可能會進一步限制物業開發商獲取資金並減慢房地產板塊整體發展及物業開發商(包括融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業)拓展收入，從而可能對物業管理行業發展以及供給物業管理公司(如我們)管理的新物業供應造成負面影響。若融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業未能獲得充足融資而有關財務困難導致其項目延期完成，我們的在管建築面積增長將受到影響，從而對我們物業管理服務的增長造成不利影響。

我們於收取物業管理及商業運營服務費時可能遇到困難，進而導致貿易應收款項出現減值虧損或撇銷貿易應收款項。

倘租戶因任何其他因素而難以持續營運，我們在社區收取物業管理費或服務費時，可能會遇到困難。延遲收取此類費用將對我們的現金流量狀況及滿足我們營運資金要求的能力產生不利影響。儘管我們力求透過多種收款措施收回逾期服務費，我們無法向　閣下保證該等措施將奏效或可使我們準確預測未來的收繳率。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣5.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣2.5百萬元。根據我們的物業管理服務協議條款，業主通常須每月支付物業管理費。然而，若干業主並無根據相關物業管理服務合約的條款支付物業管理費，而傾向於年末或臨近年末一次性或分期支付有關費用。

儘管管理層已根據可得資料作出估計及有關假設，倘獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。詳情請參閱本文件「財務資料 — 重大會計政策、估計及判斷 — 貿易及其他應收款項減值撥備」一節。倘實際收繳率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備或撇銷貿易應收款項，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的勞工及分包成本可能出現波動。

於2018年、2019年及2020年，我們於銷售成本確認的員工成本分別佔我們總銷售成本63.7%、64.5%及64.0%。我們亦委聘第三方分包商為我們在管物業提供保潔、園藝、垃圾處理及維修保養服務。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本17.7%、19.5%及20.9%。我們認為控制及減少員工及分包成本對於維持及提高我們的利潤率而言至關重要。然而，我們面臨員工及分包成本因各種因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- *最低工資上漲* — 近年來，我們營運所在區域的最低工資上漲，直接影響我們的員工成本及支付予第三方分包商的費用。

- *通貨膨脹及整體經濟狀況* — 由於通貨膨脹、經濟情況改善、人均國內生產總值增加，整體薪酬水平有所提升。鑑於招聘優質員工方面的競爭，我們可能要提供更具競爭力的待遇以吸引人才。

- *僱員增加* — 隨著擴大業務經營，我們的住宅物業及商業運營管理人員、銷售及市場營銷人員以及行政人員及／或所聘用的第三方分包商數目將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足日益增長的人才需求，從而進一步增加我們的僱員總數。僱員增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的成本上漲。

- *推遲實施技術解決方案、服務標準化及其他減少我們對人工勞動的倚賴及降低服務成本的措施* — 我們開始為特定物業提供商業運營服務或物業管理服務之時與開始實施任何措施以減少對人工勞動的倚賴及降低服務成本之時一般存在時間差。於採取有關措施前，我們降低任何員工及分包成本增加產生的影響的能力有限。

我們無法向　閣下保證我們將能夠控制我們的成本或提高運營效率。倘我們未能實現此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們面臨有關復合大盤的若干風險。

根據中指研究院的資料，復合大盤指包含住宅物業以及商業用途物業的房地產項目，建築面積超過500,000平方米，具有住宅及商業消費等綜合功能。於2020年12月31日，我們有三項復合大盤，在管總建築面積為5.1百萬平方米，佔我們在管總建築面積的絕大部分。作為特殊業務組合，復合大盤具備大型、高密度及多元物業類型的特徵。儘管我們一般就復合大盤不同階段單獨參與招標過程及與物業開發商或業主委員會訂立物業管理協議，倘我們就復合大盤任何階段訂立的物業管理服務協議終止或倘我們未能續新該協議，則我們的聲譽以及我們取得、履行或續新相同復合大盤其他階段的物業管理協議的能力可能受到負面影響。因此，我們的業務營運及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們錄得出售金融資產的收益，該收益屬非經常性。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們因出售持作買賣的金融資產而分別錄得出售金融資產的非經常性收益零、零及人民幣14.9百萬元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料 — 我們匯總損益及其他全面收益表的主要組成部分 — 其他虧損╱收益淨額」一節。

出售金融資產的收益屬非經常性質。展望未來，我們可能並無可供出售的金融資產。即使我們有可供出售的金融資產，該等金融資產於出售時的售價亦視乎市況及我們受若干假設所限的管理層酌情判斷而定。倘我們因管理層判斷或市況變動而未能按公平值出售金融資產，我們可能蒙受損失。有關損失可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

於業績記錄期間，我們自按包幹制管理的物業產生全部收益。按包幹制，我們每月按每平方米預定的固定價格收取物業管理費，是所提供物業管理服務的全包費用。在合約期內，當產生的總成本及費用超出我們所收取物業管理費金額，我們須承擔不足之數而不得向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年、2019年及2020年，我們分別就七項、六項及三項我們在管物業產生虧損人民幣1.4百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.9百萬元。該等虧損主要是由於我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋提供優質物業管理服務所產生的服務成本。於2018年、2019年及2020年，我們來自該等虧損物業的物業管理服務收益分別約為人民幣17.5百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔同期我們總收益的8.8%、7.0%及3.9%。

為提升盈利能力，我們可在續訂服務協議時嘗試提高費率，或通過一系列節省成本措施來控制成本及支出。然而，我們能通過節省成本措施(例如操作自動化措施以減少勞工成本以及節能措施以降低能源成本)來減少虧損，但未必成功。此外，我們的節省成本工作可能會對我們的物業管理服務質量產生負面影響，繼而會降低業主向我們繳付物業管理費的意願。我們亦可能受地方價格管控法規限制及可能需要業主同意，而這可能限制我們提高費率的能力。因此，我們無法向 閣下保證我們可成功提高我們的費率；我們也無法向 閣下保證我們的成本節省措施可達到預期效果。倘未能提高我們的費率或採取節省成本措施，可能對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們面臨廣泛競爭且可能未能進行有力競爭及在營運上獲取盈利。

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。請參閱本文件「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 概覽」一節。我們與其他全國性、區域及地方物業管理服務供應商及商業運營服務供應商競爭。彼等可能較我們而言擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更佳的往績記錄、更大的品牌或知名度、更具區域及地方市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。彼等亦可能在客戶、融資、專業管理及勞工資源方面較我們更具競爭優勢，可投入更多資源以開發、擴充及推廣彼等的物業管理服務及商業運營服務。此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務或委聘彼等的聯屬服務供應商。由於市場上願意為我們轉介項目的物業開發商可能減少，有關發展可能導致商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續改進而令我們從其他服務供應商中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。由

於競爭壓力加劇，我們的客戶於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們不太可能成功取得新服務協議。

此外，競爭或會迫使我們降低物業管理服務及商業運營服務的價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本增加。我們無法向 閣下保證，我們能將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能進行有力競爭而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長潛力造成重大不利影響。

我們未必能夠將我們的在管商業物業準確定位。

於業績記錄期間，我們部分收益乃源自商業運營服務業務線，於截至2020年12月31日止三個年度分別佔我們的總收益約17.2%、16.7%及15.8%。然而，我們未必能夠維持商業運營服務現時的增長或予以進一步擴展，或維持有關收益流的利潤率。

我們自商業運營取得可持續收益及就該收益流控制合理利潤率的能力將取決於我們準確評估我們提供商業運營服務的物業之定位、市場需求及競爭形勢的能力，如未能如是行事，將繼而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引客戶入駐在管商業物業的能力具有重大影響。

我們在管的商業物業(尤其是購物中心及購物街)一般由知名品牌店舖、超市及電影院作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶業務下滑、未能履行及時支付商業運營服務費等合約義務或終止營運，商業物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於消費者信心的不確定性及低於預期水平、可替代零售選擇(如互聯網零售選擇)的競爭增加，以及其商業模式所承受的其他形式壓力，若干主力店及其他大型零售商的零售店舖客流量下降。隨著該等主力店及大型零售商的壓力增加，彼等經營商店及履行其對業主、我們及其外部貸方的義務的能力或會削弱，並會導致商店關閉。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們在管商業物業的商店，我們可能會在覓得新租戶以及出租該等空置主力店或大型零售店附近空間方面遇到困難及延遲。此外，主力店或大型零售店關閉可能導致客流量減少，因而導致其他商店的銷售下降。倘由

於關閉主力店或其他大型零售店、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管商業物業內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付商業物業管理費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法悉數收回根據與該等訂約方的協議條款應付予我們的款項及／或可能會在執行我們作為服務提供者的權利收回根據與該等訂約方的協議條款應付予我們的款項時遭遇延誤及產生成本。

中國電子商務業務的快速增長可能對我們在管商業物業中實體店的運營產生負面影響，並可能進而影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速增長，消費者的購物習慣可能會發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪實體店，這可能會導致客流量減少並對我們在管商業物業的租戶的業務及財務狀況產生負面影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受消費者購物習慣或喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店舖。倘發生該等不利變動，我們無法向 閣下保證我們將能夠維持過往的收益及溢利增長率，或保持盈利水平。

我們的業務擴展至新地區市場以及新服務，或會令我們增加違反法律及法規的風險。

隨著我們將業務拓展至新地區市場及多元化發展我們提供的服務，我們預期須遵守更多法律及法規。此外，隨著我們營運的規模及範圍擴大，確保遵守適用法律及法規的難度更高，故而因不合規而面臨處罰或罰款的可能性將增加。倘我們未能遵守適用法律及法規，主管當局或會對我們施加處罰。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，亦或會有所改動，導致我們的合規成本顯著增加；且若不遵守有關法律及法規可能會產生重大經濟處罰，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的品牌及聲譽是我們的重要資產，其將視乎市場對我們的觀感所影響。

品牌、聲譽及其特性是我們的重要資產。我們以融匯悅生活品牌提供物業管理服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、營商手法、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱現有及潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，這可能使我們難以吸引新顧客及維持現有客戶。

我們相信我們的持續成功取決於我們保護、發展及利用品牌價值及聲譽的能力。保護我們的品牌(包括相關商標)可能需要耗費大量財務及營運資源。此外，我們為保護品牌而採取的措施可能無法充分保護我們的權利或阻止第三方侵犯或盜用我們的商標。即使我們發現有侵犯或盜用我們商標的情況，我們亦可能無法強制執行所有該等商標。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。隨著我們繼續擴展業務，我們亦可能面臨侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，這可能會限制我們以符合業務目標的方式利用品牌。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供貨商及我們所提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所提供的產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向 閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們的僱員或代理可能接獲有關其在職或非在職言論或行為的負面報道，可能對我們造成負面影響。我們服務上的合作供貨商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供貨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銷售產品或服務造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。鑒於我們與融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業(我們大部分物業管理服務收入來自其項目和物業)的緊密關係，有關融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業、其業務、經營業績及財務狀況的負面報道均可能對我們的聲譽、業務及股份價格造成不利影響。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

另外，我們於日常業務過程中可能會發生事故，我們可能會被媒體報導，以及面臨因我們的僱員、分包商或無關聯第三方遭受的傷亡而提出的申索。該等事件不僅可能損害我們在物業管理行業中的聲譽，亦可能會損害我們在公眾中的形象。

我們面臨與向我們客戶提供若干服務的第三方分包商相關的風險。

於業績記錄期間，我們將若干物業管理服務委託予第三方分包商，主要包括保潔、園藝、垃圾處理及維修保養服務。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本分別約為人民幣26.9百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別約佔我們總銷售成本17.7%、19.5%及20.9%。我們根據專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力等因素選擇第三方分包商。然而，我們無法向 閣下保證，彼等將始終按我們的預期行事

或願意履行彼等的責任，且我們可能無法如我們自身的服務般直接有效地監督彼等的服務。彼等可能會採取違背我們或我們客戶指示或要求的行動，或無法或不願履行其義務。因此，我們可能會與我們的分包商發生糾紛或可能須對其行為負責，這兩種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外費用及業務中斷，並有可能使我們面臨訴訟及損害賠償要求。

我們無法向　閣下保證，於我們與現有第三方分包商訂立的協議屆滿後，我們將能夠按我們可接受的條款及時續簽有關協議或覓得合適的替代第三方分包商，或根本無法續簽有關協議或覓得合適的替代第三方分包商。

此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格僱員團隊，或無法輕易獲得穩定的合資格僱員供應，或未能妥為或及時履行其義務，則工作流程可能會遭中斷。倘第三方分包商的工作流程遭中斷，可能會導致客戶與我們之間的合約遭違反。任何此類事件均可能對我們的服務質量、我們的聲譽以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們透過社區增值服務及╱或增值服務向非業主提供的服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致責任及危害我們的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，對我們的業務經營可能造成重大不利影響。我們的員工或第三方分包商於向非業主提供社區增值服務及╱或增值服務時的疏忽大意，可能會招致申索。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控(其中包括)以下事項對我們提出索償：(i)我們提供或透過我們提供的服務的質量不符合規定的服務質量；(ii)在公共區域就有關服務所做的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；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，或可能導致人身傷亡，並可能使我們招致法律責任。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。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能因未能代部分僱員登記社會保險及住房公積金及╱或繳納供款而被處罰。

於業績記錄期間，我們未能按相關中國法律及法規規定為部分僱員繳交足夠社會保險及住房公積金供款。有關社會保險及住房公積金供款的不合規事件詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規—過往不合規事件」一節。

概不保證我們將不再因有關不合規事件而被有關中國當局實施處罰或罰款。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別為社會保險及住房公積金供款不足之數計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.1百萬元。倘有關當局其後就其司法權區內企業加強對社會保險及住房公積金的相關法律及法規執法，及因此要求社會保險或住房公積金繳交不足的企業支付款項及實施處罰(有關金額可能重大)，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能會不時捲入法律糾紛，從而可能會對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層的注意力及損害我們的聲譽。

我們可能會不時直接或間接捲入與客戶(即業主的客戶)、僱員、租戶、分包商、監管機構或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及服務質量、合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權等事宜。例如，租戶可能因其認為我們未能按照對質量的預期進行履約(無論事實是否如此)而對我們提出申索。我們的僱員及分包商亦可能會因各種原因對我們提起訴訟，其中包括工傷及與僱傭相關的糾紛。我們對僱員、分包商及其他第三方的行為掌控有限，其可能有意或無意損害我們客戶的利益，我們因而面臨與之相關的風險。於2020年12月31日，我們就供應商及僱員對我們提出的索償相關負債計提撥備人民幣933,600元。針對我們提出的任何申索、糾紛及法律訴訟(不論是否有充分理據)，均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受損，以致對我們的業務、財務狀況及品牌價值產生重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們物業管理服務的若干在管建管面積存在爭議。

於最後實際可行日期，我們物業管理服務的在管建管面積為7.6百萬平方米，其中0.4百萬平方米存在爭議，乃由於我們的非全資附屬公司重慶新天源涉及的一宗訴訟。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟－新天源訴訟」一節。

倘我們未能於新天源訴訟(定義見下文)勝訴，我們可能須就於最後實際可行日期存在爭議的在管建管面積0.4百萬平方米不再提供物業管理服務及收取物業管理費，可能對我們的經營業績及財務表現造成負面影響。即使我們在新天源訴訟中勝訴，我們與相關物業的業主協會的關係可能會受到損害，這仍可能會對我們對相關物業的持續管理造成負面影響。

我們管理物業的公共區域因任何天災、業主或住戶的有意或無意行動或其他事件受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理物業的公共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、事故或故意損害。根據建設部與財政部於2007年12月4日聯合頒佈並於2008年2月1日生效的《住宅專項維修資金管理辦法》，住宅物業業主須設立專項基金，用於住宅共用部分、共用設施設備的維護、更新、改造。然而，不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘因地震、洪水、颱風等自然災害、火災、事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復公共區域並協助開展任何調查工作。倘專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能須優先以自有資源補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。倘我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。儘管中國法律規定業主須於專項基金餘額低於初始資金30%時續交專項基金，概無法保證業主委員會或地方房管局將批准任何建議續交計劃。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。此外，我們在易受地震影響的重慶市、福建省及山東省以及易受颱風影響的福建省及山東省開展業務，以及我們可能擴展至地震或颱風多發區域的其他市場，從而增加我們受該等自然災害影響的機會，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們若干主要信息系統可能使用受阻以及我們計劃的升級未必成功。

我們若干主要信息系統(包括智能物業管理平台及商業運營管理平台)由獨立第三方開發及維持。倘我們的信息系統服務供應商涉嫌侵犯他人知識產權及╱或不再提供維護服務及╱或未能及時提供適當及優質的維護服務，該等主要信息系統可能使用受阻，而我們的業務營運可能受到重大不利影響。

我們計劃主要通過以下方式升級我們的物業管理信息系統及商業運營信息系統：(i)智能物業管理平台升級；(ii)智能社區設施管理系統升級；(iii)智能商業服務平台升級；及(iv)商業運營管理平台升級。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的策略－通過升級及優化我們的資訊管理系統及平台來提高我們的服務質量及運營效率」一節。我們計劃將我們的管理資訊系統與我們自身系統進行遷移及整合，獨立於開發商，由我們負責維護。概不保證我們委聘或將委聘的服務供應商將按計劃進行信息系統升級，或我們設計的功能得以實現。

我們可能會遭遇信息技術系統的故障或中斷。

我們依賴信息技術系統管理關鍵運營職能，包括但不限於管理及監察日常業務營運及結算客戶付款。然而，我們無法向 閣下保證，因斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞、監管環境變動及其他類似事件導致的與我們的信息系統相關的損害或中斷將來不會發生。我們可能就恢復任何受損信息技術系統招致巨額成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露機密信息可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及銷售損失。我們的業務及經營業績可能會因此而遭受重大不利影響。

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

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。我們的安全措施遭到違反的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶數據。

儘管我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭到違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶數據被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

我們為我們所管理物業的業主及住戶推出一站式綜合在線服務平台小匯當家應用程式。我們會於業務營運過程中及透過小匯當家收集客戶資料。例如，我們於業主及住戶在小匯當家建立在線賬戶及使用所提供的服務時接收、處理及儲存其個人資料。儘管我們已實施一系列措施以確保客戶資料的安全，我們現行的安全措施可能仍不充足。有關移動平台的私隱及資料保護的法律發展迅速。倘我們未能或被認為未能遵守相關私隱及資料保護法律、規則及法規，我們的資料保護措施或出現任何安全漏洞以致小匯當家內的個人可識別資料或數據遭未經授權訪問、發佈或轉移，則可能須面對針對我們提出的執法行動、訴訟或公開制裁。倘我們所管理物業的業主及住戶對我們失去信任或信心，亦可能令有關業主及住戶不再使用小匯當家，以致我們的業務及聲譽受到長遠不利影響。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「**網絡安全法**」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。再者，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新且在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們因使用第三方網上支付平台而面臨風險。

我們通過多種方式收取付款，包括但不限於通過第三方平台進行的網上支付。此外，通過第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息，如信用卡號、個人信息及賬單地址。近年來，中國第三方平台的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受損，可能會對我們收取服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨客戶提出涉及潛在責任的申索。有關法律訴訟可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策來規範第三方網上支付平台的使用。該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高昂的交易費用。

我們透過我們網上平台的增值服務可能未能提供令人滿意的服務，未必能夠充份吸引業主及住戶注意及作出挽留。

我們旨在擴大我們的小匯當家應用程式及微信小程序移動應用程式等網上服務平台的功能，使用戶更易於接觸及改善用戶體驗，並計劃吸引我們所管理物業的住戶及租戶進一步使用。然而，我們的網上服務平台相對較新及仍在不斷演變，我們無法向 閣下保證我們將能夠按計劃令該等平台增長。概不保證業主、住戶及租戶將對該等平台反應良好。倘我們的網上服務平台未能按計劃提供令人滿意、吸引及保持業主、住戶及租戶足夠興趣的服務及產品，彼等可能不再使用有關服務平台。在有關情況下，我們將無法成功開發我們的社區增值服務或透過我們的網上服務平台引入更多創收的增值及其他服務。此外，我們亦可能面對技術問題及安全問題，其可能使我們的平台無法妥善運作及使我們的用戶無法接收所需服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們的成功取決於高級管理層團隊會否留任以及我們能否吸引及留聘合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他關鍵僱員的努力。由於彼等擁有重要人脈及行業知識，彼等離任可能對我們的業務造成重大不利影響。我們相信其商業營運服務經驗以及對我們行業、業務營運及歷史的見解及知識已引導及將繼續引導我們邁向成功。我們相信彼等的專業知識將有助我們更有效競爭。有關我們董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。倘一名或多名高級

管理層成員或關鍵僱員無法或不願意繼續留任，我們未必能及時或甚至不能另覓合資格替任人選，這可能對我們已建立的品牌形象、聲譽、服務質素或標準造成重大不利影響，因而可能令我們的業務受到干擾，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、第三方分包商或其他第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為有關的風險。

我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方可能存在欺詐、疏忽職守或其他有意或無意的不當行為，而我們可能因此蒙受財務損失及遭受政府機構制裁，並令聲譽嚴重受損。我們無法向　閣下保證，我們的風險管理及內部監控系統一直可使我們及時有效地發現、預防及採取措施糾正僱員、第三方分包商或其他第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為。該等行為包括盜竊、破壞及於招標期間行賄。

儘管我們對上述各方行為的控制有限，我們可能基於合約或侵權理由而被視為至少須就彼等的行為負有部分責任或因彼等的不當行為而蒙受損失。我們可能，或連同他人，成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，並可能須對客戶或其他第三方所蒙受的傷害或損失負責。倘我們未能從行為失當的僱員、第三方分包商或其他第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。該等不當行為亦可能導致對本集團的負面報道，損害我們的聲譽及品牌價值。

我們的僱員及第三方分包商可能在提供商業運營服務及物業管理服務的日常過程中因工受傷，可能使我們面臨責任及聲譽風險。

我們的日常業務過程中可能涉及工傷。例如，僱員或分包商履行的維修及維護服務可能會涉及操作帶有固有意外職業風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員及第三方分包商的傷害、死亡或其他索賠。發生上述事件亦可能損害我們於商業運營服務市場及物業管理服務市場內的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查而出現業務中斷或須實施額外安全措施或變更業務模式。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的前景可能會受到COVID-19疫情或其他不利公共衛生事態發展的不利影響。

於2019年年底發現由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發，並在全球200多個國家及地區傳播。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場極度動蕩。例如，中國於2020年的國內生產總值增長率為2.3%，低於平常增速，而2019年則為6.0%，這是自其開始記錄國內生產總值以來最大的收縮。COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成不利影響，並可能繼續造成長期不利影響，而這可能對中國物業開發及管理行業產生不利影響，並對我們的業務運營產生不利影響。例如，為在COVID-19疫情爆發期間遵守地方政府對社區管理的規定，我們指派人員對我們管理的物業進行訪客控制。在租戶招攬、收租率及商業物業能否獲准開業的角度上，COVID-19疫情對我們經營的商業物業造成之影響相對直接。儘管COVID-19疫情於中國似乎已暫且受到控制，但國際旅遊及商務活動大幅減少可能對中國經濟造成重大不利影響。我們不確定COVID-19疫情何時在全球範圍內受到控制或其是否會在中國復發，我們也無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。倘我們無法按計劃有效及高效地開展業務並實施我們的策略，我們可能無法按預期發展業務並產生收益，而我們的業務運營、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

此外，為遵守政府應對COVID-19疫情的法規及措施，我們分配了更多人員，並產生了額外的醫療及消毒物資成本。另外，由於職責性質須面對客戶，我們許多員工面臨感染COVID-19的更高風險。倘COVID-19疫情的規模擴大，且政府實施更多法規及措施應對COVID-19疫情，我們可能會在人力資源安排及購買醫療物資方面產生額外的營運成本，該調整我們的經營業績及財務表現可能受到負面影響。

請參閱本文件「業務 — COVID-19疫情的影響」一節。

我們使用所租用物業的權利可能受第三方挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就部分租賃協議尚未於相關中國機關辦理備案負責，因此我們可能須繳付行政罰款。

於業績記錄期間，我們於中國多個地點租用物業，主要用作辦公場所及員工宿舍。於最後實際可行日期，我們尚未完成五份有關我們租用物業的租賃協議的行政備案。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內與相關政府機關就租賃協議辦理備案。倘並無進行備案，行政機關可要求於一段期間內進行備

案，如未能進行備案，彼等可能就各項並無妥善備案的協議被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據中國適用法規，有關租賃的出租人須向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份證明文件)，以完成行政備案。我們不能保證我們租賃物業的出租人將於處理備案過程中作出配合。倘我們未能於相關政府機關規定的期間內完成行政備案，而相關機關釐定我們須就未能完成的所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能須繳付罰款。請參閱本文件「業務 — 物業」一節。

我們可能未能取得或重續我們業務運營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們需要以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供我們的服務。一般而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向　閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續所需政府批文。此外，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需許可證、牌照及證書的能力造成意外障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚或根本無法克服該等障礙。失去或未能取得或重續我們的許可證、牌照及證書可能會阻礙我們的業務運營，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法有效地保護我們的知識產權，或相反，我們面臨第三方聲稱可能侵犯其知識產權的索償。

我們憑藉我們的商號及商標以建立品牌價值及認可度，故我們相信此為我們實現未來增長及促進客戶忠誠度的關鍵因素。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值及認可程度。第三方可能會以損害我們在商業運營及物業管理服務市場聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依賴版權、商標、保密協議及域名註冊聯合保護我們的知識產權。我們無法向　閣下保證，我們保護知識產權的措施已足夠，並能夠及時發現所有不恰當或未經授權使用我們商品名稱及商標的行為，或根本無法發現該等行為。我們亦無法保證我們順利實施任何強制執行程序。為保護我們的知識產權而提出的訴訟可能會耗時耗財，並分散管理層在運營方面的注意力。倘若我們未能保護自身的知識產權，我們的業務及財務狀況將面臨重大不利影響，同時亦會降低我們的競爭力及市場份額。

相反，我們在日常業務運營過程中不時面臨競爭者或第三方聲稱侵犯其知識產權的索償。就有關事宜向我們提出的任何索償或法律程序(不論是否有充分理據)可能牽涉巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫使支付巨額賠償或尋求第三方許可及根據不利條款繼續支付特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們或由於稅項調整而承受額外稅務負債及不利稅務影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的所得稅負債分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣8.9百萬元。於所示日期的所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算的截至該日止年度的應付所得稅。過去，我們在與客戶結算發票時記錄收入，並於向供應商或僱員付款時記錄相關銷售成本及其他經營開支。隨後我們進行調整，根據適用香港財務報告準則改為向客戶提供服務時記錄收入，並於產生時記錄相關銷售成本及其他經營開支。進一步資料請參閱本文件「財務資料 — 若干匯總資產負債表項目的說明 — 稅項負債」一節。因此，我們就企業所得稅、增值稅及其他附加稅作出主要有關2018年、2019年及2020年稅項計算的時差的一次性稅項調整人民幣1.6百萬元，該調整於2021年6月全數結清。

然而，相關稅務機關最終釐定可能有別而倘任何相關稅務機關釐定我們於業績記錄期或任何過往期間並無悉數或及時支付稅項，我們可能面對不利稅務後果。根據適用中國法律及法規，相關稅務中國機關可能要求我們在規定期限內繳納未繳稅項，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；如我們未能於規定期間繳納有關款項，則我們須支付未繳稅款金額50%至五倍的罰款。任何該等額外稅務負債或不利稅務後果均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們可能會因未能完全遵守國家環境、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、法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，公眾對環保、健康和勞動安全問題的意識日益加強，預期我們或有時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。我們無法向 閣下保證，我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的溢利波動。

我們在(其中包括)稅收優惠以及支援本地企業及經濟發展並鼓勵我們致力穩定就業的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。我們若干位於重慶的中國附屬公司享有優惠所得稅稅率15%。我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的政府補助分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.5百萬元，分別佔同期溢利的1.1%、1.5%及2.8%。於業績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助受該年度或期間內政府政策所規限。概不保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，亦不保證能夠獲得稅收優惠或政府補助。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的溢利波動。

此外，根據《關於階段性減免企業社會保險費的通知》(人社部發[2020]11號)，由於COVID-19爆發而就降低及豁免社會保險供款實施的優惠政策導致我們的員工成本於2020年較2019年減少。倘我們日後不再享有有關優惠政策，則我們的銷售成本可能增加，而我們的毛利率可能受到負面影響。此外，於業績記錄期間，我們的合營企業福能融匯於2018年、2019年及2020年獲得政府補助分別人民幣0.9百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.9百萬元。受惠於該等政府補助，福能融匯於業績記錄期間能夠就其政府項目以相對低的管理費維持盈利。2021年為目前向福能融匯提供政府補助安排的最後一年。概不保證福能融匯將繼續按有關水平獲得政府補助，或無法獲得政府補助。此外，倘福能融匯日後按較低水平獲得政府補助或不再獲得任何政府補助，概不保證福能融匯可成功增加其管理費或多元化其收益來源。因此，我們應佔合營企業的業績可能受到負面影響。

我們的保險範圍可能不足以承保與我們業務涉及的風險。

我們購買並維持我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規的要求的保單。有關我們投購的保單的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 保險」一節。然而，我們無法向 閣下保證，我們的保單能夠充分保障與我們業務運營有關的所有風險。按照中國慣常做法，我們並無購買任何業務中斷保險或訴訟保險。此外，中國並無針對天災、戰爭、內亂及恐怖主義等情況所造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能會因我們的保險範圍不足而須承擔損失。倘我們遭致保單承保範圍以外的重大損失及責任，我們可能蒙受巨額費用並分散資源，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績遭受重大不利影響。

我們面臨超出我們控制範圍的中國乃至全球的天災、疫情、恐怖主義或戰爭及其他災難的風險。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。中國爆發任何嚴重疾病(如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸綜合症(「**非典**」)或COVID-19)以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響，從而可能對國內消費及我們的業務造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在若干城市)面臨水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。中國過往曾發生自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及旱災，導致受影響地區出現人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛受損以及停電、交通及通信中斷及其他損失。此外，中國於2003年報告多宗非典病例。自禽流感於2004年爆發以來，中國多個地區曾報告出現禽流感，包括若干例人類確診病例及死亡個案。COVID-19疫情爆發導致在中國及全球出現眾多確診病例及死亡個案。未來爆發任何非典、COVID-19、禽流感或其他類似造成不利影響的傳染病可能會(其中包括)嚴重干擾我們的業務。自然災害或傳染病爆發可能導致人力及原材料短缺以及我們的現有物業管理項目成本增加，可能令我們的營運中斷並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘有任何僱員疑似感染或已感染疫症，我們可能須隔離部分或全部僱員及對我們的業務經營場所進行消毒，業務經營亦可能因此中斷。有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的業務營運造成重大不利影響或干擾，亦可能嚴重影響及限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴屬失實或無理，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會就我們的服務向本集團提出投訴或申索。我們的客戶大致為個人業主及住戶，彼等來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同期望之間取得平衡。

儘管我們已建立服務品質控制程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，惟我們無法向　閣下保證所有業主及住戶的預期及需求均可及時及有效地得到滿足。我們無法保證我們在管物業的若干個人業主及住戶及╱或業主及住戶群體不會提出超

出我們一般業務範圍可提供的特定需求或預期。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如向我們提交或作出失實或無理的投訴)施壓。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份的成交價造成不利影響。

我們操作的電梯可能無法通過檢查。

我們在我們提供物業管理服務及商業運營服務的物業操作電梯。根據《特種設備安全監察條例》，電梯被分類為特種設備，電梯的生產、使用及檢查受到有關部門的監督。我們目前依賴具備必要許可證及牌照的第三方分包商對我們操作的電梯進行維修保養。然而，我們無法向 閣下保證，我們操作的電梯可通過所有必需的檢查，並取得或獲重續所有必要的使用證明。倘我們未能取得或獲重續我們操作的電梯的所有必要使用證明，則我們提供的服務可能會中斷，並可能對我們的業務運營及財務表現產生不利影響。

我們未必能夠促使我們的合營企業採取所有我們認為對我們最為有利的行動，且我們與合營企業夥伴發生的爭議可能對我們的業務產生重大不利影響。

於業績記錄期間及最後實際可行日期，我們於我們的合營企業福能融匯擁有50%股權，我們可分佔該公司損益。我們對合營企業所計劃的策略、政策或目標的控制可能有限。因此，我們能否掌控其業務決策取決於眾多因素，包括與合營企業夥伴達成協議、我們根據合營企業協議應享的權利以及有關合營企業採用的決策程序。此外，我們須承擔與有關合營企業關係有關的風險。我們的合營企業夥伴可能：

- 與我們的經濟或業務利益或目標不一致；
- 作出違反我們的政策、指示或要求的行動；
- 未能履行其於合營企業協議下的責任；或
- 面對財政或其他困難。

我們無法向 閣下保證能防止我們的合營企業從事與我們自身利益衝突的活動或追求與我們自身戰略目標衝突的戰略目標或與我們的業務競爭。此外，若我們與合營企業夥伴發生任何重大爭議，可能會導致相關的業務或其他合作項目中斷或終止。儘管於業績記錄期間我們並無與任何合營企業夥伴有任何重大紛爭，亦不知悉我們任

何合營企業夥伴採取任何對我們嚴重不利的行動，我們無法向 閣下保證，與合營企業夥伴發生的所有糾紛可以圓滿地或在對我們有利的情況下得到解決。有關爭議可能引起訴訟或其他法律程序，分散我們管理層的精力和其他資源，如法院作出針對我們的裁決或判決，我們可能須支付巨額的金錢賠償、承擔其他責任及暫停或終止相關合營企業項目，最終可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們面臨中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策方面之不利變動。

我們大部分主要業務、資產及運營均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家在多方面存在差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自此以後，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，可能會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素可能會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對我們的業務造成重大影響，或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，地區之間在各個經濟行業及在不同期間的發展增長並不均衡。我們無法向 閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定而均衡。經濟放緩可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府定期實施多項措施，務求減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向 閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施長遠而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們服務的需求，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律及法規對貨幣兑換的管制可能會限制我們履行以外幣計值的責任之能力。

目前，人民幣無法自由轉換為外幣，且外幣匯兑及匯出受中國外匯法規所限。我們所有收入均以人民幣計值。根據我們現時的企業架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或履行其他以外幣計值的責任(如有)之能力。

根據現行中國外匯法規，如遵循若干程序要求，即可兑換現金賬戶交易中的人民幣，而毋須國家外匯管理局事先批准。該等現金賬戶交易包括利潤分派及利息支付。然而，資本賬戶交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本賬戶交易包括外商直接投資及償還貸款本金。我們無法向　閣下保證，中國政府未來在規範經濟時不會限制現金賬戶交易能夠使用的外幣。該等限制可能會限制我們從經營業務所得現金兑換為外幣以支付股息或履行我們可能擁有的任何以外幣計值的責任之能力。此外，對我們與中國附屬公司之間資金流動的限制可能會限制我們為中國附屬公司提供融資以及捕捉商機以應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對　閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兑港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政治及經濟形勢的變動所影響。於1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定利率兑換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行審閱，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣推向國際化，中國政府可能會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向　閣下保證未來人民幣兑港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的全部收入及負債以及資產均以人民幣計值，而[**編纂**]將以港元計值。人民幣兑港元的重大匯率波動可能對股份應付股息的價值及金額造成負面影響。例如，人民幣兑港元大幅升值可能令[**編纂**]或未來業務融資[**編纂**]所兑換的人民幣金額減少。

相反，人民幣大幅貶值可能導致我們將以人民幣結算的現金流量兑換港元的成本增加，從而減少我們就股份派付股息或開展其他業務運營可用的現金流。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來的通脹壓力。倘中國政府並未採取緩解政策，嚴峻的通貨膨脹可能增加我們的成本，因而大幅降低我們的盈利能力。我們無法向　閣下保證，我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動延緩及對我們服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性可能限制　閣下可獲得的法律保障。

中國的法律制度存在固有不確定性，可能限制股東可獲得的法律保障。由於我們在中國進行大多數業務營運，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院作出的詮釋，而過往的法律判決及裁決作為先例的重要性有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。中國政府一直學習普通法制度，並在制定經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展，如企業組織及管治、外商投資、商務、税務及貿易。

然而，許多該等法律及法規相對較新，所公佈的裁決數量有限。因此，其詮釋及施行涉及不確定性，故詮釋及施行的貫徹一致及可預見程度未如其他司法管轄區。此外，中國法律制度部分依據可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在不知情的情況下違反任何該等政策及規則，經過一段時間後才察覺有關違反行為。此外，根據該等法律、規則及法規可提供的保障可能有限。在中國任何訴訟或監管執法行動可能需時甚久，因而產生龐大費用並分散資源及管理層的專注力。

閣下可能難以向本公司、我們在中國居住的董事或高級管理人員送達法律程序文件或執行境外判決。

本公司在開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產位於中國及大多數董事和高級管理人員居於中國。因此，未必可從香港境內或中國以外地區向本公司或我們的董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國並無與日本、英國、美國及許多其他國家達成相互認可及執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可及執行從其他司法管轄區獲取的法院判決。

此外，最高人民法院於2008年7月3日頒佈《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》或《安排》，安排於2008年8月1日生效。根據《安排》，香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可向內地法院申請認可和執行此判決。內地法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可向香港法院申請認可和執行此判決。書面管轄協議是指當事人為解決爭議，自《安排》生效之日起，以書面形式明確約定香港或中國法院具有唯一管轄權的協議。因此，如果爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法在中國執行由香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法在中國執行由香港法院作出針對我們的資產或董事或高級管理人員的判決。

根據企業所得稅法我們可能被視為中國居民企業而須就全球收入按稅率25%繳稅。

根據2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入一般須按照統一企業所得稅率25%繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

於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》或82號文(於2017年12月29日經修訂)，載明判定於中國境外註冊且由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，受中國企業或中國企業集團控制的外國企業如符合下列所有要求，則被視為中國居民企業：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)企業

的財務決策和人事決策由位於中國境內的人員或機構決定或批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀錄及文檔等位於或存放於中國境內；及(iv)企業至少一半有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定「實際管理機構」的確定須基於實質較形式重要的原則。繼82號文，國家稅務總局發佈於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日經修訂的《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》或第45號公告，就實施82號文提供更多指引及澄清該等「境外註冊中資控股居民企業」的申報及備案責任。第45號公告提供確定居民身份及確定後管理事宜的程序及管理詳情。雖然82號文及第45號公告明文規定上述標準適用於在中國境外註冊且由中國企業或中國企業集團控制的企業，惟82號文可能反映國家稅務總局確定外國企業稅務居民身份的一般準則。我們的全體高級管理層目前以中國為基地。倘若我們被視為中國居民企業，我們的全球應課稅收入將按企業所得稅率25%繳稅，因而可能會減少我們原本應可分配至業務營運的資金。

閣下可能須就獲得我們派發的股息或轉讓我們的股份變現的任何收益根據中國法律繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，根據中國與 閣下居住的司法管轄區就不同所得稅安排規定而訂立的任何適用稅務條約或類似安排下，對於向非中國居民企業投資者派付的股息，倘該投資者在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所但相關收入與該等業務機構或場所並無實質關連而相關股息源自中國，則一般須按適用稅率10%繳納中國預扣稅。該等投資者轉讓股份變現的任何收益，如有關收益被視為源自中國境內收入，除非稅務條約或類似安排另有規定，否則須按10%中國所得稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，在各情況下，可根據遵守適用稅務條約及中國法律所載獲得任何減免或豁免。

雖然我們在中國經營大部分業務營運，並不清楚我們就股份派付的股息或轉讓股份變現的收益會否被視作源自中國境內的收入，以及倘我們被視為中國居民企業，有關股息及收益會否因此而須繳納中國所得稅。如果轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者派付的股息須繳納中國所得稅，則 閣下投資於股份的投資價值可

能受到重大不利影響。此外，倘我們股東居住的司法管轄區與中國訂有稅務協定或安排，則未必符合資格享有該等稅務條約或安排的優惠。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何對我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們的所有業務均通過在中國註冊成立的合併附屬公司開展。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求(包括向我們的股東支付任何股息及作出其他現金分派所需的資金)，以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計利潤派付股息。我們的各中國附屬公司每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作法定資本儲備金，直至有關儲備的金額總計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須各自將其10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉移資金的能力受到任何限制，或會對我們發展業務、進行可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為業務提供資金以及經營業務的能力造成嚴重不利限制。

中國居民進行境外投資活動相關法規可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力及我們增加對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《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》或37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施條例，中國居民(包括中國機構及個人)須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的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司

對境內開展的任何投資活動於當地國家外匯管理局分支機構進行登記。已登記特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。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》，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對相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我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和作出其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，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。

我們致力於遵守及確保受法規規管的股東遵守相關規章。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能令我們遭受中國政府處以處罰或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法始終及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法向 閣下保證，中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的詮釋。

中國法律及法規對外國投資者進行的部分中國附屬公司收購設立更複雜程序，可能使我們難以在中國通過收購尋求增長。

多項中國法律及法規(包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》或《安全審查規定》已設立程序及要求，預期將使外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查過程需時更長及更為複雜。這些程序及要求包括規定在若干情況下須事先取得商務部地方辦事處有關外國投資者為取得中國境內企業的控制權而進行的任何交易的批准，或在中國企業或居民成立或控股的境外公司收購境內聯屬公司前先取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須遵守合併控制或安全審查的規定。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過委任代表、信託、間接投資、租賃、貸款或通過合約安排或境外交易取得控制權等結構交易方式規避安全審查的規定。倘若我們被發現違反《安全審查規定》及有關在中國進行併購活動的其他中國法律及法規，或未

能取得任何所需批准，相關監管機構將有自行酌情權處理該等違規事件，包括施加罰款、撤銷營業及經營執照、沒收收入及要求我們進行重組或取消重組活動。任何該等行動可能嚴重干擾我們的業務營運，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，我們未必能夠通過股權或資產收購、出資或任何合約安排成功收購該公司。我們可能通過收購在我們行業中營運的其他公司以實現部分業務增長。遵守相關法規的規定以完成有關交易可能非常耗時，且任何規定的審批程序，包括向商務部取得批准，可能會延遲或限制我們完成有關交易的能力，從而影響我們擴充業務或維持市場份額的能力。

我們受限於影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施。

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響，尤其是物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受相關監管部門監管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合約所收取的物業管理費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但在中國不同地區，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理服務合約所收取的物業管理費，可能仍需遵循地方政府實施的價格指導。

此外，倘若我們收取的物業管理費未經中國有關當局批准或於其他方面違反政府指導價格的相關要求，則我們可能會遭受相應的行政處罰，且我們收取的物業管理費中超出指導價格的部分可能會遭中國有關當局沒收。有關更多資料，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 我們的定價政策」一節。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，可能對我們的盈利產生負面影響。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。此外，隨著我們將業務營運擴張至新地區及提供的服務類別增加，我們業務運營的各方面受到日益增加的省級及地方級規則及法規的限制。由於我們的營運規模及範圍於業績記錄期間有所擴大，因此確保遵守各種地方性物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未能遵守相關地方法規，我們可能

會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規(無論為國家級、省級或地方級)的變動亦可能大幅增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府過往已出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並通過實施行業政策及其他經濟措施(如控制用於房地產開發的土地供應、外匯管制、房地產融資及稅項)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。通過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，對商業銀行向購房者提供貸款的能力設置限制，對房地產銷售徵收額外的稅項或提高稅率，以及影響我們所服務物業的交付期及出租率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，進而限制我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。具體而言，中國政府可能於未來推出其他舉措或實施更嚴格的措施(例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升)。有關潛在舉措或措施一旦實施，物業開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，房地產行業的整體增長及物業開發商(包括融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業)的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司(例如我們)管理的新物業的供應造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的房地產開發項目減少，或我們所管理物業的住戶或租戶的購買力下降，從而導致我們服務的需求及我們的收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

國家外匯管理局法規可能限制我們以[編纂]為中國附屬公司有效撥付資金的能力，因而可能影響 閣下投資的價值，並令我們更難透過收購實現增長。

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以**[編纂]**，向我們控制股權的中國附屬公司撥付資金，此舉須向中國政府部門登記或取得該等部門的批准。向中國附屬公司提供任何海外股東貸款，在程序上將須向國家外匯管理局地方分局登記，而該等貸款不得超出相關中國法律下獲准的強制限額以及基於其各自註冊資本或資產淨值等因素。此外，出資金額須向中國商務部或其地方主管部門登記或獲其批准。我們無法向 閣下保證，我們日後將就我們以**[編纂]**向中國附屬公司提供的貸款或出資款項，及時完成所需政府登記或取得所需政府批准，亦不能保證可成功完成有關登記或取得相關批准。倘我們未能完成有關登記或取得有關批准，我們額外出資以提供中國業務營運所需資金的能力或會受到負面影響，從而可能對我們的流動資金狀況以及我們提供業務所需資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，其流通量及市價在[編纂]後可能出現波動。

於[**編纂**]前，我們的股份並無公開市場。指示性[**編纂**]及[**編纂**]將由我們與[**編纂**](代表[**編纂**])磋商後釐定，且與我們股份於[**編纂**]後的市價可能有重大差異。

我們已向聯交所申請股份[**編纂**]及[**編纂**]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i)將能為我們的股份發展出活躍及具流動性的交易市場；或(ii)倘若確實發展出有關的交易市場，於[**編纂**]完成後將能持續；或(iii)我們的股份市價不會下跌至低於[**編纂**]。我們的股份成交量及價格可能因應(其中包括)以下因素而出現大幅波動：

- 我們的財務狀況及╱或經營業績的變動；
- 證券分析員對我們的財務狀況及╱或經營業績作出的估計出現變動，不論其估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有改變；
- 由於缺乏有關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；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 關鍵人員離職；
- 對我們的行業施加限制的法律及法規出現變動；
- 我們或競爭對手發佈的公告；
- 我們或競爭對手採納的定價方法出現變動；
- 我們股份的市場流通量；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者因[編纂]而經歷即時及重大攤薄，並可能因日後的股權融資而面臨攤薄影響。

[**編纂**]大幅高於我們的有形資產淨值減負債總額後的每股價值，因此有意投資者於[**編纂**]購買我們的股份時會經歷即時攤薄。倘若我們緊隨[**編纂**]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者收到的金額將少於其就股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條，當中訂明自[**編纂**]起六個月內不得再發行本公司的股份或其他證券(若干例外情況除外)，亦不得訂立任何協議而涉及此等股份或證券。然而，自[**編纂**]起六個月後，我們可以透過發行本公司的新股份或其他證券來籌集額外資金，以資助日後的收購事項或擴展我們的業務營運。因此，當時股東的持股量百分比可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可賦予的權利及特權，將優先於當時股東的權利及特權。

我們股份流通量及市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本節「風險因素」或本文件其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或競爭對手招募或流失主要人員的新聞；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對我們已發行及流通股份的[**編纂**]或其他轉讓限制或我們、控制股東或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

閣下應注意物業管理行業公司的股價已經歷大幅波動。有關大幅市場波動可能對我們股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關。該等市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

未來出售或預期出售大量股份可能會影響其市價。

股份的市價可能因未來大量出售或預期可能會大量出售股份或其他相關證券而下跌。我們日後以有利時機及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份目前須遵守若干禁售承諾，請參閱本文件「**[編纂]**安排及開支」一節。然而，我們無法向 閣下保證在禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測任何股東於日後出售任何股份對我們股份的市價所產生的影響。

我們於日後未必就股份宣派股息。

任何宣派股息的建議將由董事會提出，而任何股息的金額將取決於多種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需要及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可釐定為重要的其他因素。有關詳情，請參閱本文件「財務資料 — 股息政策及可供分派儲備」一節。我們無法保證將於何時派付、是否派付股息，以及股息的派付形式。我們過去的股息政策不應作為未來股息政策的指標。

投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能遭遇困難，因為開曼群島法律對少數股東提供的保護，可能有別於香港或其他司法管轄區的法律。

本公司於開曼群島註冊成立，而其事務由其大綱、細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法律，股東向董事採取法律行動的權利、少數股東採取法律行動的權利及董事對我們的受信責任在很大程度上受開曼群島普通法所規管。開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法管轄區的法律所提供的相同權利。有關開曼群島公司法對保護少數股東的概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 3.開曼群島公司法 — 3.1稅務」一節。

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益未必與於[編纂]股份的股東利益一致。

緊隨[**編纂**]後，我們的控股股東將直接或間接控制行使本公司股東大會上的[**編纂**]%投票權。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。我們的控股股東將對任何公司交易或向股東提交以供批准的其他事項有重大影響力，包括合併、整合、出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。所有權集中可能阻止、延遲或妨礙有利於其他股東的本公司控制權變更。倘若控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突，其他股東可能被剝奪提升或保障其利益的機會。

由於[編纂]定價與買賣之間將有數天差距，[編纂]於買賣開始時的價格可能下跌至低於[編纂]。

股份[**編纂**]將於[**編纂**]釐定，預期為[**編纂**]或前後。然而，我們的股份將不會於[**編纂**](預期為[**編纂**])前在聯交所開始買賣。因此，於[**編纂**]至[**編纂**]期間，投資者可能無法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[**編纂**]至[**編纂**]期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們的相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件有關中國、中國經濟及與我們相關的行業的若干事實、預測及統計數據乃取自中國政府機構、行業組織、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的資料，而我們無法保證該等資料來源的質素或可靠程度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]及[**編纂**]或其或彼等各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，我們不會對該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，其未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於收集方法可能錯誤或無效或所公佈資料與市場慣例存在差異，本文件所載的統計數據可能不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據作比較，且不應過於依賴該等統計數據。此外，我們無法向　閣下保證，該等數據與其他地區呈列的類似統計數據乃按相同基準陳述或編製或具有同等準確性。在任何情況下，投資者應權衡對有關事實、預測或統計數據賦予或寄託的份量或重要程度。

風險因素

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險和不確定因素。

本文件載有與我們有關的若干前瞻性陳述及資料，乃以管理層的信念以及管理層作出的假設及管理層目前所得資料為根據。於本文件中，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似描述如與本公司或管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。在遵守上市規則的持續披露責任或聯交所其他規定的前提下，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因所致。投資者不應過於依賴該等前瞻性陳述及資料。

投資者應仔細閱覽整份文件及不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下，考慮或依賴本文件所載或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

在刊發本文件之前或之後，除了我們根據上市規則的規定而發佈的營銷資料外，可能存在關於我們及[**編纂**]的報章及媒體報道。該等報章及媒體報道可能包括對並非載於本文件或不準確的資料的提述。我們並未授權發佈任何該等載於未經授權報章及媒體報道的資料。因此，我們不會對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不會對當中所載的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性及完整性承擔任何責任。倘任何媒體資料與本文件內容不一致或有所衝突，我們明確表示拒絕承擔任何責任。因此，有意投資者在決定是否購買[**編纂**]時，僅應依賴本文件所載資料而非載於報章或其他媒體報道的任何資料。

為籌備[**編纂**]，我們已就嚴格遵守上市規則相關條文申請以下豁免。

管理層常駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，此一般指該申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

目前，我們兩名執行董事均無通常居於香港。就符合上市規則第8.12條規定而言，本公司並無且於可預見的未來亦不會有其他執行董事通常居於香港。本集團的業務運營及資產主要位於香港境外，調派額外執行董事到香港以符合上市規則第8.12條規定，對我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。因此，基於我們已採取以下措施，我們向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免遵守上市規則第8.12條：

(1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即執行董事黃威林先生及聯席公司秘書陳灤而女士，作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。陳灤而女士通常居於香港。每名授權代表均會應聯交所要求，可於合理時間內與聯交所在香港會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表分別獲授權代表我們與聯交所溝通；

(2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，授權代表均可隨時有方法迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。全體董事已向授權代表提供其移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；如董事預期會外遊或離開辦公地點，其須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢以及全體董事及授權代表已向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；

(3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任光銀國際資本有限公司為合規顧問，其

可隨時聯絡我們的授權代表、董事、本公司高級管理層及其他行政人員，並且將作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及

(4) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事安排。本公司將會儘快知會聯交所有關授權代表及╱或合規顧問的任何變動。

關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，[**編纂**]後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准(i)就本文件「關連交易 — (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定；及(ii)就本文件「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料請參閱本文件「關連交易」一節。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條以及聯交所刊發的指引函HKEX-GL 108-20，發行人的秘書必須是具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師或香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師；或(ii)按聯交所意見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個人。

我們已委任林偉先生及陳灤而女士為我們的聯席公司秘書。林偉先生為我們的集團財務中心及證券事務部負責人，負責本集團上述部門的日常事務。彼擁有逾11年財務管理經驗。我們董事認為，鑒於林偉先生透徹了解本集團的財務運作及整體管理，彼被視為擔任本公司之公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部及主營業務運營位於中國重慶市，董事認為必須委任居於中國的林偉先生為聯席公司秘書，讓彼辦理

本集團相關日常公司秘書事務。然而，林偉先生不具備上市規則第3.28條附註1規定的資格，其單獨並不符合上市規則第3.28條及第8.17條的規定。因此，本公司已委任陳灤而女士(香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會(現稱英國特許公司治理公會)會員，彼符合上市規則第3.28條規定的資格)擔任另一聯席公司秘書，持續向林偉先生提供支援。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，條件是自[**編纂**]起整個三個年度期間，林偉先生將獲陳灤而女士作為聯席公司秘書提供協助。陳灤而女士將自[**編纂**]起整個三個年度期間協助林偉先生並向林偉先生提供培訓及指引。陳灤而女士為Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務經理，而且鑒於彼在公司秘書事務方面的經驗，董事認為陳灤而女士具備資格，並且是自[**編纂**]起三年期間為林偉先生提供協助的合適人士，讓林偉先生獲得有關經驗(如上市規則第3.28條附註2所規定)適當履行職責。此外，陳灤而女士將遵守上市規則第3.29條項下年度專業培訓規定，且將在[**編纂**]起三年期間內提高對上市規則的認識。本公司將進一步確保林偉先生獲得相關培訓及支援，令彼提高對上市規則及聯交所[**編纂**]發行人公司秘書職責的認識。

若陳灤而女士不再提供相關協助或本公司自[**編纂**]起三個年度期間嚴重違反上市規則，有關豁免將被立即撤回。於該三年期間結束之前，我們將聯絡聯交所，以便其評估林偉先生在三年內受益於陳灤而女士的協助後是否已經取得上市規則第3.28條界定的有關經驗，從而毋須進一步豁免。

此外，我們已根據上市規則第3A.19條委任光銀國際資本有限公司我們的合規顧問，任期由[**編纂**]起至本公司就其自[**編纂**]起首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條的規定之日止，以向本公司提供有關上市規則項下持續責任的專業意見及作為與聯交所溝通的額外渠道。於任期內，林偉先生可聯繫該合規顧問，其將為林偉先生提供額外指導，以協助林偉先生熟悉聯交所[**編纂**]公司之公司秘書的職責。

有關林偉先生及陳灤而女士的履歷資料載於本文件「董事及高級管理層」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
黃丹青女士	中國 福建省 福州 鼓樓區 楊橋西路289號 江山好美家4號樓 1層01單元	中國(香港)
黃威林先生	中國 福建省 福州 鼓樓區 楊橋西路289號 江山好美家4號樓 1層01單元	中國(香港)
非執行董事		
陳忠先生	中國 福建省 福州 鼓樓區 新洋巷7號 406	中國
馮世軍先生	中國 四川省 成都 高新區 紫荊東路9號 6棟2單元11號	中國
唐世界先生	中國 福建省 福州 倉山區 金環路12號 醉棠苑9-608	中國

姓名	地址	國籍
裴路陽先生	中國 福建省 福州 鼓樓區 華屏路25號 5座1707單元	中國(香港)
獨立非執行董事		
梁寶儀女士	香港 春坎角 環角道26D號 南埼雲臺	中國(香港)
伍頌恩女士	香港 新界 青衣 青敬路75號 宏福花園 1座23樓G室	中國(香港)
陳慶芳女士	中國 重慶 渝中區 民生路318號 4單元26-1	中國

有關我們董事的進一步資料，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	**光銀國際資本有限公司** 香港 干諾道中1號 友邦金融中心22層
	[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司的法律顧問

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

中國法律：
北京市通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

開曼群島法律：
衡力斯律師事務所
香港
皇后大道中99號
中環中心3501室

獨家保薦人、[編纂]的法律顧問

香港法律：
亞司特律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈11樓

中國法律：
上海市錦天城律師事務所
中國
上海
浦東新區
銀城中路501號
上海中心大廈11、12層

獨立行業顧問

中指研究院
中國
北京
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

核數師及申報會計師	**致同(香港)會計師事務所有限公司** 執業會計師 香港 灣仔 軒尼詩道28號 12樓
稅務顧問	**致同(福建)稅務師事務所有限責任公司** 中國 福建省 福州 台江區 寧化街道 祥坂街357號 陽光假日廣場 辦公樓22樓06室

[編纂]

公司資料

註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240, Grand Cayman
KY1-1002
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
重慶
巴南區
融匯大道66號附110號

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1901室

公司網站

www.rhjoylife.com
(本網站所載資料不構成本文件的一部分)

聯席公司秘書

林偉先生
中國
福建省
福州
鼓樓區
福新路28號
陽光城13座502室

陳灤而女士*(ACG, ACS)*
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1901室

授權代表

黃威林先生
中國
福建省
福州
鼓樓區
楊橋西路289號
江山好美家4號樓
1層01單元

陳灤而女士*(ACG, ACS)*
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1901室

公司資料

審核委員會	伍頌恩女士*(主席)* 唐世界先生 梁寶儀女士
薪酬委員會	伍頌恩女士*(主席)* 黃丹青女士 梁寶儀女士
提名委員會	黃丹青女士*(主席)* 伍頌恩女士 梁寶儀女士
合規顧問	**光銀國際資本有限公司** 香港 中環 干諾道1號 友邦金融中心22樓
開曼群島主要股份登記過戶處	**[編纂]**
香港股份過戶登記處	**[編纂]**
往來銀行	**中國銀行李家沱支行** 中國 重慶 巴南區 李家沱正街160號附5號 **中國銀行濟南陽光新路支行** 中國 山東省 濟南 市中區 陽光新路54號

公司資料

中國工商銀行福州錦江支行
中國
福建省
福州
鼓樓區
西江濱大道66號
融僑錦江B區綜合商場
臨街店面A02號

*本節所載資料摘錄自中指研究院編製的獨立報告。中指研究院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、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**]、[**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**]的任何其他方(中指研究院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表及參與[**編纂**]的任何其他方(中指研究院除外)並無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。*

中指研究院的背景及方法

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司中指研究院對中國物業管理行業及商業運營服務行業進行分析及編製報告。我們同意向中指研究院支付總費用人民幣800,000元，我們相信該費用反映此類報告的市場費率。中指研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業及商業運營服務行業的豐富經驗，並自2008年起已連同中國房地產十大研究組就物業管理百強企業進行研究。中指研究院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司提供的數據，用作市場研究用途；(ii)中國房地產十大研究組進行的業主滿意度調查；(iii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的數據；(iv)物業管理公司的公開資料(包括公司網站及宣傳材料)；(v)政府部門的公開數據；及(vi)此前從物業管理公司所收集的數據。中國物業管理百強企業的排名乃基於一個指數系統，其主要評估有關入圍物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任之數據。中指研究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研究院排名的物業管理百強企業的數據及資料。於釐定該等排名時，中指研究院採納因素分析法及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，因此業內有可能超過100家公司被列為物業管理百強企業。中指研究院可根據具體要求就若干指數編製物業管理百強企業的進一步排名。於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及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及商業運營服務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；(iv) COVID-19爆發將對中國經濟穩定造成短期影響；及(v)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。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。多年來，中國經濟穩定增長，城鎮化加速、消費升級及居民收入水平日益增加為物業管理市場提供強大需求。同時，有關物業管理行業的政策逐漸由規範演變為支持。此外，互聯網的應用為物業管理服務供應商探索更多技術推動的角色及職能帶來新機遇。除住宅物業外，中國物業管理公司目前提供與多類物業有關的服務，例如寫字樓、購物中心、工業園、學校及醫院。

物業管理行業的主要收費模式

除來自基礎物管服務的收益外，中國物業管理公司亦可能從社區增值服務(其中包括社區運營服務、電子商務服務、物業代理服務、家政服務、社區金融服務及養老服務)以及非業主的增值服務其中包括銷售區域管理服務、工程服務及諮詢服務)產生收益。於中國，物業管理費的計費模式包括包幹制與酬金制。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，尤其是對住宅物業而言。包幹制模式可透過免除若干業主及住戶大開支的集體決策程序及激勵物業管理服務供應商優化其營運以提升盈利能力，從而提升效率。相比之下，越來越多非住宅物業採用酬金制，讓業主更加參與其物業管理及密切監督服務供應商。

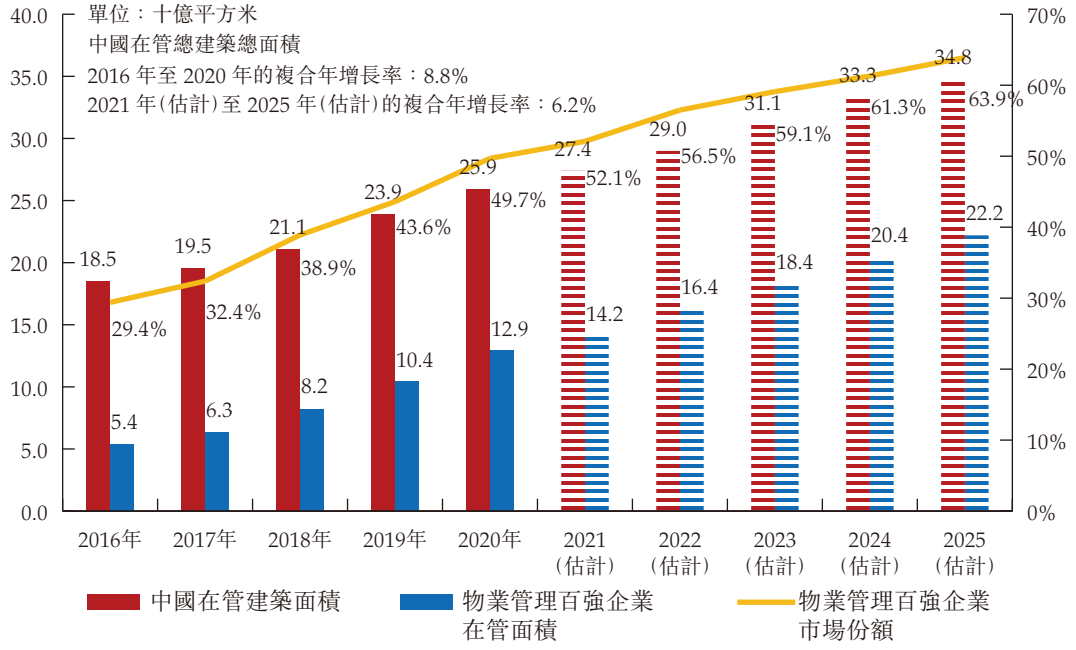
物業管理百強企業概覽

根據中指研究院，物業管理百強企業普遍一直能夠透過服務多元化、採納升級技術及標準化程序變得更加自動化，從而降低經營成本比率。物業管理百強企業的在管總建築面積由2016年的54億平方米增加至2020年的129億平方米，複合年增長率為24.0%，並預期於2025年增加至222億平方米，複合年增長率為11.7%。於2020年，由物業管理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)之平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.05元。於2019年及2020年，物業管理百強企業的平均經營成本比率分別約為76.0%及75.5%。

物業管理行業的市場規模

中國物業管理行業的市場規模及未來發展

根據中指研究院，於2016年至2020年，中國城鎮化率由57.4%上升至63.9%，複合年增長率為2.7%。城鎮化率增加導致城市住房市場及物業管理服務規模擴張。根據中指研究院，中國在管總建築面積由2016年的185億平方米增加至2020年的259億平方米，複合年增長率為8.8%，並預期於2025年增加至348億平方米，複合年增長率為6.2%。下圖載列於所示年度的中國在管總建築面積及物業管理百強企業在管總建築面積：



資料來源：中指研究院報告

中國西南地區、重慶、山東省及福建省物業管理行業概覽

受惠於西部大開發戰略及西部陸海新通道總體規劃等一系列支持政策持續推進，西南地區已逐漸成為投資熱點。隨著西南地區人均可支配收入及消費水平日益增加，對物業管理服務的需求已於近年受到刺激。根據中指研究院，於2019年，西南地區城鎮化率達至53.4%，於2020年，西南地區城鎮人口人均可支配收入達至每年人民幣38,602元。

作為西南地區核心城市之一，重慶的戰略地位一直持續提升。根據中指研究院，於2019年，重慶城鎮化率達至66.8%，於2020年，重慶城鎮人口人均可支配收入達至每年人民幣40,006元。

福建省近年積極推動其經濟發展，而福州已成為海峽西岸經濟區的核心城市之一。根據中指研究院，於2019，福建省城鎮化率達至66.5%，於2020年，福建省城鎮人口人均可支配收入達至每年人民幣47,160元。

山東省近年積極推動其經濟發展，而濟南已成為濟南都市圈的核心城市及環渤海地區的南翼中央城市之一。根據中指研究院，於2019 年，山東省城鎮化率達至61.5%，於2020年，山東省城鎮人口人均可支配收入達至每年人民幣43,726元。

下表載列中國西南地區、重慶、山東省及福建省於所示年度的在管總建築面積：

單位：十億平方米	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2016年至2020年複合年增長率
中國西南地區在管總建築面積	2.5	2.7	3.0	3.2	3.4	8.0%
重慶在管總建築面積	0.7	0.8	0.8	0.9	1.0	8.3%
福建在管總建築面積	0.7	0.8	0.8	0.9	0.9	6.2%
山東在管總建築面積	1.4	1.4	1.5	1.6	1.7	5.0%

資料來源：中指研究院報告

在管物業種類

根據中指研究院，於2020年，物業管理百強企業的在管總建築面積連續五年增加及達至129億平方米。就物業管理百強企業的在管總建築面積而言，非住宅物業的百分比於近年增加，乃由於其較龐大市場潛力、較高平均管理費、較高管理費收繳率及較低加價難度。下表載列於2020年物業管理百強企業中各物業種類按所示地理位置劃分的在管總建築面積百分比。

	住宅物業	商業物業	辦公物業	產業園	公眾物業	學校	醫院	其他
中國	66.3%	6.7%	7.6%	6.5%	2.3%	2.8%	2.0%	6.0%
西南地區	72.3%	6.1%	5.8%	7.2%	1.6%	3.6%	0.6%	2.8%
重慶	75.1%	3.9%	3.7%	8.7%	0.4%	1.1%	0.4%	6.7%
福建	66.5%	2.9%	11.2%	3.5%	1.0%	5.9%	1.2%	7.9%
山東	62.8%	5.9%	5.8%	2.4%	2.4%	8.5%	0.7%	11.6%

資料來源：中指研究院報告

過往價格趨勢

物業管理費

物業管理百強企業的住宅物業的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.31元減少至2020年的每月每平方米人民幣2.05元，複合年增長率為－2.9%。物業管理百強企業的非住宅物業的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣6.29元減少至2020年的每月每平方米人民幣4.99元，複合年增長率為－5.6%。根據中指研究院，

於2020年，非住宅物業的管理費一般較住宅物業高。下表載列物業管理百強企業於2020年各線城市內各物業種類的平均管理費。

人民幣元／平方米／月	全國	一線城市	二線城市	三四線城市
住宅物業	2.1	3.0	2.0	1.8
商業物業	6.2	11.2	5.5	5.2
辦公物業	6.9	12.0	6.3	5.9
公衆物業	3.4	4.9	3.2	3.1
產業園	3.3	3.7	3.4	3.0
學校	3.3	4.4	3.3	2.3
醫院	6.2	9.8	5.9	3.0
其他	4.0	4.8	4.5	3.0
平均水平	3.8	6.6	3.4	3.3

住宅物業　商業物業　辦公物業　公眾物業
產業園　學校　醫院　其他

資料來源：中指研究院報告

於2020年12月31日，物業管理百強企業於重慶、福州及濟南的住宅及非住宅物業的平均管理費分別為每月每平方米人民幣3.00元、每月每平方米人民幣2.77元及每月每平方米人民幣3.33元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，物業管理百強企業的平均管理費收繳率分別為93.8%、93.1%及93.6%。

勞工成本

於2018年、2019年及2020年，物業管理百強企業的平均勞工成本分別為人民幣391.6百萬元、人民幣466.8百萬元及人民幣516.7百萬元。勞工成本為物業管理百強企業的最大成本組成部分，於2018年、2019年及2020年分別佔物業管理百強企業總銷售成本的57.8%、59.1%及58.3%。由於中國主要城市的最低工資水平上升及聘用的員工人數日益增加，物業管理百強企業面臨勞工成本上升壓力，從而增加其他成本，包括培訓及管理成本。

物業管理行業的增長驅動因素

急速城鎮化及人均可支配收入增長以及需求增長

根據中指研究院，中國的城鎮化及人均可支配收入增長一直為物業管理行業增長的主要驅動因素。中國消費者對更好生活條件及更優質物業管理服務的需求日漸上升，這是中國物業管理行業增長的另一相關理由。鑑於人均可支配收入增長，我們預期物業管理服務消費者對其服務要求及喜好變得愈來愈精明，繼而將願意就優質服務支付較高溢價。

優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業制定了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《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》、《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。此外，於2021年1月1日實施的《民法典》就物業管理公司的權利及義務載列更明確及更詳盡的規例，例如委聘物業管理服務公司以及收集及動用保養及維護基金。再者，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，在多個監管框架下，政府的鼓勵將助力中國物業管理行業繼續增長。

物業供應增加

隨著急速城鎮化及人均可支配收入不斷增長，中國住宅物業的供應亦激增。已售物業總建築面積由2016年的1,573.5百萬平方米增加至2020年的1,760.9百萬平方米，複合年增長率約為2.9%。

在物業管理服務中不斷採用資訊科技

通過於業務營運應用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等資訊科技，眾多物業管理公司得以削減成本並提升盈利能力。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分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至包括(其中包括)公共空間管理、物業代理及家政。因此，來自增值服務的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。

進入香港資本市場

自2014年起，香港資本市場一直為物業管理公司提供其他集資通道。增加進入香港資本市場的機會為物業管理公司提供未來發展的資金。並可以進行高質量併購，以迅速實現規模擴張和服務開發。

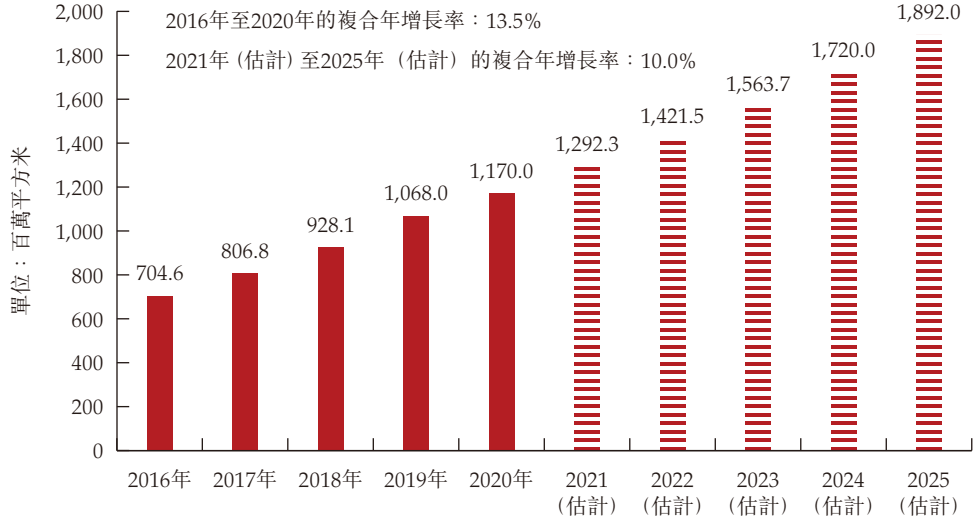
中國商業運營服務行業概覽

概覽

商業運營服務提供一系列諮詢及運營服務，涵蓋商業物業整個生命週期，包括但不限於市場研究及定位服務、租戶招攬服務、開業前準備及商業運營服務。商業運營服務的核心價值在於持續經營及管理商業項目，透過吸引更多客戶以及達至較高租用率及租金，以提升商業項目的價值。就收費模式而言，就商業運營服務收取的費用一般由訂約雙方協定，取決於在不同階段提供的服務性質，例如按在管總建築面積收取固定管理費及按租戶收益收取管理費。然而，根據中指研究院，行業內仍未有標準化費用或市場慣例。

商業運營服務行業的市場規模

隨著城鎮化加速及商業物業投資日益增加，商業運營服務市場於近年擴大。根據中指研究院，中國在管商業物業的總建築面積由2016年的704.6百萬平方米增加至2020年的12億平方米，複合年增長率為13.5%，並預期增加至2025年的19億平方米，複合年增長率為10.0%。下圖載列於所示年度的中國在管商業物業的總建築面積：



資料來源：中指研究院報告

下表載列於2016年至2020年按所示地區劃分的在管商業物業的總建築面積。

單位：百萬平方米	中國	西南地區	重慶	福建	山東
2016年	704.6	62.0	33.2	24.1	45.7
2017年	806.8	70.4	38.2	27.2	48.8
2018年	928.1	82.2	44.4	31.1	54.3
2019年	1,068.0	98.0	50.2	33.6	62.5
2020年	1,170.0	107.4	55.0	36.8	68.5
2016年至2020年複合年增長率	13.5%	14.7%	13.4%	11.2%	10.6%

資料來源：中指研究院報告

商業運營行業的增長驅動因素

擴大國內需求、促進消費及穩定增長的優惠政策

於2020年3月13日，國家發展和改革委員會及其他23個部門及委員會聯合頒佈《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》，建議適應住戶消費升級趨勢、加快改善促進消費機制以及進一步改善消費環境。

於2020年1月，重慶市人民政府頒佈《重慶市人民政府辦公廳關於加快發展流通、促進商業消費的通知》，旨在透過20個方面，包括加快傳統企業轉型及升級、商業步行街轉型及升級、品牌連鎖便利店發展、社區便利商業設施優化以及滿足消費者對優質商品的需求，從而促進消費。

急速城鎮化及規模商業物業市場

中國城鎮化率由2016年約57.4%增加至2020年約63.9%。城鎮化導致城鎮地區發展而令消費力及需求增加，加上商業環境升級，將促進商業物業市場增長，繼而刺激對商業運營服務市場的需求。另外，中國政府正在加快城鎮化過程及在華中及華西區域培育新增長極，為該等區域的商業物業及商業運營服務市場提供增長機會。

持續消費增長及消費者的消費力升級

中國消費品的總零售銷售由2016年的人民幣33.2兆元增加至2020年的人民幣39.2兆元，複合年增長率為4.2%。消費繼續為主要增長推動力。中國政府將促進收入增長及確保滿足人民基本需要，從而鼓勵及促使消費者消費。根據中指研究院，消費將繼續為中國經濟邁向優質發展提供重大支持。此外，中國人均年度可支配收入增加對中國消費者對更好商業運營服務的需求具正面影響。

資訊科技促進商業運營服務急速增長

根據中指研究院，傳統商業運營服務問題眾多，例如「管理難、招商慢、賬務雜」。為更有效控制成本及維持競爭力，商業運營服務供應商需要達成運營標準化及自動化，以改善其能力及服務質量以及滿足不同客戶需求。例如，商業運營服務供應商可應用數字化及智慧資訊系統平台，以結合企業ERP系統、商業運營系統及會計系統以及重組其線上線下數據，從而達至運營效率。此外，新技術為客戶提供具有最新購物資訊的更便利購物體驗，另一方面讓商戶取得產品、門店及客戶數據，從而協助其商業決策。

復合大盤管理服務

根據中指研究院，復合大盤指包含住宅物業及最少一種非住宅物業的房地產項目，建築面積超過500,000平方米，具有住宅及商業消費等綜合功能。因此，復合大盤同時為在規模及物業類型上的概念。

作為特殊業務組合，復合大盤具備大型、高密度及多元物業類型的協同效應的特色。因此，於管理復合大盤時，物業管理公司同時向多種物業類型提供服務，有別於管理純住宅或純辦公物業等單一用途物業。此外，受惠於復合大盤多元物業類型的大型、高密度及協同效應，復合大盤的物業管理公司具有提供多種增值服務的優勢。就日漸著重「降本增效」的物業管理行業而言，管理復合大盤具有以下獨特優勢：

(1) 規模效應促進降低成本

復合大盤的建築面積一般超過500,000平方米。規模效應可有效降低提供物業管理服務的每在管平方米的材料成本及勞工成本。

(2) 高密度有利於提供增值服務

復合大盤人口非常密集，促進提供多種增值服務。眾多增值服務(例如家政、托兒、養老及其他家居服務)很大程度上依賴人口密度，人口密度可為該等增值服務創造較大市場及攤薄成本。

(3) 多元物業類型的協同效應

復合大盤具有多元物業類型的特色。其一般包含住宅物業及至少一種非住宅物業，讓復合大盤住戶可享受各種周邊配套服務。例如，商業物業可為住戶提供多種購物及娛樂服務，而辦公物業可滿足住戶對辦公空間的需要，而具有文化及旅遊特色的物業可滿足住戶的身心娛樂需求，從而提升彼等滿意度及忠誠度。利用住宅及非住宅物業的互動及協調，物業管理公司可以較少投資為住戶提供更多元服務。因此，復合大盤的多元物業類型可於不同物業類型之間創造協同效應及使項目整體受惠。

根據中指研究院，於2020年末，復合大盤的在管總建築面積為44億平方米。2020年中國物業管理百強企業當中，復合大盤的在管總建築面積為22億平方米，佔中國物業管理百強企業的在管總建築面積17.5%。物業管理百強企業在西南地區及重慶管理的復合大盤的總建築面積分別為192百萬平方米及61百萬平方米。

我們專精提供復合大盤運營服務。我們復合大盤項目的在管建築面積為5.1百萬平方米，佔我們的在管總建築面積的大部分。我們獲中指研究院頒發「2020年中國領先特色服務物業管理公司 — 復合大盤運營服務」及「2021年中國領先特色服務物業管理公司—復合大盤運營服務」。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情於2019年末爆發及持續於全球散播。根據中指研究院，中國物業管理公司營運暫停或終止、材料供應暫停或管理費下跌的可能性極低。COVID-19疫情可能對物業管理行業帶來若干短期影響。一般而言，若干物業因COVID-19疫情而延遲交付，而物業管理公司亦延遲開展服務。就住宅物業而言，抗疫物資及更頻繁於公共空間消毒為物業管理公司增加成本。此外，若干增值服務及項目採購活動亦受社交距離措施影響。就商業運營服務而言，若干商業物業於2020年上半年暫停營運，而眾多物業管理公司下調或豁免租戶租金。

然而，鑑於以下理由，預期COVID-19疫情對物業管理行業造成的影響有限：(i)中國物業管理行業的抗週期性、抗風險性質以及受政策支持的性質限制COVID-19疫情的影響；(ii)物業管理公司於實施隔離措施上的角色提升其客戶認受性及忠誠度，亦局部改善管理費收繳率；及(iii)中國COVID-19疫情主要於2020年首兩個月爆發，而物業市場自2020年2月末起已逐漸回復。

儘管COVID-19疫情對物業管理公司營運造成若干短期影響，長遠而言，COVID-19疫情亦為物業管理行業發展帶來新機遇。在一方面，隔離措施推動開發具備自動管理系統的智能社區，並刺激增值服務發展。另一方面，物業管理公司在抗擊COVID-19疫情上擔當重要角色，不但提升客戶認受性、忠誠度及品牌價值。政府將出台多項支持政策以減輕疫情的影響，這將有利於物業管理公司。物業管理公司亦展示其於公共物業、學校及醫院等非住宅物業管理的價值，並進一步開發非住宅物業管理的市場潛力。

趨勢及挑戰

鑑於中國物業管理及商業運營行業的競爭格局持續變動，物業管理服務供應商面臨的若干主要機遇及挑戰如下：

市場集中度提升

物業管理行業的集中度均於近年一直上升，乃由於大型物業管理公司可透過提供增值服務穩定提升其在管建築面積、更有效控制其成本及變現收益。大型物業管理公司透過合併及收購中小型物業管理公司積極加快擴充，以擴大在管物業規模及實現規模經濟以提升其市場地位。

提升標準化及自動化

愈來愈多領先公司致力提升物業管理服務的標準化，例如社區內智能系統，包括門禁系統、停車管理系統以及智能購物平台及大數據分析平台。此外，在自動化技術方面已作出越來越多投資以改善物業管理服務效率。技術解決方案減少人為錯誤，並讓物業管理公司可貫徹應用其標準化程序及質量標準，從而降低彼等對勞動力的依賴。再者，集中式資訊科技讓物業管理公司更佳地應用政策、程序及質量標準。

勞工及經營成本

中國物業管理行業屬於勞動密集型。根據中指研究院，物業管理百強企業的員工成本之平均百分比由2018年的57.8% 增加至2020年的58.3%。多個地區的最低工資已於近年增加。物業管理公司需要聘用更多員工以擴大其物業管理規模，及因此預期支付日益增加的薪金及福利以及相關培訓及管理開支。

根據中指研究院，近年勞工成本不斷上升為勞動密集型物業管理行業參與者維持可持續發展的主要挑戰。鑑於成本及開支增加，參與者可能經歷利潤率下跌，或甚至經歷虧損。

對專業人員的需求持續增加

隨著技術快速發展，物業管理公司需要招募更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦需要越來越多受訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施，以維持其領先的市場地位。

競爭

物業管理行業的競爭

概覽

根據中指研究院，中國物業管理市場分散及競爭激烈，且正在逐步整合。物業管理公司在不同層面的差異正在激化。於2020年12月31日，中國有約200,000間物業管理公司。大型物業管理公司於近年取得更多優勢，乃由於彼等經歷在管建築面積快速增長。中國主要物業管理公司亦已因增加在管建築面積、更有效控制成本及透過提供增值服務變現收益而經歷盈利能力持續改善。

准入壁壘

品牌 — 隨著客戶對優質項目管理服務的需求日益增加及行業競爭愈趨激烈，物業管理公司需要穩健的營運歷史、良好市場聲譽及品牌形象以及高服務品質。因此，品牌已成為物業管理行業的一個重要門檻。

資本要求 — 隨著管理規模擴大，物業管理公司更加注重投資自動化及人工智能，透過購買設備取代勞工、建立企業資訊管理系統及逐漸推廣智慧社區，從而提高管理效率。物業管理行業由勞動密集型轉型至技術及資本密集型要求較高財務資源水平。

管理 — 隨著物業管理行業競爭持續激化，管理團隊及其管理經驗及能力已逐漸成為物業管理公司核心競爭力的重要因素。優秀物業管理公司在物業管理服務分類、資訊系統應用及財務管理上有其自有特色，在取得較大規模項目上為其帶來重大優勢。

專業人才及技術 — 招聘及挽留多種中級及高級管理人才及專業技術人員以及建立穩定長遠人才培訓機制的能力對物業管理公司的成功營運至為重要。此外，通過應用大數據及互聯網技術，物業管理公司現正探索創新業務模式及增值服務，更加重視專業人才的角色。

與物業管理行業有關的風險

於提供物業管理服務的過程中，物業管理公司可能面臨若干風險，包括但不限於(i)市場競爭激化；(ii)成本管理失效；(iii)在管物業來源集中；(iv)勞工成本增加；(v)專業人才短缺；(vi)內部管理成本因合併及收購而增加；及(vii) COVID-19疫情等公共衛生事件。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」一節。

商業運營行業的競爭

概覽

商業運營市場相對分散。

准入壁壘

服務經驗 — 由於中國商業運營服務市場集中度不斷增加，成熟營運、專業管理經驗以及成功項目經驗對商業運營服務供應商打造其品牌形象尤其重要。再者，就租戶組合多元的大型綜合購物中心而言，豐富而成熟的管理經驗對商業運營服務團隊在實際營運及管理過程中具指導作用，為新入行人士的准入壁壘之一。

品牌及客戶群 — 中國商業運營服務市場現有參與者需要充足客戶群以建立品牌聲譽。由於中國商業運營服務市場的競爭及集中度不斷增加，租戶及消費者偏好知名、經驗豐富及品牌信譽良好的商業運營服務供應商。因此，新入行人士將在吸引消費者及建立其自有客戶群上面對挑戰。

專業人才 — 由於服務範圍及複雜程度擴大，商業運營服務特定分部需要專業及經驗豐富的人才，通常涉及有關若干非住宅物業或增值服務營運的技術知識及專業知識。此外，在提供多元化及差異化服務以及創造獨特生活方式體驗之發展趨勢下，商業運營服務市場的技術及創新水平要求將會更高。因此，新入行人士可能難以招聘足夠具備所須技能及經驗的人才。

與商業運營行業有關的風險

於提供商業運營服務的過程中，物業管理公司可能面臨若干風險，包括但不限於(i)市場競爭激化；(ii)商業物業定位不當；及(iii)專業人才短缺。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」一節。

競爭格局

中指研究院主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據，以評估物業公司的整體實力。

根據中指研究院，我們：

(i) 在2021年整體實力上於物業管理百強企業排名第50；

(ii) 在2020年整體實力上於物業管理百強企業排名第55；

(iii) 在2020年物業管理百強企業當中，按復合大盤在管總建築面積計排名第36；

(iv) 在2020年物業管理百強企業當中，按位於西南地區的復合大盤在管總建築面積計排名第10；及

(v) 在2020年物業管理百強企業當中，按位於重慶的復合大盤在管總建築面積計排名第4。

董事確認

我們的董事確認，經作出合理查詢後，自中指研究院報告日期起，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或完整性有所保留、產生矛盾、失實陳述或其他不利影響。

監管概覽

本節列示影響我們的業務及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

有關公司及外商投資的法規

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會(「**全國人大常委會**」)於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的中華人民共和國公司法規管。公司法其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。公司法一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。公司法亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司，除非相關外商投資法例另有規定。

於2020年1月1日前，就外商獨資企業而言，全國人民代表大會(「**全國人大**」)於1986年4月12日頒佈並由全國人大常委會於2000年10月31日及2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》以及對外貿易經濟合作部(已廢除)於1990年12月12日頒佈並由中華人民共和國國務院(「**國務院**」)於2001年4月12日及2014年2月19日修訂(最新修訂於2014年3月1日生效)的《中華人民共和國外資企業法實施細則》，規管外資公司的成立程序、批准程序、註冊資本要求、外匯事宜、會計實務、稅務及勞動事項。於2019年3月15日，全國人大通過《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)，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》，上述法例均於2020年1月1日起施行，並分別同時取代《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國外資企業法實施細則》。外商投資法載明外商投資的定義及投資促進、投資保護及外商投資活動管理的框架。於2019年12月30日，中華人民共和國商務部(「**商務部**」)及國家市場監督管理總局(「**國家市場監督管理總局**」)聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日起施行，據此，設立外商投資企業(包括通過收購境內非外商投資企業的股權或認購境內非外商投資企業增資而設立外商投資企業)及其後續變更應通過企業登記系統提交初始報告或變更報告。

國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制及禁止類項目。中華人民共和國國家發展

和改革委員會(「**國家發改委**」)及商務部於2020年6月23日頒佈及自2020年7月23日起施行的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單**」)及國家發改委及商務部於2020年12月27日頒佈及自2021年1月27日起施行的《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「**鼓勵目錄**」)列有鼓勵、限制及禁止類外商投資項目，其中未列者概屬允許類外商投資項目。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此該投資被分類為允許類外商投資項目。

有關物業管理服務的法規

有關物業管理企業資質的法規

根據國務院於2003年6月8日頒佈並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，為加強行業誠信管理，國務院建設行政主管部門應當會同其他有關部門，建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制。

根據建設部(已廢除)於2004年3月17日頒佈及最後於2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業服務企業資質管理辦法》，資質管理機制曾獲採用，且物業管理企業的資質等級分為一級、二級及三級。

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳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》，當中列示加快發展個人服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務規範化。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《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》，取消對物業服務企業二級及以下資質認定的審批。根據國務院

於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消對物業管理企業一級資質核定的審批。

根據中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用管理體系，根據信用評估監督物業管理企業。

於2018年3月8日，於2018年3月8日生效的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消了物業管理企業資質核定。

有關委任物業管理企業的法規

於2020年5月8日，全國人大批准《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及多項其他中國基本民法。根據民法典，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。業主有權更換開發商聘請的物業管理企業或其他管理人。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。此外，業主大會選聘或解聘物業管理企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且總人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分總建築面積一半以上的業主且表決總人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業管理企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等其他事項，應當經參與表決專有部分總建築面積四分之三以上的業主且參與表決總人數四分之三以上的業主同意。

根據《物業管理條例》，在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位(如物業開發商)選聘物業管理企業的，應當簽訂書面的前期物業管理服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期服務合同約定的內容。於前期物業管理服務合同所規定服務期屆滿前，倘業主委員會與物業管理企業訂立的物業管理合同生效，則前期物業管理服務合同將予終止。此外，根據民法典，建設單位與物業管理企業依法訂立的前期物業管理服務合同或業主委員會與業主大會選聘的物業服務供應商依法訂立的物業服務合同將對業主具法律約束力。

根據建設部於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》，在業主、業主大會自行選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在現售前30日完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。

有關物業管理企業收費的法規

根據國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「**收費管理辦法**」)，物業管理企業獲准按照物業管理合同對房屋及配套的設施設備進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生，向業主收取物業服務收費。此外，物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價或市場調節價。具體

定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據收費管理辦法，業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業管理收入中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理合同約定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業管理費用。物業管理企業應當按照政府價格主管行政部門的適用規定實行明碼標價，在顯著位置連同服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據收費管理辦法及相關地方性法規，物業服務收費實行政府指導價的，政府價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據(i)物業類型，其中可能包括設有電梯的高層樓及不設電梯的低層樓，(ii)提供的服務類型，可能指定不同類型的服務，例如公共區域的園藝、維修及維護以及電梯維護，及(iii)物業服務的等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度。例如，在重慶市住宅物業服務等級標準(「**標準**」)規定範圍內提供服務的住宅，其前期物業管理收費實行政府指導價，提供標準範圍外的服務收費實行市場調節價。然而，基於物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策，不同城市或地區的政府指導價可能有所不同。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的以下各項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，(i)非保障性住房物業服務，包括物業管理企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和秩序的活動等向業主收取的費用；(ii)住宅小區停車服務。此外，保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費，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。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

近年來，物業管理行業普遍得到中央及地方政府政策扶持，其旨在刺激該行業的發展，其中包括地方政府針對價格指導的放寬政策。例如，福建省根據《福建省定價目錄》於2018年2月放開非保障性住房物業服務收費控制。然而，根據《重慶市定價目錄》，在重慶市提供住宅物業的前期物業管理服務收費仍須實行政府指導價。

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

根據國家發改委及建設部於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)》，物業管理服務定價成本指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監審及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。核定物業服務定價成本，應當以經註冊會計師事務所審計的年度財務會計報告、原始憑證與賬冊或者物業管理企業提供的真實、完整、有效的成本資料為基礎。

司法解釋

根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，如物業管理企業違反

物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，法院應予支持。

有關停車服務收費的法規

於2015年12月15日，國家發改委、住建部及中華人民共和國交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費形成機制、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發改委關於放開部分服務價格意見的通知》，住宅小區內停車服務的價格控制亦已取消。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給第三方。

保安服務條例

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2020年11月29日修訂的《保安服務管理條例》，物業服務企業招用人員在物業管理區域開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。為申請成立保安服務公司，申請方須獲得由公安機關授予的保安服務許可證。此外，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)保安服務區域的基本情況；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行保安服務的，應當自停止保安服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。此外，保安服務公司派出保安員跨省、自治區、直轄市為客戶單位提供保安服務的，應當向服務所在地設區的市級人民政府公安機關備案。備案應

當提供保安服務公司的保安服務許可證和工商營業執照、保安服務合同、服務項目負責人和保安員的基本情況。

有關房地產經紀業務的法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日發佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，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)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(「**人力資源和社會保障部**」)於2011年1月20日發佈，於2016年3月1日修訂，並於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員。此外，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，到住房及城鄉發展(房地產)主管部門備案。

有關互聯網信息服務的法規

有關互聯網信息服務的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動。互聯網信息服務分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。相反，非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。即是，非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。此外，如實體從事提供經營性互聯網信息服務，應當向電信管理機構申請辦理增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，則應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當在許可或備案範圍內提供服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核或者備案機關辦理變更手續。

有關移動互聯網應用程序信息服務的法規

根據國家互聯網信息辦公室(「**國家互聯網信息辦公室**」)於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，實體若通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當根據法律及法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者及互聯網應用商店服務提供者不得利用移動互聯網應用程序從事法律及法規禁止的活動，例如危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的非法信息內容。此外，國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

有關外幣兑換的法規

有關外幣兑換的法規

根據國務院於1996年1月29日發佈並於1996年4月1日生效以及於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就貿易及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兑換。然而，除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其地方分局的批准，否則人民幣不可就於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資等資本項目自由兑換。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**19號文**」)，該文件已於2015年6月1日生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《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》(「**16號文**」)，對19號文若干條文進行修正。根據19號文及16號文，境內機構資本賬目下結算外匯收入及其自外匯結算取得的人民幣資本不得用於其經營範圍以外的業務或向非關聯企業發放貸款，經營範圍許可的情形除外。違反19號文或16號文可導致行政處罰。

於2017年1月18日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號文**」)，該文件對境內機構向境外機構匯出利潤訂定了若干資本管控措施，包括(i)銀行應審核與利潤分派有關的董事會決議、税務備案表原件及經

審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度的虧損。此外，根據3號文，境內機構辦理境外投資登記手續時，應向銀行詳細說明資金來源與資金用途(使用計劃)情況，並提供董事會決議、合同或其他證明材料。

有關知識產權的法規

商標

商標受到《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)(由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並後續於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(「**實施條例**」)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)保護。根據商標法及實施條例，國家知識產權局商標局(「**商標局**」)處理商標註冊，授予註冊商標十年期限，且可經請求於首個或任何續期的十年期滿時，再授予十年期限。此外，根據商標法，商標註冊人可以通過簽訂商標許可協議，許可他人使用其註冊商標。商標許可協議須提交商標局備案，及商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量，及被許可人應當保證相關商品的質量。此外，商標法已就商標註冊採用「申請在先」原則。對於同一類或類似的商品或服務，如果申請註冊的商標與另一已註冊或經初步審批使用的商標相同或相似，則此商標的註冊申請可能被駁回。任何申請商標註冊的人士不得損害他人的現有權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已使用並有「一定影響」的商標。

域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，域名持有者須註冊其域名，而工信部對中國互聯網域名實施監督管理。域名服務遵循「申請在先」原則。域名註冊申請者須向域名註冊代理提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽訂註冊合約。申請者將於註冊程序完成後成為該域名的持有者。

著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂(最終修訂本於2021年6月1日生效)的《中華人民共和國著作權法》(「**著作權法**」)以及國家版權局於1991年5月30日頒佈並於2002年8月2日、2011年1月8日

及2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》，中國公民、法人或非法人組織的作品，包括(其中包括)文學、藝術、音樂、建築、編舞及計算機軟件作品，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。此外，外國人、無國籍人的作品根據中國同其作者所屬國或者經常居住地國簽訂的協議或者共同參加的國際條約享有的著作權，受著作權法保護。外國人、無國籍人的作品首先在中國境內出版的，其著作權將根據著作權法受到保護。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並於2020年10月17日最終修訂(修訂於2021年6月1日生效)的《中華人民共和國專利法》以及於1985年1月19日頒佈並於2010年1月9日最終修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》，國家知識產權局負責管理中國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度亦採用「申請在先」原則，即兩個或以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為20年，實用新型和外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，企業所得稅的稅率為25%，且該稅率適用於內資企業及外商投資企業。根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業普遍按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國未設機構的非居民企業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅。然而，依照外國或地區法律成立但「實

際管理機構」在中國境內的企業被視為居民企業，一般應就其全球收入繳納25%的企業所得稅。實施條例已進一步將「實際管理機構」界定為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

根據企業所得稅法，具有「高新技術企業」資格的企業有權享有15%的企業所得稅率。只要保持「高新技術企業」身份，企業可繼續享有優惠稅收待遇。根據國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)頒佈且於2018年4月25日生效的《企業所得稅優惠政策事項辦理辦法(2018修訂)》，享有企業所得稅優惠的企業應採取「自行判別、申報享受、相關資料留存備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄(2017年版)》列示的時間自行計算減免稅額，並通過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集和留存相關資料備查。

股息預提稅

根據企業所得稅法及其實施條例的規定，除非與中國中央政府簽訂的相關稅收協定另有規定，否則外資投資公司向依法定義為非居民企業的外國投資者支付的股息應按10%的稅率徵收預提稅。根據於2006年8月21日頒佈，及在香港適用於自2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度以及在中國內地自2007年1月1日或之後開始的任何一年的收入的《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》(「**避免雙重徵稅安排**」)，倘中國主管稅務機關確定香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排的相關條件和要求，則可以降低香港居民企業從中國居民企業收取的股息的預提稅率到5%。然而，根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情確定公司因以獲取優惠的稅收地位為目的的結構或安排而享有所得稅稅率減免，則該中國稅務機關有權調整稅收優惠待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈及自2018年4月1日起生效的《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》，將根據具體案例的實際情況並結合若干原則，使用綜合分析確定實益所有權，倘申請人有義務在收到收入後的12個月內將其收入的50%以上支付給第三國(地區)居民，或者申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動)，申請人不太可能被視為享受稅收協定優惠的受益所有人。

非居民企業間接轉讓的企業所得稅

國家稅務總局於2009年12月10日發佈了《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**698號文**」)。通過執行698號文，中國稅務機關加強了對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權的審查。國家稅務總局於2015年2月3日進一步發佈了《國家稅務總局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》(「**7號文**」)，以取代698號文中有關間接轉讓的現有規定。7號文引入了與698號文明顯不同的新稅制。根據7號文，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的股權等財產，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交易，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7號文的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股權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。

國家稅務總局於2017年10月17日發佈了《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(「**國家稅務總局37號文**」)，於2017年12月1日生效並取代698號文及其他若干規定。國家稅務總局37號文簡化了非居民企業的預扣和繳納所得稅的程序。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，自1994年1月1日起施行，於2008年11月10日、2016年2月6日和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(「**財政部**」)於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月15日和2011年10月28日修訂的《中華人

民共和國增值税暫行條例實施細則》，在中國從事銷售貨物、提供加工服務、維修修配勞務、服務、無形資產或不動產銷售以及進口貨物的實體和個人，均需繳納增值税。

自2012年1月1日起，財政部和國家税務總局實施了《營業税改徵增值税試點方案》，對部分地區的「現代服務業」企業徵收增值税代替營業税，最終於2013年應用至全國。根據財政部和國家税務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，全國於2016年5月1日開始全面實施營業税改徵增值税的試點計劃。建築業、房地產業、金融業及生活服務業的所有營業税納税人，納入試點範圍，除非另有規定，應按6%的税率繳納增值税，而非繳納營業税。

僱傭及社會福利條例

勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日生效，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》，及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，必須以書面形式確定用人單位與勞動者之間的勞動關係。已經建立勞動關係但尚未訂立正式合同的，應當在職工開始工作之日起一個月內簽訂書面勞動合同。此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家標準，並為僱員提供相關培訓。僱員亦有權在安全衛生的條件下工作。

社會保險和住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》及於1999年1月22日生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，用人單位應當繳納基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險等社會保險計劃。基本養老金、醫療保險及失業保險金由用

人單位及僱員支付，工傷保險及生育保險金僅由用人單位支付，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補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；限期內仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額的一至三倍的罰款。

根據國務院頒佈，於1999年4月3日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(「**住房公積金管理條例**」)，中國企業必須在住房公積金管理中心註冊，並經該中心審查後，應完成在銀行開設賬戶以存放員工住房公積金的程序。企業亦被要求代表其僱員足額按時繳存住房公積金。用人單位違反住房公積金管理條例規定，未在規定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記的，處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

根據《國稅地稅徵管體制改革方案》(由中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈)，自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。根據《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(於2018年9月13日頒佈)及《人力資源社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(於2018年9月21日頒佈)，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。此外，《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(於2018年11月16日頒佈)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

有關中國居民境外投資外匯登記的法規

於2014年7月4日，國家外匯管理局頒佈《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》(「**37號文**」)，以簡化審批流程及促進跨境投資。根據37號文，(i)中國居民或實體以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，須向國家外匯管理局地方分支機構登記；及(ii)首次登記後，如境外特殊目的公司發生

與基本信息變更有關的重大事件時(包括該中國公民或居民、姓名和經營期限的變更，或發生增資、減資、股份轉讓、合併或分拆)，該中國居民應向國家外匯管理局辦理登記變更手續。

未能遵守37號文所載登記程序，可能會導致相關境內公司的外匯活動(包括派付股息及向其境外母公司或聯屬公司作其他分派)遭受限制，並可能令相關中國居民根據中國外匯管理法規受到處罰。不時控制公司的中國居民須就彼等於公司的投資向國家外匯管理局進行登記。此外，根據中國法律，未能遵守上述國家外匯管理局各種登記規定可能產生規避外匯管制的責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局進一步頒佈《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》(「**13號文**」)，13號文於2015年6月1日生效及容許中國居民或實體就其為海外投資及融資目的而設立或控制的境外實體由合資格銀行登記。國家外匯管理局及其分支機構通過上述合資格銀行對外匯登記實施間接監管。

有關併購規定的法規

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家税務總局、國家工商行政管理總局(已廢除)、中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)和國家外匯管理局六家中國監管機構頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，自2006年9月8日起生效，並於2009年6月22日經商務部修訂。根據併購規定，外國投資者(i)購買境內公司股權或認購境內公司增資；(ii)外國投資者在中國設立外商投資企業，購買境內企業資產且運營該資產；(iii)外國投資者透過協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產，均須遵守併購規定。

我們的歷史及發展

概覽

我們的歷史可追溯至2006年，當時我們第一間營運附屬公司重慶融匯物業管理開始為融匯集團開發的物業提供物業管理服務，而融匯集團由我們的最終控股股東黃先生及陳女士控制。融匯集團擁有逾17年房地產開發經驗，全面業務組合涵蓋多個行業，包括房地產開發、園林工程、化工生產以及酒店投資及經營。於融匯集團將其物業組合擴展至包括商業物業後，我們於2008年將服務範圍擴大至提供商業運營服務。自我們成立以來，我們已將我們服務的地理覆蓋範圍擴大至中國不同地區。

於2020年12月31日，我們訂約在重慶、濟南、福州及蕪湖向57個項目提供物業管理服務，合約總建築面積約為8.3百萬平方米。就商業運營服務而言，於2020年12月31日，我們訂約在重慶市、福建省福州市及山東省濟南市向13個項目提供商業運營服務，合約總建築面積約為0.3百萬平方米。

主要業務發展里程碑

本集團之主要業務發展里程碑概要載列如下：

年份	事件
2006年	重慶融匯物業管理於重慶成立，並開始於重慶為重慶融匯地產開發的物業提供住宅物業管理服務
2007年	我們開始於福建省管理物業
2008年	我們開始為融匯集團擁有的商業物業提供商業運營服務
2009年	我們管理的項目融匯半島獲重慶市國土資源與房屋管理局頒發「物業管理示範小區」稱號
2010年	重慶融匯物業管理獲得ISO9001質量管理體系認證
2011年	我們管理的項目融匯山水獲福建省住房和城鄉建設廳頒發「福建省物業管理示範社區」稱號

年份	事件
2012年	我們開始於山東省濟南市管理住宅及商業物業
	我們開始於重慶管理商業物業
2014年	我們開始管理獨立第三方開發的物業
2015年	我們提供商業運營服務的項目重慶融匯溫泉城—上泉坊獲重慶市商務局授名為「重慶老字號特色商業集聚區」
2017年	福建融匯物業管理與福建省能源集團有限責任公司的附屬公司福建福能社區商業管理有限公司成立合營企業，開始管理由一家國有企業擁有的物業，包括住宅物業、工業園及辦公區。
	我們管理的項目融匯溫泉小鎮列為「國家4A級旅遊景區」
2018年	我們獲中指研究院認可為中國物業服務百強企業第65名
2019年	我們推出「小匯當家」智能社區平台
	我們獲中指研究院認可為中國物業服務百強企業第59名
2020年	我們獲中指研究院頒發中國特色物業服務領先企業—複合大盤運營服務
	我們獲中指研究院認可為中國物業服務百強企業第55名
	我們獲中指研究院頒發中國商業物業服務優秀品牌

年份	事件
2021年	我們獲中指研究院認可為中國物業服務百強企業第50名
	我們收購重慶新天源，使我們的合約建築面積增加約851,248.9平方米。

企業發展

於最後實際可行日期，本集團已於中國成立或收購營運附屬公司以開展業務。該等對我們於業績記錄期間的表現屬重大的附屬公司的主要企業發展載列如下：

重慶融匯物業管理

重慶融匯物業管理於2006年6月23日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。其為本集團物業管理實體的在岸控股公司，主要從事提供物業管理服務。待重慶融匯物業管理成立後，其由我們的控股股東黃先生及陳女士控制的公司重慶融匯實業有限公司(「**重慶融匯實業**」)全資擁有。重慶融匯地產為黃先生及陳女士間接全資擁有的公司，為重慶融匯實業22.6%股權的登記持有人，並因我們的非執行董事陳忠先生與融匯集團之間的若干融資安排，作為陳忠先生的信託代名人持有重慶融匯實業3.3%的權益。

於2019年8月22日，透過重慶融匯實業注資人民幣15.0百萬元，重慶融匯物業管理的註冊資本增至人民幣20.0百萬元。

於2021年3月11日，重慶融匯物業管理的註冊資本以購回重慶融匯實業持有的人民幣10.0百萬元權益方式由人民幣20.0百萬元降低至人民幣10.0百萬元。減資後，重慶融匯物業管理繼續由重慶融匯實業全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年4月1日，重慶融匯實業將重慶融匯物業管理的全部股權轉讓予融匯優家。待是次轉讓完成後，重慶融匯物業管理由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「— 重組 — 3.融匯優家收購融匯冠嶺及重慶融匯物業管理」一段。

融匯冠嶺

融匯冠嶺於2013年5月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20.0百萬元。其為本集團商業運營業務實體的在岸控股公司，主要從事提供商業運營服務。待融匯冠嶺成立後，其由重慶融匯溫泉產業發展有限公司(「**融匯溫泉**」)及重慶融匯投資有限公司(「**重慶融匯投資**」)分別擁有1%及99%權益。融匯溫泉及重慶融匯投資均由重慶融匯地產全資擁有。

待重慶融匯地產於2014年12月1日注資人民幣140.0百萬元後，融匯冠嶺的註冊資本增至人民幣160.0百萬元，且融匯冠嶺由重慶融匯地產、融匯溫泉及重慶融匯投資分別擁有87.5%、0.125%及12.375%權益。

於2021年2月10日，融匯冠嶺的註冊資本以融匯冠嶺購回重慶融匯地產持有的約人民幣122.5百萬元股權、融匯溫泉持有的人民幣0.2百萬元權益及重慶融匯投資持有的人民幣17.3百萬元權益方式由人民幣160.0百萬元降低至人民幣20.0百萬元。減資完成後，融匯冠嶺的股權維持不變。

作為重組的一部分，於2021年4月2日，重慶融匯地產、融匯溫泉及重慶融匯投資將其各自於融匯冠嶺的權益轉讓予融匯優家。待上述轉讓完成後，融匯冠嶺由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「— 重組 — 3.融匯優家收購融匯冠嶺及重慶融匯物業管理」一段。

福建融匯物業管理

福建融匯物業管理於2007年1月22日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。其主要從事提供物業管理服務。待福建融匯物業管理成立後，其由我們的控股股東黃先生及陳女士最終全資擁有的公司融匯福建及陳女士分別擁有95%及5%權益。

於2007年12月26日，陳女士將其於福建融匯物業管理的5%權益轉讓予融匯(福建)實業發展有限公司(「**融匯福建實業發展**」，一間由黃先生及陳女士當時實益全資擁有的公司)，總代價為人民幣50,000元，此乃經參考其於轉讓時之實收資本後經公平磋商釐定。待是次轉讓完成後，福建融匯物業管理由融匯福建及融匯福建實業發展分別擁有95%及5%權益。

作為重組的一部分，於2021年4月6日，融匯福建及融匯福建實業發展將其各自於福建融匯物業管理的權益轉讓予重慶融匯物業管理。待上述轉讓完成後，福建融匯物業管理由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「— 重組 — 4. 收購中國運營實體」一段。

山東融匯老商埠

山東融匯老商埠於2012年7月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。其主要從事提供商業運營服務。待山東融匯老商埠成立後，其由山東融匯房地產有限公司(「**山東融匯房地產**」)全資擁有，該公司為一間由黃先生及陳女士(均為我們的控股股東)最終控股的公司。

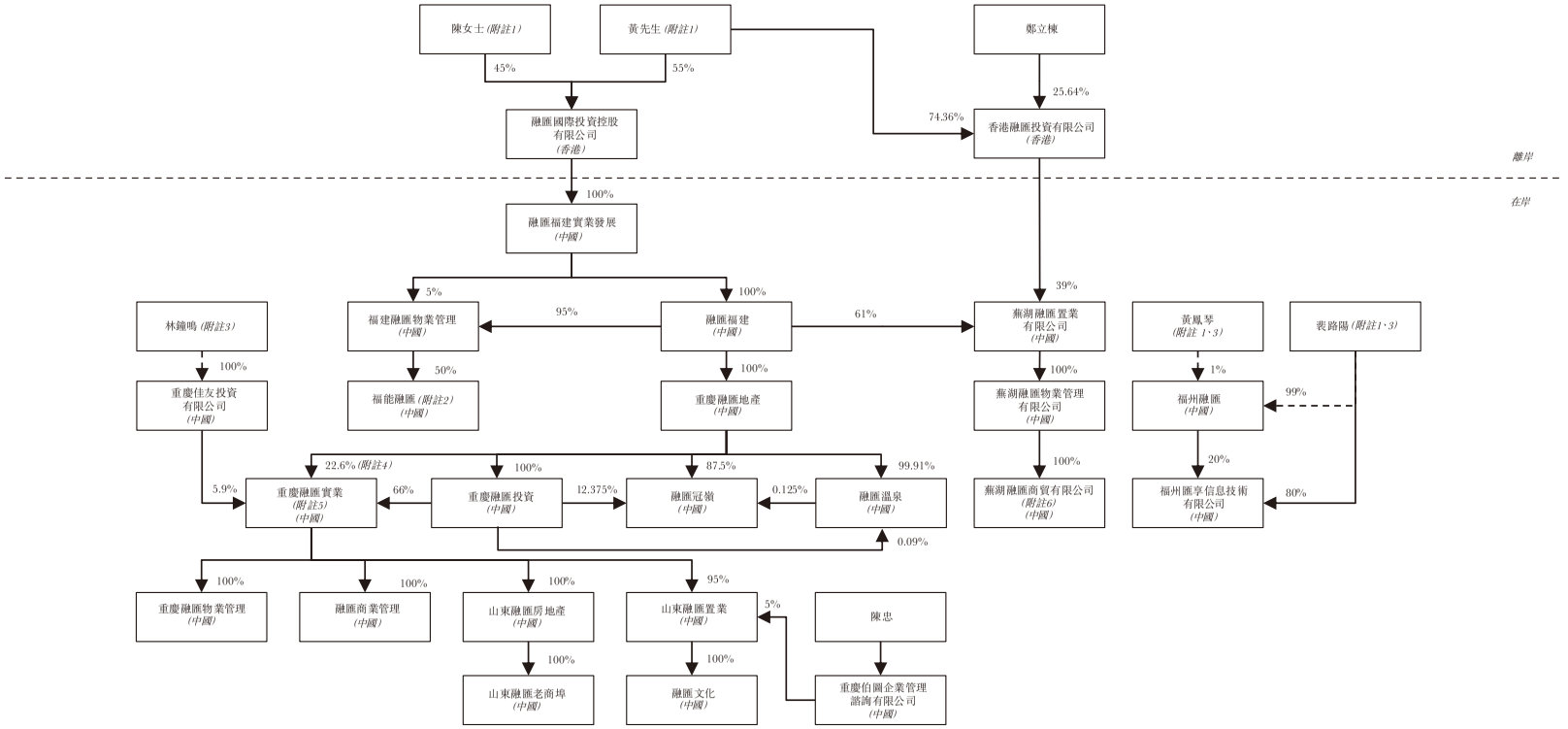
作為重組的一部分，於2021年4月6日，山東融匯房地產將其於山東融匯老商埠的全部權益轉讓予融匯冠嶺。待是次轉讓完成後，山東融匯老商埠由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「— 重組 — 4. 收購中國運營實體」一段。

一致行動協議

於2021年6月24日，黃先生及陳女士簽訂一致行動協議，據此，彼等同意及確認(其中包括)於彼等成為本集團權益的註冊擁有人及／或實益擁有人起至彼等任何其中一人不再為控股股東期間，彼等就本集團的管理及控制一直一致行動及將繼續一致行動，包括但不限於根據彼等彼此達至的共識在本集團內各成員公司的股東大會上一致行使投票權。於就本集團內各成員公司的股東大會的任何決議案投票前，黃先生及陳女士已討論並將彼此討論相關事宜，旨在達成共識及一致投票。

重組

下圖表明我們於重組前的股東架構：



附註：

1. 陳女士為黃先生的配偶。裴路陽為我們執行董事黃丹青女士的配偶以及黃先生及陳女士的女婿。黃鳳琴為黃先生的胞妹。
2. 餘下股權由福建福能社區商業管理有限公司(除為福能融匯的主要股東外，其為獨立第三方)持有。
3. 該權益以信託形式代融匯福建持有。
4. 包括作為非執行董事陳忠先生的信託代名人持有的3.3%權益。
5. 餘下權益由程熙先生(一名獨立第三方)及另一名獨立第三方持有3.3%及2.2%。
6. 燕湖融匯商貿有限公司其後於2020年12月8日因其業務終止而註銷。

為籌備[**編纂**]，我們已實施以下步驟以建立本集團架構：

1. 成立融匯優家

融匯優家為一家於2021年1月12日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。於融匯優家成立日期，其由重慶融匯地產(由黃先生及陳女士分別最終擁有55%及45%權益)及重慶伯圖企業管理諮詢有限公司(「**伯圖諮詢**」)(由非執行董事陳忠先生直接全資擁有的公司)分別擁有95%及5%權益。

2. 削減若干營運附屬公司的註冊資本

於2021年2月10日，透過融匯冠嶺購回重慶融匯地產持有的約人民幣122.5百萬元股權、融匯溫泉持有的人民幣0.2百萬元股權及重慶融匯投資持有的人民幣17.3百萬元股權，融匯冠嶺的註冊資本由人民幣160.0百萬元減至人民幣20.0百萬元。於削減註冊資本後，融匯冠嶺的股權保持不變。

於2021年3月3日，透過融匯文化購回山東融匯置業持有的人民幣50.0百萬元股權，融匯文化的註冊資本由人民幣60.0百萬元減至人民幣10.0百萬元。於削減註冊資本後，融匯文化的股權保持不變。

於2021年3月3日，透過福建融匯購回裴路陽持有的人民幣4.95百萬元權益及黃鳳琴持有的人民幣0.05百萬元股權，福州融匯的註冊資本由人民幣8.0百萬元減至人民幣3.0百萬元。於削減註冊資本後，福州融匯的股權保持不變。

於2021年3月11日，透過重慶融匯購回重慶融匯實業持有的人民幣10.0百萬元股權，重慶融匯物業管理的註冊資本由人民幣20.0百萬元減至人民幣10.0百萬元。於削減註冊資本後，重慶融匯物業管理的股權保持不變。

3. 融匯優家收購融匯冠嶺及重慶融匯物業管理

於2021年4月1日，融匯優家自重慶融匯實業收購重慶融匯物業管理的全部股權，代價為人民幣10.0百萬元。該代價乃經考慮重慶融匯物業管理於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，重慶融匯物業管理已成為融匯優家的直接全資附屬公司。

於2021年4月2日，融匯優家自重慶融匯地產、重慶融匯投資及融匯溫泉收購融匯冠嶺的全部股權，總代價為人民幣20.0百萬元。該代價乃經考慮融匯冠嶺於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，融匯冠嶺已成為融匯優家的直接全資附屬公司。

4. 收購中國運營實體

於2021年4月1日，融匯冠嶺自重慶融匯實業收購融匯商業管理的全部股權，代價為人民幣10.0百萬元。該代價乃經考慮融匯商業管理於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，融匯商業管理已成為融匯冠嶺的直接全資附屬公司。融匯商業管理主要從事提供商業運營服務。

於2021年4月6日，融匯冠嶺自山東融匯房地產收購山東融匯老商埠的全部股權，代價為人民幣5.0百萬元。該代價乃經考慮山東融匯老商埠於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，山東融匯老商埠已成為融匯冠嶺的直接全資附屬公司。

於2021年4月6日，融匯冠嶺自山東融匯置業收購融匯文化的全部股權，代價為人民幣10.0百萬元。該代價乃經考慮融匯文化於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，融匯文化已成為融匯冠嶺的直接全資附屬公司。融匯文化主要從事提供商業運營服務。

於2021年4月6日，重慶融匯物業管理自融匯福建實業發展及融匯福建收購福建融匯物業管理的全部股權，總代價為人民幣5.0百萬元。該代價乃經考慮福建融匯物業管理於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，福建融匯物業管理已成為重慶融匯物業管理的直接全資附屬公司。

於2021年4月14日，融匯冠嶺自黃先生及陳女士的女婿裴路陽先生以及黃先生的胞妹黃鳳琴女士收購福州融匯的全部股權，總代價為人民幣3.0百萬元。作為融匯集團信託的代名人，裴路陽先生及黃鳳琴女士(即福州融匯全部股權的登記持有人)持有福州融匯的該等權益。自福州融匯成立以來，為了行政上方便，其於開始時一直透過信託安排由融匯集團一名受託僱員及陳女士的一名近親持有，期後則由裴路陽先生及黃

鳳琴女士持有。有關轉讓的代價乃經考慮福州融匯於轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定，且已於最後實際可行日期悉數結付。於是項收購完成後，福州融匯已成為融匯冠嶺的直接全資附屬公司。福州融匯主要從事提供商業運營及物業管理服務。

5. 本公司註冊成立及股權變動

於2021年2月1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港元的普通股。於註冊成立後，本公司已向初始認購人(獨立第三方)按面值配發及發行一股繳足股份。於2021年2月4日，一股股份按面值轉讓予WC-Holding(黃先生及陳女士透過WC-BVI分別直接擁有55%及45%權益的英屬處女群島公司)，其後，本公司向WC-Holding配發及發行59股股份。於同日，本公司向Wong-Holding及Chan-Holding分別配發及發行四股及四股股份。Wong-Holding由黃先生透過Wong-BVI間接全資擁有。Chan-Holding由陳女士透過Chan-BVI間接全資擁有。

於2021年6月3日，為反映非執行董事陳忠先生及獨立第三方程熙先生各自分別自2007年及2017年起於本公司若干在岸運營實體的權益，本公司向Kaba Company Limited(「**CZ-BVI**」)(由陳忠先生直接全資擁有的英屬處女群島公司)及Staraust Development Limited(「**Cheng-BVI**」)(由程熙先生直接全資擁有的英屬處女群島公司)分別按面值配發及發行259股及245股股份。於同日，1,596股股份按認購金額12.2百萬港元被配發及發行予Wong-Holding，以及6,236股及1,596股股份各自分別按面值被配發及發行予WC-Holding及Chan-Holding。待有關配發及發行完成後，本公司由WC-Holding、Wong-Holding、Chan-Holding、CZ-BVI及Cheng-BVI分別擁有62.96%、16.00%、16.00%、2.59%及2.45%權益。(i)陳忠先生及CZ-BVI；及(ii)程熙先生及Cheng-BVI各自已向本公司及[**編纂**]承諾，自[**編纂**]日期起六個月內，彼等不會出售其於[**編纂**]時直接或間接持有的股份。

6. 離岸中間控股附屬公司註冊成立

於2021年2月3日，融匯BVI於英屬處女群島註冊成立為有限公司，且獲授權發行最多50,000股單一類別無面值的普通股。截至註冊成立日期，本公司獲發100股股份，認購價為100美元。於有關配發及發行完成後，融匯BVI由本公司直接全資擁有。

於2021年2月18日，融匯香港於香港註冊成立為有限公司。於同日，10,000股融匯香港股份配發及發行予融匯BVI，認購價為10,000港元。待有關配發及發行完成後，融匯香港由融匯BVI直接全資擁有，及為本公司的間接全資附屬公司。

7. 成立融匯家悅

於2021年3月4日，融匯家悅於中國成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣10.0百萬元，由融匯香港全資擁有。

8. 融匯家悅向融匯優家注資及收購融匯優家

於2021年4月19日，融匯優家的註冊資本通過融匯家悅注資人民幣90.0百萬元，由人民幣10.0百萬元增加至人民幣100.0百萬元，該等注資已於最後實際可行日期繳足。在完成該注資後，融匯優家由外商獨資企業、重慶融匯地產及伯圖諮詢分別擁有90%、9.5%及0.5%的權益。

於2021年4月30日，融匯家悅自重慶融匯地產及伯圖諮詢收購融匯優家合共10%的股權，總代價為人民幣9.6百萬元。該代價乃經考慮融匯優家截至2021年4月10日的估值後經公平磋商釐定，且已於2021年6月23日悉數結付。於是項收購完成後，融匯優家已成為融匯家悅的直接全資附屬公司。

近期收購事項

重慶新天源於2007年12月7日在中國成立為一間有限責任公司，主要從事提供物業管理服務。於本集團收購重慶新天源前，其擁有三個在管住宅項目，均位於重慶，在管總建築面積約為851,248.9平方米。為擴大我們的物業管理業務，於2021年5月25日，重慶融匯物業管理分別向朱小鵬先生及王藝先生收購重慶新天源的49%及2%股權，總代價為人民幣10.2百萬元。朱小鵬先生及王藝先生均為獨立第三方。代價乃經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)重慶新天源於2021年3月31日的所有權權益總額，(ii)重慶新天源的經營及盈利能力及(iii)可資比較公司的價值。於該股權轉讓完成後，重慶新天源分別由重慶融匯物業管理及朱小鵬先生分別擁有51%及49%。於最後實際可行日期，總代價中的人民幣5.0百萬元已以現金結算。餘下代價預計將於2022年之前在重慶新天源滿足若干盈利及建築面積要求後悉數結清。

於最後實際可行日期，我們約0.4百萬平方米的重慶新天源在管建築面積存在爭議。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟—新天源訴訟」一節。

出售若干中國公司

1. 出售福州匯享信息技術有限公司(「福州匯享」)

福州匯享於2014年10月15日在中國成立為有限公司。於下文詳述之出售前，其由福州融匯及裴路陽先生分別擁有20%及80%。福州匯享於其出售前概無從事任何業務。

經計及福州匯享的預期未來業務並不符合我們的業務發展策略，且與本集團的核心業務概無關連，於2021年1月20日，福州融匯將其於福州匯享的20%股權轉讓予黃先生之胞妹黃鳳琴女士，代價為人民幣1元，乃經計及於轉讓日期概無支付註冊資本後經公平磋商釐定。該代價已於最後實際可行日期悉數結付。待是次轉讓完成後，福州融匯不再持有福州匯享的任何股權。

2. 出售蕪湖融匯物業管理有限公司(「蕪湖融匯物業管理」)

蕪湖融匯物業管理於2005年9月22日在中國成立為有限公司。於下文詳述之出售前，其由蕪湖融匯置業有限公司(「**蕪湖融匯置業**」)全資擁有。蕪湖融匯置業分別由融匯福建及一間由黃先生控制的公司擁有61%及39%。蕪湖融匯物業管理於其出售前主要從事物業管理業務。

鑒於蕪湖融匯物業管理只管理兩個項目，總建築面積約為77,908.6平方米，且在截至2020年12月31日止年度的貢獻佔總收入少於2%，其經營規模與我們在其他地區建立及保持的經營規模不一致。此外，由於經營規模較小，蕪湖融匯物業管理難以享受任何成本優化。鑒於上述情況，於2021年2月9日，蕪湖融匯置業將其於蕪湖融匯物業管理的全部股權轉讓予一名獨立第三方鄭立棟，代價為人民幣1元，該代價經參考其截至2020年12月31日的負債淨值後經公平磋商確定，且已於最後實際可行日期悉數結付。待是次轉讓完成後，蕪湖融匯置業不再持有蕪湖融匯物業管理的任何股權。

經董事確認，福州匯享及蕪湖融匯物業管理各自於其出售前概無牽涉任何重大違規事件或重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或申索。

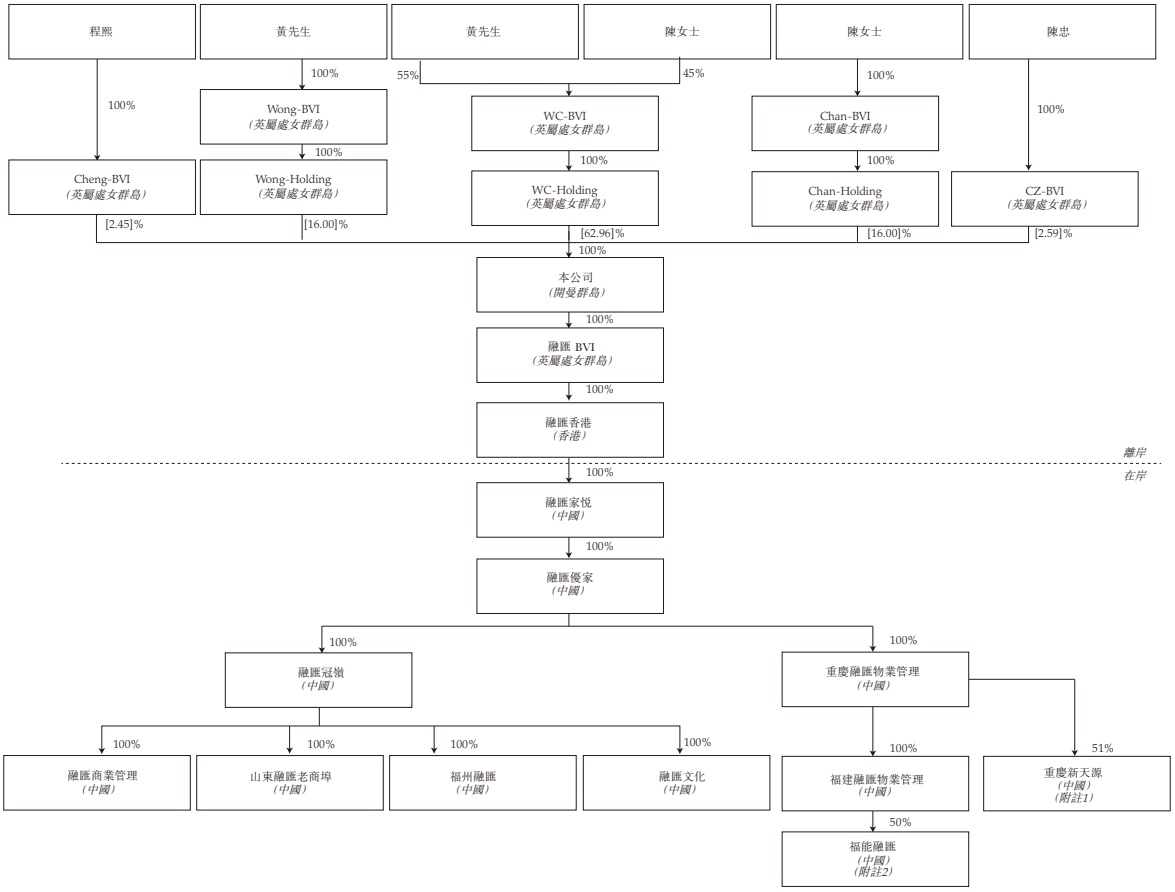
經中國法律顧問確認，上述出售事項所涉及的相關工商局程序及步驟均已依法妥為完成。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，已取得有關本集團中國公司就重組進行的股權轉讓及減資的所有適用監管批准，以及相關程序已根據適用中國法律及法規進行。

於重組完成後及緊接資本化發行及[編纂]完成前之公司架構

下圖載列我們於重組完成後及緊接資本化發行及**[編纂]**完成前的股權架構：



附註：

1. 餘下權益由朱小鵬先生(除為重慶新天源的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

2. 餘下股權由福建福能社區商業管理有限公司(除為福能融匯的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

增加法定股本

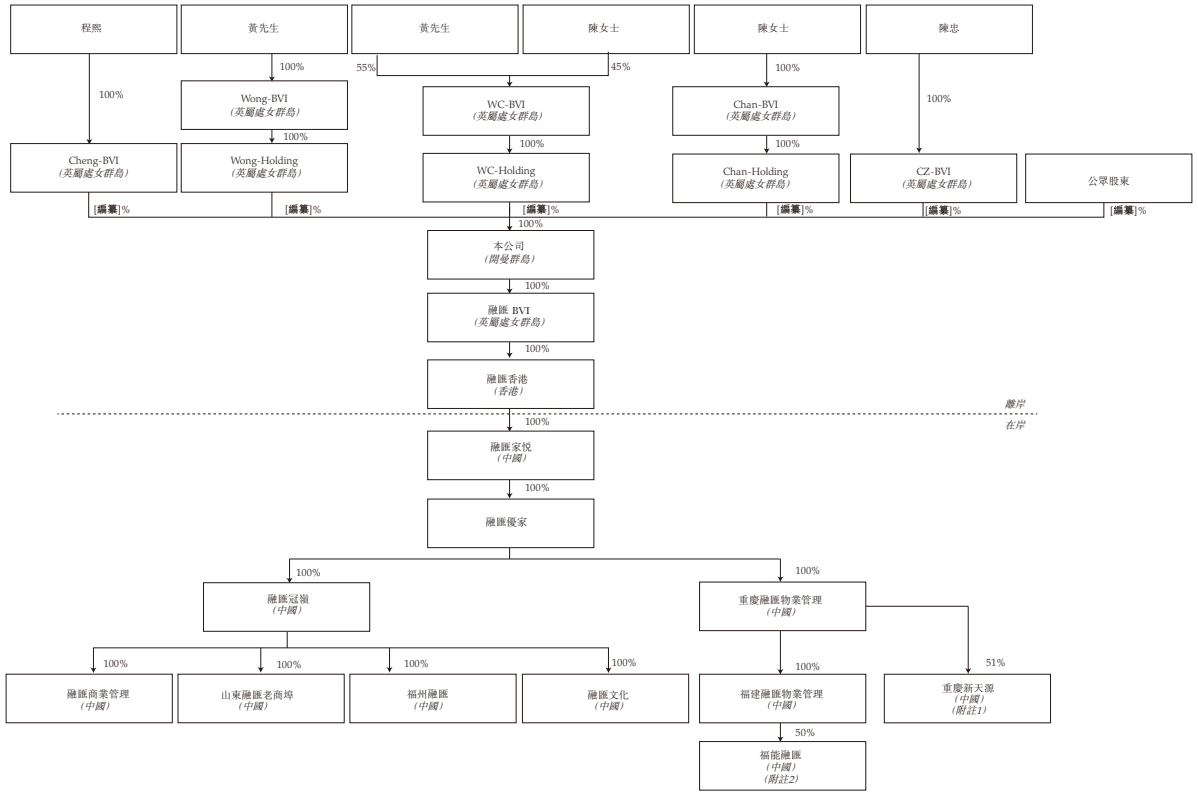
於2021年●，本公司透過增設962,000,000股額外股份將其法定股本增至1,000,000,000港元。

資本化發行

根據股東於2021年●通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[**編纂**]獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中[**編纂**]港元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值悉數繳足合共[**編纂**]股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人各自於本公司的現有持股比例，向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發碎股)。

於資本化發行及[編纂]完後的公司架構

下圖載列我們於資本化發行及**[編纂]**(假設**[編纂]**及根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使)完成後的公司及股權架構：



附註：

1. 餘下權益由朱小鵬先生(除為重慶新天源的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

2. 餘下股權由福建福能社區商業管理有限公司(除為福能融匯的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《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》(「**37號通知**」)，中國居民(「**中國居民**」)就進行投融資而對該中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司境內資產或股權進行出資前，須向國家外匯管理局當地分支機構進行登記。

根據國家外匯管理局頒佈並於2015年6月1日生效的13號通知，地方銀行將直接審核辦理境外直接投資項下外匯登記，而國家外匯管理局及其地方分支機構將對透過銀行辦理的境外直接投資項下外匯登記實施個別監督。

經董事確認，陳忠先生為中國居民，於2021年4月29日已根據37號通知及13號通知規定完成登記。

併購規定

於2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於2006年9月8日實施並由商務部於2009年6月22日修訂。

根據併購規定第2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業(「**境內公司**」)股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

據我們的中國法律顧問告知，併購規定第11條並不適用於我們的重組，而我們毋須就重組向商務部申請批准，乃由於黃先生及陳女士並非併購規定項下境內自然人。

概覽

我們是一家提供全面物業管理服務及商業運營服務供應商，擁有逾15年營運經驗。根據中指研究院的資料，按整體實力計，我們在2020年中國百強物業管理公司中排名第55位，以及在2021年中國百強物業管理公司中排名第50位。自2018年起，我們亦連續四年成為中國百強物業管理公司之一。我們重點發展成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區的重點城市。我們亦為西南地區的復合大盤管理服務提供商，結合物業管理及商業運營。根據中指研究院的資料，在2020年中國物業管理百強企業中，我們也按中國復合大盤之在管總建築面積排名第36位、按西南地區復合大盤之在管總建築面積排名第10位以及按重慶復合大盤之在管總建築面積排名第4位。我們於2020年及2021年均獲中指研究院授予「中國特色物業服務領先企業－復合大盤管理服務」。

我們通過以下兩條業務線提供多元化服務：

- 物業管理服務業務線，主要包括(i)基礎物管服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。截至2020年12月31日，我們向47個項目提供基礎物管服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。於同日，我們訂約向57個項目提供基礎物管服務，合約總建築面積約為8.3百萬平方米；及

- 商業運營服務業務線，主要包括(i)租戶商業運營服務；及(ii)物業開發商及業主商業運營服務。截至2020年12月31日，我們向13個項目提供商業運營服務，合約總建築面積約為0.3百萬平方米。

我們與融匯集團建立長期戰略合作關係。自2006年成立本集團以來及自2008年以來，我們一直為融匯集團分別提供物業管理服務及商業運營服務。融匯集團擁有逾17年的房地產開發經驗，並從事涵蓋房地產、酒店管理、建造工程、園林工程及化工投資等行業的全面業務。融匯集團獲評為2018年中國綜合房地產公司百強領先品牌，並獲評為2019年中國房地產百強公司。截至2020年12月31日，融匯集團在重慶、濟南、福州及蕪湖擁有58個項目，其中包括(i) 46個已交付項目(包括五個部分交付項目)，已交付總建築面積約6.3百萬平方米；及(ii) 17個未交付項目(包括五個部分交付項目)，未交

付總建築面積為2.1百萬平方米，計劃於2023年底交付。於業績記錄期間，我們獲委聘向由融匯集團開發的絕大部分物業提供物業管理服務及商業運營服務。我們相信，融匯集團於房地產項目供應的增長將繼續支持我們物業管理服務及商業運營服務的未來增長。

我們於業績記錄期間實現大幅增長。我們的收益由2018年的人民幣198.9百萬元增加至2019年的人民幣224.2百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣241.4百萬元，從2018年至2020年的複合年增長率為10.2%。我們的年內溢利由2018年的人民幣18.5百萬元增加至2019年的人民幣35.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣54.2百萬元，從2018年至2020年的複合年增長率為71.2%。

下表載列我們於業績記錄期間的總收益按業務線劃分的明細，乃以絕對金額及佔所示年度總收益百分比呈列：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	164,792	82.8	186,785	83.3	203,279	84.2
商業運營服務	34,113	17.2	37,430	16.7	38,072	15.8
總計	**198,905**	**100.0**	**224,215**	**100.0**	**241,351**	**100.0**

我們的優勢

西南地區的復合大盤管理服務提供商，集物業管理與商業運營於一體

我們是西南地區的復合大盤管理服務提供商，在提供物業管理服務方面擁有15年的經驗。我們為住戶於一體化的生活生態系統提供物業管理及商業運營服務。截至2020年12月31日，我們向三個復合大盤提供物業管理服務，其在管總建築面積為5.1百萬平方米，佔我們的在管總建築面積的大部分。根據中指研究院的資料，在2020年中國物業管理百強企業中，我們按復合大盤之在管總建築面積排名第36位、按西南地區復合大盤之在管總建築面積排名第10位以及按重慶復合大盤之在管總建築面積排名第4位。我們於2020年及2021年獲中指研究院授予「中國特色物業服務領先企業－復合大盤管理服務」。自2018年起，我們亦連續四年成為中國百強物業管理公司之一。根據中指研究院的資料，我們按整體實力在2020年中國百強物業管理公司中排名第55位，以及在2021年中國百強物業管理公司中排名第50位。2019年，我們被中國企業評價協會授予中國企業信用等級證書(AAA)。

根據中指研究院的資料，復合大盤是指一個包含以下各項的房地產項目：住宅物業，以及最少用作一種非住宅用途、總建築面積500,000平方米以上、具備住宅及商業消費等綜合功能的物業。因此，復合大盤為在規模及物業類型上的概念。

我們相信，復合大盤可優化我們的成本管理及為我們的物業管理及商業運營服務創造協同效應。我們的復合大盤為涵蓋住宅及非住宅物業的單一項目提供較大在管建築面積，降低每在管建築面積所須在場人員及項目經理人數。復合大盤聚集了住戶及商業品牌並產生集群效應，這使我們能夠通過在物業管理及商業運營之間集中分配管理資源來實現成本優化。此外，在我們商業運營服務的支持下，我們管理的復合大盤提供零售、餐飲、親子活動及娛樂等廣泛服務，並為住戶提供了多元化、便捷的高質量社區生活體驗，從而提高彼等的滿意度及忠誠度。來自復合大盤的住戶亦可能為我們社區增值服務的固定客戶群。另一方面，來自我們復合大盤住戶的穩定客流可吸引租戶在我們的在管商業物業設立其業務，將有助於提高復合大盤的商業物業佔用率及有利於我們收入的增長。

於2020年，我們的基礎物管服務項下管理費收取率及留存率分別為94.5%及100%。於2020年，我們的物業管理服務項下客戶滿意度為86.6%，較行業平均水平高6.3%。

以確實往績管理優質特色商業項目

多年來，我們已管理了許多具有鮮明特色的高質量商業項目，這些項目已得到市場的廣泛認可。我們管理的特色商業項目涵蓋各種主題特色，例如餐飲、文化旅遊、城市商業及社區中心。通過我們的精確定位及強大的租戶物色能力，我們管理的商業物業廣受市場認可。以下載列我們廣受認可的若干特色商業城鎮：

- *融匯西流沱小鎮*。融匯西流沱小鎮被定位為重慶的文旅新地標，是集商務、文化、藝術及休閒活動於一體的綜合性地區。融匯西流沱小鎮憑藉其以重慶文化特色為重點、獨具特色的建築設計以及我們獨具重慶特色的商業運營服務，已吸引了多個文化藝術品牌，不斷為遊客提供全新的視覺體驗。我們亦就融匯西流沱小鎮開展了非物質文化遺產表演、國際文化經驗交流週、寶塔燈光秀等豐富多彩的特色文化活動。融匯西流沱小鎮於2018年10月1日

開業。截至2020年12月31日，融匯西流沱小鎮的合約總建築面積為29,096.9平方米，總體佔用率為87.5%。融匯西流沱小鎮於2019年被授予「重慶文旅新地標網絡人氣獎」，並於2020年於「川渝最美特色小鎮尋找與展示活動」中被授予「最美特色文旅小鎮」、「最佳美食小鎮」、「最佳宜居小鎮」及「網絡人氣獎」。

- *融匯泉里小鎮*。融匯泉里小鎮被定位為中國領先的重慶溫泉休閒商業文化旅遊小鎮，融合了國際設計師的設計理念。我們以溫泉旅遊及城市娛樂為主題設計融匯泉里小鎮，創造了一個休閒商業集群，其多元化的經營方式結合了特色餐飲、休閒娛樂、藝術品以及藝術文化展覽。融匯泉里小鎮於2013年12月22日開始運營。截至2020年12月31日，融匯泉里小鎮的合約總建築面積為28,468.6平方米，總體佔用率為76.1%。融匯泉里小鎮，連同融匯溫泉及融匯精品酒店，以「融匯溫泉小鎮」之名於2017年被授予國家4A旅遊區，並於2019年被授予「重慶文旅新地標」。

- *融匯濟南老商埠*。融匯濟南老商埠位於濟南商業港口及風景區的核心區域。在我們設計的「復興及超越」發展概念下，融匯濟南老商埠旨在以現代生活方式組合復興幾百年前的歷史特色及繁榮。其涵蓋文化、旅遊及商業物業，並融合城市記憶、文物古蹟、傳統生活場景及商業空間，使融匯濟南老商埠位成為具有文化遺產、旅遊及商業功能的繁榮傳統街道。融匯濟南老商埠位於2017年6月29日開業。截至2020年12月31日，融匯濟南老商埠位的合約總建築面積為41,172.0平方米，總體佔用率為88.5%。

我們於該等特色商業項目的設計及發展初期與融匯集團(作為發展商)合作。我們聯同物業開發商參與項目會議，提供市場研究及定位服務以及就設計及佈局規劃、業態定位及租賃策略提供建議。

我們的特色商業項目運營成功，讓我們在管理特色商業項目上贏得市場聲譽，為我們將來取得相似項目打好基礎及使我們從競爭對手中脫穎而出。

使用物業管理資訊系統及商業運營資訊系統，改善運營效率及用戶體驗

我們致力提供優質服務，並相信科技可推動運營效率及提高我們客戶的用戶體驗。我們設有物業管理資訊系統及商業運營資訊系統，以提高我們的運營效率及我們客戶的用戶體驗。

物業管理資訊系統

我們的物業管理資訊系統主要由兩個智能平台組成。

(i) *智能物業管理平台*。智能物業管理平台為我們物業管理資訊系統的核心平台。其集成了涵蓋基本物業信息、一般客戶服務、安全巡邏、設備及設施巡邏、收入管理、質量控制、庫存管理、系統管理及財務報告的九個模塊。我們為我們的員工基於我們的智能物業管理平台設有一項移動應用程式，結合客戶報告、任務分配、保安巡邏、設備及設施巡邏以及質量控制等功能。該應用程式讓我們的員工可現場存取我們的核心智能物業管理功能，大幅提升其效率。基於我們的智能物業管理平台，我們亦執行了智能社區設施管理系統，該系統將若干物業管理設施及設備與我們的智能物業管理平台連接起來，而該平台提供智能停車場管理、智能入口管理以及設備及設施網上監控等智能功能。

(ii) *小匯當家智能社區服務平台*。我們實行了一個基於物聯網(IoT)技術的客戶導向智能社區服務平台，我們相信該平台增強了我們改善客戶體驗、減少對人工的依賴並降低運營成本的能力。於2019年9月30日，我們推出我們的小匯當家應用程式及於2020年完成其微信小程序移動應用程式，可通過移動應用程式、微信公眾號及微信小程序登入。我們通過小匯當家智能社區服務平台提供的服務主要包括線上支付物業管理費、發出維修及保養請求、客戶服務熱線、遙距開門、訪客進出、家政服務預約、定制旅遊計劃預約及線上超市。通過我們的小匯當家智能社區服務平台，我們能夠更加了解業主及住戶的需要，並提升其對我們的滿意度及忠誠度。

商業運營資訊系統

我們設有內部商業運營管理平台，該平台可記錄從我們的服務所收集的數據，當中涵蓋租戶招攬、協議簽署、商戶入駐、商戶運營及財務結算。其建立商業數據庫及將商業數據與我們提供的服務結合，以制訂標準化商業運營程序。憑藉全面運用商業運營管理平台，我們能夠提高每名員工負責的平均在管建築面積、降低員工成本及線下溝通成本、提高數據的準確性及時效性以及提升我們管理層的決策效率，以實現更具性價比的商業運營服務。

與融匯集團的長期戰略合作關係所帶來的增長機會

我們與融匯集團建立長期戰略合作關係，而我們可受惠於融匯集團的房地產業務增長。融匯集團擁有逾17年的物業開發經驗，並從事涵蓋房地產、酒店管理、建造工程、園林工程及化工業等行業的全面業務。融匯集團於2018年獲評為中國綜合房地產公司百強領先品牌，並於2019年獲評為中國房地產百強企業。截至2020年12月31日，融匯集團在重慶、濟南、福州及蕪湖擁有58個項目，其中包括(i)46個已交付項目(包括五個部分交付項目)，已交付總建築面積約6.3百萬平方米；及(ii)17個未交付項目(包括五個部分交付項目)，未交付總建築面積為2.1百萬平方米，計劃於2023年底交付。在融匯集團之房地產項目供應增長的支持下，我們基礎物管服務的在管項目由2018年的43個增加到2020年的47個。我們基礎物管服務的在管總建築面積也由2018年的5.7百萬平方米增加到2020年的6.4百萬平方米。

截至2020年12月31日，融匯集團及／或其聯營公司及合營企業開發的項目中98%由我們管理。我們相信，融匯集團及／或其聯營公司及合營企業的多元化的項目組合將繼續增長，有助於我們的業務的未來增長。

除融匯集團及／或其聯營公司及合營企業開發的項目外，我們亦建立了業務開發團隊，該團隊在獲取由獨立第三方開發的項目方面具有強大的執行能力。2019年，我們為一間著名的清潔產品製造商的工廠提供物業管理服務，在管總建築面積為98,423.0平方米。2020年，我們為由獨立第三方開發商開發的多項非住宅物業提供物業管理服務，在管總建築面積為118,423.0平方米。憑藉我們在特色商業小鎮方面的服務經驗，我們於2020年訂立協議，內容有關為重慶的山城巷提供物業管理服務。山城巷被重慶市規劃局認證為重慶市的28個傳統風格地區之一。我們亦已於2021年4月與一名獨立第三方物業開發商就重慶一個商業項目訂立租戶招攬合約，該項目可供招攬租戶的總建築面積約為25,756.9平方米。

專業且敬業的管理團隊有完善的人才發展體系所支持

我們的高級管理團隊在物業管理行業平均擁有超過16年的經驗，擁有豐富的管理經驗、深刻的行業理解以及出色的管理能力。我們的執行董事兼主席黃丹青女士在房地產及物業管理行業擁有逾12年的經驗。彼自2008年8月起於本集團及融匯集團就職。我們的執行董事兼執行總裁黃威林先生在房地產及物業管理行業擁有逾11年的經驗，並自2010年12月起於本集團就職以及於2009年7月至2021年2月於重慶融匯地產就職。彼亦於2017年名列「2016十大重慶經濟年度創新人物」之一。

重慶融匯物業管理的物業業務部總經理卓敏先生在物業管理及物業開發行業擁有21多年的經驗。彼亦於2019年獲中指研究院名列「2019中國物業經理人100強」之一。融匯冠嶺的商業業務部總經理蔣紅女士在商業運營管理方面擁有逾22年的經驗。彼於2019年及2020年分別獲贏商網名列「商業地產亞洲杯－商業地產傑出人物」及「商業地產金坐標獎－年度商業地產先鋒人物」之一。有關我們管理團隊的背景及經驗之進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。我們相信，我們的管理團隊將繼續指引我們擴大業務及執行策略。

遵循「挖掘網羅人才，培養造就人才，鼓勵保護人才」的人才培養原則，我們制定了全面的骨幹員工培訓政策。我們根據僱員的技術及才能，通過建立有效的關鍵崗位繼任者及儲備人才庫來物色、發展及培養合適的儲備人才，以確保持續人才供應。

為支持僱員的培養及發展，我們在重慶、山東及福建的三個培訓基地建立了「匯學堂」。截至2020年12月31日，我們有超過40名高級內部培訓師。經過多年的積累，我們已開發出67個標準化培訓課程，例如客戶溝通技巧、安全管理及智能平台管理。為充分滿足本集團各級僱員的成長需求，我們為僱員設立新僱員入職指導，並為我們的管理層組織了各種特色的專業培訓營，這為我們的僱員提供了晉升的途徑並確保人才的持續供應。

我們的策略

鞏固我們在關鍵地區的市場地位，並通過擴大業務規模、在具有強大增長潛力的地區進行擴張來進一步發展我們的業務以及進一步優化我們的項目組合

我們將繼續利用與融匯集團的長遠、戰略及合作關係。我們計劃主要通過以下方式維持融匯集團所開發物業的高中標率，改善我們有關廣泛物業類型的服務能力，以及基於我們的長遠合作關係及確實往績，提升我們與融匯集團的互相理解。

我們將重點發展成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區的重點城市，例如重慶、濟南、福州以及該等地區的其他省會城市。我們計劃將業務進一步擴展至四川、貴州、福建、甘肅及山東省的其他主要城市。該等城市鄰近我們目前經營所在地區，而我們相信我們可在該等城市探索商機上更有效利用我們的現有資源及經驗。除通過戰略收購、投資以及與其他主要開發商的合作來擴展業務外，我們亦將繼續積極收集及選擇招標機會。通過我們專業的業務開發團隊，我們將評估潛在的廣泛目標項目，並根據內部風險及盈利能力要求制定招標計劃。

我們計劃通過在集團層面建立投資及業務開發中心以及在區域公司建立由具有物業市場開發專業經驗的成員組成的市場投資及開發部門來進一步提升業務開發團隊。我們的業務開發團隊將負責市場渠道的探索、目標項目資料的收集及選擇、業務溝通、項目計算及評估、投標材料的準備、投標相關程序的管理及內部批准以及獨立第三方合約的簽署。我們亦可根據業務發展情況在目標地區建立新的附屬公司或設立新的分支機構，以承接新的項目。對於有效的市場情報及成功的獨立第三方項目，我們會向僱員提供誘人的激勵措施。我們就每個向本集團引進及獲本集團批准的項目為業務開發團隊或個人提供定額獎勵。如我們成功就有關項目訂立協議，我們亦就首年提供應收款項的百分比作為獎勵。我們計劃通過我們多元化的市場信息渠道，進一步探索管理獨立第三方開發商開發的物業的機會，包括政府招標及採購網站、當地業主大會、當地行業協會、供應商以及與我們有業務關係的獨立第三方開發商。

通過戰略性收購及投資進一步擴大我們的業務運營

憑藉我們在業內的可靠往績及豐富經驗，我們計劃通過戰略性收購及投資來進一步擴展及豐富我們的業務。我們計劃優先考慮在成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區的核心城市擁有業務或擁有多元化的物業組合(例如住宅物業、商業物業、文化及旅遊物業、工業園區、學校、醫院及公共物業)的潛在投資或收購目標。通過投資及收購該等潛在目標，我們希望擴大我們的地域覆蓋範圍，增強我們在該等地區的競爭力，使我們的物業組合多樣化並提高我們的品牌知名度。

我們現有的管理項目位於重慶、濟南及福州。經過多年的努力，我們的服務在該等地區贏得了良好的聲譽及市場認可度。我們相信，在成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區擁有業務的潛在投資及收購目標可以幫助我們在該等地區繼續擴張，進入周邊城市市場並創造區域規模效應以提高我們的管理效率。此外，根據中指研究院，該等地區被認為是中國的重點經濟開發區，具有高經濟增長。該等地區的房地產開發市場持續發展，並且有龐大的住房市場，這為物業管理服務產生了更大的需求。

對於我們的物業管理服務，我們計劃有選擇地評估於成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區設有業務的潛在目標公司，主要通過考慮若干評估標準，包括但不限於：

- 最近一個財政年度總管理建築面積超過800,000平方米或年淨利潤率超過8.0%的公司；或
- 擁有多元化的在管物業組合(例如住宅物業、商業物業、文化及旅遊物業、工業園區、學校、醫院及公共物業)的公司。

對於我們的商業運營服務，我們計劃有選擇地評估業務集中於重慶、濟南或福州的潛在目標公司，主要通過考慮若干評估標準，包括但不限於：

- 最近一個財政年度合約總建築面積為50,000平方米或以上或且年淨利潤率15.0%或以上的公司；或
- 管理多元化商業物業組合(例如購物中心或購物街)的公司，或管理具有高增長潛力的商業項目的公司。

我們亦計劃戰略性地收購能夠或投資於與我們的社區增值服務及智能管理系統產生協同效應的公司。戰略收購及投資具協同效應的該等公司，讓我們可節省發展下游業務所需的時間及成本。通過該等收購及投資，我們可以將我們的業務範圍擴展至整個物業管理及增值服務價值鏈，以便我們可以提供全面的服務以滿足客戶需求、提高客戶滿意度並提高我們的市場聲譽。我們計劃在此方面有選擇地評估潛在目標公司，主要通過考慮若干評估標準，包括但不限於：

- 專注於社區增值服務及智能管理平台的業務的公司，例如智能社區、保健及養老、餐飲及家政服務；或
- 擁有穩定客戶群及現金流量的公司；或
- 擁有完善的管理體系的公司。

我們相信，通過戰略性收購及投資，我們將能夠進一步使我們的服務多樣化，擴大我們的地域覆蓋範圍並提高我們的市場地位。

我們計劃將[**編纂**]的[**編纂**]%用於收購及戰略性投資。於最後實際可行日期，我們並無物色任何潛在投資收購目標或訂立任何確實投資或收購協議。除上述準則外，於評估潛在投資或收購目標時，我們亦傾向投資具備專業管理團隊、確實往績及行業內聲譽良好及良好合規記錄的目標。

進一步資料，請參閱本文件的「未來計劃及[**編纂**]」一節。

通過升級及優化我們的資訊管理系統及平台來提高我們的服務質量及運營效率

我們計劃主要通過以下方式升級我們的物業管理信息系統：

(i) *升級我們的智能物業管理平台*。我們計劃建立我們自有的伺服器，我們可以將智能物業管理平台的系統和數據存儲在我們自有的伺服器。此外，我們也計劃主要通過開發統計報告管理、系統功能優化、第三方系統整合及員工門戶定制等新功能，增強我們智能物業管理平台的主要功能；

(ii) *升級我們的智能社區設施管理系統及物聯網硬件*。我們計劃通過以下措施升級我們的智能社區設施管理系統及物聯網硬件：

- 升級我們的線上設施監察系統，以持續監控環境溫度、濕度、電流、電壓等指標，遠程實時監控各項設施及設備的運行狀態，並自動記錄運行數據，減少現場檢查設施及設備的人力資源分配。此舉可提高監控質量，降低我們設施及設備的運行風險；

- 升級我們的安保系統，此舉可整合我們的線上智能設施監察系統，以監察出入口、安保系統的運行及我們僱員的工作狀況。此舉亦可以整合於我們管理的物業的主要出入口的面部識別系統，以提高安全及管理效率；及

- 升級我們的車輛監察系統，通過物聯網將我們管理的停車場與智能物業管理平台連接起來，使我們能夠監察停車場的運行情況，接收故障警告，並提供線上支付服務。

(iii) *升級小匯當家智能社區服務平台*。我們計劃主要通過以下方式對小匯當家智能社區服務平台現有功能的用戶體驗進行升級及優化：

- 優化物業管理費的線上支付體驗，增加線上支付方式；

- 整合社區黑板功能，如新聞發布、社區評論及社區活動註冊。用戶可在社區黑板提出建議或求助，並與其他用戶溝通；及

- 整合買賣及倉儲功能，例如盤點庫存，實時記錄產品銷售量，以及數據報告統計。此舉可全面控制日常庫存等任務，隨時掌握最新的庫存信息，並有效避免庫存積壓或缺貨現象。

我們計劃主要通過以下方式升級我們的商業運營信息系統：

(i) *升級我們的商業運營管理平台*。我們計劃主要通過以下方式升級我們的商業運營管理平台：

- 優化商業會員平台及商戶運營平台之間的信息交流，可根據從商業會員平台收集的數據進行會員數據分析；
- 升級會員系統的營銷及推廣功能，允許註冊會員通過會員系統獲得商家提供的各種禮品卡及優惠券。客戶亦可根據自己的喜好接收最新的商業動態，如促銷活動及商業促銷公告；及
- 增加商家及會員的服務功能，如賬單提醒、線上支付、直播銷售、維修、活動參與、禮品卡及優惠券驗證以及賬單統計。

(ii) *建立商業客流統計系統*。我們計劃建立一個商業客流統計系統，此舉可實時監控商業客流，收集環境數據，以及監控我們管理的商業區域。此舉可對接我們的商業運營管理平台，以監控我們業務運營服務的重要業務數據，從而提升我們分析業務數據的能力，以及提升我們業務運營服務的表現；及

(iii) *建立大會員系統*。我們計劃建立一個大會員系統，該系統可連接我們的物業管理信息系統及商業運營信息系統，並在該等系統中共享會員福利，從而通過多業務合作創造額外的商業價值。

我們計劃升級我們的內部管理系統及核心數據管理平台，主要方法是通過購買第三方硬件及軟件升級我們的視頻會議系統、檔案管理系統、辦公自動化系統、人力資源系統、財務管理系統及其他管理系統，以減少人為錯誤、透過數據分析為管理層提供最新經營業績以及改善業務管理效率。

我們計劃將[**編纂**]的[**編纂**]%用於升級智能管理系統。進一步資料，請參閱本文件的「未來計劃及[**編纂**]」一節。

發展其他多元化的增值服務，以提高我們的增值服務滲透率，並繼續升級現有的增值服務

我們相信成功的關鍵是提供令人滿意的客戶體驗。我們打算通過進一步實現多樣化及增強我們提供的增值服務，開發新的增值服務並繼續提升客戶體驗。

我們計劃根據住戶的需求及政策方向開發其他增值服務，主要是通過以下方式：

- *保健及養老*。我們計劃在我們的社區或周圍物色合適的場所，並建立保健及養老中心。我們亦計劃提供結合了醫療及長者護理的家庭長者護理服務。我們管理的大多數項目均為復合大盤，且項目區域高度集中，這為在社區中建立醫療保健中心產生了更大的客戶需求。我們相信，醫療保健行業具有良好的發展前景及廣泛的社會需求，可以在提高社區住戶的便利性和滿意度的同時提供長期福利。

- *社區餐飲*。我們計劃在社區或周邊物色合適的場所並建立社區餐廳，為業主、住戶及其他客戶提供健康的飯菜。我們相信，對餐飲業的需求持續增長。

- *市場營銷及私人活動*。我們計劃為商業客戶提供市場營銷服務及提供定制私人活動(例如為住戶提供宴會及生日會)，以滿足住宅客戶對更好生活質量的需求。

我們也計劃主要通過以下方式升級我們現有的增值服務：

- *「優選」團購*。我們為住戶提供團購服務，包括食品、日用品及教育服務。我們計劃利用我們所管理物業的規模效應來獲得更具競爭力的價格，並為住戶提供優質的多樣化產品。我們亦計劃開設線下社區商店，以方便團購。我們計劃購買擴展更多類別產品的供應鏈所需的設備，並通過各種營銷活動來宣傳我們的團購服務。

- *社區定制服務*。我們提供維修服務以及家政服務，以滿足住戶的日常需求。我們計劃增加購買專業設施及設備，並擴大我們的專業團隊，以提高我們在工程及維修服務以及家政服務方面的服務能力及質量。

- *銷售支援*。我們的銷售支援服務主要包括停車位銷售服務及住房租賃服務。我們計劃擴大銷售支援服務的範圍、招募更多具備相關經驗的專業人士、建立資產管理信息管理平台以及更有效地管理房屋經紀信息及內部流程，以優化客戶體驗。

我們計劃將[**編纂**]的[**編纂**]%用於升級我們現有的增值服務及開發新的增值服務。進一步資料，請參閱本文件的「未來計劃及[**編纂**]」一節。

通過市場營銷計劃以及與其他開發商及知名品牌的戰略合作來提升我們的品牌形象及聲譽

我們計劃通過各種營銷計劃以及與其他開發商及知名品牌的戰略合作來提升我們的品牌形象。我們相信，該等營銷工作將有助於我們建立更大的客戶認可度，增強品牌知名度並改善我們的品牌形象，從而可以增強客戶對我們品牌的忠誠度。

我們計劃與其他物業開發商、品牌商戶及其他與文化旅遊品牌合作，以提高我們的品牌知名度及形象。通過我們在加強經營私有媒體渠道及微信公眾號以及參加與物業管理相關的峰會、交流及會議方面的營銷及推廣工作，我們旨在改善我們的品牌形象並提高品牌知名度。我們亦計劃與非房地產行業的其他知名品牌進行戰略合作，從創新及差異化服務的角度提升客戶的整體家庭體驗。例如，我們計劃(i)與知名外賣食品供應商合作，進行社區供應；(ii)與鄰近社區的知名品牌商合作，以享受獨特的折扣；以及(iii)與其他文化旅遊景點合作，以促進我們的住宅與文化旅遊項目之間的協同效應。

通過系統的培訓計劃及紮實的職業發展機會吸引、留住及激勵人才

我們致力於建立一個強大的團隊，團隊的成員具有強大的執行能力及豐富的物業管理服務及╱或商業運營服務經驗，並與我們持有相同的願景及企業價值觀。我們認為，我們未來的成功與成長在很大程度上取決於我們吸引及留住人才的能力。我們將通過吸引具有豐富行業經驗及管理技能的員工(尤其是擁有我們目標進入的相關服務領域的專門管理技能的員工)，來繼續優化我們的人才庫。我們計劃提供具吸引力的激勵機制，以留住人才。我們亦將為僱員提供系統的培訓計劃及有建設性的職業發展機會，這亦使我們能夠識別我們認為有潛力成長為團隊關鍵成員的員工。通過我們提供的各種培訓計劃，我們旨在培養及留住關鍵員工並支持其持續的職業發展。

我們的業務模式

我們主要從兩條業務線產生收入：(i)物業管理服務；及(ii)商業運營服務。

物業管理服務

我們主要向非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供多種物業管理服務。截至2020年12月31日，我們的物業管理服務業務線在重慶市、福建省福州市、山東省濟南市以及安徽省蕪湖市共有47個在管項目及57個已訂約項目，在管總建築面積為6.4百萬平方米。我們提供的物業管理服務包括：

(i) ***基礎物管服務。***我們為非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供多種基礎物管服務，主要包括客戶服務、清潔、安保、園藝、維修及保養以及停車場管理；我們所管理的物業組合包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，其中主要包括(a)商業物業，如商業小鎮及寫字樓等；及(b)公共及工業物業，如工業園、學校及工廠等；

(ii) ***非業主增值服務。***我們主要為物業開發商提供增值服務，主要包括前期設計及規劃服務、交付前檢查服務、維修及保養服務、銷售中心管理服務及其他定制服務。我們也為其他物管服務供應商提供增值服務，主要包括建立物業管理系統以及監督物業管理系統的運行作為我們的其他定制服務之一；及

(iii) ***社區增值服務。***我們為業主及住戶提供社區增值服務，主要包括銷售支援服務、臨時停車場管理服務、公共區域增值服務以及家居服務(例如家政、團購及旅遊服務)。

商業運營服務

我們為多元化的商業物業組合提供商業運營服務，包括文化旅遊物業(包括溫泉度假村)、市區商業城、購物中心、主題街道、鄰里中心、購物街及社區商店。截至2020年12月31日，我們在重慶、福建省福州市及山東省濟南市共有13個在管商業項目，合約總建築面積為0.3百萬平方米。我們提供的商業運營服務包括：

(i) ***租戶商業運營服務。***我們在商業物業的運營階段為租戶提供業務管理服務，主要包括：

(a) *租戶指導*—我們通過協助監察和分析租戶的經營數據，為租戶員工提供店舖陳列培訓及意見，建立穩固的消費者關係，以及為商戶提供店舖布局和室內設計方面的建議及為提升租戶的整體服務質量提供意見，努力幫助商戶實現更好的經營業績；

(b) *營銷及推廣服務*—我們舉辦各種推廣活動，包括節日促銷、公關及推廣活動，為我們的商業物業吸引人流並增加租戶的銷售額；以及

(c) *轉租服務*—我們將租自物業開發商的若干商業物業轉租予租戶。我們亦為轉租的物業提供基礎物管服務。

(ii) ***物業開發商及業主商業運營服務。***我們為商業物業的物業開發商及業主提供商業運營服務，主要包括：

(a) 籌備階段的市場研究及定位服務，包括市場研究及分析、功能佈局規劃、業態定位及租賃策略、專業工程諮詢及商業設計諮詢；

(b) 籌備階段的租戶招攬服務，包括協助業主物色及招攬目標租戶、安排簽訂租賃協議及管理租戶；以及

(c) 籌備階段中為推出新商業項目進行的開業前籌備服務，包括監督設計及建築工程、管理租戶入駐、制定資源分配計劃、進行現場監督及協調工作、廣告及宣傳、公關及其他行政服務。

下表載列我們於業績記錄期間的總收益按業務線劃分的明細，乃以絕對金額及佔所示年度總收益百分比呈列：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	164,792	82.8	186,785	83.3	203,279	84.2
商業運營服務	34,113	17.2	37,430	16.7	38,072	15.8
總計	**198,905**	**100.0**	**224,215**	**100.0**	**241,351**	**100.0**

物業管理服務

概覽

我們為非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供多種物業管理服務。截至2020年12月31日，我們的物業管理服務業務線在重慶市、福建省福州市、山東省濟南市及安徽省蕪湖市共有47個在管項目及57個已訂約項目。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們基礎物管服務分部的在管總建築面積分別約為5.7百萬平方米、6.0百萬平方米及6.4百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們來自物業管理服務的收入分別達到人民幣164.8百萬元、人民幣186.8百萬元及人民幣203.3百萬元，分別佔我們同期總收入的82.8%、83. 3%及84.2%。於2018年、2019年及2020年，向融匯集團及╱或其聯營公司及合營企業開發的項目提供基礎物管服務所產生的收入分別約為人民幣124.8百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣147.8百萬元，分別佔基礎物管服務於同期產生的總收入的99.5%、99.5%及99.6%。

下表載列我們於所示年度按服務類別劃分的物業管理服務總收入明細，乃以絕對金額及佔物業管理服務總收入百分比呈列。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
基礎物管服務	125,361	76.1	141,485	75.7	148,442	73.0
非業主增值服務	22,967	13.9	26,521	14.2	28,313	13.9
社區增值服務	16,464	10.0	18,779	10.1	26,524	13.1
總計	**164,792**	**100.0**	**186,785**	**100.0**	**203,279**	**100.0**

下表載列於所示日期我們的在管項目數目及建築面積以及我們已訂約管理的項目數目及相應的合約建築面積。

下表載列於所示年度按地理區域劃分的物業管理服務產生的收益明細。

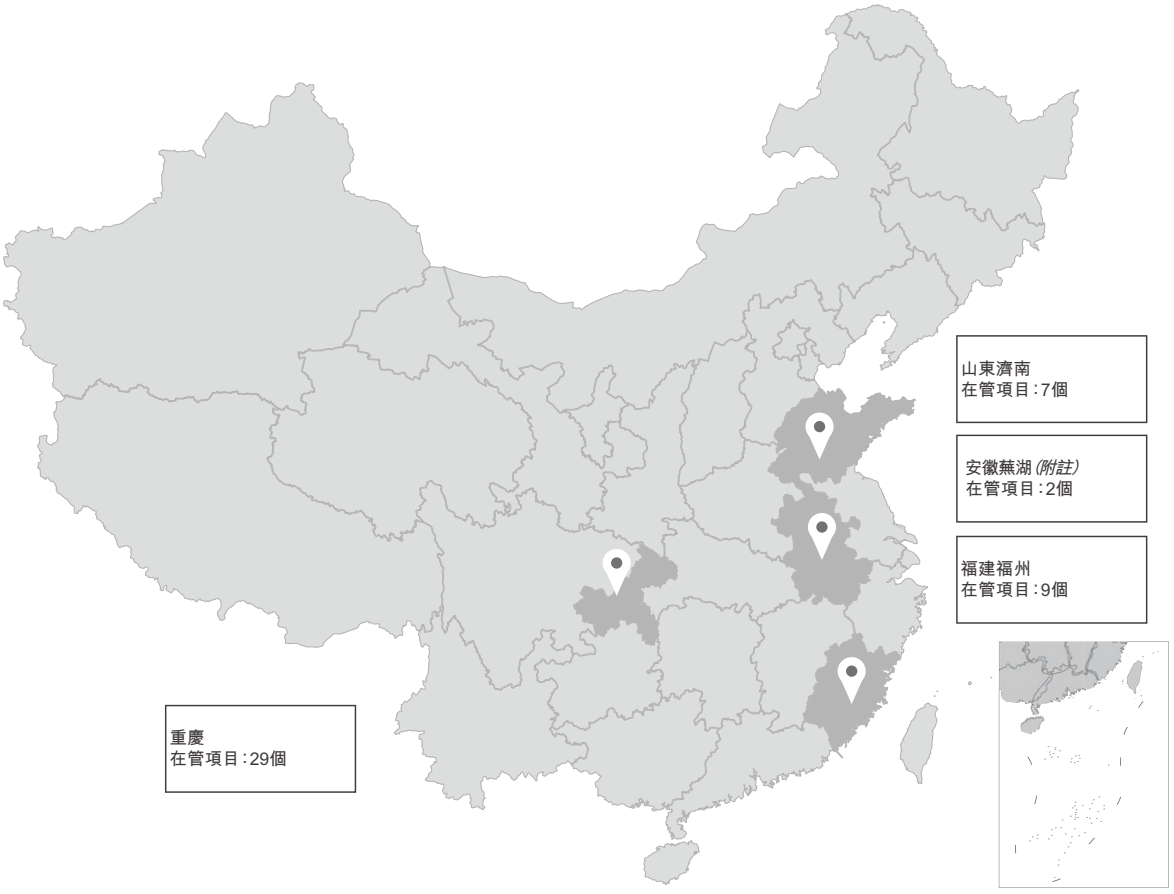
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
重慶市	113,186	68.7	130,858	70.1	146,895	72.3
福建省福州市	23,620	14.3	23,221	12.4	24,545	12.1
山東省濟南市	24,228	14.7	28,693	15.4	28,074	13.8
安徽省蕪湖市	3,758	2.3	4,013	2.1	3,765	1.8
總計	**164,792**	**100**	**186,785**	**100**	**203,279**	**100**

基礎物管服務

於2018年、2019年及2020年，我們來自基礎物管服務的收入分別為人民幣125.4百萬元、人民幣141.5百萬元及人民幣148.4百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收入的76.1%、75.7%及73.0%。

我們的地區覆蓋範圍

於2020年12月31日，我們的基礎物管服務分部在重慶市、福建省福州市、山東省濟南市及安徽省蕪湖市共有47個在管項目及57個已訂約項目。下圖顯示於2020年12月31日我們所管理及已訂約管理的項目的位置。



附註：於2021年2月，我們向一名獨立第三方出售蕪湖融匯物業管理，我們已不再向位於蕪湖的項目提供物業管理服務。

下表載列我們於所示日期的在管項目數目及在管建築面積，以及我們已訂約管理的項目數目及相應合約建築面積。

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
在管項目數目(1)	43	43	47
我們已訂約管理的項目數目(2)	48	53	57
在管建築面積*(千平方米)*	5,726.6	6,022.7	6,355.7
合約建築面積*(千平方米)*	7,490.5	7,902.3	8,298.6

附註：

(1) 指已向我們交付作物業管理的項目。

(2) 指我們已訂立相關物業管理服務協議的所有項目，可能包括在管項目以外未交付給我們作物業管理的項目。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

下表載列於所示日期我們按地區劃分的項目數量及在管總建築面積明細以及於所示年度我們按地區劃分的基礎物管服務收入明細。

	於12月31日／截至12月31日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入	
		(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
重慶市	25	4,092.7	71.5	92,721	74.0	26	4,431.9	73.6	105,715	74.7	29	4,689.5	73.8	111,166	74.9
福建省福州市	9	717.4	12.5	14,832	11.8	8	674.3	11.2	14,661	10.4	9	749.7	11.8	16,644	11.2
山東省濟南市	7	838.6	14.6	16,516	13.2	7	838.6	13.9	19,814	14.0	7	838.6	13.2	19,335	13.0
安徽省蕪湖市*(附註)*	2	77.9	1.4	1,292	1.0	2	77.9	1.3	1,295	0.9	2	77.9	1.2	1,297	0.9
總計	**43**	**5,726.6**	**100.0**	**125,361**	**100.0**	**43**	**6,022.7**	**100.0**	**141,485**	**100.0**	**47**	**6,355.7**	**100.0**	**148,442**	**100.0**

附註：於2021年2月，我們向一名獨立第三方出售蕪湖融匯物業管理，我們已不再向位於蕪湖的項目提供物業管理服務。

我們向多元化的項目組合提供基礎物管服務，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，其中主要包括(a)商業物業，如購物街、寫字樓等；及(b)公共及工業物業，如工業園、學校及工廠等。下表載列於所示日期我們按物業類型劃分的項目數量及在管總建築面積明細以及於所示年度按物業類型劃分的基礎物管服務收入明細，均以絕對金額及佔在管總建築面積／基礎物管服務收入的百分比呈列。

	於12月31日／截至12月31日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入	
		(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
住宅物業	34	5,254.1	91.7	101,383	80.9	33	5,451.8	90.5	114,712	81.1	35	5,689.4	89.5	122,121	82.3
非住宅物業															
－商業物業	9	472.5	8.3	23,978	19.1	9	472.5	7.9	26,381	18.6	11	567.9	8.9	25,721	17.3
－公共及工業物業	–	–	–	–	–	1	98.4	1.6	392	0.3	1	98.4	1.6	600	0.4
非住宅物業小計	9	472.5	8.3	23,978	19.1	10	570.9	9.5	26,773	18.9	12	666.3	10.5	26,321	17.7
總計	**43**	**5,726.6**	**100.0**	**125,361**	**100.0**	**43**	**6,022.7**	**100.0**	**141,485**	**100.0**	**47**	**6,355.7**	**100.0**	**148,442**	**100.0**

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

在管物業或已訂約物業組合

我們主要向融匯集團或融匯集團的合營企業及聯營公司開發的物業提供基礎物管服務。下表載列於所示日期我們按開發商類型劃分的項目數量、在管總建築面積及合約總建築面積的明細以及於所示年度按開發商類型劃分的基礎物管服務收入明細，均以絕對金額及佔在管總建築面積／基礎物管服務收入的百分比呈列。

	於12月31日／截至12月31日止年度																			
	2018年							2019年							2020年					
	項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		合約建築面積		收入	
		(平方米)	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
融匯集團(1)	38	5,233.2	91.4	6,997.1	93.4	116,533	93.0	38	5,474.0	90.9	7,353.6	93.1	132,039	93.3	40	5,711.6	89.9	7,441.0	89.7	136,821	92.2
融匯集團的合營企業及聯營公司(2)	4	450.3	7.9	450.3	6.0	8,231	6.5	4	450.3	7.5	450.3	5.7	8,709	6.2	5	525.7	8.3	739.2	8.9	11,021	7.4
獨立第三方物業開發商(3)	1	43.1	0.7	43.1	0.6	597	0.5	1	98.4	1.6	98.4	1.2	737	0.5	2	118.4	1.8	118.4	1.4	600	0.4
總計	**43**	**5,726.6**	**100.0**	**7,490.5**	**100.0**	**125,361**	**100.0**	**43**	**6,022.7**	**100.0**	**7,902.3**	**100.0**	**141,485**	**100.0**	**47**	**6,355.7**	**100.0**	**8,298.6**	**100.0**	**148,442**	**100.0**

附註：

(1) 指融匯集團單獨開發或融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發而融匯集團持有控股權益的物業。

(2) 指融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發而融匯集團並無持有控股權益的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

就我們的物業管理服務而言，我們所管理的獨立第三方開發商單獨開發的項目的總建築面積從於2018年12月31日的43,092.5平方米增加至於2020年12月31日的118,423.0平方米。管理由獨立第三方物業開發商單獨開發的項目而產生的收入於2018年至2020年維持穩定，主要是由於我們就提供指定服務標準的管理費提案不獲相關業主委員會接納，我們於2019年不再為獨立第三方開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，並於2019年開始為每平方米物業管理費相對較低的工業園區提供物業管理服務。我們亦有五個由融匯集團的合營企業開發的在管項目，於2020年12月31日的總建築面積為525,717.3平方米，而於2020年的總收入為人民幣17.8百萬元。

我們合資公司提供的物業管理服務

於業績記錄期間，我們通過合資公司福能融匯提供物業管理服務。下表載列於所示日期福能融匯在管物業數目及建築面積以及福能融匯已訂約管理的物業數目及相關的合約建築面積。

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
在管物業數目	18	34	33
我們已訂約管理的物業數目	18	34	33
在管建築面積*(千平方米)*	451.6	746.6	918.5
合約建築面積*(千平方米)*	451.6	746.6	918.5

福能融匯管理的物業來自我們福能融匯的合資夥伴，彼為獨立第三方。於業績記錄期間，福能融匯參加五項招標，福能融匯的中標率約為80%。於2018年、2019年及2020年，福能融匯所管理物業的每平方米平均物業管理費分別為人民幣1.19元、人民幣1.42元及人民幣1.35元。

我們為非業主(主要為物業開發商)、業主及住戶提供一系列基礎物管服務，主要包括以下服務：

客戶服務

我們為所管理的物業提供日常客戶服務，主要包括前台及24小時客戶服務熱線，以進行回覆查詢、收集回饋意見及協調維修請求。我們通過自己的員工提供客戶服務。

清潔服務

我們為所管理的物業提供公共區域及公共設施清潔服務，主要包括一般清潔、垃圾處理、蟲害防治、外牆清洗、石材養護及排水管道清洗服務。我們主要通過獨立第三方分包商提供清潔服務。

安保服務

我們提供日常安保服務以確保我們所管理的物業安全有序，我們提供的安保服務主要包括訪客管理、私人停車場管理、消防安全管理、巡邏、監控及應急。我們主要通過自己的僱員及獨立第三方分包商提供安保服務。

園藝服務

我們為所管理的物業的公共區域提供園藝服務，主要包括綠化植物灌溉、施肥及修剪。我們主要通過獨立第三方分包商提供園藝服務。

維修及保養服務

我們一般負責維修及保養我們所管理物業的電梯系統、水電供應系統、排水系統、機電設備、滅火系統及閘門系統以及於公共區域的其他設施及設備。對於若干物業(一般為非住宅物業)而言，我們的服務亦包括供熱及空調設施的保養。我們一般通過自己的員工及獨立第三方分包商提供維修及保養服務。

停車場管理服務

我們為物業開發商及業主擁有的停車場提供管理服務，一般包括出入口控制及監控。我們通常透過自己僱員提供停車場管理服務。

物業管理服務協議

住宅物業

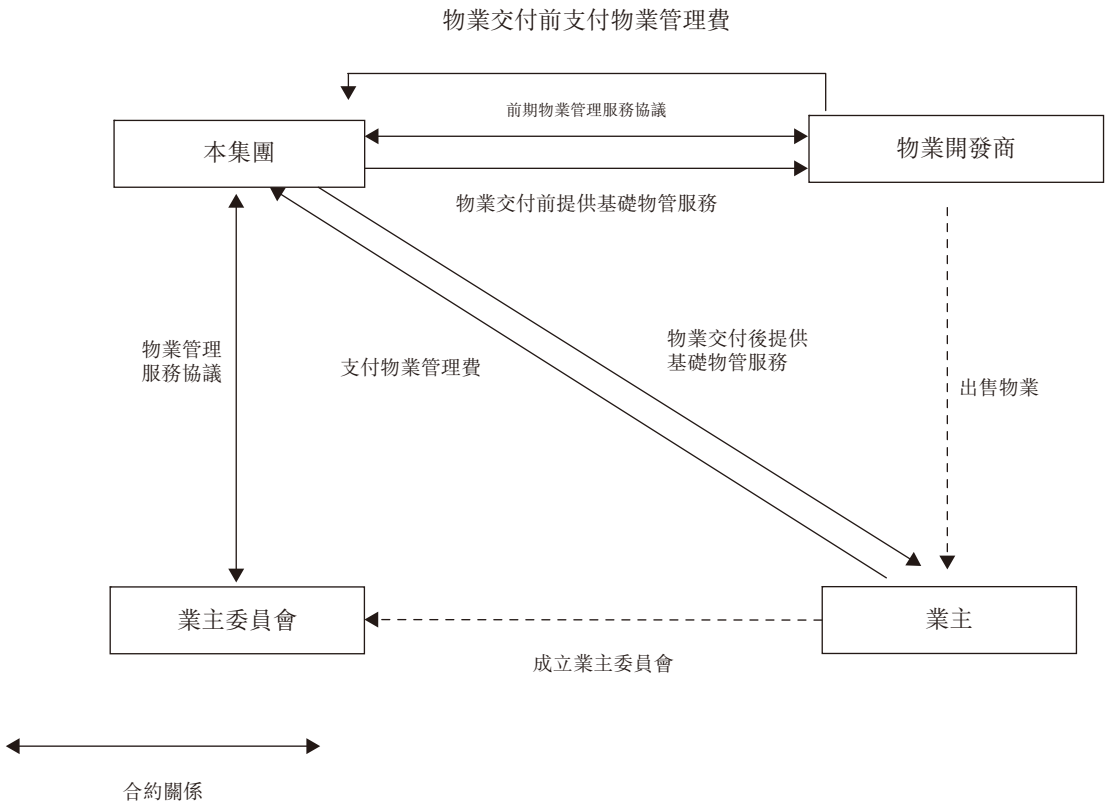
我們一般於物業開發項目的建設及交付前階段與住宅物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議規管我們向已經交付但業主委員會未訂立新物業管理協議的物業的業主及住戶提供的物業管理服務。於業績記錄期間，我們大部分基礎物管服務收入乃產生自與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。我們通常亦會在出售物業時與個別業主訂立前期物業管理服務協議，以確認物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務協議所載條款，據此個別業主於交付相關物業後須繳付物業管理費。

就已交付且已成立業主委員會的物業而言，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。

下表載列截至所顯示日期我們的住宅物業項目數量及在管建築面積明細，以及於所示期間基礎物管服務收入的明細，均按前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的對手方劃分：

	於12月31日／截至12月31日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入	
		(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
住宅物業															
物業開發商及業主	30	4,701.6	89.5	91,298	90.1	28	4,597.7	84.3	97,443	84.9	30	4,835.3	85.0	104,533	85.6
業主委員會	4	552.5	10.5	10,086	9.9	5	854.1	15.7	17,269	15.1	5	854.1	15.0	17,588	14.4
總計	**34**	**5,254.1**	**100.0**	**101,384**	**100.0**	**33**	**5,451.8**	**100.0**	**114,712**	**100.0**	**35**	**5,689.4**	**100.0**	**122,121**	**100.0**

下圖顯示於物業管理服務協議下我們與各訂約方的關係。



非住宅物業

我們一般通過與物業開發商或業主進行公平商業磋商取得非住宅物業的基礎物管服務協議。非住宅物業物業管理服務協議規管我們向非住宅物業開發商(在物業交付之前)及╱或業主(物業交付之後)提供的基礎物管服務。於業績記錄期間，我們於2018年、2019年及2020年分別提供基礎物管服務予9項、10項及12項非住宅物業，在管建築面積分別為0.5百萬平方米、0.6百萬平方米及0.7百萬平方米。

物業管理費

我們於業績記錄期間按包幹制收取物業管理費，當中我們擔任物業管理服務的主要供應商，並於服務期間將已收取或應收取的全部款項確認為我們的收入，及將所有相關成本確認為銷售成本。

包幹制

根據包幹制，我們定期收取在管建築面積每平方米的固定物業管理費，此為我們及第三方分包商提供所有物業管理服務的全包費用。一般而言，我們有權保留從物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費作為收入，且我們亦承擔提供物業管理服務所產生的成本，並確認為銷售成本。如我們於物業管理服務協議期限內收取的物業管理費不足以涵蓋所產生所有成本，則我們將承擔損失且不可要求物業開發商、業主或住戶向我們支付差額。根據中指研究院，包幹制是中國物業管理服務的主要收費模式。

於2018年、2019年及2020年，我們就所管理的七項、六項及三項物業分別產生虧損人民幣1.4百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.9百萬元。就該等項目而言，我們所收取的物業管理費金額不足以支付為提供優質物業管理服務而產生的服務成本。就該等物業產生虧損的原因包括(i)由於我們開始向若干該等物業提供物業管理服務的時間比我們所管理的其他物業早，而當時的物業管理費市場價格相對較低，故費率的起點相對較低；及(ii)若干該等物業的佈局分散，使我們的勞工成本增加。我們計劃通過以下方式將與該等物業有關的營運扭虧為盈：(i)於重續相關物業管理服務協議時與相關物業開發商或業主委員會進行積極溝通以重新磋商我們的費率；(ii)進一步簡化我們的業務營運及提高我們的員工及通過我們的智能管理資訊及自動化技術系統提升標準化水平；(iii)在該等物業中推廣社區增值服務，因有關服務產生的利潤率通常高於基礎物管服務；(iv)實施節約成本的措施，例如將若干物業管理職能分包予外部承包商。2018年、2019年及2020年，我們來自有關虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣17.5百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔我們同期總收入的8.8%、7.0%及3.9%。請參閱本文件的「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」一節。

酬金制

於業績記錄期間，我們並未按酬金制從物業管理服務協議中獲得收入。按酬金制收取的物業管理費通常將預定物業管理酬金費用確認為收入，一般為物業管理費的若干百分比，而餘額則作為營運資金以支付我們提供物業管理服務所產生的物業管理成本及開支。物業管理費(在扣除相關開支後)的任何超額或不足部分均屬於物業管理公司向其收取物業管理費的業主、物業開發商或住戶所有或由其承擔。

我們的定價政策

我們一般基於若干因素為我們的服務定價，包括(i)當地對物業管理費的監管要求或指引；(ii)物業的類型、規模及位置；(iii)當地市場的現行市價；(iv)我們的估計成本及開支以及目標利潤率；(v)我們服務的範圍及質量。根據物業管理服務協議，經中國法律法規所規定的必要數目的業主同意，我們可能會在重續協議時提高物業管理費。

我們亦須受限於中國政府發佈的價格控制。於2014年12月，國家發改委發佈了《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》，其要求省級定價行政部門放寬住宅物業價格控制指導政策，並有若干例外情況。請參閱本文件的「監管概覽 — 有關物業管理企業收費的法規」一節。

下表載列於所示年度按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業			
融匯集團(1)	2.00	2.03	2.05
融匯集團的合營企業及聯營公司(2)	2.15	2.15	2.15
獨立第三方物業開發商(3)(4)	0.90	0.90	–
住宅物業整體平均物業管理費	1.99	2.03	2.06
非住宅物業			
融匯集團(1)	5.53	6.00	6.00
融匯集團的合營企業及聯營公司(2)(5)	3.95	3.95	4.06
獨立第三方物業開發商(3)(6)	–	不適用	不適用
非住宅物業整體平均物業管理費	4.97	5.31	5.24
整體平均物業管理費	2.20	2.25	2.28

附註：

(1) 指融匯集團單獨開發或融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發而融匯集團持有控股權益的物業。

(2) 指融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發而融匯集團並無持有控股權益的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 2018年及2019年，我們為獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供了物業管理服務。該項目每平方米的物業管理費低於我們的其他項目，因為該項目是2001年開發，當時的物業管理費起點遠低於我們於業績記錄期間的住宅物業平均物業管理費。2019年7月，我們並無與該物業的業主大會續簽我們的物業管理服務協議且不再為該物業提供物業管理服務，主要是由於我們增加提供所需水平服務管理費的建議未獲有關業主的業主大會接受。

(5) 指我們管理的社區商業，由於其商業類型及定位，我們向該等商業收取相比融匯集團開發的其他非住宅物業較低的物業管理費。

(6) 指獨立第三方物業開發商開發並由我們管理的非住宅物業，我們向產業園收取總括服務費而非按在管建築面積計算的物業管理費。

誠如中指研究院所確認，上述本集團所收取的住宅及非住宅物業平均物業管理費與於相同及/或鄰近地區運營的同業相若。

下表載列於所示年度我們按地區劃分的在管物業平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
重慶市	2.12	2.20	2.22
山東省濟南市	2.49	2.39	2.39
福建省福州市	2.38	2.49	2.59
安徽省蕪湖市	2.26	2.26	2.26
整體平均物業服務費	2.20	2.25	2.28

付款及信貸條款

物業管理費根據協議條款一般按月、按季或按每半月一次預先支付，且我們的管理費按包幹制收取。

我們於付款到期日前向業主及╱或物業開發商發出繳款通知書，並一般於發出繳款通知書後收取物業管理服務費款項，根據中指研究院，這與中國物業管理行業慣例一致。

我們主要通過銀行轉賬、線上支付平台及現金接受物業管理費的付款。我們採用不同的方式進行催收，如致電、發送文字訊息、親臨收款、發出催繳法律函及提起訴訟。

如物業管理費出現逾期，我們會致電、發送文字訊息或向有關客戶發出書面通知以進行跟進，且可能讓律師向有關客戶發出催繳函件。我們可能會就逾期管理費收取逾期費。如欠付的費用超過三個月仍未支付，我們會針對有關客戶提起訴訟以要求支付欠款。

物業管理服務協議的到期時間表

下表載列於2020年12月31日我們的物業管理服務協議的到期時間表。

	合約建築面積		協議數目	
	千平方米	*%*		*%*
並無固定期限的物業管理服務協議[(1)]	7,018.7	84.6	46	80.7
於以下日期到期的物業管理服務協議				
截至2021年12月31日止年度	613.6	7.4	3	5.3
截至2022年12月31日止年度	259.1	3.1	2	3.5
截至2023年12月31日止年度及之後	407.2	4.9	6	10.5
小計	1,279.9	15.4	11	19.3
總計	**8,298.6**	**100.0**	**57**	**100.0**

附註：

(1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。有關協議於業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時可以終止。

下表載列我們於所示年度的合約建築面積及在管建築面積的變動情況。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積
	(千平方米)					
於期初	6,661.9	4,980.2	7,490.5	5,726.6	7,902.3	6,022.7
新委聘(1)	863.8	781.6	454.9	339.2	396.3	333.0
終止(2)	(35.2)	(35.2)	(43.1)	(43.1)	–	–
於期末	7,490.5	5,726.6	7,902.3	6,022.7	8,298.6	6,355.7

附註：

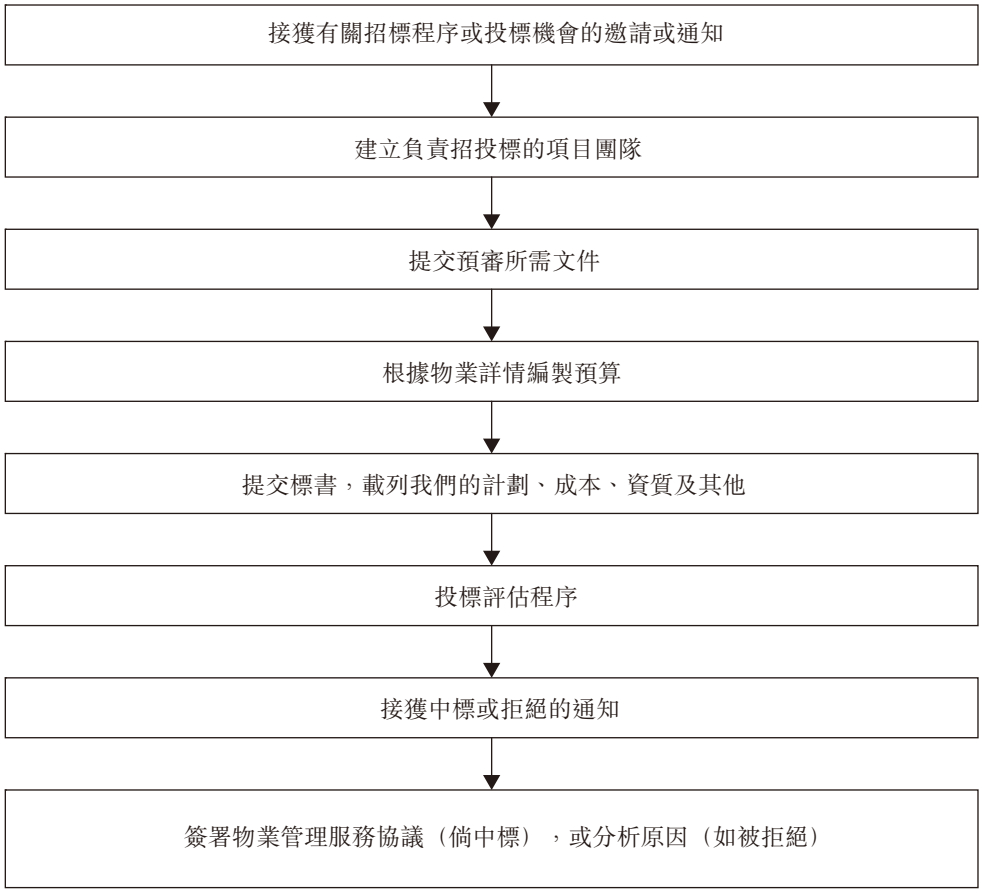
(1) 主要包括(i)就新物業與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)更換過往物業管理公司的住宅物業的物業管理服務協議。重續協議並不視為我們於該年訂立的新委聘。在管建築面積包括我們於往年訂約的新交付建築面積。

(2) 主要由於不重續若干物業管理服務協議。

於2018年、2019年及2020年，我們所管理物業的留存率分別為97.7%、97.7%及100%，我們認為這反映我們於提供優質物業管理服務方面的能力。於業績記錄期間，我們並未於屆滿後續簽兩份住宅物業的物業服務協議，主要原因是我們就提供所需服務水平的建議管理費未被相應的業主大會接受及我們決定重新分配資源至溢利更高的項目，或由於將項目交回政府。

取得物業管理服務協議

於業績記錄期間，我們一般通過參加招投標以獲得前期物業管理服務協議，在招標程序中，物業開發商及業主大會評估多名物業管理服務供應商並從中作出選擇。以下流程圖顯示我們為取得前期物業管理服務合約而通常進行的招投標程序的各個階段：



招標邀請書通常由物業開發商就在建物業發出，或由業主委員會就希望更換現有物業管理服務供應商的物業發出。收到招標邀請書後，我們向物業開發商或業主委員會提交投標文件，當中一般包括物業管理的建議定價、方案及計劃以及招標邀請書所載的其他資料。

考慮建議項目時，我們將對該地區進行市場分析並獲得關鍵資料，例如附近的基礎設施及物業開發計劃、該地區的人口統計以及當地政府的政策等。其後，我們評估預期回報率、物業類型及規模、項目競爭等因素。其後，我們將編製一份物業管理建議書，其中包括及╱或考慮以下內容：(i)將提供的服務範圍；(ii)所需的員工數目；(iii)適合該物業的服務標準及質量；(iv)任何增值服務的範圍；(v)物業內可用的設施；(vi)物業開發階段。

在提交正式投標文件前，我們可能須提供資格預審文件作審核。物業開發商及業主委員會其後將評估所收到的標書，並基於聲譽、服務質量、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃等因素選出中標人。中標後，我們與相關物業開發商及業主委員會訂立物業管理服務協議，其後向相關部門備案有關協議(倘根據中國法律法規適用)。於業績記錄期間，我們涉及融匯集團及其合營企業及聯營公司開發的物業的前期物業管理合約的中標率為100.0%。於業績記錄期間，我們就獨立第三方物業開發商開發的物業參加22項招投標程序，並錄得23%的中標率。業績記錄期間的中標率相對較低，乃由於我們處於優化業務開發人員及其他員工的中標內部激勵機制及增強業務開發團隊就獨立第三方物業開發商所開發的項目競標的經驗的階段。展望未來，為提高獨立第三方物業開發商所開發物業的中標率，我們計劃(i)已經組建一個專門的業務開發團隊來參與獨立物業開發商所開發項目的競標；(ii)計劃制定內部激勵考核機制，以調動員工積極性及擴大項目信息數據庫；(iii)計劃以聯營公司及合營企業形式與項目合作夥伴合作參與項目競標；以及(iv)計劃鼓勵我們的員工獲得物業管理行業的相關資格及證書，並提高我們項目計劃書的競爭力。

根據中國法律及法規，物業管理公司須通過招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議，除非物業被視為小型物業，或投標人少於三名，在任何該等情況下，開發商可以通過直接協商，經物業所在地縣層面房地產管理部門的批准，選擇及委任具有相應資格的物業管理公司。

招標程序要求最少三名投標人。一般會有約五名至七名投標人參加招標程序。對於更優質的項目，甚至會有更多投標人參與。除我們以外的投標人一般為獨立地方或全國性物業管理公司，並持有必要的資格以就招標程序提交標書。招標程序將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》成立的評標委員會進行評估，當中物業開發商及我們均無法影響挑選程序。評標委員會須包括至少五名成員，且人數須為單數，包括：(i)獨立於相關開發商及本集團的物業管理專家至少佔三分之二以上的多數，並從當地房地產行政主管部門編製的專家名單中隨機抽取；及(ii)物業開發商的代表成員。在評標時，評標委員會將考慮多項因素，包括聲譽、服務質量、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。

於業績記錄期間，我們的全部前期物業管理服務協議乃通過以下方式從物業開發商獲得：(i)受適用中國法律規管的招標程序或(ii)根據向相關地方部門取得的批准或中國適用法律並無強制規定的其他情況進行商業磋商。我們已根據相關地方部門的批准透過商業磋商與融匯集團訂立兩份前期物業管理服務協議(「**相關物業管理項目**」)融匯集團。相關物業管理項目的合約總建築面積為52,667.1平方米，佔我們於2020年12月31日的合約總建築面積的0.6%。於2018年、2019年及2020年，相關物業管理項目產生的收入分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.6百萬元，分別佔我們同期總收入的0.7%、0.9%及0.7%。

誠如中國法律顧問所告知，經地方主管機關批准與開發商直接訂立的相關物業管理項目的前期物業管理協議並無違反《物業管理條例》項下的招標程序規定。

與物業開發商訂立的協議的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。與物業開發商訂立的典型協議載有服務範圍，通常包括維修、保養及管理公共區域以及於公共區域的設施、設備及附屬構築物、園藝、清潔、交通及停車場管理、安保管理、消防安全管理、物業文件管理及裝修管理。

- *履約標準*。協議載有根據當地法規下的相關標準而訂立的具體標準，通常包括客服熱線的應答率、維修響應時間及客戶滿意度。

- *物業管理費*。協議載有每月每平方米的物業管理費金額及所涵蓋的建築面積，以及費用按包幹制抑或酬金制支付。物業開發商負責支付未出售物業單位的物業管理費，通常於簽訂物業管理服務協議後直至向物業買家交付相關單位為止期間內應計。業主負責從交付通知日期起支付物業管理費。我們亦就逾期物業管理費收取逾期費用，通常相當於逾期金額的一定百分比。對於有停車場的物業，我們亦載列每個停車位每月的費率。

- *物業開發商的權利及義務*。物業開發商有權(i)審閱及批准物業管理服務方案及年度服務計劃；(ii)檢查及監督我們的服務及物業管理政策的實施情況；及(iii)制定有關公共區域用途、公共秩序及環境衛生的物業管理政策。物業開發商通常負責(i)制定臨時物業管理規則並要求物業買家遵從；(ii)將前期物業管理服務協議中的相關規定整合至物業買賣協議；(iii)確保物業符合相關物業檢查標準及設施及設備適合使用；(iv)於交付時向我們提供藍圖、記錄及其他材料；(v)於開展將會臨時佔用道路或公共區域的建設工程之前尋求業主及我們批准，並於協定期限前恢復原狀；(vi)通知業主及住戶配合物業管理工作並遵守物業管理政策；(vii)不剝奪業主所享有的公共區域合法佔用及使用權；及(viii)向我們提供所須辦公空間以進行服務。

- *我們的權利及義務*。我們有權根據協議的相關條文收取物業管理費。我們負責(i)提供協議中包含的服務；(ii)向所有業主匯報有關物業管理的重大事宜並及時處理投訴；(iii)配合物業開發商、業主及住戶的監督；(iv)於交付時檢查物業；(v)制定物業管理計劃及預算；(vi)監察物業用途並確保符合相關法律法規；(vii)未經業主通過適當程序批准，不得改變公共區域的功能或佔用公共區域；及(viii)根據相關協議及監管規定收取物業管理費。

- *服務期限*。除非設有固定期限，否則協議通常於成立業主委員會且業主委員會與物業管理服務供應商訂立的物業管理服務協議生效後屆滿。

- *爭議解決*。訂約方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，則通過仲裁或法院程序解決糾紛。

物業開發商交付物業後，業主可成立和運作業主委員會。對於我們與物業開發商訂立並無固定期限的前期物業管理服務協議，業主及住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與業主大會揀選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議且新協議生效。

與業主委員會及業主訂立的協議的主要條款

我們與業主委員會及業主訂立的物業管理服務協議通常包括以下主要條款。

- *服務範圍*。協議載有我們的服務範圍，通常包括公共區域及設施的物業管理服務，如安保、清潔、綠化及園藝、管理公共區域交通及停車、維修及保養公共設施、管理停車場以及記錄保存。

- *履約標準*。協議載有根據當地法規下的相關標準而訂立的具體標準，通常包括客服熱線的應答率、維修響應時間及客戶滿意度。

- *物業管理費*。協議載有物業管理費的金額、基準(包幹制或酬金制)及計算方法。各期間的物業管理費金額取決於業主及住戶所佔用的建築面積及物業類型。協議亦可加入上述服務範圍以外的其他服務(如停車位管理服務)的收費表，而業主可按其需要選擇有關服務。我們可對未有按時支付物業管理費的業主或住戶收取附加費。

- *業主大會的權利及義務*。業主大會有權(i)與我們重續協議或因故終止與我們的協議；(ii)監督物業管理服務協議的履行情況及我們的管理團隊；(iii)審閱及批准物業管理計劃及預算；及(iv)審閱專項維修基金的使用情況及檢查維修工程。在業主的監督下，業主大會負責(i)協助我們向業主或住戶收取物業管理費；(ii)協助我們進行維修工程並與業主進行協調；(iii)收取專項維修基金供款；(iv)協助我們舉辦物業管理推廣及活動；及(v)協助我們報告業主及住戶的違規活動。

- *我們的權利及義務*。我們有權按時收取協議所訂明的物業管理費。我們可將若干服務(而非全部物業服務)外包予合資格分包商。我們因而負責(i)提供協議中包含的服務；(ii)向所有業主匯報有關物業管理的重大事宜並及時處理投訴；(iii)配合物業開發商、業主及住戶的監督；(iv)於交付時檢查物業；(v)制定物業管理計劃及預算；(vi)監察物業用途並確保符合相關法律法規；(vii)未經業主通過適當程序批准，不得改變公共區域的功能或佔用公共區域；及(viii)根據相關協議及監管規定收取物業管理費。

- *服務期限*。協議通常自簽署之日起計為期一年至三年並自動重續，直至終止或業主委員會更迭為止。業主委員會應於物業管理服務協議屆滿日期前90天舉行業主大會以決定是否重續有關協議。倘業主委員會決定不重續協議，通常需要發出60天通知。物業管理服務協議將於新物業管理服務協議生效時終止。倘於前期物業管理服務協議屆滿後，業主委員會並無與我們或其他物業管理服務供應商訂立新物業管理服務協議，則物業管理服務協議將自動重續，直至訂立新物業管理服務協議為止。我們可能須負責將物業管理工作過渡至我們的繼任者。業主委員會及我們均有權於協議期限屆滿前因協議所列原因而終止協議。有關原因通常包括(i)物業被拆除；(ii)不可抗力因素；(iii)我們違約而導致業主委員會召開業主大會決定終止協議；(iv)一半或以上的業主未能履行物業管理服務協議且我們決定終止協議；及(v)我們未能提供令人滿意的服務導致物業管理無序且業主委員會決定終止協議。

- *爭議解決*。訂約方須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，則通過仲裁或法院程序解決糾紛。

截至2020年12月31日，我們根據我們與業主委員會的物業管理服務協議向五項住宅物業提供物業管理服務，佔我們在管住宅物業總數約14.3%。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，於前期階段後與業主委員會訂立物業管理協議的成功率為75%。

業主委員會獨立於我們。業主委員會可通過競爭性投標聘請新的物業管理服務供應商或直接基於服務條款及條件、服務質量及服務價格等具體標準與物業管理服務供應商訂立合約。

根據相關中國法律及法規，並不強制住宅及非住宅物業的業主成立業主委員會，且對此並無時間限制。選舉業主委員會以及挑選、僱用及解僱物業管理服務供應商須經所擁有專有面積佔總建築面積三分之二以上的業主同意，且上述業主應當佔業主總數的三分之二以上。如業主委員會並無訂立新的物業管理協議，則物業開發商與我們在預售及交付前階段簽訂的前期物業管理協議(「**前期物業管理服務協議**」)仍然有效，對物業的業主具有約束力，而業主有義務直接向我們交納管理費。當業主委員會成立並簽訂新的物業管理協議時，前期物業管理服務協議即告終止。如果前期物業管理服務協議的初始期限屆滿時，業主委員會尚未成立或業主委員會並未與我們簽訂新的物業管理協議，則(i)如前期物業管理服務協議中有相關適用條文，前期物業管理服務協議將自動重續，直至與業主委員會簽訂新的物業管理協議；或(ii)在並無任何自動重續條文的情況下，當業主並無聘請新的服務提供商而我們繼續提供物業管理服務，業主及住戶亦有法律義務就我們繼續提供的服務向我們直接支付物業管理費。

根據相關中國法律及法規，業主委員會由業主選舉，並就物業管理事宜代表業主的利益。業主委員會的決定對全體業主均具有約束力。根據中國法律及法規，業主委員會與由業主大會根據相關法律法規聘用的物業管理公司訂立的協議對業主具有法律約束力，即使業主本身並非有關協議的訂約方。因此，我們可就應計和未支付物業管理費對業主提出法律申索。

於業績記錄期間，我們繼續為兩個項目提供物業管理服務，該兩個項目的業主委員會於我們與彼等訂約期內根據與現有合約訂明的條款及條件解散。於2018年、2019年及2020年，我們來自該兩個項目的收入分別為人民幣5.9百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣5.7百萬元。於最後實際可行日期，該兩個項目尚未組成新業主委員會。於業績記錄期間，我們有三份固定年期的已到期物業管理協議，而我們在該等協議到期日後仍繼續提供物業管理服務並收取物業管理費。於2018年、2019年及2020年，我們來自該三個項目的收益分別為人民幣12.1百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣11.1百萬元。誠

如我們中國法律顧問確認，根據相關中國法律及法規，只要我們為相關物業提供物業管理服務，我們有權就我們根據已到期物業管理服務協議或該等已解散業主委員會的物業管理服務協議的條款持續提供的服務收取物業管理費。

非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款

我們就非住宅物業的管理與業主及物業開發商等客戶訂立物業管理服務協議。我們就非住宅物業訂立的物業管理服務協議通常包括的主要條款與我們在管住宅物業的物業管理服務協議的條款(如服務範圍、履約標準、物業管理費、訂約方各自的權利及義務、服務期限及爭議解決)大致上一致。

非業主增值服務

我們亦向非業主(主要為物業開發商)提供一系列增值服務。於2018年、2019年及2020年，我們的非業主增值服務產生的收入分別為人民幣23.0百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣28.3百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收入的13.9%、14.2%及13.9%。下表載列於所示期間我們各類非業主增值服務所產生的收入明細。

	於12月31日					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
前期設計及規劃諮詢服務	94	0.4	667	2.5	1,232	4.4
交付前檢查服務	648	2.8	1,409	5.3	2,971	10.5
維修及保養服務	1,616	7.0	1,690	6.4	2,412	8.5
銷售中心管理服務	9,448	41.1	9,949	37.5	11,423	40.3
其他定制服務	11,161	48.7	12,806	48.3	10,275	36.3
總計	**22,967**	**100.0**	**26,521**	**100.0**	**28,313**	**100.0**

前期設計及規劃諮詢服務

我們提供多種前期諮詢服務以滿足物業開發商在其業務營運的不同階段的需要。我們向物業開發商提供諮詢服務，讓彼等更加了解其目標業主及住戶的需要，使物業開發商可交付符合有關要求的樓宇設計。物業開發商委聘我們提供有關服務以更多地在最終用戶的角度改善其本身的項目設計及表現，乃因我們通過日常提供物業相關服務，更加了解業主及住戶的需要及要求。在前期設計及規劃階段，我們參與評估開發商的建築藍圖及其他建設規劃文件，並從物業管理及客戶使用角度提供建議，例如就材料及設備的選擇、用戶的便利程度及配套設施的完善程度提供意見。我們亦於施工過程提供現場檢查支援服務，以協助監察施工過程及識別任何須應對的質量問題。我們主要通過自己的員工提供前期規劃及諮詢服務。我們通常按每平方米的基準收費，當中計及我們的行標準收費表及我們的成本等因素。費用自簽訂協議起至批量交付止期間分階段支付。

交付前檢查服務

我們於物業交付予業主前向物業開發商提供建設質量檢查服務，並在目標業主及住戶的角度上就建設質量充足程度提供建議。我們的服務包括根據物業開發商提供的質量指引進行現場質量檢查、評估質量問題、向物業開發商報告及進行後續到訪以確保問題得以解決。我們主要通過自己的員工提供交付前檢查服務。我們通常按每平方米的基準收費，當中計及我們的行標準收費表及我們的成本等因素。費用於簽訂協議時支付。

維修及保養服務

在交付新項目後，我們為物業開發商提供維修及保養服務。於交付後，業主或住戶可能識別到新物業的質量問題，例如滲漏及門窗故障。物業開發商委聘物業管理公司提供維修保養服務及解決質量問題。我們主要通過自己的員工及第三方分包商提供維修保養服務。我們通常會在成本之上收取管理費。費用一般於相關維修保養工程完成時支付。

銷售中心管理服務

我們就物業開發商的銷售示範區向其提供物業管理服務，如維修及保養服務、清潔及園藝服務及安保服務。我們並不參與物業開發商與其客戶之間的銷售交易。根據我們的銷售中心管理協議，我們有責任遵從客戶所定的服務標準，而我們的客戶有責

任向我們提供必要的設施及設備以供我們提供服務。我們主要通過我們自己的員工及第三方分包商提供銷售辦事處管理服務。我們的銷售中心管理協議一般為期一年，並可藉雙方取得共識在事前通知後進行重續。我們通常會根據我們所提供服務的性質及範圍、每月派遣員工的人數及職能向物業開發商收取固定的服務費，並須每月或每季支付。

其他定制服務

我們為物業開發商提供其他定制服務，包括(其中包括)向物業開發商提供辦公室清潔服務及其他公共設施管理服務。我們透過員工及第三方分包商提供其他定制服務。我們按另外訂立的協議提供有關服務，並按協定根據包幹制收取費用。

社區增值服務

作為我們基礎物管服務業務的延伸，我們向所管理物業的物業開發商、業主及住戶提供社區增值服務，以滿足其日常需要，提升其生活體驗，以及創造更加健康便利的居住社區。我們的社區增值服務主要包括家居服務、銷售支援服務、臨時停車場管理服務及公共區域增值服務。

於2018年、2019年及2020年，我們的社區增值服務產生的收入分別為人民幣16.5百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣26.5百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收入的10.0%、10.1%及13.1%。下表載列於所示期間我們各類社區增值服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
臨時停車場管理服務	9,668	58.7	11,046	58.8	12,883	48.6
銷售支援服務	–	–	491	2.6	6,409	24.2
公共區域增值服務	6,427	39.0	6,950	37.0	6,248	23.6
家居服務	369	2.3	292	1.6	984	3.6
總計	**16,464**	**100.0**	**18,779**	**100.0**	**26,524**	**100.0**

臨時停車場管理服務

我們為物業開發商或全體業主擁有的臨時停車場提供管理服務，一般包括出入口控制、監控及收取停車費。我們通常按小時向臨時停車場用戶收費。根據我們與相關物業開發商之間的前期物業管理服務協議，我們通常收取我們所得停車費的固定百分比。根據我們與相關業主委員會之間的物業管理服務協議，我們通常向相關業主委員會提供固定金額總括服務費或我們收取的總括服務費的固定百分比，我們將所收取的餘下部分停車費確認為收入。

銷售支援服務

我們為物業開發商及業主提供銷售支援服務，這通常包括停車位銷售服務以及住房租賃服務。我們參照現行市價、停車位的位置以及預計成本向賣方或業主收取固定金額佣金。

公共區域增值服務

我們為業主提供公共區域廣告管理等若干增值服務，例如地庫、電梯及外牆廣告位以及公共區域的租賃。我們與第三方供應商合作，向其出租場地以向我們在管物業的業主及住戶進行展示及與其交流互動。我們主要收取我們公共區域增值服務的租金。

家居服務

我們提供多種家居服務，如家政、團購、維修保養及旅遊。我們通過自己的員工或第三方分包商提供家政及清潔服務。我們已實施我們的家居清潔程序，當中載有服務標準、清潔程序及職業禮儀。我們主要通過我們的小匯當家應用程式及小程序移動應用程式協助購買商家所銷售的各類產品及服務。住戶亦可到我們的物業管理辦事處或通過我們的小匯當家應用程式及小程序移動應用程式下單。我們亦向住戶提供家居裝修服務及社區活動。我們亦協助住戶安排定制旅遊產品。我們通過物業管理服務與住戶建立的關係有助我們更好地了解及回應住戶的需求。

商業運營服務

概覽

我們為多元化的商業物業組合提供商業運營服務，包括文化旅遊物業(包括溫泉度假村)、購物商場、主題街道、鄰里中心、購物街及社區商店。我們於2012年開始為商業物業提供商業運營服務。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們商業運營

服務分部的合約總建築面積分別為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.3百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們的商業運營服務產生的收入分別為人民幣34.1百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣38.1百萬元，分別佔我們同期總收入的17.2%、16.7%及15.8%。

下表載列於所示年度我們按服務類別劃分的商業運營服務總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
租戶商業運營服務						
業務管理服務.....	33,831	99.2	37,430	100.0	31,836	83.6
物業開發商及業主商業運營服務						
市場研究及定位服務	–	–	–	–	1,211	3.2
租戶招攬服務.....	282	0.8	–	–	2,478	6.5
開業前籌備服務.....	–	–	–	–	2,547	6.7
總計.....	**34,113**	**100.0**	**37,430**	**100.0**	**38,072**	**100.0**

於業績記錄期間，我們提供商業運營服務的絕大部分在管商業物業為融匯集團開發的項目(合約建築面積為5,000.0平方米的中亭街世紀聯華商業項目除外，我們於2018年為其提供租戶招攬服務並產生人民幣0.3百萬元的收益)。於2021年4月9日，我們就為巴南魚洞老街(由獨立第三方物業開發商所開發位於重慶的一項物業，可招攬租戶的總建築面積為25,756.9平方米)提供招攬租戶服務訂立商業運營服務協議。我們計劃繼續積極開拓機會以將我們的商業運營服務提供予獨立第三方開發商開發的項目。進一步資料，請參閱上文的「— 我們的策略 — 鞏固我們在關鍵地區的市場地位，並通過擴大業務規模、在具有強大增長潛力的地區進行擴張來進一步發展我們的業務以及進一步優化我們的項目組合」一段。

服務範圍

我們提供的商業運營服務主要包括(i)租戶商業運營服務；及(ii)物業開發商及業主商業運營服務，其詳情載列如下：

(i) ***租戶商業運營服務(一般於商業物業開業後提供)***

業務管理服務	*租戶指導* — 我們通過協助監察和分析租戶的經營數據，為租戶員工提供店舖陳列培訓及意見，提升服務質量、建立穩固的消費者關係，以及為商戶提供店舖布局和室內設計方面的建議，及業務種類調整，努力幫助商戶實現更好的經營業績；
	營銷及推廣服務 — 我們舉辦各種推廣活動，包括節日促銷、公關及推廣活動，以為我們的商業物業吸引人流並增加租戶的銷售額；以及
	轉租服務 — 我們將租自物業開發商的若干商業物業轉租予租戶。我們亦為轉租的物業提供基礎物管服務及商業運營服務。

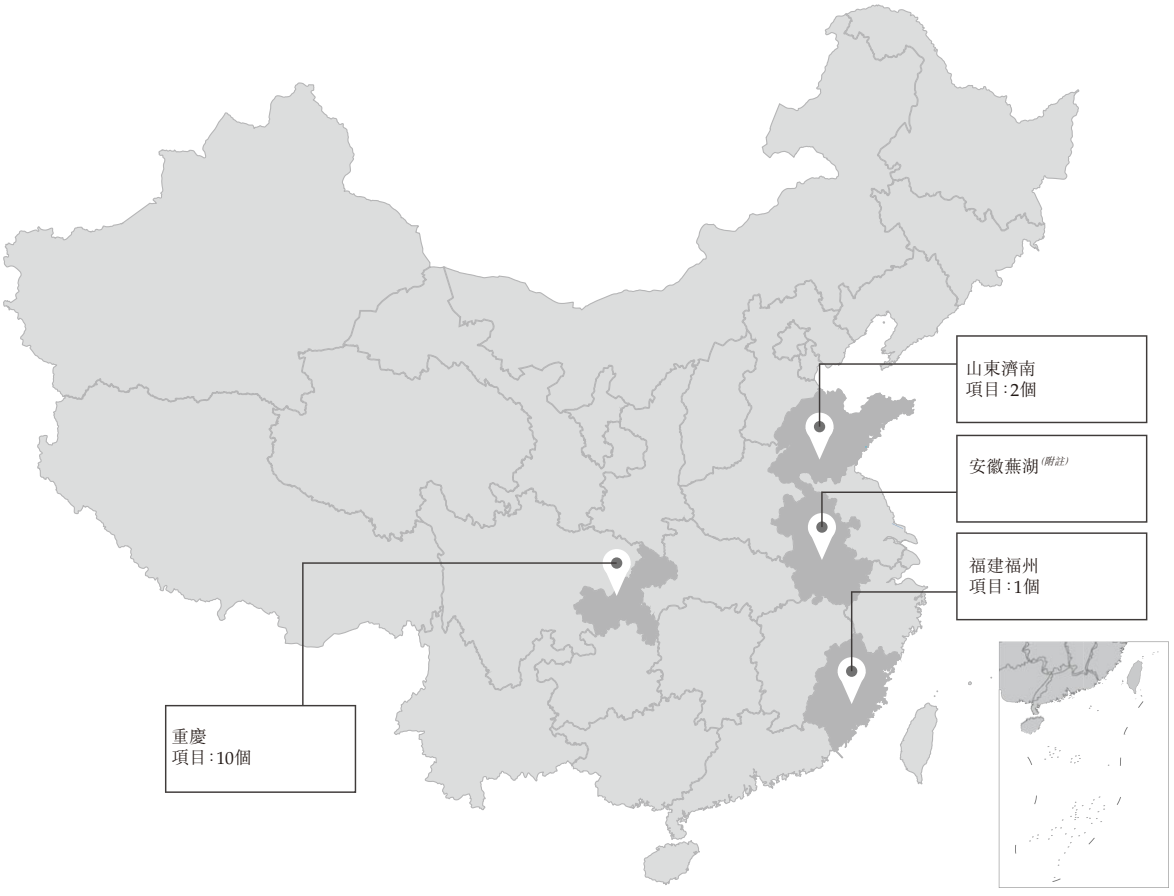
(ii) ***物業開發商及業主商業運營服務(一般於商業物業開業前提供)***

市場研究及定位服務	我們進行市場研究及分析、功能佈局規劃、業態定位及租賃策略、專業工程諮詢及商業設計諮詢。
租戶招攬服務	我們協助業主物色及招攬目標租戶、安排簽訂租賃協議及管理租戶。
開業前籌備服務	我們監督設計及建築工程、管理租戶入駐、制定資源分配計劃、進行現場監督及協調工作、廣告及宣傳、公關及其他行政服務。

我們也於商業物業開業後為業主提供商業運營服務，包括租賃協議協調及租戶管理、廣告及宣傳、公關及其他行政服務。我們預計將於2021年10月融匯溫泉城G1融匯廣場開業後取得來自該等商業運營服務的收益。

地區覆蓋範圍

截至2020年12月31日，我們向重慶市、福建省福州市及山東省濟南市的13個在管項目提供商業運營服務，合約總建築面積為0.3百萬平方米。我們亦積極評估經濟發達地區的其他城市的營商環境，並可能於有適當機會時將我們的商業運營服務擴張至有關城市。更多詳情，請參閱上文「— 我們的策略」一段。下圖顯示截至2020年12月31日我們提供商業運營服務及已訂約提供商業運營服務的物業的位置。



附註：於2018年及2019年，我們向位於蕪湖的項目提供商業運營服務。我們於2019年6月不再向位於蕪湖的項目提供商業運營服務。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

下表載列於所示日期我們按地區劃分的項目數量及合約總建築面積明細以及於所示年度我們按地區劃分的商業運營服務收入明細。

	於12月31日／截至12月31日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	項目數量	合約建築面積		收入		項目數量	合約建築面積		收入		項目數量	合約建築面積		收入	
		(平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
重慶市	9	207,686.6	73.7	19,869	58.2	9	204,698.3	76.8	23,273	62.2	10	222,221.3	77.4	26,816	70.4
山東省濟南市	1	41,172.0	14.6	7,857	23.0	1	41,172.0	15.4	8,880	23.7	2	44,172.3	15.4	7,873	20.7
福建省福州市	1	20,450.8	7.3	4,232	12.4	1	20,680.2	7.8	3,805	10.2	1	20,752.6	7.2	3,383	8.9
安徽省蕪湖市*(附註)*	1	12,263.5	4.4	2,155	6.4	–	–	–	1,472	3.9	–	–	–	–	–
總計	**12**	**281,572.9**	**100.0**	**34,113**	**100.0**	**11**	**266,550.5**	**100.0**	**37,430**	**100.0**	**13**	**287,146.2**	**100.0**	**38,072**	**100.0**

附註：於2018年及2019年，我們向位於蕪湖的項目提供商業運營服務。我們於2019年6月不再向位於蕪湖的項目提供商業運營服務。

商業物業組合

我們的商業物業通常包括文旅小鎮、鄰里中心、購物中心配以我們原創知識產權「融淘淘」主題公園。我們的特色商業物業涵蓋(其中包括)(i)文旅小鎮(我們的核心產品之一)，以特色文化旅遊物業及商業城鎮為主；(ii)購物中心，定位為向消費者提供全面消費體驗的大型地區購物中心；(iii)主題街道，結合文化旅遊特點及商業性能；(iv)鄰里中心，以社區綜合消費為主，作為解決附近業主日常需求的一站式中心；(v)購物街，為清費者提供悠閒及全面消費體驗；及(vi)社區商店，位於住宅物業的底部，為主戶提供便利的消費體驗。自主知識產權「融淘淘」主題公園免費向公眾開放，為消費者的子女提供更多貼心的關懷，並提升消費者滿意度。我們將文旅小鎮、鄰里中心及購物中心，結合住宅物業、辦公樓及其他多元化商業物業，從文化旅遊與商業、社區生活及綜合購物三個維度，創建一個綜合商業生態系統。我們的商業運營服務提供全生命週期服務，當中涵蓋市場研究及定位、工程、租戶招攬、開業前籌備及業務運營，從而確保特色商業項目從立項起就獲得系統化的專業服務。

下表載列於業績記錄期間我們的商業運營服務分部的商業物業的若干資料。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

項目名稱	開業日期	位置	合約生效日期	合約期限	佔用率 於12月31日 2018年	佔用率 於12月31日 2019年	佔用率 於12月31日 2020年	合約建築面積（平方米）	收入 截至12月31日止年度 2018年	收入 截至12月31日止年度 2019年	收入 截至12月31日止年度 2020年
										人民幣千元	
文旅小鎮											
1. 融匯西流沱小鎮	2018年10月	重慶市	2015年11月	10年[1]	79.2%	87.9%	87.5%	29,096.9	775	2,439	2,962
2. 泉里小鎮	2013年6月	重慶市	2013年5月	10年[1]	90.3%	95.7%	76.1%	28,468.6	5,149	5,981	5,846
3. 上泉坊G3	2014年4月	重慶市	2014年1月	9年3個月零25天[1]	92.0%	92.5%	94.3%	10,624.8	2,154	2,410	2,836
4. 上泉坊G2	2015年1月	重慶市	2014年1月	9年3個月零25天[1]	49.0%	70.8%	56.9%	3,851.7	489	732	552
5. 融匯溫泉城酒店商業部分	2013年5月	重慶市	2013年5月	10年[1]	100.0%	100.0%	100.0%	4,803.0	968	1,033	1,215
購物商場											
6. 融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心	2021年10月（估計）	重慶市	2020年4月	18個月[2]	不適用	不適用	不適用	36,900.4	–	–	5,497
主題街道											
7. 5DE濱江	2012年10月	重慶市	2012年10月	10年[1]	54.1%	75.1%	90.7%	13,899.8	619	851	1,147
8. 濟南1904街[3]	2020年12月	濟南市	2020年12月	1年[2]	不適用	不適用	不適用	3,000.3	–	–	739
鄰里中心											
9. 美鄰小鎮	2016年7月	重慶市	2015年11月	10年[1]	97.7%	100.0%	99.5%	19,324.1	905	1,289	1,592
購物街											
10. 融匯濟南老商埠	2017年6月	濟南市	2015年11月	10年[1]	99.5%	92.5%	88.5%	41,172.0	7,857	8,880	7,134
11. 濱西66號	2008年9月	福州市	2015年1月	10年[1]	100.0%	99.2%	97.6%	20,752.6	3,950	3,805	3,382
社區商店											
12. 融匯半島社區商店	2012年10月	重慶市	2012年10月	10年[1]	60.1%	62.1%	61.5%	62,815.6	4,681	4,847	3,825
13. 融匯溫泉城－溫泉觀光區A[5][6]	2013年5月	重慶市	2013年5月	10年[1]	100.0%	100.0%	100.0%	1,915.8	247	248	77
融匯溫泉城－溫泉觀光區B[5][6]	2013年5月	重慶市	2013年5月	10年[1]	100.0%	100.0%	不適用[4]	3,482.3	485	515	-[4]
融匯溫泉城－溫泉觀光區C[5][6]	2013年5月	重慶市	2014年1月	10年[1]	89.1%	88.2%	92.9%	4970.4	3,332	2,775	1,012
融匯溫泉城－溫泉觀光區D[5][6]	2013年5月	重慶市	2018年9月	5年[1]	28.8%	57.0%	73.4%	1,704.9	7	50	40
融匯溫泉城－溫泉觀光區E[5][6]	2013年5月	重慶市	2018年9月	5年[1]	43.5%	33.7%	45.6%	363.0	58	103	216
14. 中亭街世紀聯華商業項目[3]	2018年9月	福州市	2018年1月	9年[2]	不適用	不適用	不適用	5,000.0	282	–	–
15. 中江廣場	2016年12月	蕪湖市	2016年12月	2年6個月[1]	100.0%	不適用	不適用	12,263.6	2,155	1,472	–
總計									**34,113**	**37,430**	**38,072**

附註：

(1) 合約條款反映物業開發商或業主與我們訂立的協議條款，據此，我們獲授就相關商業物業向租戶提供商業運營服務的權利。

(2) 合約條款反映物業開發商或業主與我們訂立的協議條款，據此，我們向物業開發商或業主提供市場研究及定位服務、商戶招攬服務及開業前籌備服務等商業運營服務。

(3) 我們向濟南1904街及中亭街世紀聯華商業項目提供市場研究及定位服務、商戶招攬服務及開業前籌備服務等商業運營服務，但並未於該等項目開業後向租戶提供商業運營服務，主要是因為該等項目因其規模而不需要向租戶提供商業運營服務。

(4) 該物業由物業開發商出售，我們於2019年不再為該物業提供物業管理服務。

(5) 對於我們的商業運營服務，我們將一項單一商業物業的不同分區視為一個項目。

(6) 融匯溫泉城的社區店舖於2013年5月與融匯溫泉城整體開業，此後分期交付管理。合約生效日期反映了相關區域的首個交付日期。

於業績記錄期間，我們訂約為預計於2021年10月開業的融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心提供市場調研和定位服務、租戶招攬服務及開業籌備服務。我們也訂約於其開業後提供商業運營及管理服務，包括(i)業務運營服務；(ii)租戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務。對於若干含有商業街的商業物業而言，我們為位於商業街的單位提供物業租賃服務。由於在商業物業的不同階段會就商業物業提供不同的服務，故有關商業物業產生的收入可能會波動。

我們商業物業管理服務組合的增長

我們於業績記錄期間一直主要通過向融匯集團取得新服務委聘而擴張我們的商業物業管理服務業務。我們亦計劃於未來通過與獨立第三方物業開發商簽訂商業運營服務協議以及收購業務狀況及行業經驗具有互補作用的當地商業運營公司以擴大我們的覆蓋範圍。下表顯示於所示年度我們的合約建築面積的變動：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	合約建築面積	合約建築面積	合約建築面積
		(平方米)	
於期初	271,936.2	281,572.9	266,550.5
新委聘	17,578.6	16,086.5	42,023.5
收購	–	–	–
終止	7,941.9	31,108.9	21,472.8
於期末	281,572.9	266,550.5	287,146.2

我們所管理的品牌

我們的特色商業項目涵蓋各種主題特色，例如餐飲、文化旅遊、城市商業及鄰里中心。下文載列我們備受好評的特色商業城鎮：

融匯西流沱小鎮



融匯西流沱小鎮定位為重慶文化旅遊新地標，該綜合地區集商務、文化、藝術及休閒活動於一身。融匯西流沱小鎮憑藉別具重慶特色的獨特建築設計，配以重慶文化作賣點的商業運營服務，吸引了多個文化藝術品牌，持續為旅客提供新鮮的視覺體驗。融匯西流沱小鎮也推出豐富多彩的獨有文化活動，例如非物質文化遺產表演、國際文化體驗交流周及寶塔燈光秀。融匯西流沱小鎮於2018年10月1日開業。截至2020年12月31日，融匯西流沱小鎮的合約總建築面積為29,096.9平方米，整體出租率為87.5%。融匯西流沱小鎮於2019年榮獲「重慶文化旅遊新地標網絡人氣獎」，並於2020年的川渝最美特色小鎮尋找與展示活動中被評為「最美特色小鎮尋找與展示活動的搜尋與展示中被評為「最美麗文化旅遊小鎮」、「最佳美食小鎮」、「最宜居小鎮」以及榮獲「網絡人氣獎」。

融匯泉里小鎮



融匯泉里小鎮定位為中國領先的溫泉休閒商業小鎮，融合了國際設計師的設計理念。融匯泉里小鎮以溫泉旅遊及城市娛樂為主題，創建一個休閒商業集群，當中揉合了多元化的經營活動與特色餐飲、休閒娛樂、藝術品以及藝術與文化展覽。融匯泉里小鎮於2013年12月22日開業。於2020年12月31日，融匯泉里小鎮的合約總建築面積為28,468.6平方米，整體出租率為76.1%。融匯泉里小鎮於2017年以「Ronghui Hot Spring Town」之名獲評為國家4A旅遊區，並於2019年獲評為重慶文化旅遊新地標。

融匯濟南老商埠



融匯濟南老商埠位於濟南市商業港及風景區的核心區。融匯濟南老商埠秉承「復興與超越」的發展理念，旨在復興數百年前的歷史特色與繁榮盛世，與現代生活方式融合。融匯濟南老商埠涵蓋文化、旅遊與商業物業，同時融合城市記憶、文物、傳統生活場景與商業空間，成為集文化遺產、旅遊及商業功能於一身的繁華傳統街道。融匯濟南老商埠於2017年6月29日開業。於2020年12月31日，融匯濟南老商埠的合約總建築面積為41,172.0平方米，整體出租率為88.5%。

儲備項目

下表載列於最後實際可行日期我們已訂約提供商業運營服務但尚未營運的各項商業物業或我們並無收益來自該商業物業的若干資料：

項目名稱	預期／實際開業日期	地點	合約生效日期	合約期限	合約建築面積（平方米）
融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心	2021年10月	重慶市	2020年1月	10年	36,900.4
融匯半島13期融匯廣場購物中心	2022年12月	重慶市	2021年4月	15年	73,425.9
巴南魚洞老街	2016年10月	重慶市	2021年4月	2年	25,756.9
總計					**136,083.2**

融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心定位為於重慶市沙坪壩區的親子家庭休閒購物中心，集零售、餐飲、超市、文化、時尚生活、兒童教育、兒童零售、兒童娛樂活動、藝術、社交及創意於一體，是融匯溫泉城的優質生活中心，可充分利用復合大盤的規模效應及多樣化顧客流量。我們已訂約於融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心開業後，向其提供業務管理服務。

融匯半島13期融匯廣場購物中心定位為重慶市巴南區區域級購物中心－美好生活體驗中心，集購物、美食、親子、娛樂及社交功能於一體，旨在打造融匯半島品質生活中心，發揮復合大盤的規模效應及多元化客流。我們已訂約於融滙半島13期融匯廣場購物中心開業後，向其提供業務管理助服務。

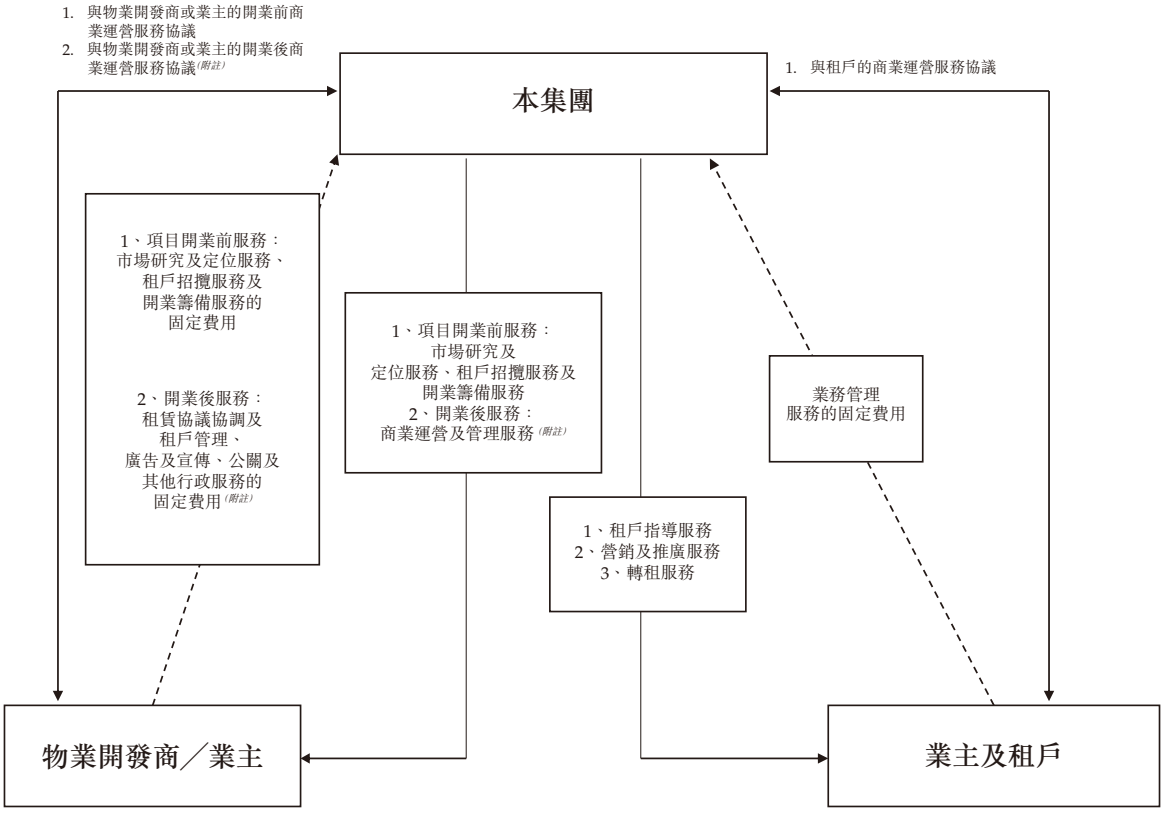
巴南魚洞老街定位為傳統文化街，保留老街原有的歷史文化風貌，集商業、休閒及旅遊於一體。其設有特色餐飲區、酒吧娛樂區、庭院休閒區、民俗市場區、特產區及博物館展示區六大區域，讓遊客在享受休閒時光的同時更多地了解巴文化。我們已訂約向巴南魚洞老街提供租房招攬服務。

商業運營服務費

下表載列我們各類商業運營服務的服務收費模式及付款條款。

服務類型	**收費模式及付款條款**
租戶商業運營服務	
業務管理服務	• 就租戶指導、營銷及推廣服務按每平方米基準支付每月服務費 • 就轉租服務按總建築面積支付每月服務費
物業開發商及業主商業運營服務	
市場研究及定位服務	按總建築面積計算的固定服務費，一般包括簽訂合同時預付款項及根據我們的工作進度分期支付的款項
租戶招攬服務	固定月費加根據租金按總建築面積計算的佣金
開業前籌備服務	按總建築面積支付月費

下圖顯示我們與商業運營服務業務線下的各方的關係：



附註： 我們預期於2021年10月融匯溫泉城G1融匯廣場開業後自此等服務產生收益。

按固定費用基準收取服務費

總的來說，我們就透過自身僱員提供的市場研究及定位、租戶招攬及開業前籌備服務以及業務管理服務收取固定及全包費用。我們有權將向業主、物業開發商或租戶收取的全額費用保留為收入及承擔就提供有關服務所產生的成本。

與租戶、業主或物業開發商磋商及訂立協議前，我們會盡可能對服務成本作出估計。服務成本包括(其中包括)員工成本及水電開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們降低服務成本的能力所影響。

倘我們的服務成本出現意料以外的增幅，我們可能根據相關協議的條款，於磋商重續相關協議時建議提高服務費。

於2018年、2019年及2020年，我們向租戶收取的平均商業運營費分別約為每平方米人民幣14.8元、每平方米人民幣15.9元及每平方米人民幣14.8元。

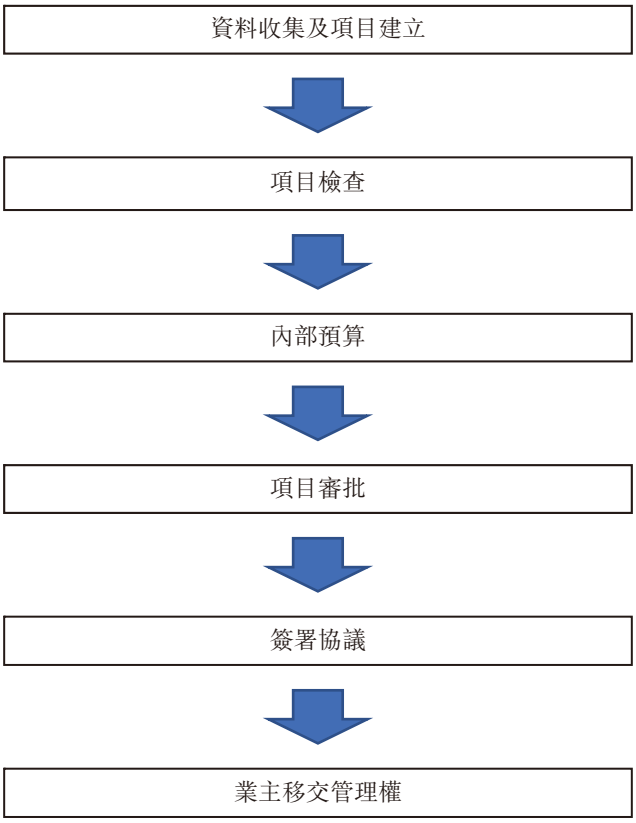
我們的定價政策

就我們的租戶商業運營服務而言，我們一般會參考(其中包括)(i)租戶的業務規模；(ii)商業物業的位置；(iii)商業物業的定位；(iv)租戶租用店舖的建築面積；及(v)租戶的品牌價值，為我們的服務定價。

就開發商及業主商業運營服務而言，我們一般會參考(其中包括)(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公用設施的提供；(iii)商戶招攬的複雜程度；及(iv)服務期限，為我們的市場研究及定位、商戶招攬及開業前籌備服務以及商業管理服務定價。

獲得商業運營服務協議

我們毋須通過招標過程獲得商業運營服務協議。於業績記錄期間，我們一般通過直接與商業物業開發商進行商業談判獲得商業運營服務協議。以下流程圖說明了我們獲取商業運營服務協議典型過程的每個階段。



商業運營服務協議的主要條款

我們與物業開發商或業主訂立開業前商業運營服務協議，通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。典型合約載列我們將提供運營服務的範圍，通常包括(i)市場研究及定位服務、租戶招攬服務及開業前籌備服務；及(ii)商業運營服務，包括收租及其他增值服務。

- *服務費*。我們的協議載列我們商業運營服務的服務費。進一步詳情，請參閱本文件的「業務 — 商業運營服務 — 商業運營服務費」一節。

- *物業開發商或業主的權利及義務*。物業開發商或業主主要負責(其中包括)就商業物業的運營取得所有執照、許可證及同意，並確保相關商業物業的所有設施符合商業運營的規定。

- *我們的權利及義務*。我們主要負責(其中包括)就營銷及定位策略提供建議、協助租戶招攬、提供商業物業管理服務、租戶管理及收租服務。此外，我們一般承擔提供服務所產生的運營成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、清潔費用及稅項費用。

- *服務期限*。我們協議的期限一般由合約生效日期至相關商業物業的開業日期，並將訂明物業開發商或業主於出售全部商業物業前必須獲得我們的書面同意。

- *爭議解決*。訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛。

我們與已跟我們訂約物業開發商簽訂了開業後的商業運營服務管理協議，以代表彼等管理商業物業。此等協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*：一般協議已界定我們所提供的管理服務的範圍，通常包括(i)市場研究及定位服務(ii)營銷及定位策略(iii)業務營運服務，如收取租金。

- *服務費*。在協議條款中，物業開發商授權我們向租戶收取商業服務費。我們具有收取此等管理費用的自主權，該等費用乃根據我們為物業發商提供的商業運營管理服務、停車位管理服務及宣傳服務的範圍所釐定。

- *物業開發商的權利及義務*。物業開發商主要負責(其中包括)取得所有的執照、許可證及有權制定我們的相關管理政策、審查商業物業的預算及商業規劃及營銷策略，以及評估客戶滿意率、收集租戶的反饋，監測及監督我們的管理政策。

- *我們的權利及義務*。我們主要負責(其中包括)為市場研究及定位策略提供建議、提供商業物業管理策略、租金收取服務、品牌服務及租戶招攬服務。

- *服務的條款*。我們的協議一般具有十年的固定期限，我們可於協議到期前60日提出書面要求以續簽協議。我們可以與業主就協議的續簽進行談判。

- *爭議解決*。通常要求雙方在訴諸仲裁或訴訟前重首先通過談判解決任何合約糾紛。

我們與租戶訂立商業運營服務協議，通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們為租戶的運營提供指導，包括客戶關係、商店展示、商店佈局及室內設計。我們亦組織各種宣傳活動，以宣傳進租戶的業務及整個商業項目的發展。

- *服務費*。租戶的服務費一般為按每平方米計算的每月或每季度預付服務費。

- *租戶的權利及義務*。租戶享有獨立的經營權，不受商業運營服務提供商的干預。租戶應遵守相關法律法規以及我們制定的管理政策。

- *我們的權利及義務*。我們有權為商業物業制定相關的管理政策。我們被允許將租戶的名稱及商標免費用於商業物業的營銷及宣傳目的。我們亦有權收集及檢查租戶的運營數據。我們將為租戶的運營提供指導並組織宣傳活動。

- *服務期限*。我們與租戶的商業運營服務協議的初始期限通常為二至五年。

- *爭議解決*。訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛。

復合大盤

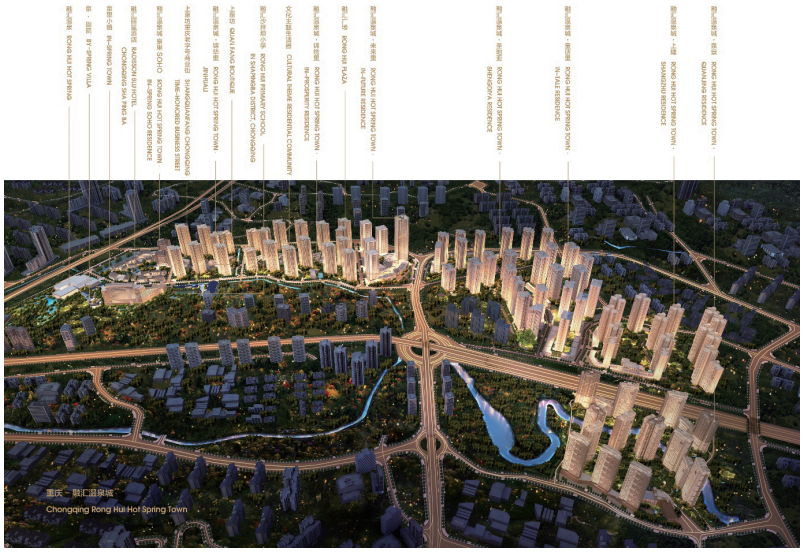
根據中指研究院的資料，復合大盤是指包含住宅物業以及最少用作一種非住宅用途的物業的房地產項目，建築面積超過500,000平方米，並具有住宅及商業消費等綜合功能。復合大盤作為一種特殊的業務組合，具有規模大、密度高、物業類型多樣的特點。復合大盤具有以下優勢：(i)規模效應，可使成本降低；(ii)密度高，有利於提供增值服務；以及(iii)多種物業類型的協同作用。進一步詳情，請參閱本文件的「行業概覽 — 復合大盤管理服務」一節。於2020年12月31日，我們擁有三個復合大盤，在管總建築面積為5.1百萬平方米，佔我們大部分的在管總建築面積。以下列出了我們的復合大盤：

重慶融匯半島



重慶融匯半島位於重慶市巴南區，規劃總面積約3,000畝，總建築面積約3.0百萬平方米。重慶融匯半島的總體規劃涵蓋道路、橋樑、公共交通站點、幼兒園、中小學的全階段素質教育體系、商業體系以及六個主題休閒公園。重慶融匯半島融合了河濱休閒、自然環境及和諧的生活方式。於2020年12月31日，其在管總建築面積為2.8百萬平方米。重慶融匯半島由融匯集團開發。其集成了各種物業類型，包括住宅物業、商業物業(文化旅遊小鎮、社區商業、購物中心)、辦公室、公園等。

重慶融匯溫泉城



重慶融匯溫泉城位於重慶市沙坪壩區的核心地區，規劃總面積約1,200畝，總建築面積約2.0百萬平方米。重慶融匯溫泉城包括融匯溫泉中心、豪華重慶溫泉別墅、融匯麗笙酒店、上泉坊精品酒店、溫泉商業小鎮、老字號商業街及一所知名小學等優質城市資源。於2020年12月31日，重慶融匯溫泉城的在管總建築面積為1.8百萬平方米。重慶融匯溫泉城由融匯集團開發。其集成了各種物業類型，包括住宅物業、商業物業(文化旅遊小鎮、社區店舖、購物中心)、辦公室、酒店及溫泉。

福州融匯溫泉城



福州融匯溫泉城位於福州市晉安區宦溪鎮。其規劃總面積約9,416畝，總建築面積約2.0百萬平方米。福州融匯溫泉城將被打造成「世界級溫泉旅遊度假目的地」，是《福建省溫泉旅遊發展總體規劃》中「一核四區」溫泉發展戰略佈局的重要組成部分。於2020年12月31日，福州融匯溫泉城的在管總建築面積約為525,717.3平方米。福州融匯溫泉城由融匯集團的一間合營企業開發。其集成了多種物業類型，包括住宅物業、商業物業、辦公室及溫泉。

與物業開發商及融匯集團的關係

我們與融匯集團建立長期戰略合作關係。自2006年成立本集團以來，我們一直為融匯集團提供物業管理服務，自2008年以來一直為融匯集團提供商業運營服務。融匯集團擁有逾17年的房地產開發經驗，並從事涵蓋房地產、酒店管理、建造工程、園林工程及化工投資等行業的全面業務。融匯集團獲評為2018年中國綜合房地產公司十強領先品牌，並獲評為2019年中國房地產百強開發商。進一步詳情，請參閱上文「— 我們的優勢 — 與融匯集團的長期戰略合作關係所帶來的增長機會」一段。

與融匯集團的互惠互利關係

董事認為，本集團與融匯集團之間的業務關係互惠互利，並基於以下原因呈現出一個可持續發展的商業模式：

(i)　我們與融匯集團的穩定合作及依賴符合行業規範，具有可持續性

大部分中國高排名物業管理公司為一間物業開發公司的附屬公司或聯屬公司。有關關係在取得穩定項目來源上對物業管理公司有利。因此，我們認為我們與融匯集團的穩定合作及依賴符合行業規範。

此外，我們預計融匯集團的地產項目供應增長將為我們的可持續增長奠定具體基礎。於2020年12月31日，融匯集團在重慶、濟南、福州及蕪湖擁有58個項目，其中包括(i)46個已交付項目(包括五個部分交付項目)，已交付總建築面積約6.3百萬平方米；及(ii)17個未交付項目(包括五個部分交付項目)，未交付總建築面積為2.1百萬平方米，計劃於2023年底交付。在融匯集團之房地產項目供應增長的支持下，我們的在管項目由2018年的43個增加到2020年的47個。我們物業管理服務項下的在管總建築面積也由2018年的5.7百萬平方米增加到2020年的6.4百萬平方米。

(ii)　我們與融匯集團的長期業務關係使我們比競爭對手更具競爭優勢

根據中指研究院的資料，高質量的服務為物業管理行業的基礎，而物業管理公司已藉著其優質服務從客戶取得認可。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富且提供全面服務的物業管理公司並與之緊密合作。我們與融匯集團的長期合作關係以及提供服務的良好往績使我們熟悉融匯集團的標準及要求，這有助於降低溝通成本，建立互信，並使我們能夠不斷提供始終如一並滿足融匯集團的期望及要求的優質物業管理及商業運營服務。董事相信，本集團與融匯集團之間悠久的業務關係已使兩個集團之間建立了良好的相互了解。

於業績記錄期間，我們對於融匯集團就前期物業管理協議所開發的物業的中標率為100%。於業績記錄期間，融匯集團開發及擁有的全部商業物業及絕大部分住宅物業均由我們管理。我們認為，對於融匯集團開發的物業的中標率較高，主要歸因於(i)我們在多種物業類型方面的服務能力；(ii)我們與融匯集團合作的歷史，使融匯集團對我們的服務建立了信任，並降低了與溝通及協調相關的成本；以及(iii)彼此了解各自的質量標準及業務運營，使我們能夠提供根據融匯集團的價值觀及需求量身定制的服務。我們於業績記錄期間的高留存率亦令融匯集團依靠我們提供的支援，通過不斷向其已開發物業的業主及住戶提供優質的物業管理服務來提升其品牌形象。

儘管市場上有大量的物業管理及╱或商業運營服務提供商，我們認為，考慮到尋找可資比較的服務提供商並建立互惠的業務關係所需的時間及資源，選擇及聘請其他服務提供商並不符合融匯集團的最佳利益。展望未來，鑑於現有的互惠互利及互補的業務關係並考慮到融匯集團聘請可能提供同樣令人滿意的服務的其他服務提供商所需要的潛在時間及精力，我們認為我們將繼續擁有從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢，且我們相信，我們將繼續保持較高的成功率以確保與融匯集團的未來業務往來。

基於上述情況，董事認為，我們與融匯集團的關係屬互惠互利及相輔相成，本集團與融匯集團之間的當前業務關係不太可能發生重大不利變化或被終止。

擴展與獨立第三方的業務

我們相信，我們豐富的行業經驗使我們能夠適應各種物業的特性及條件，並滿足獨立第三方物業開發商的差異化需求。我們一直通過各種渠道(例如行業推介、參與招投標流程以及與第三方業務合作夥伴的合作)積極探索與獨立第三方的新項目委聘及潛在的收購機會。自2021年1月1日起直至最後實際可行日期，我們獲得新委聘，為獨立第三方開發的四項物業提供物業管理服務及╱或商業運營服務，如下：

(i) 於2021年4月9日，我們就為巴南魚洞老街(由獨立第三方物業開發商所開發位於重慶的一項物業，可招攬租戶的總建築面積為25,756.9平方米)提供招攬租戶服務訂立商業運營服務協議。

(ii) 於2021年5月，我們向獨立第三方收購重慶新天源的51%股權。有關進一步資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－近期收購事項」一節。緊接我們收購前，重慶新天源擁有三個物業管理項目，在管總建築面積約為851,248.9平方米。

於2021年初，我們亦與獨立第三方就於中國不同地區的三個旅遊項目的前期開發、物業管理及商業運營服務方面進行戰略合作而簽署兩份框架協議。

展望未來，我們將通過以下方式繼續努力增加我們為獨立第三方物業開發商開發的項目提供的服務規模：(i)參加由業主大會及獨立第三方物業開發商組織的管理有關物業的招投標流程，以獲取新的物業管理業務；(ii)物色並收購合適的目標物業管理公司；以及(iii)與獨立第三方物業開發商訂立戰略合作協議。董事對我們能否擴展由獨立第三方物業開發商開發的項目組合充滿信心，特別是關於由規模較小的獨立第三方物業開發商開發且未獲相關物業管理服務提供商提供支持的項目。我們相信，此類物業開發商將歡迎知名服務提供商(例如本集團)提供的完善物業管理服務及╱或商業運營服務。因此，我們相信，我們的管理組合及來自獨立第三方的收入將繼續增加。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

據董事所知，就於最後實際可行日期我們已開始提供基礎物管服務的物業而言，下表載列於所示期間的(i)物業類型；(ii)物業位置；(iii)我們已訂約管理的項目的數量；(iv)在管項目的數量；(v)合約建築面積；及(vi)該等物業的在管建築面積：

	我們已訂約管理的項目數量				在管項目數目				合約建築面積				在管建築面積			
	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業[1]	百分比	來自獨立第三方[2]	百分比	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業	百分比	來自獨立第三方	百分比	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業[1]	百分比	來自獨立第三方[2]	百分比	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業	百分比	來自獨立第三方[2]	百分比
		(%)		(%)		(%)		(%)	千平方米	(%)	千平方米	(%)	千平方米	(%)	千平方米	(%)
住宅物業																
重慶市	27	90	3	10	24	88.9	3	11.1	5,122.1	85.7	851.2	14.3	4,432.0	83.9	851.2[3]	16.1
山東省濟南市	9	100	–	–	7	100	–	–	1,391.6	100	–	–	947.0	100	–	–
福建省福州市	6	100	–	–	6	100	–	–	644.8	100	–	–	561.2	100	–	–
非住宅物業																
重慶市	4	66.7	2	33.3	4	66.7	2	33.3	391.4	76.8	118.5	23.2	298.8	71.6	118.5	28.4
山東省濟南市	3	100	–	–	1	100	–	–	234.0	100	–	–	79.5	100	–	–
福建省福州市	4	80.0	1	20.0	4	80.0	1	20.0	318.4	95.3	15.6	4.7	318.4	95.3	15.6	4.7
總計	**53**	**89.8**	**6**	**10.2**	**46**	**88.5**	**6**	**11.5**	**8,102.3**	**89.2**	**985.3**	**10.8**	**6,636.9**	**87.1**	**985.3**	**12.9**

附註：

(1) 指融匯集團單獨開發或融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。

(2) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(3) 於最後實際可行日期，其中約0.4百萬平方米存在爭議。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟－新天源訴訟」一節。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

據董事所知，就於最後實際可行日期我們已開始提供商業運營服務的物業而言，下表載列於所示期間的(i)物業類型；(ii)物業位置；(iii)我們已訂約將提供商業運營服務的項目的數量；及(iv)物業的合約建築面積：

	我們已訂約將提供商業運營服務的項目數量				合約建築面積			
	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業[1]	百分比	來自獨立第三方[2]	百分比	來自融匯集團及其聯營公司及合營企業[1]	百分比	來自獨立第三方[2]	百分比
		(%)		(%)	千平方米	(%)	千平方米	(%)
商業運營服務								
重慶市	11	91.7	1	8.3	295.6	92.0	25.8	8.0
山東省濟南市	1	100	–	–	41.2	100	–	–
福建省福州市	1	100	–	–	20.8	100	–	–
總計	**13**	**92.9**	**1**	**7.1**	**357.6**	**93.3**	**25.8**	**6.7**

附註：

(1) 指融匯集團單獨開發或融匯集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。

(2) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

智能化信息系統

我們致力提供優質服務，並相信科技可推動運營效率及提高用戶體驗。我們設有物業管理資訊系統及商業運營資訊系統，以提高運營效率及用戶體驗。

物業管理資訊系統

我們的物業管理資訊系統主要由兩個智能平台組成。

(i) *智能物業管理平台*。智能物業管理平台為我們物業管理資訊系統的核心平台。其集成了涵蓋基本物業信息、一般客戶服務、安全巡邏、設備及設施巡邏、收入管理、質量控制、庫存管理、系統管理及財務報告的九個模塊。我們為我們的員工基於我們的智能物業管理平台設有一項移動應用程式，結合客戶報告、任務分配、保安巡邏、設備及設施巡邏以及質量控制等功能。該應用程式讓我們的員工可現場存取我們的核心智能物業管理功能，大幅提升其效率。基於我們的智能物業管理平台，我們亦執行了智能社區設施管理系統，該系統將若干物業管理設施及設備與我們的智能物業管理平台連接起來。其提供智能停車場管理、智能入口管理以及設備及設施網上監控等智能功能。

(ii) *小匯當家智能社區服務平台*。我們實行了一個基於物聯網(IoT)技術的客戶導向智能社區服務平台，我們相信該平台增強了我們改善客戶體驗、減少對人工的依賴並降低運營成本的能力。於2019年9月30日，我們推出我們的小匯當家應用程式及於2020年完成其微信小程序移動應用程式，可通過移動應用程式、微信公眾號及微信小程序登入。我們通過小匯當家智能社區服務平台提供的服務主要包括線上支付物業管理費、發出維修及保養請求、客戶服務熱線、遙距開門、訪客進出、家政服務預約、定制旅遊計劃預約及線上超市。通過我們的小匯當家智能社區服務平台，我們能夠更加了解業主及住戶的需要，並提升其滿意度及忠誠度。

商業運營資訊系統

我們設有內部商業運營管理平台，該平台可記錄從我們的服務所收集的數據，當中涵蓋租戶招攬、協議簽署、商戶入駐、商戶運營、商戶撤離及財務結算。其建立商業數據庫及將商業數據與我們提供的服務結合，以制訂標準化商業運營程序。憑藉全面運用商業運營管理平台，我們能夠提高每名員工的平均在管建築面積、降低員工成本及線下溝通成本、提高數據的準確性及時效性以及提升我們管理層的決策效率，以實現更具性價比的商業運營服務。

根據國務院頒佈、於2000年9月23日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶提供信息，並可分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事提供經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，則僅需向中國政府相關部門辦理備案手續。

我們已完成小匯當家應用程式的ICP備案。誠如中國法律顧問所告知，我們透過小匯當家智能化社區服務平台提供的服務並不構成經營性互聯網信息服務，我們毋須取得ICP許可證。

數據安全及隱私

我們已採取多項內部控制措施以確保我們的內部營運數據以及外部數據(如通過我們的信息系統獲得的客戶數據)的數據安全及隱私保障。我們於收集客戶數據前已向其解釋條款及條件並取得其事先同意。

銷售及營銷

我們總部的市場拓展部主要負責制定及實施我們的營銷策略，進行市場研究及組織銷售及營銷活動。我們亦已在附屬公司或分公司設立地區市場拓展團隊以負責其各自地區的銷售及營銷事宜。我們的市場拓展部及地區市場拓展團隊亦與專業行業機構保持積極溝通，並主動參加行業活動以學習業內先進的營銷策略及拓闊我們的推廣渠道。我們的市場拓展部亦負責籌備及參與招標以獲得第三方物業開發商的新合約，並保持及增進與現有客戶的關係。

客戶

我們的客戶群主要包括業主、住戶、租戶及物業開發商。下表載列我們各業務線的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	
基礎物管服務	物業開發商、業主
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	物業開發商、業主及住戶
商業運營服務	
租戶商業運營服務	租戶
物業開發商及業主商業運營服務	物業開發商及業主

於2018年、2019年及2020年，我們的五大客戶產生的收入分別為人民幣42.6百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣65.5百萬元，分別約佔我們總收入的21.4%、21.7%及27.1%。於同期，我們的最大客戶融匯集團及其關聯方產生的收入分別為人民幣37.4百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣60.9百萬元，分別約佔我們總收入的18.8%、19.1%及25.2%。請參閱本文件「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。於業績記錄期間，我們已與最大客戶融匯集團建立持續業務關係並合作逾15年。我們接受通過銀行轉賬付款。

下表載列於業績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

2020年

排名	客戶	客戶類型	與我們建立業務關係的年期	我們所提供的服務	收入	佔總收入百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1.	融匯集團及其關聯方	物業開發商	15	物業管理服務及商業運營服務	60,931	25.2	關聯方	30至90
2.	公司A	租戶	5	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,232	0.5	獨立第三方	預付款項
3.	中國鐵塔股份有限公司	租戶	6	公共區域增值服務(公共區域租賃)	1,134	0.5	獨立第三方	預付款項
4.	重慶景堃餐飲管理有限公司	租戶	6	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,133	0.5	獨立第三方	物業管理服務：30 商業運營服務：預付款項

排名	客戶	客戶類型	與我們建立業務關係的年期	我們所提供的服務	收入	佔總收入百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
5.	重慶麗澤匯酒店管理有限公司	租戶	7	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,072	0.4	獨立第三方	預付款項

2019年

排名	客戶	客戶類型	與我們建立業務關係的年期	我們所提供的服務	收入	佔總收入百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1.	融匯集團及其關聯方	物業開發商	15	物業管理服務及商業運營服務	42,832	19.1	關聯方	30至90
2.	公司B	廣告商	7	公共區域增值服務(廣告位租賃)	1,821	0.8	獨立第三方	預付款項
3.	重慶融昇影業有限公司	租戶	7	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,551	0.7	獨立第三方	物業管理服務：90 商業運營服務：預付款項
4.	中國鐵塔股份有限公司	租戶	6	公共區域增值服務(廣告位租賃)	1,342	0.6	獨立第三方	預付款項
5.	公司A	租戶	5	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,224	0.5	獨立第三方	預付款項

2018年

排名	客戶	客戶類型	與我們建立業務關係的年期	我們所提供的服務	收入	佔總收入百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1.	融匯集團及其關聯方	物業開發商	15	物業管理服務及商業運營服務	37,425	18.8	關聯方	30至90
2.	重慶融昇影業有限公司	租戶	7	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,540	0.8	獨立第三方	物業管理服務：90 商業運營服務：預付款項
3.	公司B	廣告商	7	公共區域增值服務(廣告位租賃)	1,292	0.7	獨立第三方	預付款項
4.	公司A	租戶	5	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,257	0.6	獨立第三方	預付款項
5.	重慶喜滿生餐飲文化有限公司	租戶	6	基礎物管服務及租戶商業運營服務	1,037	0.5	獨立第三方	物業管理服務：30 商業運營服務：預付款項

於最後實際可行日期，除融匯集團及其關聯方外，董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

主要客戶

於業績記錄期間，我們的主要客戶融匯集團及其關聯方亦向我們供應(i)園藝及清潔服務；(ii)營銷及員工福利的材料；(iii)公用事業；及(iv)場地。

我們與該客戶的買賣條款乃由不同人員分別進行磋商，買賣之間並非互相聯繫，亦非互為條件。我們董事確認，我們與重疊客戶及供應商之間的所有買賣乃在正常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後進行。董事認為，與融匯集團建立長期業務關係讓融匯集團及我們互相受惠，並符合本公司及股東的整體利益。於2018年、2019年及2020年，來自我們主要客戶融匯集團及其關聯方的收入佔我們總收入的百分比分別為18.8%、19.1%及25.2%。於2018年、2019年及2020年，來自該等重疊供應商的購買成本佔我們總採購的百分比分別為2.9%、1.0%及0.9%。

下表載列我們與融匯集團及其關聯方達成的交易所涉及的收益及總採購的金額。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
融匯集團及其關聯方			
本集團作為客戶涉及的收益金額	37,425	42,832	60,931
本集團作為供應商涉及的總採購	(4,433)	(1,661)	(1,411)
－園藝及清潔服務	(2,910)	(965)	(798)
－營銷及員工福利的材料	(363)	(374)	(520)
－公用事業開支	(499)	–	–
－租賃開支	(661)	(322)	(93)

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註27。

供應商

我們的供應商主要為提供清潔、園藝、垃圾處理、安保及維修及保養服務的水電供應商及分包商。於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣18.2百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣18.6百萬元，分別約佔我們採購總額的11.9%、10.8%及11.2%。於同期，我們向最大供應商的採購額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣6.3百萬元，分別約佔我們採購總額的4.3%、4.2%及3.8%。

下表載列於業績記錄期間我們五大供應商的詳情：

2020年

排名	供應商	供應商類型	與我們建立業務關係的年期	向我們提供的產品／服務	採購額	佔採購總額百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1. ……	國家電網有限公司	水電供應商	15	電力	6,278	3.8	獨立第三方	30
2. ……	重慶優源清潔服務有限公司	清潔服務分包商	3	清潔服務	4,312	2.6	獨立第三方	60
3. ……	廣州市勝銘物業管理有限公司重慶分公司(1)	清潔服務分包商	4	清潔服務	2,880	1.7	獨立第三方	60
4. ……	重慶華爾環境綜合服務產業有限公司	清潔服務分包商	11	清潔服務	2,748	1.7	獨立第三方	60
5. ……	重慶市光宇清潔服務有限公司第一分公司	清潔服務分包商	6	清潔服務	2,397	1.4	獨立第三方	60

2019年

排名	供應商	供應商類型	與我們建立業務關係的年期	向我們提供的產品／服務	採購額	佔採購總額百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1. ……	國家電網有限公司	水電供應商	15	電力	7,066	4.2	獨立第三方	30
2. ……	廣州市勝銘物業管理有限公司重慶分公司	清潔服務分包商	4	清潔服務	3,105	1.9	獨立第三方	60
3. ……	重慶優源清潔服務有限公司	清潔服務分包商	3	清潔服務	2,791	1.7	獨立第三方	60
4. ……	重慶華爾環境綜合服務產業有限公司	清潔服務分包商	11	清潔服務	2,791	1.7	獨立第三方	60
5. ……	重慶市光宇清潔服務有限公司第一分公司	清潔服務分包商	6	清潔服務	2,123	1.3	獨立第三方	60

2018年

排名	供應商	供應商類型	與我們建立業務關係的年期	向我們提供的產品／服務	採購額	佔採購總額百分比	與我們的關係	信貸期
			年		*人民幣千元*	*%*		*天數*
1. ……	國家電網有限公司	水電供應商	15	電力	6,589	4.3	獨立第三方	30
2. ……	融匯集團及其關聯方(1)	物業開發商	15	(i)園藝及清潔服務；(ii)營銷及僱員福利的材料；(iii)公用事業；及(iv)場地	4,433	2.9	關聯方	30-90
3. ……	廣州市勝銘物業管理有限公司重慶分公司	清潔服務分包商	4	清潔服務	4,163	2.7	獨立第三方	60
4. ……	重慶華爾環境綜合服務產業有限公司	清潔服務分包商	11	清潔服務	1,738	1.1	獨立第三方	60
5. ……	重慶市光宇清潔服務有限公司第一分公司	清潔服務分包商	6	清潔服務	1,302	0.9	獨立第三方	60

附註：

(1) 融匯集團及其關聯方於2018年向我們提供(i)園藝及清潔服務；(ii)營銷及僱員福利的材料；(iii)公用事業；及(iv)場地，並成為2018年我們的五大供應商之一。融匯集團及其關聯方亦是我們於業績記錄期間的最大的單一客戶。

於業績記錄期間，我們概無出現任何重大延誤、供應短缺或與因供應商而中斷營運，亦無因我們的供應商導致任何重大產品索償。截至最後實際可行日期，除融匯集團及其關聯方外，董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。我們與五大供應商並無訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議，並於協商後續訂。我們通常每月透過銀行轉賬向供應商付款。

分包

我們向分包商外包若干勞動密集型服務及專業服務，主要包括清潔、園藝、垃圾處理、保安以及維修及保養服務，使我們可減低經營及勞動成本，提升服務質量及將更多資源調配至管理及其他增值服務。我們相信有關分包安排可讓我們借助第三方分包商的人力資源及技術專長，管理與勞工相關的風險並提升我們營運的整體盈利能力。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣26.9百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別約佔我們於相關期間銷售成本總額的17.7%、19.5%及20.9%。

於最後實際可行日期，除融匯集團及其關聯方外，董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於任何五大分包商中擁有任何權益。

分包商的選擇及管理

我們旨在設置及維持有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商的能力是否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評核準則(其中包括註冊資本金額、經營年資、整體業務規模、技術能力、行業認證、價格及過往與我們的合作情況)設置分包商名單。對分包商進行初步評估後，我們亦定期檢討分包商的表現並將不符合我們要求的分包商從名單中取消。我們僅接受名單上的分包商對分包工作進行投標。

分包協議的主要條款

分包商與我們訂立的典型分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。分包協議通常為期約一年至三年，並可在雙方同意後續訂。

- *我們的責任*。我們通常負責為分包商派遣的現場人員提供必要的工作場所及設施。我們亦負責監督分包商派遣人員所進行的工作並就此提供反饋意見。

- *分包商的責任*。分包商通常負責按照相關分包協議中訂明的範圍、頻次及標準並在符合所有適用法律及法規的情況下提供服務。倘表現未能達標，分包商須在我們規定的期限內採取必要整改措施，若未能如期作出整改，我們有權索取賠償和罰款，或終止合約。分包商須管理提供合約服務的人員，而我們與分包商的人員並無僱傭關係。

- *風險分擔*。分包商須對分包商在提供合約服務過程中的失誤而引致的財產損害或人身傷害承擔責任。我們通常要求分包商就其對住戶及我們的財產造成的損害向我們作出彌償。分包商亦須按照中國法律法規為其人員繳付所有社會保險及住房公積金供款，如有任何不合規情況，則須負起有關責任及職責。

- *工具、設備及原材料*。工具、設備及原材料乃由分包商準備或採購。採購成本通常計入分包費。

- *分包費*。分包費通常按月或按季支付，包括採購工具及原材料所產生的成本、勞動成本、設備維護成本、稅務支出及分包商產生的其他雜項成本。

- *反腐敗*。我們與僱員被禁止以任何形式向分包商索取賄賂，且分包商被禁止向我們的僱員提供任何財務資助或其他形式賄賂。我們保留權利於分包商違反其反腐敗義務而對我們造成損害時尋求法律行動。

- *終止*。協議於合約期限到期時終止。如分包商多次表現不達標，我們亦會終止協議。如分包商違反有關反腐敗的條文或協議內其他重大條款，則我們亦會終止協議。

COVID-19疫情的影響

於2019年12月，由一種新型冠狀病毒(即COVID-19)引起的呼吸道疾病爆發，隨後演變為全球大流行。COVID-19疫情爆發很可能對全世界人民的生活及全球經濟帶來不利影響。

COVID-19疫情對我們業務營運的影響

根據中指研究院的研究，物業管理行業受疫情影響及繼而導致暫停營運或服務終止、經歷原材料供應困難、物業管理費下跌等情況的可能性極低。然而，COVID-19疫情對物業管理行業造成若干程度的短期影響，主要有關成本及管理。特別是，我們的以下服務已因COVID-19疫情而受到若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守有關抗擊COVID-19疫情的政府法規及措施，我們於2020年產生額外醫療及消毒材料成本。於2020年，我們在收取管理費方面並無面臨任何重大困難。

- *銷售中心管理服務*。我們所管理的若干銷售辦事處及示範單位於COVID-19疫情爆發後由於政府要求、需求減少及物業開發商的業務計劃變更而暫停營運。於2020年，三個項目因COVID-19疫情而延誤，但我們並無因有關延誤而錄得任何重大虧損，原因是我們已相應地推遲我們的人員調動。該等項目已於2020年交付。

- *公共區域增值服務*。於COVID-19疫情期間，由於我們的在管物業均實施多項措施抗擊COVID-19疫情，我們出租社區空間的能力受到不利影響。

- *商業運營服務*。COVID-19疫情從租戶招攬、商業運營服務費收繳率及商業物業是否獲准開業等方面對我們運營的商業物業產生相對直接的影響。然而，我們通過智能技術平台，整合我們運營的商業物業的商戶的線上及線下業務，以支持商戶持續運營。

自COVID-19疫情爆發以來及截至最後實際可行日期，我們的第三方分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及我們供應商的材料供應均無出現任何重大中斷情況。我們的董事認為，儘管所有行業的供應鏈均會因類似於COVID-19的任何疫情而受到一定程度影響，特別是由於業務營運長時間暫停以及強制檢疫要求導致勞動力不

穩，但考慮到我們業務的性質，董事預期如果中國的COVID-19病例再次大幅增加，我們的供應鏈不會出現任何重大中斷，乃由於我們並不依賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上有許多其他備選分包商及供應商。考慮到上述情況，董事相信我們能夠繼續根據現有合約提供服務及履行責任。

融匯集團告知我們，儘管預期中國政府為遏制COVID-19疫情而下令暫停營業將使若干項目出現一定程度延誤。然而，經諮詢融匯集團及其他業主或開發商後，我們預期融匯集團、融匯集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方物業開發商所開發且計劃由我們管理的物業在銷售、建設及交付方面不會出現任何重大延誤情況。我們認為有關延誤不大可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

然而，長遠而言，COVID-19疫情預期將為物業管理行業帶來積極改變。在抗擊COVID-19疫情期間，物業管理公司吸引政府及社區注意。我們相信，我們在控制疫情方面作出的努力已使我們獲得在管物業業主及住戶更高程度的信任及依賴。我們相信，在許多地區為抗擊COVID-19疫情而實施的措施亦令住戶更加依賴社區增值服務滿足其日常生活需要。我們相信，此為我們帶來了拓展相關服務內容的重大機遇。基於上文所述，董事認為，最近的COVID-19疫情預期將不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

與可能由於COVID-19疫情而在一段時間內大範圍甚至完全停業的零售業務和製造業等其他行業不同，鑒於我們的業務經營性質，董事認為本集團須暫停營運的風險極小。倘在可能性極低的情況下我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務營運(不論因政府政策或任何我們無法控制的其他原因)，我們估計我們於2020年12月31日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘及關聯方將於[**編纂**]前償還的款項)可以滿足我們超過12個月的必要成本。我們就因COVID-19影響而被迫暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括：(i)我們只可維持及得到來自物業管理服務(其受COVID-19疫情的影響較少)的收益；(ii)鼓勵全體員工(包括營運及行政員工)在雙方同意下放取無薪假或根據僱傭合約在作出適當通知後解僱員工且不產生巨額賠償；(iii)假設並無取得雙方同意以放取無薪假，我們可能因解僱前線員工而產生一個月的員工成本；(iv)租金相關付款(包括租金、管理費及其他雜項收費)將按時支付；(v)為將我們的營運維持在最低水平而產生的經營及行政開支將降至最低(包括基本的總部運作費用、水電開支、作為[**編纂**]公司所產生的費用，如每年的[**編纂**]、每年的審計費用、財務報告及合規顧問費用)；(vi)在該情況下，擴張計劃將暫停；(vii)不會獲得股東或財務機構的進一步內部或外部融資；及(viii)在該情況下將不會進一步宣派及派付股息。

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

我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已自2020年1月下旬起對我們的在管物業採取以下衛生及預防措施。

- *與相關政府部門進行溝通*。我們一直密切監察及遵從最新的監管措施以抗擊COVID-19疫情，包括測量住戶、訪客及員工的體溫，並將潛在問題及時上報相關部門。

- *暫停活動*。我們在必要時暫停開放我們所管理的多個遊樂場及康樂中心及其他設施，並取消多項社區文化活動以減少人員聚集。

- *消毒*。我們在所管理的公共設施、樓道、電梯及其他公共場所噴灑消毒劑。

- *垃圾處理*。我們指定專門的收集處理場所以收集處理廢舊口罩及其他潛在危險物品。

- *業主教育*。我們通過微信群及社區海報積極通知業主最新的COVID-19抗疫政策及措施以及我們作為物業管理服務供應商的計劃。

於截至2020年12月31日止年度，實施該等加強措施所產生的額外成本(經計及地方政府分發的醫療及清潔用品後)為人民幣0.5百萬元。此主要指口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線體溫計等物質的成本。董事確認，加強措施所涉及的額外成本並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

COVID-19疫情對我們的業務策略的影響

根據中指研究院的研究，COVID-19疫情已對物業管理公司造成短期財務及管理壓力，但預期COVID-19疫情亦將為物業管理行業帶來積極改變，其中乃由於COVID-19疫情創造了對新增值服務的需求，且相關部門可能會實施有利於物業管理公司的政策以抗擊COVID-19疫情。因此，我們認為我們在上文的「— 我們的策略」一段中討論的擴張計劃屬可行，且我們目前預期我們不大可能因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及[**編纂**]」一節中所披露的本公司從[**編纂**]獲得的[**編纂**]的用途。

智能社區

我們致力建立智能社區也幫助我們減輕COVID-19疫情的影響。我們建立了智能物業管理平台，該平台乃建基於設施設備在線監控系統、中央監控系統、綜合指揮中心、智能社區服務平台(即小匯當家應用程式)及自助停車場。智能社區可減少人與人之間的接觸並提高管理效率，這為我們在COVID-19疫情期間推行社交距離措施及加強入口控制提供優勢。我們計劃通過構建智能管理系統及增強我們的科技賦能核心競爭力，進一步提升我們的服務質量及運營效率。有關進一步詳情，請參閱上文的「— 我們的策略 — 通過升級及優化我們的資訊管理系統及平台來提高我們的服務質量及運營效率」一段及本文件的「未來計劃及[**編纂**]」一節。

質量控制

我們相信質量控制是業務長期成功的關鍵。我們有一系列的質量控制措施，主要涵蓋保持服務質量、規範服務流程及監察整個營運過程中的服務質量。

對物業管理服務及商業運營服務的質量控制

為確保我們的服務質量及消費者滿意，我們每季度或每半年對所有在管物業進行消費者滿意度評審。質量檢查及消費者滿意度結果會列作項目公司及地區公司表現評審的考慮因素。就我們的物業管理服務而言，2018年、2019年及2020年的平均客戶滿意度分別為80.4%、85.9%及86.6%。就我們的商業運營服務而言，2018年、2019年及2020年的平均滿意度分別為82.1%、82.5%及92.0%。我們建立了完善的標準化質量控制體系，並已獲得(其中包括)ISO 9001：2015質量管理體系認證、ISO 14001：2015環境管理體系認證及ISO 45001:2018職業健康及安全管理體系認證。就不同類型及規模的物業而言，我們通過規劃、管理目標設定及評估，遵循上述質量管理體系並實施有效管理，同時為我們的服務制定具體的管理程序及評估標準，並建立一套由規劃階段以至交付的全生命週期服務質量體系。

對分包商的質量控制

我們與分包商所訂立的協議通常載有將予提供服務的詳細質量標準。我們定期監察及評核分包商的表現，當分包商的服務未符合協定標準，我們或會要求彼等採取必要整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量向業主及住戶進行年度調查。我們亦對分包商進行定期表現評估，且倘有關表現評估得分低於一定水平，我們擁有合約權利減少分包費。倘我們收到客戶對相關分包商作出的一定數量的真實投訴，我們亦有合約權利即時終止協議。請參閱上文的「— 分包 — 分包商的選擇及管理」一段。

對第三方供應商的質量控制

我們實施多項措施及政策，以確保與第三方供應商訂立合作協議前，由彼等提供的產品及服務符合質量，如通過審查其資質並於其營業場所進行實地檢查，藉以篩選候選供應商。我們亦對供應商進行服務質量及售後服務方面的年度評核。如貨品無法達到我們的要求，我們亦有權更換或退回有關貨品，而成本由第三方供應商承擔。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們在管物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴，如遺失財物報告及維修公共設施請求。我們已建立內部程序以記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行跟進檢討。

我們收集並分析客戶對我們服務的反饋，以提高我們的服務質量。我們指派客戶服務人員每天24小時回覆客戶的反饋或投訴。此外，我們也採用標準化程序管理客戶的投訴。我們的客戶服務人員必須在30分鐘內回覆客戶的首次投訴。客戶的報告及維修要求必須在30分鐘內獲得回應，並將現場檢查結果、處理意見及措施以及預計完成時間告知客戶。對於突發事故，我們的人員需要在10分鐘內到達現場並處理情況。所有報告及維修要求應按預定時間結束，並進行登記及回訪。

於業績記錄期間，我們並無收到任何有關我們服務或產品的客戶投訴而可能對我們的營運或財務業績造成重大不利影響。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴有關商標及商業秘密的法律及法規以及我們僱員及第三方所作出的保密及不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們已於中國取得一項註冊商標、兩項版權、兩個域名，其中包括就小匯當家移動應用程式所取得的一個軟件版權及一個域名。我們目前也在香港申請一個商標、在中國申請三個商標及在中國申請一個版權。

於最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的本集團對任何第三方的任何知識產權的任何侵權行為或任何第三方對本集團的任何知識產權的任何侵權行為。

獎項

下表載列我們於業績記錄期間榮獲的部分知名獎項及殊榮。

獲獎年份	獎項／認可	獲獎實體或物業	頒授機構
2020年	「最美麗文化旅遊小鎮」、「最佳美食小鎮」、「最宜居小鎮」及「網絡人氣獎」	融匯西流沱小鎮	重慶市旅遊協會
2020年	2020年中國物業服務特色品牌企業	重慶融匯物業管理	中指研究院
2020年	2020年中國傑出商業物業服務品牌	重慶融匯物業管理	中指研究院
2020年	2020年中國西南地區物業服務領先品牌	重慶融匯物業管理	中指研究院
2019年	中國企業信用評級認證(AAA)	重慶融匯物業管理	中國企業評價協會
2019年	2019年中國物業管理百強企業	重慶融匯物業管理	中指研究院

獲獎年份	獎項／認可	獲獎實體或物業	頒授機構
2019年	2019年中國西南地區物業管理50強企業	重慶融匯物業管理	中指研究院
2019年	2019年重慶市物業服務質量領先企業	重慶融匯物業管理	中指研究院
2018年	國家3A旅遊區	融匯濟南老商埠	濟南市旅遊發展委員會
2018年	2018年中國物業管理百強企業	重慶融匯物業管理	中指研究院

競爭

根據中指研究院的研究，中國物業管理行業非常分散，於2020年有約200,000家物業管理服務供應商在行業內經營。此外，根據中指研究院的研究，中國物業管理行業的參與者在成功競爭和取得持續增長方面存在一些壁壘，如品牌價值、資本要求、管理質量以及人才及技術專業的供應情況，而我們相信我們已經且將會繼續克服這些壁壘。此外，商業運營市場相對分散。有關我們所經營行業及市場的更多資料，請參閱本文件的「行業概覽」及「風險因素 — 我們面臨廣泛競爭且可能未能進行有力競爭及在營運上獲取盈利」章節。

社會、健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律。此外，我們已建立職業安全衛生體系，並向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。我們亦分配安保人員並於我們各項在管物業提供24小時安全及安保巡查，以助提高業主及住戶的安全及安保水平。於業務記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無任何涉及個人損傷或物業損壞並對我們的運營造成重大不利影響的重大意外。

我們採用任人唯賢的原則，且我們的公司政策旨在為僱員提供平等機會，而不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護非常重要。鑒於我們業務的性質，我們認為我們並無面臨重大的環境責任風險或合規成本。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們相信我們的優秀人才對我們的成功及未來發展實屬關鍵。我們盡力聘請優秀人才及為彼等提供優質培訓。我們從教育機構、第三方招聘代理及其他公司等多個渠道招聘人才，並為我們的員工提供持續培訓及晉升機會。於2020年12月31日，我們共有1,653名全職僱員。下表載列於2020年12月31日我們的全職僱員人數及按職能劃分的明細。

職能	僱員人數	佔我們僱員總人數的百分比
管理	12	0.7
行政	12	0.7
人力資源	14	0.8
財務管理	19	1.2
質量控制	12	0.7
營銷	7	0.4
物流	11	0.7
物業管理服務人員	1,515	91.7
商業運營服務人員	51	3.1
總計	**1,653**	**100.0**

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或集體談判協議商討彼等的僱傭條款，我們亦無遭遇任何重大勞資糾紛或短缺而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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、獎金、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。於我們的招聘過程中，我們通過多種渠道進行招聘，包括線上廣告、第三方招聘代理及僱員推薦，務求找到最適合我們空缺的人才。我們基於多項因素招聘僱員，包括其教育背景、相關工作經驗、溝通技巧、團隊精神及我們因職位空缺而產生的需求。

培訓

我們為僱員提供多項系統性定期培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋我們業務營運的主要方面，為不同職級的現有僱員提供持續培訓，使其更加專業並強化其技能。

我們的現金管理政策

我們設有一個銀行賬戶及現金管理系統以管理我們的現金流入及流出，適用於我們所有的附屬公司及分支機構的日常業務過程。一般而言，我們鼓勵我們的附註公司及分支機構通過銀行轉賬結算交易，以降低與管理現金有關的風險。我們的員工須在收到現金的當天將其存入相關的銀行賬戶。

現金處理政策及內部控制措施	現金處理政策及內部控制措施
收到現金收入或個人還款	我們要求我們的附屬公司及分公司在同一天內將收到的現金存入其銀行賬戶。我們亦要求我們的附屬公司每天檢查及報告銀行賬戶的餘額。
開支	我們僅允許我們的附屬公司及分公司用現金支付若干開支，如員工津貼、勞動保險及福利、差旅開支及少量的業務供應開支。其他開支必須根據適用法律或法規通過銀行轉賬支付。我們亦禁止我們的附屬公司及分公司使用其現金收入支付開支。
現金庫存及存款	我們要求我們的附屬公司及分公司保持有限的現金庫存，並至少每月清點一次各自的現金庫存。如果發現任何差異，應報告此類事件，以便進一步處理。
開設及管理我們附屬公司及辦事處的銀行賬戶	我們要求我們的附屬公司及分公司按照其各自的授權程序開設及關閉其銀行賬戶。我們亦禁止我們的附屬公司及分公司出借或出租其銀行賬戶。

保險

我們針對業務營運引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋第三方因我們的業務營運所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，而根據分包商與我們訂立的協議標準條款，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責。

我們認為，我們的保險保障範圍符合中國的行業慣例。然而，我們的保險保障範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情，請參閱本文件的「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險」一節。

證書、執照及許可

我們須就營運取得及維持多份證書、執照及許可。據中國法律顧問所告知，我們於最後實際可行日期已從相關監管機關取得我們主要業務線所有必要的重大證書、執照及許可。我們須不時續新有關證書、執照及許可。我們預期在續新證書、執照及許可上將不會遇到任何困難。

物業

於最後實際可行日期，我們在重慶有一項自有物業，建築面積約49.7平方米，乃用作辦公室。於最後實際可行日期，我們亦已承租位於中國多個地方的10項物業，總建築面積約為2,957.1平方米，乃主要用作辦公室及員工宿舍。

於最後實際可行日期，我們在中國租賃了五處物業，總建築面積約1,463.1平方米，用作辦公室或員工宿舍，就此我們並未按照中國法律的規定向當地住房管理部門備案有關租賃物業的租賃協議。根據中國法律法規，主管部門可能會責令我們糾正這一不合規行為，且如果我們未能在規定的期限內糾正，則由於不遵守上述規定，每項協議將被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。於最後實際可行日期，我們並無因未備案上述租賃協議而收到任何監管機構的有關潛在行政處罰或執法行動的通知。我們的中國法律顧問已告知我們，不備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性。董事認為，不作出上述備案不會對我們的業務營運造成重大不利影響或不會對[**編纂**]構成重大法律障礙。請參閱本文件的「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們使用

我們所租用物業的權利可能受第三方挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就部分租賃協議尚未於相關中國機關辦理備案負責，因此我們可能須繳付行政罰款」一節。

於最後實際可行日期，我們並無任何單一物業的賬面值佔總資產的15%或以上，因此按照香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條規定的豁免，我們毋須就我們的物業權益編製物業估值報告。

風險管理及內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層識別的主要風險的詳情，請參閱本文件的「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險」一節。此外，我們面臨於一般業務過程中產生的各種財務風險，包括利率、價格、信貸和流動資金風險。請參閱本文件的「財務資料 — 有關財務風險之定量及定性披露」一節。

董事負責檢討及批准內部控制系統以及監察其實施狀況，而我們的高級管理層則負責建立特定內部控制政策及確保其有效執行。為不斷提升我們的企業管治，我們對內部控制及風險管理採取了或預期採取以下政策及程序：

(a) 我們將聘請中國及香港法律顧問就未來在各方面遵守中國及香港法律法規向我們提供法律意見。

(b) 我們已根據上市規則委任光銀國際資本有限公司擔任我們於[**編纂**]後的合規顧問，以就合規事宜向本集團提供意見；

(c) 我們將不時向董事、高級管理層及僱員提供有關不時適用於本集團業務運營的法律法規要求的培訓及／或最新發展情況；

(d) 必要時，我們將聘請外部專業人員，包括核數師、內部控制顧問及外部法律顧問，以就遵守不時適用於我們的法律法規要求提供專業意見；

(e) 我們將不時提醒僱員有義務向社會保險及住房公積金作出其部分的供款，以遵守適用的中國法律法規，並就此類供款的程序向彼等提供意見；

(f) 於2021年●，我們成立了審核委員會，該委員會將執行正式且透明的安排，以將財務報告及內部控制原則應用於會計及財務事項，從而確保遵守上市規則以及其他相關法律法規，包括及時編製及提交賬目。[**編纂**]後，我們亦將定期檢討我們對香港法律的遵守情況。審核委員會將通過以下方式行使其監督權：

(i) 檢討我們的內部控制及法律合規性；及

(ii) 與管理層討論我們內部控制系統的狀態，以確保我們的管理層已履行維護有效內部控制系統的職責。

我們在2021年1月已委聘內部控制顧問對本集團的若干業務流程進行內部控制評估(「**內控評估**」)，包括收入、採購、固定資產管理、人力資源、財務管理、資訊科技及企業管治。內部控制顧問是一間專門為新[**編纂**]申請人及[**編纂**]公司提供企業管治、內部審計及內部控制審查服務的事務所。於內控評估過程中，內控顧問發現多項內控事宜，據此，我們已加強內控顧問建議的內控措施。內部控制顧問後續於2021年5月進行了跟進檢討，以檢討本集團所採納的經改進內控措施的狀況，以解決於內控評估中發現的問題。我們並無接獲內控顧問的任何進一步推薦建議或發現。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或爭議，如與客戶、供應商的合約糾紛或於在管物業與其他第三方的糾紛。於最後實際可行日期，概無針對我們或任何董事的待決訴訟或仲裁程序或行政程序而對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於2020年12月31日，就供應商及僱員向我們提出的索償相關負債，我們提供了人民幣933,600元撥備。我們的董事認為，所作出的撥備為充分。

新天源訴訟

於最後實際可行日期，我們涉及一宗法律訴訟，使我們於最後實際可行日期的若干在管建管面積存在爭議，有關詳情載列如下：

自2009年12月起，根據重慶新天源(我們的附屬公司之一)與重慶市巴南區宗申動力城(「**宗申動力城**」)的物業開發商訂立的前期物業管理服務合約(經重續)(「**物業管理合約**」)，重慶新天源一直向宗申動力城提供物業管理服務。於最後實際可行日期，重慶新天源向宗申動力城提供物業管理服務，在管總建管面積約為0.4百萬平方米，佔我們於最後實際可行日期的在管總建管面積約5.5%。於2020年，重慶新天源根據物業管理合約向宗申動力城提供物業管理服務所得收益為人民幣7.2百萬元，佔我們於同期的總收益約3.0%。

於2020年9月，宗申動力城成立第三屆業主委員會(「**第三屆業主委員會**」)。於2021年3月24日，第三屆業主委員會公佈宗申動力城業主的第一屆業主大會(「**第一屆業主大會**」)投票結果，聲稱已於第一屆業主大會批准一項終止物業管理合約的決議案(「**該決議案**」)。於2021年3月31日，第三屆業主委員會向重慶新天源傳達終止物業管理合約的終止通知(「**終止通知**」)。於2021年4月13日，重慶新天源向重慶市巴南區人民法院(「**法院**」)對第三屆業主委員會提出民事訴訟。重慶新天源聲稱舉行第一屆業主大會及通過該決議案的程序違法，及因此，基於該決議案的終止通知並無終止物業管理合約的法律效力。

於2021年6月18日，重慶新天源接獲日期為2021年6月10日有關拒絕第三屆業主委員會提出管轄權異議的法院裁定書。於最後實際可行日期，新天源訴訟有待管轄權異議的最終裁定，暫無法確定第三屆業主委員會是否對管轄權異議提出上訴的決定。

據董事所知，於2021年4月30日，宗申動力城若干個別業主向法院對第三屆業主委員會提出民事訴訟(「**個別業主訴訟**」)，聲稱第一屆業主大會及該決議案真實性及合法性存在爭議，並要求法院撤回該決議案。於最後實際可行日期，個別業主訴訟並無展開其首次聆訊。基於重慶新天源於新天源訴訟委聘的訴訟律師之建議，我們的董事認為，倘法院於個別業主訴訟的判決有利於個別業主，則新天源訴訟預期成功的可能性較高。

於最後實際可行日期，重慶新天源繼續根據物業管理合約提供物業管理服務及收取物業管理費。基於重慶新天源於新天源訴訟委聘的訴訟律師之建議，我們的董事認為，在法院作出新天源訴訟的最終判決前，根據物業管理合約提供管理服務及收取管理費並無違反任何中國法律法規。倘法院於新天源訴訟的判決最終不利於重慶新天源，則物業管理合約將予終止，而重慶新天源將因而無需再向宗申動力城提供物業管理服務及收取物業管理費。

基於重慶新天源於新天源訴訟委聘的訴訟律師之建議，我們的董事認為，根據於審查新天源訴訟其地方的證據前的所得證據，該決議案將基於第一屆業主大會及通過決議案的程序不當而被視為無效的可能性較高，及因此，重慶新天源於新天源訴訟勝訴的可能性較高。

於重慶新天源的收購(「**新天源收購**」)過程中，我們對重慶新天源進行適當的盡職審查，並識別出於與重慶新天源當時股東訂立股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)前的新天源訴訟。我們考慮與新天源訴訟相關的風險並認為重慶新天源勝訴的可能性較高。儘管如此，我們已計入以下機制(「**保障機制**」)以保障我們的權益：(i)於與重慶新天源當時股東協商時，我們降低收購價以反映與新天源訴訟相關的風險；(ii)根據股權轉讓協議，新天源收購代價人民幣10.2百萬元當中，我們將預扣人民幣2.0百萬元，並僅將

於新天源收購完成一週年後以及在新天源的經營業績(如專業會計師報告所證明在純利上)及在管建管面積符合股權轉讓協議所載我們要求的情況下發還；及(iii)經考慮與新天源訴訟相關的風險及保障機制，我們僅收購重慶新天源的51%股權。

基於重慶新天源於新天源訴訟委聘的訴訟律師之建議，我們的董事認為，建築面積大小及具爭議的收益以及上述保障機制，我們認為新天源訴訟的結果將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

過往不合規事件

據中國法律顧問所告知，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無因不遵守與我們業務有關的任何中國法律或法規而遭受重大罰款或法律行動。以下概述於業績記錄期間內未遵守適用法規的過往事件。董事認為，發生以下不合規事件不會對我們造成任何重大運營或財務影響。

不合規事件的背景

於業績記錄期間，我們的部分中國附屬公司及分支機構未按照中國法律的規定為我們的部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。

不合規的原因

發生此不合規事件的主要原因是由於我們的附屬公司及分支機構分佈在中國的各個省市且各地的地方監管要求各不相同，附屬公司及分支機構的負責人員對相關的當地法規要求並不充分了解。

法律後果及可能的最高處罰

根據中國相關法律法規，如果我們未能按要求支付全額社會保險金，中國有關部門可能會要求我們在規定的期限內支付未繳的社會保險金，且我們可能須就每個延遲天數支付0.05%的滯納金；如果我們不付款，我們可能會被處以相等於未繳供款一至三倍的罰款。對於未繳的住房公積金供款，我們可能被責令在規定的期限內支付未繳的住房公積金供款。如果未在此期限內繳付，則可以向中國法院申請強制執行。另外，我們將因未於規定的期限登記住房公積金而被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

董事認為，考慮到以下情況，此不合規事件不會對我們的業務及經營業績造成任何重大不利影響：(i)於業績記錄期間且直至最後實際可行日期，我們尚未收到中國有關部門的任何通知，要求我們支付有關社會保險及住房公積金的重大差額或罰款；(ii)於業績記錄期間且直至最後實際可行日期，我們並未受到有關社會保險及住房公積金的任何行政處罰；(iii)於業績記錄期間且直至最後實際可行日期，我們並無知悉任何重大員工投訴，亦無牽涉與我們僱員在社會保險及住房公積金方面的任何重大勞資糾紛；(iv)我們已就截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的社會保險及住房公積金供款缺口分別撥備了人民幣2.5百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.1百萬元，而我們的董事認為，所作出的撥備為充分；(v)我們的大部分中國附屬公司及分支機構已獲得當地社會保險及住房公積金主管部門的書面或口頭確認，表明我們的中國附屬公司及分支機構未曾受到任何行政處罰；(vi)倘主管當局要求我們的相關中國附屬公司及分支機構就我們的未繳付款作出供款，我們將確保我們的相關中國附屬公司及分支機構全面遵守繳款規定；以及(vii)控股股東已承諾，倘我們收到有關部門的要求以支付逾期的社會保險及住房公積金供款，或我們須因逾期供款而支付任何滯納金或罰款，彼等將在我們就社會保險及住房公積金供款缺口計提的撥備未涵蓋該等付款的情況下，就我們逾期未繳的供款以及相關部門施加的任何滯納金或罰款向我們作出彌償。

有鑑於此，中國法律顧問認為，我們因上述未能為我們僱員悉數繳納社會保險及住房公積金供款而受到相關部門的重大行政處罰的風險較低。

糾正措施

為了防止將來發生類似性質的不合規事件，我們已(i)委聘外部中國合規法律顧問，以就合規事宜提供意見；(ii)指定具備中國法律專業資格的內部合規團隊，以監察本集團的合規事宜；及(iii)制訂監管有關社會保險及住房公積金的內部政策。

概覽

緊隨[**編纂**]完成後(不計及因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，本公司將由Wong-Holding、Chan-Holding及WC-Holding分別擁有[**編纂**]%、[**編纂**]%及[**編纂**]%。Wong-Holding由Wong-BVI全資擁有，而Wong-BVI則由黃先生全資擁有。Chan Holding由Chan-BVI全資擁有，而Chan-BVI則由黃先生的配偶陳女士全資擁有。WC-Holding由WC-BVI全資擁有，而WC-BVI則由黃先生及陳女士分別擁有55%及45%。

於2021年6月24日，黃先生及陳女士簽訂一致行動協議，據此，彼等同意及確認(其中包括)於從彼等成為本集團權益的註冊擁有人及╱或實益擁有人至彼等任何其中一人不再為控股股東期間，彼等已及將繼續在本集團內各成員公司的股東大會上行使投票權時，根據彼等之間達成的共識一致投票。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－一致行動協議」一節。

因此，黃先生、陳女士、Wong-Holding、Chan-Holding、WC-Holding、Wong-BVI、Chan-BVI及WC-BVI構成我們的一組控股股東。

Wong-Holding、Chan-Holding、WC-Holding、Wong-BVI、Chan-BVI及WC-BVI各自為投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理服務及商業運營服務。

除本集團外，控股股東在從事(其中包括)房地產開發、園林工程、化工生產以及酒店投資及經營的公司中擁有權益(「**除外業務**」)。除外業務與我們的業務是分開及獨立的。我們的董事認為，除外業務與本集團的業務之間並無競爭。

於最後實際可行日期，我們的控股股東及我們的董事概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的其他業務中擁有任何權益，而該等權益須根據上市規則第8.10條作出披露。

為確保日後不會出現競爭，黃先生及陳女士[已]訂立有利於本集團的不競爭契據，規定彼等各自不會及將促使彼等各自的緊密聯繫人不直接或間接參與或持有任何權利或權益，或以其他方式參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務，詳情載於下文的「— 不競爭契據」一段。

我們與融匯集團的業務關係

本集團與融匯集團擁有長期戰略性的合作關係。自本集團於2006年成立以來，我們一直為融匯集團提供物業管理服務，並自2008年起提供商業運營服務。於業績記錄期間，融匯集團開發及擁有的所有商業物業及絕大多數住宅物業均由我們管理。根據中指研究院，本集團與融匯集團之間的業務關係在中國的物業管理及商業運營服務供應商及其聯屬物業開發商中頗為普遍。

融匯集團由黃先生創立並控股，彼擁有超過17年的房地產開發經驗，業務範圍涵蓋多個行業。融匯集團被中指研究院評為2018年中國綜合類房企百強領導品牌之一及被中指研究院評為2019年中國房地產百強開發商之一。

於業績記錄期間，我們獲委聘為融匯集團或其合營企業及聯營公司所開發的絕大部分物業提供物業管理服務及商業運營服務，而我們於融匯集團及其合營企業及聯營公司所開發項目的前期物業管理合約的項目投標成功率為100%。詳見本文件「業務 — 物業管理服務」一節。

我們董事認為，本集團與融匯集團之間的業務關係是互利互補的。我們與融匯集團的長期合作關係，以及向融匯集團提供服務的往績，使我們熟悉融匯集團的標準及要求，有助於降低溝通成本、建立互信及使我們能夠不斷提供始終如一的優質物業管理及商業運營服務，以滿足融匯集團的期望及要求。我們的董事相信，本集團與融匯集團之間的業務關係源遠流長，雙方已建立起良好的相互理解關係。

儘管市場上有大量的物業管理及／或商業運營服務供應商，但考慮到尋找可比較的服務供應商及發展互利的業務關係所需的時間及資源，我們相信選擇及聘用該等其他服務供應商並不符合融匯集團的最佳利益。如上文所述，並經我們的董事確認，我們已根據自身的經驗及專業知識，於業績記錄期間，透過招標程序取得由融匯集團發展的物業的大部分物業管理項目，而毋須依賴我們與融匯集團的關係。展望未來，鑒於雙方現有互利互補的業務關係，並考慮到融匯集團聘請其他可提供同等滿意服務的服務供應商可能需要的時間及精力，我們認為我們將繼續擁有使我們有別於競爭對手的競爭優勢，而我們相信，我們將繼續在日後獲得融匯集團委聘方面維持高成功率。基於以上所述，我們的董事認為，本集團與融匯集團之間的現有業務關係不大可能出現重大不利變動或終止。詳見本文件的「業務 — 與物業開發商及融匯集團的關係」一節。

然而，我們一直積極就向獨立第三方開發的項目提供之服務尋求業務擴張機會。有關進一步詳情，請參閱本文件的「業務 — 與物業開發商及融匯集團的關係」一節及下文「— 獨立於我們的控股股東 — 經營獨立性 — 採購及獲得獨立項目的成就」一段。

獨立於我們的控股股東

我們相信，基於以下原因，我們有能力在[**編纂**]後獨立於我們的控股股東及彼等各自從事除外業務(「**除外集團**」)的緊密聯繫人開展業務。

管理獨立性

本公司董事會由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們若干董事將於除外集團擔任董事職務及╱或高級管理層職位，詳情載列如下：

名稱	本集團的職位	除外集團中的職位
黃丹青女士.....	執行董事及董事會主席	融匯集團副總裁、董事長及除外集團內若干實體的董事及╱或經理
陳忠先生.....	非執行董事	融匯集團總裁及除外集團內若干實體的董事及╱或經理
馮世軍先生.....	非執行董事	融匯集團副總裁及除外集團內若干實體的董事及╱或經理
裴路陽先生.....	非執行董事	除外集團內若干實體的董事
唐世界先生.....	非執行董事	除外集團內若干實體的副董事長及董事及╱或總經理

儘管存在上述重疊職位，但我們的董事認為，基於以下原因，本集團能夠獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務：

(i) 除上文所披露者外，本集團與除外集團的高級管理層成員之間沒有重疊的角色。我們的高級管理團隊將獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行本集團的業務運作；

(ii) 儘管執行董事黃丹青女士於本集團及除外集團擔任雙重職位，彼一直就本集團相關事宜與我們另一名執行董事黃威林先生緊密合作及將繼續緊密合作。彼等將在處理本集團日常事務上獲我們的獨立高級管理團隊進一步支援；

(iii) 陳忠先生、馮世軍先生、裴路陽先生及唐世界先生作為非執行董事，將不會參與本集團的日常管理及業務經營；

(iv) 我們有三名獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一的人數。獨立非執行董事將代表董事會層面的獨立性，並將(其中包括)為我們的董事會其他成員提供獨立意見；不時檢討及監察本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間可能訂立的任何關連交易；及檢討及監察不競爭契據所述事宜(有關詳情載於下文「— 不競爭契據」一段)，以保障本公司及我們的股東的整體利益；

(v) 每位董事均知悉其作為董事的受託責任，其中包括要求其為本公司的利益及最佳利益行事；及

(vi) 倘本集團與任何我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所進行的任何交易產生任何潛在利益衝突，該等存在潛在利益衝突的董事須就該等交易於本公司相關董事會會議上放棄表決，其出席會議不計入有相關會議的法定人數。

經營獨立性

我們認為，我們具有充足資本、設施及僱員，並能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出一切決定及進行我們本身的業務營運，並於[**編纂**]後繼續。

物業管理服務

我們於交付前階段之全部物業管理服務乃提供予由黃先生及陳女士實益擁有之融匯集團。就融匯集團開發的住宅物業所訂立的有關前期管理合約主要透過公開標準招投標程序取得，其中標書將由融匯集團成立的評標委員會根據適用的中國法律及法規進行評估，該評標委員會由五名或以上單數成員組成。招標過程是一個行之有效、具競爭性及公平的過程，融匯集團及本集團均不能對選擇過程施加不適當的影響。我們不享有受聘為融匯集團開發項目的前期物業管理服務供應商的任何優先權。我們在甄選過程中不會僅僅因為與融匯集團的關係而獲得額外的權重，也不會自動獲得物業管理合同。我們經過同樣的招投標程序，獲得獨立第三方物業開發商開發物業的前期管理合同。更多資料請參見本文件中「業務 — 物業管理服務 — 物業管理服務協議」一節。

在融匯集團向業主交付物業後，我們向該等業主(一般為獨立第三方)提供物業管理服務。業主可酌情成立業主委員會來管理物業，並透過業主委員會自行決定聘請或解聘其物業管理服務供應商。業主委員會(如成立)將由業主營運，並將獨立於融匯集團。融匯集團及本集團均無權力或能力影響業主或其業主委員會聘請或解聘物業管理服務供應商的決定。我們必須向物業的住戶／業主提供優質服務，以確保我們持續受聘。於業績記錄期間，我們於成立業主委員會後繼續就大部分項目提供物業管理服務。於2018年、2019年及2020年，我們所管理物業的留存率分別為97.7%、97.7%及100%，我們相信這反映我們的物業管理能力，並表明我們能夠獨立於融匯集團營運。交付物業後，我們亦為一些獨立客戶(包括第三方業主、業主委員會及住戶)提供社區增值服務。

儘管對業主並無監管要求以進行招投標程序購買及更新非住宅物業的非住宅物業管理服務，但本集團經過遴選程序才能獲得非住宅物業管理服務合同。於本集團獲得商機後，我們將提交有關提供物業管理服務的提案(主要包括定價及服務標準)。融匯集團的相關部門／團隊將審查及評估所提交的提案，並決定是否將合同授予本集團。

商業運營服務

本集團歷來通過商業談判向融匯集團獲得商業運營服務工作。根據適用的中國法律及法規，融匯集團在委聘商業運營服務供應商時毋須經過任何公開招標程序。

通常在獲得一塊土地用於開發物業之後，融匯集團會邀請本集團提交一份關於為該物業提供商業運營服務的建議書。該建議書將包括市場研究、初步設計╱定位分析、定價策略及物業的預計回報。在擬備建議書時，本集團將成立一個由財務、營運及品牌管理人員組成的團隊，進行實地考察、市場研究及初步定位等工作。該建議書將提交予融匯集團作內部審批，其決策過程將包括考慮本集團所採用的定價標準與市場上提供同類服務的定價標準。本集團須向融匯集團提供優質及具競爭力的服務，以獲得融匯集團的新委聘及持續委聘。

於業績記錄期間，絕大部分我們來自商業運營服務的收入來自在商業物業開業後向租戶(通常為獨立第三方)提供的服務。

採購及獲得獨立項目的成就

於2020年12月31日，我們的在管總建築面積絕大部分由融匯集團及其合營企業及聯營公司開發。儘管如此，我們的大部分收入來自獨立個人業主及租戶及獨立第三方物業開發商。我們主要通過在物業交付後繼續向業主或業主委員會提供物業管理服務、參與物業開發商的招投標程序，以及向其他物業開發商及第三方租戶提供增值服務及商業運營服務，得以維持多元化的客戶基礎。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，除融匯集團及其合營企業及聯營公司外，我們歸屬於客戶的收入分別約佔我們總收入的81.2%、80.9%及74.8%。

我們已於我們各營運地區層面建立一支具備行業知識及經驗的業務開發團隊，以監督項目獲取情況，尤其是由獨立第三方開發的項目。我們於2021年推行多項激勵措施，以激勵及鼓勵我們的僱員向我們轉介市場信息和第三方項目的機會。我們計劃繼續增加業務發展的資源及投入。

自2020年起，我們一直透過各種渠道，如參與招投標程序，以及與第三方業務夥伴合作，積極尋求與獨立第三方的新項目合作及潛在收購機會。自2021年1月1日起及直至最後實際可行日期，我們已取得一項新工作，為一名獨立第三方開發的一項物業(可供招攬租戶的總建築面積約為25,756.9平方米)提供商業運營服務。我們亦正與獨立第三方磋商及╱或爭取額外工作。此外，於2021年5月，我們向獨立第三方收購重慶新天源51%的股權，導致獨立第三方開發或擁有的物業的我們在管建築面積增加約851,248.9平方米。於2021年初，我們亦與獨立第三方就於中國不同地區的三個旅遊項目的項目設計、物業管理及商業運營方面進行戰略合作而簽署兩份框架協議。

展望未來，我們將繼續努力通過以下方式擴大對獨立第三方物業開發商開發的項目(「**獨立項目**」)的服務規模：(i)參與由業主委員會及獨立第三方物業開發商舉辦的物業管理招投標程序，以取得新的物業管理工作；(ii)物色及收購合適的目標物業管理公司；及(iii)與獨立第三方物業開發商訂立策略性合作安排。我們計劃動用[**編纂**][**編纂**]的[**編纂**]%，以透過未來收購及投資擴充我們的物業管理服務業務及商業運營服務業務，有關詳情載於「未來計劃及[**編纂**]」。我們的董事對我們擴大我們的獨立項目組合的能力充滿信心，特別是由獨立第三方物業開發商開發的規模較小且沒有相關物業開發商的聯屬物業管理服務供應商支持的項目。我們相信，該等物業開發商將歡迎來自成熟且信譽良好的服務供應商(如本集團)的物業管理服務及╱或商業運營服務。因此，我們相信，我們的管理組合及獨立第三方所開發物業應佔收入將繼續增加。詳見本文件的「業務 — 與物業開發商及融匯集團的關係」一節。

經營所需的執照

我們持有並享有對我們的業務運營屬重要的所有相關執照及許可證的利益。

接觸客戶、供應商及商業夥伴

我們擁有龐大而多樣化的客戶、供應商及業務夥伴基礎，其與我們的控股股東及╱或其各自的緊密聯繫人無關。我們可以獨立地接觸該等客戶、供應商以及業務夥伴。

運營設施

於最後實際可行日期，我們從控股股東及其各自的緊密聯繫人租用六項物業，總建築面積約為1,731.1平方米，主要用作辦公室用途及提供服務的場地。我們業務運營的所有其他必要物業、設施、設備乃獨立於我們的控股股東及其各自緊密聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，我們所有全職僱員均獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人而招聘，並主要透過內部轉介及外部來源(如招聘網站及第三方招聘機構)招聘。

與我們的控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與我們的控股股東或彼等的聯繫人之間的持續關連交易，該等交易將於[**編纂**]完成後繼續進行。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。

我們預期與控股股東或其聯繫人進行的持續關連交易總額將能維持在[**編纂**]後佔我們總收入的合理百分比。因此，預計該等持續關聯交易不會影響我們整體的經營獨立性。

財務獨立性

所有應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的非貿易性質的貸款、墊款及餘額，如非因我們的日常業務過程而產生，將於[**編纂**]完成前全部清償。於[**編纂**]完成前，本集團為支持融匯集團的借款而提供的所有質押及擔保將獲全面解除。

此外，我們擁有自己的內部控制及會計系統、會計和財務部門、獨立的現金收付職能及獨立第三方融資渠道。因此，我們相信我們能夠保持財務獨立性，獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

黃先生及陳女士(「**契諾人**」)各自已在不競爭契據中向我們不可撤銷及無條件地承諾，其將不會及將促使其緊密聯繫人(本集團成員除外)不直接或間接地從事或參與任何與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務(我們的業務除外)，即提供物業管理服務及商業運營服務(「**受限制業務**」)，或持有與受限制業務直接或間接競爭的任何公司或業務的股份或權益，除非契諾人及其緊密聯繫人持有(i)任何公司(其股份在聯交所或任何其他證券交易所上市)已發行股本總額的30%以下；或(ii)從事與任何受限制業務構成或可能構成競爭的任何私人公司的權益少於50%，且他們無權控制該公司的董事會。當本集團從事未列入受限制業務的新業務，而在開展該等新業務時，任何契諾人已經營或曾參與或以其他方式在相關業務中擁有權益，則上述限制並不適用。

此外，各契諾人已承諾，若其或其任何緊密聯繫人發現或獲得與受限制業務有關的任何新業務投資或其他商業機會(「**競爭性業務機會**」)，其應並應促使其緊密聯繫人，在30天內發出書面通知(「**要約通知**」)以及時將該競爭性業務機會轉介給本公司，並提供確定目標公司(如相關)、競爭性業務機會的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否尋求該競爭性業務機會所需的所有其他合理詳情。

在收到要約通知後，本公司將尋求由在競爭性業務機會中沒有利益的董事組成的董事會委員會(「**獨立董事會**」)批准是否尋求或拒絕競爭性業務機會。在競爭性業務機會中擁有實際或潛在利益的任何董事應放棄出席(除非獨立董事會特別要求其出席)為審議該競爭性業務機會而召開的任何會議並放棄在會上投票，且不計入法定人數。獨立董事會應考慮尋求所提供的競爭性業務機會的財務影響、競爭性業務機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃以及我們業務的一般市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關競爭性業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到上述書面通知後30天內，代表本公司以書面形式通知契諾人其是否尋求或拒絕競爭性業務機會的決定。

倘相關契諾人收到獨立董事會拒絕該競爭性業務機會的通知，或獨立董事會未能在上述30天內作出回應，則相關契諾人有權但無義務尋求該競爭性業務機會。若相關契諾人所尋求的競爭性業務機會的性質、條款或條件有任何重大變化，其應將經修訂的競爭性業務機會轉介予本公司，猶如新的競爭性業務機會。

倘契諾人及其各自的緊密聯繫人不再直接或間接持有我們30%或以上具有投票權的股份，或我們的股份不再在聯交所[**編纂**]，則不競爭契據將自動失效。倘我們停止經營任何受限制業務，則根據不競爭契據，契諾人將不再被禁止經營該等業務。

為促進良好的企業管治及提升透明度，不競爭契據亦包括以下規定：

- 各契諾人已向我們承諾，其將盡最大努力提供及促使其緊密聯繫人提供所有必要的資料，以便我們的獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審查；及

- 他們將根據企業管治報告中自願披露的原則，在我們的年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

此外，本公司已採取或將採取以下措施以維護在不競爭契據方面的良好企業管治標準：

- 我們的獨立非執行董事應至少每年審查一次契諾人遵守不競爭契據的情況；

- 我們將根據上市規則的規定，在年報中或以向公眾公佈的方式披露獨立非執行董事對事項的審查決定(包括不接受向本公司轉介的競爭性業務機會的原因)，以及獨立非執行董事對遵守及執行不競爭契據的審查情況；及

- 倘我們的任何董事及╱或其各自的緊密聯繫人在我們的董事會審議的任何有關遵守及執行不競爭契據的事項中擁有重大利益，根據組織章程細則的適用條款，其不能對我們的董事會批准該事項的決議進行投票，亦不能被計入投票的法定人數。

企業管治措施

我們各控股股東已確認，其完全了解以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已設有足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為籌備[**編纂**]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准任何合約或安排或任何其他建議(其本身或其任何聯繫人於當中擁有重大權益)的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜，且須就有關董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜於董事會會議放棄投票，除非該董事出席或參與該董事會會議經大多數獨立非執行董事特別要求，則作別論；

(c) 我們承諾董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事將有均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，相信獨立非執行董事具有充足經驗，並無任何可能嚴重干擾其行使獨立判斷的業務或其他關係，且將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；

(d) 我們已委任光銀國際資本有限公司擔任合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；

(e) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱任何持續關連交易，並於年報內確認該等交易於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；

(f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東所作出的不競爭承諾及彼等遵守相關承諾的情況；

(g) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守上市規則第8.10條的情況；及

(h) 本公司將於其年報中披露不競爭契據的合規狀況。

董事會

本公司董事會由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司董事會的權力及職責包括決定本公司的業務及投資計劃，編製本公司的年度財務預算及最終報告，以及行使章程賦予的其他權力、職能及職責。我們[已]與每位執行董事訂立服務協議，並與每位非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列本公司董事的若干資料：

名稱	年齡	加入本集團的日期	任命為董事的日期	於本集團的職位	職務及職責	與其他董事或高級管理層的關係
執行董事						
黃丹青女士	37	2008年8月25日	2021年2月4日	執行董事及主席	本集團的整體管理及戰略規劃	黃威林先生的姐姐及裴路陽先生的配偶
黃威林先生	33	2010年12月2日	2021年2月4日	執行董事及執行總裁	本集團的整體運營及戰略規劃	黃丹青女士的弟弟及裴路陽先生的妻弟
非執行董事						
陳忠先生	59	2006年6月23日	2021年5月28日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指導	無
唐世界先生	48	2014年9月1日	2021年3月1日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指導	無
裴路陽先生	37	2017年1月17日	2021年5月28日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指導	黃丹青女士的配偶及黃威林先生的姐夫

名稱	年齡	加入本集團的日期	任命為董事的日期	於本集團的職位	職務及職責	與其他董事或高級管理層的關係
馮世軍先生	53	2006年12月8日	2021年5月28日	非執行董事	為本集團的整體發展提供指導	無
獨立非執行董事						
陳慶芳女士	70	2021年●	2021年●	獨立非執行董事	對本集團的經營管理提供獨立意見	無
伍頌恩女士	45	2021年●	2021年●	獨立非執行董事	對本集團的經營管理提供獨立意見	無
梁寶儀女士	48	2021年●	2021年●	獨立非執行董事	對本集團的經營管理提供獨立意見	無

執行董事

黃丹青女士，37歲，於2021年2月4日獲委任為我們的董事，並於2021年5月28日調任為我們的執行董事及主席。彼主要負責本集團的整體管理及策略規劃。黃女士於2008年8月加入本集團，並自此一直擔任福州融匯的執行董事。彼亦於本集團多家附屬公司擔任董事職務。

黃女士於房地產及物業管理行業擁有逾12年經驗，彼自2008年8月起在本集團及融匯集團擔任職務。自2015年7月起，黃女士一直擔任重慶澤眾園林股份有限公司(「**重慶澤眾**」)(一家在NEEQ上市的園林工程公司(股份代號：839506))的監事，彼主要負責監督本公司董事會及高級管理層。自2017年6月起，彼擔任蕪湖融匯化工有限公司(「**融匯化工**」，一家化工公司)的主席，主要負責整體運營管理。

黃女士曾任沙縣青懋紙業有限公司副董事長及蕪湖融匯商貿有限公司(「**蕪湖融匯商貿**」)董事長兼總經理，該等公司因停止其業務營運而分別於2010年4月26日及2020年12月8日解散。彼亦曾任雲南融匯實業有限公司(「**雲南融匯**」)監事，該公司因並無經營實質業務而於2013年9月18日解散。彼確認，據彼所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及╱或責任。

黃女士於2019年7月在中國人民大學中國經濟改革與發展研究院完成高級行政工商管理課程。黃女士於2017年1月被評為「2016年度十大巾幗閩商」之一、於2018年2月被評為「2017閩商十大新銳人物」之一、於2020年9月被評為「第十八屆福建省優秀企業家」及於2021年3月被評為「全國巾幗建功標兵榮譽稱號」。黃女士自2015年1月起擔任福建省海外婦女聯誼會副會長、自2017年4月起擔任福建省女企業家商會會長、自2018年1月起擔任中華全國工商業聯合會女企業家商會副會長，以及自2021年4月起擔任香港福建希望工程基金會副主席。

黃丹青女士是本公司最終控股股東黃先生及陳女士的女兒。

黃威林先生，33歲，於2021年2月4日獲委任為我們的董事，並於2021年5月28日調任為我們的執行董事。彼主要負責本集團的整體營運及策略規劃。黃威林先生於2010年12月加入本集團，自此一直擔任重慶融匯物業管理有限公司沙坪壩分公司負責人，並自2013年5月起擔任融匯冠嶺董事長。彼亦於我們多間附屬公司擔任董事職務。

黃威林先生於房地產及物業管理行業擁有逾11年經驗，彼自2010年12月起在本集團及於2009年7月至2021年2月在重慶融匯地產擔任職務。於2015年8月至2021年3月，黃威林先生擔任重慶澤眾的董事，主要負責該公司的營運及管理。

黃威林先生曾任雲南融匯的董事，該公司因並無經營實質業務而於2013年9月18日解散。彼為蕪湖融匯商貿的董事，該公司因停止其業務運營而於2020年12月8日解散。彼確認，據彼所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及╱或責任。

黃威林先生於2019年7月在中國人民大學中國經濟改革與發展研究院完成高級行政工商管理課程。彼於2017年3月被評為「2016十大重慶經濟年度創新人物」之一。

黃威林先生是本公司最終控股股東黃先生及陳女士的兒子。

黃丹青女士及黃威林先生各自已向我們不可撤銷及無條件地承諾，其將不會及將促使其緊密聯繫人不直接或間接地從事或參與任何與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務(我們的業務除外)，即提供物業管理服務及商業運營服務(「**受限制業務**」)，或持有與本集團從事的業務直接或間接競爭的任何公司或業務的股份或權益，惟彼及彼等緊密聯繫人持有以下權益時除外：(i)任何上市公司的已發行股本總額30%以下；或(ii)任何從事任何與本集團任何成員公司所從事任何業務競爭或可能競爭的業務的私人公司之權益50%以下，而彼等並無有關公司董事會的控制權。當本集團不再從事特定的受限制業務時，上述限制並不適用，而當本集團從事未列入受限制業務的新業務，而在開展該等新業務時，黃丹青女士及黃威林先生各自已經營或曾參與或以其他方式在相關業務中擁有權益。倘黃丹青女士或黃威林先生不再為本集團的董事或高級管理層，或我們的股份不再在聯交所[**編纂**]，則有關黃丹青女士或黃威林先生的上述限制將自動失效。

非執行董事

陳忠先生，59歲，於2021年5月28日獲委任為我們的非執行董事。陳先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

陳先生在房地產行業有逾25年的經驗。於1996年11月至2012年8月，彼擔任福州市晉安區房地產綜合開發公司(該公司主要從事房地產開發)的總經理，主要負責整體管理。於2003年12月至2008年1月，彼擔任重慶融匯實業有限公司(該公司主要從事房地產開發)的總經理，主要負責整體管理。自2008年1月起，彼一直擔任重慶融匯地產總裁，主要負責整體管理。自2015年7月起，彼一直擔任重慶澤眾的董事，主要負責公司的經營管理。

陳先生為福州古榕房地產開發有限公司的主席，該公司的營業執照於2002年8月28日被撤銷，原因是該公司並無進行實質業務，且未按規定進行工商年度檢驗。陳忠先生曾任重慶博合投資有限公司(於2012年12月27日解散)、重慶融匯世界物業管理有限公司(於2012年11月20日解散)及山東融匯物業管理有限公司(於2021年3月17日解散)的執行董事，以及雲南融匯(於2013年9月18日解散)的總經理，解散的原因是該等公司並無經營實質業務。彼確認，據彼所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關撤銷及解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及╱或責任。

唐世界先生，48歲，於2021年3月1日獲委任為我們的董事，並於2021年5月28日調任為我們的非執行董事。唐先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

唐先生在會計及財務管理方面有豐富經驗。於2001年10月至2004年12月，唐先生擔任證券公司閩發證券有限責任公司監察部工作人員，主要負責內部檢查、審計及相關事務。於2006年1月至2012年8月，彼擔任融匯福建(主要從事房地產、化工及相關行業的投資公司)財務管理部財務總監，主要負責會計及財務管理。自2014年9月起，彼擔任融匯福建財務管理中心及資本運營中心總經理，主要負責財務管理以及融資及投資事務。

唐先生曾任蕪湖融匯商貿的監事，該公司因停止其業務營運而於2020年12月8日解散。彼確認，據彼所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及╱或責任。

唐先生於1996年7月獲得中國同濟大學土地管理學士學位，並於2001年3月獲得中國福州大學會計碩士學位。唐先生於2008年5月取得福建省人事廳(現為福建省人力資源與社會保障廳)頒發的會計高級資格，並於2009年12月取得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師(非執業會員)資格。

裴路陽先生，37歲，於2021年5月28日獲委任為我們的非執行董事。裴先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

於2008年12月至2010年9月，裴先生任職於保險公司中國人民財產保險股份有限公司福建省分公司從事技術序列工作。於2010年9月至2012年12月，彼擔任福建華興創業投資有限公司(一間主要從事投資項目的公司)的項目助理，主要負責投資事務。於2015年4月至2015年7月及2016年8月至2016年12月，彼擔任福建森澤園林工程有限公司(一間園林工程公司)常務副總經理，主要負責經營管理。於2015年7月至2016年7月，彼擔任重慶澤眾副總經理，主要負責經營管理。於2017年1月至2021年4月，裴先生擔任福建融匯物業管理的總經理，主要負責該公司的營運及管理。自2021年4月起，彼一直擔任融匯福建的董事，主要負責該公司的營運及管理。

裴先生於2006年12月獲得荷蘭阿納姆與奈梅亨專業教育學院的工商管理學士學位。

馮世軍先生，53歲，於2021年5月28日獲委任為我們的非執行董事。馮先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

馮先生擁有豐富的財務管理經驗。於2006年12月至2008年1月，彼擔任重慶融匯投資有限公司(一間房地產開發公司)的財務總監，彼主要負責財務事務。自2007年4月起，彼擔任重慶澤眾董事，主要負責該公司的運營及管理。自2008年1月起，彼一直擔任重慶融匯地產高級副總裁，主要負責財務及資金事務。

馮先生曾任雲南融匯的監事，該公司因並無經營實質業務而於2013年9月18日解散。彼確認，據彼所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及╱或責任。

馮先生於1991年7月在中國人民大學獲得會計學學士學位。

獨立非執行董事

陳慶芳女士，70歲，於2021年●獲委任為我們的獨立非執行董事。陳女士負責就我們的董事會運作及管理提供獨立意見。

陳女士在物業管理行業具有豐富經驗。於1992年9月至1994年8月，彼於海南渝海實業開發總公司下屬子公司海口渝海格林夢大酒店擔任總經理，主要負責整體經營管理。於1995年9月至2002年10月，彼擔任重慶渝海物業管理有限責任公司(一間物業管理公司)的總經理，主要負責整體運營及管理。於2002年10月至2014年8月，彼擔任重慶金恒物業管理有限公司(一間物業管理公司)的董事會主席，主要負責整體運營及管理。於2014年9月至2018年12月，彼擔任重慶瑞隆物業管理有限公司(一間物業管理公司)的董事會主席，主要負責整體運營及管理。

陳女士於1992年3月畢業於渝州大學(現名為重慶工商大學)，獲中國商業企業管理文憑。彼於2000年7月在中國重慶大學完成管理科學與工程研究生進修課程。陳女士於1992年6月經四川省職稱改革工作領導小組認證為經濟師。彼於2008年3月獲得中華

人民共和國住房和城鄉建設部及中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的物業管理師資格證及於2014年2月獲得物業管理師註冊證。

伍頌恩女士，45歲，於2021年●獲委任為我們的獨立非執行董事。伍女士負責就我們的董事會運作及管理提供獨立意見。

伍女士自2014年9月起擔任強泰環保控股有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：1395)的獨立非執行董事，及自2012年4月起擔任蔣伍會計師事務所有限公司的董事。在此之前，彼於2000年9月至2002年10月在安永會計師事務所工作，最後擔任高級會計師。於2007年9月至2008年12月，彼在Accountancy Training Company (International) Limited擔任講師。自2010年6月至2012年6月，彼擔任HKCA Learning Media Limited的講師。於2008年1月至2013年4月，彼為伍頌恩會計師事務所的獨資經營者。

伍女士於1997年11月獲得香港科技大學工商管理學士學位，並於2009年10月獲得香港理工大學專業會計碩士學位。伍女士自2017年1月起成為澳大利亞註冊執業會計師公會會員，自2011年9月起為註冊法證會計師協會執業專業法證會計師，自2010年9月起為香港稅務學會的執業稅務顧問及資深會員，自2005年10月起為英國特許公認會計師公會資深會員，自2005年1月起為香港會計師公會執業會員。

梁寶儀女士，48歲，於2021年●獲委任為我們的獨立非執行董事。梁女士負責就我們的董事會運作及管理提供獨立意見。

梁女士2005年7月起共同創立了梁寶儀劉正豪律師行(後稱梁寶儀劉正豪律師行有限法律責任)並持續擔當該律師行的合夥人。於2005年1月至2008年12月，彼亦擔任香港城市大學法學院的專任導師。自1996年9月至2004年11月，梁女士擔任其禮律師行的見習律師及律師。自2016年6月至2018年1月，彼擔任倫敦證券交易所上市的公司(LSE: NTLG)新天地集團股份有限公司的獨立非執行董事。自2019年10月起，彼一直擔任在主板上市的公司(股份代號：1395)強泰環保控股有限公司的獨立非執行董事。

梁女士曾任宜喜有限公司董事，該公司因終止其業務而於2020年4月24日解散。彼確認，據其所知及所信，於最後實際可行日期，彼概無被提起索償且據彼所知，彼並無因有關解散而遭受任何受威脅或潛在索償及概無未解決索償及／或責任。

梁女士於1994年7月獲得香港大學法律學士學位，於1996年6月獲得英國劍橋大學公司法碩士學位。梁女士自1998年11月起成為香港律師會會員。

除上文所披露者外，我們的董事於緊接本文件日期前三年內並無於上市公司擔

任任何其他董事職務。概無其他有關本公司任何董事與其他董事及高級管理人員關係的資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄1A第41(3)段予以披露。

除本文件所披露者外，據我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無任何有關委任我們的董事的其他事宜須知會我們的股東，亦無任何與我們的董事有關的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

高級管理層

我們的執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運營及管理。

有關黃丹青女士及黃威林先生的履歷詳情，請參閱上文的「執行董事」一段。本集團的高級管理層成員還包括以下人員：

姓名	年齡	加入本集團的日期	本集團的現有職位	角色及責任
卓敏先生	45	2018年9月25日	物業事業部總經理	負責本集團物業管理部的整體發展及運營
蔣紅女士	46	2018年8月6日	商業事業部總經理	負責本集團商業運營項目的整體協調及運作、確定商業發展戰略及品牌建設

卓敏先生，45歲，於2018年9月加入本集團，自此擔任重慶融匯物業管理物業業務部總經理。彼主要負責本集團物業管理板塊的整體發展及運營。

卓先生在物業管理及房地產開發行業有逾21年經驗。於2000年2月至2003年3月，彼擔任重慶順通物業開發有限公司(一間房地產開發公司)物業部副經理，主要負責項目日常運營。於2003年4月至2005年7月，彼擔任重慶眾聯山物業管理有限公司(一間物業管理公司)的客服主管，主要負責客服管理。於2005年7月至2006年4月，彼擔任北京金輝錦江物業服務有限公司重慶分公司(一間物業管理公司)管理服務部經理，主要負

責統籌公司前期介入工作及新項目的籌建。於2006年5月至2011年8月，彼擔任重慶同景物業服務有限公司(一間物業管理公司)總經理助理，主要負責協助總經理完成整體經營業績。於2011年8月至2014年3月，彼擔任中海物業管理有限公司重慶分公司(一間物業管理公司)的品質管理部經理，主要負責公司品質運營。於2014年4月至2017年5月，彼擔任金碧物業有限公司重慶分公司(一間物業管理公司)副總經理，主要負責該公司的運營。於2017年7月至2017年11月，彼擔任貴州花果園物業管理有限公司(一間物業管理公司)品質總監，主要負責公司品質運營。於2017年12月至2018年9月，彼擔任重慶天驕愛生活服務股份有限公司(一間物業管理公司)的副總經理，主要負責運營管理及信息化事務。

卓先生於1998年7月獲得中國西南農業大學(現稱西南大學)土地規劃與利用學士學位。卓先生於2010年10月獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部及中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的物業管理師資格證。於2019年12月，彼被中指研究院評為「2019中國物業經理人100強」之一。

蔣紅女士，46歲，於2018年8月加入本集團，至今擔任融匯冠嶺總經理。彼主要負責本集團商業運營項目的整體協調及運營、確定商業發展戰略及品牌建設。

蔣女士擁有逾22年商業運營管理經驗。於1998年7月至2000年12月，彼擔任南通金鷹國際購物中心有限公司(一間主要從事商業地產開發及運營的公司)的招商運營經理，主要負責招商和運營管理。於2004年3月至2005年9月，彼擔任重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(一間房地產開發公司)的招商部經理，主要負責招商及運營管理。於2005年9月至2017年1月，彼擔任同景集團有限公司(一間房地產開發公司)商業管理中心副總經理，主要負責商業項目整體規劃和招商運營等業務管理。於2017年3月至2017年8月，彼擔任重慶逸合實業(集團)有限公司商業負責人及於2017年8月至2018年8月，彼擔任重慶新鷗鵬地產(集團)有限公司(均為房地產開發公司)的商業管理中心總經理，主要負責商業項目整體規劃和招商運營等業務管理。

蔣女士於2008年12月畢業於中國重慶工商大學，取得工商企業管理本科文憑。彼於2019年1月及2020年1月分別被贏商網評為「商業地產亞洲杯 — 商業地產傑出人物」及「商業地產金坐標獎 — 年度商業地產先鋒人物」之一。

聯席公司秘書

林偉先生，35歲，於2021年5月28日獲委任為我們的聯席公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。林先生自2021年4月起擔任本集團財務中心及證券事務部負責人，主要負責上述部門的日常事務。

於2009年7月至2014年9月，林先生於中國銀行保險監督管理委員會寧德監管分局任職，主要負責人力資源事務及銀行監管工作。於2014年9月至2017年9月，彼在致同會計師事務所(特殊普通合夥)福州分所擔任項目經理，主要負責審計事務。於2017年9月至2021年4月，彼在融匯福建擔任高級投資經理，主要負責投資及財務事務。

林先生於2009年6月獲得中國福州大學行政管理學士學位，並於2016年6月獲得中國福州大學會計學碩士學位。林先生於2013年10月獲得寧德市公務員局頒發的會計中級資格，並於2020年6月獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師(非執業會員)資格。彼亦於2014年6月獲得福建省人力資源與社會保障廳頒發的註冊稅務師資格。

陳濼而女士，31歲，於2021年5月28日獲委任為我們的聯席公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。

陳濼而女士於2016年2月加入Vistra Corporate Services (HK) Limited，擔任企業服務經理。陳濼而女士在提供全面的公司秘書及合規服務方面擁有逾7年經驗，目前服務的客戶包括上市公司、跨國企業及私人公司。陳濼而女士目前為信達生物製藥(一間於主板上市的公司，股份代號：1801)、康寧傑瑞生物製藥(一間於主板上市的公司，股份代號：9966)及微創心通醫療科技有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：2160)的聯席公司秘書，以及C-Link Squared Limited(一間於主板上市的公司，股份代號：1463)的公司秘書。

陳濼而女士於2011年10月獲得香港理工大學文學士學位，並於2015年7月獲得香港城市大學專業會計及企業管治理學碩士學位。陳濼而女士自2015年9月起為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會(現稱英國特許公司治理公會)會員。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。

審核委員會

本集團已於2021年●成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由伍頌恩女士、唐世界先生及梁寶儀女士組成。伍頌恩女士為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)就財務、風險管理及內部控制事項向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2021年●成立薪酬委員會，並按上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由伍頌恩女士、黃丹青女士及梁寶儀女士組成。伍頌恩女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)建立、檢討及就董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就制定薪酬政策訂立正式及透明的程序向董事提出建議；(ii)釐定每名董事及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，審核及批准基於表現的薪酬。

提名委員會

本集團已於2021年●成立提名委員會，並按上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由黃丹青女士、伍頌恩女士及梁寶儀女士組成。黃丹青女士為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的結構、規模及組成，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)檢討我們的董事(包括獨立非執行董事)所作出的貢獻及彼等履行職責所投入的時間是否足夠；(iv)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任、續聘及罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

鑒於我們的獨立非執行董事在本集團以外擔任其他職務，本公司將採取以下措施，以確保本集團所有董事能履行其職責，並減低我們的董事於[**編纂**]後在其他上市公司擔任多個董事職務的風險；(i)董事會及提名委員會將檢討我們的各董事(包括獨立非執行董事)是否有投入足夠的時間及精力處理本集團的事務，包括但不限於檢討董事會會議或董事委員會會議的出席記錄；(ii)如對有關董事對本公司的時間承擔表示關注，董事會及提名委員會可要求有關董事就其重大承擔的任何變動向董事會提供最新資料；(iii)在評估及甄選委任或重新委任任何董事候選人時，董事會將考慮該候選人是否願意及有能力投入足夠時間履行其作為董事及／或董事委員會成員的職責；(iv)當本公司於股東大會上提呈決議案選任個別人士為獨立非執行董事時，本公司將於致股東之通函及／或有關股東大會通告所附之說明函件中列明董事會相信該人士應獲選之理由、董事會認為該人士為獨立人士之理由，以及(如有需要)解釋該人士仍能為董事會投入足夠時間之原因；(v)本公司獨立非執行董事將每年向本公司確認其承諾投入足夠時間處理本公司事務。

董事會多元化政策

本公司董事會已採用一項董事會多元化政策，該政策規定實現董事會多元化的方法。本公司認識到並接受董事會多元化的好處，並認為提高董事會層面的多元化是支持實現本公司戰略目標及可持續發展的重要因素。本公司通過考慮多種因素，包括但不限於人才、技能、性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識和服務年限等，努力實現董事會的多元化。我們將根據業績及其對董事會的潛在貢獻來選擇潛在的董事會候選人，同時考慮到我們自身的業務模式和不時的特定需求。所有董事會成員的任命將以擇優錄取為基礎，候選人將根據客觀標準進行考慮，並充分考慮到董事會多元化的好處。

我們的董事會擁有均衡的知識、技能及經驗，包括但不限於房地產開發、物業管理、財務管理和園林工程。彼等擁有不同專業的學位，包括但不限於法律、土地管理、會計及工商管理。本公司有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，包括物業管理、會計及法律。此外，我們的董事年齡跨度很大，由33歲至70歲。經考慮本公司的業務模式及特定需要，我們認為本公司董事會的組成符合董事會多元化政策。

我們認識到性別多樣性的特別重要性。本公司董事會目前由九名董事組成，包括四名女性董事。我們已經並將繼續採取步驟，在本公司各個層面(包括但不限於董事會及高級管理層)促進及確保性別多元化。我們的董事會多元化政策規定，董事會在甄選及推薦合適的董事會成員候選人時，應把握機會，以期確保成員的男女比例在所有時間保持平衡。我們也將確保在招聘中高級員工時，確保性別多元化。我們的目標是參照持份者的期望及國際和本地建議的最佳做法，保持性別多元化的適當平衡。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。[**編纂**]後，我們的提名委員會將不時檢討我們的董事會多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性，我們將在每年的企業管治報告中披露我們的董事會多元化政策的實施情況，包括為實施董事會多元化政策而設定的任何可衡量目標，以及實現該等目標的進展情況。

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將在以下情況下向本公司提供建議：

- 在發佈任何監管公告、通函及財務報告之前；
- 擬進行的交易(包括發行股份及購回股份)可能須予公佈或關連交易；
- 本公司擬以不同於本文件詳述的方式使用[**編纂**][**編纂**]，或本公司的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就本公司股份價格或交易量的不尋常波動向本公司作出查詢。

委任任期由[**編纂**]起至本公司就[**編纂**]後首個完整財政年度的財務業績分發年報之日止。

董事及高級管理層報酬

我們的董事及高級管理層成員以費用、薪金及其他福利以及退休金計劃供款的形式從本集團收取報酬。

截至2020年12月31日止三個年度各年支付給我們的董事的薪酬總額(包括薪金、花紅及其他福利及養老金計劃供款)分別約為人民幣0.36百萬元、人民幣0.39百萬元及人民幣0.46百萬元。除上述所披露者外，截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團任何成員公司均未向我們的董事支付或應支付其他款項。

截至2020年12月31日止三個年度各年向我們的五名最高薪酬人士支付的薪金、花紅及其他福利及養老金供款總額分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.8百萬元。

截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司沒有向我們的董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本公司或加入本公司時的誘因或作為離職補償。此外，我們的董事於同期內並無放棄或同意放棄任何薪酬。

根據目前生效的安排，截至2021年12月31日止年度，我們的董事的薪酬總額(包括薪金、花紅及其他福利及養老金計劃供款)估計不超過約人民幣1.39百萬元。

我們的董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇，並於[**編纂**]後，收到薪酬委員會的建議，該建議將考慮同類公司支付的薪金、董事的時間承擔及責任以及本集團的表現。

購股權計劃

本公司於●[已有條件採納]購股權計劃。有關購股權計劃之詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料 — D.購股權計劃」一節。

企業管治

本公司旨在實現高標準的企業管治，這對發展及保障股東利益至關重要。為達至此目標，本公司預期於[**編纂**]後將遵守企業管治守則及相關上市規則。

就董事所知，下列人士將緊接資本化發行及[**編纂**]完成前及緊隨資本化發行、分派及[**編纂**]完成後(並未考慮根據[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權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持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶投票權的已發行股份中持有10%或以上的權益。

於本公司股份的權益

股東名稱／姓名	權益性質	於本文件日期及緊接資本化發行及[編纂]完成前持有的股份(1)		緊隨資本化發行及[編纂]完成後持有的股份(1)	
		數目	*概約百分比*	*數目*	*概約百分比*
黃先生(2)(3)(4).....	受控制法團權益、	[7,896]股股份(L)	[78.96]%	[**編纂**]	[**編纂**]
	配偶權益	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]
陳女士(2)(3)(5).....	受控制法團權益、	[7,896]股股份(L)	[78.96]%	[**編纂**]	[**編纂**]
	配偶權益	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]
WC-BVI(3)	受控制法團權益	[6,296]股股份(L)	[62.96]%	[**編纂**]	[**編纂**]
WC-Holding(3).....	實益擁有人	[6,296]股股份(L)	[62.96]%	[**編纂**]	[**編纂**]
Wong-BVI(4)	受控制法團權益	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]
Wong-Holding(4)	實益擁有人	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]
Chan-BVI(5).....	受控制法團權益	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]
Chan-Holding(5).....	實益擁有人	[1,600]股股份(L)	[16.00]%	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 字母「L」代表於我們股份的好倉。

(2) 陳女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃先生及陳女士各自被視為於另一方擁有權益的所有股份中擁有權益。

(3) WC-Holding由WC-BVI全資擁有，而WC-BVI由黃先生及陳女士分別擁有55%及45%股權。根據證券及期貨條例，WC-BVI、黃先生及陳女士各自被視為於WC-Holding擁有權益的股份中擁有權益。

(4) Wong-Holding由Wong-BVI全資擁有，而Wong-BVI由黃先生全資擁有。根據證券及期貨條例，Wong-BVI及黃先生各自被視為於Wong-Holding擁有權益的股份中擁有權益。

(5) Chan-Holding由Chan-BVI全資擁有，而Chan-BVI由陳女士全資擁有。根據證券及期貨條例，Chan-BVI及陳女士各自被視為於Chan-Holding擁有權益的股份中擁有權益。

於本集團成員公司股權的權益

股東名稱／姓名	有關集團成員公司	權益性質	於本文件日期及緊接資本化發行及[編纂]完成前持有的股權	緊隨資本化發行及[編纂]完成後持有的股權
			概約百分比	*概約百分比*
朱小鵬先生	重慶新天源	實益擁有人	49%	49%

除上文所披露者外，緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後(並未考慮根據[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權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持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶投票權的已發行股份中持有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

下文闡述緊接資本化發行和[**編纂**]完成前以及緊隨資本化發行和[**編纂**]完成後，本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本(並無計及[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使)：

		面值 *(港元)*
法定股本：		
1,000,000,000	股每股0.01港元的股份	10,000,000
已發行和將予發行(繳足或入賬列作繳足)：		
[10,000]	股緊接資本化發行前已發行的股份	[100]
[**編纂**]	股根據資本化發行將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	**總計**	[**編纂**]

假設

上表假設[**編纂**]成為無條件以及股份已根據[**編纂**]發行，且不計及下述因根據[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或根據授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或由我們購回的任何股份。

地位

[**編纂**]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述已發行或將予發行的全部股份在各方面具有相同權利，尤其是可完全享有於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(惟資本化發行下的權利除外)。

配發和發行以及購回股份的一般授權

董事已獲授一般授權，可於[**編纂**]成為無條件後配發和發行股份以及購回股份。有關一般授權的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－4.我們的股東於2021年●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

本公司只有一類股份(即普通股)，均與其他股份具有相同權利。

根據公司法，並無法例規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。有關舉行股東大會或類別股東大會的規定於公司組織章程細則項下列明。因此，本公司將按章程細則所列明者舉行股東大會，其概要載於本文件附錄三「本公司章程及開曼群島公司法概要」一節。

本集團已與完成[**編纂**]後將成為本公司關連人士的各方訂立若干協議，而本節所披露的交易根據上市規則第14A章將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 總採購協議

於2021年●，本公司與融匯福建訂立總採購協議(「**總採購協議**」)，據此我們可自融匯集團及其聯營公司購買其採購的食品產品及彼等擁有的溫泉入場優惠券，用於我們的營銷推廣活動及作為本集團僱員的福利(「**該採購**」)。總採購協議的年期自[**編纂**]起至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，該採購的交易額分別為約人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。

該採購的價格將參考(其中包括)產品的現行市價以及融匯集團及其聯營公司向獨立第三方供應類似產品的批發價後經公平協商釐定。

預計就截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據總採購協議應付的最高金額分別將不超過人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

在釐定上述該採購的年度上限時，我們的董事已考慮以下因素，並認為在有關情況下，該等因素是合理及有根據的：

- 業績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；及
- 經計及本集團於未來三年的擴展計劃以及本集團在管建築面積及僱員數量的預期增長，本集團對該採購需求的預計增長。

融匯福建由黃先生及陳女士間接全資擁有，彼等均為我們的控股股東，因此就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，[**編纂**]後，總採購協議項下的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就總採購協議的年度上限的各適用百分比按年度基準預期將超過0.1%但低於5%，總採購協議項下的交易根據上市規則第14A章，構成本公司須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於2021年●，本公司與黃先生訂立總物業管理服務協議(「**總物業管理服務協議**」)，據此，本集團同意向黃先生的聯營公司(尤其是融匯集團及其聯營公司)提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)初期規劃及設計諮詢服務、(b)銷售中心管理服務、(c)交付前清潔、園藝及安保服務、及(d)交付前驗房；(ii)維修保養服務；(iii)為業主或由黃先生的聯營公司使用的物業管理服務，包括但不限於未出售住宅物業單位、停車場、公共區域及商業物業；及(iv)其他定制服務，例如公共設施的清潔及／或保安(「**物業管理及相關服務**」)。總物業管理服務協議的年期自[**編纂**]起至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，就物業管理及相關服務應付本集團的服務費總額分別為約人民幣37.0百萬元、人民幣41.5百萬元及人民幣47.9百萬元。

就物業管理及相關服務將收取的費用將參考(i)相關服務的現行市價(經計及物業的位置、規模及狀況、服務範圍及服務標準以及預期運營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)；及(ii)過往交易金額後經公平協商釐定。

預計就截至2023年12月31日止三個年度，就物業管理及相關服務應付本集團的服務費最高金額分別將不超過人民幣55.0百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣52.0百萬元。截至2023年12月31日止三個年度，物業管理及相關服務的年度上限預期減少，乃主要由於融匯集團及其聯營公司對物業管理及相關服務的需求預期減少，當中經計及(i)融匯集團及其聯營公司最近期的運營表現；及(ii)融匯集團及其聯營公司截至2023年12月31日止三個年度將交付的預計建築面積(參考我們對其日後物業發展計劃的理解而作出估計)。

在釐定上述物業管理及相關服務的年度上限時，我們的董事已考慮以下因素，並認為在有關情況下，該等因素是合理及有根據的：

- 業績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 根據現有合約就我們提供的物業管理及相關服務將確認的預計收益以及我們現有物業管理項目的預期交付時間及數量；
- 融匯集團及其聯營公司於相關期間預期將開發及出售物業的預計建築面積，此乃基於融匯集團及其聯營公司截至2020年12月31日的土地儲備以及彼等過往銷售的建築面積估計；及
- 就未出售住宅物業單位及未出售停車位將提供的物業管理服務的年度上限，(i)相關期間未出售住宅物業單位的總面積及未出售停車位總數，此乃參考(a)過往平均空置率及(b)預計在管總建築面積估計；及(ii)預計每平方米將收取的物業管理費估計。

黃先生為我們的控股股東之一，因此就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，[**編纂**]後，總物業管理服務協議項下的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則就總物業管理服務協議年度上限的各項適用百分比按年度基準將超過5%，總物業管理服務協議項下的交易根據上市規則第14A章，構成本公司須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

2. 商業運營服務

於2021年●，本公司與融匯福建訂立總商業運營服務協議(「**總商業運營服務協議**」)，據此，本集團同意向融匯集團及其聯營公司提供商業運營服務，包括但不限於(i)開業前階段的準備服務，包括(a)市場研究及定位、(b)建築設計諮詢、(c)租戶招攬及開業籌備服務；及(ii)於商業業主開業後提供商業運營服務，包括

租戶協議協調、租戶管理、宣傳及推廣、公共關係及其他行政服務(「**商業運營服務**」)。總商業運營服務協議的年期自[**編纂**]起至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，就商業運營服務應付本集團的服務費總額分別為零、零及約人民幣6.2百萬元。

就商業運營服務將收取的費用將參考(i)商業物業的規模、位置及周邊環境；(ii)將提供的服務範圍及服務標準；(iii)預計的運營成本(包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)市場上提供可比較服務的普遍費率；及(v)類似服務及項目類型的現行市價後經公平協商釐定。

預計就截至2023年12月31日止三個年度，就商業運營服務應付本集團的服務費的最高金額分別將不超過人民幣17.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣10.0百萬元。商業運營服務的年度上限預期相對業績記錄期間的過往交易金額較高，乃主要由於商業運營服務的需求預期增加，當中經計及(i)融匯集團及其聯營公司最近期的運營表現；(ii)融匯集團及其聯營公司截至2023年12月31日止三個年度將交付的預計建築面積(參考我們對其日後物業發展計劃的理解而作出估計)；及(iii)本集團自2021年起開始就提供租戶協議協調及租戶管理、廣告及宣傳、公共關係及其他行政服務收取服務費。商業運營服務於往後三年的年度上限減少，主要是由於融匯集團及其聯繫人的新商業物業數量及總建築面積預期減少，有關物業預期於截至2023年12月31日止年度展開營運，乃基於我們對其未來物業開發及開業計劃之理解作出估計。

在釐定上述商業運營服務的年度上限時，我們的董事已考慮以下因素，並認為在有關情況下，該等因素是合理及有根據的：

- 業績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 根據現有合約就我們提供的商業運營服務將確認的預計收益以及我們現有商業運營項目的預期交付時間及數量；及
- 融匯集團及其聯營公司於相關期間預期將開發的商業物業的估計建築面積，此乃基於融匯集團及其聯營公司截至2020年12月31日的土地儲備以及其過往開發的建築面積及相關增長率估計。

融匯福建由黃先生及陳女士間接全資擁有，彼等均為我們的控股股東，因此就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，[**編纂**]後，總商業運營服務協議項下的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則就總商業運營服務協議年度上限的各項適用百分比按年度基準將超過5%，總商業運營服務協議項下的交易根據上市規則第14A章，構成本公司須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

3. 停車位銷售服務

於2021年●，本公司與融匯福建訂立總停車位銷售服務協議(「**總停車位銷售服務協議**」)，據此，本集團同意向融匯集團及其聯營公司提供未出售停車位的營銷及銷售服務(「**停車位銷售服務**」)。總停車位銷售服務協議的年期自[**編纂**]起至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團就提供停車位銷售服務收取費用的總金額分別為零、約人民幣0.5百萬元及人民幣6.4百萬元。本集團於2020年就提供停車位銷售服務收取的費用增加，主要原因是本集團自2019年起增加擴充停車位銷售業務力度，當時我們開始向融匯集團提供有關服務。

停車位銷售服務將收取的費用將為在本集團協助下出售的每個停車位之固定費用，將參考現行市價(經計及相關未售出停車位的位置及狀況以及預計運營成本，包括勞務成本)後經公平協商釐定。

預計就截至2023年12月31日止三個年度，本集團就停車位銷售服務應收服務費的最高金額分別將不超過人民幣13.0百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣8.0百萬元。停車位銷售服務的年度上限預期相對於業績記錄期間的交易金額較高，乃主要由於我們增加提供服務的力度以及預期每個所出售停車位的固定費率增加導致停車位銷售服務的服務能力預期增加。停車位銷售服務於往後三年的年度上限預期減少，乃主要由於考慮到融匯集團的發展計劃及更多現有未出售停車位預期於2021年出售，融匯集團對停車位銷售服務的服務需求增幅相對較低。

在釐定上述停車位銷售服務的年度上限時，我們的董事已考慮以下因素，並認為在有關情況下，該等因素是合理及有根據的：

- 業績記錄期間的過往交易金額；

- 根據現有已訂立合約將確認的預計收入；

- 融匯集團及其聯營公司所擁有的未出售停車位的預計數量，對預計數量的估計乃主要基於現時可供銷售的項目，以及考慮到融滙集團的發展計劃，融匯集團及其聯營公司將開發的物業(將包括停車位)之預期數量；及

- 每個已售停車位的預期服務費金額。

融匯福建由黃先生及陳女士間接全資擁有，彼等均為我們的控股股東，因此就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，[**編纂**]後，總停車位銷售服務協議項下的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則就總停車位銷售服務協議的年度上限的各適用百分比按年度基準預期將超過5%，總停車位銷售服務協議項下的交易根據上市規則第14A章，構成本公司須遵守申報年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

(C) 申請豁免

上文「— (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「— (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已授出豁免，就上文「— (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股

東批准規定的持續關連交易」一段所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定；及就上文「— (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，但條件是各個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限中所列示的相關金額(如上文所列)。除上述就嚴格遵守各項規定尋求的豁免外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。

倘上文所述協議項下擬進行的交易的任何條款出現變更，或倘今後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，則我們將全面遵守上市規則第14A章的相關規定，除非我們向聯交所另行申請且取得有關豁免則另作別論。

(D) 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為上文「— (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「— (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述所有持續關連交易已經及將(i)於我們一般日常業務過程中進行；(ii)以一般商業條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款及符合本公司及股東整體利益的方式進行。

我們的董事(包括獨立非執行董事)亦認為上文「— (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「— (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)上文「— (A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「— (B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述的持續關連交易已經及將於我們一般日常業務過程中以一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(ii)相關持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

閣下應連同我們的匯總財務報表一併細閱以下討論及分析，包括本文件附錄一會計師報告所載隨附的附註。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製，其可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載列若干涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。由於多種因素(包括本文件「風險因素」一節及其他部分所載者)，我們的實際業績與該等前瞻性陳述所預計者可能大相徑庭。

概覽

我們是一家提供全面物業管理服務及商業運營服務供應商，擁有逾15年營運經驗。根據中指研究院的資料，按整體實力計，我們在2020年中國百強物業管理公司中排名第55位，以及在2021年中國百強物業管理公司中排名第50位。自2018年起，我們亦連續四年成為中國百強物業管理公司之一。我們重點發展成渝經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區的重點城市。我們亦為西南地區的復合大盤管理服務提供商，結合物業管理及商業運營。根據中指研究院的資料，在2020年中國物業管理百強企業中。我們也按復合大盤之在管總建築面積排名第36位、按西南地區復合大盤之在管總建築面積排名第10位以及按重慶復合大盤之在管總建築面積排名第四位。我們於2020年及2021年均獲中指研究院授予「中國特色物業服務領先企業－復合大盤管理服務」。我們通過以下兩條業務線提供多元化服務：

- 物業管理服務業務線，主要包括(i)基礎物管服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於2020年12月31日，我們向47個項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。於同日，我們訂約向57個項目提供物業管理服務，合約總建築面積約為8.3百萬平方米；及

- 商業運營服務業務線，主要包括(i)租戶商業運營服務；及(ii)物業開發商及業主商業運營服務。於2020年12月31日，我們向13個項目提供商業運營服務，合約總建築面積約為0.3百萬平方米。

我們與融匯集團建立長期戰略合作關係。自2006年成立本集團以來，我們一直為融匯集團提供物業管理服務，自2008年以來一直為融匯集團提供商業運營服務。融匯集團擁有逾17年的房地產開發經驗，並從事涵蓋房地產、酒店管理、建造工程、園林工程及化工投資等行業的全面業務。融匯集團獲評為2018年中國綜合房地產公司百強領先品牌，並獲評為2019年中國房地產百強公司。於2020年12月31日，融匯集團在重慶、濟南、福州及蕪湖擁有58個項目，其中包括(i) 46個已交付項目(包括五個部分交付項目)，已交付總建築面積約6.3百萬平方米；及(ii) 17個未交付項目(包括五個部分交付項目)，未交付總建築面積為2.1百萬平方米，計劃於2023年底交付。於業績記錄期間，我們獲委聘向由融匯集團開發的絕大部分物業提供物業管理服務及商業運營服務。我們相信，融匯集團於房地產項目供應的增長將繼續支持我們物業管理服務及商業運營服務的未來增長。

我們於業績記錄期間實現大幅增長。我們的收益由2018年的人民幣198.9百萬元增加至2019年的人民幣224.2百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣241.4百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為10.2%。我們的年內溢利由2018年的人民幣18.5百萬元增加至2019年的人民幣35.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣54.2百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為71.2%。

呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節詳細闡述的重組，本公司於2021年6月3日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前後均受控股股東的共同控制。因此，會計師報告內的歷史財務資料已按匯總基準採用匯總會計原則編製，猶如重組已於業績記錄期間初完成。本集團於業績記錄期間的匯總損益表及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團所有現時旗下公司於最早呈列日期或自該等附屬公司及╱或業務首次受控股股東共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況表已經編製，以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及╱或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值或確認任何因重組而產生的新資產或負債。重組前由除控股股東以外的人士於附屬公司及╱或業務持有的股權及其變動應用匯總會計原則呈列為權益中的非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘已於匯總賬目時對銷。

本集團於業績記錄期間的財務資料乃根據符合香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)之會計準則編製。本集團於業績記錄期間的財務資料亦符合公司條例及上市規則之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團有關且於業績記錄期間生效。就編製及呈列本集團於業績記錄期間的財務資料而言，本集團已採納所有於業績記錄期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，並已於整個業績記錄期間內貫徹應用。本集團於業績記錄期間的財務資料已按歷史成本基準編製。

影響我們經營業績的因素

我們的業務、財務狀況及經營業績已經或預計未來可能會受到若干因素的重大影響，其中許多因素可能是我們無法控制的。下文將討論若干關鍵因素。

我們的業務規模

我們的財務狀況及經營業績受到業務規模的影響，尤其是物業管理服務的在管建築面積，以及商業運營服務的項目數目及合約建築面積。

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務業務線的收益分別為人民幣164.8百萬元、人民幣186.8百萬元及人民幣203.3百萬元，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度總收益的82.8%、83.3%及84.2%。因此，我們在物業管理服務項下的收益增長在很大程度上取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而在管總建築面積又受我們續簽現有物業管理服務合約及獲得新物業管理服務聘任的能力影響。隨著我們管理更多的項目，並為越來越多的業主及居民提供服務，在管建築面積也將影響我們的社區增值服務。

於業績記錄期間，我們物業管理服務的在管建築面積持續增長，於2018年、2019年及2020年12月31日的在管建築面積分別約為5.7百萬平方米、6.0百萬平方米及6.4百萬平方米。

就我們的商業運營服務業務線而言，我們的收益分別為人民幣34.1百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣38.1百萬元，分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度總收益的17.2%、16.7%及15.8%。我們在商業運營服務業務線下的收益增長主要取決於我們維持及增加項目數量、我們服務範疇及我們服務價格的能力。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們管理的商業項目有12個、11個及13個，合約建築面積分別為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.3百萬平方米。

我們尋求通過多種渠道拓展業務。例如，我們計劃繼續利用與融匯集團的現有業務關係實現有機增長。此外，我們計劃利用我們的品牌、多元化的服務項目及高質量的服務，向獨立第三方尋求新項目。此外，我們還打算尋求選擇性的戰略投資及收購機會。請參閱本文件「業務 — 我們的策略 — 透過策略性收購及投資進一步拓展業務營運」一節。

我們的業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於業績記錄期間，我們經營兩條業務線，即物業管理服務及商業運營服務，兩者的毛利率不同。我們不同業務線的毛利率取決於所提供的服務類型、所收取的開支及我們根據不同合約安排所承擔的成本。物業管理服務業務線及商業運營服務業務線提供的服務類型的毛利率不同，其毛利率的波動或貢獻收益的變化會影響各業務線的整體毛利率。我們各業務線貢獻收益結構的變化或各業務線毛利率的變化可能會對我們整體毛利率產生相應影響。

下表載列各業務線的貢獻毛利及所示期間的各自毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	29,911	18.2	35,175	18.8	52,497	25.8
商業運營服務	16,341	47.9	22,670	60.6	23,347	61.3
總計	**46,252**	**23.3**	**57,845**	**25.8**	**75,844**	**31.4**

一般來說，我們的商業運營服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，主要是由於(i)商業運營服務的勞動密集度低於物業管理服務；(ii)與基礎物管服務不同，提供商業物業的服務不受價格控制，因此我們收取的服務費可能會比基礎物管服務為高，詳情請參閱本文件「監管概覽 — 有關物業管理服務的法規 — 有關物業管理企業收費的法規」一節。詳情請參閱本文件「— 經營業績 — 毛利及毛利率」一節。

我們的品牌定位及服務定價

我們的經營業績受我們維持或提高服務收費標準的能力影響，這部分受我們的品牌知名度、行業地位以及物業管理服務方面的政府法規影響。我們擬通過提供優質的物業管理服務及商業運營服務，以進一步提升品牌知名度，以及強化品牌形象以擴大服務業務範圍及收取額外服務收費標準。

就我們的物業管理服務而言，我們一般根據多個因素來作出服務定價，包括(i)當地對物業管理費的監管要求或指引；(ii)物業的類型、規模及位置；(iii)當地市場的現行價格；(iv)我們的估計成本及開支；(v)業主及住戶的情況；及(vi)我們的服務範圍及質量。根據物業管理服務協議，經必要數目的業主根據相關中國法律法規批准後，我們可以在續簽協議時提高物業管理費。請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 我們的定價政策」一節。

就我們的租戶商業運營服務而言，我們一般會參考(其中包括)(i)租戶的業務規模；(ii)商業物業的位置；(iii)商業物業的定位；(iv)租戶租用店舖的建築面積；及(v)租戶的品牌價值，為我們的服務定價。

就物業開發商及業主商業運營服務而言，我們一般會參考(其中包括)(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公用設施的提供；(iii)商戶招攬的複雜程度；及(iv)服務期限，為我們的市場研究及定位、商戶招攬及開業前籌備服務以及商業管理服務定價。

在釐定我們的定價時，我們的目標是在確保有吸引力的利潤率的同時，在項目定價的競爭力之間取得平衡。在釐定我們的定價時，如果不能取得相關因素的適當平衡，可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

以下敏感度分析展示了在所有其他因素保持不變的情況下，物業管理服務的平均物業管理費的假設性下降對我們溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內溢利	18,493	35,587	54,178
假設我們的平均物業管理費減少5%			
對我們除稅前溢利的假設影響	(6,268)	(7,074)	(7,422)
對我們年內溢利的假設影響	(5,066)	(5,901)	(6,168)
假設我們的平均物業管理費減少10%			
對我們除稅前溢利的假設影響	(12,536)	(14,149)	(14,844)
對我們年內溢利的假設影響	(10,131)	(11,803)	(12,336)

我們減輕勞動力成本上升影響的能力

員工成本佔我們的銷售成本的大部份。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們銷售成本中的員工成本分別為人民幣97.3百萬元、人民幣107.4百萬元及人民幣106.0百萬元，分別佔我們各期間總銷售成本約63.7%、64.5%及64.0%。我們還將若干勞動密集型服務及專業服務，主要包括清潔、園藝、垃圾處理及維修保養服務外包給分包商，同時對其服務進行密切監督，以確保服務質量。於2018年、2019年及2020年，我們產生的外包開支分別為人民幣26.9百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別佔各期間銷售成本的17.7%、19.5%及20.9%。

我們的業務是勞動密集型的，市場上有經驗的人員供應有限。勞動力市場對具有相關專業知識及經驗的人員的競爭可能會提高工資水平，並相應地提高我們僱用及保留該等人員的相關成本，從而對我們的經營業績產生不利影響。

為了應對與員工成本有關的成本上升，我們已經實施一系列節約成本的措施，包括實施科技措施及自動化工作，以減少對人工的依賴。我們減輕勞動力成本上漲影響的能力將影響我們的財務狀況及業績。

僅供說明之用，我們參照業績記錄期間我們銷售成本中員工成本及外包成本的波動，於下文載列我們本年度溢利的敏感度分析。下表顯示在所有其他因素保持不變的情況下，假設我們的員工成本及外包成本增加對我們溢利的影響。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本年度溢利	18,493	35,587	54,178
假設我們的員工成本及外包成本增加5%			
對我們除税前溢利的假設影響	(6,211)	(6,993)	(7,031)
對本年度溢利的假設影響	(5,020)	(5,834)	(5,843)
假設我們的員工成本及外包成本增加10%			
對我們除税前溢利的假設影響	(12,423)	(13,987)	(14,062)
對本年度溢利的假設影響	(10,040)	(11,668)	(11,686)

競爭

中國的物業管理行業高度分散，競爭激烈，只有少數幾家大型公司及眾多小型市場參與者。我們主要與全國性、區域性及地方性的大型物業管理及商業運營服務公司競爭。我們相信，我們的核心競爭力在於服務質量、商業運營、價格、財務資源、品牌知名度及聲譽等因素。根據中指研究院的數據，我們於2020年中國物業管理百強企業中排名第55位及於2021年中國百強物業管理公司中排名第50位，在2020年中國百強物業管理公司中。我們也按復合大盤在管總建築面積計於2020年中國物業管理百強企業中排名第36位，按西南地區復合大盤在管總建築面積計於2020年中國物業管理百強企業中排名第10位，且按重慶復合大盤在管總建築面積計於2020年中國物業管理百強企業中排名第四位。我們與該等競爭對手有效競爭並保持或提高我們的市場地位的能力取決於我們通過確保我們的服務質量及一致性以區別於競爭對手的能力。此外，我們保持行業聲譽的能力將影響我們尋找新及續簽現有物業管理及商業運營服務合約以及擴大在管建築面積的能力。如果我們無法尋找新及續簽現有物業管理及商業運營服務合約，以及無法擴大我們的在管建築面積，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

重大會計政策、估計及判斷

我們已識別對編製我們的匯總財務報表而言屬重要之若干會計政策。我們部分會計政策涉及主觀假設及估計以及與會計項目相關之判斷。我們於下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所使用最重大估計及判斷的部分會計政策及估計。我們的重大會計政策與關鍵會計政策、判斷及估計(對於了解我們的財務狀況及經營業績起重要作用)進一步詳盡載於本文件附錄一所載會計師報告的附註2及3。

收益確認

我們確認基礎物管服務、非業主增值服務、社區增值服務及商業運營服務。來自提供服務的收益於提供服務的會計期間內確認。

基礎物管服務

就基礎物管服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權出具發票且與已完成履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理物業所得基礎物管服務收入而言，本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將酬金(按就物業單位已收或應收物業管理費總額的若干百分比，或物業單位產生或應計的物業管理成本總額計算)確認為安排及監察其他供應商向業主提供服務的收益。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括i)銷售中心管理服務，基於按事先釐定的價格提供服務之實際水平開具賬單及結算，而收益於提供有關服務時確認；及ii)向物業開發商提供物業交付相關及其他諮詢服務，每月開具賬單，而收益於提供服務時確認。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區增值服務一般於提供服務後即時計費。

商業運營服務

就商業運營服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權出具發票且與已完成履約價值直接匹配的金額確認為收益。

合營企業

合營企業是一種共同安排，共同控制安排的各方有權享有該安排下的資產淨值。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

在匯總財務報表中於一間合營企業的投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。

按照權益法，我們於合營企業之權益按成本列賬，並就我們應佔合營企業於收購後之資產淨值之變動減任何已識別減值虧損作出調整，惟分類為持有作出售(或計入分類為持有作出售之出售組合)則除外。年內損益包括我們於年內應佔合營企業收購後之稅後業績，包括有關年內已確認於合營企業的投資之任何減值虧損。年內我們的其他全面收益包括其應佔之年內合營企業之其他全面收益。

貿易及其他應收款項減值撥備

我們根據對違約風險的假設以及預期信貸虧損率對貿易及其他應收款項計提預期虧損率。我們於各報告期末，基於過往歷史數據、現有市場狀況以及預期估計，通過判斷作出該類假設以及選擇減值計算的輸入值。

倘若預期與原估計不同，於該類估計變動的期間，該差異將影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值撥備。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值分別為人民幣314.4百萬元、人民幣412.1百萬元及人民幣471.4百萬元。有關貿易及其他應收款項減值撥備的詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註18。

即期及遞延所得稅

如本文件附錄一所載會計師報告附註9所詳述，我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

採用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

我們於業績記錄期間的歷史財務資料已基於相關財務報表編製，就此香港財務報告準則第9號「金融工具」及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」已於整個業績記錄期間內貫徹應用。與香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號相比，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號並無對我們於業績記錄期間的財務狀況、表現或主要財務比率造成重大影響。

經營業績

下表載列我們在所示期間的匯總損益及其他全面收益表的概要：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*佔總收益的百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益的百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益的百分比*
收益	198,905	100.0	224,215	100.0	241,351	100.0
銷售成本	(152,653)	(76.7)	(166,370)	(74.2)	(165,507)	(68.6)
毛利	46,252	23.3	57,845	25.8	75,844	31.4
其他虧損╱收益淨額	(1,006)	(0.5)	5,580	2.5	16,690	6.9
行政開支	(22,553)	(11.4)	(21,146)	(9.4)	(26,467)	(11.0)
[編纂]相關開支	–	–	–	–	**[編纂]**	**[編纂]**
經營溢利	22,693	11.4	42,279	18.9	64,986	26.9
應佔一間合營企業業績	14	0	86	0	99	0
財務收入	221	0.1	302	0.1	133	0.1
財務成本	(45)	0	(8)	0	(25)	0
財務收入淨額	176	0.1	294	0.1	108	0.1
所得稅前溢利	22,883	11.5	42,659	19.0	65,193	27.0
所得稅開支	(4,390)	(2.2)	(7,072)	(3.1)	(11,015)	(4.6)
本年度溢利及全面收益總額	18,493	9.3	35,587	15.9	54,178	22.4
以下人士應佔溢利及全面收益總額：						
本公司權益持有人	17,653	8.9	33,360	14.9	50,520	20.9
非控股權益	840	0.4	2,227	1.0	3,658	1.5
	18,493	9.3	35,587	15.9	54,178	22.4

我們匯總損益及其他全面收益表的主要組成部分

收益

於業績記錄期間，我們的收益來自以下兩條業務線：

- 物業管理服務業務線，主要包括：(i)基礎物管服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於2018年、2019年及2020年，我們來自物業管理服務業務線的收益分別佔我們總收益的約82.8%、83.3%及84.2%；及

- 商業運營服務業務線，主要包括(i)租戶商業運營服務；及(ii)物業開發商及業主商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，我們來自商業運營服務業務線的收益分別佔我們總收益約17.2%、16.7%及15.8%。

下表載列我們於業績記錄期間按業務線劃分的總收益明細，於所示年度以絕對金額及所佔總收益的百分比呈列。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	164,792	82.8	186,785	83.3	203,279	84.2
商業運營服務	34,113	17.2	37,430	16.7	38,072	15.8
總計	**198,905**	**100.0**	**224,215**	**100.0**	**241,351**	**100.0**

物業管理服務業務線

下表載列我們於所示年度按服務類別劃分的總收益明細，以絕對金額及所佔物業管理服務總收益的百分比呈列：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
基礎物管服務	125,361	76.1	141,485	75.7	148,442	73.0
非業主增值服務	22,967	13.9	26,521	14.2	28,313	13.9
社區增值服務	16,464	10.0	18,779	10.1	26,524	13.1
總計	**164,792**	**100.0**	**186,785**	**100.0**	**203,279**	**100.0**

基礎物管服務

於業績記錄期間，我們的基礎物管服務(主要包括清潔、保安、園藝及維修保養服務)的收益經歷持續增長。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的物業管理服務業務的在管總建築面積分別約為5.7百萬平方米、6.0百萬平方米及6.4百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們的基礎物管服務產生的收益分別為人民幣125.4百萬元、人民幣141.5百萬元及人民幣148.4百萬元，分別佔同期物業管理服務收益總額的76.1%、75.7%及73.0%。

下表載列我們於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積明細，以及我們於所示年度按地理區域劃分的基礎物管服務收益。

	於／截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
	(單位：千平方米)	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(單位：千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(單位：千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
重慶	4,092.7	92,721	74.0	4,431.9	105,715	74.7	4,689.5	111,166	74.9
福建省福州市	717.4	14,832	11.8	674.3	14,661	10.4	749.7	16,644	11.2
山東省濟南市	838.6	16,516	13.2	838.6	19,814	14.0	838.6	19,335	13.0
安徽省蕪湖市	77.9	1,292	1.0	77.9	1,295	0.9	77.9	1,297	0.9
總計	**5,726.6**	**125,361**	**100.0**	**6,022.7**	**141,485**	**100.0**	**6,355.7**	**148,442**	**100.0**

下表載列於所示年度按地理位置劃分我們管理的物業之平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
重慶	2.12	2.20	2.22
山東省濟南市	2.49	2.39	2.39
福建省福州市	2.38	2.49	2.59
安徽省蕪湖市	2.26	2.26	2.26
整體	2.20	2.25	2.28

非業主增值服務

我們還向非業主(主要是物業開發商)提供一系列增值服務。於2018年、2019年及2020年，我們向非業主提供的增值服務產生的收益分別為人民幣23.0百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣28.3百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收益的13.9%、14.2%及13.9%。下表載列我們在所示期間向非業主提供增值服務的各類物業管理服務收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
前期設計及規劃諮詢服務	94	0.4	667	2.5	1,232	4.4
交付前檢查服務	648	2.8	1,409	5.3	2,971	10.5
維修保養服務	1,616	7.0	1,690	6.4	2,412	8.5
銷售中心管理服務	9,448	41.2	9,949	37.5	11,423	40.3
其他定制服務	11,161	48.6	12,806	48.3	10,275	36.3
總計	**22,967**	**100.0**	**26,521**	**100.0**	**28,313**	**100.0**

社區增值服務

於2018年、2019年及2020年，我們來自社區增值服務的收益分別為人民幣16.5百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣26.5百萬元，分別佔同期我們物業管理服務總收益10.0%、10.1%及13.1%。下表載列我們在所示期間各類社區增值服務產生的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
臨時停車場管理服務	9,668	58.7	11,046	58.8	12,883	48.6
銷售支援服務	–	–	491	2.6	6,409	24.2
公共區域增值服務	6,427	39.0	6,950	37.0	6,248	23.6
家居服務	369	2.3	292	1.6	984	3.6
總計	**16,464**	**100.0**	**18,779**	**100.0**	**26,524**	**100.0**

商業運營服務業務線

我們為文化旅遊物業(包括溫泉度假村)、市區商業城、購物中心、主題街道、鄰里中心、購物街及社區商店等多元化的商業物業組合提供商業運營服務。我們從2012年開始為商業物業提供商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，我們來自商業運營服務的收益分別為人民幣34.1百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣38.1百萬元，佔我們各期間總收益的17.2%、16.7%及15.8%。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的商業運營服務分部的合約總建築面積分別為0.3百萬平方米、0.3百萬平方米及0.3百萬平方米。

下表載列我們於所示年度按服務類別劃分的商業運營服務的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
租戶商業運營服務						
企業管理服務	33,831	99.2	37,430	100.0	31,836	83.6
物業開發商及業主商業運營服務						
市場研究及定位服務	–	0.0	–	0.0	1,211	3.2
商戶招攬服務	282	0.8	–	0.0	2,478	6.5
開業前籌備服務	–	0.0	–	0.0	2,547	6.7
小計	**282**	**0.8**	**–**	**0.0**	**6,236**	**16.4**
總計	**34,113**	**100.0**	**37,430**	**100.0**	**38,072**	**100.0**

於業績記錄期間，我們來自商業運營服務業務線的大部分收益來自向租戶提供商業運營服務，分別佔2018年、2019年及2020年我們來自商業運營服務業務線收益約99.2%、100%及83.6%。

按地理區域劃分的商業運營服務業務線收益

下表載列於所示日期按地理區域劃分的合約總建築面積明細以及我們於所示年度按地理區域劃分的商業運營服務收益明細。

	於／截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	合約建築面積	收益		合約建築面積	收益		合約建築面積	收益	
	(平方米)	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
重慶	207,686.6	19,869	58.2	204,698.3	23,273	62.2	222,221.3	26,816	70.4
山東省濟南市	41,172.0	7,857	23.0	41,172.0	8,880	23.7	44,172.3	7,873	20.7
福建省福州市	20,450.8	4,232	12.4	20,680.2	3,805	10.2	20,752.6	3,383	8.9
安徽省蕪湖市	12,263.5	2,155	6.4	–	1,472	3.9	–	–	–
總計	**281,572.9**	**34,113**	**100.0**	**266,550.5**	**37,430**	**100.0**	**287,146.2**	**38,072**	**100.0**

銷售成本

下表載列我們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					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	134,881	88.4	151,610	91.1	150,782	91.1
商業運營服務	17,772	11.6	14,760	8.9	14,725	8.9
總計	**152,653**	**100.0**	**166,370**	**100.0**	**165,507**	**100.0**

我們的銷售成本主要包括：(i)員工成本，包括薪金及工資、社會保險及住房公積金開支及員工福利；(ii)外包開支；(iii)公用事業開支；(iv)材料成本；(v)廣告費用；(vi)折舊及攤銷；及(vii)其他開支。下表載列我們於所示期間的總銷售成本明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
總銷售成本						
員工成本	97,307	63.7	107,389	64.5	106,003	64.0
外包開支	26,922	17.7	32,478	19.5	34,620	20.9
公用事業開支	8,594	5.6	8,458	5.1	7,380	4.5
材料成本	6,191	4.1	7,996	4.8	6,320	3.8
廣告費	7,639	5.0	4,519	2.7	5,594	3.4
折舊及攤銷	1,551	1.0	1,306	0.8	785	0.5
其他開支	4,449	2.9	4,224	2.6	4,805	2.9
總計	**152,653**	**100.0**	**166,370**	**100.0**	**165,507**	**100.0**

於業績記錄期間，影響我們的物業管理服務業務及商業運營服務業務的銷售成本的主要因素為(i)員工成本及(ii)外包開支。

此外，根據《關於階段性減免企業社會保險費的通知》(人社部發[2020]11號)，由於COVID-19爆發而就降低及豁免社會保險供款實施的優惠政策導致我們的員工成本於2020年較2019年減少。倘我們日後不再享有有關優惠政策，則我們的銷售成本可能增加，而我們的毛利率可能受到負面影響。

毛利及毛利率

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的毛利分別為人民幣46.3百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣75.8百萬元。同期，我們的整體毛利率分別錄得23.3%、25.8%及31.4%。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	29,911	18.2	35,175	18.8	52,497	25.8
商業運營服務	16,341	47.9	22,670	60.6	23,347	61.3
總計	**46,252**	**23.3**	**57,845**	**25.8**	**75,844**	**31.4**

我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合的影響。物業管理服務業務線及商業運營服務業務線提供的服務類型的毛利率各不相同，其毛利率的波動或貢獻收益的變化會影響各業務線的整體毛利率。我們的各業務線貢獻收益結構的變化或各業務線毛利率的變化均可能對我們整體毛利率產生相應影響。

其他虧損╱收益淨額

我們的其他虧損或收益包括：(i)按公平值計入損益的金融資產之公平值變動(虧損)╱收益，乃有關我們的證券投資；(ii)按公平值計入損益的金融資產銷售收益，乃有關出售我們的證券投資；(iii)股息收入；(iv)政府在穩定勞動力的就業政策方面提供的補貼；(v)出售物業、廠房及設備虧損，乃主要有關我們報廢電腦及空調等設備；及(vi)其他，例如稅務機關頒發的進項增值稅或或然負債撥備等其他虧損。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	(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之公平值變動(虧損)╱收益	(1,563)	4,411	–
按公平值計入損益的金融資產之銷售收益	–	–	14,887
股息收入	279	299	416
政府補助	197	537	1,495
出售物業、廠房及設備虧損	(21)	(57)	(13)
其他	102	390	(95)
總計	**(1,006)**	**5,580**	**16,690**

行政開支

我們的行政開支包括(i)行政及管理人員的薪金及工資(包括僱傭相關貢獻)；(ii)辦公室及經營開支；(iii)稅金及附加；(iv)其他與[**編纂**]無關的專業服務費；(v)業務招待費；(vi)減值虧損撥備╱(撥回)(指貿易及其他應收款項)；(vii)折舊及攤銷開支(指辦公室設備折舊及無形資產攤銷及長期遞延開支)；(viii)交通、車輛及差旅費；及(ix)其他雜項行政開支。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
薪金及工資以及僱傭相關貢獻	12,556	55.7	16,779	79.3	18,376	69.4
辦公室及經營開支	2,566	11.4	3,204	15.1	2,545	9.6
稅金及附加	1,653	7.3	1,757	8.3	1,750	6.6
專業服務費	516	2.3	379	1.8	1,102	4.2
業務招待費	893	4.0	694	3.3	835	3.2
貿易及其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)	3,279	14.5	(3,218)	(15.2)	808	3.1
折舊及攤銷	284	1.2	372	1.8	663	2.5
交通、車輛及差旅費	556	2.5	550	2.6	280	1.1
其他	250	1.1	629	3.0	108	0.3
總計	**22,553**	**100.0**	**21,146**	**100.0**	**26,467**	**100.0**

應佔一間合營企業業績

於業績記錄期間，我們於福能融匯(一間主要從事提供物業管理服務的公司)持有50%股權。於2018年、2019年及2020年，我們應佔該合營企業的業績分別約為人民幣14,000元、人民幣86,000元及人民幣99,000元。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額主要包括(i)銀行賬戶現金餘額的利息收入之財務收入；及(ii)支付平台開支等財務成本。下表載列我們於所示期間的淨財務收入的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
財務收入	221	125.6	302	102.7	133	123.1
財務成本	(45)	(25.6)	(8)	(2.7)	(25)	(23.1))
總計	**176**	**100.0**	**294**	**100.0**	**108**	**100.0**

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國的即期及遞延所得稅。下表載列我們於所示期間的所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
即期所得稅	4,056	92.4	5,307	75.0	11,830	107.4
過往年度撥備不足	80	1.8	–	–	–	–
遞延稅項	254	5.8	1,765	25.0	(815)	(7.4)
總計	**4,390**	**100.0**	**7,072**	**100.0**	**11,015**	**100.0**

於2018年、2019年及2020年，我們的實際所得稅稅率分別約為19.2%、16.6%及16.9%。於業績記錄期間，我們的實際所得稅稅率低於企業所得稅(「**企業所得稅**」)稅率25.0%，主要是由於(i)於業績記錄期間，我們在重慶的若干附屬公司及分公司享受中國西部大開發15%的優惠稅率；及(ii)我們的若干附屬公司及分公司享受小微企業的優惠稅率。

我們根據企業所得稅法作出年度報稅，企業所得稅法規定每年作出年度報稅(「**企業所得稅年度報稅**」)，且在該年度末後首五個月內結付任何最終納稅額。於2018年、2019年及2020年，我們的即期所得稅開支分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣11.8百萬元，共計約人民幣21.2百萬元。我們於2018年、2019年及2020年分別支付所得稅人民幣4.2百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣2.7百萬元，總計約為人民幣14.4

百萬元。我們於業績記錄期間的即期所得稅開支超過我們的繳稅總額乃主要由於我們須繳交稅項的時間與我們將所得稅記錄為開支的時間之差異。

此外，就下文討論為準備2018年、2019年及2020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，我們若干附屬公司(「**相關附屬公司**」)按其收取的物業管理費金額及其已支付的相關開支計算稅項(「**現金基準**」)。相關附屬公司於稅項計算中使用現金基準，乃由於實質上方便在相關稅務部門要求下提供相關文件證據。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(「**增值稅**」)計算目的而言，按發生可課稅活動及相關附屬公司收取最早付款或相關附屬公司有權收取付款後達成的基準釐定。我們就[**編纂**]編製匯總財務報表時物色此事宜，而我們積極與相關中國稅務機關諮詢，並就企業所得稅、增值稅及其他附加稅作出主要有關2018年、2019年及2020年稅項計算的時差的一次性稅項調整人民幣1.6百萬元，且於2021年6月全數結清。

於本文件日期，我們並無業績記錄期間尚未支付的稅款。經考慮(i)董事所確認我們自2021年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準；(ii)我們就上述報稅事宜作出相關調整，且並無尚欠稅務款項；(iii)我們取得相關稅務部門的確認函，誠如中國法律顧問北京市通商律師事務所所告知為發出該等確認函的主管部門，確認我們於業績記錄期間並無有關相關附屬公司稅項的違法或不合規記錄；(iv)董事確認，我們於最後實際可行日期尚未收到有關上述報稅事宜的任何稅項處罰；(v)誠如稅務顧問致同(福建)稅務師事務所有限責任公司所告知，上述稅費繳納差異主要為會計政策變更導致，未發現相關附屬公司在稅費繳納方面存在重大違法違規行為，因上述稅費繳納差異而被中國稅務機關處罰的風險很小；及(vi)控股股東已同意向我們因上述報稅事宜產生的所有申索、成本、開支、罰款及╱或處罰(如有)以及損失作出彌償，我們認為，上文所討論的報稅事宜並非重大事宜，將不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大影響。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除相關稅務機關的定期隨機檢查外，我們並無遇到相關稅務機關的任何調查或查詢，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

過往經營業績回顧

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣224.2百萬元增加約7.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣241.4百萬元。該增長是由來自物業管理服務業務線的收益增加及(較少程度下)來自商業運營服務業務線的收益增加所推動。

物業管理服務的收益

物業管理服務收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣186.8百萬元增加8.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣203.3百萬元，主要是由於：

- 基礎物管服務收益增加4.9%，由截至2019年12月31日止年度的人民幣141.5百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣148.4百萬元，主要是由於(i)我們的在管總建築面積透過有機增長由2019年12月31日約6.0百萬平方米增加至2020年12月31日約6.4百萬平方米；及(ii)我們的加權月均物業管理費由2019年每平方米人民幣2.25元增加至2020年每平方米人民幣2.28元；

- 向非業主提供的增值服務收益增加6.8%，由2019年的人民幣26.5百萬元減少至2020年的人民幣28.3百萬元，主要是由於(i)我們的前期設計及規劃諮詢服務以及交付前檢查服務所得收益增加，乃由於(a)於2020年融匯集團向我們交付的建築面積增加；(b)於2020年就三個將於2021年交付的項目確認前期設計及規劃諮詢服務所得收益；及(c)服務費率增加；(ii)我們維修及保養服務收益增加與我們在管項目的數量增加一致；及(iii)銷售中心管理服務所得益增加，乃由於由於我們管理的銷售中心的服務面積增加以及我們的服務費率增加，部分被我們的其他定制服務所得收益減少(主要由於將若干公共設施重新交回政府及若干市政道路的服務面積減少)所抵銷；及

- 社區增值服務收益由2019年的人民幣18.8百萬元增加41.2%至2020年的人民幣26.5百萬元，主要是由於來自於2019年推出的銷售支援服務之收益增加。該銷售支援服務增加主要與2020年的停車場銷售數目增加有關。

商業運營服務收益

商業運營服務收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣37.4百萬元增加1.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣38.1百萬元，主要是由於來自向物業開發商及業主提供商業運營服務的收益增加人民幣6.2百萬元，原因為我們開始確認來自向計劃於2021年開業的融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心以及濟南1904街提供的市場研究及定位服務、租戶招攬服務及開業前籌備服務的收益；部分被向租戶提供的商業運營服務由2019年的人民幣37.4百萬元減少14.9%至2020年的人民幣31.8百萬元所抵銷，乃由於(i)我們於2019年6月不再為蕪湖的項目提供商業運營服務；(ii)我們管理的若干社區商店被業主出售；及(iii)商業運營費率及佔用率因COVID-19爆發而減少。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣166.4百萬元減少約0.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣165.5百萬元。

物業管理服務的銷售成本

物業管理服務業務線的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣151.6百萬元減少0.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣150.8百萬元，主要是由於(i)儘管收入增加，但員工成本有所減少，原因為我們優化人力資源架構及降低基本服務的前線人員數目以及因COVID-19疫情而就減免社會保險供款實施優惠政策(《關於階段性減免企業社會保險費的通知》(人社部發[2020]11號))；(ii)材料成本減少，原因為COVID-19人員親身活動限制導致我們的現場工程規模下跌；及(iii)電力價格根據相關政策分階段下跌，部分被我們優化人力資源架構以致分包成本增加所抵銷。

商業運營服務的銷售成本

商業運營服務業務線的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元減少0.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣14.7百萬元，主要是由於我們於2019年6月不再為蕪湖的項目提供商業運營服務。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣57.8百萬元增加約31.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣75.8百萬元。

我們的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的25.8%增加至截至2020年12月31日止年度的31.4%，主要反映物業管理服務及商業運營服務的毛利率均有所增加。

物業管理服務的毛利率

我們的物業管理服務業務線的毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.8%增加至截至2020年12月31日止年度的25.8%。該增長是由於(i)員工成本減少，乃由於(a)我們優化人力資源架構及降低基本服務的前線員工人數；及(b)因COVID-19爆發而就降低及豁免社會保險供款實施優勢政策；(ii)電價分階段下跌；及(iii)我們毛利率相對較高的銷售支援服務急速增長。

商業運營服務的毛利率

我們的商業運營服務業務線的毛利率由截至2019年12月31日止年度的60.6%增加至截至2020年12月31日止年度的61.3%，主要反映向物業開發商及業主提供的商業運營服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的71.5%，由於我們開始確認來自向計劃於2021年開業的融匯溫泉城G1融匯廣場購物中心以及濟南1904街的市場研究及定位服務、租戶招攬服務及開業前籌備服務的收益。

其他(虧損)╱收益淨額

我們的其他收益由淨額截至2019年12月31日止年度的人民幣5.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元。該增加主要是由於銷售我們的上市證券投資而帶來的銷售金融資產收益人民幣14.9百萬元。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣21.1百萬元增加約25.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣26.5百萬元。該增加主要是由於(i)就我們貿易及其他應收款項的減值計提的撥備；(ii)管理人員的平均薪金及花紅增加；及(iii)委聘行業研究的專業人士，部分被辦公室開支減少(原因是我們於2019年翻新辦公室及更換若干辦公室用品，故2020年並無產生辦公室開支)所抵銷。

[編纂]*相關開支*

截至2020年12月31日止年度，我們就籌備[**編纂**]錄得[**編纂**]相關開支人民幣[**編纂**]。

應佔一間合營企業業績

於2019年及2020年，我們應佔一間合營企業業績分別為人民幣86,000元及人民幣99,000元，反映投資福能融匯相對我們於福能融匯的股權之溢利。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額由截至2019年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.1百萬元，主要是由於我們向關聯方提供的財務資源增加，以致我們的月均銀行結餘及來自該等銀行存款的利息收入減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣7.1百萬元增加約55.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣11.0百萬元。該增加主要是由於我們的除稅前溢利增加。

我們的實際所得稅稅率相對平穩，由截至2019年12月31日止年度的16.6%增加至截至2020年12月31日止年度的16.9%。

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，我們的期間溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元增加約52.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣54.2百萬元。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣198.9百萬元增加12.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣224.2百萬元。該增長是由於我們的物業管理服務及商業運營服務的收益增加所致。

物業管理服務的收益

物業管理服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣164.8百萬元增加13.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣186.8百萬元，主要是由於：

- 基礎物管服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣125.4百萬元增加12.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣141.5百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致同期我們的在管總建築面積增加。於2018年及2019年12月31日，我們的物業管理服務業務線下的在管總建築面積分別約為5.7百萬平方米及6.0百萬平方米。我們的加權月均物業管理費由2018年的每平方米人民幣2.20元增加至2019年的每平方米人民幣2.25元；

- 向非業主提供的增值服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元增加15.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣26.5百萬元，主要是由於管理市政道路及建築用地的服務面積及費率持續增加以致我們的其他定制服務產生的收益增加；及

- 社區增值服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣16.5百萬元增加14.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元，主要是由於(i)我們的公共區域增值服務的公共區域租金增加，主要是由於新物業交付及入住率增加。該收益增加包括廣告收入、翻新工程廢料清潔公司的入場費及基站租金；(ii)臨時停車場需求增加以致我們的臨時停車場管理費率及我們在管的臨時停車場數量增加，原因是在管物業的住宅入住率持續增加以致對臨時停車場的需求上升；及(iii)我們的銷售支援服務費增加，主要是由於我們於2019年新推出的停車場銷售服務。

商業運營服務收益

商業運營服務收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣34.1百萬元增加9.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣37.4百萬元，主要是由於(i)我們僅自2018年10月起開始向融匯西流沱小鎮提供大量商業運營服務；及(ii)我們商業運營服務的平均管理費有所增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣152.7百萬元增加9.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣166.4百萬元。

物業管理服務的銷售成本

物業管理服務業務線的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣134.9百萬元增加12.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣151.6百萬元，主要是由於(i)我們的員工人數隨著業務擴張而增加；(ii)整體平均薪酬水平增加；及(iii)我們分包成本增加，這與我們的業務擴張一致。

商業運營服務的銷售成本

商業運營服務業務線的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣17.8百萬元減少17.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元，主要是由於我們管理的商業物業已透過我們持續的商業運營服務建立更成熟的基礎，故廣告及宣傳開支減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣46.3百萬元增加25.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣57.8百萬元。

物業管理服務的毛利率

我們的物業管理服務業務線的毛利率由截至2018年12月31日止年度的18.2%增加至截至2019年12月31日止年度的18.8%。該增加是受到毛利率較基礎物管服務為高的增值服務的增長所帶動。

商業運營服務的毛利率

我們的商業運營服務業務線的毛利率由截至2018年12月31日止年度的47.9%增加至截至2019年12月31日止年度的60.6%，主要反映向租戶提供商業運營服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的47.8%增加至截至2019年12月31日止年度的60.6%，主要是由於(i)我們向租戶提供的商業運營服務的平均管理費增加；及(ii)由於我們管理的商業物業已透過我們持續的商業運營服務建立更成熟的基礎，故廣告及宣傳開支減少。

其他(虧損)╱收益淨額

截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度，我們分別錄得虧損淨額人民幣1.0百萬元及收益淨額人民幣5.6百萬元。該增加主要是由於按我們持有的上市證券有關於2019年的公平值計量的金融資產公平值變動收益人民幣4.4百萬元。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣22.6百萬元減少6.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣21.1百萬元。該減少主要是由於我們的貿易及其他應收款項減值撥備撥回人民幣3.2百萬元，主要由於2019年應收關聯方的貿易應收款項結餘減少。

應佔一間合營企業業績

於2018年及2019年，我們應佔一間合營企業業績分別為人民幣14,000元及人民幣86,000元，反映投資福能融匯相對我們於福能融匯的股權之溢利。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額由截至2018年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，主要是由於我們的月均銀行結餘有所增加以致利息收入增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加61.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7.1百萬元。我們的實際稅率由截至2018年12月31日止年度的19.2%減少至截至2019年12月31日止年度的16.6%。該減少主要是由於我們的若干附屬公司及分公司於2019年開始享受小微企業的優惠稅率。

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，我們的期內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣18.5百萬元增加約92.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元。

若干匯總資產負債表項目的說明

下表載列於所示日期我們的匯總財務狀況表概要。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,504	2,214	2,776
無形資產	531	821	1,005
於一間合營企業的投資	1,014	1,100	1,199
使用權資產	322	29	1,184
預付款項	–	–	16
遞延税項資產	1,803	750	853
非流動資產總值	6,174	4,914	7,033
流動資產			
存貨	864	713	572
貿易及其他應收款項	314,345	412,063	471,372
按公平值計入損益的金融資產	8,429	12,847	–
可收回所得税	620	2,794	842
銀行結餘及現金	92,827	45,997	74,733
流動資產總值	417,085	474,414	547,519
流動負債			
合約負債	37,172	47,273	52,511
貿易及其他應付款項	110,401	105,435	113,623
租賃負債	332	23	246
所得税負債	1,754	1,698	8,889
流動負債總額	149,659	154,429	175,269
流動資產淨值	267,426	319,985	372,250
總資產減流動負債	273,600	324,899	379,283
流動負債淨額			
租賃負債	–	–	918
遞延税項負債	–	712	–
資產淨值	273,600	324,187	378,365
權益			
股本	252,231	265,912	265,912
儲備	11,036	44,396	94,916
本公司權益持有人應佔權益	263,267	310,308	360,828
非控股權益	10,333	13,879	17,537
總權益	273,600	324,187	378,365

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括機械、運輸、辦公設備及傢俱。我們的物業、廠房及設備由2018年12月31日的人民幣2.5百萬元減少至2019年12月31日的人民幣2.2百萬元，並增加至2020年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要是由於2019年內折舊及我們購買用於清潔、門禁、監控及辦公室空調的機器設備以及2020年的辦公室翻新工程。

無形資產

我們的無形資產包括我們就軟件的使用權。我們的無形資產由2018年12月31日的人民幣0.5百萬元增加至2019年12月31日的人民幣0.8百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣1.0百萬元，主要是由於就建立我們的智能社區購買軟件，尤其是購買管理費收集系統及中央化客戶服務熱線系統。

對合營企業的投資

我們對一家合營企業的投資指我們對福能融匯的股權投資。我們對合營企業的投資由2018年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣1.2百萬元，主要是由於福能融匯產生的純利增加，從而增加我們的溢利份額及於一間合營企業的投資結餘。

使用權資產

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的使用權資產分別為人民幣0.3百萬元、人民幣29,000元及人民幣1.2百萬元，主要反映(i)我們於2018年及2019年就分租而租賃的物業；及(ii)我們於2020年租用作辦公室的物業。

預付款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的預付款項分別為零、零及人民幣16,000元，主要反映辦公室翻新工程的預付款項。

遞延稅項資產

遞延稅項資產主要來自貿易及其他應收款項減值撥備、可抵扣虧損及金融資產投資的公平值虧損。我們的遞延所得稅資產由2018年12月31日的人民幣1.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣0.8百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項的減值撥備撥回以及我們的金融資產投資的公平值收益。於2020年12月31日，我們的遞延稅項資產增加至人民幣0.9百萬元，主要是由於估計訴訟負債撥備增加。

存貨

我們的存貨為清潔及其他服務的消耗品。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的存貨分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元，結餘減少乃主要由於一般消費。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項

貿易應收款項指物業管理服務業務線及商業運營服務業務線下因提供各種服務而應付客戶的款項。我們的貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣37.7百萬元下降至2019年12月31日的人民幣34.9百萬元，其後增加至2020年12月31日的人民幣49.4百萬元。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項明細：

	於12月31日					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
來自關聯方的貿易應收款項	32,063	85.0	25,130	71.9	38,515	77.9
來自獨立第三方的貿易應收款項	11,310	30.0	11,715	33.6	13,412	27.1
貿易應收款項總額	43,373	115.0	36,845	105.5	51,927	105.0
減：貿易應收款項減值撥備	(5,672)	(15.0)	(1,915)	(5.5)	(2,493)	(5.0)
貿易應收款項淨額	**37,701**	**100.0**	**34,930**	**100.0**	**49,434**	**100.0**

我們來自獨立第三方的貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣11.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣11.7百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣13.4百萬元，這與業務擴張大致相符。我們來自關聯方的貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣32.1百萬元減少至2019年12月31日的人民幣25.1百萬元，主要是由於我們的關聯方於2019年結算貿易應收款項。我們來自關聯方的貿易應收款項進一步增加至2020年12月31日的人民幣38.5百萬元，這與我們與關聯方交易金額的增幅大致相符。

貿易應收款項賬齡分析

我們貿易應收款項的信貸期一般為自獨立第三方及關聯方發出付款要求後分別30天及90天內。

下表載列我們貿易應收款項按發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至30天	13,791	16,439	17,198
31至180天	4,066	11,074	9,513
181至365天	2,577	2,298	7,784
1年以上	22,939	7,034	17,432
總計	**43,373**	**36,845**	**51,927**

於最後實際可行日期，人民幣28.3百萬元或我們於2020年12月31日的貿易應收款項約54.5%已其後結清。

貿易應收款項減值撥備

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣5.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣2.5百萬元。於釐定金融資產減值時，我們按前瞻性基準評估與我們按攤餘成本計量的資產相關之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。就貿易應收款項減值撥備而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定整個存續期預期信貸虧損須自初步確認貿易應收款項起確認。更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2.8及18。

貿易應收款項周轉天數

下表載列我們於所示年度的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數*(附註)*	93.5	65.3	67.1

*附註：*我們採用當年貿易應收款項(不考慮減值)的年初及年末餘額的平均值，除以相關年度的收益，再乘以相關年度的天數，計算貿易應收款項周轉天數。

於業績記錄期間，我們的貿易應收款項周轉天數分別為93.5天、65.3天及67.1天。貿易應收款項周轉天數於2019年較2018年減少，主要反映2019年向我們的關聯方收取貿易應收款項。貿易應收款項周轉天數於2019年及2020年維持相對穩定。

於業績記錄期間，關聯方的貿易應收款項周轉天數一般比獨立第三方長，主要是由於我們通常基於我們所建立的關係和穩定的付款記錄向我們關聯方提供較長的信貸期，且我們認為關聯方的違約風險較低。於[**編纂**]前，我們預期將收回及清償大部分截至2020年12月31日的關聯方未償還貿易應收款項。

我們計劃通過以下措施進一步加強貿易應收款項的催收工作，包括但不限於：(i)通過電話、短信、上門拜訪、發出法律催收函等方式鼓勵業主及住戶清償物業管理費；(ii)按月檢查貿易應收款項的支付情況；及(iii)加強對關聯方貿易應收款項的催收工作，包括主動與關聯方就長期未清償的餘額進行溝通，定期向關聯方開出及發送發票。除與關聯方之間的餘額外，我們的貿易應收款項涉及多家多元化客戶。

其他應收款項

下表載列我們於所示日期的其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按金及預付款項	1,904	2,043	3,193
應收關聯方款項	270,882	370,487	412,453
其他應收款項	6,448	7,804	8,549
合約資產	–	–	962
遞延[**編纂**]成本	–	–	[**編纂**]
其他應收税項	258	186	54
減：其他應收款項減值撥備	(2,848)	(3,387)	(3,617)
總計	**276,644**	**377,133**	**421,954**

按金及預付款項

我們的按金及預付款項主要指公用事業的按金及一般業務過程中的其他預付款項。我們的按金及預付款項由2018年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至2019年12月31日的人民幣2.0百萬元，相對保持穩定。我們的按金及預付款項由2019年12月31日的人民幣2.0百萬元增加至2020年12月31日的人民幣3.2百萬元，主要是由於有關收購為山城巷提供物業管理服務權利的預付款項。

應收關聯方款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，應收關聯方非貿易性質的款項分別為人民幣270.9百萬元、人民幣370.5百萬元及人民幣412.5百萬元。2018年至2019年的金額大幅增加，於2020年12月31日，金額進一步增加至人民幣412.5百萬元，主要反映我們向關聯方提供財務資源。

非貿易性質的關聯方欠款將在[**編纂**]前全部結清。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要指有關我們就公用事業代表業主付款的應收業主款項及物業維護成本以及各項開支墊款。我們的其他應收款項由2018年12月31日的人民幣6.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣7.8百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣8.5百萬元，主要是由於在管建築面積增加。

合約資產

倘我們於根據合約所載付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2.12。於2020年12月31日，我們錄得合約資產人民幣1.0百萬元，主要反映有關我們於濟南管理的項目之若干成本資本化，就此我們履行的服務並無符合會計政策項下關於收益確認的規定。

遞延[**編纂**]*成本*

於2020年12月31日，我們的遞延[**編纂**]成本為人民幣[**編纂**]元，主要指我們已資本化的[**編纂**]。

其他應收款項減值撥備

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的其他應收款項減值撥備分別為人民幣2.8百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.6百萬元。我們的其他應收款項減值撥備增加與其他應收款項增加大致相符。

按公平值計入損益的金融資產

我們按公平值計入損益的金融資產主要指我們持有的上市證券。我們按公平值計入損益的金融資產由2018年12月31日的人民幣8.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣12.8百萬元，主要是由於我們持有的上市證券公平值增加。我們按公平值計入損益的金融資產由2019年12月31日的人民幣12.8百萬元減少至2020年12月31日的零，乃由於我們於2020年出售我們持有的所有金融資產。

可收回所得稅

於2018年、2019年及2020年12月31日，可收回所得稅分別為人民幣0.6百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣0.8百萬元，主要反映我們超額繳付所得稅。

銀行結餘及現金

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的銀行結餘及現金分別為人民幣92.8百萬元、人民幣46.0百萬元及人民幣74.7百萬元。

合約負債

我們的合約負債主要來自客戶在尚未提供相關服務時作出的預付款項。我們的合約負債由2018年12月31日的人民幣37.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣47.3百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣52.5百萬元，與我們於業績記錄期間的已收管理費增加一致。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們在正常業務過程中獲得的商品及服務的付款義務。下表載列我們於所示日期的貿易應付款項：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付第三方的貿易應付款項	9,555	9,804	9,849
應付關聯方的貿易應付款項	2,007	164	262
總計	**11,562**	**9,968**	**10,111**

我們的貿易應付款項由2018年12月31日的人民幣11.6百萬元減少至2019年12月31日的人民幣10.0百萬元，主要由於我們減少向關聯方購買綠化及園藝服務。我們的貿易應收款項相對穩定，輕微增加至2020年12月31日的人民幣10.1百萬元。

貿易應付款項賬齡分析

本集團由我們供應商授予的信用期限為30至90天。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018日	**2019日**	**2020日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	11,243	9,543	9,697
超過1年	319	425	414
	11,562	**9,968**	**10,111**

貿易應付款項周轉天數

下表載列我們的貿易應付款項於所示期間的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
貿易應付款項周轉天數*(註)*	24.6	23.6	22.1

*附註：*我們採用當年貿易應付款項周轉天數的年初及年末餘額的平均值，除以相關年度的銷售成本，再乘以相關年度的天數，計算貿易應付款項周轉天數。

我們於業績記錄期間的貿易應付款項平均周轉天數減少，主要反映我們的財務管理更加嚴格導致更適時償付貿易應付款項。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應付款項分別有97.2%、95.7%及95.9%少於一年。於最後實際可行日期，截至2020年12月31日，我們的貿易應付款項中的人民幣9.4百萬元(或約92.8%)已於其後結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項包括已收按金、員工成本及應計福利、應計開支及其他應付款項、應付關聯方款項、代表業主收取的款項、其他預收款項、其他稅項負債及訴訟撥備。下表載列我們於所示日期的其他應付款項：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收按金	21,174	18,300	18,977
員工成本及應計福利	21,424	25,083	27,687
應計開支及其他應付款項	3,771	4,816	5,923
應付關聯方款項	32,775	23,649	24,149
代表業主收取的款項	16,082	20,263	21,187
預收款項－其他	1,775	2,087	1,477
其他稅項負債	1,838	1,269	3,178
訴訟撥備	–	–	934
總計	**98,839**	**95,467**	**103,512**

已收按金

我們的已收按金主要指有關若干裝修工程的已收按金、門禁許可證押金及商業物業租戶按金。我們的已收按金由2019年12月31日的人民幣18.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣19.0百萬元，主要反映裝修工程增加，原因為於2020年交付的建築面積增加。我們的已收按金由2018年12月31日的人民幣21.2百萬元減少至2019年12月31日的人民幣18.3百萬元，主要反映有關裝修工程的已收按金結餘減少，原因為於2019年交付的建築面積減少。

員工成本及應計福利

我們的員工成本及應計福利由2019年12月31日的人民幣25.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣27.7百萬元，主要是由於年末應付花紅增加。我們的員工成本及應計福利由2018年12月31日的人民幣21.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣25.1百萬元，與我們業務擴張一致。

應計開支及其他應付款項

我們的應計開支及其他應付款項由2018年12月31日的人民幣3.8百萬元增加至2019年12月31日的人民幣4.8百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣5.9百萬元，主要反映我們的日常開支增加，與我們同期內的業務擴張一致。

應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的非貿易性質應付關聯方款項分別為人民幣32.8百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣24.1百萬元。2019年的應付關聯方款項減少，主要是由於我們向關聯方還款。該等金額為不計息、無抵押及無擔保。

非貿易性質應付關聯方款項將於[**編纂**]前全數結清。

代表業主收取的款項

我們的代表業主收取的款項由2018年12月31日的人民幣16.1百萬元增加至2019年12月31日的人民幣20.3百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣21.2百萬元，主要反映我們代表業主收取的公用事業增加，原因為在管建築面積增加。

其他稅項負債

我們的其他稅項負債由2019年12月31日的人民幣1.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣3.2百萬元，主要是由於年末向關聯方發出發票較去年增加，導致應付增值稅增加。我們的其他稅項負債由2018年12月31日的人民幣1.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於(i)我們若干附屬公司自去年已結算若干稅項；及(ii)我們於2019年末取得可扣減發票。

其他

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的訴訟撥備分別為零、零及人民幣0.9百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們亦有其他預收款項分別人民幣1.8百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.5百萬元。

租賃負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃負債分別為人民幣0.3百萬元、人民幣23,000元及人民幣0.2百萬元，主要反映我們餘下租期內應付總貼現金額。

所得稅負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得所得稅負債分別人民幣1.8百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣8.9百萬元。於2020年12月31日的應付稅項增加，主要是由於某一附屬公司須繳納相對我們整體實際稅率較高的所得稅稅率25%，於2020年錄得按公平值計入損益的金融資產銷售收益。有關進一步詳情，請參閱上文「— 我們匯總損益及其他全面收益表的主要組成部分 — 所得稅開支」一段。

流動資產淨值

下表載列我們於所示資產負債表日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021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)*
流動資產				
存貨	864	713	572	530
貿易及其他應收款項	314,345	412,063	471,372	194,555
按公平值計入損益的金融資產	8,429	12,847	–	–
可收回所得稅	620	2,794	842	–
銀行結餘及現金	92,827	45,997	74,733	47,824
流動資產總額	417,085	474,414	547,519	242,909
流動負債				
合約負債	37,172	47,273	52,511	46,740
貿易及其他應付款項	110,401	105,435	113,623	101,823
所得稅負債	1,754	1,698	8,889	566
租賃負債	332	23	246	246
流動負債總額	149,659	154,429	175,269	149,375
流動資產淨值	**267,426**	**319,985**	**372,250**	**93,534**

我們的流動資產淨值從2020年12月31日的人民幣372.3百萬元減少至2021年4月30日的人民幣93.5百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項減少人民幣276.8百萬元，乃主要由於我們若干附屬公司降低註冊資本及派發股息，用作抵銷若干應收關聯方款項，部分被以下項目所抵銷：(i)合約負債減少人民幣5.8百萬元，乃主要由於預收款項轉換及確認為收益；(ii)所得稅負債減少人民幣8.3百萬元，乃主要由於繳納2020年企業所得稅；及(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣11.8百萬元，乃主要由於支付2020年的年末花紅。

我們的流動資產淨值由於2019年12月31日的人民幣320.0百萬元增加至於2020年12月31日的人民幣372.3百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項增加人民幣14.5百萬元，與我們的業務增長一致；(ii)應收關聯方款項增加人民幣42.0百萬元，主要指我們向關聯方提供財務資源；及(iii)銀行結餘及現金增加人民幣28.7百萬元，乃主要由於業務營運溢利產生的現金流入，部分被以下各項所抵銷：(i)按公平值計入損益的金融資產減少人民幣12.8百萬元，主要是由於出售上市證券；(ii)所得稅負債增加人民幣7.2百萬元，主要是由於某一附屬公司須繳納相對我們整體實際稅率較高的所得稅稅率25%，於2020年錄得按公平值計入損益的金融資產銷售收益；及(iii)合約負債增加人民幣5.2百萬元，主要是由於來自我們項目組合中的物業管理項目收入的已收管理費增加。我們的流動資產淨值由於2018年12月31日的人民幣267.4百萬元增加至於2019年12月31日的人民幣320.0百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣99.6百萬元；(ii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣4.4百萬元，主要是由於購買上市證券，部分被以下各項所抵銷：(i)銀行結餘及現金減少人民幣46.8百萬元，主要是由於向關聯方提供財務資源；(ii)合約負債增加人民幣10.1百萬元，主要是由於來自我們的項目組合內物業管理項目收入的已收管理費增加。

債務

於業績記錄期間及於2021年4月30日，我們並無申請或取得任何銀行信貸，且我們並無任何未動用的銀行信貸金額。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，我們若干附屬公司向一間銀行提供擔保及／或該等附屬公司未來收益的權利抵押，其有關授予黃先生及陳女士控制的公司之銀行融資。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等附屬公司提供的財務擔保及／或抵押涵蓋的總金額分別約為人民幣280.0百萬元、人民幣620.0百萬元及人民幣620.0百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等附屬公司產生的收益分別約為人民幣20.7百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣25.2百萬元。

詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註27。

所有該等擔保及抵押將於[**編纂**]前解除。

或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，除本文件所披露者，本集團任何成員公司並無任何重大或然負債、抵押、質押、債務證券或任何尚未解決或受到威脅的訴訟或重大索賠。我們的董事已確認，自2020年12月31日及截至最後實際可行日期，本集團的或有負債並無重大不利變化。

流動資金及資本資源

我們現金的主要用途是滿足我們的營運資金需求。我們以往一直通過經營活動產生的現金及關聯方墊款為我們的經營提供資金。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的銀行結餘及現金分別為人民幣92.8百萬元、人民幣46.0百萬元及人民幣74.7百萬元。[**編纂**]完成後，我們預計將通過經營活動產生的現金、應收關聯方款項還款、銀行借款及[**編纂**]為我們未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

營運資金充足

經考慮本集團可動用的財務資源，包括本集團的銀行結餘及手頭現金、經營現金流及[**編纂**]的估計[**編纂**]，以及在沒有不可預見的情況下，本集團董事確認，本集團有足夠的營運資金滿足本集團目前的需求，即自本文件日期起至少未來12個月的需求。

下表載列我們於業績記錄期間的現金流量。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量			
除税前溢利	22,883	42,659	65,193
調整	6,229	(6,573)	(12,160)
營運資金變動	28,436	19,477	(5,882)
經營活動產生的現金	57,548	55,563	47,151
已付所得税	(4,241)	(7,537)	(2,687)
經營活動產生的現金淨額	53,307	48,026	44,464
投資活動所得現金流量			
於一間合營企業的投資	(1,000)	–	–
購買物業、廠房及設備	(731)	(893)	(1,565)
購買無形資產	(547)	(503)	(510)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	–	3
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項	–	–	27,734
應收關聯方款項的借出	(17,091)	(99,565)	(41,945)
購買按公平值計入損益的金融資產	(9,992)	(7)	–
已收股息	279	299	416
已收利息	221	302	133
投資物業所用現金淨額	(28,861)	(100,367)	(15,734)
融資活動所得現金流量			
應付關聯方款項的借出／(還款)	14,443	(9,126)	500
發行股本	–	15,000	–
償還租賃負債	(617)	(355)	(149)
支付租賃負債的利息	(45)	(8)	(25)
已付[**編纂**]相關開支	–	–	(320)
融資活動產生的現金淨額	13,781	5,511	6
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	38,227	(46,830)	28,736

經營活動所得現金流量

我們經營活動產生的現金主要來自提供物業管理服務及商業運營服務所收取的費用，而經營活動所使用的現金主要是支付員工成本及支付其他營運資金需求。在日常業務過程中，經營活動產生的現金流量會受到向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素的重大影響，這也是導致業績記錄期間經營活動產生的現金淨額出現差異的主要原因。經營活動的現金流量反映(i)經調整非現金及非經營項目(如利息收入、物業、廠房及設備折舊、長期股權投資)後的除税前溢利；(ii)營運資金的變動，如貿易應收款項及預付款項的增減、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項的增減、其他應付款項及合約負債；及(iii)其他現金項目(包括已收利息及已付所得税)。

於2020年經營活動產生的現金淨額為人民幣44.5百萬元，主要反映(i)所得税前溢利人民幣65.2百萬元；(ii)負調整人民幣12.2百萬元，主要反映有關我們已出售上市證券的按公平值計入損益的金融資產銷售收益人民幣14.9百萬元之調整；及(iii)營運資金負變動人民幣5.9百萬元，主要反映貿易及其他應收款項增加人民幣18.2百萬元，主要是由於我們與關聯方的交易金額增加，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣6.9百萬元(主要由於員工成本及應計福利及其他税項負債增加)及合約負債增加人民幣5.2百萬元所抵銷。

於2019年經營活動產生的現金淨額為人民幣48.0百萬元，主要反映：(i)所得税前溢利為人民幣42.7百萬元；(ii)負調整人民幣6.6百萬元，主要反映有關我們持有上市證券的按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益人民幣4.4百萬元以及貿易及其他應收款項減值撥備撥回人民幣3.2百萬元之調整；及(iii)營運資金正變動為人民幣19.5百萬元，主要反映合約負債增加人民幣10.1百萬元，主要是由於物業管理費及商業運營服務費的預付款項增加及貿易及其他應付款項增加人民幣4.2百萬元，主要是由於住戶的公用事業預付收費增加(與在管建築面積的增長一致)、貿易及其他應收款項減少人民幣5.1百萬元(主要由於關聯方償還貿易應收款項)。

於2018年經營活動產生的現金淨額為人民幣53.3百萬元，主要反映(i)所得税前溢利人民幣22.9百萬元；(ii)正調整人民幣6.2百萬元，主要反映貿易及其他應收款項的減值虧損撥備人民幣3.3百萬元之調整；及(iii)營運資金正向變動人民幣28.4百萬元，主要反映貿易及其他應收款項減少人民幣13.8百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣9.4百萬元以及合約負債增加人民幣5.8百萬元。

投資活動所用現金流量

我們的投資活動主要包括購買物業、廠房及設備及投資於合營企業。

於2020年投資活動所用的現金淨額為人民幣15.7百萬元，主要反映墊付應付關聯方款項人民幣41.9百萬元，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27.7百萬元所抵銷。

於2019年投資活動使用的現金淨額為人民幣100.4百萬元，主要反映墊付應收關聯方款項人民幣99.6百萬元。

於2018年投資活動使用的現金淨額為人民幣28.9百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項墊款人民幣17.1百萬元；及(ii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣10.0百萬元。

融資活動所得現金流量

於2020年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣6,000元，主要反映來自關聯方的墊款人民幣0.5百萬元，部分被已付[**編纂**]相關開支人民幣[**編纂**]元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣5.5百萬元，主要反映重慶融匯股東的出資人民幣15.0百萬元，部分被應付關聯方款項還款人民幣9.1百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣13.8百萬元，主要反映應付關聯方款項墊款人民幣14.4百萬元，部分被償還租賃負債人民幣0.6百萬元所抵銷。

資本開支及承擔

資本開支

我們2018年、2019年及2020年的資本開支分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。我們的資本開支主要用於購買傢俱、裝置及辦公室設備。我們主要通過經營活動產生的現金流量為我們的資本開支提供資金。我們預計將以我們經營活動產生的現金及[**編纂**][**編纂**]為該等資本開支提供資金。除本文件「未來計劃及[**編纂**]」一節所披露者外，我們於2021年及2022年並無其他重大計劃資本開支。

資本承擔

於2018年、2019年及2020年，我們的資本承擔分別為人民幣31,000元、零及人民幣761,000元。我們的資本承擔主要反映我們對以下各項的承擔：(i)收購物業、廠房及設備；及(ii)收購無形資產。

關聯方交易

我們不時與若干關聯方進行交易。

重大關聯方交易

於業績記錄期間，我們與關聯方進行若干重大交易。

於2018年、2019年及2020年，向關聯方提供服務所錄得的收益分別為人民幣37.4百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣60.9百萬元。於業績記錄期間，我們主要提供(i)商業運營服務業務線下的市場研究及定位、商戶招攬與開業籌備及商業運營管理服務；及(ii)我們的物業管理服務業務線下的基礎物管服務及向非業主提供增值服務。

於業績記錄期間，我們的關聯方亦向我們供應(i)園藝及清潔服務；(ii)營銷及員工福利的材料；(iii)行政人員；(iv)雜項辦公室開支；(v)公用事業；及(vi)場地租賃服務。

下表載列我們與融匯集團及其關聯方達成的交易所涉及的收入及銷售成本的金額。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
受黃先生及陳女士控制的公司			
來自基礎物管服務的收入			
來自非業主增值服務的收入	10,272	10,623	10,338
來自社區增值服務的收入	15,200	19,121	21,297
來自物業開發商及業主商業運營服務的收入	3,719	5,090	14,098
購買園藝及清潔服務	–	–	6,236
購買營銷及員工福利的材料	(2,910)	(965)	(798)
行政人員成本再收費	(356)	(374)	(513)
雜項辦公室開支	(1,118)	(1,255)	(1,383)
公用事業開支	(44)	(133)	(133)
租賃開支	(499)	–	–
	(661)	(322)	(93)
受黃先生及陳女士控制的合營企業			
來自基礎物管服務的收入	1,557	1,461	2,241
來自非業主增值服務的收入	6,671	6,537	6,721
來自社區增值服務的收入	6	–	–
購買營銷及員工福利的材料	(7)	–	(7)

下表載列於所示日期我們與關聯方的結餘明細。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	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			
－受黃先生及陳女士控制的公司(3)	15,108	5,633	14,711
－受黃先生及陳女士控制的合營企業(3)	16,955	19,497	23,804
	32,063	25,130	38,515
其他應收款項			
－受黃先生及陳女士控制的公司(1)(2)	270,882	370,487	412,453
	302,945	395,617	450,968
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
－受黃先生及陳女士控制的公司*(附註1)*	2,007	164	262
其他應付款項			
－受黃先生及陳女士控制的公司*(附註1)*	32,701	23,596	23,986
－受黃先生及陳女士控制的合營企業*(附註1)*	74	53	163
	32,775	23,649	24,149
租賃負債			
－受黃先生及陳女士控制的公司*(附註1)*	332	–	1,150
	35,114	23,813	25,561

附註：

(1) 到期金額為無抵押、免息、按要求可予償還及以人民幣計價。

(2) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的最高未償還金額分別為人民幣270.9百萬元、人民幣370.5百萬元及人民幣412.5百萬元。

(3) 有關貿易應收款項的條款，請參閱財務資料內「貿易及其他應收款項」。

於業績記錄期間，我們若干附屬公司向一間銀行提供擔保及╱或該等附屬公司未來收益的權利抵押，其有關授予黃先生及陳女士控制的公司之銀行融資。有關進一步詳情，請參閱上文「— 債務」一節。

董事確認，上述與關聯方的交易乃按公平基準進行。董事確認，所有其他非貿易性質的關聯方結餘將於[**編纂**]前獲全部結算。有關該等交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註27。

資產負債表外承擔及安排

除上述披露的或然負債外，於2020年12月31日(即我們最近的財務報表日期)及於最後實際可行日期，我們沒有重大的資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於╱截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
流動比率(1)	2.8	3.1	3.1
資產回報率(2)	4.6%	7.9%	10.5%
權益回報率(3)	7.0%	11.9%	15.4%
毛利率(4)	23.3%	25.8%	31.4%
純利率(5)	9.3%	15.9%	22.4%

附註：

(1) 流動比率是指年末流動資產總額佔年末流動負債總額的百分比。

(2) 資產回報率乃按我們於相關年度的溢利除以相應年度的年初及年末平均總資產，再乘以100%計算。

(3) 權益回報率乃按我們的於相關年度的溢利除以相應年度的年初及年末平均總權益，再乘以100%計算。

(4) 毛利率乃按相關年度的毛利除以相關年度的收益，再乘以100%計算。

(5) 純利率乃按相關年度的溢利除以相關年度的收益，再乘以100%計算。

流動比率

我們的流動比率由2018年12月31日的約2.8上升至2019年12月31日的3.1，主要是由於其他應收款項增加。我們的流動比率於2019年12月31日及2020年12月31日維持相對穩定於3.1。

資產回報率

我們的資產回報率由2018年的4.6%增加至2019年的7.9%，再進一步增加至2020年的10.5%，主要是由於在業績記錄期間純利增加。

權益回報率

我們的權益回報率由2018年的7.0%增加至2019年的11.9%，再進一步增加至2020年的15.4%，主要是由於在業績記錄期間純利增加。

毛利率

我們的毛利率由2018年的23.3%增加至2019年的25.8%，並進一步增加至2020年的31.4%，主要由於本節「過往經營業績回顧」一段所載列的原因。

純利率

我們的純利率由2018年的9.3%增加至2019年的15.9%，並進一步增加至2020年的22.4%，主要由於本節「過往經營業績回顧」一段所載列的原因。

有關財務風險之定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)信貸風險；(ii)流動資金風險；(iii)市場風險(包括利率風險及外幣風險)；及(iv)價格風險。我們的管理層定期檢討及監察我們所面對之風險，以確保適時及有效地採取適當措施。於最後實際可行日期，我們並無對沖或認為有需要對沖任何該等風險。有關風險及我們管理該等風險之政策詳情載於下文。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

信貸風險

我們面臨與我們的銀行存款以及貿易及其他應收款項有關的信貸風險。我們有關金融資產的最大信貸風險敞口限於報告日期的賬面值。

為管理該風險，銀行存款主要存放國有金融機構及信譽良好的銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。我們的管理層預計，該等交易對手不履約不會造成任何重大損失。

有關貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備之更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註18。

除應收關聯方款項外，我們就其他應收款項有大量對手方。概無信貸風險集中。我們設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，我們於報告日期檢討該等應收款項的可收回程度，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。我們於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信貸風險有否大幅增加。有關我們釐定信貸風險有否大幅增加的方式之更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2.8。

流動資金風險

流動資金風險乃關於我們無法履行與其金融負債相關的責任之風險，該等金融負債須透過交付現金或另一種金融資產結清。我們就結清貿易及其他應付款項以及就其現金流量管理面臨流動資金風險。我們的目標為維持適當的流動資產水平及取得承諾信貸融資，以應付短期及長期的流動資金需求。

以下為本集團於2018年、2019年及2020年12月31日的非衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

	1年內或按要求	1年以上但2年內	2年以上但5年內	總未貼現合約金額	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項	106,788	–	–	106,788	106,788
租賃負債	339	–	–	339	332
	107,127	–	–	107,127	107,120
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項	102,079	–	–	102,079	102,079
租賃負債	24	–	–	24	23
	102,103	–	–	102,103	102,102
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項	108,034	–	–	108,034	108,034
租賃負債	300	353	641	1,294	1,164
	108,334	353	641	109,328	109,198

有關向相關公司提供的財務擔保，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註27(d)。

利率風險

除計息銀行存款外，我們並無其他重大計息資產及負債。董事預期，利率變動將不會對計息資產造成任何重大影響，乃由於銀行結餘利息預期不會大幅變動。

外匯風險

我們主要於中國經營，大部分交易以本集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的經營並無重大外幣風險。

我們並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

價格風險

我們面臨按公平值計入損益計量的金融資產之價格風險。我們對個別及合共權益工具施加上限，藉此管理權益價格風險。我們的高級管理層定期接獲權益組合報告。董事檢討及批准所有權益投資決定。

倘按公平值計入損益計量的金融資產之價格增加／減少5%，則截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的稅後溢利將增加／減少分別約人民幣316,000元、人民幣482,000元及零。

股息政策及可分派儲備

於2021年3月，我們若干附屬公司向其當時的股東宣派股息合共人民幣89.0百萬元，以抵銷關聯方應收款項。除上述者外，我們於業績記錄期間並無宣派任何股息。

由於我們是一間控股公司，我們宣派及支付股息的能力將取決於從附屬公司收到足夠的資金。未來任何股息的支付及金額(如有)將由我們董事會全權酌情決定，並取決於我們董事會認為相關的各種因素。任何股息的宣派及支付以及股息的金額將受我們的憲章文件及相關法律的約束。未來任何股息的宣派及支付均由董事會全權酌情決定，而於[**編纂**]後，任何年度的末期股息的宣派須經股東批准。由於本公司於2021年2月1日註冊成立，本公司於2020年12月31日並無任何可供分派的儲備。

毋須根據上市規則作出額外披露

我們的董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

[編纂]

與[**編纂**]相關的估計[**編纂**]總額(包括[**編纂**])估計為[**編纂**]百萬元(基於指示性[**編纂**])，其中(i)[**編纂**]百萬元已於我們截至2020年12月31日止年度的匯總損益及其他全面收益表中扣除；(ii)約[**編纂**]百萬元預期將於截至2021年12月31日止年度的匯總損益及其他全面收益表中扣除；及(iii)餘下的[**編纂**]百萬元，預期將於[**編纂**]後作為權益扣除入賬。

我們的董事謹此強調，上述披露的[**編纂**]估計金額僅供參考。截至2021年12月31日止年度，將在我們的匯總損益及其他全面收益表中確認的與[**編纂**]有關的最終[**編纂**]金額，將根據審核情況及當時的各項變數及假設變動而調整。有意投資者應注意，我們截至2021年12月31日止年度的財務表現預期將受到非經常性[**編纂**]的不利影響，並可能或未必可能與我們過往的財務表現相提並論。

未經審核備考經調整匯總有形資產淨值

以下未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表已根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會所發佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，僅供說明之用，並載於下文以說明假設[**編纂**]已於2020年12月31日進行，[**編纂**]對於2020年12月31日母公司擁有人應佔匯總有形資產淨值造成的影響。

未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映倘[**編纂**]於2020年12月31日或任何未來日期完成，母公司擁有人應佔本集團的匯總有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所載於2020年12月31日母公司擁有人應佔匯總有形資產淨值編製，並已作出下述調整。

	於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值	[編纂]估計[編纂]	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值	本公司擁有人應佔每股本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
	(1)	(2)		(3)	(4)
根據[編纂]每股[編纂][編纂]計算	377,360	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]每股[編纂][編纂]計算	377,360	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，有關金額乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值約人民幣378,365,000元計算得出，並就於2020年12月31日的無形資產人民幣1,005,000元作出調整。

(2) [編纂]的估計[編纂]淨額乃根據指示性[編纂]每股[編纂]股份[編纂](相當於[編纂])及[編纂](相當於[編纂])的[編纂]股[編纂](經扣除[編纂]及其他相關開支)計算，且並無計及因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份。

(3) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃按[編纂]股股份(即假設資本化發行及[編纂]已於2020年12月31日完成，緊隨資本化發行及[編纂]後將發行在外的股份數目)計算。當中並無計及本公司因[編纂]獲行使而可能授出及發行的任何股份。

(4) 概無對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2020年12月31日後進行的任何交易的結果或其他交易。尤其是，本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團董事會於2020年3月28日批准宣派股息合共人民幣89百萬元，以及附屬公司的註冊資本削減合共人民幣205百萬元。倘已計及有關股息及註冊資本削減的影響，根據[編纂]分別每股[編纂]及[編纂]，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股[編纂](相等於約[編纂])及[編纂](相等於約[編纂])。

(5) 就[編纂]估計[編纂]而言，以港元列示的金額乃按人民幣0.8289元兑1.00港元的匯率兑換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率兑換為人民幣金額，反之亦然。

無重大不利變動

除上文「一[**編纂**]」一段中披露的估計非經常性[**編纂**]及下文披露的內容外，我們的董事經適當及審慎考慮後確認，自2020年12月31日起至本文件日期止，(i)本集團的業務、財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及(ii)概無在任何重大方面發生對本文件附錄一會計師報告所顯示的資料造成影響的事件。

資本削減

就重組而言，以下營運附屬公司的註冊資本已削減：

於2021年2月10日，透過融匯冠嶺購回重慶融匯地產持有的約人民幣122.5百萬元股權、融匯溫泉持有的人民幣0.2百萬元股權及重慶融匯投資持有的人民幣17.3百萬元股權，融匯冠嶺的註冊資本由人民幣160.0百萬元減至人民幣20.0百萬元。於削減註冊資本後，融匯冠嶺的股權保持不變。

於2021年3月3日，透過融匯文化購回山東融匯置業持有的人民幣50.0百萬元股權，融匯文化的註冊資本由人民幣60.0百萬元減至人民幣10.0百萬元。於削減註冊資本後，融匯文化的股權保持不變。

於2021年3月3日，透過福建融匯購回裴路陽持有的人民幣4.95百萬元權益及黃鳳琴持有的人民幣0.05百萬元股權，福州融匯的註冊資本由人民幣8.0百萬元減至人民幣3.0百萬元。於削減註冊資本後，福州融匯的股權保持不變。

於2021年3月11日，透過重慶融匯購回重慶融匯實業持有的人民幣10.0百萬元股權，重慶融匯物業管理的註冊資本由人民幣20.0百萬元減至人民幣10.0百萬元。於削減註冊資本後，重慶融匯物業管理的股權保持不變。

股息宣派

於2021年3月，我們若干附屬公司向其當時的股東宣派股息合共人民幣89.0百萬元，以抵銷關聯方應收款項。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註31。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務－我們的策略」一節。

[編纂]用途

經扣除[**編纂**]費用和[**編纂**]以及我們就[**編纂**]已付及應付的估計開支並假設[**編纂**]未獲行使，我們估計我們將收到[**編纂**](假設[**編纂**]為每股[**編纂**]股份[**編纂**](即本文件所述[**編纂**]的[**編纂**])約[**編纂**]。

假設[**編纂**]設定為每股[**編纂**]股份[**編纂**]港元(即指示性[**編纂**]的[**編纂**])，我們擬將[**編纂**]的[**編纂**]用於以下目的：

- 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於擴展我們的物業管理服務業務及商業運營服務業務，其中，

  (i) 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於收購或投資業務重點在成渝經濟區、環渤海經濟區或海峽西岸經濟區且符合以下條件的物業管理公司：(a)在管總建築面積超過800,000平方米或最近一個財政年度的年度純利率超過8.0%；或(b)擁有多元化物業組合(包括但不限於住宅物業、商業物業、文化旅遊物業，產業園、學校、醫院及公眾物業)；

  (ii) 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於收購或投資業務重點在重慶、濟南或福州且符合以下條件的商業運營服務供應商：(a)在管總建築面積達50,000平方米或以上或最近一個財政年度的年度純利率為15.0%或以上；或(b)管理多元化的商業物業組合(例如購物中心或購物街，或具有較高增長潛力的商業項目)；及

  (iii) 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於收購或投資能夠與我們的社區增值服務和智能管理系統產生協同效應的公司，以及(尤其是)(a)業務專注於社區增值服務和智能管理平台(例如智能社區、保健及養老、餐飲和家政)；或(b)擁有穩定的客戶群和現金流；或(c)擁有完善管理系統的公司；

截至最後實際可行日期，我們並無確定任何潛在投資或收購目標或訂立任何明確投資或收購協議。除上述標準外，在評估潛在投資或收購目標時，我們亦傾向於投資擁有稱職的管理團隊、良好的業績記錄、在行業內享有良好聲譽及合規記錄良好的公司；

- 約[**編纂**]或[**編纂**]將用於升級我們的信息系統及智能平台，其中，

  (i) 約[**編纂**]或[**編纂**]將用於升級我們的物業管理信息系統，如智能物業管理平台、小匯當家智能社區服務平台，以及智能社區設施管理平台及物聯網硬件，以提升我們的運營效率並提高我們的服務質量；

  (ii) 約[**編纂**]或[**編纂**]將用於升級我們的商業運營信息系統，如商業運營管理平台，以及建立商業客流統計系統及大會員系統。物業管理信息系統及商業運營管理平台可通過大會員系統，在該等系統中共享會員福利，從而通過多業務合作創造額外的商業價值；及

  (iii) 約[**編纂**]或[**編纂**]將用於透過購買第三方硬件及軟件升級我們的內部管理系統及核心數據管理平台，例如視頻會議系統、檔案管理系統、辦公自動化系統、人力資源系統、財務管理系統及其他管理系統，以減少人為錯誤、透過數據分析為管理層提供最新經營表現以及改善業務管理效率，

- 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於開發其他多元化增值服務以提高我們的增值服務滲透率，以及升級我們的現有增值服務，其中：

  (i) 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於根據住戶需求和社區服務的優惠政策進一步開發其他社區增值服務，主要是通過保健及養老、社區餐飲以及市場營銷及私人活動；

  (ii) 約[**編纂**](或[**編纂**])將用於升級我們的現有增值服務，主要是通過團購、社區定制服務及銷售支援；及

- 約[**編纂**](或[**編纂**])將用作營運資金及一般企業用途。

倘[**編纂**]設定為高於或低於估計[**編纂**]的[**編纂**]或[**編纂**]獲行使，上述[**編纂**]分配將按比例調整。

倘[**編纂**]設定為每股[**編纂**]股份[**編纂**]港元(即本文件所述[**編纂**]的最高價)並假設[**編纂**]未獲行使，我們將收到[**編纂**]約[**編纂**]港元(經扣除[**編纂**]費用和[**編纂**]以及我們就[**編纂**]已付及應付的估計開)。

倘[**編纂**]設定為每股[**編纂**]股份[**編纂**]港元(即本文件所述[**編纂**]的最低價)並假設[**編纂**]未獲行使，我們將收到[**編纂**]約[**編纂**](經扣除[**編纂**]費用和[**編纂**]以及我們就[**編纂**]已付及應付的估計開)。

倘[**編纂**]獲悉數行使，我們將收到額外[**編纂**]約[**編纂**]港元(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]股份[**編纂**]港元，即建議[**編纂**]的最低價)至[**編纂**]百萬港元(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]股份[**編纂**]港元，即建議[**編纂**]的最高價)(經扣除[**編纂**]費用和[**編纂**]以及我們就[**編纂**]已付及應付的估計開)。

倘[**編纂**]並未立即用於上述目的及在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將[**編纂**]用於短期活期存款及╱或貨幣市場工具。倘上述[**編纂**]的建議[**編纂**]有任何變動或任何數額的[**編纂**]將用作一般企業用途，我們將作出適當公佈。

實施計劃

根據我們的業務策略及未來計劃，我們擬於最後實際可行日期至2023年12月31日期間執行下述實施計劃。

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
1.業務擴展	[編纂]	[編纂]	策略收購及投資其他物業管理公司	[編纂]	[編纂]	我們計劃收購或投資業務重點在成渝經濟區、環渤海經濟區或海峽西岸經濟區且符合以下條件的物業管理公司：(a)在管總建築面積超過800,000平方米或最近一個財政年度的年度純利率超過8.0%；或(b)擁有多元化的物業組合(例如住宅物業、商業物業、文化旅遊物業、產業園、學校、醫院及公眾物業)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			策略收購及投資其他商業運營服務供應商	[編纂]	[編纂]	我們計劃收購或投資業務重點在重慶、濟南或福州且符合以下條件的商業服務供應商：(a)在管總建築面積達50,000平方米或以上或最近一個財政年度的年度純利率為15.0%或以上；或(b)管理多元化的商業物業組合(例如購物中心或購物街，或具有較高增長潛力的商業項目)	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
			策略收購及投資能夠與我們的社區增值服務和智能管理系統產生協同效應的公司	[編纂]	[編纂]	我們計劃收購或投資能夠與我們的社區增值服務和智能管理系統產生協同效應的公司，以及(尤其是)(a)業務專注於社區增值服務和智能管理平台(例如智能社區、保健及養老、餐飲和家政)；或(b)擁有穩定的客戶群和現金流；或(c)擁有完善管理系統的公司。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
2. 升級信息系統和智能平台.....	[編纂]	[編纂]	升級我們的物業管理信息系統	[編纂]	[編纂]	(i) *升級我們的智能物業管理平台*。我們計劃建立我們自有的伺服器，並將我們智能物業管理平台的系統和數據存儲在我們自有的伺服器。此外，我們也計劃主要通過開發統計報告管理、系統功能優化、第三方系統整合及員工門戶定制等新功能，增強我們智能物業管理平台的主要功能。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						(ii) *升級我們的智能社區設施管理系統及物聯網硬件*。我們計劃通過以下措施升級我們的智能社區設施管理系統及物聯網硬件： • 升級我們的線上設施監察系統，以持續監控環境溫度、濕度、電流、電壓等指標，遠程實時監控各項設施及設備的運行狀態，並自動記錄運行數據，減少現場檢查設施及設備的人力資源分配。此舉可提高我們設施及設備的監控質量，降低我們設施及設備的運行風險；			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						• 升級我們的安保系統，此舉可整合我們的線上智能設施監察系統，以監察出入口、安保系統的運行及我們僱員的工作狀況。此舉亦可以整合於我們管理的物業的主要出入口的面部識別系統，以提高安全及管理效率；及			
						• 升級我們的車輛監察系統，通過物聯網將我們管理的停車場與智能物業管理平台連接起來，使我們能夠監察停車場的運行情況，接收故障警告，並提供線上支付服務。			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						(iii) *升級小匯當家智能社區服務平台。*我們計劃主要通過以下方式對小匯當家智能社區服務平台現有功能的用戶體驗進行升級及優化： • 優化物業管理費的線上支付體驗，增加線上支付方式； • 整合社區黑板功能，如新聞發布、社區評論及社區活動註冊。用戶可在社區黑板提出建議或求助，並與其他用戶溝通；			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						• 整合買賣及倉儲功能，例如盤點庫存，實時記錄產品銷售量，以及數據報告統計。此舉可全面控制日常庫存等任務，隨時掌握最新的庫存信息，並有效避免庫存積壓或缺貨現象；及			
			升級我們的商業運營信息系統	[編纂]	[編纂]	我們計劃主要通過以下方式升級我們的商業運營信息系統：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
						(i) *升級我們的商業運營管理平台。*我們計劃主要通過以下方式升級我們的商業運營管理平台：			
						• 優化商業會員平台及商戶運營平台之間的信息交流，可根據從商業會員平台收集的數據進行會員數據分析；			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						• 升級會員系統的營銷及推廣功能，允許註冊會員通過會員系統獲得商家提供的各種禮品卡及優惠券。客戶亦可根據自己的喜好接收最新的商業動態，如促銷活動及商業促銷公告；及			
						• 增加商家及會員的服務功能，如賬單提醒、線上支付、直播銷售、維修、活動參與、禮品卡及優惠券驗證以及賬單統計。			
						(ii) *建立商業客流統計系統*。我計劃建立一個商業客流統計系統，此舉可實時監控商業客流，收集環境數據，以及監控我們管理的商業區域。此舉可對接我們的商業運營管理平台，以監控我們業務運營服務的重要業務數據，從而提升我們分析業務數據的能力，以及提升我們業務運營服務的表現；及			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
						(iii) *建立大會員系統*。我們計劃建立一個大會員系統，該系統可連接我們的物業管理信息系統及商業運營信息系統，並在該等系統中共享會員福利，從而通過多業務合作創造額外的商業價值。			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額[編纂]	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
			升級我們的內部管理系統	[編纂]	[編纂]	我們計劃升級我們的內部管理系統及核心數據管理平台，主要方法是通過購買第三方硬件及軟件升級我們的視頻會議系統、檔案管理系統、辦公自動化系統、人力資源系統、財務管理系統及其他管理系統，以減少人為錯誤、透過數據分析為管理層提供最新經營表現以及改善業務管理效率。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
3. 多元化或升級增值服務 . . .	[編纂]	[編纂]	開發新的增值服務	[編纂]	[編纂]	我們計劃在我們的社區物色合適的場所，並設立保健及長者護理中心。我們亦計劃提供醫養結合的居家養老服務。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
						我們計劃在社區內或附近物色合適的場所，並設立社區餐廳，以為業主、住戶及其他顧客提供健康膳食。			
						我們計劃為我們的商業客戶提供營銷服務及提供定制的私人活動，以滿足住宅客戶對更優質生活體驗的需求。			

主要類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額	實施計劃	按時間段劃分的[編纂]金額		
							2021年（百萬港元）	2022年（百萬港元）	2023年（百萬港元）
			升級現有增值服務	[編纂]	[編纂]	我們計劃開設線下社區商店，以方便團購。 我們亦計劃採購所需設備以擴大更多產品類別的供應鏈，並通過各種營銷活動推廣我們的團購服務。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
						我們計劃擴大專業設施設備的採購並壯大專業隊伍，以提升工程和維修服務及家政服務的服務能力和質量。			
						我們計劃擴大銷售代理服務範圍，招募更多具有相關經驗的專業人員，建立資產管理信息管理平台，更有效地管理房產經紀信息和內部流程，以優化客戶體驗。			
4. 營運資金	[編纂]	[編纂]	營運資金及其他一般企業用途	[編纂]	[編纂]	我們期望在現有業務下為我們的資本需求和現金流提供資金。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]

策略收購及投資計劃

策略收購及投資的標準

儘管董事截至最後實際可行日期尚未確定任何合適目標，我們已根據我們就此進行的持續研究、財務盡職調查以及初步評估的結果釐定了評估潛在目標的標準。有關我們策略收購及投資計劃的標準的進一步詳情，請參閱上文「－[**編纂**]」一段。

合適目標的可獲得性

根據中指研究院的資料，於2020年，有近200,000家物業管理公司在中國運營，市場集中度加快為競爭激烈且分散的中國物業管理行業的一個主要趨勢，領先的物業管理服務供應商正在尋求通過併購來提高管理水平及核心競爭力。收購或投資此類潛在目標公司所需的資本總額在很大程度上取決於目標公司的規模和數量。各目標公司投資成本的釐定進一步取決於擬收購的股權比例、目標公司的經營規模、目標公司的財務表現和狀況，以及我們參考市場價值對目標公司的價值和潛力的評估。誠如中指研究院所告知，董事認為，我們的策略收購及投資的標準符合行業慣例，且在此類分散的物業管理服務和商業運營行業中，有眾多潛在目標公司可供我們考慮。憑藉行業整合的趨勢、我們已確立的市場地位和豐富的行業經驗以及我們的專業業務開發團隊的努力，我們相信我們可會為我們的收購及投資計劃找到合適的目標將能夠成功實施我們的收購及投資策略。

於最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾任何收購或投資目標。根據我們的計算，我們計劃於2023年使用[**編纂**]收購╱投資兩至五間公司，包括物業管理公司、商業運營服務供應商或能夠與我們的社區增值服務和智能管理系統產生協同效應的公司。倘就該等收購及投資支付的代價超過[**編纂**]，我們相信我們將能夠利用其他來源的資金為收購及投資提供資金。

策略收購及投資的成本效益分析

根據中指研究院的資料，儘管中國的物業管理市場日趨集中，中國物業管理行業仍然分散且競爭激烈。此外，商業運營市場相對分散。大型物業管理公司或商業運營服務公司積極完善戰略佈局，加快業務拓展，以主要通過有機增長以及策略收購及投資擴大市場份額及實現更佳經營業績。此外，我們認為擁有專業增值服務的公司可提供寶貴的經驗以及能夠而與我們的現有服務產生協同效應並開發創新的新增值服務的客戶群。基於以下分析，董事認為策略收購及投資將有利於我們進一步擴大業務規模和市場份額的業務戰略：

- *盡可能縮短有機增長所需的時間*

  一方面，根據我們的過往經驗，我們通常需要六至12個月的時間方能通過有機增長擴展我們的物業管理服務或商業運營服務組合，包括(i)就新市場而言，約三個月用於目標市場實地考察；(ii)就新市場而言，約一個月用於成立分公司或附屬公司；(iii)約兩至三個月用於進行業務拓展活動以獲得物業項目；及(iv)約三至六個月用於接管現有物業項目、招聘及培訓僱員。另一方面，根據我們的研究及內部研究，董事估計，視乎目標公司的複雜性、地點、規模及服務組合，完成對一家物業管理或商業運營服務公司的收購或投資一般需要約三至九個月時間，包括(i)約一至六個月用於估值、盡職調查和談判；(ii)約一至兩個月用於簽立相關協議；及(iii)約一個月用於將被收購公司的管理層團隊整合至我們的系統中。董事認為，策略收購及投資對於擴大我們的影響力更具時效性。

- *盡可能降低與有機增長相關的不確定性及額外成本*

  我們認為，當我們通過有機增長擴展業務時，我們可能會面臨地方／區域社會文化和市場環境的諸多不確定性，這可能需要降低我們的價格或需要更多時間來適應差異並進一步延長所產生成本的回收期。此外，於尋求新項目作為我們有機增長的一部分時，我們面臨無法全面理解或配合新客戶要求的不明朗因素，從而面臨失去可能與該等客戶有過往或現有關係的訂約方投標之風險。在若干情況下，我們亦可能須犧牲利潤率以贏得項目投標，以補償與相關客戶之間並無過往關係或理解。

  或者，策略收購及投資不僅可有效節省擴大我們服務網絡的時間，亦可增加我們的技術和管理人才，有助於根據當地的社會文化和市場環境調整我們的管理模式，控制與新項目或遠程管理相關的風險並節省金錢成本。此外，董事認為，收購或投資亦將使我們的客戶群多元化，因為我們將在收購或投資時方便地接觸目標公司的現有客戶群。接管一直由目標公司管理的現有項目將避免有關上述新項目投標的風險及不明朗因素，並於短時間內擴大我們的收益流。此種擴展方式亦提高了資源利用率，從而實現了更好的市場資源配置、資源共享暨更強大的商業聯盟。

  相較新市場的有機增長，策略收購及投資可參考目標公司的財務表現和現有客戶群確保更穩定的收入來源和可預測的投資回報。我們將對目標公司進行估值和盡職調查，以確保投資回報。然而，倘我們決定有機地發展我們的業務，尤其是在新市場發展業務，我們並無客觀可靠的基準來估計實現與招聘、挽留及／或培訓相關人員及技術工人成本有關的投資回報所需的時間，因為我們在新市場缺乏成熟的客戶群。

  儘管我們自成立以來一直主要通過有機增長來擴展我們的業務，我們認為通過策略收購及投資進行擴展將使我們能夠更快地進入新市場、於我們現有市場擴大我們的市場份額，並以高效安全的方式擴展我們的物業管理或商業運營服務組合，從而構成有效實現我們的業務戰略以進一步擴大我們的業務規模和市場份額的替代方式。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

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-59頁所載為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。會計師報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第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，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

Grant Thornton
致同

就歷史財務資料致融匯悅生活集團有限公司列位董事的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-59頁所載的融匯悅生活集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況表以及 貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「**業績記錄期間**」)的匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-59頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部份，乃就 貴公司股份[**編纂**]於香港聯合交易所有限公司主板[**編纂**]而編製，以供載入 貴公司日期為●的文件(「**文件**」)。

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1.2及2.1分別所載的呈列及確認基準及編製基準編製真實及公平的歷史財務資料，並落實董事認為必要的內部監控，以確保編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(無論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理查證。

我們的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(無論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1.2及2.1分別所載呈列及確認基準及編製基準編製並作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1.2及2.1分別所載呈列及確認基準及編製基準，歷史財務資料真實公平地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況以及 貴集團於業績記錄期間的匯總財務表現及匯總現金流量。

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)條例出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註10，當中陳述 貴公司概無就業績記錄期間宣派或派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立以來並無編製任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
灣仔
軒尼詩道28號
12樓

●年●月●日

[執業證書編號：●]

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

歷史財務資料所依據的 貴集團於業績記錄期間的匯總財務報表(「**相關財務報表**」)經致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有註明外，所有價值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

(A) 匯總損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	*4*	198,905	224,215	241,351
銷售成本		(152,653)	(166,370)	(165,507)
毛利		46,252	57,845	75,844
其他(虧損)／收益淨額	*5*	(1,006)	5,281	16,590
行政開支		(22,553)	(21,146)	(26,467)
[編纂]相關開支		–	–	**[編纂]**
經營溢利		22,693	42,279	64,986
分佔合營企業業績	*15*	14	86	99
財務收入		221	302	133
財務成本		(45)	(8)	(25)
財務收入淨額	*8*	176	294	108
除所得稅前溢利	*6*	22,883	42,659	65,193
所得稅開支	*9*	(4,390)	(7,072)	(11,015)
年內溢利及全面收益總額		18,493	35,587	54,178
應佔溢利及全面收益總額：				
貴公司權益持有人		17,653	33,360	50,520
非控股權益		840	2,227	3,658
		18,493	35,587	54,179
貴公司權益持有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)				
基本及攤薄	*11*	不適用	不適用	不適用

(B) 匯總財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	*13*	2,504	2,214	2,776
無形資產	*14*	531	821	1,005
於合營企業的投資	*15*	1,014	1,100	1,199
使用權資產	*16*	322	29	1,184
預付款項	*18*	–	–	16
遞延稅項資產	*23*	1,803	750	853
		6,174	4,915	7,033
流動資產				
存貨	*17*	864	713	572
貿易及其他應收款項	*18*	314,965	412,063	471,372
以公平值計入損益(「**以公平值計入損益**」)的金融資產	*19*	8,429	12,847	–
應收回所得稅		620	2,794	842
銀行結餘及現金	*20*	92,827	45,997	74,733
		417,085	474,411	547,519
流動負債				
合約負債	*4*	37,172	47,273	52,511
貿易及其他應付款項	*21*	110,401	105,434	113,623
租賃負債	*22*	332	23	246
應付所得稅負債		1,754	1,698	8,889
		149,659	154,429	175,269
流動資產淨值		267,426	319,985	372,250
總資產減流動負債		273,600	324,899	379,283

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
租賃負債	*22*	–	–	918
遞延稅項負債	*23*	–	712	–
		–	712	918
資產淨值		273,600	324,187	378,365
權益				
股本	*24*	252,231	265,912	265,912
儲備	*25*	11,036	44,396	94,916
貴公司權益持有人應佔權益		263,267	310,308	360,828
非控股權益		10,333	13,879	17,537
權益總額		273,600	324,187	378,365

(C) 匯總權益變動表

	貴公司權益持有人應佔						
	股本	資本儲備*	法定儲備*	(累計虧損)/保留溢利*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元 (附註25)*	*人民幣千元 (附註25)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日的結餘	252,231	48,600	2,002	(57,219)	245,614	9,493	255,107
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	17,653	17,653	840	18,493
與擁有人的交易							
–提取法定儲備	–	–	945	(945)	–	–	–
與擁有人的交易總額	–	–	945	(945)	–	–	–
於2018年12月31日及2019年1月1日的結餘	252,231	48,600	2,947	(40,511)	263,267	10,333	273,600
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	33,360	33,360	2,227	35,587
與擁有人的交易							
–提取法定儲備	–	–	2,617	(2,617)	–	–	–
–發行股本	13,681	–	–	–	13,681	1,319	15,000
與擁有人的交易總額	13,681	–	2,617	(2,617)	13,681	1,319	15,000
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	265,912	48,600	5,564	(9,768)	310,308	13,879	324,187
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	50,520	50,520	3,658	54,178
與擁有人的交易							
–提取法定儲備	–	–	5,431	(5,431)	–	–	–
與擁有人的交易總額	–	–	5,431	(5,431)	–	–	–
於2020年1月1日的結餘	265,912	48,600	10,995	35,321	360,828	17,537	378,365

* 於報告日期的該等金額的總和代表匯總財務狀況表中的「儲備」。

(D) 匯總現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利	22,883	42,658	65,193
調整：			
無形資產攤銷	93	213	326
物業、廠房及設備折舊	1,110	1,126	987
使用權資產折舊	633	339	135
利息收入	(221)	(302)	(133)
財務成本	45	8	25
貿易及其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)	3,279	(3,218)	808
出售物業、廠房及設備之虧損	21	57	13
以公平值計入損益的金融資產的公平值變動的(虧損)／收益	1,563	(4,411)	–
出售以平值計入損益的金融資產的收益	–	–	(14,887)
股息收入	(279)	(278)	(416)
[編纂]相關開支	–	–	**[編纂]**
分佔合營企業業績	(14)	(86)	(99)
營運資金變動前的經營溢利	29,112	36,086	53,033
存貨(增加)／減少	(642)	151	141
貿易及其他應收款項減少／(增加)	13,810	5,065	(18,888)
合約負債增加	5,842	10,101	5,238
貿易及其他應付款項增加	9,426	4,160	6,027
經營所得現金	57,548	55,563	47,151
已付所得稅	(4,242)	(7,537)	(2,687)
經營活動所得現金淨額	53,307	48,026	44,464

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資活動所得現金流量			
於合營企業的投資	(1,000)	–	–
購置物業、廠房及設備	(731)	(893)	(1,565)
購置無形資產	(547)	(503)	(510)
出售物業、廠房及設備的所得款項	–	–	3
出售以公平值計入損益的金融資產的所得款項	–	–	27,734
墊付應收關聯方款項	(17,091)	(99,565)	(41,945)
購買以公平值計入損益的金融資產	(9,992)	(7)	–
已收股息	279	299	416
已收利息	221	302	133
投資活動所用現金淨額	(28,861)	(100,367)	(15,734)
融資活動所得現金流量			
預收／(償還)應付關聯方款項	14,443	(9,126)	500
發行股本	–	15,000	–
償還租賃負債	(617)	(355)	(149)
已付租賃負債利息	(45)	(8)	(25)
已付[編纂]相關開支	–	–	[編纂]
融資活動所得現金淨額	13,781	5,511	6
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	38,227	(46,830)	28,736
年初現金及現金等價物	54,600	92,827	45,997
年末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	92,827	45,997	74,733

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料及呈列基準

1.1 一般資料

融匯悅生活集團有限公司(「貴公司」)於2021年2月1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。 貴公司的註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman, KY1-#1002,Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及商業運營服務(「[**編纂**]業務」)。

於重組(「重組」)完成前，[**編纂**]業務由重慶融匯商業管理有限公司、山東融匯老商埠商業運營管理有限公司、福州融匯置業有限公司、山東融匯創意文化產業有限公司、重慶融匯物業管理有限公司、福建融匯物業管理有限公司及重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司進行。組成 貴集團的上述公司由黃祖仕先生及陳新萍女士(「控股股東」)控制。重組涉及於重組前及緊隨重組後由控股股東共同控制實體的匯總。其後，緊隨重組後，於重組前存續的控股股東風險及利益繼續存在。因此，歷史財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制匯總的匯總會計法」應用匯總會計原則編製。編製基準詳情載於附註1.3。

貴公司及現時組成 貴集團的附屬公司已進行文件「歷史、重組及公司架構」一節詳述的重組，重組已於2021年6月3日完成。

於重組完成後及於本報告日期， 貴公司於以下附屬公司及合營企業擁有直接或間接重大權益：

公司名稱	註冊成立／成立國家／地點及日期	已發行及實收資本／註冊資本	所持有權益				主要業務	附註
			於12月31日			本報告日期		
			2018年	2019年	2020年			
貴公司直接持有								
Ronghui City Wisdom Co., Ltd.	英屬處女群島（「英屬處女群島」）／2021年2月3日	100美元	–	–	–	100%	投資控股	*a*
貴公司間接持有								
香港融匯悅生活有限公司	香港／2021年2月18日	10,000港元	–	–	–	100%	投資控股	*a*
重慶融匯家悅企業管理有限公司	中國／2021年3月4日	人民幣10,000,000元	–	–	–	100%	投資控股	*a*
重慶融匯優家智慧生活服務有限公司	中國／2021年1月12日	人民幣100,000,000元	–	–	–	100%	投資控股	*a*
重慶融匯物業管理有限公司	中國／2006年6月23日	2018年：人民幣5,000,000元 2019年及2020年： 人民幣20,000,000元	91.2%	91.2%	91.2%	100%	物業管理	*b*
福建融匯物業管理有限公司	中國／2007年1月22日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	*a*
重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司	中國／2013年5月2日	人民幣160,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	*a*
重慶融匯商業管理有限公司	中國／2012年10月12日	人民幣10,000,000元	91.2%	91.2%	91.2%	100%	物業管理	*a*

公司名稱	註冊成立／成立國家／地點及日期	已發行及實收資本／註冊資本	所持有權益				主要業務	附註
			於12月31日					
			2018年	2019年	2020年	本報告日期		
福州融匯置業有限公司	中國／2008年8月25日	人民幣8,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	*a*
山東融匯創意文化產業有限公司	中國／2012年7月23日	人民幣60,000,000元	86.6%	86.6%	86.6%	100%	物業管理	*a*
山東融匯老商埠商業運營管理有限公司	中國／2012年7月17日	人民幣5,000,000元	91.2%	91.2%	91.2%	100%	物業管理	*a*
合營企業								
福州福能融匯物業管理有限公司	中國／2017年12月21日	人民幣5,000,000元	50%	50%	50%	50%	物業管理	*a*

附註：

(a) 由於該等公司為新近註冊成立或根據其各自註冊成立地的法定要求無須發佈經審計財務報表，因此並未就該等公司發佈經審計財務報表。

(b) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該附屬公司的法定核數師為重慶海特會計師事務所有限公司。

(c) 蕪湖融匯商貿有限公司於2020年12月8日取消註冊，而蕪湖融匯物業管理有限公司於2021年2月9日出售。

此處提述的若干公司的英文名稱為管理層對該等公司中文名稱的盡力翻譯，因為英文名稱並未註冊。

組成 貴集團的所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

1.2 呈列基準及重組

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更為全面解釋的重組， 貴公司於2021年6月3日成為現時組成 貴集團的營運公司的控股公司。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務。重組僅為[**編纂**]業務的重組，該業務的管理層並無變化，[**編纂**]業務的控股股東保持不變。並無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

公司間交易、集團公司之間交易的餘額及未變現損益於匯總時對銷。

2. 重要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策於整個業績記錄期間一直適用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據符合香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，香港財務報告準則這一統稱包括所有適用的單個香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及香港會計師公會頒佈的詮釋。歷史財務資料亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與 貴集團有關並於有關期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言， 貴集團已採納所有於有關期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，並於整個有關期間持續應用。歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

務請注意，編製歷史財務資料時曾使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件和行動的最佳了解和判斷，但實際結果最終可能與該等估計有所不同。

涉及更高程度判斷或複雜性的領域或假設和估計對歷史財務資料具有重大意義的領域於下文附註3中披露。

2.1.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且 貴集團並未提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約及若干修訂本[5]
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架的提述[6]
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段[3]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入[1]
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬免[2]
香港財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日之後的2019冠狀病毒病相關租金寬免[7]
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋(2020)的相關修訂[5]
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號的修訂本	會計政策披露[5]
香港會計準則第8號的修訂本	會計估計的定義[5]
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項[4]
香港會計準則第37號修訂本	有償合約－履行合約的成本[4]
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進[4]

1 生效日期尚未釐定
2 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效
3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
5 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
6 對於收購日期在2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併生效
7. 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間於 貴集團的會計政策中採納。該等新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料產生重大影響。

2.2 綜合基準及匯總

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司編製的截至業績記錄期間內各年結日的財務資料。

附屬公司為 貴集團擁有其控制權的實體。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。評估 貴集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮 貴集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

貴集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入歷史財務資料，直至 貴集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與 貴集團採納的會計政策一致。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而 貴集團並未與該等權益的持有人協定任何附加條款，以使 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的合約責任。就每項業務匯總而言， 貴集團可選擇以公平值或按非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

非控股權益於匯總財務狀況表中的權益內呈列，與 貴公司擁有人應佔權益分開列示。 貴集團業績中的非控股權益作為年內損益總額及全面收益總額在非控股權益與 貴公司擁有人之間的分配，於匯總損益及其他全面收益表呈列。

共同控制下的業務匯總

歷史財務資料包括共同控制匯總的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已匯總。

匯總實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行匯總。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制匯總時並無就商譽的代價或收購方於收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

匯總損益及其他全面收益表包括各匯總實體或業務自最早呈列日期起或自該等匯總實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制匯總日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及匯總實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

於 貴公司的財務狀況表中，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司為持作出售或納入出售組別。成本亦包括直接應佔投資成本。

附屬公司的業績由 貴公司按報告日期的已收及應收股息入賬。所有從被投資方收購前或收購後溢利潤中收取的股息均於 貴公司損益中確認。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目以實體經營主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣與 貴公司的功能貨幣相同。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於損益內確認。

(c) 集團公司

所有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益及其他全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均匯率並不合理地接近交易日通行匯率的累計影響，在此情況下收入及支出乃按交易日的匯率換算)；及
- 所有由此產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

2.4 合營企業

合營企業為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權的訂約方對安排的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約約定對某項安排所共有的控制，該項權利僅在相關活動的決策需要分享控制權的訂約方一致同意時方存在。

在匯總財務報表中，於合營企業的投資初步按成本確認，其後使用權益法入賬。

根據權益法， 貴集團於合營企業之權益按成本列賬，並就 貴集團應佔合營企業的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別的出售組別內者)除外。年內損益包括 貴集團年內應佔合營企業的收購後及除稅後業績(包括年內確認之於合營企業的投資的任何減值虧損)。 貴集團應佔合營企業的年內其他全面收益計入 貴集團年內其他全面收益。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價以及使資產達到其擬定用途的工作狀態及地點的任何直接應佔成本。

正在建造以供作生產、供應或行政用途的物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及根據 貴集團會計政策資本化的借貸成本(就合資格資產而言)。該等物業於竣工及可作擬定用途時被歸類至物業、廠房及設備的適當類別。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

資產(在建工程除外)折舊使用直線法在其估計可使用年期內撇銷成本(減其剩餘價值)計提，所使用的年率如下：

機器	20%至33.3%
傢具、固定裝置及辦公設備	20%至33.3%
汽車	20%至33.3%
租賃物業裝修	20%或剩餘租期，以較短者為準

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期均於各業績記錄期間末予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產出售所得款項與賬面金額之間的差額釐定，並於損益內確認。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團且能可靠計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面金額或確認為獨立資產(如適當)。所有其他成本(如維修及保養成本)均在其產生的財政期間內於損益中列作開支。

2.6 無形資產

購得的軟件許可根據購得及使用特定軟件所產生的成本予以資本化。該等成本在其估計可使用年期(2至5年)內攤銷。當無形資產可供使用時即開始攤銷。

於初始確認後，無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

資產攤銷方法及可使用年期於各業績記錄期間檢討並作出調整(如適用)。

2.7 金融資產

i) 分類

貴集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 隨後按公平值計量(計入其他全面收益，或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於以公平值計量的資產，收益及虧損將記入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，則將取決於持有投資的業務模式。

對於權益工具投資，則取決於 貴集團是否在初始確認時不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收益的方式入賬權益投資。

僅於管理該等資產的業務模式發生變動時， 貴集團方會對債務投資進行重新分類。

ii) 確認及計量

於初始確認時， 貴集團按其公平值加(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。

債務投資

債務工具的其後計量取決於 貴集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特點。 貴集團將其債務工具分為兩個計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有的資產，倘該等現金流量僅為本金及利息付款，則有關資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資的收益或虧損於資產終止確認或減值時在「財務成本淨額」中呈列的損益中確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計算。

- 以公平值計入損益：不符合按攤銷成本計量標準或以公平值計入其他全面收益的資產按以公平值計入損益的方式計量。其後以公平值計入損益且不屬於對沖關係的債務工具的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間在損益內呈列淨額。

iii) 金融資產終止確認

當收取金融資產現金流量的合約權利屆滿，或在轉移金融資產所有權的幾乎所有風險和回報的交易中轉讓收取合約現金流量的權利，或 貴集團既未轉移亦未保留所有權的幾乎所有風險和回報且未保留對金融資產的控制時， 貴集團終止確認金融資產。

2.8 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。採用何種減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

對於貿易應收款項， 貴集團採用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，該方法要求從貿易應收款項初始確認時開始確認存續期預期信貸虧損。當評估以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，具體取決於自初始確認後信貸風險是否大幅增加。倘應收款項自初始確認後信貸風險大幅增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

銀行結餘減值被認為並不重大，乃由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行／金融機構。

存續期預期信貸虧損為金融工具預期年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。

12個月預期信貸虧損為由報告日期後12個月內(或若該工具的預期年期少於12個月，則為更短期間)內可能發生的金融工具違約事件導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，估計預期信貸虧損時考慮的最長期限為 貴集團所面臨信貸風險的最長合約期限。

預期信貸虧損為以概率加權估計出的信貸虧損。信貸虧損乃按所有現金缺口(即 貴集團根據合約應得的現金流量與 貴集團預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸風險大幅增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否大幅增加時， 貴集團將在結算日評估的金融工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。在進行重新評估時， 貴集團認為違約事件發生於當債務人不大可能在 貴集團無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下向 貴集團悉數履行其信貸義務。 貴集團會考慮合理且具理據支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

在評估信貸風險自初始確認後是否大幅增加時，尤其需考慮以下事項：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)於實際或預期有顯著惡化；
- 債務人經營的業績於實際或預期有顯著惡化；及
- 現有或預期有關科技、市場、經濟或法律環境的變化對債務人履行其對 貴集團債務的能力產生重大不利影響。

不論上述評估的結果，於合約付款逾期超過30天時， 貴集團假設信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非 貴集團有合理有據的資料表明並非如此則除外。

根據金融工具的性質，信貸風險大幅增加的評估乃以單獨為基礎或以集體為基礎進行。

預期信貸虧損於各結算日重新計量，以反映自初始確認後金融工具的信貸風險變化。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。 貴集團通過虧損撥備賬戶確認所有金融工具的減值收益或虧損，並對其賬面金額進行相應調整。

信用減值金融資產

於各報告日期， 貴集團以前瞻性方式評估按攤銷成本列賬的金融資產是否出現信用減值。當一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件發生時，該金融資產即發生「信用減值」。

就內部信貸風險管理而言，(i)當內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不太可能悉數償付包括 貴集團在內的債權人時(不考慮 貴集團持有的任何抵押品)；或(ii)金融資產逾期90天， 貴集團將視為發生違約事件。

金融資產發生信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違約，例如拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能進入破產程序或進行其他財務重組；
- 對債務人產生不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的重大變化；及
- 該金融資產的活躍市場由於財務困難而消失。

撇銷政策

倘日後收回不可實現時， 貴集團則會撇銷金融資產的全部或部分總賬面金額。該情況通常出現於 貴集團確定債務人並無資產或收入來源可以產生充足現金流量來償還應撇銷的金額。先前已撇銷的資產的後續收回在發生撥回的期間的損益中確認。

2.9 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本使用先進先出(FIFO)法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減預計完工成本及適用的銷售開支。

2.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。

2.11 金融負債

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

金融負債於 貴集團成為該工具的合約條文的一方時予以確認。所有利息相關費用均在其產生期間確認為開支。

當金融負債項下的義務被解除、取消或屆滿時，金融負債終止確認。

倘一項現有金融負債被同一貸款人的另一項金融負債以重大不同的條件替換，或一項現有負債的條款發生重大修改，則此類替換或修改被視為原負債的終止確認及新負債的確認，及各自賬面金額的差額於損益確認。

貿易及其他應付款項

該等款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.12 合約資產及合約負債

合約資產於 貴集團在根據合約中載列的付款條款獲得無條件權利收取代價之前確認收益(見附註2.16)時確認。合約資產根據附註2.8中載列的政策評估預期信貸虧損，並在收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2.7)。

當客戶於 貴集團確認相關收益前支付代價，則確認合約負債(見附註2.16)。倘 貴集團有無條件權利於 貴集團確認相關收益前收取代價，亦會確認合約負債。在此情況下，亦會確認相應應收款項(見附註2.7)。

就與客戶的單一合約而言，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

2.13 租賃

於訂立合約時， 貴集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義， 貴集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供 貴集團使用時識別以暗示方式指定；

- 貴集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及

- 貴集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。 貴集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期， 貴集團於匯總財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額； 貴集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

貴集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟 貴集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象， 貴集團亦會對使用權資產(符合投資物業定義者除外)進行減值評估。

於開始日期， 貴集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用 貴集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映 貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。並不取決於指數或比率的可變租賃付款額於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

貴集團選擇使用實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

已付的可退還租賃按金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

2.14 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘 貴集團可能須承擔的債務須

視乎未來會否發生某宗或多宗不受 貴集團完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

業務合併產生的或然負債，在收購日構成現時義務的，若其公平值能夠可靠計量，應按公平值初始確認。於按公平值初始確認後，或然負債按初始確認金額減累計攤銷(如適用)及將在上述可比撥備中確認的金額中的較高者進行後續計量。對於業務合併產生的或然負債，若在收購日期其公平值無法可靠計量或並不構成現時義務，則按上文所述披露。

2.15 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，則任何該等成本從股份溢價(減任何相關所得稅利益)中扣除。

2.16 收益確認

貴集團提供物業管理服務及商業運營服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間內確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月就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匹配的金額確認為收益。

基礎物管服務

就基礎物管服務及按包乾制管理的物業所得收入而言，若 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，則 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括i)現場銷售支援服務，主要包括向非業主提供清潔和保安服務，該等服務根據實際提供的服務水平按預定價格計費和結算，收益於提供此類服務時確認；及ii)與非業主的物業交付相關及其他諮詢服務，該等服務按月計費，收益於提供服務時隨時間推移確認。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收益於向業主、業主委員會及居民提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常在提供服務後立即計費，及收益於提供服務時隨時間推移確認。

商業運營服務

就商業運營服務而言， 貴集團按月就提供的服務收取固定金額，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約價值直接對應的金額確認為收益。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價格將根據每項履約義務的相對獨立售價分配至每項履約義務。倘獨立售價不可直接觀察，則視乎可觀察資料的可獲得性，按預期成本加一定利潤率或經調整的市場評估方法估計。

當合約的一方已經履約時， 貴集團根據 貴集團的履約與客戶付款之間的關係，將該合約作為合約資產或合約負債於匯總財務狀況表中呈列。

合約資產為 貴集團為換取 貴集團已轉移予客戶的服務而獲得代價的權利。為取得合約而產生的增量成本(如可收回)予以資本化並作為資產呈列，隨後在確認相關收益時進行攤銷。

倘客戶已支付代價或 貴集團擁有收取代價金額的無條件權利，則在 貴集團向客戶轉移服務之前， 貴集團於收到付款或錄得應收款項(以較早者為準)時將合約確認為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶轉移服務的義務，其中 貴集團已從客戶處收取代價(或代價金額到期應付)。

當 貴集團擁有收取代價的無條件權利時，則錄得應收款項。在該代價到期應付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

2.17 利息收入

利息收入採用實際利率法按權責發生制確認。

2.18 政府補助

當可合理保證補助將可收取及 貴集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。與購買資產相關的政府補助於在匯總財務狀況表中作為遞延政府補助計入其他應付款項，並在相關資產的預計年期內按直線法於損益確認／從資產的賬面金額中扣除，並因此在資產的可使用年期內通過消減折舊開支的方式於損益中實際確認。

與收入有關的政府補助於匯總損益及其他全面收益表內的「其他(虧損)／收益淨額」項下以總額列示。

2.19 非金融資產減值

物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產以及 貴公司於附屬公司及合營企業的權益均須進行減值測試。當有跡象表明資產的賬面金額可能無法收回時，則會對其進行減值測試。

減值虧損按資產的賬面金額超出其可收回金額的差額，即時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況的公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢的時間價值及有關資產特有風險的評估。

為評估減值，凡資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別測試減值，部分則按現金產生單位級別進行測試。

減值虧損按比例從現金產生單位內的資產扣除，惟資產賬面值將不會調低至低於資產的個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用於釐定資產可收回金額的估計發生有利改變，則減值虧損應立即撥回並確認為收入，惟資產的賬面金額不得超過倘無確認減值虧損則原應釐定的賬面金額(扣除折舊或攤銷)。

2.20 僱員福利

退休福利

根據中國的規則及法規， 貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除按月供款外， 貴集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及其他退休後福利。

該等計劃的資產與 貴集團資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。 貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與上述基金有關的責任限於各業績記錄期間的應付供款。

對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。 貴集團會就截至各報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。非累計有薪缺勤(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.21 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付的納稅責任或其提出的申索，乃基於年內應課稅溢利，根據有關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動均於損益確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產及負債的賬面金額與其各自稅基之間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅項抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅項抵免為限。

倘由於初始確認交易的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司投資所產生的應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時差額的撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產的期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或基本上已實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中的項目或直接計入權益中的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

(a) 貴集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及

(b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

貴集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

(a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及

(b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於未來期間(而預期於有關期間內將清償或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.22 分部報告

貴集團根據向主要運營決策者(「主要經營決策者」)報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，以供其決定向 貴集團業務組成部分分配資源以及審閱該等組成部分的表現。向主要經營決策者報告的內部財務資料中的業務組成部分乃根據 貴集團的主要產品及服務線釐定。

2.23 股息分派

向 貴公司股東分派的股息在 貴公司股東或董事會(如適用)批准派息期間在 貴公司的歷史財務資料中確認為負債。

2.24 抵銷金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，淨額於匯總財務狀況表列報。

2.25 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與 貴集團有關聯，倘：

(a) 該人士為一名自然人，或該自然人的近親，倘該自然人：

(i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員的成員。

(b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：

(i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員。

(ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。

(iii) 該實體與 貴集團均為相同第三方的合營企業。

(iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯營公司。

(v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響的人士，或為實體(或實體的母公司)主要管理人員的成員。

(viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士的近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響的有關家族成員。

3. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理的未來事項的預期。

貴集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面金額出現重大調整的估計及假設討論如下：

貿易及其他應收款項減值撥備

貴集團根據對違約風險和預期虧損率的假設對貿易及其他應收款項作出撥備。 貴集團根據 貴集團的過往歷史、現有市場狀況以及於業績記錄期間末的前瞻性估計，在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。

倘預期有別於原來的估計，該差別將影響於該估計出現變動的期間的貿易及其他應收款項的賬面金額及減值撥備。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款)的賬面金額分別為人民幣314,953,000元、人民幣410,971,000元及人民幣470,087,000元。貿易及其他應收款項的減值撥備詳情載於附註18。

即期及遞延所得稅項

誠如附註9所述， 貴集團須在中國繳納企業所得稅。於釐定稅項撥備金額及相關稅項的繳付時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，則確認有關若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能會有所不同。

4. 收益及分部資料

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經營分部的資源及評估其表現，已被識別為 貴公司董事。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度， 貴集團主要於中國從事基礎物管服務、非業主增值服務、社區增值服務、物業開發商及業主商業運營服務以及租戶商業運營服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，所有分部位於中國及所有收益來自中國，而分部主要從事向相似客戶提供相似服務。 貴集團所有經營分部匯總為單一經營分部。

收益主要包括提供物業管理服務及商業運營服務的所得款項。 貴集團的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自客戶及在一段時間內確認的收益			
物業管理服務			
－基礎物管服務	125,361	141,485	148,442
－非業主增值服務	22,967	26,521	228,313
－社區增值服務	16,464	18,779	26,524
	164,792	186,785	203,279
商業運營服務			
－物業開發商和業主商業運營服務	282	–	6,236
－租戶商業運營服務	33,831	37,430	31,836
	34,113	37,430	38,072
	198,905	224,215	241,351

地區資料

貴集團的主要運營實體位於中國。於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團絕大部分非流動資產(遞延稅項資產除外)位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自受控股股東控制的公司的收益分別佔 貴集團收益的14.7%、15.6%及21.6%；除受控股股東控制的公司外， 貴集團擁有大量客戶，於業績記錄期間內並無任何客戶貢獻 貴集團收益的10%或以上。

(a) 合約負債

貴集團確認以下與收益相關的合約負債：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業管理服務			
－基礎物管服務	30,885	39,465	44,925
－非業主增值服務	31	699	365
－社區增值服務	1,514	2,127	2,388
	32,430	42,291	47,678
商業運營服務			
－租戶商業運營服務	4,742	4,982	4,833
合約負債	37,172	47,273	52,511

貴集團的合約負債主要由於尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債於2020年12月31日大幅增加，主要是由於 貴集團項目組合中的物業管理項目增加。

(b) 就合約負債確認的收益

下表列示於業績記錄期間內確認的與結轉合約負債相關的收益：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入年初合約負債的已確認收益			
物業管理服務			
－基礎物管服務	22,907	26,935	26,436
－非業主增值服務	–	32	699
－社區增值服務	882	1,513	1,425
	23,789	28,480	28,560
商業運營服務			
－租戶商業運營服務	3,729	4,628	4,703
	27,518	33,108	33,263

(c) 未履行履約義務

就物業管理及商業運營服務而言，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。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。非業主增值服務的合約期限一般會在交易對手通知貴集團不再需要服務時屆滿。

就社區相關增值服務而言，該等服務在短時期內提供，故於報告期末並不存在未履行的履約義務。

d) 從取得合約的增量成本中確認的資產

貴集團並無取得或履行合約的重大增量成本。

5. 其他(虧損)／收益淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公平值計入損益的金融資產的公平值變動(虧損)／收益	(1,563)	4,411	–
出售以公平值計入損益的金融資產的收益	–	–	14,887
股息收入	279	299	416
政府補助*(附註)*	197	537	1,495
出售物業、廠房及設備的虧損	(21)	(57)	(13)
其他	102	390	(95)
	(1,006)	5,580	16,690

附註：

截至2020年12月31日止年度，貴集團收到政府所提供的資助人民幣919,000元。該資助旨在向企業提供財政支援，以保留原本將被裁減的僱員。根據補助條款，貴集團於補貼期內不得裁員並須將全數資助用於支付僱員工資。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算得出：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
核數師酬金	–	23	24
無形資產攤銷	93	213	326
物業、廠房及設備折舊	1,109	1,126	987
使用權資產折舊	633	339	135
出售物業、廠房及設備的虧損	21	57	13
貿易及其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)	3,279	(3,218)	808
[**編纂**]開支	–	–	[**編纂**]
短期租賃	71	54	150
僱員福利開支	109,863	124,168	124,379

7. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	88,657	100,830	106,777
退休福利計劃供款*(附註)*	11,310	11,995	6,309
其他僱員福利	9,896	11,343	11,293
	109,863	124,168	124,379

附註：

受COVID-19的影響，政府自2020年2月起推出包括社會保險減免等多項政策，以加速經濟活動恢復，導致截至2020年12月31日止年度若干定額供款計劃獲減免。

8. 財務收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
財務收入	221	302	133
財務成本	(45)	(8)	(25)
財務收入淨額	176	294	108

9. 所得稅開支

		截至12月31日止年度		
	附註	**2018年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期稅項－中國企業所得稅				
本年度		4,056	5,307	11,830
過往年度撥備不足		80	–	–
		4,136	5,307	11,830
遞延稅項	*23*	254	1,765	(815)
所得稅開支		4,390	7,072	11,015

匯總損益及全面收益表中的實際所得稅費用與除所得稅前溢利適用已頒佈稅率產生的金額之間的差額可調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	22,883	42,659	65,193
按有關稅務司法權區的適用稅率計算除所得稅前溢利之稅項	3,432	6,399	9,779
適用於若干附屬公司的優惠稅率之稅務影響	521	577	1,182
應佔一間合營企業的業績(扣除稅項)之稅務影響	(3)	(21)	(5)
不可扣稅開支之稅務影響	731	354	456
未確認稅務虧損／暫時稅項差異之稅務影響	45	246	29
動用之前未確認之稅務虧損	(704)	–	(15)
過往年度撥備不足	80	–	–
稅率變動對遞延稅項結餘之影響	338	(146)	7
其他	(50)	(337)	(418)
所得稅開支	4,390	7,072	11,015

附註：

(a) 開曼群島所得稅

貴公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

於業績記錄期間，由於 貴集團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。

(c) 中國企業所得稅

貴集團若干中國實體的所得稅撥備已根據有關的現行法例、詮釋及慣例，按25%的法定稅率，根據業績記錄期間的估計應課稅溢利計算。

財政部、國家稅務總局頒佈「實施小微企業普惠性稅收減免政策」。小型微利企業年度應課稅收入不超過人民幣1,000,000元的，計入應課稅收入，適用企業所得稅稅率為5%；年度應課稅收入介乎人民幣1,000,000元至人民幣3,000,000元之間的，計入應課稅收入，適用企業所得稅稅率為10%。

西部地區地方稅務機關授予15%的稅收減免，截至2030年。根據《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅的公告》(國家稅務總局公告2012年第12號)和《西部地區鼓勵類產業目錄》(國家發展和改革委員會令第15號)，位於中國西部地區並從事中國政府鼓勵類產業且當年鼓勵類產業經營收入佔收入總額比例超過70%的公司於2020年12月31日前享有15%的優惠企業所得稅稅率。於業績記錄期間， 貴集團位於西部地區的若干附屬公司屬於相關通知和目錄內所載的鼓勵性產業，並且於業績記錄期間主營業務收入總額佔彼等該等年度收入總額比例達到70%。故該等實體享有15%的優惠企業所得稅稅率。

此外，根據於2020年4月23日頒佈的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部、國家稅務總局及國家發展改革委員會公告2020年第23號)，自2021年1月1日至2030年12月31日，位於中國西部地區並從事中國政府鼓勵類產業且當年鼓勵類產業經營收入佔收入總額比例超過60%的公司享有15%的優惠企業所得稅稅率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司適用的優惠所得稅稅率為15%。

截至2019年及2020年12月31日止年度，重慶融匯商業管理有限公司適用的優惠所得稅稅率按照「實施小微企業普惠性稅收減免政策」設置。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，重慶融匯物業管理有限公司適用的優惠所得稅稅率為15%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，重慶融匯物業管理有限公司沙坪壩分公司適用的優惠所得稅稅率為15%。

截至2020年12月31日止年度，重慶融匯物業管理有限公司自貢分公司適用的優惠所得稅稅率為15%。

截至2020年12月31日止年度，重慶融匯物業管理有限公司濟南分公司適用的優惠所得稅稅率按照「實施小微企業普惠性稅收減免政策」設置。

截至2019年及2020年12月31日止年度，福州融匯置業有限公司適用的優惠所得稅稅率按照「實施小微企業普惠性稅收減免政策」設置。

截至2020年12月31日止年度，福建融匯物業管理有限公司適用的優惠所得稅稅率按照「實施小微企業普惠性稅收減免政策」設置。

10. 股息

自 貴公司註冊成立之日起， 貴公司並無支付或宣派任何股息。

11. 每股盈利

每股盈利並無呈列，原因為就歷史財務資料而言，納入有關資料並不被視為有意義，乃由於上文附註1.2所披露的 貴集團於業績記錄期間的重組及呈列基準。

12. 董事及最高行政人員薪酬以及僱員酬金

(a) 董事薪酬

貴公司於2021年2月1日成立。黃丹青女士及黃威林先生於2021年2月4日獲委任為執行董事。唐世界先生於2021年3月1日獲委任為非執行董事以及陳忠先生、馮世軍先生及裴路陽先生於2021年5月28日獲委任為非執行董事。於業績記錄期間， 貴公司執行董事，非執行董事及最高行政人員在成為 貴公司董事及最高行政人員之前，因與 貴集團事務管理有關的服務而從現時組成 貴集團的附屬公司獲得報酬。具體披露如下：

董事姓名	袍金	基本薪金及津貼	退休福利計劃供款	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度				
執行董事：				
黃丹青女士	–	–	–	–
黃威林先生*(附註i)*	–	–	–	–
非執行董事：				
陳忠先生	–	–	–	–
馮世軍先生	–	–	–	–
唐世界先生	–	–	–	–
裴路陽先生	–	344	19	363
	–	344	19	363
截至2019年12月31日止年度				
執行董事：				
黃丹青女士	–	–	–	–
黃威林先生*(附註i)*	–	–	–	–
非執行董事：				
陳忠先生	–	–	–	–
馮世軍先生	–	–	–	–
唐世界先生	–	–	–	–
裴路陽先生	–	369	19	388
	–	369	19	388
截至2020年12月31日止年度				
執行董事：				
黃丹青女士	–	–	–	–
黃威林先生*(附註i)*	–	–	–	–
非執行董事：				
陳忠先生	–	–	–	–
馮世軍先生	–	–	–	–
唐世界先生	–	–	–	–
裴路陽先生	–	449	13	462
	–	449	13	462

附註：

(i) 黃威林先生亦擔任 貴集團最高行政人員。

上述酬金是指該等董事於業績記錄期間作為 貴集團各公司董事／僱員收到的酬金。

於業績記錄期間， 貴公司並無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 五位最高薪人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，包括1名董事，其薪酬反映在上述分析中。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，須支付予其餘4名最高薪人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
基本薪金及津貼	1,562	2,483	3,232
退休福利計劃供款及其他福利	535	225	141
	2,097	2,708	3,373

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，其餘4名人士的薪酬總額在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
薪酬範圍			
零至人民幣1,000,000元	4	4	2
人民幣1,000,000元或以上	–	–	2

於業績記錄期間， 貴集團並無向任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入 貴集團或加入 貴集團時之獎勵或離職補償。

13. 物業、廠房及設備

	機器	傢俬、裝置及辦公設備	汽車	租賃裝修	在建工程	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*
於2018年1月1日						
成本	1,783	2,496	379	1,142	–	5,800
累計折舊	(1,092)	(1,645)	(160)	–	–	(2,897)
賬面淨值	691	851	219	1,142	–	2,903
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	691	851	219	1,142	–	2,903
添置	380	333	18	–	–	731
處置	–	(13)	(8)	–	–	(21)
折舊	(246)	(300)	(69)	(494)	–	(1,109)
期末賬面淨值	825	871	160	648	–	2,504
於2018年12月31日及2019年1月1日						
成本	2,149	2,795	380	1,142	–	6,466
累計折舊	(1,324)	(1,924)	(220)	(494)	–	(3,962)
賬面淨值	825	871	160	648	–	2,504
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	825	871	160	648	–	2,504
添置	544	321	28	–	–	893
處置	(4)	(15)	(38)	–	–	(57)
折舊	(303)	(323)	(58)	(442)	–	(1,126)
期末賬面淨值	1,062	854	92	206	–	2,214
於2019年12月31日及2020年1月1日						
成本	2,639	2,853	320	1,142	–	6,954
累計折舊	(1,577)	(1,999)	(228)	(936)	–	(4,740)
賬面淨值	1,062	854	92	206	–	2,214
截至2020年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,062	854	92	206	–	2,214
添置	423	504	17	–	621	1,565
處置	(7)	(8)	(1)	–	–	(16)
折舊	(370)	(372)	(39)	(206)	–	(987)
期末賬面淨值	1,108	978	69	–	621	2,776

	機器	傢俬、裝置及辦公設備	汽車	租賃裝修	在建工程	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*
於2020年12月31日						
成本	2,966	3,244	330	1,142	621	8,303
累計折舊	(1,858)	(2,266)	(261)	(1,142)	–	(5,527)
賬面淨值	1,108	978	69	–	621	2,776

已確認折舊費用分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銷售成本	871	895	684
行政開支	238	231	303

14. 無形資產

	電腦軟件
	人民幣千元
於2018年1月1日	
成本	272
累計攤銷	(195)
賬面淨值	77
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	77
添置	547
攤銷	(93)
期末賬面淨值	531
於2018年12月31日及2019年1月1日	
成本	819
累計攤銷	(288)
賬面淨值	531
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	531
添置	503
攤銷	(213)
期末賬面淨值	821
於2019年12月31日及2020年1月1日	
成本	1,322
累計攤銷	(501)
賬面淨值	821
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	821
添置	510
攤銷	(326)
期末賬面淨值	1,005
於2020年12月31日	
成本	1,832
累計攤銷	(827)
賬面淨值	1,005

已確認攤銷費用分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銷售成本	47	89	101
行政開支	46	124	225

15. 於合營企業的權益

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合營企業投資成本	1,000	1,000	1,000
分佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收到股息	14	100	199
期末賬面淨值	1,014	1,100	1,199

於2018年、2019年及2020年， 貴集團於合營企業(為一家未上市公司實體，其市場報價不適用)的權益詳情如下：

合營企業名稱	業務架構形式	註冊成立及經營國家／地點	已發行及實收資本詳情	所持權益百分比	主要活動
福州福能融匯物業管理有限公司(「福能融匯」)	公司	中國	人民幣2,000,000元	50%(2018年、2019年及2020年12月31日)	物業管理服務

以下是使用權益法入賬的獨資合營企業－福能融匯的財務資料概要：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動資產	2,413	3,539	4,393
非流動資產	24	23	12
流動負債	(409)	(1,362)	(2,007)
資產淨值	2,028	2,200	2,398
包括在上述資產及負債中：			
現金及現金等值物	2,397	3,494	4,372
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	–	–	–
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	–	–	–

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收益	1,119	9,462	10,029
銷售成本	(464)	(8,560)	(8,640)
行政開支	(628)	(734)	(1,198)
利息收入	4	15	17
所得稅開支	(3)	(11)	(10)
本年度溢利及全面收益總額	28	172	198

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合營企業的資產淨值總額	2,028	2,200	2,398
貴集團所持擁有權權益比例	1,014	1,100	1,199
於匯總財務報表的合營企業投資賬面值	1,014	1,100	1,199

於業績記錄期間，貴集團並無就其於合營企業的投資產生任何或然負債或其他承擔。

16. 使用權資產

	人民幣千元
於2018年1月1日	
成本	1,538
累計折舊	(583)
賬面淨值	955
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	955
折舊	(633)
期末賬面淨值	322
於2018年12月31日及2019年1月1日	
成本	1,538
累計折舊	(1,216)
賬面淨值	322
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	322
添置	46
折舊	(339)
期末賬面淨值	29
於2019年12月31日及2020年1月1日	
成本	1,584
累計折舊	(1,555)
賬面淨值	29
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	29
添置	1,290
折舊	(135)
期末賬面淨值	1,184
於2020年12月31日	
成本	2,874
累計折舊	(1,690)
賬面淨值	1,184

已確認折舊費用分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銷售成本	633	322	–
行政開支	–	17	135

截至2019年及2020年12月31日止年度，使用權資產的添置總額分別為人民幣46,000元及人民幣1,290,000元。有關該等租賃的詳情載於附註22。

17. 存貨

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
用於增值服務的原材料	864	702	561
易耗件	–	11	11
期末賬面淨值	864	713	572

18. 貿易及其他應收款項

貴集團

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	*(a)*			
－第三方		11,310	11,715	13,412
－關聯方	*27*	32,063	25,130	38,515
		43,373	36,845	51,927
減：貿易應收款項減值撥備		(5,672)	(1,915)	(2,493)
		37,701	34,930	49,434
其他應收款項	*(b)*			
按金及預付款項		1,904	2,043	3,193
應收關聯方款項	*27*	270,882	370,487	412,453
其他應收款項		6,448	7,804	8,549
合約資產		–	–	962
遞延[**編纂**]成本		–	–	[**編纂**]
其他應收稅項		258	186	54
		279,492	380,520	425,571
減：其他應收款項減值撥備		(2,848)	(3,387)	(3,617)
		276,644	377,133	421,954
減：非即期部份				
預付款項		–	–	(16)
即期貿易及其他應收款項總額		314,345	412,063	471,372

貴公司董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，因為該等金額從開始至到期的期限較短。

a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入、向非業主提供的增值服務、與社區有關的增值服務及商業管理服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

信貸期一般為自第三方及關聯方發出付款要求後分別30天及90天內。

截至各業績記錄期間末，基於發票日期及截止日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至30天	13,791	16,439	17,198
31至180天	4,066	11,074	9,513
181至365天	2,577	2,298	7,784
超過1年	22,939	7,034	17,432
	43,373	36,845	51,927

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及賬齡分類。

貴集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項減值撥備確定如下：

	第三方					
	0至30天	31至180天	181至365天	超過1年	關聯方	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*
預期虧損率	1.58%	1.58%	1.58%	7.16%-100%	0.28%-100%	
於2018年12月31日						
賬面總值	3,260	3,172	1,425	3,453	32,063	43,373
虧損撥備	(52)	(50)	(23)	(1,273)	(4,274)	(5,672)
預期虧損率	1.63%	1.63%	1.63%	7.40%-100%	0.29%-100%	
於2019年12月31日						
賬面總值	3,324	2,721	1,715	3,955	25,130	36,845
虧損撥備	(85)	(44)	(28)	(1,600)	(158)	(1,915)
預期虧損率	1.71%	1.71%	1.71%	7.77%-100%	0.31%-100%	
於2020年12月31日						
賬面總值	2,149	3,829	2,303	5,131	38,515	51,927
虧損撥備	(37)	(65)	(39)	(1,921)	(431)	(2,493)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初結餘	2,518	5,672	1,915
減值撥備／(撥回)	3,154	(3,757)	578
年末結餘	5,672	1,915	2,493

b) 其他應收款項

其他應收款項

該等款項主要是代業主支付物業的水電費及維修費，及在正常業務過程中產生的各種費用的墊款。

其他應收款項減值撥備

除按100%撥備率計提撥備的其他應收款項人民幣1,324,000元外，第三方的其他應收款項(不包括預付款項、向僱員提供的墊款)減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損為限，即0.5%的撥備率，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

其他應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初結餘	2,723	2,848	3,387
減值撥備	125	539	230
年末結餘	2,848	3,387	3,617

19. 按公平值計入損益的金融資產

		於12月31日		
	附註	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
上市證券				
－於中國上市		8,429	12,847	–

貴集團對上市證券投資的公平值如附註29.7所述進行了計量。

按公平值計入損益的金融資產的公平值為金融價值等級中的1級(附註29.7)。附註29.6提供了 貴集團面臨價格風險的資料。

20. 銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行現金	92,408	45,498	74,100
手頭現金	419	499	633
	92,827	45,997	74,733

於2018年、2019年及2020年12月31日，所有銀行結餘及現金均以人民幣計價。

21. 貿易及其他應付款項

貴集團

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
－第三方		9,555	9,804	9,849
－關聯方	*27*	2,007	164	262
	(a)	11,562	9,968	10,111
其他應付款項				
已收按金		21,174	18,300	18,977
員工成本及福利預提費用		21,424	25,083	27,687
應計費用及其他應付款項		3,771	4,816	5,923
應付關聯方款項	*27*	32,775	23,649	24,149
代業主收取的款項		16,082	20,263	21,187
預收款項－其他		1,775	2,087	1,477
其他稅項負債		1,838	1,269	3,178
訴訟撥備	*(b)*	–	–	934
		98,839	95,467	103,512
		110,401	105,435	113,623

所有金額均為短期，因此，於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團貿易及其他應付款項的賬面值被視為其公平值的合理近似值。

(a) 貿易應付款項

貴集團由其供應商授予的信用期限為30至90天。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	11,243	9,543	9,697
超過1年	319	425	414
	11,562	9,968	10,111

(b) 訴訟撥備

其指供應商及僱員對 貴集團申索相關的負債撥備。

22. 租賃負債

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
最低租賃款項總額			
– 1年內到期	339	24	300
– 2至5年內到期	–	–	994
	339	24	1,294
租賃負債未來財務費用	(7)	(1)	(130)
租賃負債現值	332	23	1,164
最低租賃款項的現值			
– 1年內到期	332	23	246
– 2至5年內到期	–	–	918
	332	23	1,164
減：流動負債項下於一年內到期的部分	(332)	(23)	(246)
非流動負債項下於一年後到期的部分	–	–	918

於2018年、2019年及2020年12月31日，分別為數人民幣332,000元、人民幣23,000元及人民幣1,164,000元的租賃負債實際上由與之有關的相關資產擔保，原因為租賃資產的權利可能會於 貴集團無力還款時撥歸出租人所有。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，租賃的現金流出總額分別為人民幣733,000元、人民幣400,000元及人民幣189,000元。

租賃活動的詳情

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團已就辦公室訂立租約。

使用權資產類別	計入下列各項的使用權資產財務報表項目	租約編號			剩餘租期範圍			詳情
		12月31日			12月31日			
		2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年	
辦公室	使用權資產	2	1	6	6至8個月	15個月	10至57個月	於租賃開始日期不會行使延期權或終止權

23. 遞延稅項

遞延稅項資產分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產	1,803	750	853
遞延稅項負債	–	712	–

遞延稅項資產淨額的變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初	2,057	1,803	750
於損益確認*(附註9)*	(254)	(1,053)	103
年末	1,803	750	853

與公平值變動相關的遞延稅項負債淨額的變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初	–	–	712
於損益確認*(附註9)*	–	712	(712)
年末	–	712	–

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於業績記錄期間的遞延稅項資產變動如下：

	稅項虧損	公平值變動	減值虧損	預計負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	1,214	–	843	–	2,057
於損益確認	(847)	391	202	–	(254)
於2018年12月31日及2019年1月1日	367	391	1,045	–	1,803
於損益確認	(180)	(391)	(482)	–	(1,053)
於2019年12月31日及2020年1月1日	187	–	563	–	750
於損益確認	(184)	–	134	153	103
於2020年12月31日	3	–	697	153	853

於2018年、2019年及2020年12月31日，概無就 貴集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯出盈利應付的預扣稅而確認遞延稅項。董事認為， 貴公司控制該等附屬公司的股息政策，暫時差額於可預見未來不太可能轉回。於2018年、2019年及2020年12月31日，與中國境內附屬公司投資相關的、尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額分別約為人民幣27,274,000元、人民幣50,825,000元及人民幣134,992,000元。

貴集團未確認截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為人民幣556,000元、人民幣1,388,000元及人民幣1,329,000元的可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損。該等稅項虧損的有效期為2021年至2025年。

24. 股本

貴集團

於業績記錄期間的股本是指於2018年、2019年及2020年12月31日，經對銷公司間投資後， 貴集團現有公司的實收資本總額。

貴公司

貴公司於2021年2月1日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000美元，包括38,000,000股每股0.01美元的普通股。於註冊成立時，一股繳足普通股按面值配發及發行予 貴公司股東。

於2021年2月4日，一股股份按面值轉讓予Ronghui Global Investment Limited(「WC-Holding」，黃祖仕先生及陳新萍女士透過Ronghui Group Limited(「WC-BVI」)分別直接擁有55%及45%權益的英屬處女群島公司)，其後， 貴公司向WC-Holding配發及發行59股股份。於同日， 貴公司向Ronghui Company Limited(「Wong-Holding」)及Ronghui Sun Investment Limited(「Chan-Holding」)分別配發及發行四股及四股股份。Wong-Holding由黃祖仕先生透過Ronghui International Limited(「Wong-BVI」)間接全資擁有。Chan-Holding由陳新萍女士透過Ronghui Sun International Limited(「Chan-BVI」)間接全資擁有。待有關配發及發行完成後， 貴公司由WC-Holding擁有約88.2%權益以及由Wong-Holding及Chan-Holding各自擁有5.9%權益。

25. 儲備

貴集團

貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度之儲備金額以及其變動於匯總權益變動表中呈列。

法定儲備

根據 貴集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%(經抵銷任何過往年

度虧損後)至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損(如有)及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

資本儲備

在本報告中， 貴集團的資本儲備代表股東的出資額。

26. 承擔

資本承擔

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收購物業、廠房及設備	–	–	642
收購無形資產	31	–	119
	31	–	761

27. 關聯方交易

貴集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.25。除該等歷史財務資料其他地方披露的交易／資料之外，於業績記錄期間， 貴集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於業績記錄期間，與 貴集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	**與 貴集團的關係**
重慶博竣實業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融華房地產有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯實業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯投資有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯投資有限公司融匯麗笙酒店	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯溫泉產業發展有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯麗笙酒店投資有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶融匯西區置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶澤眾園林有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
重慶澤眾園林股份有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
福建匯雅酒店有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
福建融景溫泉開發有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制

關聯方	與 貴集團的關係
福建融匯置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的合營企業
福建融海置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的合營企業
閩候上街鎮房地產開發有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
融匯(福建)集團有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
山東融匯文創置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
山東融匯建設開發有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
山東融匯置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
山東融匯置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
山東融匯西區置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制
蕪湖融匯置業有限公司	受黃祖仕先生及陳新萍女士控制

(b) 於業績記錄期間，與 貴集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司			
來自基礎物管服務的收入	10,272	10,623	10,338
來自非業主增值服務的收入	15,200	19,121	21,297
來自社區增值服務的收入	3,719	5,090	14,098
來自物業開發商及業主商業運營服務的收入	–	–	6,236
購買園藝及清潔服務	(2,910)	(965)	(798)
購買營銷及員工福利的材料	(356)	(374)	(513)
行政人員成本再收費	(1,118)	(1,255)	(1,383)
雜項辦公室開支	(44)	(133)	(133)
公用事業開支	(499)	–	–
租賃開支	(661)	(322)	(93)
受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的合營企業			
來自基礎物管服務的收入	1,557	1,461	2,241
來自非業主增值服務的收入	6,671	6,537	6,721
來自社區增值服務的收入	6	–	–
購買營銷及員工福利的材料	(7)	–	(7)

(c) 與關聯方結餘

貴集團

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	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			
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司*(附註iii)*	15,108	5,633	14,711
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的合營企業*(附註iii)*	16,955	19,497	23,804
	32,063	25,130	38,515
其他應收款項			
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司*(附註i、ii)*	270,882	370,487	412,453
	302,945	395,617	450,968
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司*(附註i)*	2,007	164	262
其他應付款項			
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司*(附註i)*	32,701	23,596	23,986
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的合營企業*(附註i)*	74	53	163
	32,775	23,649	24,149
租賃負債			
－受黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司*(附註i)*	332	–	1,150
	35,114	23,813	25,561

附註：

(i) 到期金額為無抵押、免息、按要求可予償還及以人民幣計價。

(ii) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的最高未償還金額分別為人民幣270,882,000元、人民幣370,487,000元及人民幣412,453,000元。

(iii) 有關貿易應收款項的條款，請參閱附註18(a)。

(d) 財務擔保義務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，若干附屬公司向一間銀行提供擔保及╱或該等附屬公司未來收益的權利抵押，其有關授予黃祖仕先生及陳新萍女士控制的公司之銀行融資。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等附屬公司提供的財務擔保總額分別為人民幣280,000,000元、人民幣620,000,000元及人民幣620,000,000元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等附屬公司產生的收益分別約為人民幣20,748,000元、人民幣22,727,000元及人民幣25,164,000元。

(e) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	1,906	2,852	3,681
退休福利計劃供款及其他福利	554	244	154
	2,460	3,096	3,835

28. 匯總現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

下表載列於各業績記錄期間融資活動所產生負債之對賬。

	租賃負債	**應付關聯方款項**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	949	18,332	19,281
融資現金流量	(662)	14,443	13,781
非現金交易			
－租賃租金的利息部分	45	–	45
於2018年12月31日及2019年1月1日	332	32,775	33,107
融資現金流量	(363)	(9,126)	(9,489)
非現金交易			
－租賃租金的利息部分	8	–	8
－訂立新租約*(附註)*	46	–	46
於2019年12月31日及2020年1月1日	23	23,649	23,672
融資現金流量	(174)	500	326
非現金交易			
－租賃租金的利息部分	25	–	25
－訂立新租約*(附註)*	1,290	–	1,290
於2020年12月31日	1,164	24,149	25,313

附註：

截至2019年及2020年12月31日止年度，添置使用權資產分別約人民幣46,000元及人民幣1,290,000元乃根據租賃負債購入。

29. 財務風險管理及公平值計量

貴集團因在日常業務過程和投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險及外匯風險)。 貴集團的整體風險管理策略尋求將對 貴集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由 貴集團的高級管理層進行並經董事會批准。

29.1 金融資產及負債的類別

在匯總財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產			
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項	314,953	410,971	470,087
銀行結餘及現金	92,827	45,997	74,733
按公平值計入損益的金融資產	8,429	12,847	–
	416,209	469,815	544,820
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債			
貿易及其他應付款項	106,788	102,079	108,034
租賃負債	332	23	1,164
	107,120	102,102	109,198

29.2 信貸風險

貴集團須就其銀行存款以及貿易及其他應收款項承擔信貸風險。 貴集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過報告日期的賬面值。

為管理該等風險，銀行存款主要存放在國有金融機構及信譽良好的銀行，該等銀行均為高信用質量的金融機構。管理層預計不會因該等交易對手表現不佳出現任何重大虧損。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備詳見附註18。

貴集團的其他應收款項涉及多名關聯方意外的交易對手。概無信貸風險集中情況。 貴集團設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保對不可收回的款項作出足夠減值虧損。 貴集團考慮資產初始確認時的違約概率，以及在各報告期內，信貸風險是否持續顯著增加。附註2.8詳述 貴集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

29.3 流動資金風險

流動資金風險指 貴集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。 貴集團在清償貿易及其他應付款項以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。 貴集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

以下為 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的非衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按 貴集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至 貴集團承諾付款的最早期間。

	1年內或按要求	1年以上但2年內	2年以上但5年內	總未貼現合約金額	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項	106,788	–	–	106,788	106,788
租賃負債	339	–	–	339	332
	107,127	–	–	107,127	107,120
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項	102,079	–	–	102,079	102,079
租賃負債	24	–	–	24	23
	102,103	–	–	102,103	102,102
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項	108,034	–	–	108,034	108,034
租賃負債	300	353	641	1,294	1,164
	108,334	353	641	109,328	109,198

有關向關聯公司提供的財務擔保之詳情，請參閱附註27(d)。

29.4 利率風險

除計息銀行存款外， 貴集團概無其他重大計息資產及負債。 貴公司董事預計利率變動不會對計息資產產生重大影響，因為銀行存款餘額的利率預計不會發生重大變化。

29.5 外匯風險

貴集團主要於中國經營，大部分交易以 貴集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團的經營並無重大外幣風險。

貴集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

29.6 價格風險

貴集團以公平值計入損益的金融資產面臨價格風險。 貴集團通過對個別及全部權益工具設定限額來管理股價風險。 貴集團高級管理層定期收取股權投資組合報告。 貴集團董事會審查及批准所有股權投資決策。

若以公平值計量計入損益的金融資產價格上漲╱下跌5%，則截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的稅後溢利將分別上漲╱下跌約人民幣316,000元、人民幣482,000元及零。

29.7 公平值估算

下表分析 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度按公平值計量所使用估值技術輸入數據層級劃分的以公平值計量的金融工具。有關輸入數據在公平值層級中分為三個級別，如下所示：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 直接即(價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二層級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三層級)。

	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年12月31日			
以公平值計入損益的金融資產			
－股權證券	8,429	–	–
於2019年12月31日			
以公平值計入損益的金融資產			
－股權證券	12,847	–	–
於2020年12月31日			
以公平值計入損益的金融資產			
－股權證券	–	–	–

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，第一、第二及第三層級之間並無轉移。

以公平值計入損益的金融資產的公平值以各業績記錄期間末的市場報價為基礎。

貴集團其他金融資產及負債(包括現金及現金等值物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項)的賬面值，以及因其短期到期或貼現影響而接近其公平值的賬面值並不重大。

30. 資本管理

貴集團的資本管理目標是確保 貴集團能夠持續經營，並為股東提供適當的回報及為其他利益相關者提供福利，並保持最佳資本結構，以提高股東的長期價值。

貴集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。作為審查的一部分， 貴公司董事考慮資本成本及與已發行股本相關的風險。 貴集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東返還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

31. 後續事項

除本報告其他部分所披露者外，以下重大事項於2020年12月31日後發生：

(i) 於2021年2月9日， 貴集團向一名買方出售於蕪湖融匯物業管理有限公司的所有股權，該買方為獨立第三方及出售公司的股東，代價為人民幣1元。

(ii) 於2021年3月28日，重慶融匯物業管理有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣39,700,000元。

(iii) 於2021年3月28日，福建融匯物業管理有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣5,500,000元。

(iv) 於2021年3月28日，重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣15,800,000元。

(v) 於2021年3月28日，重慶融匯商業管理有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣4,000,000元。

(vi) 於2021年3月28日，福州融匯置業有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣12,000,000元。

(vii) 於2021年3月28日，山東融匯老商埠商業運營管理有限公司董事向當時股東宣派股息人民幣12,000,000元。

(viii) 透過通過股東決議案，於2021年3月11日，重慶融匯物業管理有限公司的註冊股本下降人民幣10,000,000元。

(ix) 透過通過股東決議案，於2021年2月10日，重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司的註冊股本下降人民幣140,000,000元。

(x) 透過通過股東決議案，於2021年3月3日，山東融匯創意文化產業有限公司的註冊股本下降人民幣50,000,000元。

(xi) 透過通過股東決議案，於2021年3月3日，福州融匯置業有限公司的註冊股本下降人民幣5,000,000元。

(xii) 於2021年5月25日， 貴集團與兩名獨立第三方訂立收購協議，以收購重慶新天源物業管理有限公司的51%股權，代價為人民幣10,200,000元。直至2021年6月7日，貴集團已透過現金付款結付代價人民幣5,000,000元。

III. 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司並未就2020年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

*本附錄所載資料並不構成香港執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(本公司申報會計師)就本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止各個年度的歷史財務資料編製的會計師報告(載列於本文件附錄一)(「**會計師報告**」)的一部分，有關資料載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。*

A. 未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表

本集團根據上市規則第4.29段編製的說明性未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表載於下文，以闡釋[**編纂**]對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響(猶如[**編纂**]已於2020年12月31日進行)。

編製本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表僅作說明用途，由於其假設性質使然，該報表未必真實反映假設[**編纂**]在2020年12月31日或任何未來日期完成的情況下本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告所載於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值編製，並已作出下述調整。

	於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值	**[編纂]估計[編纂][編纂]**	**本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值**	**本公司擁有人應佔每股本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值**	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
	(附註1)	*(附註2)*		*(附註3)*	*(附註4)*
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元(人民幣[**編纂**]元)計算	377,360	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元(人民幣[**編纂**]元)計算	377,360	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，有關金額乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值約人民幣378,365,000元計算得出，並就於2020年12月31日的無形資產人民幣1,005,000元作出調整。

(2) **[編纂]**的估計**[編纂]**乃根據指示性**[編纂]**每股**[編纂]**股份**[編纂]**港元(相當於人民幣**[編纂]**元)及**[編纂]**港元(相當於人民幣**[編纂]**元)的**[編纂]**(經扣除**[編纂]**費用及其他相關開支)計算，且並無計及因行使**[編纂]**而可能配發及發行的任何股份。

(3) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃按**[編纂]**股股份(即假設資本化發行及**[編纂]**已於2020年12月31日完成，緊隨資本化發行及**[編纂]**後將發行在外的股份數目)計算。當中並無計及本公司因購股權計劃獲行使而可能授出及發行的任何股份。

(4) 概無對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整匯總有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2020年12月31日後進行的任何交易的結果或其他交易。尤其是，本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團董事會於2020年3月28日批准宣派股息合共人民幣89百萬元，以及附屬公司的註冊資本削減合共人民幣205百萬元。倘已計及有關股息及註冊資本削減的影響，根據**[編纂]**分別每股**[編纂]**港元及**[編纂]**港元，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股人民幣**[編纂]**元(相等於約**[編纂]**港元)及人民幣**[編纂]**元(相等於約**[編纂]**港元)。

(5) 就**[編纂]**估計**[編纂]**而言，以港元列示的金額乃按人民幣0.8289元兑1.00港元的匯率兑換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率兑換為人民幣金額，反之亦然。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

下文載列為本公司的組織章程大綱和細則若干條文及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於2021年2月1日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括其大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任，而本公司的成立宗旨並無限制(故此包括作為一家投資公司)，且本公司將擁有及能夠隨時或不時以主理人、代理、承建商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及所有權力。鑒於本公司為一家獲豁免公司，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方進行的業務則除外。

1.2 本公司可透過特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於●獲有條件採納。細則若干條文概要載於下文。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(b) 變更現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，如本公司股本於任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附有的全部或任何特別權利(除非該股份類別的發行條款另有規定)，可經由不少於持有該類已發行股份四分之三面值的持有人書面同意，或經由該類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變更、修改或廢除。細則中關於股東大會的條文作出必要修訂後均適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有或其委任代表持有不少於該類已發行股份三分之一面值的人士(或若股東為公司，則為其正式授權代表)。該類股份的各持有人有權在投票表

決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類股份持有人有權要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因設立或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已變更。

(c) 變更股本

本公司可透過其股東的普通決議案：(a)藉增設其認為適當數目的新股，增加其股本；(b)將所有或部分股本合併或分拆，使之成為面值大於或少於現有股份的股份；(c)將其未發行股份分拆為若干類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件於該等股份；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值小於大綱所規定的股份；(e)註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份面值削減股本金額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份訂立條文；(g)變更其股本的貨幣單位；及(h)以任何授權方式減少其股份溢價賬，惟受法律規定之任何條件所規限。

(d) 股份轉讓

在開曼公司法的規限下及根據聯交所的規定，所有股份轉讓均須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據進行股份轉讓，或如轉讓人或承讓人為結算所(定義見細則)或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文據或接受機印簽署之轉讓。在有關股份以承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份轉至任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的任何股份轉至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊上登記的股份不得轉至任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊的股份亦不得轉至股東名冊總冊或任何其

他股東名冊分冊。一切轉送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊上登記的股份，有關登記須在相關登記處辦理；倘屬股東名冊總冊上登記的股份，則有關登記須在股東名冊總冊的所在地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或本公司擁有留置權的股份。本公司亦可拒絕根據任何購股權計劃(該計劃限制向超過四名聯名持有人轉讓任何股份)發行的任何股份的轉讓。

除非已就所提交的轉讓文據向本公司繳交費用(該費用的最高限額由聯交所訂定)並已繳付適當的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票證書及董事會可能合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該名人士的授權書)，送達有關的股份登記處或股東名冊總冊的所在地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

受上市規則所規限，股東登記手續可能於董事會決定的時間或期間暫停辦理，惟於每一年度暫停辦理的期間合計不得超過30日(或股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

繳足股份不受任何轉讓所限制(惟獲聯交所准許的限制除外)，而該等股份亦不受任何留置權限制。

(e)　本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干規限下購回其本身股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何準則、規則或規例。

倘本公司購回可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份時必須以某一最高價格為限。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(f)　本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(g) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當的方式向股東催繳有關彼等所持股份的未繳股款(不論按股份的面值或以溢價計算)及依據其配發的條件毋須於指定時間繳付的股款。催繳股款可一次付清，亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款的應付金額在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息百分之二十)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取有關其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分期股款(以現金或相等價值的代價)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的不超過年息百分之二十的利率(如有)支付利息。

若股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期催繳股款，董事會可在限期後任何時間，向股東發出不少於14日的通知，要求股東支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計及將累計至實際付款日為止的利息。該通知上須指明要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(須於發出通知日期起計14日後)，且亦須指明付款地點。該通知亦應聲明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則董事會可通過決議案，於其後而股東仍未支付通知所規定的款項前隨時沒收發出通知涉及的股份。有關沒收將包括就被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支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截至沒收日期就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息百分之二十。

2.2 董事

(a) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數至股東於股東大會上釐定的任何董事人數上限(如有)。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其委任後本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可於該大會上膺選連任。任何獲委任加入現有董事會的董事任期僅至其獲委任後本公司舉行下屆股東週年大會為止，並有資格於該大會上膺選連任。釐定於股東週年大會上輪值退任的任何董事或董事數目時不會計入董事會就此委任的任何董事。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事須輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一為退任董事人數。每名董事(包括以指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。每年須退任的董事應為自上次獲選連任或獲委任後任期最長的董事，但若多名董事於同日成為或上次乃於同一日獲連任為董事，則以抽籤決定須告退的董事，除非彼等之間另行協議。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士膺選董事之書面通知及受推薦成為董事的人士發出願意參選之書面通知經已送抵本公司之總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知書的期間由不早於相關大會通告派發的翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而向本公司發出有關通知書的通知期亦須為至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關董事加入董事會或從董事會退休特定年齡上限或下限。

本公司可透過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反而可能造成的損失而提出

任何索償)，並可透過普通決議案委任另一人為董事以填補有關空缺。獲此委任之任何董事須受輪席告退條款所規限。董事人數不得少於兩名。

在下列情況下董事須離職：

(i) 辭任；

(ii) 身故；

(iii) 宣佈精神失常，且董事會議決解除其職務；

(iv) 破產或收到針對其的法令或暫停向其債權人付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；

(v) 其遭法律禁止或終止出任董事一職；

(vi) 未獲特別許可連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職位；

(vii) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已要求終止其董事職務；或

(viii) 由大多數董事要求將其撤職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任一名或多名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授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的撤回全部或部分的有關授權或委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予之權力時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(b) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則的規限下，以及在不損害任何股份或股份類別持有人所獲賦予之特權的情況下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，

而該股份可附有關於派息、投票、發還資本或其他方面的權利或限制。任何可發行的股份須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份的條款。

董事會可根據其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證以不記名方式發行，則除非董事會在無合理懷疑的情況下相信有關的原來證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書獲得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼公司法與細則條文，以及(在適用情況下)有關地區內任何證券交易所規則的規限下，以及在無損任何股份或任何股份類別當時所附帶之任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在配發、提呈發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在任何個別地區或多個地區如不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地配發、提呈發售股份、就股份授出購股權或處置股份即屬違法或不切實際，則本公司及董事會均無責任向登記地址位於該等地區之股東或其他人士進行上述活動。然而，因上述規定受影響之股東在任何情況下均不會成為或被視為另一類別股東。

(c)　處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

儘管細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，但董事會可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取，惟倘該權力或行動乃由本公司在股東大會規管，則該項制定不得使董事會在未有該制定時進行而原應有效的行動失效。

(d)　借款權利

董事會可行使本公司一切權力，以籌集款項或借款，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並在開曼公司法規限下發

行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的附屬抵押品。

(e) 酬金

董事有權就其服務收取由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)的一般酬金，除非透過釐定酬金的決議案另有指示，否則該等款額將按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或其他因執行董事職務而合理地招致的所有費用。該等酬金為擔任本公司受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事一般職責的職務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，該等額外酬金須為董事一般酬金以外的額外報酬或代替其一般酬金。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的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司協議，為本公司僱員(此詞彙在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事)及前任僱員及受其供養的人士或任何上述一類或多類人士，設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或由本公司向該等計劃或基金供款。

董事會亦可在遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、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受其供養的人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或受其供養的人士在上述計劃或基金所享有或可能享有者(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退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間授予僱員。

(f) 對離職的補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或與退任有關付款(並非董事可根據合約或法定規定而享有者)，必須由本公司在股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一家公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或就任何人士向該公司所提供的貸款而作出任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司的任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會決定，除按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可以任何形式獲發所兼任其他職位或獲利崗位的額外酬金。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司的董事、主管人員或股東，該董事毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、主管人員或股東而收取的酬金或其他利益。董事會亦可按其認為在各方面適當的方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為有關其他公司的董事或主管人員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其與本公司訂立合約的資格，且任何相關合約，或任何董事於其中以任何方式擁有利益關係的其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係，而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有任何重大利益，則有關董事須於切實可行情況下在首次董事會議上申明其利益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其任何附於股份的權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得就此列入法定人數內)，倘該董事作出表決，則其票數不得計算在內，其亦不得被列入該決議案的法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

(i) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求，或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

(ii) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任透過擔保或彌償保證或提供抵押，個別或共同地承擔全部或部分責任，本公司因而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

(iii) 有關提呈發售本公司或本公司可能創立或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係的任何建議；

(iv) 有關為本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括採納、修訂或執行：(i)董事或其緊密聯繫人可能得益之任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或(ii)執行養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，當中涉及董事、彼等之緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員及並無就任何董事或其緊密聯繫人提供並非根據與該計劃或基金有關的類別人士通常賦予的特權或利益；及

(v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會之會議程序

董事會可於世界任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的方式規管會議。董事會會議提出的事項均須由大多數投票表決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司只能透過批准本公司特別決議案更改或修訂本公司大綱及細則，以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其委任代表或(若股東為公司)其正式授權代表或其委任代表以不少於四分之三大多數票通過，且表明擬提呈該有關決議案為特別決議案之通告已妥為發出。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將該決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，普通決議案乃指股東大會(已妥為發出通知)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或其委任代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案及(在適當情況下)為以上述方式獲通過的特別決議案。

(b) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份類別於任何股東大會時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，(a)以投票方式表決時，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就此而言不會被視為已繳股款；及(b)舉手表決時，每名親身(或倘股東為公司，則通過其正式授權代表)或以受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手方式表決決議案，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士(在各情況下為親身或以委任代表或以正式授權公司代表出席的股東)可要求以投票方式表決：

(i) 最少兩名股東；

(ii) 一名或多名股東，而彼或彼等須代表不少於全體有權於會上投票之股東的投票權總額十分之一；或

(iii) 一名或多名股東，而彼或彼等持有賦予其於會上投票權利的本公司股份，且實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份的實繳股款總額十分之一。

倘某結算所或其代名人為本公司的股東，該結算所可授權其認為適當的人士在本公司任何會議或任何類別股東的任何會議上擔任其代表，若超過一名代表獲授權，授權書上須註明每名授權代表所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步事實證明並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括以個別舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或受限制僅可就任何個別決議案投票贊成或反對時，則該名股東或其代表違反該項規定或限制所投的任何票數不予點算。

(c) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，惟本公司的細則採納年度除外。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月或聯交所可能批准的較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

(d) 會議通告及會上處理的事務

凡召開本公司的股東週年大會須發出最少21日(及不少於20個完整營業日)的書面通知，而本公司任何其他股東大會須發出最少14日(及不少於10個完整營業日)的書面通知。發出通知所需的日數不包括發出或視作發出之日及送達通告當日，並須註明舉行大會的時間、地點及議程，以及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另有指明外，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票證書)均須以書面形式作出，並由本公司親自送達各股東，或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如為通告)透過在報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可書面通知本公司一個香港地址，該地址將被視為該股東的登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子形式將通告或文件發出或送遞予有關股東。

倘本公司舉行大會的通知時間不足上述規定者，該大會在以下股東同意情況下，將視作已正式召開：

(i) 如為召開股東週年大會，經有權出席及投票的本公司全體股東同意；及

(ii) 如為召開任何其他大會，經大多數有權出席大會及投票的股東(即其合共持有本公司總投票權不少於百分之九十五)同意。

凡於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。在股東週年

大會上處理的所有事項亦均被視為特別事項，惟若干常規事項被視為普通事項。

(e)　大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非在股東大會開始討論要務時，出席股東已達到法定人數(並直至會議結束時一直維持法定人數)，否則不得於任何股東大會上處理要務。

股東大會的法定人數為兩名親身出席(若股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表出席並有權投票的股東。有關為批准改訂某股份類別權利而另行召開的其他類別股東會議(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有或以委任代表身份代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(f)　委任代表

凡有權出席本公司大會及在會上投票的本公司任何股東均有權委任另一名人士作為其委任代表，代其出席並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上委任代表作為其代表並於本公司的股東大會或類別股東大會代其投票。委任代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，委任代表亦有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。當以投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

委任代表之委任文據須以書面作出，並由委任人或其獲書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由正式授權的高級職員或授權代表親筆簽署。各委任代表之委任文據(不論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會不時批准，惟不排除使用雙向格式。任何發予股東用作委任委任代表出席將於會上處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須讓股東按其意願指示委任代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或在並無作出指示的情況下，由委任代表行使其有關酌情權)。

(g) 股東要求召開大會

股東特別大會須按一名或以上於遞交申請當日持有有權於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召開。有關要求須以書面向本公司董事會或公司秘書提出，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。該大會須於作出該要求後兩個月內召開。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人償付。

2.6 賬目及核數

董事會須促使妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債，以及開曼公司法規定的一切其他事項(包括本公司買賣商品)，必須足以真實公平反映本公司的業務狀況，並於當中列明及解釋交易。

本公司的賬簿須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟開曼公司法賦予權利或具司法管轄權的法院命令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

董事會須不時促使於股東週年大會日期前不少於21日編製資產負債表及損益賬(包括法例規定作附錄的每份文件)，並於其股東週年大會上將上述文件連同董事會報告的副本及核數師報告的副本一併提呈予本公司。此等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會日期前不少於21日寄發予根據細則的條文規定有權收取本公司股東大會通告的每名人士。

受有關地區證券交易所的規則所規限，本公司可根據有關地區證券交易所的規則，向同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務

報表摘要。財務報表摘要必須連同根據有關地區證券交易所的規則可能規定的任何其他文件，並於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司應按董事會可能協定的該等條款及該等職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘獲股東授權，則由董事會釐定。股東可在任何根據細則召開及舉行的股東大會上，藉特別決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上藉普通決議案委任新核數師代替其履行餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能認可的該等其他有關準則審核本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則：

(a) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；

(b) 一切股息須按派息的任何相關期間內的實繳股款比例分配及派付；及

(c) 如股東現時欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東欠負的全部數額(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

(i) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配股；或

(ii) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為適合的全部或部分股息。

本公司在董事會建議之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司以現金付予股份持有人的任何股息、花紅或其他應付款項，均可以郵寄支票或股息單的方式支付。所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兑現支票或股息單後，即表示本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司已於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決透過分派任何類別的指定資產支付全部或部分股息。

董事會如認為適當可收取任何股東自願就所持任何股份預付的全部或任何部份未催繳及未付或應付分期股款(及無論以貨幣或有貨幣價值的方式)，而可按董事會所決定的不超過百分之二十的年利率(如有)支付據此預付的所有或任何款項的利息，惟股東不會因於催繳前預先付款而可就所預付款項有關的股份或相關適當部份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、花紅或其他分派，均可在獲認領前由董事會用以再投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、花紅或其他分派，可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兑現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

2.8　查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司保存於香港的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，且可要求取得其股東名冊各方面副本或摘要，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

2.9　少數股東遭受欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3.6段。

2.10　清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或以特別決議案待本公司自動清盤。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後剩餘資產的特別權利、特權或限制的規限下：

(a)　倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例同等分派；及

(b)　倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司股東分別持有已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案的批准及按開曼公司法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貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，且清盤人可為前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定在股東或不同類別股東及同類股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准

的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

如開曼公司法未予禁止及在以其他方式遵守開曼公司法的前提下，若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行動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因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2021年2月1日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節並不表示已包括所有適用制約及例外情況，亦不應視為開曼群島公司法的所有事宜的總覽(該等條文可能與權益方較熟悉的司法管轄區的相應條文有所不同)。

3.1 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須在開曼群島以外地區主營其業務。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處處長提交年度報稅表存檔，並根據其法定股本計算並支付年費。

3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入一個名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇，倘公司配發並以溢價發行股份作為收購或註銷任何其他公司股份之代價的任何安排，則該等條文可能不適用於有關溢價。股份溢價賬可由本公司根據大綱及組織章程細則的條文(如有)，以下列本公司不時釐定的方式動用(包括但不限於)：

(a) 向股東支付分派或股息；

(b) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；

(c) 開曼公司法第37條規定的任何方式；

(d) 撇銷該公司的籌備費用；及

(e) 撇銷該公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或佣金或折讓。

除上述者外，除非緊隨建議支付分派或股息之日後，公司能如期清還在日常業務過程中產生的債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東支付分派或股息。

在法院確認下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島在法律上並無禁止公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時審慎履行職責及誠信行事、為適當目的及對公司有利，則公司可提供該項資助。該項資助必須按公平原則提供。

3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回的股份，而為免生疑，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更屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，倘其組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條件，則將須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條件。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回任何本身股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後再無任何公司已發行股份(作為庫存股份持有的股份除外)，則不得贖回或購回本身股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定持有股份，則由公司購買或贖回或向公司交回之股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份。任何該等股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司大綱或組織章程細則須載有許可該項購買的具體條文。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣各項個人財產及進行各項個人財產的交易。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

3.5 股息及分派

如開曼公司法所規定，在償付能力測試及公司大綱及組織章程細則之條文(如有)之規限下，公司可從其股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島具有相當說服力的英國案例法，股息從利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，將不會就該等庫存股份宣派或派付股息，且概不會就該等庫存股份作出有關公司資產(包括於清盤時向股東進行的任何資產分派)的其他分配(無論以現金或其他方式)。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例(特別是Foss vs. Harbottle案例的規則及該規則的例外情況)，允許少數股東展開代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以就以下事項提出異議：對少數股東構成超越權限、違法、欺詐(且由控制本公司的人士作出)，或須以認可(或特別)大票數通過的決議案以違規方式通過(該大票數並未獲得)。

倘公司(並非銀行)的股本分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一位調查員調查該公司的業務，並按該法院指定的方式就此作出申報。此外，公司的任何股東均可向法院申請將公司清盤，倘該法院認為公司清盤屬公平及公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須根據開曼群島適用的一般合約法及侵權法，或根據公司的大綱及組織章程細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

3.7 出售資產

並無就董事出售公司資產的權力的明確限制，然而，除受信責任真誠行事外，董事預期會以合理審慎的人士在類似情況下應有的謹慎、盡職及技巧履行責任，就恰當目的以及符合開曼群島法院一般所依循的英國普通法項下的規定為公司謀求最佳利益。

3.8 會計及核數規定

公司必須將賬簿記錄保存妥當，賬目內容須包括：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄及(iii)公司的資產與負債。

若未能按需要保存以能夠真實及公正地反映公司事務及闡釋所進行的各項交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外任何地方或於開曼群島內任何其他地方存置其賬冊，其須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法(2021年修訂本)發出法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體，於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

3.9 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規例或現行的貨幣限制。

3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司已獲取內閣總督承諾：

(a) 在開曼群島制定有關徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅的法例，概不適用於本公司或其業務；及

(b) 本公司毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(i) 本公司股份、債權證或其他責任；或

(ii) 為預扣稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條所界定的全部或部分任何有關款項。

對本公司所作承諾自●起20年有效。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府不會徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

3.11 有關轉讓股份的印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟在開曼群島持有土地權益的開曼群島公司除外。

3.12 向董事貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，公司組織章程細則可能在特定情況下規定禁止提供該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱其公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可享有根據公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司不時釐定的情況下於開曼群島內或以外的任何國家或地區存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東報表。因此，股東名稱及地址並不作為公開記錄，

不供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體，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)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法(2021年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

3.15 董事及高級職員名冊

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊。公司註冊處處長應在任何人士支付一筆費用後向該人士提供本公司現任董事(及(倘適用)本公司現任替補董事)的名單供其查閱。本公司須將董事及高級人員名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員的姓名變動)須於30日內通知公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自願；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤屬公平及中肯的情況下。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司因其無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤(特定規則所適用的有限存續公司除外)。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

如果公司股東提出自願清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務及分配資產。

待公司業務被完全清算後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及售出公司資產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，且(i)公司已經或極有可能會無力償債；或(ii)法院的監督將令公司就出資人或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤過程。倘監督令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行動均屬有效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為適當的該名或該等人士履行職務。倘超過一人獲委任，法院須聲明規定或授權正式清盤人履行的事項應否由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任是否需要提供何等保證，倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，公司的所有資產概由法院保管。

3.17 重組

須在為批准進行重組及合併而召開的大會上獲按所持價值百分之七十五的股東或債權人(視情況而定)大多數贊成，並於其後獲得法院批准。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平值，惟法院只根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信的證據的情況下否決該交易的可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東將不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即就名下股份收取以現金支付由司法機關釐定的公平代價的權利)。

3.18 收購

倘一家公司提出建議收購另一家公司的股份，而於提出收購建議後四個月內持有收購建議涉及不少於百分之九十股份的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任，惟除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段排擠少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

3.19 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由高級職員及董事作出彌償保證的限度並無限制，除非法院認為所提供的彌償保證有違公眾政策(例如，意圖就犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

3.20 經濟實質

開曼群島通過《國際稅務合作(經濟實質)法(2021年修訂本)》及開曼群島稅務資訊局不時發佈的指南。本公司須自2019年7月1日起遵守經濟實質規定並在開曼群島就其是否進行任何相關活動作出年度報告，及倘其從事任何相關活動，則須滿足經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司發出一份意見函件，概述開曼公司法的若干方面。誠如本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見函件連同開曼公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司於2021年2月1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公司。本公司已於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室設立其主要營業地點，並於2021年●根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陳濼而女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接受法律程序文件及通知的送達。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故須受開曼群島公司法、大綱及細則的規限。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法的相關方面概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本的變化

於本公司註冊成立當日，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。本公司於註冊成立後向初步認購人(一名獨立第三方)配發及發行一股繳足股份。於2021年2月4日，該一股股份按面值轉讓予WC-Holding(黃先生及陳女士透過WC-BVI分別間接擁有55%及45%權益的英屬處女群島公司)，其後，59股股份獲配發及發行予WC-Holding。同日，16股股份、16股股份、四股股份及四股股份分別獲配發及發行予RH International Investment Limited、RH Rising Investment Limited、Wong-Holding及Chan-Holding。RH International Investment Limited由黃丹青女士通過Ronghui Wise Investment Limited間接全資擁有。RH Rising Investment Limited由黃威林先生通過Ronghui Rising Limited間接全資擁有。Wong-Holding由黃先生通過Wong-BVI間接全資擁有。Chan-Holding由陳女士通過Chan-BVI間接全資擁有。於相關配發及發行完成後，本公司由WC-Holding擁有60%、RH International Investment Limited及RH Rising Investment Limited各自擁有16%以及Wong-Holding及Chan-Holding各自擁有4%。

於2021年5月27日，RH International Investment Limited及RH Rising Investment Limited各自分別無償放棄16股繳足股份及16股繳足股份。本公司即時註銷已放棄股份。因此，本公司由WC-Holding擁有約88.2%以及Wong-Holding及Chan-Holding各自擁有5.9%。

於2021年6月3日，259股股份及245股股份分別按面值配發及發行予CZ-BVI及Cheng-BVI。同日，1,596股股份以認購金額12.2百萬港元配發及發行予Wong-Holding，且6,236股股份及1,596股股份分別按面值配發及發行予WC-Holding及Chan-Holding。於相關配發及發行完成後，本公司由WC-Holding、Wong-Holding、Chan-Holding、CZ-BVI及Cheng-BVI分別擁有62.96%、16.00%、16.00%、2.59%及2.45%。

根據股東於2021年●通過的書面決議案，我們的法定股本透過增加962,000,000股股份，由38,000,000股增加至1,000,000,000股。

緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後，在不計及因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份的情況下，本公司的已發行股本將為[**編纂**]港元，分為[**編纂**]股，全部繳足或入賬列作繳足，而800,000,000股將維持未發行。

除上述披露及下文「— 4.我們的股東於2021年●通過的書面決議案」一段所述外，自本公司註冊成立以來，本公司股本並無變動。

3. 我們的附屬公司的股本或註冊資本的變更

我們的附屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

除本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，我們的附屬公司的股本在本文件日前兩年內沒有發生變化。

4. 我們的股東於2021年●通過的書面決議案

根據我們的股東於2021年●通過的書面決議案等事項：

(a) 我們已批准及有條件地採納將於[**編纂**]後生效的大綱及細則；

(b) 本公司的法定股本透過增加962,000,000股，由38,000,000股增加至1,000,000,000股；

(c) (aa)聯交所批准已發行股份及根據資本化發行、[**編纂**]及本文件所述將予配發及發行之股份(包括因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行之股份)[**編纂**]及買賣；(bb)[**編纂**]已正式釐定；及(cc)[**編纂**]於[**編纂**]項下的責任成為無條件且並無根據該協議的條款(或本文件所指明的任何條件)終止，在各情況下，均於[**編纂**]所指明的日期及時間或之前終止；

(i) [**編纂**]已獲批准，而我們的董事已獲授權批准根據[**編纂**]配發及發行[**編纂**]；

(ii) [**編纂**]已獲批准，我們的董事獲授權於行使[**編纂**]時配發及發行股份；

(iii) 批准及採納購股權計劃規則(主要條款載於「— D.購股權計劃」一段)，並授權董事全權酌情根據購股權計劃授出可認購本公司股份的購股權及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處置本公司股份；

(iv) 本公司的股份溢價賬因[**編纂**]而入賬的前提下，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額[**編纂**]港元撥充資本，將該筆款項用於按面值繳足[**編纂**]股股份，以按彼等當時各自在本公司的持股比例(盡可能在不涉及零碎股份的情況下接近零碎股份，故不得配發及發行零碎股份)於本決議案通過之日期配發及發行股份予本公司股東名冊上的股東；

(v) 授予我們的董事一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括提出要約或協議或授出將會或可能需要配發及發行股份的證券的權力)，惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或類似安排配發及發行股份以代替根據細則或根據股東於股東大會上授予的特定授權配發及發行股份的全部或部分股息。未發行股份不超過緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後已發行股份總數的20%(但不計及因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)。該等授權將繼續有效，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下屆股東週年大會須予舉行的期限屆滿，或直至我們的股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂為止，以較早發生者為準；

(vi) 我們的董事已獲授予一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能[**編纂**]的任何其他獲證監會及聯交所就此認可的認可證券交易所回購最多相當於緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後已發行股份數目10%的股份(但不計及根據行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)。該等授權將繼續有效，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下屆股東週年大會須予舉行的期限屆滿，或直至本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂為止，以較早發生者為準；及

(vii) 上文第(iv)段所述的一般無條件授權的範圍已擴大，在我們的董事根據該一般授權可配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的已發行股份數目上，增加相當於本公司根據上文第(v)段所述回購股份的授權所回購的已發行股份總數的金額。

5. 重組

為籌備[**編纂**]，組成本集團的公司進行了重組，本公司成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司回購自有證券

本節包括聯交所要求在本文件中列入的有關本公司回購自有證券的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則允許以聯交所為第一[**編纂**]地的公司在聯交所購買其股份，但須受某些限制。

(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所有擬購回的證券(如為股份，則須繳足)須事先獲股東於股東大會上以普通決議案批准，方式為一般授權或就個別交易的特定批准。

---

*附註：*根據本公司股東於2021年●通過的書面決議案，我們的董事獲授一般無條件授權(「**回購授權**」)，授權本公司在聯交所或本公司證券可能[**編纂**]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所回購股份。在本公司下屆股東週年大會結束、適用法律或細則規定本公司下屆股東週年大會須予召開的期限屆滿或本公司股東在股東大會上以普通決議案將該授權撤銷或修訂(以最早者為準)之前，隨時可以發行不超過本細則所述已發行及將予發行股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

回購的資金必須來自根據大綱及細則及開曼群島公司法可合法撥作此用途的資金。[**編纂**]公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所不時制定的交易規則以外的方式結算而回購其本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在聯交所於知情情況下從「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或其任何附屬公司的緊密聯繫人)處回購股份，核心關聯人士不得於知情情況下向本公司出售股份。

(b) 回購的原因

我們的董事認為，我們的董事獲得股東的一般授權，使本公司能夠在市場上回購股份，符合本公司及我們的股東的整體最佳利益。根據當時的市場情況及資金安排，該等回購可能會導致本公司每股資產淨值及╱或每股收益的增加，並且只有在我們的董事認為該等回購將有利於本公司及我們的股東時才會進行。

(c) 回購的資金來源

在回購股份時，本公司只能根據本公司的大綱及細則、上市規則及開曼群島的適用法律，運用可合法用於此目的的資金。

根據開曼群島法律，本公司的任何購買均可從利潤或為購買而發行新股份的所得款項或從本公司股份溢價賬的貸方或資本中撥付，惟須經細則授權及受公司法規限。就購買股份而應付的任何溢價超過將予購買的股份面值，必須已從利潤或從本公司股份溢價賬或資本中的進賬金額中撥付(倘細則授權及受公司法規限)。

根據本文件所披露的本集團目前的財務狀況，並考慮到本公司目前的營運資金狀況，我們的董事認為，倘回購授權獲悉數行使，則與本文件所披露的狀況相比，可能會對本集團的營運資金及╱或資產負債狀況造成重大

不利影響。然而，我們的董事不建議行使回購授權，而在此情況下，回購授權將對本集團的營運資金或我們的董事認為不時適合本集團的資產負債水平產生重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨[**編纂**]後已發行的[**編纂**]股(但不計及因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的本公司股份)計算，悉數行使回購授權，將導致本公司於直至下列期間購回最多[**編纂**]股：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(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) 回購授權獲我們的股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂之日(以較早發生者為準)。

(e) 一般事項

我們的董事或(就彼等作出一切合理查詢後所知)彼等之任何緊密聯繫人(定義見上市規則)，目前概無任何意圖在回購授權獲行使後向本公司或本公司附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，只要適用，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法律行使回購授權。

如果由於根據回購授權回購股份，股東在本公司投票權中的權益比例增加，則就收購守則而言，該等增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東(視乎股東權益增加的程度而定)可取得或鞏固對本公司的控制權，並可能因任何該等增加而必須根據收購守則第26條提出強制性要約。除上文所披露者外，我們的董事並不知悉，根據收購守則及根據回購授權進行回購不會產生任何後果。

倘回購授權於緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後獲悉數行使(惟並未計及因行使[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的本公司股份)，則根據回購授權將予回購的股份總數將為[**編纂**]股，即根據上述假設計算的股份總數的10%。任何回購股份導致公眾持有的股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比，只有在聯交所批准豁免上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定的情況下，方可實施。然而，我們的董事目前無意行使購回授權，以致在此情況下，上市規則所規定的公眾持股量不足。

本公司核心關聯人士均未通知本集團，其目前有意向本公司出售股份，或承諾在回購授權被行使的情況下不會出售股份。

B. 有關我們的業務的進一步資料

1. 重大合同摘要

本集團成員公司在本文件日期前兩年內簽訂的下列合同(非日常業務過程中的合同)屬或可能屬重大合同：

(a) 重慶融匯實業有限公司與重慶融匯優家智慧生活服務有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯實業有限公司以代價人民幣10,000,000元向重慶融匯優家智慧生活服務有限公司轉讓重慶融匯物業管理有限公司的100%股權；

(b) 重慶融匯實業有限公司與重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯實業有限公司以代價人民幣10,000,000元向重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司轉讓重慶融匯商業管理有限公司的100%股權；

(c) 重慶融匯溫泉產業發展有限公司與重慶融匯優家智慧生活服務有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯溫泉產業發展有限公司以代價人民幣24,000元向重慶融匯優家智慧生活服務有限公司轉讓重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司的0.12%股權；

(d) 重慶融匯地產(集團)有限公司與重慶融匯優家智慧生活服務有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯地產(集團)有限公司以代價人民幣17,500,000元向重慶融匯優家智慧生活服務有限公司轉讓重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司的87.50%股權；

(e) 重慶融匯投資有限公司與重慶融匯優家智慧生活服務有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯投資有限公司以代價人民幣2,476,000元向重慶融匯優家智慧生活服務有限公司轉讓重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司的12.38%股權；

(f) 黃鳳琴女士與重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於黃鳳琴女士以代價人民幣30,000元向重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司轉讓福州融匯置業有限公司的1%股權；

(g) 裴路陽先生與重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於裴路陽先生以代價人民

幣2,970,000元向重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司轉讓福州融匯置業有限公司的99%股權；

(h) 融匯(福建)集團有限公司與重慶融匯物業管理有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於融匯(福建)集團有限公司以代價人民幣4,750,000元向重慶融匯物業管理有限公司轉讓福建融匯物業管理有限公司的95%股權；

(i) 融匯(福建)實業發展有限公司與重慶融匯物業管理有限公司之間訂立日期為2021年3月29日的股權轉讓協議，內容關於融匯(福建)實業發展有限公司以代價人民幣250,000元向重慶融匯物業管理有限公司轉讓福建融匯物業管理有限公司的5%股權；

(j) 山東融匯房地產有限公司與重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司之間訂立日期為2021年4月6日的股權轉讓協議，內容關於山東融匯房地產有限公司以代價人民幣5,000,000元向重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司轉讓山東融匯老商埠商業運營管理有限公司的100%股權；

(k) 山東融匯置業有限公司與重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司之間訂立日期為2021年4月6日的股權轉讓協議，內容關於山東融匯置業有限公司以代價人民幣10,000,000元向重慶融匯冠嶺商業地產營運管理有限公司轉讓山東融匯創意文化產業有限公司的100%股權；

(l) 重慶伯圖企業管理諮詢有限公司與重慶融匯家悅企業管理有限公司之間訂立日期為2021年4月20日的股權轉讓協議，內容關於重慶伯圖企業管理諮詢有限公司以代價人民幣480,000元向重慶融匯家悅企業管理有限公司轉讓重慶融匯優家智慧生活服務有限公司的0.5%股權；

(m) 重慶融匯地產(集團)有限公司與重慶融匯家悅企業管理有限公司之間訂立日期為2021年4月20日的股權轉讓協議，內容關於重慶融匯地產(集團)有限公司以代價人民幣9,120,000元向重慶融匯家悅企業管理有限公司轉讓重慶融匯優家智慧生活服務有限公司的9.5%股權；

(n) 重慶融匯物業管理有限公司、朱小鵬先生、王藝先生及重慶新天源物業管理有限公司之間訂立日期為2021年4月30日的股權轉讓協議，內容關於朱小鵬先生及王藝先生分別以代價人民幣9,800,000元及人民幣400,000元向重慶融匯物業管理有限公司轉讓重慶新天源物業管理有限公司的49%及2%股權；

(o) [彌償保證契據]；

(p) [不競爭契據]；

(q) [WTC不競爭契據];

(r) [WWL不競爭契據]；及

(s) [**編纂**]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為下列商標的註冊擁有人，而我們的董事認為該商標對我們的業務屬於或可能屬於重大：

編號	商標	登記編號	級別	註冊所有人姓名/名稱	註冊地	註冊日期	到期日
1.....		38077463	35	重慶融匯物業管理	中國	2020年1月7日	2030年1月6日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標，而我們的董事認為該等商標對我們的業務屬於或可能屬於重大：

編號	商標	申請編號	級別	註冊所有人姓名/名稱	申請地點	申請日期
1.....		305558158	37	本公司	香港	2021年3月10日
2.....		44963853	36	重慶融匯物業管理	中國	2020年3月27日
3.....		55245132	36	融匯冠嶺	中國	2021年4月15日

(b) 版權

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊下列版權，而我們的董事認為該等版權對我們的業務屬於或可能屬於重大：

編號	版權	登記編號	版權擁有人	註冊日期	狀況
1.....	融匯物業小匯當家業主服務管理軟件V2.0	2021SRE009078	重慶融匯物業管理	2021年4月15日	有效
2.....	融小嗨	2020-F-00485997	重慶融匯物業管理	2020年4月30日	有效

(c) 域名

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下域名，而我們的董事認為該等域名對我們的業務屬於或可能屬於重大：

編號	域名	註冊所有人姓名/名稱	註冊日期	到期日
1.....	rhjoylife.com	重慶融匯物業管理	2021年2月23日	2031年2月23日
2.....	rhjoylife.com.cn	重慶融匯物業管理	2021年2月23日	2031年2月23日

C. 有關我們的董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，本公司董事或最高行政人員將於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、有關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，一旦本公司股份[**編纂**]，須記入該條例所述的登記冊，或根據[**編纂**]董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

在本公司的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數量(1)	大約持股百分比
陳忠先生(2)	受控制法團權益	[**編纂**](L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。

(2) CZ-BVI由陳忠先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳忠先生被視為於CZ-BVI在本公司持有的股份中擁有權益。

(b) 服務協議及委任函的詳情

我們的各執行董事已與本公司[訂立]服務協議，自[**編纂**]起為期[三年]，任何一方可向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

我們的各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司[訂立]委任函，自[**編纂**]起為期[三年]，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，支付予我們的董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、養老金計劃供款、獎金、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣0.36百萬元、人民幣0.39百萬元及人民幣0.46百萬元。詳情請參閱本文件附錄一的會計師報告附註12。

我們的各獨立非執行董事的任期為三年。我們擬向陳慶芳女士支付董事袍金每年人民幣90,000元，並向伍頌恩女士及梁寶儀女士各自支付每年120,000港元。除董事袍金外，預期我們的獨立非執行董事不會因擔任獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，我們的董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、獎金、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物利益)預計不超過人民幣1.39百萬元。

2. 主要股東

除本文件中「主要股東」一節所披露外，在緊隨資本化發行及[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，我們的董事並不知悉任何人士(我們的董事或本公司最高行政人員除外)將於本集團股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及╱或淡倉，或將直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行投票權股份10%或以上的權益。

3. 收到的代理費或佣金

除本文件「[**編纂**]」中披露外，在緊接本文件日期前兩年內，本集團任何成員公司的任何資本的發行或銷售均未獲得任何佣金、折扣、經紀費或其他特殊條款。

4. 免責聲明

除本文件中所披露，

(a) 我們的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何A1A45(2)相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第352條，須記入該條例所指的登記冊，或在本公司股份[**編纂**]後，根據[**編纂**]董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 概無「— E. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」一段提及的我們的董事或專家在本公司的發展中擁有任何直接或間接的權益，或在緊接本文件日期前兩年內被本集團任何成員收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益，或擬被本集團任何成員收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益；

(c) 本公司董事概無在本文件日期已存在且對本集團整體業務有重大影響的任何合同或安排中擁有重大利益；

(d) 本公司董事概無與本集團任何成員公司簽訂任何現有或擬簽訂的服務合同(不包括在一年內到期或可由僱主終止而無需支付補償(法定補償除外)的合同)；

(e) 在不考慮根據[**編纂**]可能承購的股份的情況下，我們的董事概不知悉任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)將於緊隨[**編纂**]完成後，在本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行表決權股份10%或以上的權益；

(f) 「— E. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」一段提及的專家均沒有持有本集團任何成員公司的任何股份，也沒有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(無論是否可依法強制執行)；

(g) 就我們的董事所知，於最後實際可行日期，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股份總數5%以上權益的股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為本公司股東於2021年●通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章採納之股權激勵計劃，旨在認可及獎勵為本集團作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)，讓其獲得本公司的個人權益的機會，以達成以下目標：

(i) 鼓勵合資格參與者為本集團利益提高業績效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或維持持續的業務關係，而其貢獻有助或將有助本集團的長遠發展。

(b) 參與人士的資格

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購數目由董事會釐定的本公司新股份：

(i) 本公司或我們的任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及

(iii) 本公司或我們的附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、顧客、分銷商及董事會全權認為將會或已經對本公司作出貢獻的其他人士。

接受購股權時，承授人將向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司1.00港元匯款或付款作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納。該匯款或付款於任何情況均不會退還。就任何授出可認購本公司股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的本公司股份數目須為本公司股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的本公司股份數目後行使全部或部分購股權，而除悉數行使的情況外，均須以涉及本公司股份當時於聯交所買賣的一手單位的倍數行使。各有關通知須隨附匯款或付款就所發出通知涉及的我們的股份行使價總額的股款。於收到通知及匯款或付款後21日內及(倘適用)收到本公司審計師

的證明書或根據(r)段獲獨立財務顧問批准(視情況而定)後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關我們的股份數目及發出有關該等獲配發我們的股份的證書。

行使任何購股權須受我們的股東在股東大會上批准任何必須的本公司法定股本增加的規定所限。

(d) 本公司股份數目上限

可能根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權所涉的本公司股份總數，不得超過完成[**編纂**]當時已發行本公司股份總數，即[**編纂**]股(不包括可能因行使[**編纂**]而發行的本公司股份)的10%(惟不會計及因行使根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)條款已失效的購股權原應發行的本公司股份)。在本公司刊發通函及股東於股東大會上根據上市規則第17.03(3)及17.06條批准及╱或符合上市規則不時指明的其他相關規定的情況下，董事會可：

(i) 隨時更新該上限至不超過截至股東於股東大會批准當日已發行我們的股份的10%；及╱或

(ii) 向董事會特別指定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權，而本公司將向股東寄發通函，載列可獲授購股權的指定合資格參與者的概述、所授出的購股權數目及條款以及向指定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)規定的資料及上市規則第17.02(4)規定的免責聲明。

儘管有上述規定，並須遵守下文(r)段規定，惟因全數行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使的購股權而可發行的本公司股份數目上限無論如何不得超過不時已發行我們的股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權會超出該30%上限，則不得授出有關購股權。倘本公司的股本架構根據下文(r)段因資本化發行、供股、分拆或合併股份或削減本公司股本而改變，則會按本公司審計師或認可獨立財務顧問認為恰當、公平而合理的方式調整有關購股權所涉的最高本公司股份數目，惟無論如何不得超過本段所述的上限。

(e) 向個別人士授出購股權的數目上限

在授出日期前十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行及可發行的本公司股份總數，不得超過截至授出日期已發行我們的股份的1%。倘再授出超過上述1%上限的購股權，則：

(i) 本公司須向我們的股東發出通函，該通函應符合上市規則第17.03(4)及17.06條及╱或上市規則不時規定的其他要求。本公司將發出的通函須載有合資格參與者身份、將授出購股權(以及之前授予該參與者的購股權)的數目及條款，以及上市規則第17.02(2)(d)規定的資料及上市規則第17.02(4)規定的免責聲明的通函；及

(ii) 須獲股東在股東大會上批准及╱或符合上市規則不時列明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或其聯繫人(定義見上市規則)，如合資格參與者為關連人士(定義見上市規則))不得投票。本公司將向該等參與者授出的購股權數目及條款(包括行使價)須於徵求股東批准前釐定，而計算我們的股份認購價時，為提出向合資格參與者授出購股權的建議而召開的董事會會議日期須視為授出購股權日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該等合資格參與者發送一份要約文件(或如屬其他情況則隨附要約文件之文件並表明)其中包括：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者要約授出購股權之日期，該日期須為聯交所公開進行證券交易之日期；

(cc) 購股權要約須獲接納之日期；

(dd) 根據(c)段所述，購股權視為已授出及獲接納之日期；

(ee) 要約授出購股權所涉本公司股份數目；

(ff) 根據及視乎購股權之行使，我們的股份認購價及相關支付方式；

(gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(hh) 接納購股權之方法，該方法(除非董事會另行釐定)載列於(c)段；及

(ii) 有關提供購股權的其他條款及條件(包括但不限於行使購股權前必須持有的任何最短期限及╱或行使購股權前必須達致的任何表現目標)，而董事會認為該等條款及條件屬公平合理，但不得與購股權計劃及上市規則有所抵觸。

(f) 本公司股份價格

根據下文(r)段所述作出任何調整後，行使根據購股權計劃授出任何特定購股權認購股份的認購價由董事會全權酌情釐定，惟不得低於下列最高者：

(i) 於購股權授出日期(須為聯交所開放作證券買賣的日期)聯交所每日報價表所列的我們的股份收市價；

(ii) 截至購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列的我們的股份收市價平均值；及

(iii) 股份面值。

(g) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘本公司建議向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，將導致於截至及包括授出日期止十二個月期間因行使已授予及將授予有關人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的本公司股份數目：

(i) 合共超過於購股權要約日期已發行我們的股份0.1%或上市規則不時規定的其他百分比；及

(ii) 根據本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表中所載的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他金額，

則此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准及╱或符合上市規則不時列明的其他規定後方可作實，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士(定義見上市規則)均不得投贊成票。任何於大會上批准授出有關購股權的投票將視作投票。

本公司根據上段將發行予股東的通函包括以下資料：

(i) 將授予各特定合資格參與者並須於股東大會前訂定的購股權數目及條款詳情(包括行使價)，而計算有關購股權行使價時，建議有關進一步授出的董事會大會日期將視為授出日期；

(ii) 獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事)向獨立股東作出有關投票的建議；

(iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)規定的免責聲明；及

(iv) 上市規則第2.17條所規定的資料。

(h) 授出購股權的時限

在本公司知悉內幕消息後，不得授出購股權，直至本公司根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文的規定公佈該等內幕消息為止。具體而言，截至下列日期之較早者前一個月至實際刊發業績公佈日期止，本公司不得授出購股權：

(i) 為批准年度業績、半年業績、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)而舉行的董事會會議日期(即根據上市規則首先通知聯交所的有關日期)；及

(ii) 本公司刊發年度業績、半年業績、季度或其他中期業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後限期，及儘管有上述規定，但仍向董事授出購股權的情況下，實際刊發該年度、半年、季度或中期(視情況而定)的業績的日期；

(iii) 緊接年度業績刊發日期前60日期間或(倘為較短者)相關財政年度結算日至業績刊發日期止；及

(iv) 緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日期間或(倘為較短者)有關季度或半年期間結束日期至業績刊發日期止。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授予購股權的要約應屬於承授人個人所有，不得轉讓或分配。承授人不得以任何方式為任何第三方利益出售、轉讓、抵押、按揭購股權或就其持有的任何購股權或向其提出的任何有關授出購股權的要約確立產權負擔或任何法定或實際權益(惟承授人可提名一位代名人而將根據購股權計劃發行我們的股份登記在其名下)。違反上述規定會令本公司有權註銷任何未行使購股權或授予有關承授人的任何部分購股權。

(j) 購股權的行使時間及期限

購股權可能於購股權視作授出及獲接納的日期起至該日期後滿10年之日期間隨時根據購股權計劃條款行使。購股權行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出日期起計10年。[**編纂**]後10年內不得再授出購股權。除非本公司於股東大會或董事會提前終止購股權計劃，否則購股權計劃獲股東在股東大會通過決議案自[**編纂**]起計10年內有效。

(k) 表現目標

承授人或須於行使根據購股權計劃授出的購股權前達成董事會可能於授出時列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因下列原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

(i) 因身故或下文(m)段所指明的原因而終止受僱以外的任何原因，承授人可於終止受僱當日起計一個月內行使承授人截至終止受僱當日所擁有而未行使的購股權；或

(ii) 因身故的原因，則其遺產代理人可於有關人士終止受僱當日起計12個月內行使購股權，而有關日期指有關人士於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日(不論有否支付代通知金)，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重不當行為而不再為本公司或其任何附屬公司僱員，或因僱員根據普通法或任何相關法律或與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭關係的其他理由，或被控任何涉及持正或誠信的刑事罪行而不再為本集團僱員(如董事會決定)，則其購股權將告失效，不得於其終止受僱當日後行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或除收購方及／或任何受收購方控制的人士及／或任何與收購方一致行動的人士(定義見收購守則)以外的全體股東)提出全面收購建議，而有關收購建議於有關購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人可在收購建議成為或宣佈為無條件起計14天內隨時行使全部尚未行使的購股權。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司主動清盤的決議案，則本公司亦須立即向全體承授人發出有關通知，其後各承授人(或其合法遺產代理人)有權在不遲於上述擬召開的本公司股東大會舉行前的兩個營業日，隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述我們的股份總認購價的

全數滙款或付款，行使所持全部或任何尚未行使的購股權，而本公司須儘快且無論如何不遲於緊接上述擬召開的股東大會舉行日期前的一個營業日向承授人配發入賬列為繳足的有關本公司股份，並登記承授人為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與股東或債權人建議就本公司重組計劃或根據本公司註冊成立所在司法權區的法例與任何其他公司合併而達成和解或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日向全體承授人發出通知，而承授人可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述我們的股份總認購價的全數滙款或付款(本公司須不遲於建議會議前兩個營業日接獲有關通知)，行使全部或通知所列明數目的購股權，而本公司須儘快而無論如何不遲於緊接建議會議日期前一個營業日向承授人配發及發行因行使購股權而發行的入賬列為繳足的本公司股份，並將承授人登記為持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使其相關購股權的權利將立即暫時終止。當上述和解或安排生效時，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘基於任何原因有關和解或安排並無生效，且終止或失效，則承授人行使其相關購股權的權利將自有關終止時起全面恢復，惟僅限於尚未行使而可行使的購股權。

(q) 本公司股份權利

因行使購股權而將配發我們的股份不會附有投票權股息或其他權利，直至承授人(或承授人提名的任何其他人士)完成登記成為持有人為止。除上文另有規定外，因行使購股權而發行及配發之股份須受本公司組織章程大綱及細則之規定所規限，在各方面均具有相同之權利，並擁有相同之投票、股息、轉讓及其他權利，包括於發行日期已發行之其他繳足股份所附帶之清盤權利，以及於發行日期或之後所派付或作出之任何股息或其他分派之權利。為避免疑慮，因行使購股權而發行的股份無權享有配發日期前的記錄日期所附帶的任何權利。

(r) 股本增減的影響

倘於購股權可行使期間本公司股本架構因資本化發行、供股、公開發售(如存在價格稀釋因素)、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式而變更，則須對尚未行使購股權所涉本公司股份的數目或面值及╱或尚未行使購股權所涉股份的每股認購價作出本公司審計師或獨立財務顧問向董事會書面核實其認為公平合理的相應修訂(如有)，而該等修訂須符合上市規則第17.03(13)條及其註釋、聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引，以及聯交所日後不時頒佈的上市規則任何指引及詮釋，以及相關附註。本公司審計師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段之身份為專家而非仲裁人，彼等發出之證書在並無證實有錯誤之情況下，為最終定案，對本公司及承授人具約束力。

上述修訂後，承授人根據所持購股權可認購的本公司已發行股本比例須與先前的水平相同，而因全數行使任何購股權而應付的總認購價亦須盡量相當於(而無論如何不得超過)修訂前的水平。有關修訂不得導致股份按低於面值的價格發行。為支付交易代價而發行證券不會視為需作有關修訂的情況。

(s) 購股權屆滿

尚未行使的購股權將於下列最早者自動失效而不可行使：

(i) 董事會釐定的購股權有效期屆滿當日；

(ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述任何期限屆滿時；

(iii) (p)段所述本公司償債安排計劃生效當日；

(iv) 除(o)段另有規定外，本公司開始清盤當日；

(v) 承授人因自本公司或其任何附屬公司辭職或因嚴重不當行為或被控任何涉及持正或誠信的刑事罪行或與本集團僱員有關(如董事會決定)或無力償債，破產或與其債權人大體和解或僱員根據普通法或任何適用

法律或與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭關係的其他理由等第一項或多項理由終止僱傭關係或合約而不再為合資格參與者當日。董事會有關是否基於一個或多個本段所述原因而終止承授人僱傭關係的決議案將為最終決定；或

(vi) 董事會行使本公司權利以於承授人違反上文(i)段規定或購股權根據下文(u)段註銷後任何時間註銷購股權的日期。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容可透過董事會決議案修訂，惟以下情形除外：

(i) 對上市規則第17.03條所述事宜作出有利於承授人或合資格參與者(視情況而定)的修訂；或

(ii) 任何購股權計劃條款及條件的重大改動或已授出購股權條款的任何更改須事先獲得我們的股東於股東大會的批准，惟倘建議的修訂將不利任何於修訂當日前已授出或同意授出的購股權，則根據購股權計劃條款，有關修訂亦須獲得承授人的批准。購股權計劃的經修訂條款仍須遵守上市規則第17章，而更改董事會有關修訂購股權計劃條款的授權必須於股東大會獲得股東批准。

(u) 註銷購股權

除上文(i)段另有規定外，註銷已授出但尚未行使的購股權必須取得有關購股權承授人的書面批准。謹此說明，倘根據(m)段註銷任何購股權，則無須有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可在股東大會上通過決議案或董事會隨時終止購股權計劃，而在此情況下，不會再授出任何購股權，惟購股權計劃的條文仍然有效，致令購股權計劃終止運作前已授出的任何購股權可有效行使或根據購股權計劃的條文規定所

需的其他事宜有效。購股權計劃終止運作前已授出但於終止時尚未行使的購股權仍然有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，而其對有關購股權計劃或其詮釋或效用(本附錄另有規定者除外)的所有事項的決定將為最終定案，並對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待達成下列條件後生效：

(i) 我們的股東通過必要的決議案，以批准及採納購股權計劃的規則；

(ii) 聯交所批准可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行我們的股份[**編纂**]及買賣；

(iii) [**編纂**]根據[**編纂**]須履行的責任成為無條件(包括因(如相關)由於[**編纂**](代表[**編纂**])豁免任何有關條件)，且[**編纂**]並無根據有關條款或基於其他理由終止；

(iv) 我們的股份開始在聯交所買賣。

倘上文(x)段所述條件於自採納日期起的兩個曆月內未達成：

(i) 購股權計劃將即時終止；

(ii) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及有關授出的任何要約將失效；及

(iii) 概無任何人士就購股權計劃或據其授出的任何購股權而擁有任何權利或利益或承擔任何責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司會遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年報／中期報告相關財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃現況

截至最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所申請批准可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份(即合共[**編纂**]股股份)[**編纂**]及買賣。

E. 其他資料

1. 稅收及其他彌償

我們的控股股東已與本公司(為本公司及作為本公司各附屬公司的受託人)訂立彌償保證契據，以就(其中包括)以下各項以共同及個別方式提供彌償：(i)本集團任何成員公司於[**編纂**]或之前可能須遵守或支付的來自所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或利得之稅項或稅項申索、因報稅事宜而產生的任何收費及處罰以及任何遺產稅；及(ii)任何本集團成員公司於[**編纂**]成為無條件當日或之前違反任何適用香港、中國及其他相關司法權區法規，包括但不限於如「業務－法律訴訟及合規－過往不合規事件」所披露，由於任何社會保險及住房公積金供款不足，相關機關實施的逾期供款及任何滯納金及罰款，惟以下情況除外(其中包括)：(a)倘附錄一所載本集團經審核匯總財務報表中已就該稅項作出特定撥備或儲備；(b)倘有關稅項責任乃因本集團任何成員公司於[**編纂**]後的任何行為或遺漏或延誤而產生；及(c)倘有關損失純粹因[**編纂**]後法律或法規具追溯效力的變動或任何相關機關對此制訂的詮釋或常規生效所引致或產生。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據我們的董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

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準則。獨家保薦人將就擔任[**編纂**]保薦人收取總費用4.2百萬港元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本文件所述已發行及將予發行的全部股份[**編纂**]及買賣。

股份獲准納入[**編纂**]已作出一切必要安排。

4. 籌辦費用

本公司為設立本公司而發生及支付的籌辦費用約為5,399.58美元。

5. 無重大不利變化

除本文件「概要」及「財務資料」各節所披露者外，我們的董事確認，自2020年12月31日(即本集團最近一次經審計的匯總財務資料編製日)以來，本集團的財務或交易狀況沒有發生重大不利變化。

6. 發起人

本公司沒有發起人。在緊接本文件日期前的兩年內，未向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益，也不擬向任何發起人支付、配發或給予與本文件所述[**編纂**]及關聯交易有關的現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

在本公司香港股東登記分冊登記的股份買賣及轉讓，須繳納香港印花稅，目前對買賣雙方各自徵收的稅率為代價的0.13%或(以較高者為準)出售或轉讓股份的公平值。於香港產生或源於香港的股份買賣溢利亦可能繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，開曼群島毋須就股份轉讓支付印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份的稅務影響有疑問，建議諮詢其專業顧問。需要強調的是，本公司、我們的董事或參與[**編纂**]的其他各方均不對股份持有人因持有或出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

8. 專家資格及同意書

以下為本文件中所包含的提供意見或建議的專家的資格。

名稱	資格認證
光銀國際資本有限公司	根據證券及期貨條例持牌可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動
致同香港	註冊會計師
衡力斯律師事務所	本公司在開曼群島法律方面的法律顧問
北京市通商律師事務所	本公司在中國法律方面的法律顧問
中指研究院	行業顧問
致同(福建)稅務師事務所有限責任公司	稅務顧問

上述各專家均已對本文件的發行作出書面同意，且未撤回其同意，並在本文件中按各自出現的形式及背景收錄其報告、信件、意見、意見摘要及／或引用其姓名。

9. 本公司專家的權益

上文「— 8.專家資格及同意書」一段所列的人士均無於本集團任何成員公司的任何股份或股份中擁有實益或其他權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使所有相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的全部適用條文(罰則除外)約束。

11. 其他事項

(a) 緊接本文件日期前兩年內：

(i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露外，本公司或本公司任何附屬公司均未發行或同意發行全部或部分現金或現金以外的代價的股份或貸款資本；

(ii) 本公司或本公司任何附屬公司的任何股份或貸款資本均未被授予期權或被同意有條件或無條件地授予期權；

(iii) 本公司或本公司任何附屬公司發行或出售任何資本時，並無給予任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款；及

(iv) 認購、同意認購或促使認購或同意促使認購本公司或本公司任何附屬公司的任何股份，均未支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或本公司任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債券；

(c) 在本文件日期前12個月內，本集團的業務沒有出現任何可能或已經對本集團的財務狀況產生重大影響的中斷；

(d) 本公司的股東名冊總冊將由Harneys Fiduciary (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非我們的董事另行同意，否則所有股份過戶文件及其他所有權文件必須提交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入[**編纂**]；

(e) 本集團旗下公司現時並無於任何證券交易所[**編纂**]或於任何交易系統買賣；

(f) 我們的董事已獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並無違反開曼群島公司法；

(g) 概無作出藉以放棄或同意放棄未來股息的安排；

(h) 本公司並無任何發行在外的可轉換債務證券或債權證；及

(i) 目前沒有任何影響利潤匯入香港或從香港以外地區匯回資金的限制。

12. 雙語招股章程

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，本文件的英文版及中文版分開刊發。如本文件的英文版本與中文版本有任何差異，應以英文版本為准。

送呈香港公司註冊處處長文件

連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

(a) [**編纂**]；

(b) 本文件附錄四「E.其他資料－8.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及

(c) 本文件附錄四「B.有關我們的業務的進一步資料－1.重大合同摘要」一段所述的各份重大合約。

備查文件

下列文件之副本可於正常營業時間上午九時三十分至下午五時三十分，直至及包括本文件日期起計14日止，在香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓之盛德律師事務所辦事處供查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 致同(香港)會計師事務所有限公司的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；

(c) 致同(香港)會計師事務所有限公司有關未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本文件附錄二；

(d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核匯總財務報表；

(e) 中國法律顧問北京市通商律師事務所就本集團在中國的業務經營及物業權益發表的法律意見；

(f) 我們的開曼法律顧問衡力斯律師事務所的意見書，概述本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所述開曼群島公司法的若干方面；

(g) 行業顧問中指研究院編製的行業報告；

(h) 稅務顧問致同(福建)稅務師事務所有限責任公司編製的稅務意見；

(i) 公司法；

(j) 本文件附錄四中「B.有關我們的業務的進一步資料－1.重大合同摘要」一段提到的重大合同；

(k) 本文件附錄四「C.有關我們的董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務協議及委任函的詳情」一段所述與我們的各董事訂立的服務協議及委任函；

(l) 本文件附錄四「E.其他資料－8.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及

(m) 購股權計劃條款。