

融創服務控股有限公司 Sunac Services Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 01516

全 | 球 | 發 | 售

聯席保薦人



滙豐
HSBC

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

(按英文字母排序)

聯席全球協調人



滙豐
HSBC

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利



CICC
中金公司



(按英文字母排序)



瑞信

聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



滙豐
HSBC

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利



CICC
中金公司



citi

CREDIT SUISSE
瑞信



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



中銀國際



招銀國際
CMB INTERNATIONAL



華泰國際
HUATAI INTERNATIONAL



工銀國際

(按英文字母排序)

重要提示

倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。

Sunac Services Holdings Limited 融創服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：690,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
香港發售股份數目：48,300,000股股份（可予調整）
國際發售股份數目：641,700,000股股份（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）
最高發售價：每股發售股份12.65港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）
面值：每股股份0.01港元
股份代號：01516

聯席保薦人



Morgan Stanley
摩根士丹利

(按英文字母排序)

聯席全球協調人



Morgan Stanley
摩根士丹利



CREDIT SUISSE
瑞信

(按英文字母排序)

聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



Morgan Stanley
摩根士丹利



(按英文字母排序)

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

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已經遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日通過協議釐定。定價日預期為2020年11月12日（星期四）（香港時間）或前後，且無論如何不遲於2020年11月15日（星期日）（香港時間），惟另行公佈者除外。發售價將不會超過每股發售股份12.65港元且目前預期不會低於每股發售股份10.55港元。倘聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司基於任何原因未能於2020年11月15日（星期日）（香港時間）或公佈的其他日期或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

有意投資者於作出投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。

倘股份開始於聯交所買賣之日上午八時正前出現若干理由，聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。該等理由載於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且僅可(i)依據第144A條或根據美國證券法登記規定獲豁免或在不受其限制的交易中向美國的合資格機構買家提呈發售或出售及(ii)依據美國證券法S規例於美國境外以離岸交易方式提呈發售或出售。

2020年11月9日

預期時間表⁽¹⁾

香港公開發售開始及白色和黃色

申請表格可供索取 2020年11月9日(星期一)
上午九時正起

通過指定網站www.eipo.com.hk

根據白表eIPO服務完成

電子認購指示的截止時間⁽²⁾ 2020年11月12日(星期四)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2020年11月12日(星期四)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及

向香港結算發出電子認購指示⁽⁴⁾的截止時間 2020年11月12日(星期四)
中午十二時正

通過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬完成

白表eIPO申請付款的截止時間 2020年11月12日(星期四)
中午十二時正

截止辦理申請登記 2020年11月12日(星期四)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2020年11月12日(星期四)

於聯交所網站www.hkexnews.hk及

本公司網站www.sunacservice.com刊登

有關發售價、香港公開發售的申請水平、

國際發售的踴躍程度及香港發售股份的

分配基準的公佈 2020年11月18日(星期三)或之前

通過各種途徑(請參閱「如何申請香港發售股份

—D.公佈結果」一節)公佈香港公開發售的

分配結果(包括獲接納申請人的

身份證明文件號碼(如適用)) 2020年11月18日(星期三)起

預期時間表⁽¹⁾

可於 www.iporesults.com.hk (或可選擇

英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> 或

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

使用「按身份證號碼搜索」功能

查閱香港公開發售的分配結果..... 2020年11月18日(星期三)起

就香港公開發售全部

或部分獲接納申請寄發或領取股票

或將股票記存於中央結算系統

及寄發或領取白表電子退款指示或退款支票⁽⁶⁾..... 2020年11月18日(星期三)或之前

向有權根據分派收取股份的

合資格融創股東寄發股票⁽⁷⁾..... 2020年11月18日(星期三)或之前

預期股份開始在聯交所買賣..... 2020年11月19日(星期四)上午九時正

向除外融創股東(如有)寄發出售

彼等原應根據分派收取的股份

所得款項淨額的支票⁽⁸⁾..... 2020年12月1日(星期二)或之前

附註：

- (1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港日期及時間。全球發售架構的詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後通過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請程序(完成支付申請股款)。
- (3) 倘於2020年11月12日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或出現極端情況，則不會在當日開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－C. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人應參閱「如何申請香港發售股份－A. 申請香港發售股份－6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

預期時間表⁽¹⁾

- (5) 定價日預期為2020年11月12日(星期四)或前後,且無論如何不遲於2020年11月15日(星期日),惟另行公佈者除外。倘聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司基於任何原因未能於2020年11月15日(星期日)或公佈的其他日期或之前協定發售價,則全球發售將不會進行,並將告失效。
- (6) 倘閣下的申請全部或部分未獲接納,或倘發售價低於申請時應付的每股發售股份價格,我們將向閣下發出退款支票。閣下的股票及退款支票將以普通郵寄方式寄發至閣下於申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下承擔。倘閣下已申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並於閣下的申請表格內提供一切所需資料,閣下可於2020年11月18日(星期三)上午九時正至下午一時正前往香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)或於我們在報紙上公佈作為寄發股票/電子退款指示/退款支票的地點及日期的任何其他地點及日期領取退款支票及/或股票。個人申請人不可授權任何其他人士代為領取。公司申請人須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的授權書前往領取。個人及授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司所接納的身份證明。倘閣下未能在指定領取時間內領取,未領取的股票及退款支票將以普通郵寄方式寄發至相關申請表格所示的地址,郵誤風險概由閣下承擔。進一步資料載於「如何申請香港發售股份」一節。
- (7) 就於中央結算系統持有融創中國股權的合資格融創股東而言,彼等於分派項下之股份的配額將以香港結算代理人的名義發行,並存入中央結算系統,以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等的指定中央結算系統參與者股份戶口。就以彼等名義於融創中國股東名冊持有融創中國股權的合資格融創股東而言,分派項下之股份的股票將以普通郵寄方式寄發至彼等於融創中國股東名冊上之地址,郵誤風險由彼等自行承擔。
- (8) 除外融創股東(如有)將有權獲得分派,但不會收取股份。取而代之,彼等原應根據分派收取的股份將由融創中國在股份開始於聯交所買賣後在合理可行情況下盡快代為出售,而彼等將收到相等於有關出售所得款項淨額的現金金額。進一步資料載於「全球發售的架構—分派」一節。

香港發售股份以及根據分派將分派股份的股票預期於**2020年11月18日(星期三)**發出,但僅於全球發售在各方面成為無條件且包銷協議概無依據其條款於上市日期(預期為**2020年11月19日(星期四)**)上午八時正之前終止的情況下,方成為有效的所有權憑證。

有關全球發售架構的進一步詳情(包括其條件),請參閱「全球發售的架構」一節。

倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請,除「如何申請香港發售股份」一節所述親身領取的情況外,下列各項將以普通郵遞方式寄往閣下(或如屬聯名申請人,則為排名首位的申請人)於申請表格上所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔:

- 閣下所獲配發的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言,股票將如「如何申請香港發售股份」一節所述存入中央結算系統);及

預期時間表⁽¹⁾

- 以申請人(或如屬聯名申請人,則為排名首位的申請人)為抬頭人,並以劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票,退款包括:(i)若申請全部或部分不獲接納,則不獲接納香港發售股份的申請股款的全數或餘額;及／或(ii)若發售價低於最高發售價,則發售價與申請時所支付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,但不計利息)。

閣下或排名首位的申請人(倘閣下為聯名申請人)提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字元,可能會印於閣下的退款支票(如有)上。閣下的銀行在兌現閣下的退款支票前,可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。未正確填寫香港身份證號碼／護照號碼可能導致閣下的退款支票無效或延誤其兌現。

有關全球發售的架構、如何申請香港發售股份以及預期時間表的詳情(其中包括適用條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款支票和股票),閣下務請仔細閱讀「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

倘上述香港公開發售的預期時間表有任何變動,我們將會刊發公佈。

致投資者的重要提示

本招股章程乃由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售除香港發售股份外任何證券的要約或購買除香港發售股份外任何證券的要約邀請。本招股章程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出售要約或購買要約邀請。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公開提呈發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及出售發售股份受到限制，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。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格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招股章程所載者不同的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

頁次

預期時間表.....	i
目錄	v
概要	1
釋義.....	27
技術詞彙表.....	49
前瞻性陳述.....	53
風險因素.....	54
豁免嚴格遵守上市規則規定.....	95
有關本招股章程及全球發售的資料	104
董事及參與全球發售的各方.....	108

目 錄

公司資料.....	117
行業概覽.....	120
監管概覽.....	133
歷史、重組及公司架構	151
業務	170
與控股股東的關係	246
關連交易.....	262
董事及高級管理層	272
主要股東.....	284
股本	288
財務資料.....	291
未來計劃及所得款項用途.....	380
基石投資者.....	384
包銷	390
全球發售的架構	403
如何申請香港發售股份	418
附錄一A — 本集團會計師報告	IA-1
附錄一B — 開元物業管理集團會計師報告.....	IB-1
附錄二 — 本集團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公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故未必載有對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定是否投資發售股份前，應閱讀整本招股章程，包括附錄。投資涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。我們以「至善·致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

我們在中國提供物業管理服務的歷史已逾16年，主要佈局於國內一二線城市。於2020年6月30日，我們的合約總建築面積達232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們於中國管理660處物業，包括418處住宅物業及242處非住宅物業，在管總建築面積達105.4百萬平方米⁽¹⁾。於2020年6月30日，我們的在管建築面積中有86.1%位於中國的一二線城市。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店）及城市公共及其他物業（如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施）。於2020年6月30日，我們住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業的在管建築面積分別為77.4百萬平方米、13.9百萬平方米及14.1百萬平方米，分別佔在管總建築面積的73.4%、13.2%及13.4%。除物業管理服務外，我們也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務（例如諮詢、開辦及案場服務等）以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

(1) 不包括合營企業及聯營公司所管理的項目。截至2020年6月30日，我們的合營企業及聯營公司在管建築面積達27.2百萬平方米，其中非住宅物業項目佔比超過90%。於2020年6月30日，本集團連同合營企業及聯營公司的合約建築面積共計達259.7百萬平方米。

我們於業績記錄期間實現快速增長，我們的合約建築面積由2017年12月31日的57.4百萬平方米大幅增長至2020年6月30日的232.1百萬平方米，實現年複合增長率74.9%。我們的在管建築面積亦由2017年12月31日的20.0百萬平方米大幅增長至2020年6月30日的105.4百萬平方米，實現年複合增長率94.5%。

我們的收入由2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2018年的人民幣1,841.5百萬元，並進一步增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為59.5%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,171.4百萬元繼續增長52.9%至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元。同時，我們的年內利潤由2017年的人民幣43.0百萬元增長至2018年的人民幣98.3百萬元，並進一步增長至2019年的人民幣269.9百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為150.7%，我們的期內利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣53.6百萬元繼續增長367.6%至2020年同期的人民幣250.8百萬元。

於2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.03元，住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.70元，同日非住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣7.72元。

我們已經在市場樹立了高品質的服務形象，擁有良好的口碑。根據獨立專業諮詢機構賽惟諮詢的調查，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於73分的行業平均水平，達到了行業標桿水平。此外，根據中國指數研究院的報告，我們位列「2019年中國物業服務品質領先品牌Top 3」，並榮獲「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」以及「2018年中國物業服務特色品牌企業－高端物業服務」等多項廣受認可的獎項和榮譽。

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理（一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發）的控制性權益。收購開元物業管理進一步鞏固了我們的市場地位，擴大了管理規模，豐富了在管物業類型，並提升了獲取不同來源服務委聘的市場拓展能力。

業務模式

我們的業務分為以下三項業務：

- **物業管理服務。**我們向業主、住戶以及房地產開發商提供各類物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護等服務。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業（尤其是中高端社區）及非住宅物業，包括商業物業以及城市公共及其他物業。於業績記錄期間，我們以包幹制方式就物業管理服務收取絕大部分物業管理費，另有小部分以酬金制方式收取。
- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務，包括(i)向房地產開發商提供案場服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，(ii)諮詢及其他非業主增值服務，如諮詢、開辦及工程服務，主要提供予房地產開發商，少部分提供予其他物業管理公司，及(iii)向房地產開發商提供房產中介服務，主要為旅遊度假項目。
- **社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的日常生活需要，主要包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；及(iv)社區生活服務，如家政、團購及旅遊服務。

下表列示於所示期間我們按業務劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務.....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

概 要

於業績記錄期間我們的總收入增長乃主要歸因於各項業務的收入均有所增加。於業績記錄期間來自物業管理服務的收入增加乃主要由於隨著我們擴大業務規模，我們的在管總面積增加及我們所管理的物業數量增加。於業績記錄期間，非業主增值服務的收入佔比較高，是由於我們所服務的項目大部分來源於融創集團以及其合營企業及聯營公司開發的項目，於業績記錄期間融創集團以及其合營企業及聯營公司處於快速發展期，合約銷售規模遠大於所交付物業規模，因此於業績記錄期間案場、諮詢等服務的收入貢獻較多。未來幾年，隨著大量房地產開發項目陸續交付，以及我們在外拓方面的力度加大，非業主增值服務的收入佔比預計於可預見未來將穩步下降。來自社區增值服務的收入增加乃主要歸因於隨著我們擴大業務規模，我們所提供社區增值服務種類增加、我們的物業管理規模擴展及我們服務的住戶及業主增加。

下表列示於所示期間我們按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	9,072	1.6	48,669	6.4	135,850	11.8	54,823	11.1	226,473	21.5
非業主增值服務.....	221,765	42.3	363,096	35.3	547,491	34.8	174,989	27.0	216,289	32.0
社區增值服務.....	2,474	19.6	12,188	23.1	36,953	34.6	4,914	17.3	21,885	35.5
總計／整體.....	<u>233,311</u>	21.0	<u>423,953</u>	23.0	<u>720,294</u>	25.5	<u>234,726</u>	20.0	<u>464,647</u>	25.9

於業績記錄期間，我們的整體毛利率呈上升趨勢，主要反映了(i)隨著在管建築面積增加帶來規模經濟效益、(ii)管理效率的提升和成功實施的成本控制措施及(iii)物業管理服務的毛利率上升。儘管受到2019冠狀病毒的影響，我們截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率較2019年同期也呈上升趨勢，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率的上升。

概 要

於業績記錄期間，我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業。下表列示於所示期間或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入，(ii)在管建築面積，及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	收入		收入		收入		收入		收入			
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)			
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)		
	(未經審核)											
住宅物業.....	463,467	80.6	621,441	81.8	941,549	82.0	401,110	81.1	757,516	72.0		
非住宅物業												
— 商業物業....	102,937	17.9	126,409	16.6	192,138	16.7	86,926	17.6	244,166	23.2		
— 城市公共及其他物業....	8,353	1.5	12,217	1.6	14,511	1.3	6,585	1.3	51,026	4.8		
小計	111,290	19.4	138,626	18.2	206,649	18.0	93,511	18.9	295,192	28.0		
總計	574,757	100.0	760,067	100.0	1,148,198	100.0	494,621	100.0	1,052,708	100.0		
	於12月31日						於6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
		在管物業		在管物業		在管物業		在管物業		在管物業		
	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目		
	(千平方		(千平方		(千平方		(千平方		(千平方			
	方米)	(%)	方米)	(%)	方米)	(%)	方米)	(%)	方米)	(%)		
住宅社區.....	17,776	88.9	72	25,698	90.0	118	44,809	84.6	230	77,391	73.4	418
非住宅物業												
— 商業物業...	1,933	9.7	11	2,495	8.7	17	5,059	9.6	32	13,890	13.2	153
— 城市公共及其他物業....	279	1.4	2	366	1.3	2	3,095	5.8	6	14,118	13.4	89
小計	2,212	11.1	13	2,861	10.0	19	8,154	15.4	38	28,008	26.6	242
總計	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660

概 要

下表列示於所示日期我們按地理區域劃分的(i)在管建築面積，及(ii)在管物業數目明細：

	於12月31日									於6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方 方米)	(%)		(千平方 方米)	(%)		(千平方 方米)	(%)		(千平方 方米)	(%)	
西南地區 ⁽¹⁾	7,917	39.6	30	9,303	32.6	36	17,434	32.9	59	19,969	18.9	80
華北地區 ⁽²⁾	8,315	41.6	36	10,714	37.5	49	13,185	24.9	64	15,105	14.3	79
華東地區 ⁽³⁾	2,722	13.6	10	4,795	16.8	24	12,113	22.9	70	50,152	47.6	381
華南地區 ⁽⁴⁾	349	1.7	3	1,377	4.8	11	3,673	6.9	29	6,624	6.3	42
華中地區 ⁽⁵⁾	343	1.7	4	1,349	4.7	9	2,984	5.6	20	7,098	6.7	42
東北地區 ⁽⁶⁾	343	1.7	2	530	1.9	4	1,784	3.4	14	4,075	3.9	23
西北地區 ⁽⁷⁾	–	0.0	–	490	1.7	4	1,790	3.4	12	2,374	2.3	13
總計.....	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660

附註：

- (1) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省及貴州省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山東省、河北省及山西省；
- (3) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、福建省、廣東省及海南省；
- (5) 「華中地區」指湖北省、湖南省、河南省及江西省；
- (6) 「東北地區」指遼寧省、黑龍江省及吉林省；及
- (7) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區。

概 要

於業績記錄期間，我們管理的物業主要由融創集團以及其合營企業及聯營公司開發，其餘則由其他房地產開發商開發或自若干非住宅物業的業主（為獨立第三方）取得。下表列示於所示期間或日期我們按項目來源劃分的(i)物業管理服務收入、毛利及毛利率，(ii)在管建築面積，及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				截至8月31日 止兩個月	
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入		收入 ⁽¹⁾	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
							(未經審核)				(未經審核)	
融創集團（以及其合營企業及 聯營公司）開發的物業												
— 由融創集團開發 ⁽¹⁾	479,374	83.4	584,570	76.9	846,733	73.7	365,908	74.0	676,974	64.3	259,963	48.3
— 由融創集團的合營企業及 聯營公司開發 ⁽²⁾	91,752	16.0	168,701	22.2	297,151	25.9	126,501	25.6	235,161	22.3	106,835	19.8
小計	571,126	99.4	753,271	99.1	1,143,884	99.6	492,409	99.6	912,135	86.6	366,798	68.1
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	2,212	0.4	140,573	13.4	171,775	31.9
總計	574,757	100.0	760,067	100.0	1,148,198	100.0	494,621	100.0	1,052,708	100.0	538,573	100.0

概 要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				截至8月31日 止兩個月	
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利 ⁽⁷⁾	毛利率 ⁽⁷⁾
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元) (%)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)
融創集團(以及其合營企業 及聯營公司)開發的物業												
— 由融創集團開發 ⁽¹⁾	7,107	1.5	42,707	7.3	105,772	12.5	42,976	11.7	159,060	23.5	64,688	24.9
— 由融創集團的合營企業 及聯營公司開發 ⁽²⁾ ..	<u>1,929</u>	2.1	<u>6,333</u>	3.8	<u>30,069</u>	10.1	<u>11,656</u>	9.2	<u>43,377</u>	18.4	<u>24,896</u>	23.3
	<u>9,036</u>	1.6	<u>49,040</u>	6.5	<u>135,841</u>	11.9	<u>54,632</u>	11.1	<u>202,437</u>	22.2	<u>89,584</u>	24.4
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	<u>36</u>	1.0	<u>(371)</u>	(5.5)	<u>9</u>	0.2	<u>191</u>	8.6	<u>24,036</u>	17.1	<u>31,094</u>	18.1
總計／整體	<u>9,072</u>	1.6	<u>48,669</u>	6.4	<u>135,850</u>	11.8	<u>54,823</u>	11.1	<u>226,473</u>	21.5	<u>120,678</u>	22.4

概 要

	於12月31日									於6月30日			於8月31日		
	2017年			2018年			2019年			2020年			2020年		
	在管物業			在管物業			在管物業			在管物業			在管物業		
	在管建築面積			在管建築面積			在管建築面積			在管建築面積			在管建築面積		
	(千平方 米)	(%)	數目	(千平方 米)	(%)	數目	(千平方 米)	(%)	數目	(千平方 米)	(%)	數目	(千平方 米)	(%)	數目
融創集團 (以及其合營企業及 聯營公司) 開發的物業															
— 由融創集團 開發 ⁽¹⁾	15,911	79.6	60	21,255	74.4	92	38,397	72.5	178	48,554	46.1	252	52,181	46.5	272
— 由融創集團的合營企業及 聯營公司開發 ⁽²⁾	4,008	20.1	23	7,131	25.0	44	14,237	26.9	89	16,599	15.7	97	18,261	16.2	109
小計	19,919	99.7	83	28,386	99.4	136	52,634	99.4	267	65,153	61.8	349	70,442	62.7	381
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	69	0.3	2	173	0.6	1	329	0.6	1	40,246	38.2	311	41,823	37.3	321
總計	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660	112,265	100.0	702

附註：

- (1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方(融創集團於其中持有控制性權益)共同開發的物業。
- (2) 指融創集團與其他方(融創集團於其中無控制性權益)共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。2020年6月30日的311個外拓項目中，162個為住宅項目，149個為非住宅項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月及截至2020年8月31日止兩個月物業管理服務的收入、毛利及毛利率僅包括開元物業管理於2020年5月8日至8月31日期間來自外拓項目物業管理服務的收入、毛利及毛利率。
- (5) 我們於2020年6月30日及8月31日的在管建築面積及在管物業數目分別包括開元物業管理於同日的在管建築面積及在管物業數目，其均為外拓項目。
- (6) 於2020年6月30日，我們外拓項目的合約建築面積為55.8百萬平方米。
- (7) 我們於截至2020年8月31日止兩個月物業管理服務的收入、毛利及毛利率從本集團截至2020年8月31日止八個月的未經審核財務資料(經我們的申報會計師根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱)得出。

於業績記錄期間，外拓項目物業管理服務的毛利率明顯低於我們所管理的由融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的項目，2018年外拓項目物業管理服務產生毛損人民幣0.4百萬元。2017年至2019年，我們僅管理三個外拓項目。這些項目中有兩個產生虧損的主要原因為項目經營時間較長，收取的物業管理費較低。我們已於2018年12月31日終止這些項目。第三個項目於項目初期產生虧損，及其後於2019年扭虧為盈。我們截至2020年6月30日止六個月的外拓項目主要包括開元物業管理管理的項目，由於開元物業管理來自非住宅物業（包括商業、城市公共及其他物業）的物業管理服務收入佔比較高，並於該期間向若干客戶授出物業管理費折扣以助其減輕財務負擔，故其物業管理服務的毛利率受到2019冠狀病毒的不利影響。

我們與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）保持著長期的業務合作關係，為我們的可持續及快速增長打下堅實基礎。儘管我們預期未來將繼續和融創集團合作，為拓展客戶群及減少對融創集團的依賴，我們自2019年起憑藉我們穩固的市場地位及品牌知名度採取了一系列措施積極開展項目外拓。這些措施包括但不限於：(i)搭建從集團、區域平台到項目的市場外拓體系，並制定系統的激勵制度；(ii)從多渠道獲取信息來源，廣泛接觸潛在標的項目，並嚴格把控項目風險和利潤要求。自2019年起至2020年9月30日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）累計獲取提供物業管理服務的外拓項目合計56個。於2020年9月30日，這些項目的合約總建築面積達約7.7百萬平方米，在管總建築面積達約4.1百萬平方米；及(iii)尋求與獨立第三方開展戰略合作。我們已經於2020年6月與一家位於河北省的獨立第三方房地產開發商陽光郡置地集團有限公司達成戰略合作協議，鎖定了其大量儲備項目（包括位於河北省霸州、懷來及廊坊的三個物業管理項目，合約總建築面積約0.7百萬平方米），未來將通過資源共享，進一步拓展合作內容，在物業服務領域開展更加全面且深度的合作。於2020年8月，我們還與一名獨立第三方南昌市政公用資產管理有限公司（其於江西省經營體育場、火車站及停車場等各類城市公共設施）訂立了合作協議。根據合作協議，雙方已成立合資公司江西融政，該合資公司為本公司擁有51%權益的附屬公司。合資公司的

概 要

物業管理項目範圍可能包括：(i)由南昌市政公用資產管理有限公司或其關聯方開發或營運的物業；(ii)由融創集團及其關聯方於江西省開發的用作公共用途的非住宅物業，如獨立商業（不包括住宅業態中配套的商业底商）、學校及醫院；及(iii)由第三方開發的可能獲合資公司訂約方批准的其他項目。我們將利用雙方的品牌形象於江西省自其他第三方取得項目，擴大我們的外拓項目組合；及(iv)公司持續挖掘優質收購機會，重點關注並接觸業務體量較大、管理業態豐富、區域競爭力較強的知名物業管理服務企業。由於我們致力於拓展客戶群，業績記錄期間外拓項目的收入及在管建築面積的絕對金額及佔物業管理服務總收入及在管總建築面積的百分比整體提升。未來我們計劃繼續憑藉我們強大的運營能力、廣受認可的品牌及豐富的服務內容通過外拓項目拓展物業組合。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係—經營獨立」。

下表列示於2020年6月30日我們住宅物業的物業管理服務合同（包括(i)前期物業管理服務合同；及(ii)與業主委員會訂立的物業管理服務合同）的到期時間表：

	住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理				
服務合同 ⁽¹⁾	140,850	71.5	726	71.0
我們於合同到期後仍提供				
服務的物業管理服務合同 ⁽²⁾	1,928	1.0	13	1.3
有固定期限且將於下列期間				
到期的物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 ...	7,431	3.8	37	3.6
— 截至2021年12月31日止年度 ...	12,223	6.2	66	6.5
— 截至2022年12月31日止年度及				
往後年度.....	34,572	17.5	180	17.6
小計	54,226	27.5	283	27.7
總計	197,004	100.0	1,022	100.0

概 要

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合同主要指與房地產開發商訂立的前期物業管理服務合同，該等合同無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會選擇物業服務提供商及訂立替代物業管理服務合同時終止。
- (2) 儘管截至2020年6月30日合同已到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合同提供服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商。

下表列示於2020年6月30日我們與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同	2,705	18.5	12	16.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同	1,466	10.0	10	13.3
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 . . .	4,525	31.0	20	26.7
— 截至2021年12月31日止年度 . . .	3,001	20.6	18	24.0
— 截至2022年12月31日止年度及 往後年度	2,907	19.9	15	20.0
小計	10,433	71.5	53	70.7
總計	14,604	100.0	75	100.0

概 要

下表列示於2020年6月30日我們非住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	非住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同	8,722	24.8	60	20.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同	1,947	5.6	12	4.0
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度	12,588	35.8	121	40.3
— 截至2021年12月31日止年度	4,594	13.1	72	24.0
— 截至2022年12月31日止年度 及往後年度	7,268	20.7	35	11.7
小計	24,450	69.6	228	76.0
總計	35,119	100.0	300	100.0

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶；(ii)需要我們非業主增值服務及物業管理服務的房地產開發商；及(iii)其他客戶（例如需要我們社區增值服務的廣告公司）。於業績記錄期間，我們的單一最大客戶為融創集團（以及其合營企業及聯營公司），我們向其提供非業主增值服務和物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，來自我們於業績記錄期間的單一最大客戶的收入分別為人民幣596.6百萬元、人民幣1,129.1百萬元、人民幣1,740.9百萬元及人民幣811.7百萬元，分別佔我們總收入的53.7%、61.3%、61.6%及45.3%。同期，來自我們於業績記錄期間的五大客戶（大部分為房地產開發商及廣告公司）的收入共計分別為人民幣602.8百萬元、人民幣1,143.1百萬元、人民幣1,757.2百萬元及人民幣823.1百萬元，分別佔我

概 要

們總收入的54.3%、62.1%、62.2%及45.8%。下表列示於所示期間我們按業務及客戶類型劃分的收入：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元) (未經審核)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務										
— 關聯方客戶 ⁽¹⁾	74,768	6.7	118,661	6.4	200,408	7.1	76,821	6.6	153,562	8.6
— 非關聯方客戶	499,989	45.0	641,406	34.8	947,790	33.5	417,800	35.7	899,146	50.2
小計	574,757	51.7	760,067	41.2	1,148,198	40.6	494,621	42.3	1,052,708	58.8
非業主增值服務										
— 關聯方客戶 ⁽¹⁾	521,787	47.0	1,010,394	54.9	1,540,468	54.5	631,976	53.9	658,181	36.8
— 非關聯方客戶	2,332	0.2	18,306	1.0	32,028	1.1	16,387	1.4	18,162	1.0
小計	524,119	47.2	1,028,700	55.9	1,572,496	55.6	648,363	55.3	676,343	37.8
社區增值服務										
— 非關聯方客戶 ⁽²⁾	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
小計	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總計	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	1,171,354	100.0	1,790,624	100.0

附註：

- (1) 關聯方客戶指融創集團以及其合營企業及聯營公司。
- (2) 社區增值服務於業績記錄期間的所有客戶均為非關聯方客戶。

於業績記錄期間，我們的供應商主要為(i)提供保潔、綠化、維護及安保服務的分包商；及(ii)向我們出售車位使用權的融創集團（以及其合營企業及聯營公司）。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向業績記錄期間的單一最大供應商（為融創集團（我們向其購買車位使用權）及一家第三方人力資源服務提供商）作出的採購額分別為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣19.4百萬元，分別佔我們採購總額的8.5%、7.3%、9.7%及4.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向業績記錄期間的五大供應商（大部分分包商提供安保或保潔服務）作出的採購額共計分別為人民幣70.1百萬元、人民幣79.8百萬元、人民幣117.1百萬元及人民幣45.4百萬元，分別佔我們採購總額的22.6%、17.1%、17.7%及10.7%。

競爭優勢

我們是聚焦在核心城市、品質領先、增長最快的中國大型物業管理綜合服務商，在項目儲備、服務品質、品牌口碑、多業態佈局、團隊能力、管理體系以及大股東強有力全方位支持等諸多方面建立了競爭優勢，為我們未來不斷擴大市場份額，提升經營業績，發展成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一奠定了良好的基礎。

發展戰略

本集團將聚焦深耕核心城市，堅持打造和提升高品質社區服務體系能力和行業最佳口碑和品牌，堅持以精益化和科技化為方向，提升社區運營管理的體系能力，持續擴大優質社區的業務規模，推進佈局商業物業及城市公共物業的管理與服務，致力於發展為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

財務資料概要

下表列示我們於業績記錄期間的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一A內的綜合財務資料（包括附註）及「財務資料」一節所載資料一併閱讀。本集團於業績記錄期間的綜合財務資料僅包括開元物業管理被收購之後其及其附屬公司自2020年5月8日併入的財務業績。下文所呈列我們的過往業績未必可作為預期未來業績的指標。

概 要

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
收入	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	1,171,354	100.0	1,790,624	100.0
毛利	233,311	21.0	423,953	23.0	720,294	25.5	234,726	20.0	464,647	25.9
經營利潤	137,306	12.4	172,751	9.4	356,501	12.6	78,476	6.7	306,750	17.1
除所得稅前利潤	54,217	4.9	128,983	7.0	345,927	12.2	67,144	5.7	315,650	17.6
年／期內利潤	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	250,777	14.0
本公司擁有人應佔 全面收益總額	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	238,130	13.3
非控制性權益應佔 全面收益總額	-	-	-*	0.0	-*	0.0	-*	0.0	12,647	0.7

* 少於人民幣1,000元

綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	675,918	98,596	152,914	1,583,688
— 無形資產	15,128	20,197	63,230	1,327,090
流動資產	1,395,220	1,543,801	2,118,232	2,724,402
— 貿易應收款項	208,102	392,603	586,256	1,076,137
— 預付款項及其他應收款項	752,924	732,692	359,443	216,740
— 現金及現金等價物	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
— 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	176,000	-	-	225,179
非控制性權益	-	-*	130,615	34,322
權益總額	(73,705)	24,602	497,875	1,766,488
流動負債	1,517,957	1,592,605	1,751,110	2,265,656
— 貿易及其他應付款項	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
— 合約負債	194,207	285,182	560,388	728,037
流動(負債淨額)／資產淨值	(122,737)	(48,804)	367,122	458,746
非流動負債	626,886	25,190	22,161	275,946
— 貿易及其他應付款項	-	-	-	181,624

* 少於人民幣1,000元

概 要

我們於業績記錄期間擁有大量無形資產，包括商譽、客戶關係、軟件、獨家經營權及品牌。特別是，我們於2020年6月30日有無形資產人民幣1,327.1百萬元，主要來自於2020年5月收購開元物業管理產生的商譽人民幣1,020.2百萬元。有關無形資產的進一步詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－無形資產」以及本招股章程附錄一A會計師報告附註17。

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元。我們於2017年12月31日的流動負債淨額主要由於同日其他應付關聯方款項結餘人民幣241.2百萬元較高。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額下降至人民幣48.8百萬元，主要由於流動資產主要因貿易應收款項以及現金及現金等價物增加而增加，加之我們結清部分其他應付關聯方款項。

綜合現金流量表資料概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量.....	46,816	145,635	379,553	87,514	326,751
營運資金變動.....	39,568	24,049	352,999	(82,746)	(281,608)
已付所得稅.....	(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 ..	83,090	158,347	706,933	(12,150)	(17,594)
投資活動(所用)／所得現金淨額 ..	(191,122)	775,790	603,023	500,544	(959,420)
融資活動所得／(所用) 現金淨額 ..	163,822	(793,998)	(591,684)	(635,626)	1,053,443
現金及現金等價物					
增加／(減少) 淨額.....	55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年／期末現金及現金等價物	231,794	371,933	1,090,197	224,701	1,171,484

概 要

截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的經營活動出現現金淨流出情況，主要是由於上半年貿易應收款項收繳率較低（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費），根據中國指數研究院的資料，這與行業慣例一致。於2020年上半年，我們的經營活動出現現金淨流出情況，亦是由於受2019冠狀病毒影響貿易應收款項回款放緩。有鑒於此，為改善現金流量狀況，我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短信、智慧化業主生活服務平台或親自提醒或派送至業主及住戶信箱的方式發送逾期付款通知，並頻繁跟進付款提醒。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會提起法律訴訟以追繳相關物業管理費。我們分別就收取物業管理服務及非業主增值服務的貿易應收款項設定內部目標。這些目標達成與否亦與相關業務人員的績效評估及員工福利掛鉤。對於大多數情況下涉及預付費用且貿易應收款項數額有限的社區增值服務，我們視具體情況跟進其未結付的任何有關貿易應收款項。

主要財務比率

下表列示於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於2020年 6月30日／ 截至該日			
	於12月31日／截至該日止年度			
	2017年	2018年	2019年	止六個月
流動比率.....	0.9倍	1.0倍	1.2倍	1.2倍
速動比率.....	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.2倍
權益回報率.....	不適用	399.6%	54.2%	28.5%
總資產回報率.....	2.1%	6.0%	11.9%	11.7%
資產負債比率.....	不適用	0%	0%	0%
毛利率	21.0%	23.0%	25.5%	25.9%
淨利潤率.....	3.9%	5.3%	9.5%	14.0%

有關我們主要財務比率的進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

於2017年、2018年及2019年1月1日，我們分別錄得累計虧損期初結餘人民幣166.7百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣54.0百萬元。於我們業務運營的早期階段，物業管理業務是融創中國房地產開發業務的補充。因此，我們專注於提升服務質量，並大力進行內部基礎建設，為我們自身的可持續發展及支持融創中國房地產開發業務打下堅實的基礎。該內部基礎建設包括制定、成立、實施及完善業務體系、運營模式、流程標準化、人力資源及組織架構及職能管理。建設及完善該內部基礎需要花費時間及精力以及投入人力及內部資源，並且需要進行新的實踐及調整，此等均導致我們在業務發展的早期階段產生了累計虧損。同時，倘我們進入新地區或當地市場，我們須產生開辦成本及為現有及即將到來的項目做準備，從而為我們在該地區或市場可持續發展鋪平道路。該開辦成本通常包括與招聘及儲備必要人力、部署運營團隊（包括分包服務）以及準備辦公室及營業場所有關的員工成本以及辦公室及租賃開支。業務發展早期階段的這些開辦成本亦導致早期產生累計虧損。此外，早期階段的在管建築面積較少，我們業務經營的規模經濟效益尚未完全實現。隨著更專注於本集團物業管理業務的發展，我們不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。隨著多年來我們的業務及管理流程及體系逐漸成熟以及我們擴大業務規模及鞏固市場地位，我們受益於已打造的堅實基礎的不斷變現並成功扭虧為盈。憑藉「業務－競爭優勢」一節所載的我們的競爭優勢，我們擴大了業務規模，成功落實成本控制措施並實現顯著的業務及經營業績增長。此外，我們通過多次併購進一步鞏固了自身的市場地位。其中，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們實現淨利潤大幅增長，分別為人民幣43.0百萬元、人民幣98.3百萬元、人民幣269.9百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣250.8百萬元。於2019年12月31日，我們於累計盈利後再無錄得任何累計虧損。於2019年12月31日及2020年6月30日，我們的留存收益分別為人民幣183.0百萬元及人民幣421.1百萬元。

概 要

開元物業管理財務資料概要

下表列示於所示期間開元物業管理的選定財務資料，乃摘錄自本招股章程附錄一B會計師報告所載開元物業管理的獨立綜合財務資料。收購完成後，開元物業管理及其附屬公司的財務業績自2020年5月8日起併入我們的財務業績。

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
毛利	124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
經營利潤	65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
除所得稅前利潤	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
年／期內利潤	51,550	65,627	62,885	20,898	32,406
開元物業管理擁有人應佔					
年／期內利潤	51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
非控制性權益應佔					
年／期內利潤	42	83	1,632	1,450	1,306
	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前經營					
現金流量	65,017	95,344	107,605	38,357	43,353
營運資金變動	46,513	(39,271)	8,737	(24,073)	(30,236)
已付所得稅	(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動 (所用)／					
所得現金淨額	(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)
融資活動所用現金淨額	(8,579)	(39,715)	(5,901)	(2,826)	(3,220)
現金及現金等價物增加／					
(減少) 淨額	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年／期末現金及					
現金等價物	104,170	60,865	268,736	74,295	58,679

分拆的理由

我們的上市將構成從融創中國的分拆。融創中國董事會認為分拆符合融創中國及融創中國股東的整體利益，理由如下：(a)融創中國看好物業服務行業未來的發展空間和潛力，分拆將使本集團能夠借力資本市場，有助於不斷提升本集團的市場競爭力；(b)分拆將使本集團擁有獨立的融資平台以及通過全球發售建立獨立而廣泛的投資者基礎。分拆將令本集團能獨立於融創中國直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的未來發展提供資金；(c)分拆將使融創集團及本集團在各自業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配；及(d)由於預期本集團的成員公司於分拆完成後仍將為融創中國的附屬公司，融創中國可通過合併本集團的財務賬目及收取本集團的股息分紅，從本集團的未來發展中繼續受益。有關更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－分拆的理由」。

我們的控股股東

緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後（不考慮因行使超額配股權而可能發行的任何股份），融創中國將間接控制本公司72.00%的已發行股本，包括(i)通過融創服務投資控制56.60%；及(ii)通過融享控制15.40%，兩家公司均為融創中國的直接全資附屬公司。假設融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至上市不會變更，孫先生及融創國際（由孫先生設立的孫氏家族信託控制）將控制融創中國30%或以上的已發行股本。因此，根據上市規則，上市後，孫先生、融創國際、融創中國及融創服務投資構成一組控股股東。

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

本集團在日常及一般業務過程中已與融創集團訂立若干交易，該等交易於上市後根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份11.60港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）及假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們估計我們將獲得的全球發售所得款項淨額將約為7,810.0百萬港元。假設發售價定為每股發售股份11.60港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們擬按下列用途使用全球發售所得款項淨額：

- 約65%或5,076.5百萬港元將用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的選定戰略投資及收購機會，以進一步擴大業務規模，鞏固行業領先地位。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途確定任何收購目標；
- 約15%或1,171.5百萬港元將用於升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設，在提高物業管理效率、降低人工成本的同時，給業主及住戶創造更便捷優質的生活環境；
- 約10%或781.0百萬港元將用於拓展我們的社區增值服務，為客戶提供更加多樣化的服務及提升盈利能力；及
- 約10%或781.0百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。

更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

全球發售統計數字

以下統計數字乃基於根據全球發售發行690,000,000股發售股份的假設作出：

	按指示性發售價 範圍的下限每股 10.55港元計算	按指示性發售價 範圍的上限每股 12.65港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	31,650百萬港元	37,950百萬港元
每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	2.53港元	3.00港元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨全球發售完成後將發行3,000,000,000股股份（假設超額配股權未獲行使）計算。
- (2) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出「財務資料－本集團未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述調整後及基於緊隨全球發售完成後將發行3,000,000,000股股份計算。
- (3) 並未作出調整以反映本集團於2020年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

近期發展及重大不利變動

我們於2020年6月30日的232.1百萬平方米的合約總建築面積中，於2020年9月30日已簽約但尚未交付並提供物業管理服務的合約建築面積共計為119.2百萬平方米。

於2020年9月30日，我們的合約總建築面積為246.9百萬平方米，共計覆蓋1,284處物業，其中合約建築面積為107.4百萬平方米的508處物業由融創集團開發，合約建築面積為80.2百萬平方米的367處物業由融創集團的合營企業及聯營公司開發，合約建築面積為59.3百萬平方米的409處物業為外拓項目。

於2020年9月30日，我們管理716處物業，在管總建築面積為115.5百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區、直轄市中的81個城市，其中住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業分別佔在管總建築面積的74.6%、12.8%及12.7%。

截至2020年9月30日止三個月，我們就物業管理服務委聘共計投標120項，其後中標77項，覆蓋的總建築面積為13.0百萬平方米，其中3.7百萬平方米為融創集團開發的物業，6.2百萬平方米為融創集團的合營企業及聯營公司開發的物業及3.1百萬平方米為外拓項目。

我們於截至2020年9月30日止三個月的收入較2019年同期增加，主要是由於我們的業務擴張所致。我們於截至2020年9月30日止三個月的毛利率較2019年同期上升，主要是由於規模經濟效益及我們持續有效的成本控制措施。

董事已確認，自2020年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動，且概無發生任何事項會對本招股章程附錄一A會計師報告所載綜合財務報表列示的資料造成重大不利影響。

由於2020年上半年為應對2019冠狀病毒爆發所實施的暫時管制，導致客戶延遲興建、營銷以及交付部分房地產開發項目，我們於2020年上半年非業主增值服務收入的增長速度較2019年同期減緩，其中房產中介服務的收入減少。例如，非業主增值服務收入於2017年至2018年增長96.3%及於2018年至2019年增長52.9%，而2020年上半年相較2019年同期的增長率僅為4.3%。然而，董事確認，2019冠狀病毒爆發沒有對我們的持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業，我們的僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；(iii)融創集團所開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(iv)本集團有充足的現金及現金等價物維持運營。有關進一步詳情，請參閱「業務－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

假設出現2019冠狀病毒爆發的最壞情況（屬假設性質，僅供說明），基於我們進行的敏感度分析，假設及／或考慮到以下因素，我們的業務將有充足的現金流量，可於2020年6月30日之後至少21個月內保持穩健的財務狀況：

- 於2020年6月30日之後暫停所有業務運營，三項業務均不產生收入；
- 暫停股息派付及業務擴張計劃；
- 基於歷史結算模式及周轉天數結算應收賬款及應付賬款，而無任何新增；
- 因(i)於2020年6月30日之後每月員工成本於不裁員情況下按中國地方法律法規規定的最低工資標準計算；及(ii)辦公室及員工宿舍的月租與2020年6月30日的水平保持相同而產生少量的經營開支；
- 起始於截至2020年6月30日的現金及現金等價物餘額；
- 將全球發售所得款項淨額的10%用作一般營運資金；及
- 就此敏感度分析而言不考慮其他收入或開支。

風險因素

我們的業務面臨經營涉及的若干風險，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、與在中國開展業務有關的風險以及與上市及分拆有關的風險。我們認為以下為我們所面臨的部分主要風險：(i)我們未必能夠按計劃、合理進度或有利條款獲得新服務合同，且我們於業績記錄期間大部分在管物業由融創集團開發；(ii)我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)大量物業的物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iv)倘若我們無法控制經營成本、維持或提升盈利能力，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響；(v)我們未必能夠自客戶收取服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出；及(vi)我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難及可能須就有關併購對商譽及其他無形資產計提減值。由於併購，我們的過往經營業績未必能反映我們的未來表現。

由於釐定風險是否重大時可能應用不同的詮釋及準則，閣下應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所述的風險及不確定因素。

股息

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除由成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月宣派之股息人民幣208.6百萬元及由開元物業管理（及其附屬公司）宣派之股息外（有關詳情載於本招股章程附錄一B附註29），本公司或本集團旗下公司概無宣派或派付任何股息。我們過往的股息分派記錄（如有）未必可作為確定我們日後可能宣派或派付的股息水平之參考或基準。任何股息的分派須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制（如有）以及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守組織章程細則及開曼公司法的規定。任何日後股息的宣派及派付將由董事酌情釐定，且須獲得股東批准。有關詳情，請參閱「財務資料－股息」。

上市開支

股份上市的總上市開支估計約為人民幣167.8百萬元（假設發售價為每股股份11.60港元（即指示性發售價範圍的中位數）），其中約人民幣144.0百萬元直接歸屬於發行股份，並將於完成上市後自權益中扣除，及約人民幣23.8百萬元將自綜合全面收益表扣除。於業績記錄期間，我們產生上市開支人民幣8.3百萬元，已自我們的綜合全面收益表扣除。假設發售價為每股股份11.60港元（即指示性發售價範圍的中位數）及不考慮超額配股權，我們的總上市開支約佔全球發售所得款項總額的2.4%。上述估計上市開支約人民幣167.8百萬元包括全球發售的估計包銷佣金約人民幣103.8百萬元及潛在獎勵費約人民幣34.6百萬元。上述上市開支為最近期實際可行估計，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本招股章程附錄一A所載本集團的會計師報告
「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指直接或間接控制該人士、受該人士控制或與該人士受共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或如文義所指，其中任何一種表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則，於2020年10月28日獲有條件採納並於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京金泰合」	指	北京金泰合偉業房地產經紀有限公司，於2017年10月16日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「北京普羅旺斯」	指	北京融創東方普羅旺斯物業服務有限公司(前稱北京東方普羅旺斯物業管理有限公司)，於2005年8月30日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京融創」	指	北京融創歸心物業服務有限公司，於2020年7月14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

「北京易生活」	指	北京易生活社區服務有限責任公司，於2017年7月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理業務的日子(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
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 股東於2020年10月28日通過的書面決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後將發行2,300,500,000股股份
「開曼公司法」或 「開曼群島公司法」	指	開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統 參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席

「成都環球世紀」	指	成都環球世紀物業服務有限公司（前稱成都世紀城物業管理有限公司及成都世紀城物業服務有限公司），於2005年3月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由成都環融持有95%權益及由成都國際會議展覽中心有限公司（一家由成都環融董事鄧鴻先生控制的公司）持有5%權益
「成都環融」	指	成都環融物業服務有限公司，於2020年4月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有70%權益、由鄧鴻先生持有29%權益及由劉楊先生持有1%權益（鄧鴻先生及劉楊先生均為成都環融的董事）
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「重慶江津融創」	指	重慶市江津區融創物業服務有限公司，於2020年7月16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

「重慶融碧」	指	重慶融碧物業服務有限公司，於2017年9月19日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由重慶融創持有50%權益及由獨立第三方碧桂園生活服務集團股份有限公司持有50%權益
「重慶融創」	指	重慶融創物業管理有限公司，於2004年9月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「重慶致樂」	指	重慶融創致樂物業服務有限公司，於2020年9月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「重慶致美」	指	重慶融創致美物業服務有限公司（前稱重慶亞太商谷物業管理有限公司），於2007年5月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	融創服務控股有限公司，於2019年1月10日根據開曼群島法例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

「關連交易」	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，除非文義另有所指，否則指孫先生、融創國際、融創中國及融創服務投資
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「2019冠狀病毒」	指	2019冠狀病毒，一種由新型病毒引起並由國際病毒分類委員會冠狀病毒研究小組命名為嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2型的疾病
「彌償保證契據」	指	融創中國以本公司（為其本身及作為其各附屬公司的受託人）為受益人簽立的日期為2020年11月4日的彌償保證契據，其詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	融創中國及孫先生以本公司（為其本身及作為其各附屬公司的受託人）為受益人簽立的日期為2020年11月4日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	融創中國向合資格融創股東宣派共計150,000,000股股份的有條件特別股息，以實物分派的方式支付，惟須滿足「全球發售的架構－分派」一節所述條件
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》
「合資格董事」	指	本集團任何成員公司中身為合資格僱員的董事

「合資格僱員」	指	本集團的僱員或前僱員，包括本公司、其任何附屬公司或聯營公司的董事或高級管理層成員
「僱員優先發售」	指	向合資格僱員優先提呈發售僱員預留股份供其按發售價優先認購，詳述於「全球發售的架構」一節
「僱員預留股份」	指	根據僱員優先發售提呈發售的26,000,000股國際發售股份
「除外融創股東」	指	於記錄日期名列融創中國股東名冊且其於股東名冊所示之地址位於任何除外地區的融創股東以及當時據融創中國所知為任何除外地區居民的任何融創股東或實益融創股東
「除外地區」	指	就分派而言，融創中國董事會認為根據相關司法權區適用法律下的法律限制及／或有關司法權區的相關監管部門或證券交易所的規定（如有），不根據分派向位於或居住於該等地區的融創股東分派股份屬必要或適宜的香港以外地區
「極端情況」	指	香港政府所宣佈由超強颱風引致的極端情況
「鄂州融創」	指	鄂州融創物業服務有限公司，於2020年8月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公开发售及國際發售

「惠熙BVI」	指	惠熙(BVI)投資有限公司(前稱惠然(BVI)投資有限公司)，於2019年1月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「惠熙香港」	指	惠熙(香港)投資有限公司，於2019年2月4日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及(如適用)其附屬公司，或就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前期間而言，指該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)經營的業務
「海南融物」	指	海南融物建築工程有限公司，於2018年2月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海南融享」	指	海南融享旅行社有限公司，於2018年9月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南融善」	指	河南融善物業服務有限公司，於2020年6月28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

「河南融首」	指	河南融首共創物業管理有限公司，於2020年6月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有60%權益及由首金敏志（天津）置業發展有限公司（除其於河南融首及湖北融首的股權外，屬獨立第三方）持有40%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及有關詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的48,300,000股發售股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以調整）

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價（另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購（根據「全球發售的架構」一節所述可予調整），進一步詳情載述於「全球發售的架構」一節
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於「包銷－香港包銷商」一節
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、融創中國、聯席保薦人、聯席代表及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2020年11月6日的包銷協議，進一步詳情載述於「包銷－包銷安排及開支」一節
「湖北融鄰」	指	湖北省融鄰房地產經紀有限公司，於2019年7月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「湖北融首」	指	湖北融首共創物業服務有限公司，於2020年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有50%權益及由首金敏志（天津）置業發展有限公司（除其於湖北融首及河南融首的股權外，屬獨立第三方）持有50%權益
「湖北融創」	指	湖北融創物業服務有限公司，於2020年6月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「湖南融創」	指	湖南融創物業服務有限公司，於2020年8月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事所知並非本公司關連人士(具有上市規則賦予該詞的涵義)的任何實體或人士
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售的641,700,000股發售股份(包括本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「國際發售」	指	國際包銷商(i)依據第144A條或根據美國證券法登記規定獲豁免或在不受其限制的交易中向美國的合資格機構買家及(ii)根據S規例在美國境外以離岸交易方式按發售價提呈發售國際發售股份，進一步詳情載述於「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司及國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載述於「包銷－國際發售」一節
「江西融政」	指	江西融政物業服務有限公司，於2020年9月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有51%權益及由南昌市政公用資產管理有限公司(除其於江西融政持有的股權外，屬獨立第三方)持有49%權益

「濟南融創」	指	濟南融創物業服務有限公司，於2020年9月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅有關香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅有關國際發售)、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司(僅有關香港公開發售)、Citigroup Global Markets Limited(僅有關國際發售)、瑞士信貸(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、招銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及工銀國際融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅有關香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅有關國際發售)、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司(僅有關香港公開發售)、Citigroup Global Markets Limited(僅有關國際發售)、瑞士信貸(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、招銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及工銀國際證券有限公司
「聯席代表」	指	香港上海滙豐銀行有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
「聯席保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及摩根士丹利亞洲有限公司

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年11月1日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會下屬的上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及獲准開始買賣的日期，預期為2020年11月19日（星期四）或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「併購」	指	合併及收購
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與之併行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司經修訂及重列的組織章程大綱，於2020年10月28日獲有條件採納並於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄三
「商務部」	指	中國商務部
「住建部」	指	住房和城鄉建設部
「孫先生」	指	孫宏斌先生，我們的控股股東之一
「開元收購」	指	具有「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」賦予該詞的涵義

「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「開元物業管理」	指	浙江開元物業管理股份有限公司，於2001年6月26日在中國成立的有限公司，於2020年5月成為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由天津融悅持有84.92%權益、由謝建軍先生根據股份委託安排代天津融悅持有14.25%權益及由獨立第三方股東持有0.83%權益，視乎文義所指，包括開元物業管理的附屬公司
「寧波融創」	指	寧波融創物業服務有限公司，於2019年9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
「發售價」	指	根據全球發售認購及發行發售股份的每股發售股份最終港元價格（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），不超過12.65港元且預期不低於10.55港元，將按「全球發售的架構－全球發售的定價」一節所詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份

「超額配股權」	指	預期將由本公司向國際包銷商授出的選擇權，可由聯席代表代表國際包銷商根據國際包銷協議行使，據此本公司或須按發售價配發及發行共計最多103,500,000股額外股份（相當於根據全球發售初步提呈發售之發售股份總數的15%），以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構（如省、市及其他地區或地方政府實體）
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2020年11月12日（星期四）或前後且不遲於2020年11月15日（星期日）（另有公佈者除外）
「物權法」	指	《中華人民共和國物權法》
「青島融創」	指	青島融創阿朵小鎮物業服務有限公司，於2018年7月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有70%權益及由青島隆海物業服務有限公司（除其於青島融創的股權外，屬獨立第三方）持有30%權益
「青島融創歸心」	指	青島融創歸心物業服務有限公司，於2020年9月14日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「合資格機構買家」	指	第144A條界定的合資格機構買家
「合資格融創股東」	指	於記錄日期名列融創中國股東名冊之融創股份的持有人，惟不包括除外融創股東
「記錄日期」	指	2020年11月5日（星期四），即確定合資格融創股東有權享有分派的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「重組」	指	我們為籌備上市而進行的重組安排，有關詳情載於「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳融創」	指	深圳融創物業服務集團有限公司，於2019年12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

「石家莊融弘」	指	石家莊融弘物業服務有限公司(前稱為石家莊融弘物業管理有限公司)，於2019年7月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由石家莊融創持有54%權益及由河北雙創平安投資有限公司(除其於石家莊融弘的股權外，屬獨立第三方)持有46%權益
「石家莊融鄰」	指	石家莊市融鄰房地產經紀有限公司，於2020年3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
「石家莊融創」	指	石家莊融創物業服務有限公司，於2019年4月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「分拆」	指	股份於主板獨立上市，預期將以分派及全球發售方式進行
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	融創服務投資及穩定價格操作人預期將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一家於2007年4月27日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在主板上市（股份代號：01918），為我們的控股股東之一
「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司，就本招股章程而言，不包括本集團
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，於2007年4月26日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「融創生活服務」	指	融創生活服務集團有限公司，於2019年1月11日根據開曼公司法註冊成立的獲豁免有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「融創中國港股通投資者」	指	通過滬港通及深港通通過中國結算（作為代名人）持有融創股份的中國港股通投資者
「融創物業服務」	指	融創物業服務集團有限公司（前稱天津融創物業管理有限公司），於2004年1月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「融創房地產」	指	融創房地產集團有限公司（前稱天津融創置地有限公司），於2003年1月31日在中國成立的有限公司，為融創中國的間接全資附屬公司
「融創服務投資」	指	融創服務投資有限公司，於2019年1月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一

「融創服務投資(一)」	指	融創服務投資(一)有限公司，於2019年1月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「融創服務投資(二)」	指	融創服務投資(二)有限公司，於2019年1月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「融創服務投資(三)」	指	融創服務投資(三)有限公司，於2019年1月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「融創服務股份獎勵計劃信託」	指	一項為本公司將於上市後至少六個月採納的股份獎勵計劃而於2020年11月2日設立的信託，融享獲委任為受託人
「融創股份」	指	融創中國每股面值0.10港元的普通股
「融創股東」	指	融創股份的持有人
「融享」	指	融享私人信託有限公司，一家於2020年3月31日在英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，由融創中國作為特殊目的公司全資擁有以作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人持有股份
「融創陽光郡」	指	廊坊市融創陽光郡物業服務有限公司，於2020年6月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由融創物業服務持有55%權益及由北京陽光郡物業服務有限公司(除其於融創陽光郡的股權外，屬獨立第三方)持有45%權益

「融創旅居置業」	指	天津融創旅居置業有限公司，於2018年1月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則
「天津標的」	指	天津標的投資諮詢有限公司，於2008年5月7日在中國成立的有限公司，由孫先生間接全資擁有
「天津鋒物」	指	天津鋒物科技有限公司，於2019年8月19日在中國成立的有限公司，為獨立第三方（融創物業服務收購其24.1726%股權），有關詳情列示於本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則規定」
「天津融嘉」	指	天津融嘉物業服務有限公司，於2019年3月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津融聚」	指	天津融聚管理諮詢有限公司，於2020年9月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津融悅」	指	天津融悅管理諮詢有限公司，於2020年3月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津融臻」	指	天津融臻投資有限公司，於2020年3月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「天津融創」	指	天津融創物業管理服務有限公司(前稱融創置地(天津)商業運營管理有限公司)，於2010年6月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津融創工程」	指	天津融創工程設備安裝有限公司，於2016年5月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津融創致家」	指	天津融創致家生活服務有限公司，於2018年12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
「天津悞舜」	指	天津悞舜汽車銷售服務有限公司，於2006年12月22日在中國成立的有限公司，天津融創致家同意收購其100%股權，收購完成後天津悞舜將成為本公司的間接全資附屬公司，有關詳情載於本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則規定」
「業績記錄期間」	指	截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區
「溫州融創」	指	溫州融創物業服務有限公司，於2020年1月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義發行有關香港發售股份的公眾人士適用之申請表格，將根據「如何申請香港發售股份－A.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－應使用的申請渠道」一節的指示填寫
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，申請以申請人本身名義發行香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「新疆融創」	指	新疆融創物業服務有限公司，於2018年8月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士適用之申請表格，將根據「如何申請香港發售股份－A.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－應使用的申請渠道」一節的指示填寫

「浙江融創」	指	浙江融創物業服務有限公司(前稱浙江融創物業管理有限公司)，於2017年5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

技術詞彙表

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則本招股章程所用有關本集團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。

「2019年大型物業服務百強企業」	指	根據中國指數研究院的資料，2019年物業服務百強企業中於2019年12月31日在管建築面積超過50百萬平方米或合約建築面積超過100百萬平方米的36家物業管理公司
「平均物業管理費」	指	經參考有關日期相關物業管理項目（不包含打包價項目）的收費建築面積，按每月每平方米收取的加權平均物業管理費
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包括自客戶收取或應收客戶的物業管理費的指定百分比或其中固定金額，其餘物業管理費將用於支付我們管理相關物業產生的開支，而扣除相關開支後物業管理費的任何過剩或不足部分，則歸屬於相關客戶或由相關客戶承擔
「公共區域」	指	由業主共同擁有的公共區域，包括車位、設備房、管理處、游泳池及會所，以及我們所管理社區內的通道及景觀區域
「合約建築面積」	指	我們根據物業管理服務合同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合約建築面積

技術詞彙表

「一二線城市」	指	根據中國指數研究院的資料及第一財經日報所載，於最後實際可行日期，該等城市包括中國的以下城市：(i)一線城市包括北京、上海、深圳及廣州；(ii)新一線城市包括成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山；及(iii)二線城市包括寧波、昆明、福州、無錫、廈門、濟南、大連、哈爾濱、溫州、石家莊、泉州、南寧、長春、南昌、貴陽、金華、常州、惠州、嘉興、南通、徐州、太原、珠海、中山、保定、蘭州、台州、紹興、煙台及廊坊
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	我們根據相關物業管理服務合同已開始提供物業管理服務之物業的合約建築面積
「物聯網」	指	互聯網連接性向物理設備及日常物品的延伸，可使該等設備及物品收集及交換數據，或遠程監控該等設備及物品
「信息化」	指	信息技術
「包幹制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們按預先釐定的物業管理費收費，即我們就在管物業提供的所有物業管理服務的「全包」費用，同時我們承擔管理相關物業的成本及開支

技術詞彙表

「外拓項目」	指	融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的物業管理項目。於業績記錄期間及直至2020年9月30日，我們在管的外拓項目包括浙江的金華曉郡花園項目、天津市規劃展覽館項目、天津濱湖大廈項目、黑龍江的哈爾濱理工大學項目、杭州的河濱之城雨瀾軒項目及開元物業管理在管的所有項目。除該等外拓項目外，我們於上述期間管理的其他物業管理項目是由融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發
「綜合實力」	指	中國指數研究院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： • 物業管理規模（考慮總資產、在管物業數目、在管建築面積及公司經營所在城市數目）； • 經營表現（考慮總收入、毛利、淨利潤、每名僱員收入及經營成本佔總收入百分比）； • 服務質量（考慮客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續期率及星級社區數目）； • 發展潛力（考慮收入增長、在管建築面積增長、儲備建築面積以及僱員人數及構成）；及 • 社會責任（考慮納稅金額、創造就業機會數目、保障性住房在管總建築面積及企業捐款金額）

技術詞彙表

「打包價項目」	指	我們按個別項目基準不參考任何建築面積收取打包價的物業管理項目
「儲備建築面積」	指	儲備物業管理項目的合約建築面積，即於有關日期合約建築面積與在管建築面積之間的差額
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或包含住宅單位及非住宅性質的配套設施(如商用或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商用物業
「收費建築面積」	指	我們計價物業管理費所參考的在管建築面積，不包括(i)若干公共區域(如設備房、管理處、會所及游泳池)的在管建築面積，及(ii)打包價項目的在管建築面積
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院基於多項關鍵指標(包括物業管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任)發佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，於2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年分別包括100家、100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家此類公司，其中2015年、2016年、2017年、2018年及2019年各年的公司數目超過100家，原因是中國指數研究院將多家分數非常接近的公司並列排名，及物業服務十強企業指中國指數研究院於有關年度各年排名列出的物業服務十強企業

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，該等陳述因本身性質使然，涉及重大風險及不確定因素。該等陳述涉及已知和未知的風險、不確定性因素及其他因素，可能導致我們的實際業績、表現或成績與前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成績大相徑庭。在若干情況下，該等前瞻性陳述可以通過一些詞語或詞組來識別，如「預期」、「相信」、「或許」、「能夠」、「應該」、「應當」、「估計」、「預計」、「有意」、「可能」、「目的」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「或會」、「假設」、「希望」、「今後」、「預測」、「潛在」及其他類似表述。該等前瞻性陳述與以下項目有關，其中包括：

- 我們的經營及業務前景；
- 我們未來的業務發展、財務狀況及經營業績；
- 我們成功實施業務計劃及策略的能力；
- 我們業務的競爭格局以及現有及未來競爭對手的發展及行動；
- 我們服務的消費行為及偏好以及市場趨勢；
- 物業管理市場的監管環境及行業前景；
- 香港、中國及其他海外市場的一般政治、經濟、法律及社會狀況以及政府政策；
- 港元兌美元或人民幣的匯率波動；
- 我們建議使用全球發售所得款項；
- 我們未來的資本需求及資本開支計劃；
- 2019冠狀病毒的發展情況及影響；
- 我們的股息支出；
- 本招股章程中屬非歷史事實的其他陳述；及
- 其他超出我們控制的因素。

本招股章程載有的前瞻性陳述僅與在本招股章程中作出該等陳述之日發生的事件或披露的資料有關。我們並無責任就新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂前瞻性陳述。閣下不應過份依賴該等前瞻性陳述。

本節所載警告聲明適用於本招股章程所載一切前瞻性陳述。

閣下在投資我們股份前應仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的交易價格可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能夠按計劃、合理進度或有利條款獲得新服務合同，且我們於業績記錄期間大部分在管物業由融創集團開發

於業績記錄期間，我們一般通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的挑選取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的運營實力。我們無法保證日後將能夠按計劃或按合理進度或有利條款獲得新物業管理服務合同。

此外，我們於業績記錄期間的大部分物業管理服務合同與管理融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的物業有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們管理該等物業產生的收入分別佔物業管理服務所得收入的99.4%、99.1%、99.6%、99.6%及86.6%。

由於我們無法控制融創集團的管理策略、中國政府可能採取的進一步規管房地產市場的任何措施，以及其他可能影響融創集團業務營運及前景的宏觀經濟等因素，融創集團經營或其開發新物業的能力的任何不利發展均會影響我們獲得有關物業管理服務及非業主增值服務的新服務合同的能力。我們無法向閣下保證融創集團會聘請我們就其所開發的任何物業提供物業管理服務或非業主增值服務，特別是由於中國法律規定就住宅物業的前期物業管理服務合同委任物業管理公司一般須經過招投標程序。此外，融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的上述物業包括融創集團與其他方（融創集團於其中無控制性權益）共同開發的物業。由於融創集團對該等項目無控制權或重大影響力，而開發物業的其他方可能有各種原因（包括商業考量）委聘我們之外的物業管理公司，故我們無法保證我們會被委聘向該等項目提供物業管理服務或可於現有服務合同到期時續期。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們亦從非融創集團（或其合營企業或聯營公司）開發的項目獲得少量物業管理服務合同，並從融創集團（或其合營企業或聯營公司）以外的房地產開發商獲得少量的非業主增值服務合同。然而，我們無法向閣下保證，我們能夠按計劃或按合理進度或有利條款從外拓來源或其他客戶取得該等服務合同。於此等情況下，我們的經營業績及前景可能會受到重大不利影響。此外，鑒於我們無法保證外拓項目的物業管理服務毛利率會相當於融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發項目的毛利率，倘外拓項目的毛利率低於融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發物業的毛利率，我們的盈利能力或會於未來隨著我們將外拓項目納入物業管理組合而下降。

我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於業績記錄期間，我們實現了收入及盈利能力的快速增長。這得益於我們一直通過內生增長和併購其他物業管理公司來增加我們的在管總建築面積及我們於現有及新市場管理的物業數目，並通過增加服務類型及擴大客戶群體來拓展我們提供的增值服務。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。

然而，我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估且我們無法保證將繼續在未來的業務拓展中取得成功。我們無法保證評估始終正確，或我們可按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能會受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括人工及其他運營成本上漲以及對商機的激烈競爭帶來的挑戰，中國整體經濟狀況、監管環境的變化和房地產和物業管理市場的變化（特別是物業管理和增值服務的供需關係變化），以及能否獲得我們拓展工作所需的合適及有能力的僱員和第三方服務提供商，是否可以滿足客戶及業務夥伴不斷變化的需求及喜好。

為於業務擴展上取得成功，獲得新的服務委聘及擴大市場份額及客戶基礎，我們將需要招聘及培訓具備勝任能力的僱員、挑選第三方服務提供商作為供應商、加強與其他業務夥伴的合作、繼續打造業務及樹立聲譽並在較短時間內了解客戶及業務夥

伴不斷變化的需求及喜好。我們可能對地方物業管理服務市場的了解有限，或在我們可能進軍的新市場中過往業務經驗很少甚至毫無經驗。此外，新市場可能與我們現有市場在行政及監管環境方面存在重大差異，故我們在適應新市場方面或會面臨重重困難。我們對新市場的商業慣例或與新市場第三方服務提供商及其他業務夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們已立足的市場相同。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如在現有市場般得心應手，並可能面臨來自該等新市場中其他物業管理公司或管理自有物業的房地產開發商更激烈的競爭。此外，隨著我們不斷擴張以覆蓋新地區或市場的更多物業（尤其是進入新地區或市場的初期，規模經濟效益尚未實現），未來我們物業管理服務的毛利及毛利率未必會以與歷史經營業績相當的水平增長。

此外，我們的未來增長取決於我們的管理層改善行政、技術、運營及財務等基礎架構的能力。我們能否維持未來增長亦取決於我們招聘、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力，複製我們業務模式的能力，分配我們人力資源的能力以及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績及增長未必反映我們的未來前景及經營業績，例如，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%。然而，我們無法保證能夠以理想增長率實現未來增長，甚至無法實現有關增長，亦無法保證將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

大量物業的物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於業績記錄期間，我們大部分收入來自物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們自物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%。我們的前期物業管理服務合同通常並無固定期限，並可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合同生效之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常具有固定期限，須於屆滿時續簽且可因故終止。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務合同」。

我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續物業管理服務合同。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關期末有效的物業管理服務合同數目除以同期存續的物業管理服務合同數目）分別為99.2%、98.9%、99.7%及99.6%。即使我們成功地與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法保證在到期後會續簽該等合同。倘有關合同未續簽或因故終止，我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合同，甚至根本無法訂立該等合同。大量物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的發展及成功經營在一定程度上與我們所管理的物業數目相關。因此，未能續簽我們的任何物業管理服務合同或該等合同終止亦可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

倘若我們無法控制經營成本、維持或提升盈利水平，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業，為維持及提高我們的利潤率，控制及減少人工成本、分包成本和其他經營成本對我們而言至關重要。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，員工成本分別佔我們總銷售成本的58.5%、62.4%、62.6%、65.3%及61.9%，分包成本（指安保、維護、清潔及綠化成本）分別佔我們總銷售成本的26.3%、22.9%、20.8%、18.1%及23.1%。我們的人工成本及分包成本的上行壓力來自多個方面，包括但不限於：

- 工資增加。中國各地區的最低工資標準主要由相關地方政府釐定。我們經營所在若干地區的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的人工成本。同時，中國物業管理行業內招募合資格僱員的競爭激烈。因此，我們可能須在招募僱員方面支付較高工資並在挽留僱員方面付出更多努力，此將導致我們的人工成本相應增加；

- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的人工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求；及
- 節約成本措施生效需要時間。我們執行任何措施以達致程序標準化、運營優化及智慧化管理並實現降低相關經營成本效果的時間晚於我們就特定物業項目開始物業服務的時間。於執行該等措施前，我們降低成本增加影響的能力有限。

由於我們的業務不斷拓展、我們的服務類型及物業管理組合日益多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在持續提高服務質量的同時控制或降低經營成本、改善我們的成本架構及效益。由於實踐中我們很難與業主磋商提高物業管理費，或以其他方式與客戶磋商提高其他服務費，我們無法保證可成功將成本影響轉嫁至我們的收費價格（包括物業管理費），從而保持我們的盈利能力。倘若我們無法成功控制成本及維持盈利能力，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

於業績記錄期間，我們的絕大部分收入來自包幹制物業管理服務，該等收入分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月物業管理服務總收入的100%、100%、99.9%、99.9%及99.9%。我們一般按包幹制依據預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費固定，並不隨我們發生的實際物業管理成本金額而變動。我們按包幹制將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並將我們就提供物業管理服務所發生的實際成本確認為我們的銷售成本。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收費模式」。倘若我們未能於磋商及訂立物業管理服務合同前準確估計我們的實際成本及我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們提供物業管理服務過程中發生的所有成本，我們無權向相關業主、住戶或房地產開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。根據我們的未經審核管理賬目，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們按包幹制管理的物業管理項目中有41個、50個、61個及67個於業績記錄期間產生虧損，自這些項目所得物業管理服務收入佔截至2017年、2018

年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月總收入的21.7%、10.3%、5.8%及3.1%。我們繼續管理若干該等項目，並以期通過各項節約成本措施逐步提高其盈利能力。然而，我們無法保證該等措施將會有效提高該等項目的盈利能力。有關產生虧損項目的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收費模式」。

我們可於合同續期時與業主磋商，或根據中國適用法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。然而，我們未必能成功提高物業管理費。倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們的利潤率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，該等節約成本措施可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的品質造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高物業管理費的意願，並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

作為擴展業務的方式之一，我們過往一直且計劃繼續併購其他物業管理公司及其他與我們現有業務互補的業務，並將其與我們的業務整合。然而，我們無法保證我們將能覓得合適機會，尤其是在考慮到中國物業管理行業市場環境競爭激烈的情況下。我們在物色可能為潛在收購及／或投資目標的優質物業管理或其他公司時可能會面臨激烈競爭。即使我們成功物色到合適的機會，我們未必能按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成併購，或根本無法完成併購。如我們無法物色合適的併購目標或完成收購，則可能會對我們的競爭力及前景造成重大不利影響。

此外，併購涉及不確定因素及風險，若我們無法將所收購業務與我們現有業務整合或自相關交易獲得預期效益，則可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。有關不確定因素及風險包括但不限於：(i)標的業務的規模及複雜程度；(ii)我們為向相關交易提供資金而發行權益證券造成潛在攤薄效應及／或出現大量現金流出；(iii)與相關交易有關的額外隱性成本、潛在持續財務責任及不可預見或隱性負債；(iv)倘若標的有

大量固定資產，折舊費用或攤銷可能增加；(v)未能有效將標的之業務與我們的現有業務整合，尤其是在將現有員工及業務體系與有關標的進行整合時；(vi)未能實現擬定目標、效益或增收機會；(vii)在新市場運營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化差異；及(viii)未能留住標的之人員。

該等困難可能會影響我們的現有業務、干擾我們的管理人員及僱員或增加我們的開支，任何上述情況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。儘管我們計劃改善服務質量、降低運營成本及提高標的之盈利能力，但我們無法向閣下保證我們的以往併購或任何其他未來標的將會實現期望戰略目標或預期投資回報。

此外，全球發售所得款項淨額的一部分將用於尋求戰略投資及收購機會。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途確定任何收購目標。倘若我們未能覓得合適的收購機會或我們的未來收購交易因其他我們無法控制的原因而無法完成，我們將無法按當前擬定用途有效使用全球發售所得款項。

我們可能須就商譽及其他無形資產計提減值

我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別有無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣1,327.1百萬元，包括於該等日期錄得的商譽零、零、零及人民幣1,020.2百萬元。於2020年6月30日錄得的商譽來自我們於2020年5月對開元物業管理的收購。我們可能須就主要因併購產生的商譽或其他無形資產計提減值。我們一般於財政年度末對商譽及其他無形資產（例如客戶關係）進行減值測試，倘事件或情況顯示無形資產可能出現減值，則更頻密地進行減值測試。該等事件或情況包括但不限於業務表現及／或預期未來業務表現因（包括但不限於）商業或法律環境惡化、不利的監管行動、意料之外的競爭或未能執行策略措施等因素的推動而出現重大不利變動。倘我們未實現相關收購的預期目標、潛在效益或其他增收機會，或倘出現任何意外情況以其他方式減少所收購資產的預期現金流量，則可收回金額將會低於財務報表中的賬面價值。在此情況下，我們可能需要於財務報表中計提商譽或其他無形資產減值，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

由於併購，我們的過往經營業績未必能反映我們的未來表現

我們一直將併購與我們業務發展互補的公司作為業務拓展的有效手段之一。

我們於2020年5月完成對開元物業管理控制性權益的收購。開元物業管理（包括其附屬公司）截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及我們收購開元物業管理之前自2020年1月1日至2020年5月7日期間的獨立財務資料載於本招股章程附錄一B。目前於本招股章程附錄一A會計師報告內披露的我們於業績記錄期間的歷史財務資料僅包括開元物業管理的財務業績於2020年5月8日併入本公司的財務業績後的財務資料，且未必反映我們未來的經營業績或財務狀況。此外，亦忠告投資者不應合併本集團及開元物業管理於業績記錄期間之任何期間的各自財務資料，因為此合併未必反映本集團及開元物業管理於相關期間的實際財務資料。有關收購開元物業管理的進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」、「業務－收購開元物業管理」及「財務資料－開元物業管理的財務資料」。

因融創中國於2019年收購成都環球世紀，作為重組的一部分，在會計師報告中，成都環球世紀的財務資料自2019年12月31日起已列入本集團的財務資料。成都環球世紀的可識別資產淨值總額自2019年12月31日起併入我們的歷史財務資料，成都環球世紀的經營業績僅於2019年12月31日至2020年6月30日期間列入我們於業績記錄期間的財務資料。尤其是，對我們財務表現的按年分析對成都環球世紀而言不具有直接可比性。有關成都環球世紀合併的進一步資料，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註12。

由於上述原因，我們無法向閣下保證，我們於業績記錄期間的財務表現將反映我們未來的經營業績，由於本集團在當前狀況下的往績記錄有限，閣下可能難以評估我們的合併業務、經營業績及前景。閣下不應依賴我們過往任何時期的經營業績來衡量我們未來的財務或經營表現。

我們未必能夠自客戶收取服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出

我們可能在自客戶收取服務費（如來自業主及住戶的物業管理費）方面遇到困難。即便我們力圖通過各種收款措施收取逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施將會有效。接受新委聘前，我們可能會評估該等物業的物業管理費的過往收繳情況。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收繳率。此外，儘管於業績記錄期間大部分物業管理費通過銀行轉賬等非現金方法支付予我們，但若干業主及住戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能對我們造成現金管理風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣5.2百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣17.4百萬元。儘管我們的管理層估計及相關假設是根據我們確定撥備時可獲得的資料作出，但該等估計或假設可能因獲得新的資料而需調整。倘實際收取情況遜於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新資料原因而變得不足，我們可能需要增加減值撥備，繼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。

此外，貿易應收款項的結算率可能不時因貿易應收款項收繳率的季節性波動而較低。例如，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，客戶物業管理費的收繳率（按相關期間結束時收到的物業管理費（包括就過往期間已收取的任何該等費用及就未來期間已收取的任何預付費用）除以同期應收相應物業管理費總額計算）分別為100.2%、109.4%、111.7%、90.1%及78.6%。截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月的物業管理費收繳率相較全年收繳率有所降低，主要是由於收繳率的季節性波動，我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費。又如，我們於每年的首數個月（尤其是春節期間）或會遭遇非業主增值服務的貿易應收款項收繳率較低。物業管理費收繳率及貿易應收款項的季節性波動需要我們謹慎管理流動資金，以便為我們的業務提供充足的運營現金。倘我們無法自客戶收回服務費或在收取該等費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流量狀況及我們滿足運營資金需求的能力可能會受到不利影響。

我們分別於截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月有經營活動所用現金淨額

截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們經營活動所用現金淨額分別為人民幣12.2百萬元及人民幣17.6百萬元，主要是由於貿易應收款項收取情況的季節波動，尤其是有關期間較低的物業管理費收繳率。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－經營活動的現金流量」。我們無法向閣下保證未來不會產生負現金流量淨額。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的流動資金以滿足財務需求及履行義務。倘我們無法獲得，我們可能會違反付款義務，繼而可能無法按計劃開展我們的業務或滿足我們的資本開支需求。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。

我們面臨與委聘第三方分包商提供若干物業管理服務及增值服務有關的風險

開展業務時，我們會將若干非核心服務（例如清潔、綠化、維護及安保服務）委託予第三方分包商。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素甄選分包商。然而，我們無法保證彼等的表現將始終如我們所預期，且我們可能無法如監督自有員工的工作一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們或我們客戶指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行或以符合我們的質量標準的方式履行其責任。彼等可能存在財務困難，或無法及時獲得或續新提供服務所需的相關營業許可證或執照。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶針對分包商行動的投訴或須就分包商行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們無法保證，我們與現有分包商的合約到期時，能按我們可接受的條款續簽該等合約或及時更換合適的分包商，甚至完全無法續簽或更換分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或無法持續獲得合資格勞工，其工作可能會中斷。任何分包商工作中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。任何前述情況皆可能對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的前景可能會受到2019冠狀病毒或其他不利公共衛生事態發展的不利影響

於2020年，2019冠狀病毒迅速在中國以及全球傳播。2019冠狀病毒爆發危及中國境內許多民眾的健康，導致許多確診病例及死亡個案，並嚴重干擾國內外經濟。為防控2019冠狀病毒爆發，我們運營所在的多個地區的地方政府已採取一系列持續管控措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令及管控新的及現有的房地產開發工地的開工時間表。事實上，該等不利的流行病均可能會嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在地區的地方政府均可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病爆發的措施。這些措施的實施與主要行業的業務中斷可能會對中國的整體商業情緒及環境產生不利影響，繼而可能導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何收縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

此外，2019冠狀病毒或任何其他不利公共衛生的事態發展，很可能會對中國人民的生活及中國經濟造成不利影響，進而可能對中國房地產市場產生不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及／或負面商業情緒可能對物業管理市場產生間接影響，且我們的業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。例如，該等事件可能會干擾我們的業務運營，並導致我們暫時停工和業務運營所需勞工及分包服務短缺，以及交由我們後續提供物業管理及其他服務的項目的建設、銷售及交付延遲。此外，倘我們的任何僱員或分包商的員工疑似感染或已感染流行病，則可能會對我們的運營造成不利影響或干擾，原因是我們可能需要隔離部分或全部員工（包括分包商的員工），對建築物或其他業務場所進行消毒，甚至縮減規模或關閉我們的部分業務，以防止疾病傳播。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能會影響我們客戶、供應商及其他業務合作夥伴的財務狀況或業務運營（視情況而定），從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們尚不確定2019冠狀病毒的爆發會於何時得到完全遏制，我們亦無法預測其影響是短期、反覆發生還是持久的。如無法有效控制2019冠狀病毒的爆發或任何類似的不利公共衛生事態發展，則我們的業務運營及財務狀況可能會受重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「業務－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關監管部門規管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合同所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。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同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「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費定價」。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的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的地方法規，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）的變動亦可能大大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，以及負面影響我們所服務物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，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，房地產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房地產開發商（包括融創集團）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。

我們的物業管理服務合同可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，房地產開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘若住宅房地產開發商在訂立前期物業管理服務合同時未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共服務設施）委聘物業管理服務提供商時，亦可能需要進行公開招標程序。

我們無法向閣下保證我們將能夠通過中國法律規定的招投標程序獲得前期物業管理服務合同，當相關招投標程序需要由相關房地產開發商發起時，尤為如此。據中國法律顧問告知，中國目前並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經規定招投標程序而與房地產開發商簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。然而，據中國法律顧問進一步告知，該等前期物業管理服務合同或會被地方司法機關確認為無效（視不同情況而定）。倘發生該等情況，有關房地產開發商可能須組織招投標程序以為有關物業管理項目選擇物業管理服務提供商。倘若我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。

我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響

中國物業管理行業競爭激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括全國性及區域性物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們在運營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術實力、品牌知名度及財務資源等多個方面與競爭對手展開競爭。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄，更悠久的經營歷史，更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源，更高的品牌知名度及更廣泛的客戶群。因此，該等競爭對手或有能力投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有競爭對手的競爭外，我們於現有市場及新市場亦可能受到其他新進入物業管理行業公司的競爭。我們無法保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘若未能達到此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分得益於我們在提供服務過程中進行營運標準化及智慧化管理。我們計劃通過前述舉措持續提高服務的品質、穩定性以及效率，同時降低成本。倘若我們未能持續改善該等舉措，我們或無法於市場上成功競爭。倘若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務面臨第三方支付平台運營相關風險

我們接受多種方式付款，包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方在線支付平台進行支付。我們可能須就若干支付方式（包括信用卡及借記卡）支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所使用各種支付方式（包括電子商務支付方式）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守與電子資金轉賬相關的各種監管、其他規則及規定，該等規則及規定可能出現變動或被重新解釋，使我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及支付更高的交易費用，且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他在線支付方式的能力，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，通過第三方支付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，中國第三方支付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支付平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方支付平台的安全性及完整性受損，可能會對我們收取物業管理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，並有可能面臨我們客戶提出涉及潛在責任的申索。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策來規範第三方支付平台的使用。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。

我們面臨與工作安全及事故有關的責任及聲譽風險

我們的日常業務運營過程中可能發生工傷及事故。例如，由我們的僱員或第三方分包商提供的若干維修維護服務可能涉及使用工具及操作重型機械，因此，面臨固有職業事故風險。我們規避該等風險的能力有限，因為電梯及消防系統等危險設施的維修維護是物業管理業務的一部分。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員或分包商提出的傷亡或其他方面的申索。該等事故的發生亦可能會對社區財產造成損毀或破壞。此外，我們可能因僱員或第三方分包商於提供我們的服務過程中的疏忽或大意而面臨申索，我們可能須對相關損失承擔責任，且該等申索可能損害我們在物業管理行業內的聲譽。我們亦可能會因任何政府或其他調查而遭遇業務中斷及

須執行額外的安全措施或修改我們的業務流程及／或模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理的物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們管理的物業的公共區域可能因我們控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意破壞。地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意傷害（如火災）造成的破壞可能造成嚴重而廣泛的損毀。雖然中國法律規定住宅社區須設立專項資金用以支付公共區域維修維護成本，但我們無法保證該等資金充足。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任整修公共區域，且有時我們需要調配額外資源以協助警方及其他政府機關調查與公共區域被損毀相關的犯罪行為。倘彌補所有相關成本的專項資金不足，我們或須先以自有資源補足差額及修復損毀，其後我們會嘗試向業主、房地產開發商及住戶收回該等差額。倘我們的嘗試未能成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能隨在管物業數目增加及地域覆蓋範圍擴大而增大。此外，我們可能進軍位於地震或颱風等自然災害多發區域的市場。

負面報導（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們在管物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、聯屬人士、我們管理的物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面報導可能會不時出現。負面報導可能以（其中包括）網絡發帖及其他媒體中的批評的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。舉例而言，倘若我們的服務在任何方面未能滿足客戶需求或預期，客戶或會在社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們的外包商亦可能因各種原因而受到負面報導，如客戶對其服務品質的投訴。此外，就我們提供的增值服務與我們合作的第

三方商家亦可能因客戶對其產品及服務質量的投訴而遭受負面報導。任何有關該等業務夥伴的公共關係事件均可能會對我們增值服務產品或服務的提供造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務或電子商務服務提供商的其他服務平台的負面報導可能會不時出現，並導致客戶對我們運營的服務平台失去信心。任何該等事件的發生（不論是否屬實）可能令我們的聲譽受損且客戶可能對我們失去信心。長遠而言，這可能會影響我們未來吸引並留住新客戶及新僱員的能力。我們的業務及品牌可能會遭受重大不利影響，從而令我們股份的交易價下跌及降低我們的競爭地位。

倘若我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在取得時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及持有我們業務經營所需的牌照、許可證及證書等形式的政府批文，該等批文通常在滿足若干條件後方會簽發或續簽。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營所需的一切必要政府批文所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法滿足有關條件。此外，我們預期中國政府部門將不時就有關政府批文的簽發或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我們將能夠及時適應並滿足該等新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法適應並滿足該等新條件。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、合規成本增加及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的留任情況以及我們能否吸引挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層的努力，其為業務營運、財務表現以及技術與行政能力作出持續貢獻。有關彼等的履歷及行業經驗，請參閱「董事及高級管理層」。我們的成功亦倚賴其他關鍵僱員，包括我們區域總經理及我們總部層面的部門主管等。倘發生任何高級管理層成員或其他關鍵僱員離職，而我們無法立即聘用及招納合資格替代人選的情況，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。意外辭職亦可能使關鍵業務失去主管，對我們發展戰略的實施造成重大不利影響。

此外，未來業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能夠發現並預防僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為

我們可能因僱員、分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為遭受財務損失、受到政府部門的處罰以及聲譽損害。該等行為的事例包括盜竊、惡意破壞、挪用公款及賄賂等犯罪行為。我們已建立由政策及程序組成的風險管理及內部控制系統，旨在監控我們的運營及整體合規情況。然而，我們無法保證該等系統將能夠及時識別不合規及／或可疑交易，甚至根本無法識別，亦無法保證該等系統將始終使我們能夠及時有效地發現、預防僱員、分包商或其他第三方的（偶然或其他）欺詐、疏忽或其他不當行為並採取糾正措施。此外，儘管我們對該等各方行為的控制有限，但是我們仍可能會被視為基於合約或侵權理由而至少對其行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或其他各方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。該等不當行為亦可能會為我們招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損或令我們處於即使沒有相關法律規定支持的情況下仍須對受損方進行賠償的境地。

我們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，如處理財務數據及促成溝通，以及通過智慧化業主生活服務平台為客戶提供服務。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不會不時發生。因此，我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，對我們的業務運營產生不利影響或使我們的服務處於無法獲得或難以獲得的狀態，妨礙我們即時回應客戶或向其提供服務，繼而可能損害我們

的聲譽及降低我們服務的吸引力。此外，我們可能需承擔與恢復任何受損信息技術系統相關的巨額成本。倘若我們不能有效維護及升級我們的系統及網絡基礎設施，採取必要措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而將對我們持續業務經營造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台（如移動應用程序）提供服務的行為面臨多種安全風險，包括安全性漏洞及身份盜用。在提供該等服務時，我們須具備在公共網絡中安全傳輸機密信息的能力。任何網絡安全漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他責任增加，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。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業務損失，可能使我們須承擔法律責任。我們的業務、經營業績及前景可能會因此而遭受重大不利影響。

未能保護客戶、僱員及第三方的機密信息或防止我們的信息技術系統出現安全漏洞，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

於我們業務運營過程中，我們可能不時收集及使用客戶、僱員及第三方的個人數據（如地址及電話號碼）及其他信息，尤其但不限於在使用信息技術系統（包括智慧化業主生活服務平台）的過程中。我們在業務運營過程中也收集可能包括個人數據或敏感信息的信息，例如視頻及靜態圖片、文本及語音信息以及其他材料。我們數據安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而遭違反。外部人員亦可能會試圖以欺詐或不當手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們收集的數據。雖然我們已採取措施保護我們可接觸的機密信息，但我們的數據安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權進入系統的技術時常變化，且通常在攻擊目標一段時間後方被識別，我們可能無法預知該等攻擊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進入我們系統及平台的行為均可能導致機密的客戶及其他第三方信息洩露及被用於非法目的。安全漏洞或未經授權獲得機密信息的行為亦可能令我們承擔與信息丟失相關的責任，並使我們面臨耗時且昂貴的訴訟以及負面報導。

在中國，網絡安全相關法律法規相對較新並處於不斷發展的階段，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國不斷發展的關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規或會導致未來限制的出現及新監管機構的成立。我們可能因此須承擔更多法律責任及合規成本，進而對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因導致安全措施被違反，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能需擔負重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們於2017年及2018年12月31日有流動負債淨額，加之於2017年12月31日有負債淨額狀況，我們未必可履行合約負債的義務，上述任何一項均可能令我們面臨流動資金風險

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元，主要是由於該等日期其他應付關聯方款項的結餘較高。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值或流動負債淨額」。此外，我們於2017年12月31日有負債淨額人民幣73.7百萬元。流動負債淨額狀況或負債淨額狀況使我們面臨流動資金風險，我們無法向閣下保證未來不會出現類似狀況。此外，在不太可能發生的情況下，倘我們無法履行合約負債的義務及須向客戶退還收取的物業管理費或其他服務費，我們的現金及／或流動資金狀況亦可能會受到不利影響。我們的未來流動資金，貿易及其他應付款項的支付及債務融資的償還（如有）將主要取決於我們自經營活動產生足夠的現金流入的能力。倘我們無法維持充足的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，可能對我們的經營業績產生不利影響

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣22.2百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣35.9百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境不利發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來收益作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們面臨以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動風險及使用不可觀察輸入數據導致的估值不確定性風險

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們有非上市權益證券及理財產品投資分別為人民幣176.0百萬元、零、零及人民幣225.2百萬元，於綜合財務狀況表中確認為以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益分別為人民幣17.1百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣3.7百萬元。我們面臨以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動風險。我們無法向閣下保證我們日後可確認相若的公允價值收益，相反，我們可能會確認公允價值虧損，這會影響我們未來期間的經營業績。此外，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動估值存在估計不確定性。該等估計的公允價值變動涉及行使專業判斷以及使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，上述各項在性質上具有主觀性及不確定性。因此，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值已經並將繼續受到估計的不確定性影響，其未必會反映該等金融資產的實際公允價值，並會導致不同時期損益有重大波動。

我們計劃於上市至少六個月後採納股份獎勵計劃，這可能產生以股份為基礎之酬金開支，從而或會對 閣下投資的價值產生不利影響

於2020年3月，融創中國註冊成立了一家特殊目的公司，以持有根據我們擬於上市至少六個月後採納的股份獎勵計劃向合資格承授人授出的股份。我們相信採納股份獎勵計劃將使我們能夠挽留人才、推動長期可持續發展並對我們、我們的僱員及股東整體有利。因此，基於股份獎勵計劃授出日當天測算的股份報酬的公允價值，我們預期會產生開支，該等開支將在我們的綜合財務報表中確認。倘若該等開支數額重大或隨時間增長，我們的經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們理財產品的公允價值下跌，我們可能會產生虧損

於業績記錄期間，我們自中國持牌商業銀行購買了非保本型人民幣計值理財產品。我們投資的理財產品的盈利能力與理財產品的相關投資組合的表現掛鉤。金融資產的公允價值變動將於我們的綜合收益表中列賬，以公允價值計量且其變動計入損益，因此會直接影響我們的經營業績。於2020年6月30日，我們歸屬於理財產品的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為人民幣225.2百萬元。於業績記錄期間，

我們並無因出售與理財產品相關的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產產生任何虧損。倘未來我們理財產品的公允價值跌至低於我們的投資成本，我們將產生虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

倘若我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經及正在中國註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們任何品牌、商業名稱及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。我們的商業名稱或商標若未經授權而被盜用，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且不斷演變，可能令我們牽涉重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施執行我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們已獲融創集團以不可轉讓及免除特許權使用費的方式授權使用其多個商標進行業務運營。詳情請參閱「業務－知識產權」及「關連交易－(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可」。倘有關許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方可能成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，此可能干擾及影響我們的業務

我們無法向閣下保證我們將能成功註冊我們的任何知識產權或我們的營運或業務的任何方面並無或將不會侵犯或以其他方式違反第三方持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權，或以其他方式違反適用司法權區的任何法例。我們可能被第三方（包括競爭對手以及其他實體或個人）質疑侵犯彼等的知識產權。我們未必可完全知悉我們的系統、應用程序及業務運營中涉及的其他各方的知識產權，且我們的服務或業務的其他方面可能在我們不知情的情況下侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方在為我們工作過程中使用他人擁有的知識產權，則可能產生與有關專有技術及發明權利相關的糾紛。日後就知識產權而

針對我們提出或威脅將會提出的任何責任索償（無論理據如何），均可能導致高昂的訴訟費用並導致我們的行政及財務資源緊絀。我們在處理任何索償、糾紛或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如對方索償成功或勝訴，我們可能會面臨重大損失、被要求支付特許權使用費、被限制開展業務以及面臨其他不利於我們業務及運營的嚴格要求。我們亦可能須向其他方作出補償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退還收費，前述各項均可能既昂貴又耗時，並可能會分散我們管理層的注意力，從而影響我們的業務運營。此外，中國知識產權法律的詮釋及應用以及授予知識產權的程序及標準尚不確定且仍在不斷演變，我們無法向閣下保證中國法院或監管機構會認同我們的分析。倘我們被發現侵犯他人的知識產權，我們可能須就我們的侵權行為承擔責任，或可能被禁止使用該等知識產權，且我們可能需要承擔許可費或被迫開發我們自身的替代品。因此，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或可能根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任

我們投購若干保險，主要為公眾責任險（以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任）、僱主責任險、商業健康險、業務相關設施的財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能招致的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、流行病、戰爭或內亂所招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險可供投購。倘若我們因保險不充足或沒有保險可供投購而須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會不時被牽涉進營運過程中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時被牽涉與客戶提起的法律糾紛或申索，這些客戶包括我們向其提供物業管理及其他服務的房地產開發商、業主或住戶等。倘若有關第三方對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。例如，倘若業主認為我們的服務與物業管理服務合同規定的服務標準不一致，或不符合我們對其的法律責任（如有關我們與住戶及我們於提供社區增值服務的其他合作方的多種關係），則業主可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時被捲入我們業務所涉其他各方（包括但不限於我們的僱員、第三方分包商、

業務夥伴及因於造訪我們的在管物業時遭受傷害或損失或在其他方面遭受與我們業務運營有關的傷害或損失的其他第三方)之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。任何有關糾紛或申索均可能會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及轉移本應用於業務活動的相關資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟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。

我們的社區增值服務未必會按計劃增長且我們的智慧化業主生活服務平台的開發未必會成功

我們計劃通過擴大我們的服務類別及客戶基礎來發展我們的社區增值服務。有關我們社區增值服務的其他資料，請參閱「業務－社區增值服務」。然而，我們無法保證我們能夠按照計劃發展有關業務，且我們產生的相關成本可能無法收回。我們需要招募具備相關經驗的合資格僱員以發展我們的社區增值服務。由於市場競爭激烈，我們無法保證將能夠招募足夠數量的合資格僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦依賴於我們從在管物業中挖掘現有客戶群以提供社區增值服務的能力，以及物色及開拓為我們的社區增值服務提供合適產品及服務的業務夥伴的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變動，我們目前的規劃可能會有所改變或我們計劃提供的若干社區增值服務可能不會實現。倘我們的社區增值服務無法吸引客戶或滿足其需求，或被證明在其他方面未能令人滿意，我們未能按計劃發展我們的社區增值業務，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能受到不利影響。

此外，我們將智慧化業主生活服務平台(主要包括我們的「融創歸心」移動應用程序)作為用戶獲得我們線上及線下服務的門戶，用以提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌認知度。該服務平台的未來發展取決於我們提升該服務平台功能的能力，以及我們緊貼新興生活方式及消費者偏好以吸引及取悅用戶的能力。我們無法向閣下保證，我們的用戶將能夠通過我們的服務平台獲得彼等所需的產品及服務，我們的用戶可能會對我們的服務平台失去興趣，並因此減少使用我們的服務平台頻率，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

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／或繳納供款而遭受不利影響

於業績記錄期間，我們並未為若干僱員登記社會保險及住房公積金及／或全額繳納供款。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們於業績記錄期間就此分別計提撥備人民幣1.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣2.4百萬元。與此情況相若，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理分別就此計提撥備人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

據我們的中國法律顧問所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款，且倘我們未能作出該等付款，則中國相關部門或會向中國人民法院提出強制執行的申請。此外，倘我們未能於規定期限內完成住房公積金的登記，我們每有一家未遵守該等法規的實體可被處以人民幣10,000元到人民幣50,000元的行政罰款。

於最後實際可行日期，我們（包括開元物業管理）並不知悉任何僱員或有關地方部門就繳納該等供款作出投訴或提出要求。然而，我們無法向閣下保證日後僱員不會就繳納社會保險及住房公積金向我們作出任何投訴或提出任何要求。我們無法向閣下保證相關的中國部門日後不會通知或要求我們於規定期限內完成登記及／或支付尚未繳納的供款。倘我們未能根據中國法律及按照相關中國部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能須繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，請參閱「業務－僱員－社會保險和住房公積金供款」。

我們在中國所租賃物業的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記

於最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定就124處租賃物業的租賃協議於地方住房管理部門備案。我們的中國法律顧問已知會我們，我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而導致行政處罰，我們的經營業績亦可能受到不利影響。

我們在中國享有的政府補助及稅務優惠待遇或會變更或終止

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們獲得的政府補助分別為人民幣2.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣23.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣13.5百萬元，其主要指地方政府就我們的業務發展提供的財政扶持資金。另外，位於中國西部的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，中國的政府補助或稅收優惠待遇政策不會發生變動，或我們享有或將有權享有的任何政府補助或稅收優惠待遇不會終止或可以獲得延續。倘因中國法律、法規及政策出現變動或我們未能達成延續的任何必要條件導致該等政府補助或稅收優惠待遇變動或終止，我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。

我們的聲譽可能受到與我們提供的服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴可能屬無謂或無理取鬧）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或索償。我們向個人業主及住戶提供物業管理及其他服務（包括滿足其居家及家庭的日常需求的服務）。居住在我們管理的同一物業中的業主及住戶來自各行各業，其對物業及相鄰區域的管理方式的期望可能各不相同。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期望之間取得平衡。此外，倘若非業主客戶（如房地產開發商）不滿意我們的服務，我們也可能收到來自彼等的投訴或索償。

儘管我們已建立監控服務品質的程序並設立客戶可以提供反饋及提交投訴的溝通渠道，但無法保證全體業主及住戶的期望及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們在管物業的若干個別業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在日常運營過程中可滿足的特定需求或期望。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通過超出我們控制範圍的方式對我們施加壓力，比如直接向我們提出、通過網絡或各種媒體資源或向相關機構作出無謂或無理取鬧的投訴。任何此類事件或任何負面報導，即使不屬實，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。

我們可能無法按酬金制代表所管理物業的業主收回付款

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們按酬金制提供的物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務所得總收入的零、零、0.1%、0.1%及0.1%。當我們訂立合約以酬金制管理社區時，我們本質上是以業主及住戶的代理人的身份行事。由於該等社區的管理處並無單獨銀行賬戶，有關該等管理處的所有交易均經由我們的財務部門結算。於報告期末，倘若我們的財務部門累計的管理處的營運資金不足以支付管理處於相關社區安排物業管理服務所產生及通過我們的財務部門所支付的開支，我們會將有關差額確認為其他應收款項（可予減值）。

管理處是否有能力代表業主結算款項及是否存在任何客觀減值跡象，可能需要作出估計，並考慮後續結算及撤銷金額的可能性等因素（如有）。倘一個住宅社區的應付賬款持續高於其應收賬款，則表明我們代表該等業主及住戶結算的款項可能具有較低的可收回性。

我們管理層的估計及其所依據的假設乃利用目前可獲得的資料作出，倘可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。有助作出該等估計及假設的公開資料亦有限。倘實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔法律責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。同時，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期望，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變化可能會對我們的業務產生不利影響

鑒於我們在中國開展業務營運，我們的業務及經營業績受中國經濟、政治及社會政策及狀況的影響。

中國經濟發展在諸多方面（包括經濟結構、發展水平及增長率）具有獨特性。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。我們無法保證中國的經濟、外匯、政治或法律制度發展不會對我們的業務營運造成損害。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策及狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯出中國實施管制。請參閱「監管概覽－有關外幣兌換的法規」。我們收到的絕大部分收入以人民幣計值。根據我們的現行架構，我們的收入主要來自我們中國附屬公司的股息派付。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們派付股息或作出其他付款或償付其以外幣計值債務（如有）的能力。如外匯管制制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東派付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現行的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，通過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘若將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則需要獲得相關政府部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資）獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣開展絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們亦可能以港元持有大部分的發售所得款項，直至其用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。匯率可能會由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動出現波動及人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步被重新調值或人民幣可能獲准進行完全或有限的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流量、收入、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司之價值及其應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的價值造成不利影響。例如，倘我們需要為任何新增的以人民幣計值的投資或支出而將美元或港元兌換為人民幣，人民幣兌美元或港元升值將增加我們進行有關投資或支出的成本。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府或會採取類似措施應對未來的通脹壓力。若無中國政府的減緩政策，惡性通脹可能會增加我們的成本，從而大幅削弱我們的盈利能力。我們無法保證我們將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放緩，對我們物業服務的需求可能會減少。

我們日後進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高利率或市場受干擾均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，而我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應對業務挑戰。我們無法保證預計經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力利率獲得外部融資，或甚至根本無法獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

中國有關離岸控股公司向中國實體提供貸款及作出直接投資的法規可能會延遲或妨礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資

在動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，我們或會向我們的中國附屬公司提供貸款，亦可能向中國附屬公司進行額外注資。任何由我們向中國附屬公司提供的貸款均須遵守中國法規。例如，我們在中國提供予我們的中國附屬公司以為其活動提供資金的貸款不得超過法定限額，且必須予以註冊或備案。我們亦可能決定通過注資形式為中國附屬公司提供資金。該等注資必須通過國家企業信用信息公示系統於商務部備案。我們無法向閣下保證我們將能就日後我們向附屬公司或其各自任何附屬公司提供的貸款或進行的注資及時於政府進行有關註冊，或將能及時完成備案程序，甚至根本無法完成上述事項。倘我們未能完成有關註冊或備案程序，則我們使用全球發售所得款項的能力及將我們的中國業務資本化的能力可能受到負面影響，從而可能會對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

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附屬公司開展。我們依賴該等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。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%除稅後利潤撥作一般儲備或法定資本儲備金，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。

此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》（或企業所得稅法）、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發佈的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》（或第112號通知）、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**避免雙重徵稅安排**」）及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（或第9號公告），中國附屬公司通過我們的香港附屬公司向我們派付的股息或會須按10%稅率或（倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性經營活動，且有權享有避免雙重徵稅安排項下稅務優惠的「受益所有人」）5%稅率繳納預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以減少相關稅務影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「中國居民企業」，而我們就從中國營運附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加

本公司於開曼群島註冊成立，通過中國營運附屬公司經營業務。根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「中國居民企業」，因而通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。國家稅務總局於2009年4月22日發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「**82號文**」，於2017年12月29日予以修訂），其中列示了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如同時符合以下條件：(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機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求對於「實際管理機構」的判斷應當遵

循實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日和2018年6月15日修訂），以提供實施82號文的更多指引及澄清有關「境外註冊中資控股居民企業」的報告及備案責任。

目前，我們的管理層主要常駐於中國，且日後可能繼續常駐於中國。倘我們被視為中國居民企業，我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅並於中國有關當局備案登記繳交有關企業所得稅的義務，而我們的非居民企業股東因出售我們的股份而收取的任何股息或收益或須按最高10%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息派付可獲豁免繳納企業所得稅，惟目前尚未明確此項豁免的詳細資格要求及倘我們就此而言被視為中國居民企業，我們的中國營運附屬公司向我們派付的股息會否符合有關資格要求。倘我們的全球收入須按企業所得稅法的規定納稅，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，倘若境外股東並非被視為企業所得稅法項下的中國稅收居民企業，則中國附屬公司向其境外股東派付的股息須以10%的稅率繳納預扣稅，但有關境外股東所屬司法權區與中國已訂立稅收協定或類似安排，而境外股東已獲得當地主管稅務機關的批准，可申請有關稅收協定或類似安排則除外。我們通過在香港註冊成立的附屬公司投資中國營運附屬公司。根據避免雙重徵稅安排，我們的香港附屬公司將須就自中國營運附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日頒佈一項公告（「**601號文**」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不能享有稅收協定優惠，並會按照「實質重於形式」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「導管」公司授出稅收協定優惠。我們尚不確定601號文是否適用於我們中國營運附屬公司通過香港附屬公司向我們派付的股息。然而，倘根據601號文，我們的香港附屬公司並不被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息因此可能將須以10%的稅率繳納預扣所得稅，而非根據避免雙重徵稅安排採納5%的優惠適用稅率。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們應付外商投資者的股息及銷售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，我們的境外企業股東可能需要就轉讓股份所變現的任何收益及可獲分派的股息按10%的稅率繳納所得稅，前提是有關收入被視為「來源於中國境內」的收入。根據企業所得稅法實施條例，產生自轉讓股權投資的收入是否會被當作來源於中國境內或來自外國領土的收入，將視乎接收有關股權投資的企業的所在地而釐定。然而，目前仍不清楚我們股東收取的收入是否會被視為來源於中國境內的收入，以及在頒佈企業所得稅法後，我們的境外企業股東是否能獲得任何稅務豁免或減免。倘我們的境外企業股東須就轉讓彼等所持股份或就出售彼等所持股份所得收益繳納中國所得稅，境外企業股東於我們股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。

我們面臨有關中國國家稅務總局所頒佈《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》（「國家稅務總局7號文」）的不明朗因素

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈國家稅務總局7號文，廢止國家稅務總局先前於2009年12月10日發佈的《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》（「國家稅務總局698號文」）的若干條文。國家稅務總局7號文就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的財產（包括股權）（「中國應稅財產」）提供全面指引。例如，國家稅務總局7號文訂明，當非中國居民企業通過出售直接或間接持有中國應稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓交易。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管國家稅務總局7號文包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應稅財產的境外上市控股公司股份的方式取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業曾直接持有並已出售該等中國應稅財產的情況下，該項轉讓所得收入原應可按照適用稅收協定或安排的規定免予繳納中國企業所得稅），但我們尚不清楚國家稅務總局7號文項下是否有任何豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外將作出的涉及中國應稅財產的任何收購，

或中國稅務機關會否按國家稅務總局7號文重新定性該交易。倘稅務機關認定我們的重組缺乏合理商業目的，其會認為國家稅務總局7號文適用於有關交易。因此，我們或須繳納國家稅務總局7號文項下的稅項，以及或須把寶貴資源用於遵守國家稅務總局7號文的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局7號文繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國法律體系的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制 閣下可獲得的法律保障

我們於中國的業務營運及資產受中國法律及法規監管。中國的法律體系以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法律體系，而頒佈的法律及法規未必足以涵蓋於中國的一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於早期發展階段，有關此行業的法律及法規仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行存在不明朗因素且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，部分中國法律體系乃根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯效力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素落實，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何判決可能存在困難

我們的董事及高級管理層成員多數居住在中國，且彼等及本公司的絕大部分資產位於中國境內。因此，除非根據有關司法權區與中國締結或參與的國際條約條文，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何判決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及許多其他發達

國家及地區簽訂有關相互認可和執行法院判決的條約。然而，倘符合《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》(「**2006年安排**」)所載規定，香港法院的判決可能在中國獲得認可及執行。於2019年1月18日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(「**2019年安排**」)，旨在建立一個更透明及明確的機制，以在香港及中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。2019年安排終止了2006年安排，而2019年安排將於最高人民法院頒佈司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序後方會生效。2019年安排將在生效後取代2006年安排。因此，於2019年安排生效前，在中國認可及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

自然災害、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能嚴重干擾我們的業務運營及對中國的全國及地區經濟造成不利影響

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2019冠狀病毒)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。自其於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。2019冠狀病毒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、2019冠狀病毒、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。

與分拆及全球發售有關的風險

全球發售股份的買家將面臨即時攤薄，而倘若我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄

我們股份的發售價預計高於緊接全球發售前每股股份有形資產淨值。因此，全球發售股份的買家將面臨每股股份有形資產淨值的即時攤薄。此外，為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外證券。倘若我們於日後發行的額外證券價格較發行該等額外證券前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場，且不一定能形成交投活躍的市場

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。在全球發售後不一定能形成或維持活躍的公開市場。我們的股份初始發售價範圍是經由我們與聯席代表（代表包銷商）商議後協定，而發售價亦將會由此協定，且不一定能反映在全球發售後在交易市場出現的指示性價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲得批准，在聯交所上市並不保證將形成或維持股份活躍的交投市場。倘全球發售後並無形成股份的活躍市場，股份的市價及流動性或會受到不利影響。因此，閣下可能無法按相等於或高於全球發售所支付股份價格的價格轉售閣下股份。

風 險 因 素

我們股份流通量及市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售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」或本招股章程其他章節所討論）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）；
- 有關我們流失主要人員或競爭對手招募主要人員的新聞；
- 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
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

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或不成比例。此可能包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續的時間，而上述狀況長遠可能繼續帶來風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

買賣開始時股份市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價

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

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則及上市規則等的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘若控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

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

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

由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關保障少數股東權益的法律或會有別於香港及其他司法權區的法律，故投資者於履行其股東權利時或會面臨困難

我們的公司事務受（其中包括）我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，我們的股東對我們董事採取行動的權利、少數股東提起訴訟的權利及我們董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分由開曼群島較有限的司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東的權利及董事的受信責任可能與香港或其他司法權區的法規或司法先例所訂明者不同。特別是開曼群島的證券法與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，開曼群島公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

我們的股息政策受限於董事的酌情權且我們日後可能不會就股份宣派股息

除成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月派付的股息外，我們於業績記錄期間並無宣派或派付任何股息。向我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。進一步詳情請參閱「財務資料－股息」。

不應過度倚賴於本招股章程中的事實及統計數據

本招股章程中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據（包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關的該等事實及其他統計數據以及與融創中國及除本集團外的其他公司有關的該等事實及其他統計數據）來自各種官方的政府出版物、市場研究報告以及來自中國指數研究院及公開資料或其他第三方來源的數據。然而，我們無法保證該等資料來源的品質或可靠性。該等事實及其他統計數據並非由本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方並無就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料與市場慣例之間的差異及其他問題，本招股章程的事實及統計資料可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴於本招股章程載有的有關事實及統計數據。

閣下應細閱整份招股章程，而不應依賴並非載於本招股章程的有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆或全球發售的新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及全球發售之新聞稿及／或媒體之若干報導。在本招股章程發佈前已有，及在本招股章程日期後但於全球發售完成前可能會有有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及全球發售的新聞稿及／或媒體報導，包含有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或有關文章或媒體所載任何此類資料以及並非由本公司提供或授權的此類資料的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

風 險 因 素

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘若本招股章程以外的媒體或出版物所載任何資料與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們概不負責。因此，閣下應細閱整份招股章程，且應僅根據本招股章程所載資料作出關於我們的投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本招股章程所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本招股章程載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「將會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本招股章程列示的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。

為籌備上市，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

A. 管理層人員留駐香港

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

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，楊曼女士（執行董事、首席財務官及副總裁）及張曉明先生（聯席公司秘書），彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。應聯交所要求，各授權代表將可於合理時間內在香港與聯交所會面，並可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。我們亦已委任黃秀萍女士（聯席公司秘書及常居香港）為替任授權代表。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司，且黃秀萍女士亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，授權代表及替任授權代表均可隨時迅速聯絡董事（包括獨立非執行董事）。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自已向我們的授權代表及替任授權代表提供其手機號碼、住宅電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址。倘董事預期外遊，其將盡力向授權代表及替

任授權代表提供其住址的電話號碼或通過其手機保持順暢溝通，且董事、授權代表及替任授權代表各自亦已向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址；

- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們委任博思融資有限公司為我們的合規顧問，其可隨時聯繫我們的授權代表、替任授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及
- (4) 聯交所與我們董事之間的會面可通過我們的授權代表、替任授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。倘我們的授權代表、替任授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

B. 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及8.17條，本公司的秘書必須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員，律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面，足以履行公司秘書職責之人士。

我們已委任張曉明先生及黃秀萍女士為聯席公司秘書。張曉明先生為本公司資本法務中心總經理，其履歷載於本招股章程「董事及高級管理層」。黃秀萍女士為香港特許秘書公會資深會員，因此符合上市規則第3.28及8.17條的規定。由於張先生並不具備上市規則第3.28條規定之資格，彼未能完全符合上市規則第3.28及8.17條所規定擔任上市發行人公司秘書的要求。

因此，本公司已就委任張先生為本公司聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免。為向張先生提供支持，本公司已委任黃女士（其持有上市規則第3.28條規定的資質及經驗）擔任聯席公司秘書協助張先生，任期由上市日期起計三年，以便張先生取得妥善履行職責所需的相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。

倘黃女士不再提供該協助或不再符合上市規則第3.28條項下的規定或倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免將立即撤回。於三年期間結束之前，我們將聯絡聯交所，以便其評核張先生在三年期間取得黃女士的協助後，是否已獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗，從而不需要進一步豁免。

此外，我們已根據上市規則第3A.19條委任博思融資有限公司為我們的合規顧問，任期由上市日期起至本公司就其自上市日期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，張先生可聯繫該合規顧問，其將為張先生提供額外指導，以協助張先生熟悉聯交所上市公司之公司秘書的職責。

C. 關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定（就披露於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言），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。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。有關詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

D. 業績記錄期間後收購的股權

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中列示自其最近期經審核財務報表結算日起所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

業績記錄期間結束後，為擴大我們的業務，本集團已收購或同意收購（視情況而定）下文所列北京金泰合、石家莊融弘、天津鋒物及天津俟舜（統稱為「目標公司」）的股權（「收購事項」）。

1. 收購北京金泰合

於2020年5月15日，北京易生活與張殿偉（一名獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，北京易生活同意收購北京金泰合的全部股權，對價為人民幣200,000元。對價主要參考其資產（尤其是其持有的房地產經紀許可證）及北京金泰合當時的註冊資本（於進行該收購時尚未繳足）後經公平磋商釐定。於最後實際可行日期，對價人民幣180,000元已支付，我們預計於2020年12月前以自有資金悉數結清餘額。股權轉讓登記手續已於2020年7月20日向有關工商行政管理部門辦理，此後北京金泰合成為本公司的間接全資附屬公司。

北京金泰合為一家在中國成立的公司，從事提供房產中介服務。預計收購北京金泰合將擴充我們的社區增值服務種類，並在向獨立第三方客戶提供服務方面擴展我們的業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京金泰合及其最終實益擁有人各自於收購前均為獨立第三方。

2. 收購石家莊融弘

於2020年7月15日，石家莊融創分別與河北雙創平安投資有限公司（「河北雙創」）及劉真真（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，石家莊融創同意(i)向河北雙創收購石家莊融弘的44%股權，及(ii)向劉真真收購石家莊融弘的10%股權，對價為零。對價主要參考石家莊融弘當時的財務狀況以及註冊資本（於進行該收購時尚未繳足）後經公平磋商釐定。股權轉讓登記手續已於2020年7月16日向有關工商行政管理部門辦理，此後石家莊融弘成為我們的間接附屬公司。於最後實際可行日期，石家莊融弘由石家莊融創擁有54%權益及河北雙創擁有46%權益。

石家莊融弘為一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務。預計收購石家莊融弘將擴大我們與獨立第三方客戶的業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除河北雙創持有石家莊融弘46%股權外，石家莊融弘及其最終實益擁有人於收購前均為獨立第三方。

3. 投資天津鋒物

於2020年9月15日，融創物業服務與天津鋒物及其創始人及投資者（均為獨立第三方）訂立增資協議，據此（其中包括）融創物業服務以總對價人民幣390.5百萬元收購天津鋒物共計24.1726%股權，對價已以自有資金悉數結清。對價乃主要參考(i)我們看好天津鋒物作為提供有關物業管理、智慧社區及智慧家居的應用解決方案及服務的市場之中行業參與者的前景及此行業的整體前景；(ii)天津鋒物的競爭優勢（包括其已開發產品及服務供應以及創新能力）以及下文所進一步詳述的本集團與天津鋒物可能產生的協同效應，而我們可能在提升用戶體驗、提供更佳服務及提高物業管理的成本控制效率方面受益；及(iii)參考（其中包括）知名投資公司（為獨立第三方）於上輪對天津鋒物股權投資所採納的估值釐定的協定估值以及天津鋒物的業務、財務表現及前景後經公平磋商釐定。

天津鋒物為一家在中國成立的公司，從事開發並提供有關物業管理、智慧社區及智慧家居的應用解決方案以及服務。預期我們於天津鋒物的股權投資可於本集團與天津鋒物之間產生協同效應。具體而言，天津鋒物擁有專有人工智能算法及成熟的軟件如服務(SaaS)平台產品，據此我們可藉我們現有的IT基礎設施加快推進用戶及管理兩方面的數據分析，並促進服務標準化及數字化管理。憑藉我們的品牌及規模優勢，雙方可打造更加開放的生活服務生態系統，通過線上至線下(O2O)生活服務網絡進一步建立在業務開發及服務提供方面的競爭優勢，從而向終端用戶提供更佳生活服務產品及體驗。此外，結合專有研發及合作，天津鋒物開發了智慧家居產品及用戶應用，證明其於工業設計、用戶體驗及產品安全方面具備創新能力，有助於我們向終端用戶提供涵蓋從家居至社區生活的全服務場景的智慧產品及增值服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津鋒物及其最終實益擁有人於收購前均為獨立第三方。

4. 收購天津侯舜

於2020年10月12日，天津融創致家與天津市路順汽車貿易有限公司（「天津路順」）、王秀蘭、王金寶（均為獨立第三方）及天津侯舜訂立股權轉讓協議，據此天津融創致家同意(i)向天津路順收購天津侯舜的98%股權，對價為人民幣862,400元；及(ii)向王秀蘭收購天津侯舜的2%股權，對價為人民幣17,600元。對價主要參考天津侯舜的資產（特別是其持有的保險兼業代理許可證）後經公平磋商釐定。我們將以自有資金支付對價，預期將於2021年初前結清。於最後實際可行日期，於有關工商管理部門的股權轉讓登記手續尚未完成。收購完成後天津侯舜預期將成為本公司的間接全資附屬公司。

天津侯舜為一家在中國成立的公司，主要從事汽車銷售及相關保險代理業務。預計收購天津侯舜將擴大我們與獨立第三方客戶的業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津侯舜及其最終實益擁有人於收購前均為獨立第三方。

我們已就編製有關目標公司的財務報表向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定，理由如下：

- (a) **日常及一般業務過程** — 收購事項的資金來自或將來自本集團的自有資金，而非將自全球發售中籌集的所得款項，且在本集團的日常及一般業務過程中進行，因為通過收購從事我們核心業務的當地參與者，或對我們核心業務所在行業價值鏈上的目標公司進行戰略投資以增強市場地位，是我們的主要發展戰略之一。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司並不重大** — 各目標公司（由不同賣方擁有）運營的業務規模與本集團相比並不重大。根據我們可得的目標公司的未經審核管理賬目，參照本公司於業績記錄期間最近期財政年度的財務狀況，有關各項收購事項的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%。由於(i)各項收

購事項涉及收購不同公司的權益及(ii)收購事項的訂約對手方各不相同，本公司認為收購事項毋須根據上市規則第14.22條合併計算。此外，即使合併計算，收購事項的重要程度仍不足以令本公司須根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本集團的整體經營規模相比，收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2019年12月31日以來的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者就本集團業務活動或財務狀況達致知情評估合理所需的一切資料已納入本招股章程。因此，獲豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會損害公眾投資者的利益。

(c) **無法提供資料** — 收購北京金泰合及石家莊融弘最近於2020年7月方才完成，而截至最後實際可行日期收購天津侯舜尚未完成。時間有限且不足以(或需要花費大量時間及資源)讓本公司及其申報會計師編製必要財務資料以披露於本招股章程內。此外，對天津鋒物的投資於近期2020年9月底方完成，且本公司確認(i)我們僅會於天津鋒物持有少數股權，並不控制其董事會；及(ii)本公司亦不參與天津鋒物的日常管理，僅持有少數戰略股東權利，既無意亦不足以為遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條而要求天津鋒物編製或於招股章程披露經審核財務報表。因此，對本公司而言，按照上市規則的規定披露目標公司的經審核財務資料並不實際可行且會帶來過重負擔。

(d) **提供替代披露資料** — 本公司已於本招股章程內提供有關收購事項的替代資料，其中包括：

(i) 目標公司的主要業務活動概述；

(ii) 確認各對手方及／或對手方的最終實益擁有人均為獨立第三方；

(iii) 收購事項的日期；

- (iv) 收購事項的對價、結清對價的方式及釐定對價的基準；及
- (v) 進行收購事項的理由以及收購事項預期將為本集團帶來的裨益。

E. 回補機制

上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，其效用為在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售的發售股份數目增加至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的一定百分比。我們已向聯交所申請而聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的規定，據此，根據香港公開發售初步分配的發售股份將為全球發售的7%，而倘香港公開發售出現超額認購，聯席代表（為其本身及代表包銷商）將於「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所披露截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回補機制。

F. 有關僱員優先發售的豁免及許可

本公司已就合資格董事參與僱員優先發售向聯交所申請，而聯交所已向我們授出有關嚴格遵守上市規則第10.03條的豁免及上市規則附錄六第5(2)段下的許可，原因如下：

- (a) 僱員預留股份將根據合資格董事的合資格僱員身份（而非董事身份）提呈發售予彼等，條款與所有其他合資格僱員相同；
- (b) 僱員預留股份將基於各合資格僱員的認購金額公平分配，相較其他合資格僱員而言，合資格董事不就根據僱員優先發售分配僱員預留股份享有任何優待；
- (c) 合資格董事申請的僱員預留股份數目不會超過僱員預留股份的總數；

- (d) 除僱員優先發售外，合資格董事不會參與或表示有意參與香港公開發售或國際發售；
- (e) 向合資格董事分配僱員預留股份不會計入上市規則第8.08(1)條的公眾持股量規定（「公眾持股量規定」）內，且不會影響本公司於上市後的公眾持股量，本公司於上市後將能符合公眾持股量規定；及
- (f) 僱員預留股份的分配詳情（包括分別分配予合資格僱員及合資格董事的股份總數及百分比）將披露於我們的配發結果公告。

進一步詳情請參閱「全球發售的架構－僱員優先發售」。

CICC Wealth Investment Ltd（「承配人」）為包銷商中國國際金融香港證券有限公司（「中金公司」）所屬公司集團的成員公司。因此，承配人為中金公司的「關連客戶」（定義見上市規則）。

本公司已申請而聯交所已向我們授出上市規則附錄六第5(1)段下的許可，允許承配人於全球發售中作為承配人行事以便合資格僱員參與僱員優先發售，但須滿足以下條件：

- (a) 承配人於僱員預留股份的分配中未曾且不會因其作為承配人憑藉與中金公司的關係而受到任何優待，但遵循上市規則第10.01條所載原則根據僱員優先發售優先對合資格僱員進行分配除外；
- (b) 本公司、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、中金公司及承配人各自己根據指引信HKEX-GL85-16向聯交所提供書面確認；及
- (c) 僱員預留股份的分配詳情將披露於我們的配發結果公告。

董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程（董事對其共同及個別承擔全部責任）載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則提供的有關本集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜可能致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件，可供香港公開發售申請人參考。有關全球發售架構的詳情（包括其條件）載於「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格中。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料及作出的聲明以及本招股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售。並無人士獲授權提供或作出本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

包銷

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日協定發售價後方可作實。

有關香港包銷商及包銷安排的進一步資料載於「包銷」一節。

發售及銷售發售股份的限制

認購發售股份的每位人士將須確認（或因其認購發售股份而被視為確認）其知悉本招股章程所述發售及銷售發售股份的限制。概無採取任何行動准許於香港以外任何司法權區公開發售發售股份，或於香港以外任何司法權區派發本招股章程或申請表格。因此，於任何未獲准作出要約或提出邀請的司法權區內或情況下或向任何人士作出要約或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得被用作亦不構成要約或邀請。於其他司法權區派發本招股章程以及發售及銷售發售股份乃受到限制，且除根據該等司法權區適用的證券法所允許於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外，不得作出上述事宜。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）及資本化發行將予發行的股份上市及買賣。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘於全球發售截止日期起計三個星期屆滿或聯交所或其代表在上述三個星期內可能知會本公司的較長期間（不超過六個星期）屆滿前，股份不獲批准根據本招股章程於聯交所上市，則因應根據本招股章程所作申請作出的任何配發（無論何時作出）均屬無效。

預期股份將於2020年11月19日（星期四）開始在聯交所買賣。本公司概無任何部分股份或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或近期亦不擬尋求有關上市或批准上市。股份的每手買賣單位為1,000股。股份的股份代號為01516。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見，以了解該等交收安排的詳情及該等安排將如何影響彼等權利及權益。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情，載於「全球發售的架構」一節。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊將由我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司在香港存置。所有發售股份將在本公司位於香港的香港股東名冊中登記。買賣於本公司的香港股東名冊中登記的股份須繳納香港印花稅。

建議徵詢專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者就認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。我們、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士對任何人士因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

匯率換算

於本招股章程中，除另有指明外，以人民幣及美元計值的若干金額已按以下匯率換算為港元（僅為 閣下方便起見）：

1.00港元兌人民幣0.8648元（中國人民銀行於2020年11月2日就現行外匯交易的報價）

1.00美元兌人民幣6.7050元（中國人民銀行於2020年11月2日就現行外匯交易的報價）

我們概無聲明任何人民幣或美元金額可以或應可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換。

語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧異，概以本招股章程英文版本為準，惟另有指明者除外。

本招股章程所載中國法律、法規、政府機關、企業、自然人或其他實體及類似名稱因無官方英文譯名，其英文譯名均為非官方翻譯，僅供識別。倘中文名稱與英文譯名有任何歧異，概以中文為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干表格內列作總數的數字可能並非其前面數字的算術總和。任何表格或圖表所示總數與所列數額總和的差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍

主席兼非執行董事

汪孟德先生	中國天津市 天津時代奧城公寓 12號樓1單元2702室	中國

執行董事

曹鴻玲女士	中國天津市 南開區八里台街道 時光水苑5號樓2單元602室	中國

陳彬先生	中國天津市 西青區 李七莊街道 東第家園 33號樓1單元610室	中國

楊曼女士	中國天津市 紅橋區 丁字沽三號路 康源公寓 2號樓1單元1504室	中國

非執行董事

高曦先生	中國天津市 和平區 榮業大街 新匯華庭 10號樓1單元103室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
王勵弘女士	香港 大潭水塘道88號 陽明山莊6座1845室	中國
姚寧先生	中國北京市 朝陽區 南磨房路16號 禧福匯4棟301室	中國
趙中華先生	中國北京市 房山區怡和路 1號院6號樓701室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人 (按英文字母排序)

**HSBC Corporate Finance (Hong Kong)
Limited**

香港
皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

聯席代表

香港上海滙豐銀行有限公司

香港
皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

聯席全球協調人

香港上海滙豐銀行有限公司

香港
皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

(以下按英文字母排序)

中國國際金融香港證券有限公司

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

聯席賬簿管理人

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈50樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅有關香港公開發售)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅有關國際發售)
25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

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

花旗環球金融亞洲有限公司

(僅有關香港公開發售)

香港

中環

花園道3號

冠君大廈50樓

Citigroup Global Markets Limited

(僅有關國際發售)

33 Canada Square, Canary Wharf

London E14 5LB

United Kingdom

瑞士信貸(香港)有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場88樓

(以下按英文字母排序)

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

招銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈45樓

聯席牽頭經辦人

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心62樓

工銀國際融資有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司

(僅有關香港公開發售)

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc

(僅有關國際發售)

25 Cabot Square

Canary Wharf

London E14 4QA

United Kingdom

中國國際金融香港證券有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期29樓

花旗環球金融亞洲有限公司

(僅有關香港公開發售)

香港

中環

花園道3號

冠君大廈50樓

Citigroup Global Markets Limited

(僅有關國際發售)

33 Canada Square, Canary Wharf

London E14 5LB

United Kingdom

瑞士信貸(香港)有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場88樓

(以下按英文字母排序)

農銀國際證券有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

招銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈45樓

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心62樓

工銀國際證券有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：

盛德律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：

諾頓羅氏香港

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈38樓

有關中國法律：

金誠同達律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街1號

國貿大廈A座10層

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈22樓

行業顧問

中國指數研究院

中國

北京市

豐台區

郭公莊中街20號院A座

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

招商永隆銀行有限公司

香港

德輔道中45號

招商永隆銀行大廈16樓

公 司 資 料

註冊辦事處	Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited 190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman, KY1-9005 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 天津市 南開區 奧城商業廣場 A4座5層
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座31樓
公司網站	<u>www.sunacservice.com</u> (本網站提供的資料不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	張曉明先生 中國 天津市 南開區 奧城商業廣場 A4座5層 黃秀萍女士， <i>FCIS</i> 、 <i>FCS</i> 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座31樓

公 司 資 料

授權代表

楊曼女士
中國天津市
紅橋區
丁字沽三號路
康源公寓
2號樓1單元1504室

張曉明先生
中國
天津市
南開區
奧城商業廣場
A4座5層

替任授權代表：
黃秀萍女士
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓

審核委員會

姚寧先生(主席)
王勵弘女士
趙中華先生

薪酬委員會

王勵弘女士(主席)
曹鴻玲女士
姚寧先生
趙中華先生

提名委員會

汪孟德先生(主席)
王勵弘女士
姚寧先生
趙中華先生

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公 司 資 料

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司天津濱海分行

中國天津市

濱海新區

第二大街33號

本行業概覽一節載有源自政府刊物、其他刊物及我們委託中國指數研究院編製的市場調研報告的資料及統計數據。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括所示未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成分。我們、聯席保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與上市的任何其他人士（中國指數研究院除外）概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、中國指數研究院所編製市場調研報告的數據及摘錄自公開可得來源的數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、聯席保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與上市的任何其他人士（中國指數研究院除外）概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過分依賴該等資料。

研究背景及方法

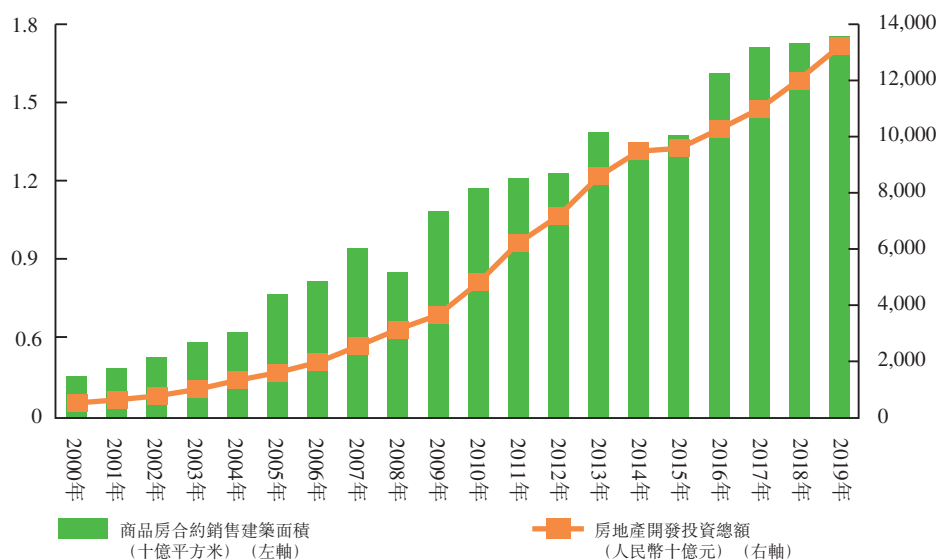
我們以總額人民幣0.8百萬元委託中國指數研究院編製有關中國物業管理行業的市場調研報告，並以自公開可得來源獲得的數據對其進行補充（倘適用）。中國指數研究院為一間由500多名專業分析師組成的專家團隊創辦的獨立房地產研究機構。中國指數研究院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中國指數研究院主要考慮於過往三年內平均管理至少十處物業或總建築面積達500,000平方米或以上的物業管理公司。中國指數研究院採用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據（包括來自報告統計數據、網站及市場推廣材料的數據）、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中國指數研究院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、營運表現、服務質量、發展潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中國指數研究院主要根據收入增長、在管總建築面積增長、儲備建築面積及僱員人數及組成評估物業管理公司的發展潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究而進行。

於編製本節及招股章程的行業數據時，中國指數研究院假設：(i)中國及世界的社會、經濟及政治情況於預測期間將保持穩定；(ii)中國政府對物業管理行業的政策於預測期間將不會發生變動；(iii)相關統計局的所有已刊發數據均屬準確；及(iv)自相關地方房屋管理局獲得有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確。

中國房地產市場發展概覽

根據中國指數研究院的資料，中國國內生產總值（或GDP）從2015年的人民幣68.9萬億元增加至2019年的人民幣99.1萬億元，年複合增長率為9.5%。新GDP增長推動力聚焦於優化經濟結構及提升生活質量，取代傳統增長推動因素。

根據中國指數研究院的資料，受經濟快速發展、利好貨幣政策及強勁的需求帶動，中國房地產市場在過去20年發展迅速。商品房的合約銷售建築面積由2015年的13億平方米增加至2019年的17億平方米（為2000年的9.2倍），年複合增長率為7.5%。根據中國指數研究院的資料，房地產開發投資總額由2015年的人民幣9.6萬億元增加至2019年的人民幣13.2萬億元，年複合增長率為8.3%。根據中國指數研究院的資料，住宅商品房的合約銷售建築面積由2015年的11億平方米增加至2019年的15億平方米，年複合增長率為7.5%。根據中國指數研究院的資料，新開工建設的住宅商品房總建築面積由2015年的11億平方米增加至2019年的17億平方米，年複合增長率為11.9%。該等增長為物業管理行業的發展提供絕佳機會。下表列示於所示年度的商品房合約銷售建築面積及房地產開發投資總額。



資料來源：國家統計局，由中國指數研究院整理

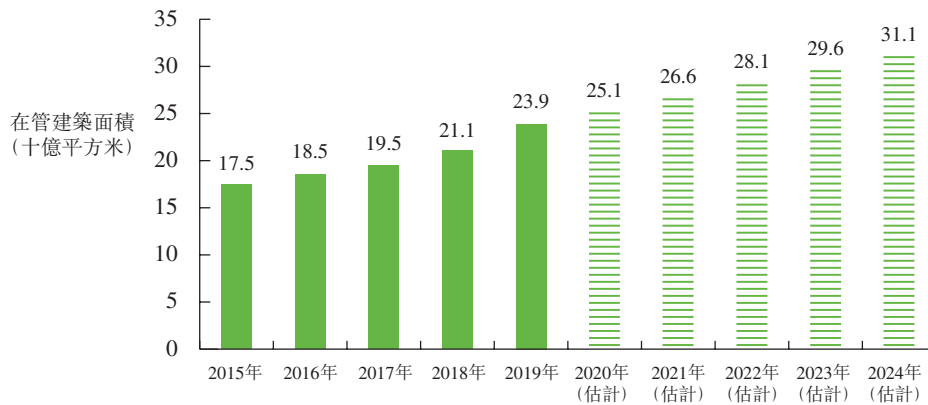
中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業始於1981年，當時國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。繼《物業管理條例》於2003年正式頒佈及《中華人民共和國物權法》於2007年正式頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善及成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院及其他物業。

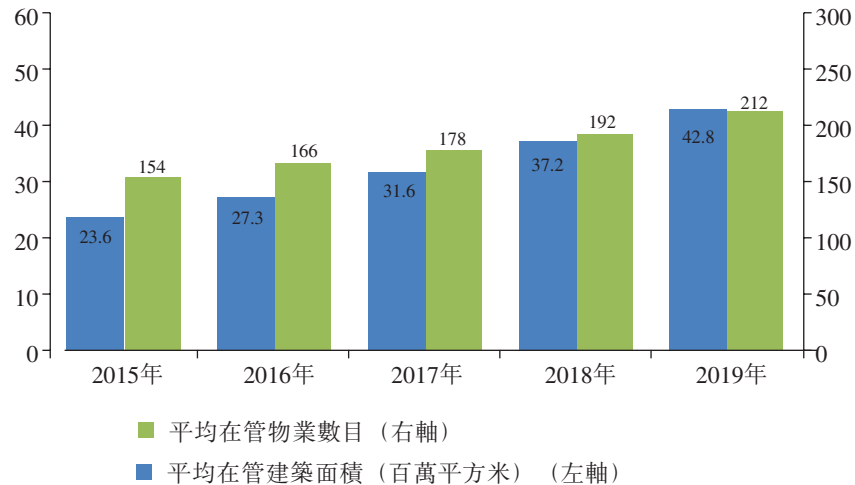
在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。就物業管理費而言，中國物業管理行業的主流收費方式為包幹制，特別是對於住宅物業而言，原因為該收費方式可通過省去業主及住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務提供商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，得以更加密切地監督物業管理服務提供商的表現。

下表列示於所示年度中國物業管理行業按在管建築面積計的歷史及預測市場規模：



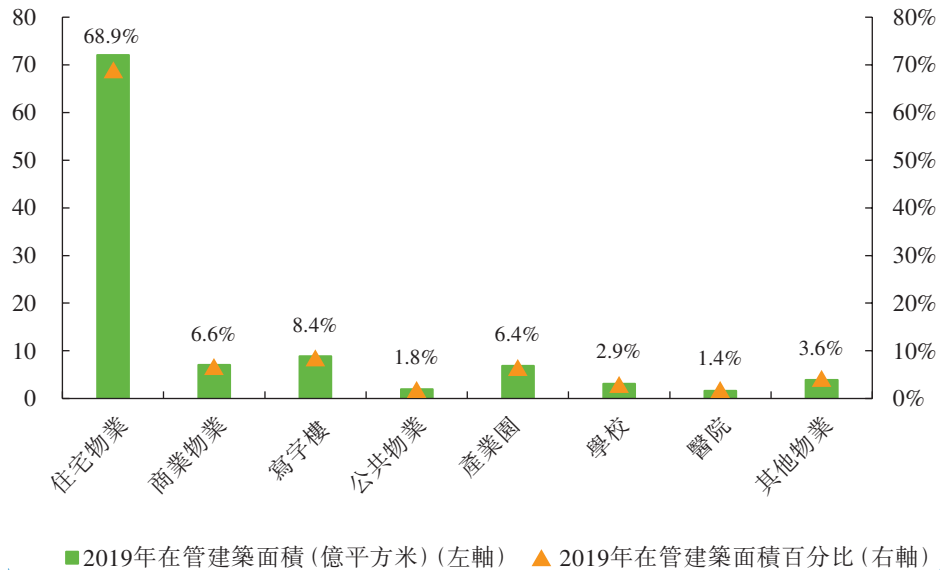
資料來源：中國指數研究院

近年來，隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數目快速增長。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的平均在管建築面積從2015年的23.6百萬平方米增至2019年的42.8百萬平方米，年複合增長率為16.0%，原因是物業服務百強企業的物業管理規模不斷擴大以及商品房建築面積持續增加。同時，物業服務百強企業的平均在管物業數目從2015年的154處增至2019年的212處，年複合增長率為8.3%。下圖列示於所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積及平均在管物業數目：



資料來源：中國指數研究院

儘管住宅物業佔物業服務百強企業在管總建築面積的大部分，但中國物業管理公司亦尋求豐富其在管物業類型。下圖列示於2019年物業服務百強企業按物業類型劃分的在管建築面積：

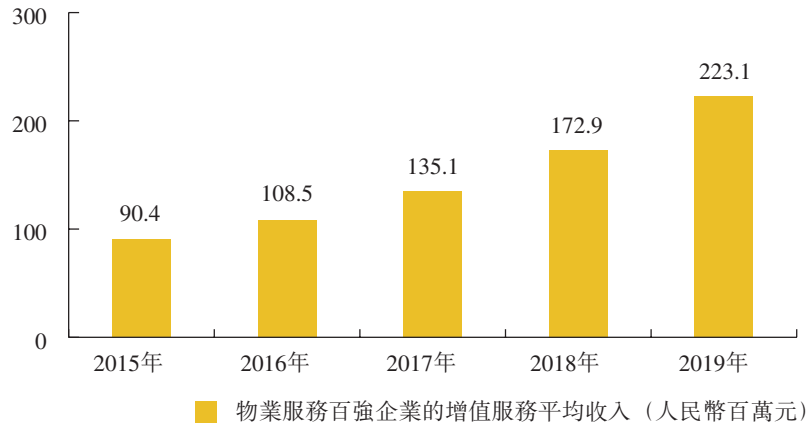


資料來源：中國指數研究院

受客戶需求及激烈的競爭驅動，中國物業管理公司已投資改善其服務質量，並注重客戶需求。在物業管理服務方面，物業管理公司已推出「管家服務」、「一站式服務」、「全方位服務」等概念，旨在提供全面及一站式解決方案，幫助滿足客戶日常生活中多方面的需求。在增值服務方面，中國部分物業管理公司已打造或正在打造線上線下服務平台，整合周邊商圈資源以豐富產品與服務供應。服務質量的提升及服務的多元化亦有助於維持或提升中國物業管理公司的客戶續約率。

增值服務

中國物業管理公司不斷擴展增值服務的範疇及內容。中國物業服務百強企業的增值服務平均收入由2015年增至2019年的人民幣223.1百萬元，年複合增長率為25.3%。下表列示於所示年度物業服務百強企業的增值服務平均收入。



資料來源：中國指數研究院

就特定類型的增值服務而言，物業服務百強企業主要集中於線下增值服務，尤其是家政、家居服務、社區空間運營服務及房產經紀服務。根據中國指數研究院的資料，於2019年，物業服務百強企業的家政及家居服務收入佔其社區增值服務總收入的百分比分別從2018年的8.0%及3.8%增加至2019年的11.6%及10.5%。此外，根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的社區空間運營服務及房產經紀服務的收入佔其社區增值服務總收入的百分比於2019年達到24.4%及19.6%。

行業增長推動力

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業的發展得益於以下主要推動力：

利好政策

國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，標誌著中國物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列鼓勵物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障

性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及《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》(旨在促進(其中包括)物業管理服務標準化,作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。住建部於2014年頒佈的《智慧社區建設指南(試行)》鼓勵並指出客戶需要通過數字化及智慧化管理來升級傳統物業管理服務。其擴大物業管理服務的範圍並為物業管理行業帶來更多發展空間。此外,分權改革及政府職能轉變令對城市公共及其他物業的物業管理服務需求增加,且為物業管理公司擴大其城市公共及其他物業的物業管理服務規模帶來更多機遇。該等法律及政策共同開創並不斷完善有序支持性環境,加速行業及中國物業管理公司的發展。有關進一步詳情,請參閱「監管概覽—有關物業管理服務的法規」。

城鎮化加快、人均可支配收入增加及商品房的發展

近年來,中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高,促進了物業管理行業的發展。根據中國指數研究院的資料,中國城鎮化率(即一定時期內城鎮人口規模的預期平均比率)從1999年的34.8%升至2019年的60.6%,城鎮人口每年增加約20.6百萬人。中國物業管理行業預期將隨著城鎮化水平的提高而繼續增長。此外,根據中國指數研究院的資料,中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加,城鎮人口的人均可支配收入於2019年增至人民幣42,359元,自2015年以來的年複合增長率為7.9%。中國消費者對更好的生活條件及優質物業管理服務的需求日益提升,也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

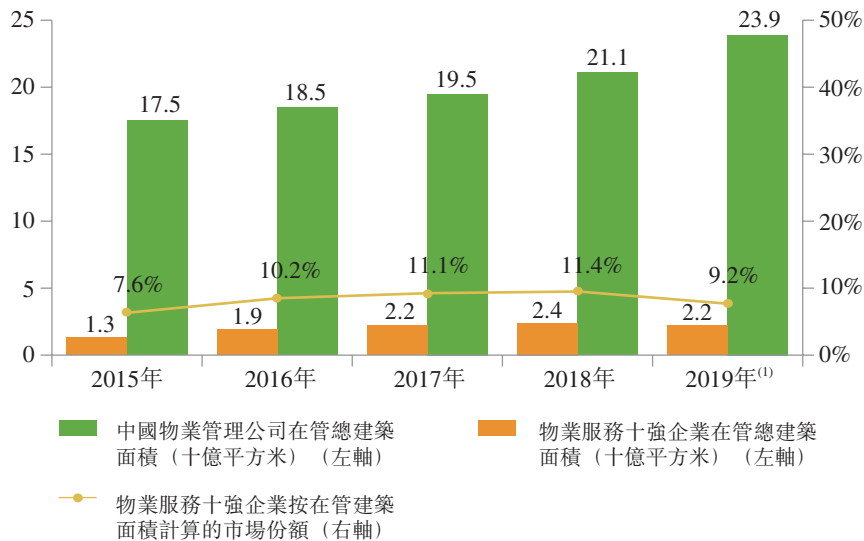
隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長,中國住宅商品房(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦急劇增加。根據中國指數研究院的資料,中國住宅商品房的合約銷售總建築面積從2015年的11億平方米增至2019年的15億平方米,年複合增長率為7.5%。根據中國指數研究院的資料,於同期,在建住宅商品房的建築面積從2015年的51億平方米增至2019年的63億平方米,年複合增長率為5.2%。

市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

- 市場集中度不斷提高。**中國物業管理行業分散且競爭激烈。大型物業管理公司通過內生增長及併購中小型物業管理公司積極加速擴張，以擴大物業管理規模及實現規模經濟效益，藉此提高市場地位。此後，市場趨於更加集中。根據中國指數研究院的資料，物業服務十強企業的在管總建築面積於2015年至2019年按13.4%的年複合增長率增加。同時，中國物業管理公司的在管總建築面積於2015年至2019年按8.2%的年複合增長率增加。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司中，物業服務十強企業在管建築面積的集中度由2015年的7.6%整體上升至2019年的9.2%。根據中國指數研究院的資料，受益於市場集中度的提升，物業服務十強企業平均淨利潤增長，按2015年至2019年的年複合增長率計算，高於物業服務百強企業的行業平均水平。

下圖列示於所示年度中國物業管理公司的在管總建築面積及物業服務十強企業按在管總建築面積計算的總計市場份額：



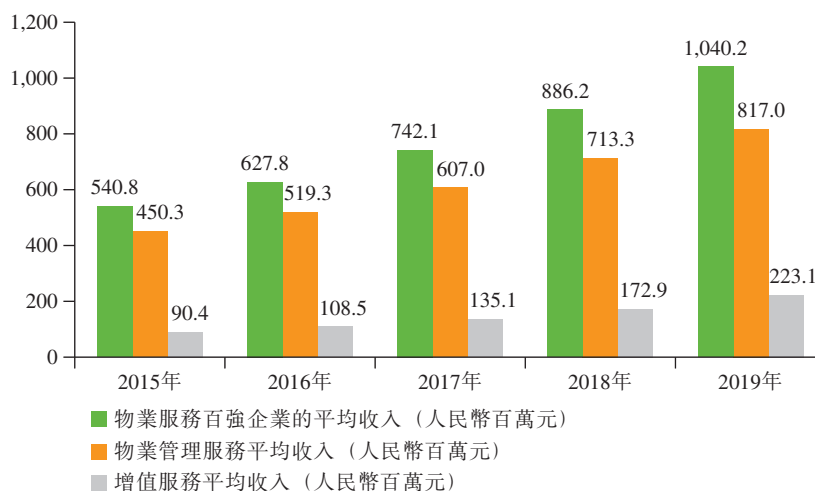
資料來源：中國指數研究院

附註：

(1) 物業服務十強企業按在管建築面積計算的市場份額由2018年的11.4%降至2019年的9.2%，是由於一名於2015年至2018年名列前十的主要市場參與者未參與2019年的排名，故未納入其數據。

- 在管物業類型及服務多元化。**為應對客戶需求不斷演變及面臨成本上漲帶來的日益增加的營運壓力，物業管理公司迫切地探索不同業務模式及機遇。物業管理公司不斷加強在管非住宅物業的類別多樣化，原因是管理該等物業的利潤率通常高於住宅物業。物業管理公司亦通過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等增值服務主要包括向房地產開發商提供的開辦服務及諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如公共區域運營、房產中介、電子商務、金融、家政及清潔、安老及護理服務以及其他多種定制服務。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的平均收入於2015年至2019年按17.8%的年複合增長率增加。物業服務百強企業的物業管理服務平均收入於2015年至2019年按16.1%的年複合增長率增加，而物業服務百強企業的增值服務平均收入於2015年至2019年按25.3%的年複合增長率增加。

下圖列示於所示年度物業服務百強企業按服務類別劃分的平均收入：



資料來源：中國指數研究院

- **智慧社區興起。**隨著互聯網、移動應用程序、雲計算、人工智能及其他相關技術的普及以及中國政府的鼓勵，物業管理公司不斷為其物業管理組合開發智能化及智慧化管理，旨在通過線上線下信息及資源整合，實現各項服務的數字化、自動化、現代化及協同化，及向業主、住戶及租戶提供一站式服務平台。
- **提升標準化、採用信息技術及專業人才。**為提高服務質量及降低人工成本，大部分物業服務百強企業已設立自身的內部標準操作程序，且採用更多信息技術。集中式信息技術使物業管理公司能夠實施技術解決方案，以實現關鍵業務操作的自動化，最大程度地減少人為操作錯誤，並始終如一地應用內部標準操作程序來提高服務質量。物業管理公司亦不斷將業務營運中的勞動密集型部分外派予分包商，同時更加重視招聘及培訓專業化及技術熟練型僱員，促進智慧化管理及信息技術的實施以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

行業風險與挑戰

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業面臨的風險主要包括：

- **人工成本持續增加。**中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，物業服務百強企業的員工成本佔銷售成本的百分比分別為55.8%、57.8%及59.1%。近年來，各地區的最低工資有所增加。隨著市場集中度的提高，物業服務百強企業需要招聘更多員工以擴大物業管理規模，因而預期將支付更多員工薪金及福利以及相關培訓及管理費用。
- **人力資源短缺。**物業管理行業亦面臨挑戰，例如難以以較低的薪酬吸引合適的人選，招聘優秀員工，而同時物業管理公司需要足夠的人才儲備來改善服務質量並確保物業管理規模擴大及未來發展。倘物業管理公司無法招聘足夠的合適人才，其發展或會遭遇阻礙。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

2019冠狀病毒的爆發

根據中國指數研究院的資料，由於自2020年1月以來爆發2019冠狀病毒，房地產市場發展總體放緩、房地產項目交付推遲及房地產銷售業務中斷導致中國房地產市場預期將於短期內呈下降趨勢。然而，根據中國指數研究院的資料，從長遠來看，2019冠狀病毒的爆發對中國房地產市場的影響有限，且為物業管理公司提供機遇。面對2019冠狀病毒的爆發，物業管理公司一直致力於提供優質的產品及服務，以維護業主、住戶及租戶的健康及幸福。該等措施有助於物業管理公司贏得正面的肯定，並提高客戶的滿意度及忠誠度。隨著信息技術的日益普及以及智慧化管理的發展，物業管理公司可以通過整合及分配資源以提供多樣化的社區增值服務，更好地適應挑戰並提高服務質量及盈利能力。此外，自2019冠狀病毒爆發以來，一系列支持物業管理公司的政策出台，包括（其中包括）減少稅收及增加政府補助。該等政策及措施共同創造並不斷完善中國行業及物業管理公司的有序支持性環境。因此，根據中國指數研究院的資料，即使考慮到2019冠狀病毒的爆發，中國的物業管理行業有望繼續保持穩定的增長。

歷史價格趨勢

物業管理公司不斷於不斷上漲的人工成本與提供優質服務的必要性之間取得平衡。物業管理業務屬於勞動密集型。然而，根據中國指數研究院的資料，近年來，通貨膨脹加劇抬升消費者支出、工資及其他相關人工成本總額。該等變化為尋求擴大業務規模的物業管理公司帶來額外的壓力。

根據中國指數研究院的資料，物業管理公司可通過採用技術解決方案並適當提高分包商提供的服務比例來降低整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極採用技術解決方案以使其業務運營自動化。如此，物業服務百強企業能夠提高運營效率及服務質量。根據中國指數研究院的資料，分包可使物業管理公司降低總體人工成本，及利用分包商於彼等各自領域的專業知識提高服務效率。物業服務百強企業於2017年、2018年及2019年的平均銷售成本分別約為人民幣576.5百萬元、人民幣677.4百萬元及人民幣790.3百萬元。通過服務多樣化並採用技術、標準化及自動化，物業服務百強企業能夠降低其運營成本並實現成本效益。

競爭

中國物業管理行業分散且競爭激烈，根據中國指數研究院的資料，於2019年，業內有約130,000家運營中的物業管理公司。

作為一家擁有豐富物業管理業務組合的領先大型物業服務提供商，我們主要與中國的全國性及區域性大型物業管理公司競爭。在增值服務方面，我們也與提供類似服務的其他物業管理公司以及相關行業參與者競爭。

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業（其中於2019年12月31日在管建築面積超過50百萬平方米或合約建築面積超過100百萬平方米的2019年物業服務百強企業有36家）相比，排名第一。下表列示我們及2019年十大物業服務百強企業的2019年整體增長率排名：

排名	物業管理公司	2019年 整體增長率
1.	本集團	94.1%
2.	公司A	90% 以上
3.	公司B	90% 以上
4.	公司C	80% 以上
5.	公司D	70% 左右
6.	公司E	60% 以上
7.	公司F	60% 以上
8.	公司G	接近60%
9.	公司H	50% 以上
10.	公司I	50% 以上
11.	公司J	40% 以上

根據中國指數研究院的資料，我們於2019年12月31日的合約建築面積及在管建築面積在物業服務百強企業中分別排名第11及第28。

進入壁壘

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- **品牌。**中國頂尖的物業管理公司（包括我們自身）通過數十年的服務及運營已塑造品牌聲譽。相反，新入行者由於並無建立品牌及並無與行業參與者建立業務關係，進入市場的難度日益增加。
- **運營及管理專業化。**為更好地控制成本及保持服務質量，物業管理公司需要標準化及自動化運營模式方可提高其管理更多物業的能力。大型物業管理公司較新入行者擁有更多資源投資於運營的標準化、自動化及智慧化管理。
- **人才專業化。**隨著互聯網及其他技術的普及，物業管理行業對合資格僱員的需求日益增加。對於新入行者而言，招募及挽留高素質的專業化僱員被視為一道主要障礙。

董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限制、否定本節所載資料或對其造成不利影響的重大不利變動。

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日生效的中國公司法規管。中國公司法其後分別於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。中國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。中國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。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

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（已廢除並由商務部取代）於1990年12月12日頒佈並由國務院於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，商務部及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，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。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2019年6月30日頒佈及自2019年7月30日起施行的《鼓勵外商投資產業目錄(2019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、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門，在物業管理企業的監督中，完善守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》，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》，當中列示加快發展生活性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、標準化發展。

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》，取消對物業服務企業一級資質核定的審批。

根據住建部辦公廳於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，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業服務行業信用體系，根據信用評估監督物業服務企業。

有關委任物業管理企業的法規

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的物權法，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。業主有權更換開發商聘請的物業服務企業或其他管理人。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業服務企業須經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位（如房地產開發商）選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。當業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效時，前期物業服務合同即告終止。

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服務合同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務收費。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和市場調節價。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。

根據收費管理辦法及相關地方性法規，物業服務收費實行政府指導價的，有定價權限的人民政府價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據(i)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓，(ii)服務範圍，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)物業服務收費的等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。例如：

- 杭州普通住宅物業的前期物業管理服務收費實行政府指導價，收費標準可按指導價上浮或下浮25%。
- 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，其前期物業服務收費實行政府指導價，其他各類物業服務收費實行市場調節價。

因此，不同城市的具體政府指導價主要根據物業類型、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而有所不同。

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，包括物業服務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相關秩序的活動等向業主收取的費用。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；(ii)住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

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：

- 北京市的物業服務收費根據《北京市物業管理條例》實行市場調節價。
- 根據《上海市住宅物業管理規定》，上海通過於2019年3月取消政府對住宅物業的指導價放寬對本地物業管理市場的價格控制。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當在物業管理服務協議中約定收費。
- 河南省根據《河南省人民政府關於進一步深化價格改革的意見》於2015年6月放開非保障性住房物業服務收費控制。

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服務費用，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（在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔）約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府價格主管行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域內的顯著位置，將服務內容、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（包括按照物業服務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服務企業提供的真實、完整、有效的成本資料為基礎。

於2015年12月15日，國家發改委、建設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。

司法解釋

根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

而業主委員會或者業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主主要權利的條款，人民法院應予支持。

物業服務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，人民法院應予支持。

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2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，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，到所在直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門備案。

保安服務條例

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日施行的《保安服務管理條例》（「**國務院令 第564號**」），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。

根據**國務院令**第**564號**，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。

旅行社條例

根據於2009年2月20日頒佈並於2016年2月6日及2017年3月1日修訂的《旅行社條例》，申請經營國內旅遊業務和入境旅遊業務的，應當取得法人資格，並且註冊資本不少於人民幣30萬元，並應當向所在地省、自治區、直轄市（直屬中央政府）旅遊行政管理部門或者其委託的設區的市級旅遊行政管理部門申請旅行社業務經營許可證。根據《旅行社條例》，旅行社取得經營許可滿兩年，且未因侵害旅遊者合法權益受到行政機關罰款以上處罰的，可以申請經營出境旅遊業務。

根據《旅行社條例》，外商投資旅行社包括中外合資經營旅行社、中外合作經營旅行社和外資旅行社。設立外商投資旅行社亦須遵守規管外商投資的法律法規。外商投資旅行社不得經營中國內地居民出國旅遊業務以及赴香港、澳門和台灣旅遊的業務，但是國務院決定或者中國簽署的自由貿易協定和內地與香港、澳門關於建立更緊密經貿關係的安排另有規定的除外。

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，及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。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或信息產業主管部門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。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核、發證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，應當依法取得相關資質。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危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等非法活動，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信息內容。此外，國家互聯網信息辦公室負責全國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。

有關信息安全及隱私保護的法規

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，

採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的法律保護。於2013年7月16日，工業和信息化部（「**工信部**」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管提供電信服務和互聯網信息服務過程中收集、使用用戶個人信息的活動。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「**該規定**」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「**用戶個人信息**」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。該規定亦要求互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

司法解釋

於2017年5月9日，最高人民法院及最高人民檢察院聯合發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「**《解釋》**」），自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第二百五十三條之一規定的「侵犯公民個人信息」罪的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

有關外幣兌換的法規

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》，人民幣可就貨物及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兌換。然而，除非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兌換。

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，外商投資企業外匯資本金結匯所得的人民幣資金的流向及用途受到管制，該等人民幣資金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、稅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

互聯網域名註冊及相關事宜主要由《互聯網域名管理辦法》(由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)及《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》(由中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日頒佈並於2012年5月29日生效)規管。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，並與域名註冊服務機構簽訂註冊合約。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、於1991年6月1日實行並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(「**著作權法**」)以及國務院於2002年8月2日頒佈並於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、法人或其他組織的作品，包括(其中包括)文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件作品，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，其著作權自首次出版之日起受著作權法保護。

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》，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。企業所得稅法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」。

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主要目的的安排而享有所得稅稅率減免，則該中國稅務機關可以調整稅收優惠待遇。

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《國家稅務總局關於認定稅收協定中「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包括實質性經營活動（包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動），申請人可能不會被視為享受稅收協定優惠的受益所有人。

非居民企業間接轉移的企業所得稅

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5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18日和2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國從事銷售貨物、提供加工服務、維修修配勞務以及進口貨物的實體和個人，均需繳納增值稅。

自2012年1月1日起，財政部和國家稅務總局實施了《營業稅改徵增值稅試點方案》，對部分地區的「現代服務業」企業徵收增值稅代替營業稅，最終將試點計劃的範圍擴大到中國其他地區。根據財政部和國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，國家於2016年5月1日開始全面實施營業稅改徵增值稅的試點計劃。建築業、房地產業、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，應按6%的稅率繳納增值稅，而非繳納營業稅。

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。僱員須在安全衛生的條件下工作。

勞務派遣

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日發佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用勞務派遣用工，嚴格控制派遣職工人數，不得超過職工總數的10%。

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；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額的1至3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《人力資源和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援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。

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至2004年。我們於2004年分別在中國天津及重慶成立了物業管理公司，並於當年開始提供物業管理服務。我們已與我們的控股股東融創中國（中國領先的房地產開發商）維持了多年的合作關係。憑藉與融創集團的良好關係，我們已成功向融創集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供多種物業管理服務，並進一步將我們的服務拓展至第三方項目。

於2020年5月，我們收購開元物業管理（中國一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發）的控制性權益。

於2020年6月30日，我們的合約建築面積增至232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們管理的物業項目共計達660處，包括418處住宅物業及242處非住宅物業，在管總建築面積達105.4百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。

我們經營業務逾16年，已建立自有品牌價值，並獲認可為中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。

業務發展里程碑

以下事件列示我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
2004年	融創物業服務（前稱為天津融創物業管理有限公司）在中國成立，並開始提供物業管理服務。
2012年	形成「京津滬渝杭」五大核心城市區域佈局。

年份	事件
2015年	實施集團獨立化管理架構，加強體系化管理、提高服務品質、提升市場競爭力。
2017年	形成全國八大區域佈局。
2018年	推出「至善·致美」服務理念。
2019年	客戶滿意度90分，達成行業標桿；戰略升級，開始外拓及收購業務。
2020年	成功收購開元物業管理，整合成都環球世紀，進一步完善多元化佈局。

我們的主要附屬公司

下文列示了於業績記錄期間對我們的表現有重要影響的附屬公司的主要企業發展歷程：

融創物業服務

融創物業服務於2004年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，由天津融創投資有限公司、融創房地產及天津融創奧城投資有限公司（均為融創中國的間接全資附屬公司）分別持有40%、30%及30%。自成立以來，融創物業服務一直致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2004年2月19日至2016年3月16日，經過一系列股權轉讓及註冊資本增加後，融創物業服務註冊資本增加至人民幣100,000,000元，由融創房地產全資持有。

作為重組之部分，於2019年5月6日，融創房地產向天津融嘉轉讓其持有的全部融創物業服務股權。前述轉讓完成後，融創物業服務由本公司間接全資持有。詳情請參閱本節「一重組」。

於2019年11月25日，融創物業服務的註冊資本增加至人民幣300,000,000元。

重慶融創

重慶融創於2004年9月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由重慶奧林匹克花園置業有限公司（現稱融創西南房地產開發（集團）有限公司（「融創西南集團」））及重慶融創置地有限公司（均為融創中國的間接全資附屬公司）分別持有90%及10%。自成立以來，重慶融創一直致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2007年7月至2008年4月，經過一系列股權轉讓後，重慶融創由融創物業服務全資持有。

成都環球世紀

成都環球世紀於2005年3月7日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由成都世紀城新國際會展中心有限公司（現稱環球融創會展文旅集團有限公司（「環球融創」））及成都國際會議展覽中心有限公司（於關鍵時間均為獨立第三方）分別持有95%及5%。自成立以來，成都環球世紀一直致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2019年11月27日，融創西南集團（融創中國的間接全資附屬公司）通過公開投標方式收購環球融創的51%股權，對價為人民幣13,561,641,000元，即掛牌出售該股權的底價。有關融創西南集團進行收購的詳情，載於融創中國日期為2019年11月27日及2019年12月5日的公告。該收購事項完成後，成都環球世紀成為融創西南集團的附屬公司。

於業績記錄期間，成都環球世紀的資產淨值已自2019年12月31日起併入本集團之歷史財務資料，成都環球世紀的經營業績於2020年1月1日至2020年6月30日期間計入我們的財務資料。於2019年12月31日，成都環球世紀的資產淨值為人民幣122,760,000元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註12。

作為重組之部分，於2020年4月3日，環球融創向成都環融轉讓其持有的成都環球世紀95%股權。前述轉讓完成後，成都環融（本集團的間接附屬公司）持有成都環球世紀95%權益。詳情請參閱本節「一重組」。

收購開元物業管理

為擴大我們的物業管理組合，我們通過以下交易完成對開元物業管理的控制性權益的收購（「開元收購」）。

於2020年4月25日，天津融悅與杭州開元物產集團有限公司（前稱杭州開元房地產開發有限公司）（「開元物產」）（一家由獨立第三方陳妙林先生最終控制的公司）訂立了首份股份轉讓協議（「首份開元購股協議」）。根據首份開元購股協議，天津融悅同意以對價人民幣819,088,319元收購，而開元物產同意轉讓開元物業管理的22,425,000股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的54.61%。該對價已於2020年5月通過我們的自有資金結清。

同日，天津融悅亦與杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）（「杭州君健」）及謝建軍先生（於當時為開元物業管理的總經理，現時為本集團的副總裁）訂立了第二份股份轉讓協議（經補充協議修訂，統稱為「第二份開元購股協議」）。根據第二份開元購股協議，天津融悅同意以對價總額人民幣605,413,105元（包括(i)杭州君健持有的8,775,000股股份，對價為人民幣320,512,820元；及(ii)謝建軍先生持有的7,800,000股股份，對價為人民幣284,900,285元）收購，而杭州君健及謝建軍先生同意轉讓開元物業管理的共計16,575,000股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的40.36%。對價將分三期支付。於最後實際可行日期，已通過我們的自有資金支付第一期付款約人民幣181.6百萬元，佔對價的30%。待其相關先決條件（包括完成轉讓謝建軍先生持有的剩餘所有股份及履行截至2020年12月31日止財政年度的盈利保證）達成後，預期將於2021年通過我們的自有資金結清第二期付款約人民幣242.2百萬元（「第二期付款」），佔對價的40%。待其相關先決條件（即履行截至2021年12月31日止財政年度的盈利保證）達成後，預期將於2022年通過我們的自有資金結清剩餘付款約人民幣181.6百萬元（「第三期付款」），佔對價的30%。

於2020年5月14日，天津融悅與開元控股集團有限公司（「開元控股」）（一家由陳妙林先生控制的公司）訂立了第三份股份轉讓協議（「第三份開元購股協議」），以對價人民幣63,050,625元進一步收購開元物業管理的1,726,200股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的4.20%。該對價已於2020年6月通過我們的自有資金結清。

開元收購的對價合計約為人民幣1,487.6百萬元，是在考慮開元物業管理的財務表現（包括下文「盈利保證及經調整對價」所載的盈利保證）及業務及運營狀況，並參考「財務資料－收購開元物業管理」所進一步詳述的採用收入法及市場法核算的估值結果後經公平磋商確定。隱含市盈率（即總對價約人民幣1,487.6百萬元除以下文「盈利保證及經調整對價」所載截至2021年12月31日止年度的盈利保證人民幣115百萬元）為約13倍，屬於就上述市場法識別的同行業公司及可比交易的市盈率範圍內。按開元物業管理於2020年3月31日的合約建築面積約50.5百萬平方米計算，總對價約人民幣1,487.6百萬元隱含的對價約為每平方米人民幣29.5元。

如中國法律顧問所告知，根據中國相關法律，謝建軍先生擔任開元物業管理董事及高級管理人員期間各年轉讓的開元物業管理股份不得超過其所持股份總數的四分之一，且在於開元物業管理任職終止後六個月內不得出售開元物業管理股份。鑒於謝建軍先生轉讓開元物業管理的股份受到上述中國相關法律的限制，謝建軍先生與天津融悅於2020年5月8日訂立了股份委託安排，據此謝建軍先生將於其根據第二份開元購股協議的約定向天津融悅轉讓完畢其持有的開元物業管理約14.25%股份之前，代天津融悅持有該等股份。據中國法律顧問所告知，前述股份委託協議有效且對訂約方具法律約束力。為促進股份轉讓，謝先生已於2020年6月辭任開元物業管理的董事及高級管理層職位，因此，上述限制於其辭任日期起計六個月屆滿後對其不再適用。根據第二份開元購股協議，謝建軍先生須於上述監管限制屆滿後30日內轉讓完畢其所持有的開元物業管理剩餘股份。預期謝先生將於2021年1月前後向天津融悅轉讓完畢其所持有的開元物業管理剩餘股份。

本集團留任開元物業管理的核心管理人員，包括但不限於(i)自2005年開始參與管理開元物業管理的謝建軍先生。謝建軍先生現任我們的副總裁，負責開元物業管理的整體業務運營及管理。謝建軍先生的履歷詳情載於本招股章程「董事及高級管理層」一節；及(ii)根據第二份開元購股協議，13名其他人士被視為開元物業管理的主要僱員，其中12名人士於最後實際可行日期仍受僱於開元物業管理。開元收購亦產生了管理上

的協同效應。具體而言，開元物業管理擁有豐富的管理各類非住宅物業（包括杭州國際博覽中心（2016年G20峰會主會場）及錢江世紀公園等地標性項目以及杭州市第三人民醫院及蕭山區第一人民醫院等項目）的經驗。開元物業管理亦擁有豐富的獲取獨立第三方項目的經驗。我們相信開元收購及留任開元物業管理的核心管理人員將有助於我們進一步提升市場外拓能力。開元收購益處的進一步詳情載於本招股章程「業務－收購開元物業管理」一節。

前述開元收購完成後，開元物業管理於2020年5月成為本公司的間接附屬公司。於最後實際可行日期，開元物業管理由天津融悅持有84.92%、謝建軍先生代天津融悅持有14.25%及獨立第三方股東（包括開元控股）持有0.83%。

盈利保證及經調整對價

根據第二份開元購股協議，倘開元物業管理(i)於截至2020年12月31日止年度的經營淨利潤（「**2020年開元實際利潤**」），及／或(ii)於截至2021年12月31日止年度的經營淨利潤（「**2021年開元實際利潤**」）分別少於人民幣100百萬元（「**2020年開元利潤目標**」）及人民幣115百萬元（「**2021年開元利潤目標**」），天津融悅有權下調應付杭州君健及謝建軍先生的對價相關分期金額。根據第二份開元購股協議應付杭州君健及謝建軍先生的對價不可上調。根據第二份開元購股協議，有關第二期付款及第三期付款的調整公式載於下文：

(a) 就第二期付款而言：

- (i) 倘2020年開元實際利潤少於2020年開元利潤目標的100%但不少於80%：

$$\text{第二期付款的經調整金額} = 15 \times 2020\text{年開元實際利潤} \times 40.36\%^{(\text{附註1})} \times 40\%^{(\text{附註2})}$$

- (ii) 倘2020年開元實際利潤少於2020年開元利潤目標的80%但不少於60%：

$$\text{第二期付款的經調整金額} = 10 \times 2020\text{年開元實際利潤} \times 40.36\%^{(\text{附註1})} \times 40\%^{(\text{附註2})}$$

(iii) 倘2020年開元實際利潤少於2020年開元利潤目標的60%：

第二期付款的經調整金額=零

(b) 就第三期付款而言：

(i) 倘2021年開元實際利潤少於2021年開元利潤目標的100%但不少於80%：

第三期付款的經調整金額=13.04 x 2021年開元實際利潤x 40.36%^(附註1) x 30%^(附註3)

(ii) 倘2021年開元實際利潤少於2021年開元利潤目標的80%但不少於60%：

第三期付款的經調整金額=10 x 2021年開元實際利潤x 40.36%^(附註1) x 30%^(附註3)

(iii) 倘2021年開元實際利潤少於2021年開元利潤目標的60%：

第三期付款的經調整金額=零

附註：

1. 即根據第二份開元購股協議所轉讓的開元物業管理股權百分比。
2. 即第二期付款佔第二份開元購股協議所載應付對價總額百分比。
3. 即第三期付款佔第二份開元購股協議所載應付對價總額百分比。

上述盈利保證不構成上市規則第11.16至11.19條項下開元物業管理的盈利預測，且盈利保證金額不應以任何方式視為開元物業管理於相關財政年度的預測盈利的指標。

開元物業管理的背景及企業發展

開元物業管理於2001年6月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，由開元物產及浙江蕭山開元投資置業有限公司（均受獨立第三方陳妙林先生最終控制）分別持有60%及40%。開元物業管理自成立以來一直致力於提供物業管理服務及其他相關增值服務。

經一系列註冊資本增加及2003年12月至2013年8月期間的股權轉讓後，開元物業管理的註冊資本增加至人民幣10,000,000元，開元物產及謝建軍先生（於當時為開元物業管理的總經理，現時為本集團的副總裁）分別持有80%及20%。因彼時擬於全國中小企業股份轉讓系統（「**新三板**」）上市，開元物業管理的股東於2014年6月12日通過一項決議案，批准（其中包括）其自有限責任公司改制為股份有限公司。改制完成後，開元物業管理的股本為人民幣10,000,000元，分為10,000,000股，每股面值人民幣1.00元的股份，其中開元物產持有8,000,000股股份及謝建軍先生持有2,000,000股股份，分別佔開元物業管理股本的80%及20%。於2015年2月10日，開元物業管理的股份開始於**新三板**上市。

於**新三板**掛牌期間經一系列股份轉讓及註冊資本增加後，開元物業管理的註冊資本增加至人民幣41,067,000元，由開元物產持有54.61%、杭州君健持有21.37%、謝建軍先生持有18.99%及由其他獨立第三方股東持有5.03%。杭州君健是一家為激勵僱員而成立的有限合夥企業，其普通合夥人由陳妙林先生最終控制，其有限合夥人為開元物業管理的僱員。

開元物業管理於2018年12月向深圳證券交易所創業板提交上市申請（「**創業板申請**」）。就我們所知，於2019年末，考慮到近年來於聯交所上市的物業管理公司估值不斷上漲，開元物業管理的當時控股股東為籌備可能於聯交所的上市作出撤銷創業板申請及從**新三板**摘牌的戰略決策。由於其戰略方向的以上變更，開元物業管理於2019年12月自願撤銷創業板申請，並於2020年3月24日完成**新三板**摘牌（「**新三板摘牌**」）。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)相關監管機關對開元物業管理自願撤銷創業板申請無重大未決意見，亦無有關事宜須提請聯交所及投資者垂注；及(ii)開元物業管理於在**新三板**掛牌期間未涉及任何嚴重違反**新三板**相關規則的行為，亦無有關上文所述開元物業管理在**新三板**掛牌及摘牌的事宜須提請聯交所及投資者垂注。基於以上進行的盡職調查，聯席保薦人認同董事關於開元物業管理於在**新三板**掛牌期間未涉及任何嚴重違反**新三板**相關規則的行為的觀點。

於新三板摘牌時，開元物業管理的市值（基於其股份於新三板的最後交易日2020年1月20日計算）約為人民幣866.51百萬元，其市盈率（基於截至2019年12月31日止年度的開元物業管理擁有人應佔利潤約人民幣61.25百萬元計算）約為14倍。

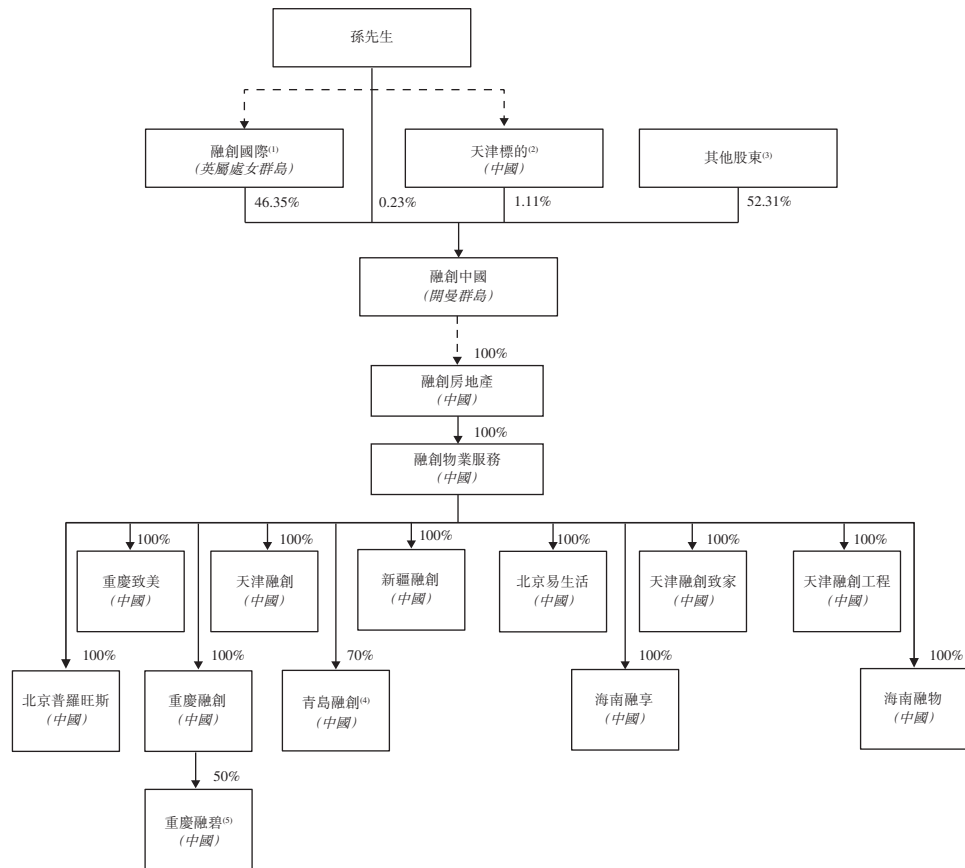
作為新三板摘牌的一部分，開元控股（作為開元物業管理當時控股股東開元物產的指定實體）承諾於新三板摘牌後90天內，將會應異議股東或棄權股東的要求按協定購回價購回其任何股份。就此而言，以每股人民幣30元購回的股份總數為2,067,000股，購買總額為人民幣62,010,000元。作為開元收購的一部分，在已購回股份中，開元控股於2020年5月根據第三份開元購股協議的約定將1,726,200股股份（相當於開元物業管理當時全部已發行股本的約4.20%）轉讓予天津融悅。

業績記錄期間後的收購事項

為擴展我們的業務，本集團於業績記錄期間後收購或同意收購北京金泰合的全部股權、石家莊融弘的54%股權、天津鋒物的24.1726%股權及天津悞舜的全部股權。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定—D.業績記錄期間後收購的股權」。

重組

下圖列示我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 融創國際由孫氏家族信託全資持有，其中70%由孫先生於2018年12月設立的家族信託持有，剩餘30%由兩個分別於2018年5月及6月設立的家族信託持有。家族信託的受益人為孫先生及／或其家族成員。
2. 天津標的由孫先生間接全資持有。
3. 包括(i)融創中國共計持有其約51.72%已發行股份的公眾股東；及(ii)融創中國共計持有其約0.59%已發行股份的五名董事。
4. 其餘股權由青島隆海物業服務有限公司(除其於青島融創的股權外，屬獨立第三方)持有。
5. 其餘股權由碧桂園生活服務集團股份有限公司(除其於重慶融碧的股權外，屬獨立第三方)持有。

在籌備上市的過程中，我們採取了以下步驟來成立本集團：

1. 註冊成立本公司

於2019年1月10日，本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中，一股繳足股份按面值發行予一名初始認購人（為獨立第三方）並於同日按面值轉讓予融創服務投資。

於2020年3月27日，本公司以對價人民幣1,200,000,000元向融創服務投資發行及配發9,999股每股面值1.00美元的股份。

2. 註冊成立離岸控股公司

於2019年1月8日，融創服務投資（一）根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，融創服務投資（一）獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於2019年1月10日，本公司按面值獲發行一股股份。有關發行完成後，融創服務投資（一）由本公司直接全資持有。

於2019年1月11日，融創生活服務根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自其註冊成立以來，融創生活服務成為融創服務投資（一）的直接全資附屬公司。

於2019年1月8日，惠熙BVI根據英屬處女群島法例註冊成立。自2020年1月11日向融創生活服務首次發行一股股份起，惠熙BVI為融創生活服務的直接全資附屬公司。

於2019年2月4日，惠熙香港根據香港法例註冊成立。自其註冊成立以來，惠熙香港為惠熙BVI的直接全資附屬公司。

3. 成立天津融嘉及其收購融創物業服務

於2019年3月28日，天津融嘉在中國成立，企業類型為外商獨資企業，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自其成立起，天津融嘉由惠熙香港全資持有。

於2019年5月6日，天津融嘉自融創房地產收購了融創物業服務的全部股權，對價為人民幣50,000,000元，該對價是參考融創物業服務當時的繳足註冊股本釐定。前述對價已於2020年4月悉數結清。

4. 重組融創物業服務

作為重組的一部分，為將從事相同業務的實體納入本集團，我們已進行以下交易：

- **收購浙江融創**

於2019年8月19日，融創物業服務自杭州融鑫恒投資有限公司（融創中國的間接全資附屬公司）收購了浙江融創的全部股權，對價為零，該對價是參考浙江融創的當時註冊資本（轉讓時並未繳足）釐定。

- **成立成都環融以收購成都環球世紀**

於2020年4月3日，成都環融在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，融創物業服務、鄧鴻先生及劉楊先生（鄧鴻先生及劉楊先生均為成都環融之董事）分別持有70%、29%及1%。

於2020年4月3日，環球融創向成都環融轉讓其持有的成都環球世紀95%股權，對價為人民幣8,672,370.48元，是參考成都環球世紀的業務及財務表現釐定。前述對價已於2020年8月悉數結清。於前述轉讓完成後，成都環融持有成都環球世紀95%的權益，成都環融的董事鄧鴻先生控制的公司持有5%。

- **收購融創旅居置業**

於2020年4月9日，融創物業服務已自融創房地產收購融創旅居置業的全部股權，總對價為人民幣10,000,000元。前述對價是參考融創旅居置業當時的繳足註冊股本經公平磋商後釐定，已於2020年6月悉數結清。融創旅居置業從事旅遊度假項目的代理銷售業務。

5. 註冊成立融享

為獎勵和激勵本集團的核心管理人員以及為本集團發展作出貢獻的其他人員，本公司擬採納一項股份獎勵計劃。於2020年3月31日，融享作為一家特殊目的公司在英屬處女群島註冊成立，以持有根據上述股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份。該股份獎勵計劃預計將於上市後至少六個月採納。於融享註冊成立日期，融創中國按面值獲發行一股股份。於2020年5月18日，融享（作為當時融創服務股份獎勵計劃信託的建議受託人）獲本公司按面值發行及配發2,500股每股面值1.00美元的股份，此後本公司由融創服務投資及融享分別持有80%及20%權益。

在採納上述股份獎勵計劃之前或之後，融享將根據融創中國的指令或建議行使其作為受託人持有股份（包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向獲授人授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關獲授人的股份）的投票權。於實際歸屬後，獲授人將有權行使已歸屬股份附有的投票權。我們將根據融創服務股份獎勵計劃信託成立諮詢委員會，其將於設立股份獎勵計劃後根據該計劃就授出股份獎勵作出決定。於最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確定。

7. 其餘股權由鄧鴻先生及劉楊先生（均為成都環融之董事）分別持有29%及1%。
8. 其餘股權由首金敏志（天津）置業發展有限公司（除其於湖北融首及河南融首的股權外，屬獨立第三方）持有。
9. 其餘股權由青島隆海物業服務有限公司（除其於青島融創的股權外，屬獨立第三方）持有。
10. 其餘股權由首金敏志（天津）置業發展有限公司（除其於湖北融首及河南融首的股權外，屬獨立第三方）持有。
11. 溫州融創由融創物業服務於2020年1月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。
12. 其餘股權由北京陽光郡物業服務有限公司（除其於融創陽光郡的股權外，屬獨立第三方）持有。
13. 開元物業管理由天津融悅持有84.92%、由謝建軍先生根據有關天津融悅的股份委託安排持有14.25%（有關權益待轉讓予天津融悅）及由獨立第三方股東（包括開元控股）持有0.83%。
14. 其餘股權由鄧鴻先生（成都環融之董事）控制的公司持有。
15. 其餘股權由碧桂園生活服務集團股份有限公司（除其於重慶融碧的股權外，屬獨立第三方）持有。
16. 鄂州融創由湖北融創於2020年8月3日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。
17. 湖南融創由湖北融創於2020年8月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2,000,000元。
18. 其餘股權由河北雙創平安投資有限公司（除其於石家莊融弘的股權外，屬獨立第三方）持有。
19. 其餘股權由南昌市政公用資產管理有限公司（屬獨立第三方）持有。
20. 天津融聚由融創物業服務於2020年9月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。
21. 請參閱本招股章程附錄一B所載開元物業管理的會計師報告附註14。

重訂股份幣值及增加本公司法定股本

於2020年10月27日，通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本增加380,000港元。同日，本公司按面值向融創服務投資及融享分別配發及發行7,600,000股股份及1,900,000股股份。本公司之後按面值分別向融創服務投資及融享購回10,000股每股面值1.00美元的股份及2,500股每股面值1.00美元的股份，並在購回後將相關股份註銷。之後，本公司將本公司已授權但尚未發行的全部50,000股每股面值1.00美元的股份註銷。因上述行動，本公司的法定股本變為380,000港元（分為38,000,000股股份）。本公司的法定及已發行股本經上述變動後，當時股東的股權百分比維持不變。

於2020年10月28日，本公司法定股本通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份由380,000港元增加至100,000,000港元。

資本化發行

根據股東於2020年10月28日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額23,005,000港元用於按面值繳足2,300,500,000股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等權利。

中國監管規定

中國法律顧問已確認，上文所述有關本集團中國公司的股份轉讓及出售已取得所有必要批准，所牽涉的程序已根據其所適用的中國法律法規進行。中國法律顧問已確認，有關中國公司的股份轉讓已依法妥為完成。

分拆的理由

根據上市規則及本公司公司架構及所有權，本公司的上市將構成融創中國的分拆。

融創中國董事會認為分拆符合融創中國及融創中國股東的整體利益，理由如下：

- (a) 融創中國看好物業服務行業未來的發展空間和潛力，分拆將使本集團能夠借力資本市場，有助於不斷提升本集團的市場競爭力；
- (b) 分拆將使本集團擁有獨立的融資平台以及通過全球發售建立獨立而廣泛的投資者基礎。分拆將令本集團能獨立於融創中國直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的未來發展提供資金，進一步促進業務發展，提高本集團的盈利能力；
- (c) 分拆將使融創集團及本集團在各自業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配，從而提升本集團的整體運營能力和市場競爭力；同時有助於本集團完善員工激勵機制，從而提升吸引、挽留及激勵人才的能力；及
- (d) 由於預期本集團的成員公司於分拆完成後仍將為融創中國的附屬公司，融創中國將通過合併本集團的財務賬目及收取本集團的股息分紅，從本集團的未來發展中繼續受益。

融創中國分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

有關臻生活的股權安排

天津融創臻生活服務有限公司（「**臻生活**」，一間於2018年4月20日在中國成立的有限公司）為融創集團的成員公司。臻生活主要從事向融創集團的其他成員公司提供物業驗收及維護服務，包括(i)交付前及交付過程中的物業驗收及(ii)於交付後的質保期代表房地產開發商就已交付予買家的物業單位進行驗收、維修及維護（統稱為「**有關服務**」）。

於成立臻生活前，有關服務由融創集團的客戶關係部提供，並作為物業開發業務的一部分對其進行管理。

臻生活於成立後即被納入融創物業服務，此乃由於最初設想在融創物業服務下管理有關服務可能會利用到物業管理業務與業主的直接互動功能。然而，由於有關服務被視為與物業銷售經營業務直接相關，臻生活將其員工、薪酬體系及運營管理持續作為融創集團物業開發業務（而非物業管理業務）的一部分進行管理。由於融創物業服務當時為融創中國的全資附屬公司，從集團層面看，自融創物業服務轉讓臻生活並不必要。因此，融創物業服務僅作為臻生活的登記股東，有關臻生活的所有公司決策及股東權利行使乃按融創中國（作為實益擁有人）的指示作出。

於2020年4月2日，應融創中國的要求，融創物業服務將其於臻生活的全部股權轉讓予融創中國的一間間接全資附屬公司（「**轉讓**」）。由於臻生活一直入賬列為融創中國的附屬公司，並非本集團的一部分，轉讓不構成重組的一部分。

就董事所深知、盡悉及確信，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，臻生活並無任何（實際或受威脅的）重大不合規事件、申索、訴訟或法律程序。

概覽

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。我們以「至善·致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

我們主要經營三項業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們在中國提供物業管理服務的歷史已逾16年，主要佈局於國內一二線城市。除物業管理服務外，我們也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務（例如諮詢、開辦及案場服務等）以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理（一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發）的控制性權益。由於進行業務擴張（包括收購開元物業管理），於2020年6月30日，我們的合約建築面積增至232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們管理660個物業項目（包括418處住宅物業及242處非住宅物業），在管總建築面積達105.4百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。截至最後實際可行日期，我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店）及城市公共及其他物業（如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施）。於2020年6月30日，我們住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業的在管建築面積分別為77.4百萬平方米、13.9百萬平方米及14.1百萬平方米，分別佔在管總建築面積的73.4%、13.2%及13.4%。

我們於業績記錄期間實現快速增長。我們的收入由2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2018年的人民幣1,841.5百萬元，並進一步增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為59.5%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,171.4百萬元繼續增長52.9%至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元。同時，我們的年內利潤由2017年的人民幣43.0百萬元增長至2018年的人民幣98.3百萬元，並進一

步增長至2019年的人民幣269.9百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為150.7%，我們的期內利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣53.6百萬元繼續增長367.6%至2020年同期的人民幣250.8百萬元。

本集團於業績記錄期間的綜合財務資料僅包括開元物業管理被收購之後其及其附屬公司自2020年5月8日併入的財務業績。

開元物業管理於2017年、2018年及2019年的總綜合收入分別為人民幣556.7百萬元、人民幣725.5百萬元及人民幣867.9百萬元，於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，總綜合收入分別為人民幣279.4百萬元及人民幣328.3百萬元。同期，開元物業管理的綜合利潤分別為人民幣51.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣62.9百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣32.4百萬元。

競爭優勢

我們是聚焦在核心城市、品質領先、增長最快的中國大型物業管理綜合服務商，在項目儲備、服務品質、品牌口碑、多業態佈局、團隊能力、管理體系以及大股東強有力全方位支持等諸多方面建立了競爭優勢，為我們未來不斷擴大市場份額，提升經營業績，發展成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一奠定了良好的基礎。

聚焦核心城市，深耕多年並具備了服務品牌優勢

截至2020年6月30日，我們的在管物業項目佈局78個城市，在管建築面積的86.1%均位於一二線城市。我們於眾多一二線城市確立穩固市場地位，在管建築面積體量龐大，項目數目不斷增加。下表分別列示我們於2020年6月30日在下列城市訂約及管理的建築面積及項目數目。根據中國指數研究院的資料，2019年物業服務百強企業單個城市管理建築面積均值為140萬平方米，單個城市管理項目均數為6.8個。

業 務

城市	合約 建築面積 (千平方 米)	合約 項目數量	在管 建築面積 (千平方 米)	在管 項目數量
杭州.....	19,988	169	15,010	139
重慶.....	18,232	69	12,093	45
天津.....	10,942	59	7,559	38
無錫.....	6,614	25	4,882	16
北京.....	2,814	13	2,446	11
成都.....	6,476	42	3,161	14
上海.....	2,971	25	2,145	21
合肥.....	3,452	20	1,896	15
西安.....	3,756	20	1,766	10
昆明.....	5,624	33	1,425	11
武漢.....	5,755	21	1,354	8
鄭州.....	5,698	34	1,496	9
青島.....	8,536	40	1,011	10

多年以來，我們聚焦和持續深耕核心城市，憑藉穩固的市場地位，確立了高品質服務的品牌形象和良好的服務口碑。例如，根據中國指數研究院的報告，我們位列「2019年中國物業服務品質領先品牌Top 3」，並榮獲「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」以及「2018年中國物業服務特色品牌企業－高端物業服務」等多項廣受認可的獎項和榮譽以及此外，根據獨立專業諮詢機構賽惟諮詢的調查，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於73分的行業平均水平，達到了行業標桿水平。我們相信，良好品牌形象和服務口碑將能增強競爭力，有助於我們獲取更多更加優質的獨立第三方項目，並隨著市場份額的不斷提升，也為我們持續探索社區增值服務提供了廣闊的空間。

通過歸心服務體系、高品質服務標準與管理體系，建立了行業領先的服務能力

我們佈局核心城市，堅持的高品質服務戰略，贏得了客戶極大的認可與滿意。於2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.03元（其中住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.70元）。截至2020年6月30日，住宅物業簽約物業管理項目中，位於一線城市的八個項目收取的平均物業管理費均超過每月每平方米人民幣5.0元，位於新一二線城市的108個項目收取的平均物業管理費均超過每月每平方米人民幣3.0元。截至2019年12月31日止年度物業管理服務合同續約率高達99.7%。

我們構建了「融創歸心」服務體系，圍繞社區優質的居住環境、便利放心的生活服務、愉悅和睦的鄰里關係，為客戶打造「有家、有生活、有知己」的高品質社區服務生態，與客戶共建有生命力的社區。

有家。好的房子和好的社區配套與環境，承載著客戶對家和美好生活的期許：

- 以客戶視角開展諮詢服務，同時嚴把交付前公區承接查驗等重點環節，把住交付品質第一關。
- 以精益化管理為導向的社區工程服務保障體系，確保客戶隨時可以正常和安心使用設備設施。
- 持續對社區人行、車行、安防系統進行技術提升與智能化改造，搭建智慧系統管理平台；同時安保崗位以「零時差、零距離」為服務準則，為業主和住戶構建安全的居住屏障。
- 環境保潔崗位以「零死角、零干擾」為服務準則，為業主和住戶打理乾淨、整潔、舒心的生活環境。

有生活。提供便捷、無憂的社區生活服務，管家團隊是業主和住戶最得力的社區生活助手：

- 線上線下一站式快捷解決日常生活瑣事。我們通過歸心App、400呼叫中心、歸心服務中心，既為客戶提供方便快捷的在線服務方式，也為客戶提供可以面對面溝通互動的線下服務空間，滿足不同客戶群體或特定事項的動態需求。
- 便利放心的社區增值服務必不可少。我們為客戶提供代繳水電費、快遞到家、家政保潔、到家維修、二手租售、美居軟裝、文化旅遊等社區配套服務，通過日臻完善的智慧化生活服務平台與豐富的服務資源整合，更好地為社區業主和住戶的生活需求提供便利性服務。
- 通過全方位服務賦能體系，管家團隊「懂客戶、懂生活」，協助業主和住戶在社區生活無憂，成為最得力的生活助手。

有知己。構建新時代社區鄰里「文明和諧」的公共關係，打造共建共享共美好的「歸心社區」：

- 社區公約：招募「歸心共建大使」，倡導《融創社區公約》，共同營造陽光、透明、尊重、和睦的社區氛圍，共同踐行與維護文明與友善的社區行為。
- 社區活動：豐富多彩社區活動，構建其樂融融的歡樂磁場，健走未來、果殼計劃、鄰里計劃、業主達人秀與業主春晚，已形成我們的品牌活動。

- 社群活動：以「有趣、有聚、有愛」為導向，精心設立各類興趣社群，依託社區歸心空間，為業主和住戶搭建社交平台，愉悅心靈、展示自我，促進鄰里交流，構建社區情感共鳴。
- 社會公益：積極組織和推動業主和住戶參與融創英苗助學計劃，攜手業主和住戶共同承擔社會責任。

我們建立了全面的品質管理體系，是高品質服務能力和歸心服務體系的有效保障。我們取得了ISO9001:2015質量管理體系、ISO14001:2015環境管理體系、ISO45001:2018職業健康安全管理體系認證。我們重視並通過實施動態質量管理控制，包括神秘客暗訪機制、三級巡檢與自檢機制、400呼叫中心的客戶回訪機制以及對員工培訓及實際作業考核激勵機制等全方位的質量管理體系，確保項目現場高品質服務標準的有效落地。

通過併購整合，構建融創服務的子品牌，支持未來多品牌、多業態綜合發展

我們不斷發揮融創品牌在收併購領域的聲譽和影響力，持續挖掘優質收併購機會，尤其是重點關注業務體量較大、管理業態豐富、與公司業務互補性較強的標的公司。我們已經完成了對開元物業管理的收購和成都環球世紀的整合：

- 開元物業管理主要佈局在華東地區核心城市，截至2020年3月31日，管理290處物業，在管建築面積達37.3百萬平方米，非住宅物業佔比高達32.6%，涵蓋城市公共物業、寫字樓、醫院、商業物業等多種業態。截至2020年6月30日，開元物業管理以及其合營企業及聯營公司的合約建築面積達78.9百萬平方米，住宅、商業、城市公共及其他物業佔比分別為49.4%、8.5%及42.2%。截至2020年6月30日，開元物業管理（包括其附屬公司）的在管建築面積達38.6百萬平方米，開元物業管理的合營企業及聯營公司的在管建築面積達27.1百萬平方米，非住宅物業佔比超過90%。此次收購在大幅擴充我們物業管理業務規模的同時，進一步豐富了我們的綜合

業態管理能力和經驗。截至2020年3月31日，開元物業管理90.0%的合約建築面積來源於獨立第三方，我們相信其團隊豐富的外拓經驗和能力也將有利於進一步加強我們的市場外拓能力。

- 成都環球世紀主要佈局在西南區域，截至2020年6月30日，在管建築面積達4.1百萬平方米，非住宅物業佔比高達91.2%。截至2020年6月30日，成都環球世紀的合約建築面積達7.9百萬平方米，住宅、商業、城市公共及其他物業佔比分別為46.6%、20.4%及33.1%。成都環球世紀在由商業、寫字樓、酒店、娛樂休閒等業態構成的超大城市綜合體和會議會展服務領域深耕多年，曾為財富全球論壇、中日韓首腦會議等眾多大型會議會展提供服務。

我們認為，開元物業管理的「開元物業」品牌和成都環球世紀的「環球融創服務」已成為本集團在不同業態上極具競爭優勢的子品牌，將有力地支持我們未來多業態持續綜合發展。

融創中國的全方位支持

控股股東融創中國是中國領先房地產開發商之一，在中國的一二線核心城市擁有眾多優質地產項目，已經確定了堅實的行業競爭優勢。融創中國下設融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養六大戰略板塊，業務覆蓋地產開發、物業服務、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、IP開發運營、影視內容製作發行、會議會展、醫療康養等。

強大的控股股東支持有利於我們持續獲取眾多的項目資源，不斷擴大在管建築面積和業務規模，多元化的業務令我們在不同業務板塊上保持增長，大大提升了我們的行業競爭力和業務擴張速度。在分拆上市後，也將繼續受益於融創中國的持續發展：

- **持續快速的銷售增長：**根據中國指數研究院的資料，融創中國在2015年至2019年間合同銷售金額年複合增長率高達69.0%，遠高於同期全國住宅銷

售額平均17.7%的年複合增長率；2017年至2019年，融創中國合同銷售金額持續位列行業前四名。

- **每年大量的新增土地儲備：**同時，融創中國及其合營企業及聯營公司每年以多種形式獲取大量土地儲備，其中2019年新增土地儲備高達約1億平方米。截至2020年8月25日，融創中國及其合營企業及聯營公司土地儲備約2.56億平方米。
- **多元業務支持我們多業態外拓：**融創中國作為中國大型的文旅持有運營商之一，已開業9座文旅城，總建面約530萬平方米，另有多個在建和規劃中的文旅項目；融創中國作為中國大型的會議會展項目運營商之一，已運營4個會展中心，另有多個在建和規劃中的會展中心。此外，融創中國還在開發和儲備了諸多康養和特色小鎮項目，融創中國自身豐富的業態佈局使我們管理的業態愈加豐富，也使我們不斷提升綜合管理能力，為多業態外拓奠定了堅實的基礎。
- **大量的合作資源：**融創中國與超過400個合作夥伴共同開發地產項目，並且近年來在產業地產領域持續發力，城市共建者形象逐步建立，因此與大量的合作夥伴和地方政府建立了良好的關係，為我們外拓發展提供大量機遇。
- **引領行業的品牌優勢：**除了高增長業績和豐富土地儲備，融創中國高端精品的產品定位也獲得行業和客戶的高度認可，在克而瑞（一家中國領先的房地產數據與諮詢服務供應商）2019年中國房地產企業產品力Top 100榜單中高居榜首。融創中國打造了大量核心城市標桿項目，後續的高端物業管理需求也支持了我們品牌及影響力的持續提升。

完善的激勵機制和人才培養體系，助力公司打造專業、進取、努力、務實的團隊，支持戰略發展

作為勞動力密集型行業，我們始終重視整體團隊綜合激勵機制和人才培養體系的構建，以匹配和支持公司快速發展的要求，經過多年的積累和不斷調整，我們已經打造了有競爭力的激勵機制和人才培養體系：

- **完善的激勵機制：**對管理層除了有競爭力的薪酬水平和提供廣闊的發展空間外，計劃設立與同行公司相比更具吸引力的較大規模的股份獎勵計劃，以保持核心管理層的穩定和不斷吸引行業高水平人才的加入；對一線員工結合業務特點和工作類型制定了嚴明的獎懲機制與紅線機制，通過及時激勵與榜樣引領，促進員工高效工作，積極追求高標準、高績效。
- **人才培養體系：**我們建立了立體化、全方位的針對不同崗位、不同發展階段員工的人才培養體系，以促進員工的不斷成長，適應公司快速發展的需要。我們的「融譽生」計劃，以甄選和培養具備高素質、高能力、高認同感的未來核心管理人才為目標，將為業務發展持續提供強有力的人才支撐。

發展戰略

本集團將聚焦深耕核心城市，堅持打造和提升高品質社區服務體系能力和行業最佳口碑和品牌，堅持以精益化和科技化為方向，提升社區運營管理的體系能力，持續擴大優質社區的業務規模，推進佈局商業物業及城市公共物業的管理與服務，致力於發展為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

繼續聚焦核心城市，積極拓展中高端住宅社區的同時，也會積極把握商業物業和城市公共物業的機會，擴大管理規模、品牌影響力和綜合實力

現階段中國物業管理行業規模分散，尚處於不斷整合、份額不斷向頭部優勢企業集中的初期。本集團已在人口密度以及人均收入水平相對較高的核心城市深耕多年，並建立了良好的品牌優勢和客戶口碑，未來將繼續以核心城市的中高端住宅社區為重點，不斷提升管理項目密度，以發揮我們在現有核心城市的佈局優勢，以及在業務擴張、成本控制方面的協同效應。

我們一方面將繼續補充市場拓展團隊人員並提升拓展能力、加強對第三方外拓的考核激勵，充分利用自身的服務口碑和品牌優勢，不斷拓展第三方的項目，同時我們將積極尋找優質標的，以合理的價格審慎地收購其他優質物業管理公司；此外我們也會積極把握商業物業和城市公共物業的發展機會，充分發揮「開元物業」和「環球融創服務」子品牌在該等領域已形成的服務體系和品牌優勢，進一步擴大我們作為大型綜合物業管理服務商在該等領域的業務規模，進一步提升我們的綜合實力和在物業管理行業的市場地位。

另一方面，我們繼續借助融創中國在核心城市豐富的土地儲備，通過積極承接融創中國未來開發的項目，實現業務規模的快速增長；同時我們也將積極利用融創中國大量的合作方資源，抓住其在文旅、產業地產的快速發展中的機會，積極開拓住宅、商業、城市公共服務領域的綜合物管項目。

堅持高品質服務戰略，持續提升高品質社區服務體系能力，鞏固並提升行業高品質服務品牌的影響力與客戶口碑

高品質的服務能力、品牌、口碑是公司的核心競爭力之一，我們將繼續以「至善•至美」為服務理念，持續完善歸心服務體系、品質控制標準化體系、員工培訓與考核激勵體系等全面的體系能力。我們將通過「有家、有生活、有知己」高品質社區服務

的不斷打造，鞏固並提升高品質服務品牌在行業的品牌影響力與客戶口碑，這將有助於提升現有客戶的忠誠度並不斷吸引新客戶，為我們不斷擴大市場份額以及探索更多的社區增值服務，打下堅實的基礎。

堅持標準化與精益化管理方向，加大智能化與信息化科技投入，助力客戶體驗提升的同時降本增效

物管行業作為勞動密集型行業，在管理規模快速擴大的情況下，我們不僅需要建立成熟的高品質服務體系管理能力，還要持續擴大成本集約化管理成果，有效控制成本、提升經營效益；同時對於智能化與信息化的科技投入，也是物管行業的必由之路。因此，我們會不斷完善標準化管理體系，堅持精益化管理方向，既要保障高品質業務標準有效落地和滿意的客戶體驗，也要有效識別低效動作並消除浪費，合理控制成本。我們將加快借助科技手段，提升客戶體驗與服務滿意度的同時，有效減少人工作業量與偏差，提升作業效率與效果，增強業務現場的管控效率與質量。同時，我們將進一步利用客戶數據和管理數據，形成運營策略與成果，為下一步的現有業務提升與新業務方向提供支撐。

以滿足業主及住戶需求和發揮自身優勢為前提，大力提升社區增值服務的運營能力

社區增值服務作為現代社區物業管理服務中的一部分，其必要性和重要性日益凸顯，尤其在我們重點佈局的核心城市中高端社區，日趨成為客戶對社區生活服務的剛性需求。隨著我們管理規模和密度的不斷增加，為社區增值服務打開了越來越大的空間。

我們將聚焦客戶在生活場景中剛性且高頻或高收益的社區生活增值服務品類，立足於與客戶已確立的關係優勢，根據本集團不同城市業務發展階段，在美居服務、到家服務、房產經紀、社區空間運營等重點業務領域投入更多精力，加快完善生活服務

線上平台，借助更豐富的外部服務資源，為業主和住戶提供便捷的、有品質保障的社區生活增值服務同時，也為公司開拓更多的多元業務收入。

持續打造專業、進取、努力、務實的團隊，構建有競爭力的人才激勵和發展機制

我們將持續打造專業、進取、努力、務實的團隊，構建有競爭力的人才激勵和發展機制。我們通過系統化的培訓培養機制，分級建立人才梯隊。我們將結合發展階段、業務特性，制定和不斷調整有針對性的考核激勵機制與晉升機制，促進內部人才的良性競爭；同時也將不斷結合市場變化及企業自身需求，打造有優勢的環境與人才成長平台，吸引更多行業內外的優秀人才，形成有競爭力的人才壁壘，支撐本集團的持續快速發展。

業務模式

我們的業務分為以下三項業務：

- **物業管理服務。**我們向業主、住戶以及房地產開發商提供各類物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護等服務。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業（尤其是中高端社區）及各類非住宅物業，包括(i)商業物業，如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店；及(ii)城市公共及其他物業，如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施。於業績記錄期間，我們以包幹制方式就物業管理服務收取絕大部分物業管理費，另有小部分以酬金制方式收取。
- **非業主增值服務。**我們提供多種非業主增值服務，包括(i)向房地產開發商提供案場服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，(ii)諮詢及其他非業主增值服務，如諮詢、開辦及工程服務，主要提供予房地產開發商，少部分提供予其他物業管理公司，及(iii)向房地產開發商提供房產中介服務，主要就旅遊度假項目提供。

業 務

- **社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主及住戶提供各類社區增值服務，解決彼等的日常生活需要，主要包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；及(iv)社區生活服務，如家政、團購及旅遊服務。

下表列示於所示期間我們按業務劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務..	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

我們的歷史可追溯至2004年，我們於當年開始在中國天津及重慶提供物業管理服務。於2020年6月30日，我們的合約建築面積達232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們管理共計660處物業，包括418處住宅物業及242處非住宅物業，在管總建築面積達105.4百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，物業管理服務產生的收入分別為人民幣574.8百萬元、人民幣760.1百萬元、人民幣1,148.2百萬元、人民幣494.6百萬元及人民幣1,052.7百萬元，分別佔我們同期總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%。

下表列示本集團於業績記錄期間相關日期(i)合約建築面積，(ii)在管建築面積，(iii)合約建築面積所涉及的物業數目，及(iv)在管建築面積所涉及的物業數目的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合約建築面積(千平方米)	57,437	96,896	157,710	232,123
在管建築面積(千平方米)	19,988	28,559	52,963	105,399
合約建築面積所涉及的物業數目	256	419	691	1,201
在管建築面積所涉及的物業數目	85	137	268	660

物業管理服務的一般範疇

我們提供的物業管理服務可以分為以下類別：

- **安保服務。**我們力求確保我們所管理物業安全及社區秩序良好，並努力通過設備升級及智能管理，提升我們的安保服務質量。我們所提供的安保服務主要包括一般秩序維護、巡邏、電子門禁、視頻監控、停車安保、訪客管理、消防管理及應急處置。我們通過自有員工及第三方分包商為安保服務配置員工。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們主要通過分包商為我們所管理物業的公共區域提供日常清潔、垃圾清理、殺蟲、綠化及園藝服務。該等公共區域可能包括樓梯間、圍欄、走廊、地下室及花園等。
- **維修維護服務。**我們物業維修維護服務的範疇通常涵蓋(i)公共區域設備設施，如電梯設備、空調設備、照明設備，(ii)消防安全設施，(iii)公用事業設施，如供配電系統、給排水系統，及(iv)安保設施，如監控系統、門禁系統。於業績記錄期間，我們將絕大部分電梯及消防設備的專業維修維護服務外包給分包商。

業 務

地理覆蓋範圍

下表列示於所示日期我們按地理區域劃分的(i)在管建築面積，及(ii)在管物業數目明細：

	於12月31日									於6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)	
西南地區 ⁽¹⁾	7,917	39.6	30	9,303	32.6	36	17,434	32.9	59	19,969	18.9	80
華北地區 ⁽²⁾	8,315	41.6	36	10,714	37.5	49	13,185	24.9	64	15,105	14.3	79
華東地區 ⁽³⁾	2,722	13.6	10	4,795	16.8	24	12,113	22.9	70	50,152	47.6	381
華南地區 ⁽⁴⁾	349	1.7	3	1,377	4.8	11	3,673	6.9	29	6,624	6.3	42
華中地區 ⁽⁵⁾	343	1.7	4	1,349	4.7	9	2,984	5.6	20	7,098	6.7	42
東北地區 ⁽⁶⁾	343	1.7	2	530	1.9	4	1,784	3.4	14	4,075	3.9	23
西北地區 ⁽⁷⁾	-	0.0	-	490	1.7	4	1,790	3.4	12	2,374	2.3	13
總計.....	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660

附註：

- (1) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省及貴州省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山東省、河北省及山西省；
- (3) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、福建省、廣東省及海南省；
- (5) 「華中地區」指湖北省、湖南省、河南省及江西省；
- (6) 「東北地區」指遼寧省、黑龍江省及吉林省；及
- (7) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區。

在管物業類型

我們管理多元化的物業組合，涵蓋住宅物業（尤其是中高端社區）及非住宅物業（包括(i)商業物業，如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店；及(ii)城市公共及其他物業，如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施）。

業 務

下表列示於所示期間或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入，(ii)在管建築面積及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
住宅物業.....	463,467	80.6	621,441	81.8	941,549	82.0	401,110	81.1	757,516	72.0
非住宅物業										
－商業物業....	102,937	17.9	126,409	16.6	192,138	16.7	86,926	17.6	244,166	23.2
－城市公共及其他物業....	8,353	1.5	12,217	1.6	14,511	1.3	6,585	1.3	51,026	4.8
小計	111,290	19.4	138,626	18.2	206,649	18.0	93,511	18.9	295,192	28.0
總計	574,757	100.0	760,067	100.0	1,148,198	100.0	494,621	100.0	1,052,708	100.0

	於12月31日						於6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2020年					
	在管物業數目		在管物業數目		在管物業數目		在管物業數目		在管物業數目			
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積			
	(千平方 米)	(%)	(千平方 米)	(%)	(千平方 米)	(%)	(千平方 米)	(%)	(千平方 米)	(%)		
住宅物業.....	17,776	88.9	72	25,698	90.0	118	44,809	84.6	230	77,391	73.4	418
非住宅物業												
－商業物業...	1,933	9.7	11	2,495	8.7	17	5,059	9.6	32	13,890	13.2	153
－城市公共及其他物業...	279	1.4	2	366	1.3	2	3,095	5.8	6	14,118	13.4	89
小計	2,212	11.1	13	2,861	10.0	19	8,154	15.4	38	28,008	26.6	242
總計	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，自融創集團（以及其合營企業及聯營公司）取得的非住宅物業的物業管理收入分別為人民幣16.8百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣82.4百萬元及人民幣80.7百萬元，來自非關聯客戶的收入分別為人民幣94.5百萬元、人民幣100.3百萬元、人民幣124.3百萬元及人民幣214.5百萬元。

業 務

項目來源

於業績記錄期間，我們管理的物業主要由融創集團及其合營企業及聯營公司開發，其餘則由其他房地產開發商開發或自若干非住宅物業的業主（為獨立第三方）取得。有關融創集團與我們之間業務劃分的資料，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。

下表列示於所示期間或日期我們按項目來源劃分的(i)物業管理服務收入，(ii)在管建築面積，及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
融創集團 (以及其合營企業及 聯營公司) 開發的物業 — 由融創集團 開發 ⁽¹⁾	479,374	83.4	584,570	76.9	846,733	73.7	365,908	74.0	676,974	64.3
— 由融創集團的 合營企業及聯營 公司開發 ⁽²⁾	91,752	16.0	168,701	22.2	297,151	25.9	126,501	25.6	235,161	22.3
小計	571,126	99.4	753,271	99.1	1,143,884	99.6	492,409	99.6	912,135	86.6
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	2,212	0.4	140,573	13.4
總計	<u>574,757</u>	<u>100.0</u>	<u>760,067</u>	<u>100.0</u>	<u>1,148,198</u>	<u>100.0</u>	<u>494,621</u>	<u>100.0</u>	<u>1,052,708</u>	<u>100.0</u>

業 務

	於12月31日									於6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)	
融創集團 (以及其合營企業及 聯營公司) 開發的物業 — 由融創集團 開發 ⁽¹⁾	15,911	79.6	60	21,255	74.4	92	38,397	72.5	178	48,554	46.1	252
— 由融創集團的 合營企業及 聯營公司 開發 ⁽²⁾	4,008	20.1	23	7,131	25.0	44	14,237	26.9	89	16,599	15.7	97
小計	19,919	99.7	83	28,386	99.4	136	52,634	99.4	267	65,153	61.8	349
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁵⁾	69	0.3	2	173	0.6	1	329	0.6	1	40,246	38.2	311
總計	19,988	100.0	85	28,559	100.0	137	52,963	100.0	268	105,399	100.0	660

附註：

- (1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方(融創集團於其中持有控制性權益)共同開發的物業。
- (2) 指融創集團與其他方(融創集團於其中無控制性權益)共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務的收入僅包括開元物業管理於2020年5月8日至6月30日期間來自外拓項目物業管理服務的收入。
- (5) 我們於2020年6月30日的在管建築面積及在管物業數目分別包括開元物業管理於同日的在管建築面積及在管物業數目，其均為外拓項目。

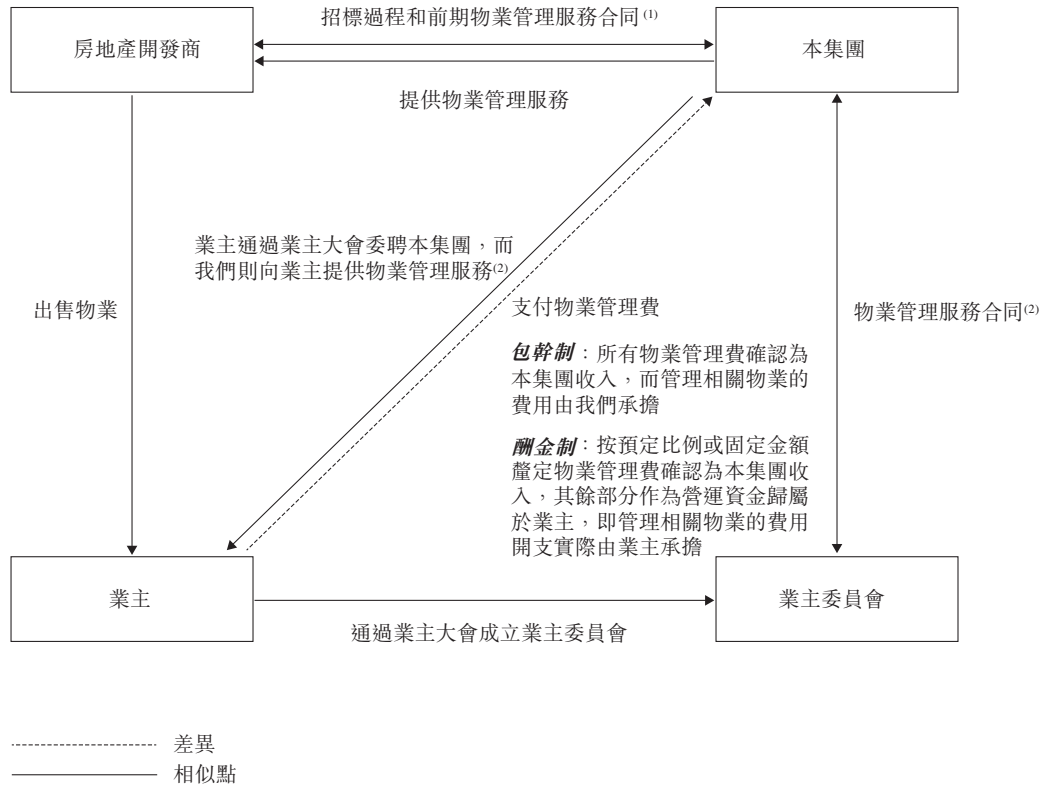
自2019年起，我們積極致力於尋求獨立第三方房地產開發商所開發項目的物業管理委聘，以獲得更高的規模效應、額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。於2020年6月30日，我們外拓項目的合約建築面積為55.8百萬平方米。

物業管理服務的收費模式

於業績記錄期間，我們以包幹制方式收取絕大部分物業管理費，另有小部分以酬金制方式收取。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們按包幹制收取的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務總收入的100.0%、100.0%、99.9%、99.9%及99.9%。

我們於決定按包幹制抑或酬金制收取物業管理費時，會根據具體情況考慮多項因素，包括在管物業的類型及階段、地方性法規、當地的市況及個別物業的性質及要求。評估潛在客戶時，我們會評估管理物業的成本預算、過往物業管理費收繳率、我們的目標利潤率、競爭對手的收費水平及該物業此前按包幹制還是酬金制收費等關鍵因素。

下圖說明兩種收費模式下管理住宅社區之間的主要差異：



附註：

- (1) 房地產開發商可與我們訂立前期物業管理服務合同，該合同對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們。一旦我們獲選，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務合同，該合同對全體業主具有法律約束力。

包幹制與酬金制之間的差異詳細闡釋如下：

- **按包幹制收取的物業管理費**

在包幹制下，我們通常根據所訂立的物業管理服務合同，按月計價預先釐定的物業管理費，該管理費將作為我們提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向客戶（業主、房地產開發商及住戶等，視情況而定）應收取的全部物業管理費，並認定為我們的收入。根據中國指數研究院的資料，包幹制是中國物業行業的主要收費模式（尤其就住宅物業而言）。

根據包幹制，我們承擔管理物業的成本，並將該等成本確認為我們的銷售成本。該等成本通常包括與直接提供物業管理服務的員工相關的開支以及第三方服務的分包成本。因此，降低在包幹制下提供物業管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。在磋商及訂立物業管理服務合同前，我們力求盡可能準確地估算我們的銷售成本。倘我們在合同期間有權收取的物業管理費金額不足以覆蓋管理產生的所有開支，我們無權要求客戶向我們支付差額。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們按包幹制管理的物業管理項目中分別有41個、50個、61個及67個於業績記錄期間產生虧損。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，這些項目的在管總建築面積分別為9.7百萬平方米、9.6百萬平方米、10.0百萬平方米及7.9百萬平方米。於2020年6月30日，67個產生虧損項目包括32個由開元物業管理管理的項目。根據我們的未經審核管理賬目，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，這些項目產生的虧損分別為人民幣61.6百萬元、人民幣56.0百萬元、人民幣49.6百萬元及人民幣14.7百萬元，自這些項目所得物業管理服務收入分別佔各期間總收入的21.7%、10.3%、5.8%及3.1%。該等項目產生虧損主要是由於影響相關期間盈利能力的多個因素。例如，倘我們首次進入新地區或當地市場，由於規模經濟效益尚未實現，我們為單個項目產生的成本可能相對較高。同樣，倘我們處於多期項目的初期階段，我們不僅需要為項目的當前階段招聘及儲備員工及資源，還需要為後續的交付階段做好準備，從而導致在初期階段蒙受損失。隨著我們逐步擴大新地區的業務及／或交付更多期項目，這些項目中的大部分有望實現盈利。此外，部分項目的物業管理費水平相對較低，因為我們很多年前就開始為這些項目提供服務，而且收費水平並未提高到能夠完全覆蓋成本增長的程度。我們繼續管理若干該等項目，並以期通過各項節約成本措施逐步提高其盈利能力。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們按包幹制履行物業管理服務

時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。為維持我們管理物業的盈利能力，我們已採取多種節省成本措施。有關詳情，請參閱「一 標準化及智慧化管理」。

- **按酬金制收取的物業管理費**

於業績記錄期間，我們自少量的酬金制物業管理項目產生物業管理服務收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，分別佔我們物業管理服務收入的零、零、0.1%、0.1%及0.1%。根據酬金制，我們將預先釐定的物業管理酬金確認為收入，前述酬金通常按已收或應收物業管理費的固定比例（通常介乎10%至15%）或固定金額計提，將酬金以外的剩餘物業管理費用作營運資金，支付我們管理該等物業產生的各項開支。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們實際擔任客戶的代理。該等住宅社區的管理處不設獨立銀行賬戶，而是通過我們的財務賬戶結算交易。根據酬金制，我們通常不就酬金制物業管理合同確認任何直接成本，該等成本由客戶（業主、房地產開發商及住戶等，視情況而定）承擔。於報告期末，若管理處於我們財務賬戶累計的營運資金不足以支付管理處在安排物業管理服務時產生的費用，則我們會將差額確認為其他應收款項（可予減值）。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們可能無法按酬金制代表所管理物業的業主收回付款」。

物業管理費

物業管理費定價

我們通常基於多項因素為我們的物業管理服務定價，包括(i)物業類型及地理位置、(ii)將提供服務的範圍、(iii)我們的成本預算、(iv)我們的目標利潤率、(v)項目經營時長以及業主及住戶情況、(vi)當地政府對物業管理費的指導價（倘適用）及(vii)來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。此外，我們考慮通過標準化及智慧化管理實現潛在的成本節省及資源配置優化，令我們可提出更具競爭力

的物業管理費。我們定期覆盤財務資料以評估我們的物業管理費定價水平是否足以維持我們的目標利潤率。我們可於物業管理服務合同續約協商中或根據相關中國法律法規獲得必要數量的業主批准後提議提高物業管理費率。

於中國，就若干物業（例如住宅社區）收取的物業管理費受相關中國機關監管及監督。國務院相關價格主管部門及建設主管部門共同負責監督及規管就前期物業管理服務合同收取的物業管理服務費用，有關費用可能須遵照中國不同地區政府的指導價格。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，基於中國法律顧問的意見，董事確認，我們收取的物業管理費在所有重大方面符合中國有關政府價格管制的法律法規。詳情請參閱「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」。

經考慮當地價格管制政策及相關政府法規，我們於2020年6月30日管理的418處住宅物業中，有65處位於據中國法律顧問告知不再執行物業管理服務地方政府指導價的國內城市。在剩餘353處位於仍執行相關政府指導價的城市的住宅物業中，經比較該等物業的平均物業管理費與該等物業所在城市的中國地方機關執行的最高指導價，我們估計，43處住宅物業的平均物業管理費提升空間超過30%；21處住宅物業的平均物業管理費提升空間介乎20%至29%；20處住宅物業的平均物業管理費提升空間介乎10%至19%；38處住宅物業的平均物業管理費提升空間不足10%。然而，我們提升項目物業管理費的能力通常取決於續約時的磋商情況、類似項目的定價以及市場情況等多項因素。我們無法保證，我們將能夠如估計般提升上述任何物業的物業管理費。

於業績記錄期間，對於打包價項目之外的物業管理項目，我們參考收費建築面積計價物業管理費。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的收費建築面積分別為15.7百萬平方米、21.8百萬平方米、37.7百萬平方米及61.3百萬平方米，分別佔相關日期我們在管建築面積（不包括打包價項目）的78.6%、76.4%、74.9%及73.9%。

就若干我們管理的物業（如醫院、學校及政府設施）而言，我們按項目基準而不參考任何建築面積以打包價形式收取物業管理費。收取的相關打包價考慮了多項因素，例如將提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的成本、合理的目標利潤率及來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.21元、人民幣3.15元、人民幣3.40元及人民幣3.03元。我們於業績記錄期間收取的物業管理費乃依據正常商業條款釐定。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.93元、人民幣2.85元、人民幣2.89元及人民幣2.70元。我們就住宅物業收取的平均物業管理費由2019年12月31日的每月每平方米人民幣2.89元減至2020年6月30日的每月每平方米人民幣2.70元，主要是由於新增開元物業管理中位於低能級城市的項目，與我們現有住宅項目相比收取的物業管理費相對較低。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣5.51元、人民幣5.88元、人民幣7.83元及人民幣7.72元。我們於2018年至2019年就非住宅物業收取的平均物業管理費增加乃主要由於新增成都環球世紀管理的非住宅物業。成都環球世紀的物業管理費水平高於我們的其他非住宅物業，主要是由於其就成都一個地標性超大城市綜合體項目收取的物業管理費（每月每平方米人民幣14.1元）較高，其收費建築面積共計逾700,000平方米。除此項目的影響外，我們於2019年12月31日以及2020年6月30日就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣6.37元及人民幣6.31元。

根據我們的物業管理服務合同，我們可於合同續約時與業主磋商，或根據中國相關法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。實際上，由於與業主溝通及履行必要的程序以獲得批准需要時間，我們會根據具體情況進行評估，通常在認為對業務運營必要時遵照內部政策及程序建議調整物業管理費。我們管理住宅物業的業務部門將與我們的財務部門和相關區域平台一起負責費用上漲評估，並在考慮以下因

素後決定實施費用上漲程序，這些因素包括但不限於(i)當地政府的指導價(倘適用)及當地有關物業管理費調整的政策；(ii)當地市場可比相鄰項目的費用水平；及(iii)項目經營狀況及收費水平是否與服務範圍相匹配。於最後實際可行日期，我們正對若干擬調整費用的物業管理項目實施內部評估程序。儘管我們努力調整物業管理費，但我們無法保證能成功提高物業管理費。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。

基於向客戶收取的物業管理費，同時考慮到不時調整相關收費所需的時間及程序，我們已採取多項內部措施以降低物業管理服務的成本，維持盈利能力。例如，為降低我們的營運成本，我們已將清潔、綠化、安保等若干勞動密集型服務以及電梯及消防系統的維修維護等專業服務外包予第三方分包商。同時，我們亦專注於實施標準化及智慧化管理措施以減少我們對體力勞工的依賴，提升經營效率。有關詳情，請參閱「－標準化及智慧化管理」。

收取物業管理費

根據物業管理服務合同或按與客戶另行作出的書面協定，於所接管物業可交付時，我們開始向客戶(例如業主、住戶或房地產開發商)收取物業管理費。我們一般按月計價物業管理費，通常不會就收取的物業管理費向客戶授出信貸期。有關我們貿易應收款項的更多詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」。

於業績記錄期間，我們就已竣工但尚未出售的物業單位以及已竣工並售出但尚未交付的物業單位(「空置物業」)(在房地產開發商與購房者協商同意的情況下)向房地產開發商(主要為融創集團(以及其合營企業及聯營公司))收取物業管理費。除非中國相關地方政府有所規定，否則我們通常不會向房地產開發商就有關物業單位的物業管理費給予折扣。我們就空置物業向房地產開發商(例如融創集團(以及其合營企業及聯營公司))收取的物業管理費等於我們就相同項目向個人業主收取的物業管理費，根據中國指數研究院的資料，這與行業慣例一致。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，上述空置物業來自融創集團

(以及其合營企業及聯營公司)的物業管理服務收入分別為人民幣60.6百萬元、人民幣79.5百萬元、人民幣106.2百萬元、人民幣36.5百萬元及人民幣55.9百萬元。

我們所接受的主要物業管理費繳納方式為銀行轉賬、自動支付、信用卡或連接我們智慧化業主生活服務平台(如「融創歸心」移動應用程序)的第三方在線支付平台(例如微信支付及支付寶)。少數情況下，我們亦接受以現金方式繳納物業管理費。

根據《非金融機構支付服務管理辦法》，在線支付服務提供商在收付款人之間作為中介機構提供貨幣資金轉移服務應當取得支付業務許可證。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)智慧化業主生活服務平台使用第三方在線支付服務提供商(包括微信支付及支付寶)，有關在線支付服務提供商已取得規定的支付業務許可證；及(ii)我們並無開發和持有於智慧化業主生活服務平台提供資金轉移服務的自有電子支付工具。基於以上，中國法律顧問認為我們通過智慧化業主生活服務平台收取費用毋須取得許可證。

我們已採取多項措施以確保及時收取物業管理費。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短信、智慧化業主生活服務平台或親自提醒或派送至業主及住戶信箱的方式發送逾期付款通知，並頻繁跟進付款提醒。我們也會提供禮品作為獎勵，鼓勵住戶及業主按時繳納物業管理費。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會提起法律訴訟以追繳相關物業管理費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的物業管理費收繳率(按相關期間內收到的物業管理費(含補繳過往費用及預繳未來費用)除以同期應收物業管理費總額計算)分別為100.2%、109.4%、111.7%、90.1%及78.6%。截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月的物業管理費收繳率相較業績記錄期間各年度收繳率有所降低，主要是由於收繳率的季節性波動，我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費，根據中國指數研究院的資料，該等現象符合行業慣例。董事認為，得益於我們令客戶滿意的服務以及在收繳方面的持續努力，我們於業績記錄期間保持著合理的物業管理費收繳率水平。

業 務

物業管理服務合同

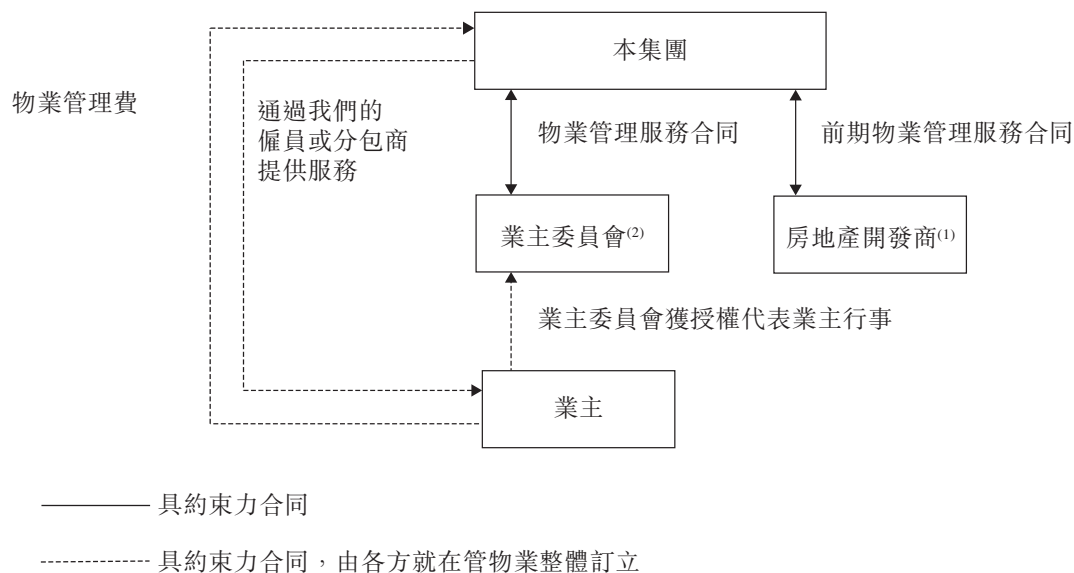
下表列示於所示日期我們分別按項目來源及項目階段劃分的物業管理服務合同數目明細：

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
融創集團(以及其合營企業及					
聯營公司)開發的物業					
<u>住宅物業</u>					
— 前期物業管理服務合同	277	462	716	792	834
— 與業主委員會訂立的物業					
管理服務合同	2	3	7	7	8
<u>非住宅物業</u>					
— 非住宅物業的物業管理					
服務合同	37	46	75	136	153
小計	316	511	798	935	995
外拓項目					
<u>住宅物業</u>					
— 前期物業管理服務合同	1	4	10	155	165
— 與業主委員會訂立的物業					
管理服務合同	—	—	—	68	71
<u>非住宅物業</u>					
— 非住宅物業的物業管理					
服務合同	2	—	—	164	174
小計	3	4	10	387	410
總計	319	515	808	1,322	1,405

住宅社區的物業管理服務合同

就提供住宅社區的物業管理服務而言，我們(i)於房地產開發項目建設或預售階段與房地產開發商訂立前期物業管理服務合同；或(ii)於業主委員會成立後與業主委員會（代表業主）訂立物業管理服務合同。

下圖闡述我們與住宅社區的物業管理服務合同各訂約方的關係：



附註：

- (1) 房地產開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具法律約束力。
- (2) 業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務合同，根據中國法律，有關合同對全體業主具法律約束力。

房地產開發商通常通過招投標程序或中國相關法律法規准許的其他方式委聘物業管理服務提供商。房地產開發商會於新開發物業售予業主前直接與物業管理服務提供商訂立合同。招投標程序（用於選擇房地產開發項目對應的物業管理公司）通常由房地產開發商於取得該項目的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證後發起。房地產開發商須於確認物業管理服務中標人後於限期內向物業項目所在地的相關中國地方機關辦理有關招標結果備案，中國地方機關規定的有關備案通常須於中國地方機關批准向房地產開發商授出物業預售許可證前作出。獲房地

產開發商委聘後，物業管理公司通常須於中國地方機關登記前期物業管理服務合同（連同約定的物業管理費）。獲得物業管理服務委聘的上述流程適用於融創集團（以及其合營企業及聯營公司）和獨立第三方房地產開發商開發的項目。

根據中國法律，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務合同的訂約方，但業主與房地產開發商訂立的物業買賣協議載有前期物業管理服務合同的內容，因此該等合同對未來業主將具有法律約束力。根據該等合同的規定，業主須承擔直接向我們支付物業管理費的責任。

房地產開發商向業主交付物業後，業主可依據中國法律召開業主大會並投票成立業主委員會以代表業主管理物業，包括與物業管理服務提供商進行日常溝通。根據中國法律，業主可通過業主大會作出委聘物業管理服務提供商的決定。該等決定作出後，業主委員會將獲業主授權，與其所代表業主委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理服務合同。業主委員會可通過招投標程序，或基於服務、質量及價格等條款及條件的特定標準進行篩選，直接委聘物業管理服務提供商。業主委員會獨立於我們。為獲取新合同並保證現有合同的續簽，我們須始終如一地以具備競爭力的價格提供優質服務。

在部分情況下，前期物業管理服務合同的固定合同期可能已屆滿，而該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商，我們會繼續向相關物業提供物業管理服務。在此類情況下，據中國法律顧問告知，只要我們繼續向相關物業提供物業管理服務，儘管前期物業管理服務合同已到期，我們仍有權就我們持續提供的服務收取物業管理費。

根據中國法律，業主委員會於有關物業管理事宜方面代表業主的權益。業主委員會的決定對全體業主具約束力。業主委員會與物業管理服務提供商之間的合同為有效合同，對全體相關業主具有法律約束力，無論業主是否為有關合同的個人訂約方。因此，我們對業主未付的物業管理費具有合法索取權。

截至2020年6月30日，我們已經成立了業主委員會的在管住宅物業項目組成業主委員會平均用時約為五年。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，住宅物業中分別有0.7%、0.2%、0.5%及零的前期物業管理服務合同轉為與業主委員會訂立的物業管理服務合同。

我們就住宅社區與房地產開發商訂立的前期物業管理服務合同的主要條款及安排通常包括以下各項：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護。我們亦可能負責提供其他物業管理附加服務，例如有關使用車位的服務。
- **服務標準。**合同規定物業管理服務的品質標準以及對公共區域內設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **房地產開發商的責任。**房地產開發商的主要責任包括(i)確保其購房者了解及信守彼等於前期物業管理服務合同下的責任；(ii)為我們提供現成辦公室，供我們現場物業管理辦公使用；(iii)確保所交付物業公共區域設備設施的質量，並按中國法律規定承擔保修期內的保修責任；(iv)向我們提供藍圖、其他施工設計文件及竣工驗收及保修文件；及(v)為我們履行合同責任提供其他必要支持並審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算。
- **物業管理費。**合同列明將收取的物業管理費率，通常按物業管理服務合同所協定於所購置物業可以交付時開始累計。房地產開發商通常負責就已竣工但尚未出售的物業單位以及已竣工並售出但尚未交付的物業單位（在房地產開發商與購房者協商同意的情況下）支付物業管理費。

- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元外包予專業第三方分包商。例如，我們可選擇將安保、清潔、綠化及電梯及消防系統的維修維護等服務外包予第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃。我們可能須於社區張貼通知告知業主及住戶我們委聘的第三方分包商。有關與我們第三方分包商的安排，請參閱「－我們的供應商－分包」。
- **服務期限。**我們的大部分前期物業管理服務合同並無固定期限，在相關業主通過業主大會選定其他物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合同生效之時，該等合同予以終止。

我們就住宅社區與業主委員會訂立的物業管理服務合同的主要條款及安排通常包括以下各項：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護。我們亦可能負責提供其他物業管理附加服務，例如有關使用車位的服務。
- **服務標準。**合同規定物業管理服務的品質標準以及對公共區域內設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **業主委員會的責任。**業主委員會的主要責任包括(i)促使業主及住戶了解及信守彼等於物業管理服務合同下的責任；(ii)代表業主及住戶與物業管理服務提供商進行日常溝通；(iii)為我們提供現成辦公室，供我們現場物業管理辦公使用；及(iv)為我們履行合同責任提供其他必要支持並審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算。
- **物業管理費。**合同列明將收取的物業管理費率，通常按物業管理服務合同所協定於所購置物業交付後開始累計。我們亦可能對逾期物業管理費收取滯納金並有權對客戶提起法律訴訟以追繳費用。

- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元外包予專業第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃。有關與我們第三方分包商的安排，請參閱「－我們的供應商－分包」。
- **服務期限。**業主委員會通常由業主授權代表業主與我們訂立物業管理服務合同，該等合同通常訂有不少於兩年的固定期限。

非住宅物業的物業管理服務合同

我們就管理非住宅物業與客戶（例如業主或房地產開發商）訂立物業管理服務合同。事實上，中國的非住宅物業的業主通常不會組建業主委員會。以下概述我們就非住宅物業所訂立物業管理服務合同的一般條款：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護。我們亦可能提供其他物業管理附加服務，例如寫字樓的會議服務。
- **服務標準。**合同規定物業管理服務的品質標準以及對在管物業的設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **客戶的責任。**非住宅物業的物業管理服務合同的客戶主要責任包括(i)以協定方式支付或敦促支付物業管理費；(ii)為我們提供現成辦公室，供我們現場物業管理辦公使用；(iii)確保公共區域設備設施的質量；及(iv)為我們履行合同責任提供其他必要支持並審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算。
- **物業管理費。**合同列明物業管理費，通常按季度或年度支付。除按收費建築面積收取物業管理費的部分非住宅物業外，我們亦可能不參考收費建築面積而以打包價形式收取物業管理費，尤其是對醫院、學校及政府設施等非住宅物業。我們亦可能對逾期物業管理費收取滯納金並有權對客戶提起法律訴訟以追繳費用。

業 務

- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元外包予第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃。
- **服務期限。**我們非住宅物業的物業管理服務合同通常訂有五年的固定合同期限，或視具體情況於業主大會選擇聘任其他物業管理服務提供商時終止。

物業管理服務合同的到期時間表

下表列示於2020年6月30日我們住宅物業的物業管理服務合同（包括(i)前期物業管理服務合同；及(ii)與業主委員會訂立的物業管理服務合同）的到期時間表：

	住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾ ...	140,850	71.5	726	71.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同 ⁽²⁾	1,928	1.0	13	1.3
有固定期限且將於下列期間 到期的物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 ...	7,431	3.8	37	3.6
— 截至2021年12月31日止年度 ...	12,223	6.2	66	6.5
— 截至2022年12月31日 止年度及往後年度	34,572	17.5	180	17.6
小計	54,226	27.5	283	27.7
總計	197,004	100.0	1,022	100.0

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合同主要指與房地產開發商訂立的前期物業管理服務合同，該等合同無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會選擇物業服務提供商及訂立替代物業管理服務合同時終止。

業 務

- (2) 儘管截至2020年6月30日合同已到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合同提供服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商。

下表列示於2020年6月30日我們與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同	2,705	18.5	12	16.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同	1,466	10.0	10	13.3
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 . . .	4,525	31.0	20	26.7
— 截至2021年12月31日止年度 . . .	3,001	20.6	18	24.0
— 截至2022年12月31日止年度 及往後年度	2,907	19.9	15	20.0
小計	10,433	71.5	53	70.7
總計	14,604	100.0	75	100.0

業 務

下表列示於2020年6月30日我們非住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	非住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同	8,722	24.8	60	20.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同	1,947	5.6	12	4.0
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度	12,588	35.8	121	40.3
— 截至2021年12月31日止年度	4,594	13.1	72	24.0
— 截至2022年12月31日止年度 及往後年度	7,268	20.7	35	11.7
小計	24,450	69.6	228	76.0
總計	35,119	100.0	300	100.0

截至2020年6月30日止六個月，我們有八份物業管理服務合同根據相關合同條款已到期。截至2020年9月30日，這些合同中有四份已終止，有四份於其後續約。

截至2020年9月30日，除一份已終止的合同外，於2020年6月30日無固定合同期限的所有物業管理服務合同仍在執行中，並無終止、轉為與業主委員會訂立的合同或以其他方式續約。

於業績記錄期間，我們就物業管理服務保持著較高的合同續約率。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關期末有效的物業管理服務合同數目除以同期存續的物業管理服務合同數目）分別為99.2%、98.9%、99.7%及99.6%。就上述合同續約率的計算而言，於相關期末存續的物業管理服務合同指於有關日期仍在執行中的物業管理服務合同，包括合同已到期但我們仍提供物業管理服務的合同。期內有效的物業管理服務合同指(i)期末存續的物業管理服務合同；及(ii)於期內終止的並無轉為與業主委員會訂立的合同或以其他方式續約的物業管理服務合同。根據中國指數研究院的資料，我們對物業管理服務合同續約率的計算符合中國行業慣例。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別停止向一個、兩個、一個及三個項目提供物業管理服務。該等項目於業績記錄期間的收入貢獻微不足道。於業績記錄期間，該等已終止項目中，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別有一個、零、零及兩個為已組建的業主委員會的項目。已終止項目主要為產生虧損而管理層認為提升空間有限的項目。因此，該等項目已終止，從而我們能夠為更具盈利性的項目優化資源配置。根據中國法律，住宅社區業主大會有權依據相關程序撤換物業管理公司。我們非住宅物業的物業管理服務合同亦可根據相關合同條款續約或終止。倘物業管理服務合同遭終止或無法續約，則我們或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－大量物業的物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們有固定期限的物業管理服務合同的續約率（按一段期間內固定合同到期且其後我們已續約的物業管理服務合同數目，除以該期間固定合同到期的物業管理服務合同數目計算）分別為100%及75.0%。2017年，我們並無任何有固定期限的物業管理服務合同到期。2018年，我們僅有一份有固定期限的物業管理服務合同到期。由於此項目產生虧損，到期後我們並無續約其物業管理服務合同。

業 務

下表列示於所示日期我們住宅物業存續的物業管理服務合同：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
通過觸發自動續約條款存續 的無固定期限的前期物業 管理服務合同	246	392	591	714
轉為與業主委員會訂立的合同 的前期物業管理服務合同..	2	1	4	0
總計	248	393	595	714

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，轉為與業主委員會訂立的合同的住宅物業的前期物業管理服務合同的續約率（按一段期間內與業主委員會訂立的物業管理服務合同數目，除以該期間業主委員會已實施程序取代前期物業管理服務合同的該前期物業管理服務合同數目計算）分別為66.7%、100%及100%。截至2020年6月30日止六個月，並無業主委員會執行任何程序取代我們現有前期物業管理服務合同。

我們物業管理項目組合的增長

過往發展中，我們拓展物業管理業務的主要途徑為(1)不斷獲得房地產開發商及業主委員會的服務合同委任，以及(2)併購與我們業務互補且行業經驗豐富的第三方物業管理公司。

成都環球世紀是一家主要佈局在西南區域的物業管理公司。於2019年12月31日，成都環球世紀管理五個項目，在管建築面積為4.1百萬平方米，均於其成為本公司附屬公司之前自其母公司取得。於2020年9月30日，其管理七個項目，在管建築面積為4.5百萬平方米。因融創中國於2019年收購成都環球世紀，作為重組的一部分，在會計師報告中，成都環球世紀的財務資料自2019年12月31日起已列入本集團的財務資

料。於業績記錄期間，成都環球世紀的可識別資產淨值總額自2019年12月31日起併入我們的歷史財務資料，成都環球世紀的經營業績於2020年1月1日至6月30日期間列入我們的財務資料。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註12。本招股章程所披露的若干營運數據（如於2019年12月31日及2020年6月30日的在管建築面積及在管項目數目）包括成都環球世紀於該等日期的營運數據，而成都環球世紀的經營業績（例如收入）已併入我們截至2020年6月30日止六個月的損益表。

於2020年5月，我們完成對開元物業管理控制性權益的收購。有關詳情，請參閱「一收購開元物業管理」。

我們會進行市場研究並基於包括物業背景及開發時間表在內的多種因素對目標物業進行評估。我們於訂立新合同之前進行可行性分析及財務預測，其中會考慮物業狀況和面積、管理物業的成本預算、過往物業管理費收繳率、預計盈利能力、當地市場的競爭格局、任何適用的監管規定及與我們其他業務（如增值服務）的潛在協同效應等多項因素。

根據中國法律，房地產開發商通常須通過招投標程序選擇物業管理服務提供商，並訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘投標人數不足或相關物業管理面積較小，則中國法律允許房地產開發商在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務提供商，惟須經中國主管部門批准。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－有關委任物業管理企業的法規」。

上述委聘物業管理服務提供商的一般招投標程序主要包括以下階段：

- **邀請。**房地產開發商可發佈公告邀請潛在投標人或私下發出邀請給至少三名合資格投標人，列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業項目的招標相關文件及政府批文須事先提交中國地方房地產行政主管部門並進行備案。

- **投標。**投標人向房地產開發商提交投標文件(通常包含物業管理建議定價、方案及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式投標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審核。
- **評估。**房地產開發商將成立評標委員會，以對所提交的標書進行審核及評級。評標委員會的組成及評標過程須遵守中國有關法律法規的要求。評標委員會於評估方案時一般會考慮資歷、服務質量、可用資金及建議收費水平等因素。
- **甄選。**根據評估情況，評標委員會按投標人排名次序向房地產開發商推薦合資格候選人，人數不多於三名。房地產開發商一般會確認排名第一的投標人為中標人並後續安排必要通知。
- **中標及簽立合同。**房地產開發商須於確定中標人後15日內在當地有關部門為招標結果辦理備案。授予中標人的物業管理合同預計於中標通知發出後30日內簽署。

根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共服務設施)委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理服務合同的任何規定招投標程序而對我們施加任何行政處罰或發出任何潛在行政處罰的通知。

業 務

下表列示於所示期間我們就物業管理服務委聘提交的投標及中標率詳情：

	截至12月31日止年度						截至6月30日 止六個月		截至9月30日 止三個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年		2020年	
	提交的		提交的		提交的		提交的		提交的	
	投標數量	中標率	投標數量	中標率	投標數量	中標率	投標數量	中標率	投標數量	中標率
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
向融創集團 (以及其合營企業及 聯營公司).....	157	100.0	176	100.0	241	100.0	76	100.0	51	100.0
向獨立第三方										
房地產開發商或業主 ...	1	100.0	3	100.0	9	66.7	37	29.7	61	41.0
向業主委員會.....	1	100.0	-	-	3	100.0	5	40.0	8	12.5
總計／整體	159	100.0	179	100.0	253	98.8	118	75.4	120	64.2

非業主增值服務

憑藉我們的物業管理專長及充分利用我們的品牌認可度，我們向房地產開發商及其他物業管理公司等非業主類客戶提供增值服務，以解決房地產開發和管理各個階段的各種需求。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的非業主增值服務收入分別為人民幣524.1百萬元、人民幣1,028.7百萬元、人民幣1,572.5百萬元、人民幣648.4百萬元及人民幣676.3百萬元，佔相關期間總收入的47.2%、55.8%、55.6%、55.4%及37.8%。我們通常不會向非業主增值服務客戶授予信貸期。

業 務

下表列示於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
案場服務.....	352,070	67.2	674,652	65.6	928,753	59.1	402,863	62.1	435,741	64.4
諮詢及其他非業主 增值服務										
－開辦服務.....	73,540	14.0	158,092	15.4	305,109	19.4	98,250	15.2	105,156	15.5
－諮詢服務.....	95,686	18.3	141,268	13.7	157,737	10.0	54,158	8.4	65,190	9.6
－工程服務.....	—	—	5,228	0.5	26,846	1.7	12,143	1.9	16,476	2.4
小計	169,226	32.3	304,588	29.6	489,692	31.1	164,551	25.4	186,822	27.6
房產中介服務.....	2,823	0.5	49,460	4.8	154,051	9.8	80,949	12.5	53,780	8.0
總計	524,119	100.0	1,028,700	100.0	1,572,496	100.0	648,363	100.0	676,343	100.0

於業績記錄期間，我們絕大部分非業主增值服務收入產生自融創集團以及其合營企業及聯營公司，隨著我們近年來品牌及行業影響力的進一步提升，我們力求拓展此項業務的客戶群，並開始為其他房地產開發商提供服務。我們認為，通過向其他房地產開發商提供該等服務，可自房地產開發初期培養與該等客戶的關係，從而能夠使我們自彼等取得後續物業管理合同。

案場服務

於業績記錄期間，我們主要通過向房地產開發商提供案場服務來提供非業主增值服務，以協助彼等在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，從而為房地產開發商在潛在購房者中創建優質服務品牌。我們通常在售樓處及展廳派駐現場員工提供案場服務，包括訪客接待及管理、清潔、安保檢查、維護以及其他面向潛在購房者的相關服務。根據我們的案場服務合約，我們有義務遵循客戶規定的服務標準，而客戶有義務向我們提供開展相關服務所必需的設施及設備。我們通過自有員工及分包商提供案場服務。我們已對案場服務實施質量標準，並定期對該等服務的質量進行評估。

我們的案場服務合約通常為期一年，可由客戶發出事先通知進行續簽。我們通常對合同期內所提供的案場服務收取固定費用，客戶按月支付。該等費用乃經考慮服務性質及範圍、我們派出員工的人數及職位以及所涉物業的面積、位置及定位等因素後，按成本加成基準釐定。

諮詢及其他非業主增值服務

我們於業績記錄期間的諮詢及其他非業主增值服務主要包括：

- **諮詢服務。**我們向房地產開發商（主要為融創集團（以及其合營企業及聯營公司））就房地產開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務。由於我們日常提供物業管理及社區增值服務，更了解業主及住戶需求，同時通過對物業的管理掌握物業設施的全週期營運數據，房地產開發商聘請我們提供諮詢服務可從終端用戶的角度改進其自身項目設計及表現。因此，我們的諮詢服務可令房地產開發商為便利及適應終端用戶需求設計及應用物業，減少物業交付出現缺陷的可能性，以及從長遠而言加強物業設施的營運及維護。我們的諮詢服務涉及施工期間的現場諮詢，用以加強對物業終端用戶需求的了解，以便房地產開發商設計出盡可能達到預期標準的樓宇。我們將參與藍圖及其他建設規劃

文件的創建及審查。我們評估的範圍涵蓋個體單位、公共區域及設施以及整體景觀。於建設期間，我們將不時進行現場巡檢並跟進我們以物業管理服務提供商的角度可能發現的任何質量問題。我們也提供少部分諮詢服務予其他物業管理公司管理的物業，藉我們的經驗協助其提升經營水準及效率。針對非業主類諮詢服務，我們在考慮特定項目的性質及範圍以及所提供的服務後，通常基於單位價格及項目面積按包幹制收取費用。

- **開辦服務。**我們於物業交付前向房地產開發商提供開辦服務，主要涉及(i)交付前場地清理及公共區域清潔；(ii)協助準備工作及維護秩序以便房地產開發商開展物業交付前驗收；及(iii)於物業交付現場協助房地產開發商佈置場地，並對客戶資料、交付文件進行歸檔。我們向客戶收取的開辦服務費用通常基於物業管理項目的交付建築面積按每平方米固定費率釐定。
- **工程服務。**我們主要就物業項目智慧管理的硬件升級向房地產開發商提供工程服務，主要包括智能安全設備及弱電系統的設計、安裝、建造、翻新及維護服務。我們一般基於項目範圍及施工進度對單筆交易的工程服務收取固定費用。

房產中介服務

我們就房地產開發商開發的(i)旅遊度假項目；及(ii)車位，向其提供房產中介服務。作為房地產開發商的銷售代理，我們尋找潛在購房者並協助房地產開發商與其訂立物業買賣協議。於完成房屋出售交易後，我們通常向賣方（即房地產開發商）收取按實際購買價固定百分比計算的佣金。

於業績記錄期間，我們為融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的車位提供的增值服務一般為購買該等車位的使用權並於其後售予第三方。為採用更靈活的業務模式，自2020年6月30日起，我們與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）各實體分別訂立獨家房產中介服務協議（「**車位代理協議**」），據此，我們須(i)轉讓我們於2020年6月30日未售的車位使用權存貨予融創集團（或其合營企業或聯營公司）並轉而就所轉讓的車位使用權提供車位代理服務。所轉讓的有關存貨被重新劃分為於2020年6月

30日的其他應收款項。有關採購該等存貨的任何未結清的貿易應付款項須重新劃分為其他應付關聯方款項下將由我們支付的押金，或(ii)直接為額外車位提供車位代理服務及就待出售的相關車位向融創集團（或其合營企業或聯營公司）支付押金。於每份此類協議完成或終止後，融創集團（或其合營企業或聯營公司）須將任何未售車位的押金餘額悉數退還予我們。

根據車位代理協議，我們通常會向融創集團（以及其合營企業及聯營公司）收取其已售車位的實際售價與預定的最低售價間的差額，此最低售價等於與融創集團（或其合營企業或聯營公司）協定的相關車位的押金。於銷售車位之時，我們會按自第三方客戶所收取的車位實際售價獲得銷售所得款項，經扣除有關車位的相關押金後，餘額將確認為我們的車位代理服務收入。對於上述未售車位使用權存貨的轉讓，我們未確認任何收入或收益。由於有關存貨於2020年6月30日被轉讓，我們於2020年6月30日前並無根據車位代理協議確認任何收入或收益。根據車位代理協議，於截至2020年8月31日止兩個月，我們的車位代理服務收入為人民幣4.3百萬元，從本集團截至2020年8月31日止八個月的未經審核財務資料（經我們的申報會計師根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱）得出。

基於上文所述事項之結果，我們的車位使用權的存貨於2020年6月30日變為零，該等存貨被重新劃分為於2020年6月30日的其他應收款項，於同日並無產生現金流量影響。於2020年6月30日，其他應收關聯方款項包括有關車位代理協議的可退還押金現值人民幣101.8百萬元，其中(i)人民幣57.6百萬元來自重新劃分2020年6月30日未售車位存貨。倘該等存貨因其採購而涉及未結清之貿易應付款項，該等貿易應付款項會被重新劃分為其他應付關聯方款項下的應付押金；及(ii)人民幣44.2百萬元指我們將就融創集團（以及其合營企業及聯營公司）額外車位支付的可退還押金現值，我們將於車位代理協議期限內就該等車位直接提供房產中介服務。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售有關車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金人民幣101.8百萬元通過折現預期現金流量按其現值計量。其他應收關聯方款項的非流動部分乃來自根據車位代理協議預期於一年以上動用的該等已存入車位押金對應銷售額的最佳估計。可退還押金現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家經營

權並計入無形資產，於2020年6月30日餘額為人民幣5.2百萬元。於2020年6月30日，其他應付關聯方款項亦包括就車位代理協議應付融創集團（以及其合營企業及聯營公司）的押金。截至2020年9月30日止三個月，根據車位代理協議的押金支付安排，我們支付的押金為人民幣16.8百萬元。

我們認為，上述業務方向調整將為我們提供更大的靈活性，因為在車位使用權銷售模式下，我們作為主要責任人，需要對其後未能售出而變為陳舊存貨的任何車位承擔全部損失和責任。然而，在代理模式下，每次成功出售後，我們將有權獲得實際售價與預定的最低售價（即相關車位的協定押金）間的商定差額。倘車位未能售出或相關車位代理協議另行終止，我們仍將獲全額退還未售車位的剩餘押金。

有關車位代理協議的詳情，請參閱「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目的說明—存貨」、「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目的說明—無形資產」及「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目的說明—預付款項及其他應收款項」以及本招股章程附錄一A所載會計師報告附註20。

社區增值服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們所提供的社區增值服務主要面向在管物業的業主及住戶，以滿足彼等日常生活需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，並為其創造更加便利的社區環境。我們主要通過在提供傳統物業管理服務過程中與客戶的日常聯繫及互動，及通過我們的智慧化業主生活服務平台提供該等服務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們自社區增值服務產生的收入分別為人民幣12.6百萬元、人民幣52.8百萬元、人民幣106.7百萬元、人民幣28.4百萬元及人民幣62.6百萬元，佔相關年度我們總收入的1.1%、2.9%、3.8%、2.4%及3.4%。

業 務

下表列示於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
美居服務.....	2,973	23.5	2,785	5.3	11,920	11.2	4,121	14.5	7,581	12.3
社區空間運營 服務	7,549	59.7	9,557	18.1	18,362	17.1	8,262	29.2	26,583	43.2
房產經紀服務及 車位銷售	1,063	8.4	37,481	71.0	72,379	67.9	14,337	50.5	24,266	39.4
社區生活服務....	1,064	8.4	2,952	5.6	4,019	3.8	1,650	5.8	3,143	5.1
總計	<u>12,649</u>	<u>100.0</u>	<u>52,775</u>	<u>100.0</u>	<u>106,680</u>	<u>100.0</u>	<u>28,370</u>	<u>100.0</u>	<u>61,573</u>	<u>100.0</u>

美居服務

通過與第三方裝修公司合作，我們以代理的身份向在管物業的業主及住戶提供室內家居設計、裝修及拎包入住服務，打造完備入住條件的住宅。我們協助在管物業的業主及住戶尋找合適的第三方裝修公司，為物業單位提供裝修及裝飾服務，並協助購買家俱、家電及配件。我們於社區內提供場地，供相關美居服務提供商推廣其服務，而我們通常就所提供場地及對其推廣活動的其他協助收取預先釐定的費用。我們亦會向美居服務提供商收取佣金，按其向我們的業主及住戶所收取合約金額的預先商定比例或固定金額收取，且我們通常會與相關美居服務提供商協商設定最低佣金金額。

社區空間運營服務

我們致力於提高運營在管物業公共區域資源所得收入，包括(i)於外牆、大堂、電梯間、燈箱及停車場入口等公共區域提供廣告位，(ii)出租社區物業及設施，如社區內快遞櫃場地、會所活動室及健身中心場所，及(iii)出租公共區域供第三方進行商業活動。

就社區空間運營服務而言，我們根據物業管理服務合同獲授權，或經中國法律所規定特定比例的業主許可，代表業主出租公共區域。該等服務所得收入通常按(i)相關地方法規規定；(ii)物業管理服務合同約定；或(iii)業主另行同意的比例由我們與業主分成。

房產經紀服務及車位銷售

我們就物業轉售或租賃交易向業主及住戶提供房產經紀服務。物業轉售完成後，我們通常按成交價格的預先釐定比例向買賣雙方收取佣金。租賃交易完成後，我們通常會向業主或租戶收取預先釐定的佣金。

於業績記錄期間，我們自融創集團購買車位使用權並於其後將有關車位使用權售予第三方（包括在管物業的業主及住戶）。為採取更靈活的業務模式，我們於2020年將業務方向由購買車位使用權繼而直接銷售，調整為提供車位銷售中介服務。有關更多詳情，請參閱「一 非業主增值服務－房產中介服務」及「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－存貨」。

社區生活服務

憑藉長期的物業管理服務經驗及專業的物業管理服務團隊，我們為所管理社區業主及住戶提供多種社區生活服務，以滿足彼等的日常需求，主要包括：(i)向物業單位提供家政及清潔服務；(ii)與第三方雜貨、季節性產品及其他日用品商家合作的團購及個人採購；(iii)旅遊服務（我們通常擔任客戶與當地旅行社間的中介），包括提供前往融創集團旗下度假項目的旅行；及(iv)與快遞櫃運營商合作的快遞存放及領取協助。就社區生活服務而言，我們按單筆交易向客戶收取固定費用，或向第三方商家收取預先協商的固定費用或合約金額的一定比例作為佣金。

提供社區增值服務的第三方商家

就提供社區增值服務而言，我們根據價格競爭力、產品或服務品質、以及對客戶需求的回應等多項因素篩選及選擇合適的商家。我們會考慮相關商家的營運規模與能力，根據所需提供的產品或服務性質，選擇第三方商家為同一區域內的管理社區提供若干產品或服務，以滿足該等社區住戶的不同需求及偏好。我們採納嚴格的准入門檻及質量控制措施，以確保第三方商家所提供產品或服務的質量。我們通常會與商家訂立書面合作協議，當中載有我們收取的費用或佣金、結算機制、交付產品或提供服務的具體安排以及賠償責任等條款。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會在協定合同到期日前將其更換。

收購開元物業管理

於2020年5月8日，我們完成收購開元物業管理84.92%的股權，另有14.25%股權由謝建軍先生根據股份委託協議代本集團持有。自同日起，開元物業管理及其附屬公司的財務業績併入我們的財務業績。收購的已付及應付對價總額為人民幣1,487.6百萬元，乃考慮開元物業管理的財務表現（包括與收購有關的盈利保證）以及業務及經營狀況並參考「財務資料－收購開元物業管理」所進一步詳述的採用收入法及市場法核算的估值結果後經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，開元物業管理的剩餘股東包括23名個人投資者，其持股比例較小，皆不超過0.22%。有關我們收購開元物業管理的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」。

開元物業管理於2001年在中國成立，是一家主要在華東地區開展營運的知名物業管理公司。於業績記錄期間，開元物業管理從事提供(i)住宅及非住宅物業的物業管理服務，一般包括安保、清潔、園藝及維修維護服務；(ii)非業主增值服務，主要包括提供予房地產開發商的案場服務及提供予酒店及住宅社區的弱電系統及智能設備的工程服務；及(iii)社區增值服務，主要為與租賃及經營公共區域場地及設施有關的增值服務。

業 務

於2017年、2018年及2019年以及2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的綜合總收入分別為人民幣556.7百萬元、人民幣725.5百萬元、人民幣867.9百萬元、人民幣279.4百萬元及人民幣328.3百萬元。於同期，開元物業管理的綜合淨利潤分別為人民幣51.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣62.9百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣32.4百萬元。開元物業管理（包括其附屬公司）於收購前的綜合財務資料及附註載於本招股章程附錄一B。

下表列示開元物業管理於所示日期之(i)合約建築面積、(ii)在管建築面積、(iii)合約建築面積所涉及的物業數目及(iv)在管建築面積所涉及的物業數目的明細：

	於12月31日			於3月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合約建築面積(千平方米)	34,622	42,510	50,170	50,503
在管建築面積(千平方米)	29,204	33,581	36,585	37,306
合約建築面積所涉及的				
物業數目	227	280	351	356
在管建築面積所涉及的				
物業數目	200	234	285	290

於2020年3月31日，開元物業管理的合約建築面積達50.5百萬平方米，管理290處物業（包括156處住宅物業及134處非住宅物業），在管總建築面積達37.3百萬平方米，覆蓋中國十個省、自治區及直轄市的28個城市。

業 務

下表列示開元物業管理於所示日期按物業類型劃分之(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目的明細：

	於12月31日									於3月31日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
住宅物業.....	23,086	79.1	125	24,267	72.3	137	24,612	67.3	153	25,140	67.4	156
非住宅物業												
－商業物業.....	2,504	8.6	39	3,115	9.3	50	4,341	11.9	67	4,540	12.2	70
－城市公共及其他物業.....	3,614	12.3	36	6,199	18.4	47	7,632	20.8	65	7,626	20.4	64
小計.....	6,118	20.9	75	9,314	27.7	97	11,973	32.7	132	12,166	32.6	134
總計.....	<u>29,204</u>	<u>100.0</u>	<u>200</u>	<u>33,581</u>	<u>100.0</u>	<u>234</u>	<u>36,585</u>	<u>100.0</u>	<u>285</u>	<u>37,306</u>	<u>100.0</u>	<u>290</u>

下表列示開元物業管理於所示期間按物業類型劃分之物業管理收入：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
住宅物業.....	325,528	63.7	421,338	62.2	469,035	57.8	158,784	60.2	180,297	57.4
非住宅物業										
－商業物業.....	59,210	11.6	94,890	14.0	130,445	16.1	39,411	14.9	59,631	19.0
－城市公共及其他物業.....	126,196	24.7	161,231	23.8	211,734	26.1	65,737	24.9	74,200	23.6
小計.....	185,406	36.3	256,121	37.8	342,179	42.2	105,148	39.8	133,831	42.6
總計.....	<u>510,934</u>	<u>100.0</u>	<u>677,459</u>	<u>100.0</u>	<u>811,214</u>	<u>100.0</u>	<u>263,932</u>	<u>100.0</u>	<u>314,128</u>	<u>100.0</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年3月31日，開元物業管理分別有20.9%、27.7%、32.7%及32.6%的在管建築面積為非住宅物業，覆蓋的物業類型包括醫院、購物中心、寫字樓、會議中心、政府設施及公園。於該等相同日期，其在管建築面積分別有84.1%、85.5%、87.2%及87.1%來自獨立第三方房地產開發商及業主。於業績記錄期間，開元物業管理的物業管理服務大多按包幹制提供。

於業績記錄期間，開元物業管理的客戶與融創集團或其任何合營企業或聯營公司無關連。其於業績記錄期間的少數客戶與開元物業管理的前股東有關連。

我們認為收購開元物業管理將使我們獲得以下裨益：

- **擴大物業管理規模。**收購開元物業管理有助於我們擴大物業管理規模及鞏固行業市場份額。我們的合約建築面積由2019年12月31日的157.7百萬平方米增至2020年6月30日的232.1百萬平方米。同樣，在管建築面積由2019年12月31日的53.0百萬平方米增至2020年6月30日的105.4百萬平方米。
- **拓展在管物業類型。**收購開元物業管理將進一步豐富我們的物業管理類型。除住宅物業之外，開元物業管理擁有豐富的管理各類非住宅物業（包括杭州國際博覽中心（2016年G20峰會主會場）及錢江世紀公園等地標性項目以及杭州市第三人民醫院及蕭山區第一人民醫院等項目）的經驗。我們非住宅物業的在管建築面積百分比由2019年12月31日的15.4%升至2020年6月30日的26.6%。
- **項目外拓能力。**開元物業管理於業績記錄期間很大部分在管建築面積來自非關聯房地產開發商及業主。我們認為開元物業管理自獨立第三方取得項目的豐富經驗將有助加強我們項目外拓能力。我們來自外拓項目的在管建築面積百分比由2019年12月31日的0.6%升至2020年6月30日的38.2%。

有關收購開元物業管理的更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」、「財務資料－開元物業管理的財務資料」及本招股章程附錄一B。

我們的品牌

我們致力於將「融創服務」打造成中國領先的物業管理品牌。我們以「至善·致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

多年以來，我們在中國獲得多個獎項，作為對我們在中國物業管理行業中品牌及聲譽、業務規模及發展、服務質量及客戶滿意度等方面的認可。我們管理的多個住宅社區被相關中國政府機構評為示範項目或省市級星級社區。

於業績記錄期間，我們開展多類品牌及社區活動，以為業主及住戶打造富有活力的社區生活及提升品牌知名度。我們舉辦「健走未來」接力賽為農村小學籌集慈善基金，向業主及住戶推廣健康生活方式。社區青少年可通過我們的「果殼計劃」參加多類課外活動（如夏令營、體育競賽、興趣班及其他增進親子互動的社區活動）。我們推出「鄰里計劃」為各年齡層群體提供一系列文化及休閒活動（如觀影、春遊、水果採摘、社區跳蚤市場及為長者體檢）。我們認為該等品牌及社區活動可增進與在管社區之間的互動，從而促進業主及住戶間的關係。該等活動不僅提升了生活品質、營造社區歸屬感，亦可提高我們的品牌認可度及客戶滿意度。

標準化及智慧化管理

我們一直通過信息技術升級來加強企業競爭力、降低運營成本及減少對人力勞動的倚賴。我們的專業團隊一直專注實施標準化及智慧化管理，以就管理智慧社區持續改善運作流程、最大限度提升營運效率及優化客戶體驗。

標準化

我們已根據全面的質量管理體系標準化、優化我們的服務程序，提升總部、地區辦事處及分支機構的項目管控能力。隨著我們服務能力的提升，我們持續頒佈及更新內部標準以滿足客戶不斷變化的需求。我們已制定一系列內部指引及規則，針對物業管理及相關服務、服務程序監督、項目評估等就關鍵指標及相關程序給予詳細指引，以確保涵蓋多種物業類型及針對房地產開發和管理價值鏈中各類客戶的服務持續保持高質量。我們亦制訂並實施了一套控制及監督措施，以協調我們物業管理服務的標準操作程序，從而進一步提升營運管理效率及提高服務質量。此外，我們實施了全面的項目評估標準及程序，以及時發現問題並提高服務質量。我們相信，該等標準及程序能讓我們在不影響服務質量的情況下，提升我們的運營管理效率。

智慧化業主生活服務平台

我們將智慧化業主生活服務平台（主要包括「融創歸心」移動應用程序以及微信小程序）作為用戶獲得我們線上及線下服務的門戶，用以提升客戶體驗與忠誠度以及我們的品牌認知度。註冊用戶可通過我們的智慧化業主生活服務平台獲得我們的服務，主要包括：(i)報告維修、家政的用戶需求並為其安排相應服務，(ii)聯繫我們的物業管理客服人員尋求幫助或投訴，(iii)支付物業管理費、停車費及能源費用、審核及追蹤物業管理費用報表以及接收我們的催款單，(iv)查閱社區活動通知，(v)瀏覽社區增值服務及產品信息，及(vi)於該智慧化業主生活服務平台上就我們向第三方供應商採購並出售的日用品及商品下達訂單並安排配送（但我們不會銷售第三方商家的產品或服務）。我們不會就通過智慧化業主生活服務平台提供上述任何服務而向用戶收取任何費用。

根據國務院發佈自2000年9月25日起施行並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，通過互聯網向上網用戶提供信息的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，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。互聯網信息服務被視為經營性還是非經營性，取決於提供的互聯網信息服務是無償還是有償。我們已分別就相關服務完成「融創歸

心」移動應用程式以及微信小程序的非經營性互聯網信息服務必要備案，鑒於於業績記錄期間，我們使用智慧化業主生活服務平台作為提供相關服務的工具，且我們並無以有償互聯網信息服務形式直接從該智慧化業主生活服務平台產生收入，因此，智慧化業主生活服務平台開展的業務被視為非經營性互聯網信息服務。基於以上所述，中國法律顧問認為，除對非經營性互聯網信息服務進行備案外，我們毋須就經營智慧化業主生活服務平台取得任何牌照、許可證或批准。

為智慧社區管理部署智能設備

作為智慧社區建立及運營的一部分，我們致力於部署智能設備以及物聯網設備以減少勞務成本、提升物業管理效率及為業主及住戶創造更佳及更安全的居住環境。停車場出入口配備自動車牌檢測及識別系統，可識別已存儲於我們系統的車牌信息並准許相關車輛進入。我們採用面部識別系統、雲對講、藍牙功能及二維碼掃描儀升級社區及大樓出入系統。已於我們的系統內存儲人臉圖像的業主及住戶毋須於門口停駐即可進入社區及公寓樓。我們安裝的攝像頭覆蓋社區主幹道、公共活動區域及電梯，智能傳感器及攝像頭可實時監控運行數據及自動監測重要設備設施。我們將繼續於在管物業擴大智能設備的覆蓋範圍。

智能辦公及管理

我們的員工可使用綜合系統提升工作效率。例如，新融E為員工提供了一個能夠通過移動電話進行智能辦公（例如文件審閱、訂單審批、電子郵件收發及內部通訊）的平台。我們亦設有綜合信息系統，以支持財務員工的工作。

作為一家業務經營覆蓋多個地區的大型企業，我們充分利用信息技術整合資源並實現高效智慧管理，為業主及住戶創造更好的生活環境。我們已部署並將不斷升級智慧社區管理中台，不僅可支持現場員工的高效作業，也可支持項目經理、地區辦事處及總部的遠程管理及協調。

我們的僱員配備「臻心」移動應用程式，可進行便捷高效的智慧化管理。現場員工可通過移動應用程式在線查看其職責範圍內在管物業、設備或設施的狀況、彼等的

工作任務及待處理的新工單。我們的系統可有效減少勞務成本及提升公用事業設施設備的安全性。我們認為該等措施有效地幫助我們進一步提升運營效率，確保提供始終如一的優質服務。

隱私及數據安全保護

我們已採取多項內部控制措施以保護內部信息系統及網絡內存儲的數據免受各類威脅、干擾及損毀，並確保數據的可用性、機密性及可靠性。我們已建立由防木馬軟件組成的防木馬病毒系統、防火牆防病毒攔截、入侵防護系統以及主機審查系統以防服務器運行出現不穩定情況，防止數據被篡改、損毀或丟失。我們進行服務器端補丁管理以確保信息化安全，包括由服務器管理員購買補丁、下載、測試及安裝補丁，並根據風險水平及價值水平安排補丁安裝優先次序。我們就風險水平各異的系統訪問權限制定不同控制策略，並限制對重要系統的訪問。我們根據員工職位及職責對其進行分類和向其授出不同訪問權限，並對信息化系統採取密碼控制及其他技術手段，從而僅讓必要員工可以獲取某些保密資料。員工遠程辦公時須申請指定賬戶，並僅可訪問受限系統。此外，我們監控重要系統的賬戶權限、網絡、服務器及電子郵件，並於數據洩露或存在數據洩露風險時即時提醒用戶。我們積極檢測及維修系統薄弱環節以進一步確保服務器安全。

我們的客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶；(ii)需要我們非業主增值服務及物業管理服務的房地產開發商；及(iii)其他客戶（例如與我們社區增值服務相關的廣告公司）。我們一般不會向客戶授出信貸期，客戶付款一般通過銀行轉賬結算。

主要客戶

於業績記錄期間，我們的單一最大客戶為融創集團（以及其合營企業及聯營公司），我們於業績記錄期間向其提供非業主增值服務和物業管理服務。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」及本招股章程附錄一A會計師報告附註33。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，來自我們於業績記錄期間的單一最大客戶的收入分別為人民幣596.6百萬元、人民幣1,129.1百萬元、人民幣1,740.9百萬元及人民幣811.7百萬元，分別佔我們總收入的53.7%、61.3%、61.6%及

45.3%。同期，來自我們於業績記錄期間的五大客戶（大部分為房地產開發商及廣告公司）的收入共計分別為人民幣602.8百萬元、人民幣1,143.1百萬元、人民幣1,757.2百萬元及人民幣823.1百萬元，分別佔我們總收入的54.3%、62.1%、62.2%及45.8%。除融創集團（以及其合營企業及聯營公司）及客戶H（於最後實際可行日期由融創中國持有50%股權）以外，我們於業績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。融創中國並不參與客戶H的利潤分配，融創中國亦未將客戶H計作其附屬公司、合營企業或聯營公司。我們已與業績記錄期間的五大客戶建立平均超過三年的持續業務關係與合作。我們與身為房地產開發商的五大客戶訂立物業管理服務合同，合同的一般條款載於「物業管理服務－物業管理服務合同」。

下表列示我們於業績記錄期間五大客戶的若干詳情：

截至2020年6月30日止六個月

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係 的年期	我們提供的服務	收入	佔總收入 百分比
					(人民幣千元)	(%)
1.	融創集團 (以及其合營企業 及聯營公司)	房地產開發商	16年	物業管理服務、 非業主增值服務	811,743	45.3
2.	客戶A	會議中心	4年	物業管理服務	3,999	0.2
3.	客戶B	醫院	1年	物業管理服務	2,575	0.1
4.	客戶C	廣告公司	4年	物業管理服務	2,545	0.1
5.	客戶D	公共設施管理公司	2年	物業管理服務、 社區增值服務	2,248	0.1

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係 的年期	我們提供的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	融創集團 (以及其合營企業 及聯營公司)	房地產開發商	16年	物業管理服務、 非業主增值服務	1,740,876	61.6
2.	客戶E	廣告公司	3年	物業管理服務	7,868	0.3
3.	客戶F	房地產開發商	1年	物業管理服務	3,146	0.1
4.	客戶G	房地產開發商	1年	非業主增值服務	2,765	0.1
5.	客戶H	房地產開發商	3年	非業主增值服務	2,548	0.1

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係 的年期	我們提供的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	融創集團 (以及其合營企業 及聯營公司)	房地產開發商	16年	物業管理服務、 非業主增值服務	1,129,055	61.3
2.	客戶E	廣告公司	3年	物業管理服務	5,532	0.3
3.	客戶I	房地產開發商	2年	非業主增值服務	2,981	0.2
4.	客戶H	房地產開發商	3年	非業主增值服務	2,934	0.2
5.	客戶J	房地產開發商	2年	非業主增值服務	2,562	0.1

業 務

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係 的年期	我們提供的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	融創集團 (以及其合營企業 及聯營公司)	房地產開發商	16年	物業管理服務、 非業主增值服務	596,555	53.7
2.	客戶K	房地產開發商	4年	非業主增值服務	2,031	0.2
3.	客戶C	廣告公司	4年	物業管理服務	1,898	0.2
4.	客戶E	廣告公司	3年	物業管理服務	1,630	0.1
5.	客戶L	電信服務提供商	3年	物業管理服務	721	0.1

於最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們中斷或終止與我們於業績記錄期間的任何五大客戶的關係。於最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就我們的董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們於業績記錄期間的任何五大客戶中擁有任何權益。

市場開發

於業績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入來自融創集團開發的物業。我們與融創集團維持長期合作關係，且未來將繼續管理由融創集團開發的物業，這將構成我們穩定的收入來源。

2019年起，我們採取了一系列措施積極加強市場外拓能力以開展項目外拓。就此而言，我們搭建了從集團、區域平台到項目層面的市場外拓體系，並制定了體系考核制度和豐厚的佣金激勵制度。我們從多角度來源獲取市場信息，廣泛接觸潛在標的項目，努力擴大我們與第三方房地產開發商及其他客戶的合作，並嚴格把控外拓項目風險和利潤要求。我們將憑借高品質的服務和客戶滿意度、豐富的多業態和多種業務經營能力、專業的團隊和完善的激勵機制、豐富的併購經驗及強大的併購能力，加大力度進一步加強市場外拓能力和探索併購適當標的項目的機會。

我們的供應商

於業績記錄期間，我們的供應商主要為(i)提供保潔、綠化、維護及安保服務的分包商；及(ii)向我們出售車位使用權的融創集團（以及其合營企業及聯營公司）。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們自融創集團購買車位使用權的金額為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元、零及零，並於隨後將有關車位使用權售予第三方（包括在管物業的業主及住戶）。有關進一步詳情，請參閱「－社區增值服務－房產經紀服務及車位銷售」及「財務資料－關聯交易及結餘」。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露外，全部供應商均為獨立第三方，且我們並未經歷與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商產生及／或導致的任何重大產品索賠。

供應商授予我們的信貸期通常介乎30至90日，我們一般會以銀行轉賬的方式向供應商付款。

供應商甄選

為確保向客戶所提供服務的整體質量，我們建立了合資格供應商名單，供應商的甄選主要基於其產品或服務質量、必要的行業及監管許可證及專業資格、過往表現及客戶意見以及價格競爭力等因素。我們會定期審查合資格供應商名單，以確保向客戶提供始終如一的優質服務。

我們通常以競標方式委聘供應商，競標由內部委員會實施，成員包括相關業務部及採購部員工以及財務人員。首先，我們從合資格供應商名單中選擇一批可勝任供應商（通常多於三家）並邀請彼等提交費用報價及其他投標文件。其後，內部委員會評估所提交的標書並考慮投標人的價格競爭力、產品或服務質量、專業資格、行業聲譽及財務實力等多項因素後選擇中標人。倘只採購相對少量材料，我們亦可能根據合資格名單中供應商的報價與彼直接等進行商業磋商。

一旦選定的供應商開始提供產品或服務，我們會按照訂立的供應商合約定期監控及評估其表現。評估通常側重於供應商的產品或服務品質、與我們員工的合作情況、問題整改結果及客戶投訴處理結果。倘一再表現欠佳或出現其他不達標情況，我們將終止合作並將其從我們合資格供應商名單中除名。

分包

為了更有效地利用我們自有的勞動力，我們將若干服務委派予合資格分包商，主要為(i)勞動密集型服務，如保潔、綠化及安保服務；及(ii)專門服務，如電梯及消防系統維修維護。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本（指安保、維護、清潔及綠化成本）分別為人民幣231.0百萬元、人民幣324.3百萬元、人民幣438.0百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣306.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的26.3%、22.9%、20.8%、18.1%及23.1%。於業績記錄期間，我們所有的分包商均位於中國。

我們相信，該等分包安排讓我們得以利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的營運成本，提高服務品質、配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。為確保分包商符合我們的要求和服務標準，我們實行計分制，以不時監控及評估其表現。我們旨在創建及維持一個品質導向、有效且全面的分包商管理制度。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可以對現有任何分包商及時尋找到相應替代。因此，我們認為，我們的業務營運不會依賴任何分包商提供的服務。

分包合約的主要條款

我們按正常商業條款與分包商訂立分包合約。我們一般分包合約的主要條款列示如下：

- **服務期限。** 分包合約的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。

- *我們的責任*。我們一般負責為現場分包商提供必要的工作場地、設施及水電暖。
- *分包商的義務*。分包商負責根據分包合約規定的範圍和標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。如果表現未達標，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。
- *風險分擔*。分包商負責就其在提供分包服務過程中的過失或重大疏漏所引致的任何財產損失或人身傷害向我們作出彌償。
- *分包費用*。分包費用一般按月或按季度支付，且一般參照分包商產生的人力等成本、原材料採購成本及其他雜項費用而釐定。我們可能對分包商提供的服務品質進行評估並根據評估結果調整分包費用。
- *不得轉讓*。未經我們的事先同意，分包商不得向任何其他方分派或轉包其於分包合約項下的義務。

主要供應商

於業績記錄期間，除我們向其購買車位使用權的融創集團（以及其合營企業及聯營公司）外，我們的五大供應商多數為提供清潔、綠化、維護及安保服務的分包商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向業績記錄期間的單一最大供應商（為融創集團（以及其合營企業及聯營公司）及一家第三方人力資源服務提供商）作出的採購額分別為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣19.4百萬元，分別佔我們採購總額的8.5%、7.3%、9.7%及4.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向業績記錄期間的五大供應商作出的採購額共計分別為人民幣70.1百萬元、人民幣79.8百萬元、人民幣117.1百萬元及人民幣45.4百萬元，分別佔我們採購總額的22.6%、17.1%、17.7%及10.7%。我們已與業績記錄期間的五大供應商維持平均約六年的業務關係。我們一般與我們於業績記錄期間的五大供應商訂立供應商合約，合同期限通常為一年。

業 務

下表列示我們於業績記錄期間的五大供應商的若干詳情：

截至2020年6月30日止六個月

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係 的年期	供應商提供 的服務	採購額 (人民幣千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	供應商A	人力資源服務 提供商	2年	人力資源外包	19,391	4.6
2.	供應商B	清潔服務提供商	11年	清潔及安保	9,448	2.2
3.	供應商C	清潔服務提供商	8年	清潔及安保	6,053	1.4
4.	供應商D	清潔服務提供商	2年	清潔	5,526	1.3
5.	供應商E	清潔服務提供商	14年	清潔	5,015	1.2

截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係 的年期	供應商提供 的服務	採購額 (人民幣千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	融創集團(以及 其合營企業及 聯營公司)	房地產開發商	16年	車位使用權	64,158	9.7
2.	供應商B	清潔服務提供商	11年	清潔及安保	19,753	3.0
3.	供應商C	清潔服務提供商	8年	清潔及安保	12,366	1.9
4.	供應商F	行政物資提供商	2年	行政物資	11,460	1.7
5.	供應商D	清潔服務提供商	2年	清潔	9,373	1.4

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係 的年期	供應商提供 的服務	採購額 (人民幣千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	融創集團(以及 其合營企業及 聯營公司)	房地產開發商	16年	車位使用權	33,905	7.3
2.	供應商C	清潔服務提供商	8年	清潔及安保	16,081	3.4
3.	供應商B	清潔服務提供商	11年	清潔及安保	13,959	3.0
4.	供應商G	安保服務提供商	3年	安保	7,987	1.7
5.	供應商H	安保服務提供商	2年	安保	7,849	1.7

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係 的年期	供應商提供 的服務	採購額 (人民幣千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	融創集團(以及 其合營企業及 聯營公司)	房地產開發商	16年	車位使用權	26,399	8.5
2.	供應商B	清潔服務提供商	11年	清潔及安保	15,519	5.0
3.	供應商I	安保服務提供商	4年	安保	11,426	3.7
4.	供應商C	清潔服務提供商	8年	清潔及安保	9,985	3.2
5.	供應商J	清潔服務提供商	5年	清潔及安保	6,728	2.2

於最後實際可行日期，由於供應商H未續期提供安保服務的營業執照，我們未與其續簽合同。由於我們通過相關招投標程序選擇另一家安保服務提供商，故我們未與供應商G續簽合同。於最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們與業績記錄期間任何五大供應商的關係中斷或終止。於最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們於業績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

競爭

中國物業管理行業的競爭極為激烈且高度分散，市場參與者眾多。作為一家領先的擁有豐富物業管理業務組合的大型物業服務提供商，我們主要與中國的全國性及區域性物業管理公司競爭。在增值服務方面，我們也與其他物業管理公司及提供類似服務的相關行業參與者競爭。例如，我們向業主及住戶提供的社區增值服務可能與提供類似產品及服務的供應商及電商企業競爭。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術能力、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

質量控制

我們將服務質量視為我們營運及發展的基石，我們相信，質量控制對我們業務的可持續增長至關重要。我們已建立全面的質量控制系統及專門的質量控制團隊，彼等主要專注於（其中包括）標準化服務程序的履行、參與供應商甄選及監控僱員與供應商的服務質量。

對物業管理服務的質量控制

我們已取得ISO9001:2015質量管理體系認證，有效期直至2022年4月。除服務質量外，我們亦重視環境保護、僱員健康及安全、信息安全以及資產保值及增值，並已獲得ISO14001:2015環境管理體系、ISO45001:2018職業健康安全管理體系及ISO9001:2015質量管理體系認證，以建立全面的質量管理體系，為日常營運提供質量控制指引，同時最大限度地降低營運成本及減少因服務質量差或不穩定導致的營運中斷。

我們重視並致力於實現動態質量控制管理，涵蓋我們業務營運的各方面，貫徹於我們各級員工提供的服務。我們藉智慧社區管理中台在項目及總部層面制定了嚴格的質量控制及自動檢測體系。我們通過考慮內部及客戶評價來評估物業管理服務的表現。各項目定期進行自檢，檢查結果用於評估有關員工的表現。此外，總部亦通過智慧社區管理中台所反映的信息（包括但不限於服務數據、客戶投訴及意見）評估服務質量。

鑒於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們通過在內部系統上創建日誌來記錄、分析及評估此類客戶意見，並跟蹤解決相關客戶投訴和問題的進度。我們亦委聘第三方諮詢公司定期開展客戶滿意度調查（包括「神秘顧客」調查）。根據賽惟諮詢（一家獨立第三方諮詢公司）的報告，我們物業管理服務的客戶滿意度較高，於2019年的客戶滿意度為90分，遠高於73分的行業平均水平。該等表現評估進一步確保我們所提供的服務滿足客戶的需要及要求。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無自客戶收到任何可能對我們的營運或商業信譽造成重大不利影響的投訴。

對分包商的質量控制

就對外包服務的質量控制而言，我們通常會在與分包商簽訂的合約中規定所提供服務的詳細品質標準。我們定期監控及評估分包商的表現，並可能在分包商的服務未達到協定標準時要求彼等採取必要的整改措施。我們亦可能針對我們分包商提供的服務品質在業主和住戶中進行調查。在經協定的情況下，我們可能有合約權利按照我們的評估結果調整分包費用及終止分包合約。若分包商多次或嚴重未達到我們的標準或未能達到客戶期望，或未通過我們進行的績效考核，則彼等將會自我們選定的合資格分包商名單中除名。

僱員

我們致力於通過提供有競爭力的工資和福利、系統的培訓機會及內部晉升空間在市場上聘請優秀的員工。我們已制定一系列的政策和措施，為我們的業務發展招攬合適的人才。

於2020年6月30日，我們已簽訂勞動合同的僱員總數為26,570名。下表列示於2020年6月30日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
現場服務 ⁽¹⁾	23,643
工程及質量控制	692
職能管理	1,388
社區運營	366
其他 ⁽²⁾	481
總計	26,570

附註：

- (1) 現場服務主要指直接在我們項目場地提供服務的員工，主要提供物業管理及案場服務。
- (2) 其他指我們的市場開發及後勤員工等。

我們從多方渠道招聘高素質人才並為僱員提供持續培訓及職業發展機會。我們與全職僱員簽訂個人僱傭合約。我們的僱員享有固定薪資，根據職位可能獲得其他津貼。此外，我們亦會根據僱員的年度績效考核及／或對我們業務發展的其他貢獻授予彼等酌情花紅及股份激勵。

於2020年3月31日，我們註冊成立特殊目的公司融享，持有我們股份獎勵計劃（擬於上市後至少六個月採納）未來擬向合資格承授人授出的股份。我們相信採納股份獎勵計劃將使我們能夠挽留人才、推動長期可持續發展，對本集團、僱員及股東整體有利。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－5. 註冊成立融享」。

我們定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。我們會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹公司文化，在團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。我們為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

我們一直與僱員保持良好的工作關係。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協議談判協商僱傭條款，而我們亦無任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或勞工短缺。

社會保險和住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主須對若干社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險）及住房公積金進行供款，而僱員須參與該等基金。有關詳情，請參閱「監管概覽－僱傭及社會福利條例」。

於業績記錄期間，我們並無為若干僱員登記社會保險和住房公積金及／或全數繳足供款，主要涉及(i)尚未開始供款的新入職僱員；(ii)在以往僱傭中已繳納相關供款的僱員；(iii)已繳納農村社會保險的農村家庭僱員；及(iv)毋須繳納相關供款的實習生或退休人員。因此，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們於業績記錄期間就此分別計提撥備人民幣1.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣2.4百萬元。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國有關部門可能要求我們在規定期限內繳付未繳足的社會保險供款，每逾期一天我們須按未繳款額的0.05%支付滯納金；若我們未能作出付款，我們可能會遭致相當於未繳款額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能被責令在指定期限內繳付未繳足的住房公積金供款，而倘我們未能作出該等付款，中國的人民法院可能會收到強制執行的申請。此外，倘我們未能於指定期限內完成住房公積金登記，我們每一家未遵守有關法規的實體將受到人民幣10,000元至人民幣50,000元的行政處罰。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)我們並無接獲有關政府機構要求我們就社保或住房公積金繳付差額或受到處罰的任何通知；(ii)我們並無就社保或住房公積金受到任何行政處罰，亦不知悉就此存在任何重大僱員投訴或與僱員牽涉任何重大勞動糾紛；及(iii)我們大部分中國附屬公司已向當地主管政府機構取得書面確認，確認於業績記錄期間我們概無受到與社保或住房公積金有關的任何處罰。我們已實施有關

內部控制以確保我們對社保及住房公積金作出足額供款，包括審查所有合資格僱員的社保及住房公積金的計算結果及定期與地方人力資源和社會保障局及住房公積金管理中心進行積極溝通，以確保我們獲得有關法律法規的最新信息。

鑒於上文所述（包括考慮我們於業績記錄期間計提的撥備），董事認為，我們未能為僱員登記社會保險及住房公積金及／或全數繳足供款不會對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－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／或繳納供款而遭受不利影響」。

此外，出於相若原因，開元物業管理及其附屬公司於過往並無為若干僱員登記社會保險及住房公積金及／或全數繳足供款。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理就此計提撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.3百萬元。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)開元物業管理並無接獲有關政府機構要求我們就社保或住房公積金繳付差額或受到處罰的任何通知；(ii)開元物業管理並無就社保或住房公積金受到任何行政處罰，其（或其任何附屬公司）亦不知悉就此存在任何重大僱員投訴或與僱員牽涉任何重大勞動糾紛；及(iii)開元物業管理大部分中國附屬公司已向當地主管政府機構取得書面確認，確認於業績記錄期間其概無受到與社保或住房公積金有關的任何處罰。此外，於最後實際可行日期，開元物業管理已實施必要的內部控制措施（與上文所述我們的有關措施相似）以確保遵守有關社保及住房公積金供款的規定。

考慮到上述情況及控股股東融創中國已同意為我們因未能為僱員登記社保及住房公積金及／或繳納供款而可能面臨並支付的任何成本、開支、罰款及損害賠償提供全數彌償，中國法律顧問認為，我們（包括開元物業管理）因未能為僱員登記社保及住房公積金及／或繳納供款遭中國相關機關處罰的可能性極低。

知識產權

我們的知識產權是我們品牌的重要組成部分，也是我們業務不可或缺的一部分。於最後實際可行日期，我們在中國註冊94個商標及31項軟件著作權。

我們已獲融創集團許可使用其若干商標用於我們的營運，據此我們有權按不可轉讓及免除特許權使用費基準使用有關商標。有關進一步詳情，請參閱「關連交易－(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何以下情況：(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響」、「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，此可能干擾及影響我們的業務」、「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。

保險

我們投購若干保險，主要為公眾責任險(以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任)、僱主責任險、商業健康險、業務相關設施的財產保險以及車險。我們要求我們的分包商為其向本集團提供服務的僱員投購意外險，且按照我們與分包商的合約，分包商須對其僱員的所有工傷事故負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們認為我們的保險範圍與中國類似物業管理公司的行業慣例一致。然而，我們的保險範圍未必能充分保護我們免受若干經營風險及其他危害，此可能對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或可能根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響

對我們業務運營的影響

就我們提供的服務整體而言，董事確認(i)已作出事先安排確保在疾病爆發期間及之後我們有充足可用勞動力維持業務運營，且我們的前線員工在履行提供服務的職責時並無受到嚴重干擾；及(ii)我們的主要供應商為提供清潔、綠化、維護及安保等服務的分包商，由該等分包商派往我們在管物業的工人於疾病爆發後在履行分包服務的職責時並無受到嚴重干擾。我們的董事亦確認，自2019冠狀病毒爆發以來及直至最後實際可行日期，本集團並無因2019冠狀病毒爆發而遭遇勞工短缺或分包服務、材料供應中斷情況，且預期不會發生該等情況。

就我們的住宅社區的物業管理服務而言，預計2019冠狀病毒的負面影響將會微乎其微。由於我們於疾病爆發期間不僅提供日常生活相關服務，亦提供廣泛的預防措施保障社區以及業主及住戶的健康及福祉，故我們認為疾病的爆發為我們創造了一個與業主和住戶建立更緊密關係的機會，增加彼等對我們品牌及服務的認可、信任及滿意度。

就非住宅物業的物業管理服務而言，商業綜合體、寫字樓、會議中心及文娛場所等相關營業場所的部分業主及租戶在疾病爆發期間不得不暫停營業，繼而影響我們及時收取物業管理費的能力。於最後實際可行日期，該等非住宅物業已恢復營運。

就我們的非業主增值服務而言，由於2020年上半年為應對2019冠狀病毒爆發所實施的暫時管制導致客戶延遲興建、營銷以及交付部分房地產開發項目，我們於2020年上半年非業主增值服務收入的增長速度較2019年同期減緩，其中房產中介服務的收入減少。非業主增值服務收入於2017年至2018年增長96.3%及於2018年至2019年增長52.9%，而2020年上半年相較2019年同期的增長率僅為4.3%。

就我們的社區增值服務而言，我們房地產經紀及美居服務業務因疾病爆發而放緩。然而，我們亦發現業主及住戶對我們社區生活服務的需求大大增加，特別是日常必需品的採購及運送協助方面。

此外，作為因2019冠狀病毒爆發而採取的應變計劃的一部分，董事確認，我們已採取足夠控制措施。有關更多詳情，請參閱下文「－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響－應變計劃及控制措施」。由於上述原因，董事確認，本集團能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務，因此不會對本集團造成財務損失或影響我們與客戶及業務合作夥伴的長期關係。

對我們儲備項目的影響

董事確認，於最後實際可行日期，融創集團（我們於業績記錄期間的最大客戶）預期彼等所開發的儲備物業的施工進度表及交付日期不會因2019冠狀病毒爆發而大幅延後，因為該等儲備項目已逐步復工，並穩步追趕原定開發進度。有鑒於此，就物業管理服務及非業主增值服務而言，董事預期儲備項目不會受到重大影響。

應變計劃及控制措施

鑒於2019冠狀病毒的爆發，我們已於2020年1月採用針對大流行病爆發的應變計劃，根據該計劃，我們的僱員及分包商應於在管物業內採取一系列切實可行的措施，為所有可能在場的人員（包括業主、住戶、訪客以及我們的僱員及分包商）保持衛生的環境。

我們的董事確認，鑒於2019冠狀病毒的嚴重程度，我們已根據應變計劃採取以下控制措施，以防止在管物業內疾病的傳播或進一步接觸：

- 於在管物業入口進行24小時的強制紅外線非接觸式體溫檢查，並於我們所有員工及分包商的工人每次進出工作場所時對其進行類似的體溫測量；
- 於在管物業入口掃描健康二維碼；

- 每天至少對公共區域進行兩次強化定期消毒，範圍包括社區的重點區域，例如大堂、大門入口、服務接待處、扶手、門把手、垃圾箱、通道、電梯、地下室、運動休閒設施及兒童遊樂場等；
- 向僱員提供一次性口罩、手套及適用的防護服，並要求相關員工每天佩戴獲分發的防護服及配件；
- 於主要服務接觸點設立洗手台，設置專用的已使用口罩及手套收集箱，並指定專人對使用過的疾病防控物料進行消毒或棄置；
- 對社區通風及空氣淨化設備設施進行有針對性的清潔、消毒及維護檢查；
- 對住戶中的疑似病例或中國政府於指定地點進行強制隔離的住戶進行嚴格隔離；社區內的指定工作人員每天前往有關住處進行體溫測量，並於接到要求時直接向住處運送必需品；
- 各社區成立應急小組，對應變計劃及控制措施的執行情況進行日常檢查及匯報。

所有僱員及分包商的工人均須熟悉針對大流行病爆發的應變計劃的規定，並確保控制措施得到妥善執行。

對我們財務狀況的影響

2019冠狀病毒的持續爆發不可避免地增加了我們和管理物業和提供其他相關服務方面的成本。例如，我們需產生額外開支，用於為在管物業消毒及購買個人防護裝備和消毒材料，並就加班工資、穩崗補貼及其他相關僱員福利與補償產生額外人工成本及開支。另一方面，我們自中國地方機關獲得政府補助，以支持我們的業務經營，減輕我們因2019冠狀病毒爆發而造成的財務負擔，我們亦有權於2020年獲豁免繳納若干社會保險供款，我們相信此將有助減輕疾病爆發後增加的經營成本。

鑒於上文所述，董事確認，2019冠狀病毒爆發沒有對我們的持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業，我們的僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；(iii)融創集團所開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(iv)本集團有充足的現金及現金等價物維持運營。董事進一步確認，我們將按照「未來計劃及所得款項用途」一節動用全球發售所得款項淨額。

社會健康、安全及環境事宜

我們受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，我們已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001:2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全問題意識。我們亦對工作場所的廢水、廢氣或噪音進行測試，以確保符合適用環保及僱員工作安全規定。

董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就遵守有關工作場所安全的中國法律實施必要內部政策及程序，並無發生任何可能對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，且已於業務營運中實施多項措施以確保遵守所有適用的規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務經營沒有受到重大的健康、工作安全、社會或環境風險的影響。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守或違反中國的健康、工作安全、社會或環境法律法規而受到任何重大罰款或行政處罰。

物業

於最後實際可行日期，我們在中國擁有三處物業，總建築面積約為235.6平方米，我們將其自用為員工宿舍。於最後實際可行日期，我們所擁有的全部物業均已取得房屋所有權證。

於最後實際可行日期，我們已於中國租賃總建築面積約為25,550.2平方米的124處物業，主要用作員工宿舍。概無該等物業個別而言對我們的業務屬重大。

於最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定就我們所有上述租賃物業的租賃協議向地方住房管理部門進行備案。我們的中國法律顧問已告知我們，儘管根據中國法律法規未登記有關租賃協議不會影響該等協議的有效性，但我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而遭致行政處罰。於最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門因上文所述我們未為租賃協議辦理備案而可能作出行政處罰的通知。我們已更新內部控制措施，以密切監控我們租賃遵守中國相關法律法規的情況。我們的中國法律顧問亦已知會我們，未對租賃協議進行備案將不會影響租賃協議的有效性。考慮到多數租約用作員工宿舍，與我們的業務經營無直接關連，董事確認，有關租約不會整體構成我們業務經營的重要部分，該等未備案行為不會對我們的業務經營造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們在中國所租賃物業的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記」。

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6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條關於公司（清盤及雜項條文）條例附表三第34(2)段要求就本集團於土地或樓宇的所有權益編製估值報告的規定，原因為截至2020年6月30日概無任何物業權益的賬面價值佔我們總資產的15%或以上。根據上市規則第5章，本招股章程無需納入我們物業的估值。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及意外事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們日常業務過程中產生的信貸及流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱「財務資料－有關財務風險的定量及定性披露」。

上市前，我們已採納融創中國（我們的控股股東及聯交所上市公司）就各項合規事宜制定的內部政策及程序，包括聯交所對企業管治以及環境、社會及管治事宜的要求。我們作為融創中國的附屬公司培育合規文化，並將作為獨立上市公司採納於上市後生效的相似政策及程序。

為監控上市後持續實施我們的風險管理政策及企業管治措施，我們已採納或將採納（其中包括）以下風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會委員會－審核委員會」；
- 委任張曉明先生為我們的聯席公司秘書及黃秀萍女士為我們的另一名聯席公司秘書，以確保我們的運營遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－聯席公司秘書」；
- 委任博思融資有限公司為我們於上市後的合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管規定和適用法律；及
- 執行已制訂的內部政策及程序，以監察進行中的關連交易並確保其不超過有關年度上限。

法律訴訟及合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，直至最後實際可行日期，我們已就我們的業務運營從相關政府部門取得所有必要的重要許可證、執照及證書（全部當前均屬有效），且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。董事確認彼等預計續簽經營業務所需相關許可證、執照及證書並無重大障礙。

誠如我們的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，我們並未就我們業務遭受涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

我們可能於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛，如與我們客戶的合同糾紛。於最後實際可行日期，我們及我們任何董事沒有未決或可能面臨的會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟或仲裁程序或行政程序。

概覽

緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後（不考慮因行使超額配股權而可能發行的任何股份），融創中國將間接控制本公司72.00%的已發行股本，包括(i)通過融創服務投資控制56.60%；及(ii)通過融享控制15.40%，兩家公司均為融創中國的直接全資附屬公司。假設融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至上市不會變更，孫先生及融創國際（由孫先生設立的孫氏家族信託控制）將控制融創中國30%或以上的已發行股本。因此，根據上市規則，上市後，孫先生、融創國際、融創中國及融創服務投資構成一組控股股東。

融創服務投資、融創中國及融創國際均為投資控股公司。融創集團主要從事房地產投資與開發、文旅城建設及運營業務（「保留業務」）。有關詳情，請參閱下文「一保留業務」。

業務劃分

保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務之間劃分清晰，故保留業務將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

下表列示截至最後實際可行日期本集團及融創集團的主營業務：

公司名稱	主營業務
本集團	提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務
融創集團	房地產投資與開發、文旅城建設及運營業務

融創集團的商業運營業務

分拆完成後，預計融創集團將繼續從事由融創集團不時開發或投資的商業物業、遊樂園及酒店（「**自營物業**」）的運營。融創中國的若干附屬公司（「**相關實體**」）將提供有關自營物業運營配套的商業運營服務，且可能因向自營物業的租戶出租以及向自營物業的租戶或其他業主提供服務而錄得收入。

我們認為，相關實體的商業運營業務與我們的業務已清晰劃分，理由如下：

- (a) *目的不同* — 融創集團兼任自營物業的所有者／投資者以及商業運營商的角色，以期融創集團於自營物業的投資權益及其品牌價值的最大化，而本集團僅為服務提供商，自身並無在其在管物業中持有任何所有權權益。與我們旨在維持在管物業的安全、清潔及運行的物業管理服務（主要為安保、清潔、園藝及維修維護等基本服務）及旨在促進房地產開發商銷售及營銷活動及解決住戶日常生活需要的增值服務不同，相關實體的商業運營服務旨在主要通過增加商業物業的客流、提高其受歡迎程度以使其運營商業物業的商業效益及入住率最大化，及提升商業物業的整體價值。
- (b) *業務範圍及重點不同* — 相關實體專注於商業運營服務，其中包括(i)自營物業正式運營前籌備階段的市場調研及定位、招租、籌備開業服務；及(ii)自營物業開始運營後的其他服務（如租戶管理和營銷及推廣服務）。本集團(i)向業主及住戶以及房地產開發商提供物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化、園藝以及公區設施運行的維修維護等服務；(ii)主要向房地產開發商提供非業主增值服務，例如協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動、開辦、諮詢及工程服務以及主要與一手房產銷售有關的房產中介服務；及(iii)主要向我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以滿足彼等的日常生活需求。

本集團的增值服務與融創集團自營物業的商業運營業務無重疊。具體而言，我們於建設階段從物業管理角度向房地產開發商提供諮詢服務，以加強房地產開發商對物業終端用戶需求的了解，以便房地產開發商設計出盡可能達到預期標準的樓宇，此有別於相關實體於正式運營前從商業運營角度就自營物業的市場調研及定位提供的服務。我們就旅遊度假項目及房地產開發商所開發車位之使用權的代理銷售向有關房地產開發商提供的房產中介服務亦與相關實體的招租、租戶管理和營銷及推廣服務不同且無重疊。

- (c) *所要求的技能組合不同* — 相關實體提供商業運營服務所要求的技能組合與我們的業務所要求的不同。商業運營服務需要行業知識及市場定位能力、商業物業項目管理能力、招租能力及數字化運營能力，而住宅及非住宅物業的物業管理所要求的技能組合主要為提供清潔、安保及其他相關增值服務的能力。
- (d) *管理團隊不同* — 自相關實體的商業運營業務與我們的業務各自創立以來，即由兩個不同且獨立的管理團隊管理及運營。
- (e) *收入來源不同* — 相關實體的收入多數來自向第三方業主或自營物業租戶提供商業運營服務收取服務費或租金。本集團主要通過向在管物業的業主及住戶提供物業管理服務及社區增值服務，以及主要向房地產開發商提供非業主增值服務獲取收入。相關實體商業運營業務的收入來源與我們業務的收入來源不同。

此外，作為商業運營業務密不可分的一部分，相關實體通常委聘本集團及第三方服務提供商為自營物業提供基本物業管理支持（例如清潔及安保）。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們向融創集團的自營物業提供物業管理服務所得收入分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣17.0百萬元，有關服務的毛利率分別為零、64%、45%及37%。分拆後，相關實體將繼續專註於為自營物業提供商業運營服務。

由於業務模式不同及業務重點有別，我們認為相關實體的業務與我們的業務之間有清晰劃分，且與我們的業務並無競爭。

安信頤和物業管理的物業管理業務

於最後實際可行日期，融創集團持有北京安信頤和控股有限公司（「北京安信頤和」）45%的股權，而北京安信頤和控股有限公司持有安信頤和（常州）置業有限公司（「安信頤和置業」）49%的股權。安信頤和置業持有安信頤和（常州）物業管理有限公司（「安信頤和物業管理」）100%的股權。鑒於融創集團並未通過實益擁有權或董事會控制權控制北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理，故彼等並未併入融創集團的財務報表。北京安信頤和及安信頤和置業的其餘股權由控制有關公司的獨立第三方分別持有。融創集團通過北京安信頤和及安信頤和置業於安信頤和物業管理的應佔權益為非控制性權益。

安信頤和物業管理的經營範圍主要是提供物業管理服務，但僅面向北京安信頤和及其附屬公司投資及經營的項目（「安信頤和項目」）。安信頤和物業管理無意從事安信頤和項目以外的其他物業管理業務。因此，安信頤和物業管理與我們的業務並無競爭。

此外，根據安信頤和物業管理的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，安信頤和物業管理的收入分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.7百萬元，對融創集團而言並不重大，與我們於同等年度的收入相比微不足道。截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，安信頤和物業管理的收入佔我們收入的百分比分別約為0.1%、0.1%、0.05%及0.09%。

鑒於(i)融創集團不通過實益擁有權及董事會控制權控制北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理，且融創集團於安信頤和物業管理持有的間接股權為非控制性權益；(ii)安信頤和物業管理的收入並不重大；及(iii)安信頤和物業管理無意從事除安信頤和項目以外的其他物業管理業務，因此董事認為融創集團對安信頤和物業管理的投資將不會造成對本集團的重大競爭。因此，安信頤和物業管理並未作為重組的一部分併入本集團。

與控股股東的關係

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京安信頤和、安信頤和置業及安信頤和物業管理於業績記錄期間無任何重大不合規事件。

上市規則第8.10條

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事於任何直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的其他業務中持有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。曹鴻玲女士為我們的執行董事，其在融創集團的執行總裁職位僅因考慮到執行其於本集團的管理職務，其於融創集團並無擔任其他職務。非執行董事汪孟德先生為融創集團的執行董事兼行政總裁，主要負責融創集團的戰略決策、業務規劃及運營管理。非執行董事高曦先生為融創集團的首席財務官、副總裁兼公司秘書。

基於以下原因，董事認為本集團於上市後能夠獨立於我們的控股股東及其各自緊密聯繫人管理自身業務：

- (i) 本集團的日常營運由高級管理層團隊管理及監督，該高級管理層團隊包括(i)全部三名執行董事，即曹鴻玲女士、陳彬先生及楊曼女士；及(ii)本集團兩名副總裁，即楊靜女士及謝建軍先生。陳彬先生、楊曼女士、楊靜女士及謝建軍先生均不會在融創集團擔任任何職務；
- (ii) 我們的執行董事曹鴻玲女士目前擔任融創中國執行總裁。彼獲得該職位僅因其擔任監督本集團管理及營運的管理職務，且本集團成員公司將在分拆後仍為融創中國的附屬公司，此情況與融創集團其他子集團的相關安排一

致。除其於本集團的管理職務外，曹鴻玲女士並未且將不會參與融創集團的日常管理，在分拆完成後，彼將不會在融創集團擔任管理職務或董事職務；

- (iii) 汪孟德先生及高曦先生均為非執行董事，將不會參與本集團的日常管理，並將僅在董事會層面以非執行身份為本集團作出貢獻；
- (iv) 我們設有三名獨立非執行董事，佔董事會比例超過三分之一，符合上市規則的規定。獨立非執行董事將為董事會提供獨立性意見，並將（其中包括）核查及監督本集團與融創集團可能不時訂立的關連交易，以保障本公司及股東整體的利益；
- (v) 倘本集團與任何董事或其各自緊密聯繫人將訂立的任何交易可能造成利益衝突，則利益相關董事須放棄於本公司相關董事會會議上就相關交易投票，且不會被計入會議法定人數，其他董事將就相關事宜投票及作出決議；及
- (vi) 各董事知悉其作為董事的受信責任，該責任要求包括其為本公司利益行事及以本公司最佳利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突。

經營獨立

我們獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務，並擁有獨立作出經營決定及實施該等決定的權利。

於開辦階段，我們就融創集團所開發物業項目的前期管理合同主要通過受中國適用法律法規規管的標準化公開招投標程序獲得，該程序完善、有競爭性且公開公正。本集團於融創集團就所開發物業進行投標過程中並未享有任何優待，亦未僅因其與融創集團的關係而獲得物業管理合同。

於交付後階段，我們直接向業主提供物業管理服務，業主有權更換物業管理服務提供商。業主獨立於融創集團，可酌情聘請或解聘物業管理服務提供商。融創集團及本集團對業主更換物業管理服務提供商的程序均無影響力。得益於我們物業管理服務的質量及品牌知名度，我們的物業管理業務有著保持高續約率的良好往績記錄。截至

2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關期末有效的物業管理服務合同數目除以同期存續的物業管理服務合同數目）分別為99.2%、98.9%、99.7%及99.6%。這反映出我們的物業管理能力並顯示我們能夠獨立於融創集團運營。

經營所需執照

我們全權持有及享有對我們業務經營而言屬重大的所有相關執照的權益。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們的客戶群具有多樣性，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們擁有接洽該等客戶、供應商及其他業務夥伴的獨立渠道。

行政設施

本集團的所有基本行政職能已經及將由自有僱員負責。誠如本招股章程「關連交易－(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所詳述，融創集團與本集團按成本基準共享若干非基本行政服務。儘管我們共享資源以優化本集團行政成本結構，但所有涉及任何管理決策或酌情權的基本職能將由本集團獨立於融創集團保留及履行。

相互合作關係

儘管融創集團的業務與本集團的業務劃分清晰，我們與融創集團依然建立了穩健持續的業務關係，自2004年成立以來，我們已向融創集團提供包括物業管理服務在內的多種服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，按總建築面積計，融創集團以及其合營企業及聯營公司開發的物業中，分別約有41.4%、59.9%、76.4%及70.5%由本集團管理。截至2019年12月31日止三個年度，本集團管理的總建築面積比例相對適中，主要由於以下因素：(i)於該等年度各年，融創集團通過收購獲得的項目佔融創集團交付的建築面積的比例相對較大，

尤其是於2017年收購的萬達文化旅遊項目。部分這些項目已聘請第三方物業管理公司並向主管部門登記。根據中國相關法規，更換現有物業管理公司涉及的程序繁瑣；及(ii)融創集團的很多項目乃通過其合營企業及聯營公司開發，在這些項目中，物業管理公司的選擇不能由融創集團單獨決定，而可能由第三方或與第三方共同決定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，倘剔除已收購項目及通過融創集團的合營企業及聯營公司開發的項目，按總建築面積計，融創集團的附屬公司開發的項目中，分別約有97%、99%、99%及99%由本集團管理。憑藉我們與融創集團的穩固業務關係及我們提供優質物業管理服務的能力，我們有望獲得更多融創集團以及其合營企業及聯營公司開發項目的委聘，並預期日後本集團管理的這些項目的比例能夠維持在較高水平。

我們亦向融創集團提供增值服務（例如案場服務、諮詢服務、開辦服務及房產中介服務）以解決房地產開發和管理各個階段的各種需求。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司向其從屬的開發商提供增值服務並不少見。向非業主（包括融創集團）所提供增值服務的詳情載於本招股章程「業務—非業主增值服務」。

本集團與融創集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間較為常見。基於以下理由，我們認為，我們與融創集團的業務關係遭終止的風險較低，且在可預見的未來，該關係不大可能發生重大不利變動：

- (a) **對融創集團的益處**— 融創集團主要從事物業開發及投資業務，在其業務發展及日常運營中可能會不時需要物業管理服務及各類增值服務。融創集團作為中國領先的開發商，對其而言，保證客戶（多數為住宅物業買家，從而也是本集團客戶）滿意度至為重要。客戶滿意度取決於融創集團的產品質量，同時亦取決於物業交付買家後的居住體驗。品牌及定位是房地產開發商的重要差異化因素，並可能會影響定價。委聘與其自身品牌建設、營銷定位及服務質量相符的優質物業管理服務提供商對融創集團有利。本集團的服務質量、品牌知名度及客戶滿意度令本集團成為對融創集團而言有競爭力及吸引力的選擇。根據獨立第三方諮詢公司賽惟諮詢的調查，2019年我們的客戶滿意度為90分，遠高於73分的行業平均水平；

- (b) 對本集團的益處 — 對本集團而言，投標及簽訂融創集團的物業管理合同以及向融創集團提供增值服務亦能帶來裨益。融創集團在全國擁有規模龐大的開發項目，能夠為我們持續提供業務機會。其他已上市物業管理公司自其從屬的開發商處持續取得大量新合約亦極其常見；
- (c) 長期的關係與合作令雙方能夠產生更高的業務效率及更好的成效 — 我們首次向融創集團提供物業管理及相關服務距今已超過16年，我們與融創集團之間保持有長期穩固的關係。得益於此長期穩固關係，我們熟悉融創集團的策略、標準及要求，因此能夠為融創集團提供訂製化服務以滿足其特定需求。我們認為本集團的物業管理服務及增值服務的質量亦推動了融創集團物業產品的品牌建設及質量提升，進而可能有助於我們提供服務及提升客戶滿意度。儘管市場上有眾多物業管理服務提供商可供選擇，考慮到有關新物業管理服務提供商提供可與我們所提供服務比較且滿意度相當的服務所需的時間及經驗，選擇及聘用該等其他物業管理服務提供商未必符合融創集團的最佳利益。通過多年的合作，本集團及融創集團已對對方的業務營運有深入的了解，並因此形成了互利互補的關係；及
- (d) 繼續作為融創中國的附屬公司 — 在分拆完成後，我們仍將作為融創中國的附屬公司。

儘管如上文所強調本集團與融創集團之間有互惠業務關係及我們與融創集團的業務關係遭終止的風險較低，但不能保證融創集團將委聘我們向其開發的任何物業提供物業管理服務或增值服務。比如，根據中國法律，住宅物業前期物業管理服務合同之物業管理公司的委聘，一般須進行招投標程序。此外，雖然我們物業管理及社區增值服務的客戶群主要包括業主及住戶，但融創集團是我們房地產開發商增值服務的主要客戶，且融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的物業是我們物業管理項目的主要來源。假設我們與融創集團的業務關係終止及融創集團不再委聘本集團為融創集團開發的任何新物業提供物業管理服務及／或增值服務，我們的經營業績及前景或會受

到重大不利影響。然而，如下文「我們致力於拓展來自獨立第三方的項目」所披露，我們已採取多種措施向獨立第三方拓展業務並已成功拓展部分業務，我們在向獨立第三方獲取業務機會時亦具備競爭優勢，我們相信這在一定程度上可以減低上述我們與融創集團業務關係假如終止可能產生的不利影響。

我們致力於拓展來自獨立第三方的項目

(a) 已採取或將採取的措施

2019年以前我們專注於打造體系管理能力，以提升服務品質、提高客戶滿意度為業務重心，樹立了高品質的服務形象，為未來的市場拓展打下良好基礎。

2019年我們採取了一系列措施積極開展項目外拓和併購，搭建了從集團、區域平台到項目的市場外拓體系，並制定了系統的激勵制度，從多渠道獲取信息來源，廣泛接觸潛在標的項目，並嚴格把控項目風險和利潤要求。

(b) 開元收購令我們外拓項目的建築面積及收入大幅增長

開元收購令本集團來自獨立第三方所開發物業（「外拓項目」）的收入及建築面積大幅增長，從而大幅降低對融創集團的依賴程度。截至2020年3月31日，開元物業管理在管總建築面積達約37.3百萬平方米，合約總建築面積達約50.5百萬平方米，均為獨立第三方所開發項目。

於業績記錄期間，開元物業管理與融創集團之間無交易，其客戶主要為獨立第三方。

開元物業管理擁有較強的外拓能力，收購後開元物業管理的主要管理層繼續留任，並且其獲取第三方項目的豐富經驗將進一步加強我們自身的市場外拓能力。

(c) 獲取外拓項目及向獨立第三方提供增值服務合同取得的成就

自2019年起至2020年9月30日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）累計獲取提供物業管理服務的外拓項目合計56個。於2020年9月30日，這些項目的合約總建築面積達約7.7百萬平方米，在管總建築面積達約4.1百萬平方米。

我們亦尋求與獨立第三方開展戰略合作。我們已經於2020年6月與一家位於河北省的獨立第三方房地產開發商陽光郡置地集團有限公司達成戰略合作協議，鎖定了其大量儲備項目（包括位於河北省霸州、懷來及廊坊的三個物業管理項目，合約總建築面積約0.7百萬平方米），未來將通過資源共享，進一步拓展合作內容，在物業服務領域開展更加全面且深度的合作。

於2020年8月，我們還與一名獨立第三方南昌市政公用資產管理有限公司（其於江西省經營體育場、火車站及停車場等各類城市公共設施）訂立了合作協議。根據合作協議，雙方已成立合資公司江西融政，該合資公司為本公司擁有51%權益的附屬公司。合資公司的物業管理項目範圍可能包括：(i)由南昌市政公用資產管理有限公司或其關聯方開發或營運的物業；(ii)由融創集團及其關聯方於江西省開發的用作公共用途的非住宅物業，如獨立商業（不包括住宅業態中配套的商業底商）、學校、醫院等；及(iii)由第三方開發的可能獲合資公司訂約方批准的其他項目。我們將利用雙方的品牌優勢於江西省自其他第三方取得項目，擴大我們的外拓項目組合。

我們亦就向獨立第三方提供增值服務（例如案場服務、諮詢服務及開辦服務）取得多項合同。自2019年起至2020年9月30日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）所取得的合同（合同期通常介乎4至60個月）的總價值超過人民幣24百萬元。我們認為與獨立第三方進行戰略合作將為我們帶來更多為其提供增值服務的機遇，且我們將繼續尋求為獨立第三方提供增值服務的其他機遇。

並且，公司持續挖掘優質收購機會，重點關注並接觸業務體量較大、管理業態豐富、區域競爭力較強的知名物業管理服務企業。在綜合考慮業務質量、協同性等因素的基礎上，公司已於2020年完成開元收購。未來，我們將繼續投入資源收購合適目

標。我們計劃將本次全球發售所得款項淨額的約65%用於選定戰略投資及收購，詳情載於「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

(d) 我們於未來取得外拓項目的競爭優勢

經過多年的積累，我們已經在品牌形象、服務能力、機制建設等方面為外拓奠定了基礎，並具備了業務整合能力和併購能力，支持我們未來在外拓方面繼續發力，取得更加顯著的成效。

- (i) *高品質服務及客戶滿意度*－我們多年專注於提升服務品質及客戶滿意度，已經在市場樹立了高品質的服務形象，擁有良好的口碑，具備了我們實現長期可持續發展的核心競爭力。根據獨立行業諮詢機構賽惟諮詢通過電話採訪在管物業住戶及獨立於我們進行數據收集與分析的方式進行的調查，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於73分的行業平均水平，達到了行業標桿水平。根據中國指數研究院的報告，我們因高品質服務被認可而獲得了多個行業獎項，包括位列「2019年中國物業服務品質領先品牌Top 3」，並榮獲「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」以及「2018年中國物業服務特色品牌企業－高端物業服務」等。
- (ii) *多業態、多業務類型的管理能力*－我們於2004年開始提供物業管理服務，積累了超過16年的經驗。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業（如寫字樓、購物中心、學校、遊樂園、會議中心等）。此外，我們也提供多種非業主增值服務（例如案場服務及諮詢服務）以及主要面向業主和住戶的各類社區增值服務。我們認為多業態、多業務類型的管理能力將支持我們全方位的開展業務外拓。
- (iii) *完善的體系建設和激勵措施*－我們擁有經驗豐富的外拓管理團隊，已經明確了項目標準和方向，並且實施了具有吸引力的激勵措施，為外拓的迅速開展做好了準備。

- (iv) **業務整合能力和併購能力** — 我們於2020年4月通過成都環融收購了成都環球世紀95%的權益，並於2020年5月收購了開元物業管理，隨後對開元物業管理及成都環球世紀進行了業務整合，保留了主要管理團隊，並納入了我們的管理體系。我們在併購和業務整合方面已經具備了豐富的經驗和較強的能力，未來支持我們併購和整合更多業務體量大、管理業態豐富、區域競爭力強的標的公司。

與融創集團及其聯繫人的關連交易

有關本集團與融創集團及其聯繫人將於上市後繼續的持續關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。所有有關交易乃經公平磋商後按正常或更佳商業條款釐定。董事認為有關持續關連交易不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立

所有應付或應收控股股東或其緊密聯繫人的非貿易性質墊款及結餘已悉數結清。於最後實際可行日期，本集團並無就控股股東或其緊密聯繫人的借款提供任何股份質押及擔保，反之亦然。

此外，我們擁有自己的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人保持財務獨立性。

不競爭契據

融創中國及孫先生（「**契約人**」）各自已在不競爭契據中向我們不可撤回及無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與、於其中擁有權益或從事與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務（我們的業務除外）（「**受限制業務**」），或於與本集團不時從事的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或從事任何受限制業務，惟契約人及彼等的緊密聯繫人於所從事業務與本集團任何成員公司從事的任何業務競爭或可能競爭的公司持有(i)其已發行股本總額不足30%（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）；或

(ii)少於50%的權益(私人公司)，且彼等並未持有有關公司董事會的控制權則除外。以上限制於以下情況不適用：(i)本集團從事受限制業務之外的新業務，且於開始有關新業務時，我們的任何契約人已進行或涉及或以其他方式於相關業務持有權益及(ii)上文「安信頤和物業管理的物業管理業務」所述於安信頤和物業管理的投資。

此外，各契約人已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商機(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人通過於30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)及時將該競爭商機轉介予本公司，列明標的公司(如有關)、競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求董事委員會(由於競爭商機中並未持有任何權益的董事組成，「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中持有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈的競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問於有關該競爭商機的決策過程提供協助。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知契約人其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

倘相關契約人接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有義務)爭取有關競爭商機。倘相關契約人爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將相關經修改的競爭商機轉介予本公司，該機會將被視作新的競爭商機。

倘契約人及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上，或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。倘我們停止開展任何受限制業務，根據不競爭契據，契約人將可開展有關業務。

與控股股東的關係

各契約人已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少每年審閱契約人遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，通過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因），以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中持有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人持有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，且該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

- (b) 持有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能產生衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中持有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干擾，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的權益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方可得或提供的條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將每年檢討契約人作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

根據上市規則第14A章，本公司及其附屬公司董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、任何於上市日期前12個月內身為本公司或其附屬公司董事的人士及彼等各自的任何聯繫人將於上市後為本公司的關連人士。

本集團已與將於上市完成後成為我們關連人士的各方訂立若干協議，且本節所披露的交易將於上市後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於2020年11月4日，本公司與融創房地產訂立一份有關若干中國註冊商標的商標許可協議及一份有關若干香港註冊商標的商標許可契據（統稱「**商標許可協議**」）。根據商標許可協議，融創房地產同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓及非獨家許可，從而我們可自商標許可協議日期起永久按免除特許權使用費基準使用若干於中國及香港註冊的商標。有關許可商標的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。商標許可協議不可由融創房地產單方面終止，彼等亦承諾於商標許可協議生效期間續期及維持商標的註冊。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東的整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用該期限屬正常商業慣例。

於最後實際可行日期，融創房地產由我們的控股股東之一融創中國全資擁有，故根據上市規則，融創房地產為本公司的關連人士。因此，於上市後，商標許可協議下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃按免除特許權使用費基準授予我們，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)條項下的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 共享服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立共享服務框架協議（「**共享服務框架協議**」），據此，融創集團將向本集團提供(i)若干非必要行政服務，包括人力資源管理（例如入職手續、社會保險及檔案管理）、信息技術支持及其他支持服務（例如處理結賬與核算及成本審核）；及(ii)使用及／或維護融創集團購買的若干軟件（統稱「**共享服務**」）。共享服務供融創集團旗下的所有實體（包括本集團的成員公司）共享，以優化整體行政成本架構。作為安排的一部分，融創集團自2020年起開始就成本分攤向本集團收取費用。於截至2020年6月30日止六個月，本集團就共享服務承擔的成本總額約為人民幣2.1百萬元。共享服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，共享服務框架協議下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於本集團與融創集團之間共享服務乃以成本為基準，有關成本可識別並按公平公正的基準分配至本集團及融創中國集團，故根據上市規則第14A.98條，該等持續關連交易被視為完全豁免持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、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2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議期限自上市日期起至2022年12月31日止，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，物業管理服務涉及的交易金額分別為人民幣74.8百萬元、人民幣118.7百萬元、人民幣200.4百萬元及人民幣153.6百萬元。

就物業管理服務收取的費用將參考（倘適用）現行市價（考慮物業項目的位置、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於人工成本及行政成本））、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就物業管理服務應付的最高服務費金額將分別不超過人民幣407.5百萬元、人民幣626.8百萬元及人民幣897.5百萬元。

物業管理服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到(i)截至最後實際可行日期我們獲融創集團及其聯繫人委聘提供物業管理服務的現有已簽訂合約；及(ii)融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期對物業管理服務的需求將有所增長。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；

- 融創集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度將開發及交付的物業之估計規模及數目以及擁有的未售車位的估計數目（考慮融創集團及其聯繫人截至2019年12月31日所擁有開發中物業及土地儲備以及其業務規劃）；
- 將就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業收取的預估月度管理費（參考業績記錄期間收取的月度管理費）；及
- 物業管理服務的估計收入佔融創集團及其聯繫人所開發物業的物業管理服務總收入的比例（分別參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約13.1%、15.8%及17.5%的歷史百分比率）。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關物業管理服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，上市後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 案場服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份案場服務框架協議（「**案場服務框架協議**」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場服務，以協助彼等於售樓處及展廳的銷售及營銷活動（「**案場服務**」）。案場服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關案場服務的交易金額分別為人民幣350.0百萬元、人民幣657.3百萬元、人民幣904.8百萬元及人民幣424.0百萬元。

關 連 交 易

就案場服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業位置、服務範圍及預期經營成本）、歷史交易金額以及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。

截至2022年12月31日止三個年度，融創中國集團及其聯繫人就案場服務應付服務費用的最高金額預計分別不會超過人民幣1,141.4百萬元、人民幣1,255.5百萬元及人民幣1,381.1百萬元。

案場服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期其對案場服務的需求將有所增長。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 預計對案場服務的需求將因截至2022年12月31日止三個年度融創集團及其聯繫人銷售活動的預期增長而增長（考慮截至2019年12月31日融創集團及其聯繫人所持開發中物業及土地儲備、預期預售時間及其業務規劃）；及
- 案場服務預計收入佔融創集團及其聯繫人預計合約銷售額的百分比（分別參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約0.10%、0.15%及0.17%的歷史百分比率）。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，案場服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關案場服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），案場服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，上市後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. 諮詢及其他增值服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份框架協議（「**諮詢及其他增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供若干增值服務，包括但不限於(i)就初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務（「**諮詢服務**」）；(ii)開辦服務，例如場地清理及協助籌備工作（「**開辦服務**」）；及(iii)就物業項目智能管理硬件升級提供的工程服務（「**諮詢及其他增值服務**」）。諮詢及其他增值服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關諮詢及其他增值服務的交易金額分別為人民幣169.0百萬元、人民幣303.7百萬元、人民幣481.6百萬元及人民幣180.4百萬元。

就諮詢及其他增值服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業位置及包括人工成本在內的預期經營成本）、歷史交易金額以及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的費用經公平磋商後釐定。

預計截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就諮詢及其他增值服務應付服務費用的最高金額分別不會超過人民幣657.0百萬元、人民幣729.2百萬元及人民幣863.0百萬元。

諮詢及其他增值服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期其對諮詢及其他增值服務的需求將有所增長。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間歷史交易金額及增長趨勢；
- 將根據現有已簽訂合約確認的預計收入；

- 將就諮詢服務及開辦服務收取的估計服務費用（基於我們對融創集團所開發需要諮詢服務及開辦服務的新項目建築面積的估計以及我們參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的歷史費率對諮詢服務及開辦服務每平方米費率的估計計算）；及
- 預計對諮詢及其他增值服務的需求將因截至2022年12月31日止三個年度融創集團及其聯繫人物業項目數目的預期增長而增長（基於融創集團及其聯繫人截至2019年12月31日所持在建物業、土地儲備及其開發計劃）。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，融創集團分別實現合約銷售建築面積約22.3百萬平方米、30.6百萬平方米及38.3百萬平方米，呈現上升趨勢。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，諮詢及其他增值服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關諮詢及其他增值服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），諮詢及其他增值服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，上市後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

4. 房產中介服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份房產中介服務框架協議（「**房產中介服務框架協議**」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人開發的(i)旅遊度假項目及(ii)車位使用權提供房產中介服務，包括但不限於營銷及銷售服務（「**房產中介服務**」）。房產中介服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，有關房產中介服務的交易金額分別為人民幣2.8百萬元、人民幣49.5百萬元、人民幣154.1百萬元及人民幣53.8百萬元。於業績記錄期間，房產中介服務費用主要根據固定費率的佣金（按相關物業或車位使用權售價的百分比計算）釐定。

根據房產中介服務框架協議項下擬進行的交易就房產中介服務將收取的費用將參考現行市價（考慮物業及車位的位置以及預期經營成本）經公平磋商後釐定。就旅遊度假項目的房產中介服務而言，本集團將按相關物業售價的百分比計算的固定費率收取佣金。就車位使用權的房產中介服務而言，本集團通常收取買方支付的實際售價與預先釐定的最低售價之間的差額。最低售價通常基於可得市場數據（周邊項目相似類型車位的指示性價格範圍）釐定，本集團獲得的條款不遜於其他身為獨立第三方的銷售代理所獲得的條款（如有）。

此外，就車位使用權代理銷售而言，本集團通常須向融創集團及其聯繫人支付金額最高為該項目下將出售車位使用權最低購買價總額的可退還押金（「**押金**」）。於項目完成或終止後，有關未售車位的押金的餘下金額（如有），將全數退還予本集團。

根據上市規則第14A章，由於僅須就我們提供的房產中介服務應付押金，我們認為本集團向融創集團及其聯繫人不時支付的押金不構成單獨持續關連交易。

預計截至2022年12月31日止三個年度，融創集團及其聯繫人就房產中介服務應付服務費用的最高金額分別不會超過人民幣300.8百萬元、人民幣416.8百萬元及人民幣475.4百萬元。

房產中介服務的年度上限相較業績記錄期間的歷史交易金額提高主要是由於考慮到融創集團的最近期經營表現及其發展計劃，預期對房產中介服務的需求增加，及我們加大且將繼續加大力度及投入更多資源提供旅遊度假項目及車位使用權房產中介服務，預期房產中介服務的服務數量將有所增長。於業績記錄期間，我們提供房產中介服務的項目數目大幅增長，且預期將於日後大幅擴充所提供的服務種類。

於達致上述年度上限時考慮了以下因素：

- 於業績記錄期間的歷史交易金額；
- 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- 融創集團及其聯繫人於2019年12月31日基於現有可供出售項目、開發中項目及土地儲備以及未來開發項目將出售之旅遊度假項目及車位使用權的預計銷售量，該等項目於截至2022年12月31日止三個年度需要房產中介服務；並考慮到旅遊度假項目截至2022年12月31日止三個年度的佣金佔相關物業售價的估計百分比（參考截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度約3%的歷史佣金水平）以及本集團將根據車位實際購買價與預先釐定最低購買價的差價就車位收取佣金的安排；及
- 預計通過增聘經驗豐富的銷售人員加大於銷售代理業務及本集團銷售團隊擴張投入的資源，預期將令我們提供房產中介服務的實力提升。

融創中國為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房產中介服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關房產中介服務框架協議年度上限的各項適用百分比率將超過5%（按年度基準），房產中介服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易，於上市後將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

(C) 申請豁免

本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則將構成我們的持續關連交易，於上市後將須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章有關本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須達成持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過各年度上限所載相關金額（載於上文）的條件。

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述所有持續關連交易乃及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據各自屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

(E) 聯席保薦人意見

聯席保薦人已審閱本公司編製及提供有關本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述非獲豁免持續關連交易的資料及歷史數據。基於聯席保薦人的盡職調查，聯席保薦人認為(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易乃及將會於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(ii)有關持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事會

董事會目前由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會、在股東大會上報告董事會工作、確定業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定利潤分派方案以及行使細則賦予的其他權力、履行細則賦予的其他職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。

下表列示有關本公司董事會及高級管理層成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	現任職位	加入本集團 的日期 ⁽¹⁾	獲委任為 董事的日期	角色及職責
汪孟德先生	48歲	董事會主席 兼非執行 董事	2015年 7月15日	2020年 8月4日	負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略
曹鴻玲女士	45歲	執行董事兼 行政總裁	2017年 1月1日	2019年 1月10日	負責本集團的日常管理、整體戰略制定、業務規劃及運營決策
陳彬先生	32歲	執行董事、 首席運營官 兼副總裁	2016年 5月16日	2020年 8月4日	負責本集團的整體業務運營及管理

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	現任職位	加入本集團 的日期 ⁽¹⁾	獲委任為 董事的日期	角色及職責
楊曼女士	38歲	執行董事、 首席財務官 兼副總裁	2018年 4月23日	2020年 8月4日	負責本集團整體財務及成本管理、採購管理、內控審計、法律事務及資本市場相關工作
高曦先生	39歲	非執行董事	2020年 8月4日	2020年 8月4日	負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略
王勵弘女士	52歲	獨立非執行 董事	2020年 10月28日	2020年 10月28日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見
姚寧先生	46歲	獨立非執行 董事	2020年 10月28日	2020年 10月28日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見
趙中華先生	38歲	獨立非執行 董事	2020年 10月28日	2020年 10月28日	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見

董事及高級管理層

高級管理層成員

姓名	年齡	在本集團 的現任職位	加入本集團 的日期 ⁽¹⁾	獲委任為 現任職位 的日期	在本集團的 角色及職責
楊靜女士	45歲	副總裁	2006年 7月24日	2020年 4月9日	負責本集團華北區域的整體業務運營及管理
謝建軍先生	49歲	副總裁	2005年 2月5日 ⁽²⁾	2020年 5月28日	負責開元物業管理的整體業務運營及管理

附註：

(1) 表示有關董事首次參與本集團業務管理的時間。

(2) 謝建軍先生於2005年2月5日加入開元物業管理。

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生，48歲，於2020年8月獲委任為董事會主席兼非執行董事。汪先生在中國房地產行業擁有近20年經驗。汪先生於2006年10月加入融創集團，自此曾擔任融創集團的首席財務官及副總裁等職務，負責財務及審計相關事宜。汪先生自2011年及2015年起亦分別擔任融創中國的執行總裁及行政總裁，負責戰略決策、業務規劃及主要運營決策。

汪先生於1997年6月畢業於中國南開大學，取得審計學士學位。

汪先生曾擔任鎮江順馳地產有限公司（「鎮江順馳」）董事，該公司於中國成立而於2007年2月15日被撤銷營業執照。汪先生確認，就其所知及所信，鎮江順馳在其營業執照被撤銷時有償債能力，且截至最後實際可行日期，其並無被索償且其並不知悉任何因有關撤銷而導致目前及日後針對其本人的實際或潛在索償。汪先生作為融創中國的執行董事於2017年10月因違反上市規則第3.08(f)條及其對聯交所的承諾而受到聯交所譴責，內容有關其未有將一份由融創中國簽訂的補充協議向融創中國董事會披露以供其考慮及未有於2015年2月6日及2015年5月28日刊發的融創中國的公告中提述相關補充協議。汪先生已完成聯交所要求之培訓且自此後持續擔任融創中國的執行董事。

執行董事

曹鴻玲女士，45歲，於2019年1月10日獲委任為董事。曹女士於2020年8月調任為本集團執行董事並獲委任為行政總裁。曹女士全面負責本集團的日常管理工作、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。

曹女士於2007年2月加入融創集團，並於2015年至2019年擔任融創集團的首席財務官，現時擔任融創集團執行總裁。自加入融創集團後，曹女士先後擔任過融創集團財務管理中心總經理、成本招採中心總經理、融資管理中心總經理，同時也先後分管過信息化管理部和審計內控部的相關工作。

曹女士於1998年7月自中國天津財經大學（前稱天津財經學院）取得會計學學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

陳彬先生，32歲，於2020年8月獲委任為執行董事兼首席運營官。陳先生於2019年1月起擔任本集團副總裁，主要負責本集團的整體業務運營及管理。

於2011年11月至2014年10月，陳先生任職於瀋陽萬科物業服務有限公司（一家中國物業管理公司）。於2014年11月至2016年5月，陳先生就職於金地（集團）股份有限公司（一家中國房地產開發商，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600383.SH））

的客戶服務管理部，負責客戶關係管理相關工作。於2016年5月至2018年12月，陳先生擔任融創集團的客戶服務管理部總經理，負責搭建融創集團客戶服務管理體系並進行日常管理。

陳先生於2010年7月畢業於中國遼寧大學計算機科學與技術專業。

楊曼女士，38歲，於2020年8月獲委任為執行董事兼首席財務官。楊女士於2018年4月擔任本集團財務管理中心總經理，於2019年1月任命為總裁助理，並自2020年4月起擔任副總裁，負責本集團整體財務及成本管理、採購管理、內控審計、法律事務及資本市場相關工作。於加入本集團之前，楊女士就職於普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）直至2018年1月，最後職位為高級審計經理。

楊女士自2010年5月起為特許公認會計師公會會員、加拿大註冊會計師協會會員及自2013年4月起成為中國註冊會計師協會會員。楊女士分別於2004年6月及2006年6月取得中國南開大學會計學學士學位及碩士學位。

非執行董事

高曦先生，39歲，於2020年8月獲委任為非執行董事。高先生於2007年12月加入融創集團。自此，高先生先後於融創集團的資本運作中心、財務管理中心及融資管理部擔任多個職務。高先生自2011年起先後擔任融創集團資本管理部的經理、總監及總經理，自2015年起擔任融創中國的副總裁兼公司秘書及自2019年起擔任融創中國的首席財務官，主要負責投資者關係、上市合規、企業管治、境外融資及戰略投資相關事宜。

高先生於2008年7月畢業於中國山西財經大學並取得數量經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

王勵弘女士，52歲，於2020年10月28日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

王女士自2020年1月起一直為瑞思教育開曼有限公司（一家於納斯達克上市的公司，（股票代碼：REDU））董事長兼首席執行官。王女士於企業金融和私募股權行業擁有超過18年經驗。王女士先後於2001年10月至2005年2月擔任摩根大通（亞洲）有限公司副總裁，於2005年3月至2006年7月擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司執行董事。王女士於2006年7月至2019年12月於貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司任職，離職前的最後職位為董事總經理。自2019年11月起，王女士為匯付天下有限公司（一家信息技術支付服務管理公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1806））的非執行董事。王女士亦於2010年5月至2015年1月擔任國美零售控股有限公司（前稱國美電器控股有限公司，一家於聯交所主板上市的電器零售公司，股份代號：493）的非執行董事。

王女士於1990年7月獲得中國復旦大學理學學士學位並於1999年5月獲得美國哥倫比亞大學商學院工商管理碩士學位。

姚寧先生，46歲，於2020年10月28日獲委任為獨立非執行董事，姚先生主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。姚先生擁有逾20年會計經驗。姚先生自2016年7月起擔任北京易後臺財稅科技有限公司（一家財務及稅務諮詢公司）的董事長及總經理，主要負責整體管理工作。2001年2月至2005年4月，姚先生曾擔任中電飛華通信有限公司（前稱中電飛華通信股份有限公司）財務部總經理。2005年4月至2008年1月，姚先生擔任樂金化學（中國）有限公司財務部經理。2008年1月至2009年12月，姚先生擔任暢智（北京）會計師事務所有限公司的主任會計師，並分別於2009年12月至2013年3月期間及2013年3月至2016年7月期間為兩家會計師事務所，利安達會計師事務所有限責任公司及瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）的合夥人。

此外，姚先生在多家股份在深圳證券交易所上市的上市公司擔任董事職務，自2015年1月起，姚先生擔任北京科銳國際人力資源股份有限公司（股份代號：300662，一家人力資源服務公司）的獨立董事；自2016年12月起，擔任長江潤發健康產業股份有限公司（股份代號：2435，一家製藥公司）的獨立董事；自2017年5月起，擔任金科地產集團股份有限公司（股份代號：000656，一家房地產公司）的獨立董事。自2016年5月起，姚先生擔任北京時代星盟科技股份有限公司（股份代號：430246，一家於新

三板上市的信息技術公司)的董事。於2017年4月至2020年4月，姚先生擔任海瀾之家股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的服裝公司，股份代號：600398)的獨立董事。2014年8月至2020年8月，姚先生擔任我愛我家控股集團股份有限公司(股份代號：000560，一家於深圳證券交易所上市的房產經紀公司)的獨立董事。

姚先生於1997年6月畢業於中國南開大學會計學專業，並於2008年1月獲得中國北京大學會計學碩士學位。姚先生自2000年8月起為中國註冊會計師，並自2001年5月起為註冊資產評估師。姚先生亦已於2010年8月取得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證書。

姚先生曾擔任北京披星戴月科技有限公司(「北京披星戴月」)董事，該公司於中國成立且於2019年11月12日被撤銷營業執照。姚先生確認，就其所知及所信，北京披星戴月在其營業執照被撤銷時有償債能力，且截至最後實際可行日期，其並無被索償且其並不知悉任何因有關撤銷而導致目前及日後針對其本人的實際或潛在索償。

趙中華先生，38歲，於2020年10月28日獲委任為本公司獨立非執行董事，趙先生主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。趙先生擁有逾10年物業管理行業政策及法律研究經驗。於加入本集團之前，趙先生於2009年7月至2011年10月就職於北京市住房和城鄉建設委員會物業服務指導中心，先後擔任副主任科員及主任科員職務，並於2011年10月至2014年9月在中國住房和城鄉建設部掛職鍛煉。趙先生於2015年2月至2015年8月於中民未來控股集團有限公司(前稱中民物業有限責任公司)任職，該公司主要從事企業及投資管理，於2017年9月至2019年9月擔任中物志遠(北京)法律諮詢有限公司執行董事。自2019年9月起，趙先生任職於北京瀛和律師事務所，擔任物業管理法律事務部主任。

趙先生分別於2005年7月及2009年7月獲得中國鄭州大學經濟學學士學位及中國北京大學法律碩士學位。彼現時擔任全國物業服務標準化技術委員會委員，並於2019年7月起擔任中國物業管理協會法律政策工作委員會副主任。

除上文所披露者外，緊接本招股章程日期前三個年度，概無董事於上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就我們的董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關我們董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段披露，或有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

楊靜女士，45歲，自2020年4月起為本集團副總裁，負責本集團華北區域的整體業務運營及管理。楊女士自2014年2月起主要負責本集團華北區域業務的運營及管理。楊女士於2006年7月加入融創集團，先後擔任過融創集團人力行政中心總經理、物業管理中心總經理。

楊女士於1997年7月畢業於中國天津財經大學（前稱天津財經學院）企業管理專業。楊女士目前擔任天津市物業管理協會副會長，並自2019年1月起亦擔任天津國土資源房屋職業學院物業管理研究專家。

謝建軍先生，49歲，自2020年5月起擔任本集團副總裁，負責開元物業管理的整體業務運營及管理。謝先生在中國物業行業擁有逾19年經驗。自2001年6月至2002年11月，謝先生擔任開元物產安全部經理，負責監督安全事宜。自2002年12月至2005年1月，謝先生擔任上海開元旅業物業管理有限公司（一家物業管理公司）的經理，負責該公司的日常運營。自2005年2月至2014年7月，謝先生曾擔任開元物業管理的副總經理並於2014年7月成為開元物業管理的董事及總經理。目前，謝先生亦擔任開元物業管理多家附屬公司的董事。

謝先生於2015年12月畢業於中國武昌理工學院工程管理專業。

聯席公司秘書

張曉明先生，於2020年8月獲委任為本公司聯席公司秘書。張先生自2020年4月起擔任本集團資本法務中心總經理，主要負責投資者關係、上市合規管理、董事會事務、境外融資以及法律事務等工作。張先生於2013年6月加入融創集團，擔任融創集團資本管理部總監，主要負責上市合規管理、董事會事務及境外融資等事務。張先生於2009年6月獲得中國河北大學英語專業學士學位，於2013年6月獲得英語語言文學專業碩士學位。

黃秀萍女士，於2020年8月獲委任為本公司公司秘書。黃女士目前為達盟香港有限公司（一家國際企業服務供應商）上市服務部的副總監。黃女士持有工商管理學士學位及專業會計及信息系統碩士學位。黃女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會資深會員。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2020年10月28日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，彼等均為獨立非執行董事。姚寧先生為審核委員會主席，並為具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括（其中包括）(i)審閱及監督我們的財務報告流程及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)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2020年10月28日遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員組成，即王勵弘女士、曹鴻玲女士、姚寧先生及趙中華先生。王勵弘女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括（其中包括）(i)制定及檢討我們有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及(iii)參照董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已於2020年10月28日遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由四名成員組成，即汪孟德先生、王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。汪孟德先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、甄選提名出任董事的人選或就有關甄選事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以實現有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司始終認為，在董事會內執行董事與獨立非執行董事的組成應當平衡，從而使董事會有明確的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會多元化

本公司深明董事會多元化的裨益。本公司已採納一項董事會多元化政策，以根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，我們的董事會多元化政策載明，於考慮提名及委任董事時，在提名委員會的協助下，董事會將會以多元化角度作出考慮，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，以客觀標準考量有關人選，並充分慮及對董事會多元化的裨益。

於上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們將於每年的企業管治報告內披露有關政策或其概要。

董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、住房津貼及提存計劃供款的形式自本集團收取酬金。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，付予董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、住房津貼及提存計劃供款）分別為零、人民幣0.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.9百萬元。除上文所披露者外，於業績記錄期間，本集團任何成員公司概無已付或應付董事任何其他金額。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，付予我們五名最高薪酬人士的工資、薪金及花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險的總額分別約為人民幣7.5百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣5.3百萬元。

於業績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為加入我們或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，於業績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行有效的安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、提存計劃供款、花紅、以股份為基礎付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）估計約為人民幣3.8百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金待遇，並將於上市後聽取薪酬委員會的推薦建議，而薪酬委員會將會考慮可資比較公司支付的薪金、董事投入的時間及職責以及本集團的表現。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條，委任博思融資有限公司為合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預期合規顧問將（其中包括）就下列情況以應有審慎的態度及技巧向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易（包括股份發行及股份購回）；
- 倘我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項，或倘我們的業務活動、發展或業績與本招股章程內的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 倘聯交所就股份價格或交投量的不尋常變動向我們進行查詢。

受委年期將自上市日期開始至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束，而該委任可通過相互協商予以延長。

主要股東

就董事所知，下列人士將緊接資本化發行、分派及全球發售完成前及緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後（並未考慮根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及假設融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至上市不會變更）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其他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	緊接資本化發行、 分派及全球發售完成前 所持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行、 分派及全球發售後 所持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
融創服務投資 ⁽²⁾	實益擁有人	7,600,000(L)	80%	1,698,000,000(L)	56.60%
融享 ⁽²⁾	受託人	1,900,000(L)	20%	462,000,000(L)	15.40%
融創中國 ⁽²⁾	受控制法團權益	9,500,000(L)	100%	2,160,000,000(L)	72.00%
融創國際 ⁽²⁾⁽³⁾	受控制法團權益	9,500,000(L)	100%	2,160,000,000(L)	72.00%
	實益擁有人	—	—	65,731,909(L)	2.19%
孫先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	受控制法團權益	9,500,000(L)	100%	2,227,299,274(L)	74.24%
	實益擁有人	—	—	366,531(L)	0.01%

附註：

(1) 字母「L」代表於我們股份的好倉。

主要股東

- (2) 融創服務投資由融創中國全資持有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人，乃就上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃而設立。於最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未釐定。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的股份中持有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，融創中國由(i)融創國際持有約43.82%；(ii)天津標的（由孫先生間接全資持有）持有約1.05%；及(iii)孫先生持有約0.24%。根據證券及期貨條例，融創國際及孫先生被視為於融創服務投資及融享（兩者均由融創中國全資持有）持有的股份中持有權益。
- (4) 天津標的預期將持有1,567,365股股份，相當於緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後我們已發行股份的約0.05%。天津標的由孫先生間接全資持有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於天津標的所持股份中持有權益。

於本集團成員公司股權中的權益

股東名稱／姓名	涉及的公司	權益性質	緊接資本化 發行、分派及 全球發售完成前 所持有的股權	緊隨資本化 發行、分派及 全球發售完成後 所持有的股權
			概約百分比	概約百分比
青島隆海物業服務有限公司.....	青島融創	實益擁有人	30%	30%
鄧鴻	成都環融	實益擁有人	29%	29%
河北雙創平安投資有限公司.....	石家莊融弘	實益擁有人	46%	46%
首金敏志(天津)置業	湖北融首	實益擁有人	50%	50%
發展有限公司	河南融首	實益擁有人	40%	40%

主 要 股 東

股東名稱／姓名	涉及的公司	權益性質	緊接資本化	緊隨資本化
			發行、分派及	發行、分派及
			全球發售完成前 所持有的股權	全球發售完成後 所持有的股權
			概約百分比	概約百分比
北京陽光郡物業服務有限公司.....	融創陽光郡	實益擁有人	45%	45%
宿遷盛鼎物業管理有限公司.....	宿遷元鑫物業管理 有限公司	實益擁有人	30%	30%
浙江光大置業有限公司	台州光大開元物業 管理有限公司	實益擁有人	35%	35%
陳天敏	杭州金鍵智能科技 有限公司	實益擁有人	15%	15%

主 要 股 東

股東名稱／姓名	涉及的公司	權益性質	緊接資本化	緊隨資本化
			發行、分派及	發行、分派及
			全球發售完成前 所持有的股權	全球發售完成後 所持有的股權
			概約百分比	概約百分比
勵民	杭州開元劇院經營 管理有限公司	實益擁有人	20%	20%
寧波市江東區頤高市場經營 服務有限公司	杭州開元頤高物業 服務有限公司	實益擁有人	49%	49%
南昌市政公用資產管理有限公司	江西融政	實益擁有人	49%	49%

除上文所披露者外，緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），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及聯交所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

以下為緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後（未考慮超額配股權獲行使），本公司已發行及將發行（繳足或入賬列為繳足）的法定及已發行股本詳情：

	面值 (港元)
法定股本：	
10,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份	100,000,000.00
已發行及將發行（繳足或入賬列為繳足）：	
9,500,000股 截至本招股章程日期的已發行股份	95,000.00
2,300,500,000股 根據資本化發行將發行的股份	23,005,000.00
690,000,000股 根據全球發售將發行的股份	6,900,000.00
3,000,000,000股 總計	30,000,000.00

假設

上表假設全球發售成為無條件及根據資本化發行及全球發售進行股份發行。其中並未計入根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下述向董事授出的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股並將與本招股章程所述已發行或將發行的所有股份在所有方面附帶相同權利，尤其是將就本招股章程日期後的記錄日期宣派、作出或支付的所有股份股息或其他分派擁有全部權利（資本化發行項下的權利除外）。

配發及發行新股的一般授權

在全球發售成為無條件後，董事獲授發行、配發及處置本公司股本中總數不超過以下數目的已發行股份的股份：

- (1) 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的20%（不包括根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）；及
- (2) 本公司根據以下所述董事獲授的購回股份的一般授權購回的股份總數（如有）。

除董事根據本一般授權獲授權發行的股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或相似安排發行、配發或處置股份。

本一般授權的有效期將至以下最早者：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 根據任何適用法律或本公司組織章程細則，本公司須舉行其下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷。

有關本一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於2020年10月28日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件後，董事獲授行使本公司的一切權力以購回總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的股份總數（不包括根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）10%的股份的一般授權。

本授權僅涉及按照上市規則於聯交所或股份上市（並就此獲得證監會及聯交所的認可）的任何其他證券交易所進行的購回。相關上市規則概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—6.本公司購回本身證券」一節。

本購回股份的一般授權的有效期限將至以下最早者：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 根據任何適用法律或本公司組織章程細則規定，本公司須舉行其下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷。

有關本一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於2020年10月28日通過的書面決議案」一節。

要求召開股東大會及類別大會的情況

本公司僅持有一類股份，即普通股，其與其他股份具有同等地位。

就開曼公司法而言，法律未規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。公司組織章程細則規定須舉行股東大會或類別大會。因此，本公司將按細則規定舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要」。

閣下應將以下章節與本招股章程附錄一A會計師報告所載之綜合財務資料(包括其附註)一併閱覽。會計師報告包括我們於2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或有別於其他司法權區的公認會計原則。

我們的業務於2020年5月8日收購開元物業管理的控制性權益後大幅擴張。本集團於業績記錄期間的綜合財務資料僅包括開元物業管理被收購之後其及其附屬公司自2020年5月8日併入的財務業績。因此，我們於經考慮該收購事項期間的經營業績不可與收購事項前期間的經營業績直接比較。

為遵守適用法規及披露要求，以及呈列評估收購開元物業管理的影響所需的重要資料，本招股章程載有開元物業管理(包括其附屬公司)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及自2020年1月1日至2020年5月7日期間的收購前財務報表(載於本招股章程附錄一B開元物業管理會計師報告)。

下列討論及分析包括前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎多項風險及不確定因素而定。我們的未來業績可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。於評估我們的業務時，閣下應仔細考慮本招股章程(包括但不限於「風險因素」及「業務」章節)所提供的資料。

概覽

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率(按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算)為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。我們

以「至善 • 致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

我們主要經營三項業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們在中國提供物業管理服務的歷史已逾16年，主要佈局於國內一二線城市。除物業管理服務外，我們也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務（例如諮詢、開辦及案場服務等）以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理（一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發）的控制性權益。由於進行業務擴張（包括收購開元物業管理），於2020年6月30日，我們的合約建築面積增至232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們管理660處物業（包括418處住宅物業及242處非住宅物業），在管總建築面積達105.4百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。截至最後實際可行日期，我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店）及城市公共及其他物業（如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施）。

呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，我們通過由融創中國控制的附屬公司開展業務。根據重組，有關附屬公司及業務轉讓予本公司，由本公司擁有。本公司並無涉及任何其他於重組前及不符合業務定義的業務。重組僅為我們業務的資本重整，有關業務的管理權並無變更，業務最終擁有人保持不變。因此，因重組組建的本集團被視為我們附屬公司業務的延續，就本報告而言，我們的歷史財務資料乃作為附屬公司綜合財務報表的延續編製及呈列，本集團的資產及負債按附屬公司於所有呈列期間之綜合財務報表下之業務的賬面價值確認及計量。

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

為使我們的綜合財務報表可按期比較，並讓投資者更佳地了解我們的財務表現及狀況，自業績記錄期間開始及整段業績記錄期間，香港財務報告準則第9號「金融工具」(或香港財務報告準則第9號)、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(或香港財務報告準則第15號)及香港財務報告準則第16號「租賃」(或香港財務報告準則第16號)，已於綜合財務報表中一致獲採用並應用，以分別取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(或香港會計準則第39號)、香港會計準則第18號「收入」(或香港會計準則第18號)及香港會計準則第17號「租賃」(或香港會計準則第17號)。因此，我們已編製及存置僅有一套綜合財務報表，其於業績記錄期間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。我們並無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號編製業績記錄期間的綜合財務報表，而申報會計師亦無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號審核或審閱業績記錄期間的綜合財務報表。

為向投資者提供其他資料，我們已盡最大努力評估應用香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號所載的原則較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號各自對我們財務業績造成的影響。

採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據內部評估，採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號較香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定對我們的財務狀況及表現並無造成重大影響，但如果於整段業績記錄期間採用香港會計準則第18號，則於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的合約負債分別約為人民幣194.2百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣560.4百萬元及人民幣728.0百萬元，會重新分類為客戶墊款。

採用香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃付款於租期內按直線基準於綜合收入表扣除，而經營租賃承擔於綜合財務報表的附註中單獨披露，於綜合財務狀況表以外確認。根據香港財務報告準則第16號，全部租賃(租期少於12個月或屬低價值除外)於各自租期開始時須於綜合財務狀況表中以資產(即財務報表中分類為使用權資產)及金融負債(即財務報表中的租賃負債)形式確認。

財 務 資 料

根據內部評估，採用香港會計準則第17號並不會對年內或期內利潤及淨資產或負債總額造成重大影響。下表概述採用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表的若干主要項目及主要比率的影响：

	目前根據 香港財務 報告準則 第16號匯報	猶如 根據香港 會計準則 第17號匯報	差異
	(a)	(b)	(a)-(b)
年／期內利潤(人民幣千元)			
－2017年	42,958	43,093	(135)
－2018年	98,307	95,704	2,603
－2019年	269,898	271,353	(1,455)
－截至2020年6月30日止六個月	250,777	250,696	81
總資產(人民幣千元)			
－於2017年12月31日	2,071,138	2,059,229	11,909
－於2018年12月31日	1,642,397	1,600,609	41,788
－於2019年12月31日	2,271,146	2,235,383	35,763
－於2020年6月30日	4,308,090	4,257,604	50,486
總負債(人民幣千元)			
－於2017年12月31日	2,144,843	2,132,519	12,324
－於2018年12月31日	1,617,795	1,578,194	39,601
－於2019年12月31日	1,773,271	1,738,240	35,031
－於2020年6月30日	2,541,602	2,491,122	50,480
淨(負債總額)／資產總值 (人民幣千元)			
－於2017年12月31日	(73,705)	(73,290)	(415)
－於2018年12月31日	24,602	22,415	2,187
－於2019年12月31日	497,875	497,143	732
－於2020年6月30日	1,766,488	1,766,482	6
流動比率			
－於2017年12月31日	0.92	0.92	0.00
－於2018年12月31日	0.97	0.98	(0.01)
－於2019年12月31日	1.21	1.22	(0.01)
－於2020年6月30日	1.20	1.21	(0.01)

附註：

流動比率按流動資產除以流動負債計算得出。

收購開元物業管理

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理84.92%的股權，另有額外14.25%股權由謝建軍先生根據股份委託安排為本集團持有。自同日起，開元物業管理及其附屬公司的經營業績併入我們的經營業績。收購的已付和應付對價總額為人民幣1,487.6百萬元，乃考慮開元物業管理的財務表現（包括與收購有關的盈利保證）及業務及經營的狀況經公平磋商後釐定。該對價乃參考收入法的估值結果（採用現金流量折現法）釐定。現金流量折現法下的自由現金流量模型被採納為開元物業管理企業價值的主要指標，該等模型基於開元物業管理管理層作出的估計，涵蓋自2020年1月1日至2025年12月31日的期間。資本資產定價模型亦用於估計開元物業管理的股本成本以基於開元物業管理的加權平均資本成本得出適用的折現率。同時，市場法亦被採用以核證上述收入法下所得出估值結果的合理性。市場法同時使用了中國同行公司市盈率的可比公司法以及可比交易法。隱含市盈率（即總對價約人民幣1,487.6百萬元除以截至2021年12月31日止年度的盈利保證人民幣115百萬元）為約13倍，屬於就上述市場法識別的同行業公司及可比交易的市盈率範圍內。有關我們收購開元物業管理的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」。考慮到對開元物業管理的收購，於2020年6月30日，我們於經審核綜合財務狀況表取得商譽人民幣1,020.2百萬元及其他無形資產人民幣247.4百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理之總綜合收入分別為人民幣556.7百萬元、人民幣725.5百萬元、人民幣867.9百萬元、人民幣279.4百萬元及人民幣328.3百萬元。於同期，開元物業管理的綜合淨利潤分別為人民幣51.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣62.9百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣32.4百萬元。開元物業管理於收購前的綜合財務報表及附註載於本招股章程附錄一B。有關收購開元物業管理的更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」及「業務－收購開元物業管理」。

影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況受多項因素影響，包括本招股章程「風險因素」所載的該等因素及下文所述的該等因素：

業務組合

我們主要經營三項業務：物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們不同業務分部的利潤率不同。我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。倘我們業務分部收入貢獻結構或任何業務分部的利潤率出現變動，則可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表列示於業績記錄期間我們按業務分部劃分的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
收入										
物業管理服務.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務.....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

我們於業績記錄期間實現快速增長。我們的收入從2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，年複合增長率為59.5%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,171.4百萬元繼續增長52.9%至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元。

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
				(未經審核)	
物業管理服務	1.6	6.4	11.8	11.1	21.5
非業主增值服務	42.3	35.3	34.8	27.0	32.0
社區增值服務	19.6	23.1	34.6	17.3	35.5
整體	21.0	23.0	25.5	20.0	25.9

於業績記錄期間，我們的整體毛利率由2017年的21.0%提升至2019年的25.5%並進一步提升至截至2020年6月30日止六個月的25.9%，主要由於物業管理服務的毛利率大幅提升及社區增值服務的毛利率上升，同時非業主增值服務的毛利率有所降低。影響我們物業管理服務毛利率的因素通常為(i)同一地理位置的項目數目及可受益於項目協同效應的人工及資源優化水平；及(ii)我們的運營實力，包括實施成本控制措施（例如通過採用自動化及智慧化管理）。一般而言，我們非業主增值服務、社區增值服務的毛利率高於物業管理服務，這兩個業務分部的勞動密集度低於物業管理服務。隨著我們豐富服務內容，增值服務的規模有所擴大，同時通過集中式管理、標準化以及智慧化管理，及在管建築面積大幅擴張帶來的規模經濟效益進一步降低服務成本，提升了整體毛利率。

有關於業績記錄期間我們毛利率波動的更多詳情，請參閱「一 經選定綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

業務規模

我們的財務狀況及經營業績受我們的業務規模，尤其是物業管理業務的在管建築面積的影響。於業績記錄期間，我們的多數收入產生自物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，其分別佔我們總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%。因此，我們的收入增長很大程度上取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而維持及發展我們在管建築面積的能力則受我們續新現有物業管理服務合同及獲取新物業管理服務合

同能力的影響。隨著我們管理的項目增多以及所服務的在管項目的業主及住戶數目不斷增加，在管建築面積亦將影響社區增值服務。於業績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的物業分別佔我們在管總建築面積的99.7%、99.4%、99.4%及61.8%。自2019年起，我們積極致力於尋求獨立第三方房地產開發商所開發項目的物業管理委聘，以獲得更高的規模效應、額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。外拓項目在管建築面積於2020年6月30日佔比的提高是我們外拓工作（包括於2020年5月對開元物業管理的收購，其在管建築面積多來自外拓項目）成功的體現。

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受我們管理員工成本的能力的影響。於業績記錄期間，員工成本乃我們銷售成本的最大組成部分，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣514.1百萬元、人民幣885.0百萬元、人民幣1,320.0百萬元、人民幣611.9百萬元及人民幣821.3百萬元，分別佔我們銷售成本的58.5%、62.4%、62.6%、65.3%及61.9%。於業績記錄期間，行政員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部分。於業績記錄期間，員工成本及開支普遍增加主要由於我們業務擴張、人員數量增加，加上中國工資水平整體上升。

我們將清潔、綠化、安保、維修維護服務等若干服務外包第三方服務提供商，同時維持對其服務的嚴格管控以確保服務質量。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本（指安保、維護、清潔及綠化成本）分別為人民幣231.0百萬元、人民幣324.3百萬元、人民幣438.0百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣306.7百萬元，分別佔我們銷售成本總額的

26.3%、22.9%、20.8%、18.1%及23.1%。於業績記錄期間，分包成本增加主要是由於我們的在管建築面積增加。為應對不斷增加的人工成本同時確保一貫的服務質量，我們已實施若干措施以降低對人員的依賴，包括實施標準化、自動化、智能化管理，優化人員配置結構以提升效率，與優質供方進行集中性採購。有關我們的節約成本措施的更多詳情，請參閱「業務－標準化及智慧化管理」。

品牌定位與服務定價

我們的財務狀況及經營業績受到我們能否獲得物業管理項目委聘以及維持或提高我們服務的收費水平的影響，而這在一定程度上受我們品牌知名度及行業領先地位的影響。同時，廣受認可的品牌將有助我們自第三方房地產開發商取得更多增值服務委聘（如諮詢服務委聘），並就新的物業管理項目與這些房地產開發商探索更多合作的機會。我們致力為一二線城市的較高端項目提供物業管理服務，且對物業管理服務進行定價時，我們一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及地理位置；(ii)將提供服務的範圍；(iii)我們的支出預算；(iv)我們的目標利潤率；(v)項目經營時長以及業主及住戶情況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價（如適用）；及(vii)來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。在價格的競爭力，服務質量以及盈利能力之間尋求平衡，對於我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們會在續訂即將到期的物業管理服務合同時力求維持或提高物業管理費，從而維持或提高我們的利潤率，以應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本的增加。我們能否提高費用在一定程度上將會受到我們維護及提升品牌知名度的能力的影響。

實施收購策略的能力

我們於2020年5月收購開元物業管理的控制性權益，由此擴大了我們在中國的物業管理組合，豐富了非住宅物業的物業管理組合。我們計劃未來繼續實施策略性併購，以擴大業務規模並多元化業務組合。請參閱「業務－發展戰略」。為實施有關戰略，我們需要配置資金及人力資源以識別合適機會並及時按可令我們實現理想戰略目標及預期回報的條款完成有關交易。我們的業務經營、財務表現及前景取決於我們能

否識別合適目標、成功執行併購及將有關目標的業務整合入我們的業務。此外，我們的經營業績將受收購開元物業管理及其他收購應佔相關無形資產攤銷費用及相關稅務影響的影響。有關進一步詳情，請參閱「一 經選定綜合財務狀況表項目的說明 — 無形資產 — 其他無形資產」。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。作為一家擁有豐富物業管理業務組合的領先大型物業服務提供商，我們主要與中國的全國性及區域性大型物業管理公司競爭。就增值服務而言，我們亦與提供類似服務的其他物業管理公司及相關行業參與者競爭。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力。若我們無法有效與市場參與者競爭並維持或提高我們的市場份額，則我們的收入及盈利能力可能受到不利影響。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響」。

關鍵會計政策及估計

我們已確定若干對編製我們財務報表而言屬重要的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設（如適用）變動的敏感度。下文列示我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的主要會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績而言至關重要，進一步詳情載於本招股章程附錄一A會計師報告附註2及附註4。

所有於2020年1月1日開始的年度強制生效之會計準則、準則之修訂本及詮釋於整個業績記錄期間貫徹應用於本集團。董事認為，就已於2020年1月1日頒佈但尚未生效且本集團並未提早採納之準則及修訂本而言，該等準則及現有準則之修訂本預期不會對本集團造成任何重大影響。

收入確認

提供服務（包括以包幹制或酬金制為基準的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的收入於提供相關服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，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提供的服務價值直接匹配的金額確認為收入。就按包幹制管理物業所得物業管理服務收入而言，我們作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，將已收或應收客戶的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為銷售成本。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（通常按就管理物業已收或應收物業管理費總額的一定比例或固定金額計算）確認為提供有關服務的收入。

非業主增值服務主要包括：

- (i) 向房地產開發商提供的案場服務，有關費用根據以成本加成法估算的預先釐定的價格開具賬單，其收入於提供該等服務時隨時間確認；
- (ii) 諮詢服務及開辦服務，有關費用乃按各個項目的單價及面積計算，其收入於提供該等服務時隨時間確認；
- (iii) 銷售物業及車位使用權的酬金收入，於向相關買方轉讓物業或車位使用權的控制權時以時間點按淨額基準確認；及
- (iv) 工程服務，有關收入經參考於資產負債表日期合同業務活動完成的比例確認。已完成工程的進度按照截至報告期末已完工實際結果佔合同約定總成果的比例計算。（由於應收款項於提供服務時隨時間確認，付款之到期僅需時間流逝，故收取對價為無條件。）

社區增值服務主要包括：

- (i) 美居服務及社區生活服務所得收入，乃就所提供的各項服務收取，於提供相關服務時確認；

- (ii) 社區空間運營服務所得收入，乃於提供該等服務時隨時間確認；
- (iii) 二手物業銷售或租賃所得佣金收入，於緊隨提供服務後向業主及／或第三方收取並於某一時間點按淨額基準確認；及
- (iv) 出售車位使用權所得收入於向相關買方轉讓車位使用權的控制權時確認，且即時計費。

應收呆賬撥備

就貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定整個存續期內預期信用虧損將自初始確認應收款項時起確認。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。預期信用虧損亦包含前瞻性資料。我們使用預期信用虧損模型釐定其他應收款項（不包括預付款項）的預期虧損撥備。由於我們評估於業績記錄期間其他應收款項的信用風險並無顯著增加，故我們使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項的信用虧損。

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於我們的過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面價值。

我們通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，我們考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於經營租賃及貿易應收款項以及其他應收款項的實際損失率以及就行業前瞻性宏觀經濟數據進行的調整（考慮到「業務－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」所進一步詳述的2019冠狀病毒的影響）於業績記錄期間並無重大變動，董事認為，撥備矩陣的預期虧損率於整個業績記錄期間並無重大變動。

無形資產攤銷及減值

無形資產類型

商譽

轉讓的對價、被收購實體任何非控制性權益金額以及被收購實體任何之前股本權益於收購日的公允價值超過所收購可識別淨資產公允價值的數額乃列為商譽。

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽毋須攤銷，但須每年進行減值測試，或在發生事件或情況變動顯示可能出現減值時作更頻密測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的收益及虧損包括已售實體相關商譽的賬面價值。

商譽分配至現金產生單位（「現金產生單位」）以進行減值測試。有關商譽會分配至預期會從產生有關商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別。現金產生單位或現金產生單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次，即經營分部確認。

軟件

已購置電腦軟件程序按購置及使用成本資本化。該等成本於2至5年（估計可使用年期）內按直線法攤銷。

客戶關係

客戶關係包括自第三方直接購買及通過業務合併收購。前者按成本確認，後者按收購日期的公允價值確認。物業管理合同及客戶關係之可使用年期有限，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約預期可使用年期（5至8年）以直線法計算。

獨家經營權

獨家經營權按成本法初始確認本集團就個別停車位所付可退還押金現值與押金合約金額之間的差額。攤銷於各合約的預期可使用年期（1.25至1.5年）內使用直線法計算。

品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期（10年）內使用直線法計算。

無形資產減值

無確定可使用年期的商譽毋須攤銷，本集團每年測試商譽是否出現任何減值。當有事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時，則對商譽進行減值檢討。釐定商譽是否減值須對被分配商譽的現金產生單位的可收回金額作出估計。可收回金額為使用價值或公允價值減去出售成本之中的較高者。該計算需我們估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。其他資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面價值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及其使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）的最低水平歸類。非金融資產（商譽除外）如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

即期和遞延所得稅

釐定中國附屬公司未分派盈利的所得稅及預扣稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中存在許多最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變動的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。僅當可能有未來應課稅金額可用於抵銷該等暫時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

財 務 資 料

經選定綜合全面收益表項目的說明

下表列示於所示期間我們的經選定綜合全面收益表。下文所呈列我們的過往業績未必可作為預期未來業績的指標。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
收入	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	1,171,354	100.0	1,790,624	100.0
銷售成本	(878,214)	(79.0)	(1,417,589)	(77.0)	(2,107,080)	(74.5)	(936,628)	(80.0)	(1,325,977)	(74.1)
毛利	233,311	21.0	423,953	23.0	720,294	25.5	234,726	20.0	464,647	25.9
行政開支	(196,275)	(17.7)	(294,377)	(15.9)	(383,128)	(13.5)	(164,624)	(14.0)	(175,156)	(9.7)
銷售及營銷開支	(96)	(0.0)	(3,708)	(0.2)	(18,669)	(0.7)	(6,586)	(0.6)	(10,212)	(0.6)
金融資產減值										
虧損淨額	(1,463)	(0.1)	(1,535)	(0.1)	(2,759)	(0.1)	(4,637)	(0.4)	(7,435)	(0.4)
其他收入及開支	85,535	7.7	45,913	2.5	36,604	1.3	18,307	1.6	31,296	1.7
其他收益及虧損	16,294	1.5	2,505	0.1	4,159	0.1	1,290	0.1	3,610	0.2
經營利潤	137,306	12.4	172,751	9.4	356,501	12.6	78,476	6.7	306,750	17.1
財務收入	253	0.0	474	0.1	1,365	0.1	456	0.0	7,421	0.5
財務成本	(83,342)	(7.5)	(45,125)	(2.5)	(13,228)	(0.5)	(12,226)	(1.0)	(1,032)	(0.1)
財務(成本)/										
收入－淨額	(83,089)	(7.5)	(44,651)	(2.4)	(11,863)	(0.4)	(11,770)	(1.0)	6,389	0.4
分佔使用權益法入賬之										
聯營公司及合營企業										
除稅後利潤淨額	—	—	883	0.0	1,289	0.0	438	0.0	2,511	0.1
除所得稅前利潤	54,217	4.9	128,983	7.0	345,927	12.2	67,144	5.7	315,650	17.6
所得稅開支	(11,259)	(1.0)	(30,676)	(1.7)	(76,029)	(2.7)	(13,519)	(1.1)	(64,873)	(3.6)
年／期內利潤	<u>42,958</u>	<u>3.9</u>	<u>98,307</u>	<u>5.3</u>	<u>269,898</u>	<u>9.5</u>	<u>53,625</u>	<u>4.6</u>	<u>250,777</u>	<u>14.0</u>

財 務 資 料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
(未經審核)										
全面收益總額歸屬於：										
－本公司擁有人.....	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	238,130	13.3
－非控制性權益.....	—	—	—*	0.0	—*	0.0	—*	0.0	12,647	0.7
	<u>42,958</u>	<u>3.9</u>	<u>98,307</u>	<u>5.3</u>	<u>269,898</u>	<u>9.5</u>	<u>53,625</u>	<u>4.6</u>	<u>250,777</u>	<u>14.0</u>

* 少於人民幣1,000元

收入

於業績記錄期間，我們的收入源自以下三項業務：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務的物業管理費，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括案場服務、開辦服務及諮詢服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的47.2%、55.8%、55.6%、55.4%及37.8%；及
- (iii) 社區增值服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的1.1%、2.9%、3.8%、2.4%及3.4%。

財 務 資 料

下表列示於所示期間我們按業務劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務收入

於業績記錄期間，物業管理服務收入有所增加，乃主要由於我們在管建築面積增加。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。於業績記錄期間，我們按包幹制收取絕大部分物業管理費，另有其餘極小部分按酬金制收取。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，基於包幹制的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務收入的100.0%、100.0%、99.9%、99.9%及99.9%。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.21元、人民幣3.15元、人民幣3.40元及人民幣3.03元。

於業績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入源自住宅物業，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，分別佔我們物業管理服務收入的80.6%、81.8%、82.0%、81.1%及72.0%。

財 務 資 料

下表列示於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
	(未經審核)									
住宅物業.....	463,467	80.6	621,441	81.8	941,549	82.0	401,110	81.1	757,516	72.0
非住宅物業.....										
— 商業物業....	102,937	17.9	126,409	16.6	192,138	16.7	86,926	17.6	244,166	23.2
— 城市公共及其他 物業.....	8,353	1.5	12,217	1.6	14,511	1.3	6,585	1.3	51,026	4.8
小計	111,290	19.4	138,626	18.2	206,649	18.0	93,511	18.9	295,192	28.0
總計	574,757	100.0	760,067	100.0	1,148,198	100.0	494,621	100.0	1,052,708	100.0

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的自物業管理所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
	(未經審核)									
融創集團 (以及其合營企業及 聯營公司) 開發的物業										
— 由融創集團開發 ⁽¹⁾	479,374	83.4	584,570	76.9	846,733	73.7	365,908	74.0	676,974	64.3
— 由融創集團的合營企業 及聯營公司開發 ⁽²⁾	91,752	16.0	168,701	22.2	297,151	25.9	126,501	25.6	235,161	22.3
小計	571,126	99.4	753,271	99.1	1,143,884	99.6	492,409	99.6	912,135	86.6

財 務 資 料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	2,212	0.4	140,573	13.4
總計	<u>574,757</u>	<u>100.0</u>	<u>760,067</u>	<u>100.0</u>	<u>1,148,198</u>	<u>100.0</u>	<u>494,621</u>	<u>100.0</u>	<u>1,052,708</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方（融創集團於其中持有控制性權益）共同開發的物業。
- (2) 指融創集團與其他方（融創集團於其中無控制性權益）共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務的收入僅包括開元物業管理於2020年5月8日至6月30日期間來自外拓項目物業管理服務的收入。

非業主增值服務收入

於業績記錄期間，我們向非業主提供增值服務，包括(i)向房地產開發商提供案場服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動；(ii)諮詢及其他非業主增值服務，包括諮詢、開辦及工程服務等；及(iii)向房地產開發商提供的房產中介服務，主要包括旅遊度假項目的代理銷售服務。

財 務 資 料

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
案場服務.....	352,070	67.2	674,652	65.6	928,753	59.1	402,863	62.1	435,741	64.4
諮詢及其他非業主 增值服務										
－ 開辦服務....	73,540	14.0	158,092	15.4	305,109	19.4	98,250	15.2	105,156	15.5
－ 諮詢服務....	95,686	18.3	141,268	13.7	157,737	10.0	54,158	8.4	65,190	9.6
－ 工程服務....	—	—	5,228	0.5	26,846	1.7	12,143	1.9	16,476	2.4
小計	169,226	32.3	304,588	29.6	489,692	31.1	164,551	25.4	186,822	27.6
房產中介服務....	2,823	0.5	49,460	4.8	154,051	9.8	80,949	12.5	53,780	8.0
總計	<u>524,119</u>	<u>100.0</u>	<u>1,028,700</u>	<u>100.0</u>	<u>1,572,496</u>	<u>100.0</u>	<u>648,363</u>	<u>100.0</u>	<u>676,343</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務收入

於業績記錄期間，我們主要向我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以滿足彼等的日常生活需求，包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；及(iv)社區生活服務。

財 務 資 料

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)									
美居服務.....	2,973	23.5	2,785	5.3	11,920	11.2	4,121	14.5	7,581	12.3
社區空間運營										
服務	7,549	59.7	9,557	18.1	18,362	17.1	8,262	29.2	26,583	43.2
房產經紀服務及										
車位銷售.....	1,063	8.4	37,481	71.0	72,379	67.9	14,337	50.5	24,266	39.4
社區生活服務....	1,064	8.4	2,952	5.6	4,019	3.8	1,650	5.8	3,143	5.1
總計	<u>12,649</u>	<u>100.0</u>	<u>52,775</u>	<u>100.0</u>	<u>106,680</u>	<u>100.0</u>	<u>28,370</u>	<u>100.0</u>	<u>61,573</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔成本，包括(i)於在管物業直接提供物業管理等服務的現場員工成本；(ii)與分包服務有關的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)就提供予房地產開發商的房產中介服務向與我們合作的第三方房地產中介支付的佣金；(vi)折舊及攤銷；(vii)項目的辦公、差旅及通訊成本；及(viii)購買車位使用權成本及社區活動成本等其他成本。

財 務 資 料

下表列示於所示期間銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本.....	514,119	58.5	884,992	62.4	1,320,045	62.6	611,947	65.3	821,325	61.9
安保、維護、清潔及										
綠化成本.....	230,960	26.3	324,258	22.9	437,985	20.8	169,715	18.1	306,664	23.1
能源費用.....	41,245	4.7	36,920	2.6	45,268	2.1	22,577	2.4	44,044	3.3
耗材成本.....	36,942	4.2	42,279	3.0	53,244	2.6	34,139	3.7	46,071	3.5
佣金成本.....	–	–	26,608	1.9	77,097	3.7	45,258	4.8	18,367	1.4
折舊及攤銷.....	3,004	0.3	8,257	0.6	16,889	0.8	7,777	0.8	20,559	1.6
稅項及附加.....	4,886	0.6	8,860	0.6	14,915	0.7	5,082	0.6	8,023	0.6
辦公、差旅、										
通訊成本.....	27,925	3.2	48,222	3.4	94,343	4.5	34,741	3.7	42,863	3.2
其他成本.....	19,133	2.2	37,193	2.6	47,294	2.2	5,392	0.6	18,061	1.4
銷售成本總額.....	878,214	100.0	1,417,589	100.0	2,107,080	100.0	936,628	100.0	1,325,977	100.0

下表列示於所示期間我們按業務劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務.....	565,685	64.4	711,398	50.2	1,012,348	48.0	439,798	47.0	826,235	62.3
非業主增值服務.....	302,354	34.4	665,604	46.9	1,025,005	48.7	473,373	50.5	460,054	34.7
社區增值服務.....	10,175	1.2	40,587	2.9	69,727	3.3	23,457	2.5	39,688	3.0
銷售成本總額.....	878,214	100.0	1,417,589	100.0	2,107,080	100.0	936,628	100.0	1,325,977	100.0

除下文所述若干員工成本外，若無任何有效的成本控制措施，我們銷售成本的其他成本項目通常隨業務規模的擴大而增加。這些銷售成本項目通常包括分包成本、能源費用、耗材成本以及項目的辦公、差旅及通訊成本。根據員工職能及服務類型，我們的員工成本可大致分為兩類：(i)通常隨著我們業務規模的擴大而增加的員工成本；及(ii)其增加未必會與我們業務的擴大一致的員工成本。

第一類員工成本通常包括以下方面的成本：(a)有關物業管理服務的安保、清潔人員及項目管理員以及有關銷售協助、開辦及工程服務的類似職能員工，及(b)有關顧問服務的員工，其人數取決於該等服務長期的業務量。

第二類員工成本通常包括以下方面的成本：(a)有關物業管理服務的項目經理以及維修維護員工以及有關銷售協助、開辦及工程服務的類似員工。隨著我們業務規模增長並在切實可行的範圍內，作為我們優化員工利用率措施的一部分，該等員工很有可能被分配到附近區域內的多個項目，(b)有關房產中介服務的員工，其人數取決於所設立的營業場所的數量及規模，而營業場所的數量及規模受需要該等房產中介服務的物業供應情況影響。短期內，由此產生的員工成本通常不易受到業務量波動的影響，(c)有關美居、社區空間運營及社區生活服務的員工，其中大部分員工為相關業務的招商工作而聘用，及(d)有關房產中介及車位使用權銷售的員工，其人數取決於為該等服務而設立的營業場所的數量及規模以及我們為後續銷售而持有的車位數目。

財務資料

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及各業務分部的毛利率所影響。下表列示於所示期間我們按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元) (未經審核)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務.....	9,072	1.6	48,669	6.4	135,850	11.8	54,823	11.1	226,473	21.5
非業主增值服務....	221,765	42.3	363,096	35.3	547,491	34.8	174,989	27.0	216,289	32.0
社區增值服務.....	2,474	19.6	12,188	23.1	36,953	34.6	4,914	17.3	21,885	35.5
總計／整體.....	<u>233,311</u>	21.0	<u>423,953</u>	23.0	<u>720,294</u>	25.5	<u>234,726</u>	20.0	<u>464,647</u>	25.9

於業績記錄期間，我們的整體毛利率呈上漲趨勢，主要反映了(i)隨著在管建築面積增加帶來規模經濟效益、(ii)管理效率的提升和成功實施的成本控制措施及(iii)物業管理服務的毛利率上升。儘管受到2019冠狀病毒的影響，我們截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率較2019年同期也呈上漲趨勢，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率的上升。

物業管理服務

物業管理服務毛利率主要受我們收取的物業管理費及銷售成本影響。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.21元、人民幣3.15元、人民幣3.40元及人民幣3.03元。我們物業管理服務的毛利率相對較低，尤其是在業績記錄期間的早期幾年，主要因為我們將服務物業管理客戶的需求放在首位，並更多地專注於提升服務質量和建立標準化、自動化管理基礎架構。於業績記錄期間毛利率大幅上升主要由於(i)於有關期間隨著我們的管理基礎架構成熟及在管建築面積增加，規模經濟效益呈現；及(ii)我們的經營能力提升，成功實施了一系列的成本控制措施，以提升成本效益，這包括(a)通過集中採購

財 務 資 料

有效控制成本，例如就分包服務於總部或區域層面進行集中採購，(b)持續優化員工配置，及(c)社區自動化及智能管理升級，例如部署清潔機及自動巡邏系統以降低對人力的倚賴。我們持續加大成本控制措施力度，旨在於提供品質始終如一的服務與受益於擴大物業管理組合的規模經濟效益之間實現平衡。

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
(未經審核)										
融創集團(以及其合營企業及聯營公司)										
開發的物業										
— 由融創集團開發 ⁽¹⁾	7,107	1.5	42,707	7.3	105,772	12.5	42,976	11.7	159,060	23.5
— 由融創集團的合營企業及聯營公司										
開發 ⁽²⁾	<u>1,929</u>	2.1	<u>6,333</u>	3.8	<u>30,069</u>	10.1	<u>11,656</u>	9.2	<u>43,377</u>	18.4
	<u>9,036</u>	1.6	<u>49,040</u>	6.5	<u>135,841</u>	11.9	<u>54,632</u>	11.1	<u>202,437</u>	22.2
外拓項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	<u>36</u>	1.0	<u>(371)</u>	(5.5)	<u>9</u>	0.2	<u>191</u>	8.6	<u>24,036</u>	17.1
總計／整體	<u>9,072</u>	1.6	<u>48,669</u>	6.4	<u>135,850</u>	11.8	<u>54,823</u>	11.1	<u>226,473</u>	21.5

附註：

(1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方(融創集團於其中持有控制性權益)共同開發的物業。

- (2) 指融創集團與其他方（融創集團於其中無控制性權益）共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務的毛利及毛利率僅包括開元物業管理於2020年5月8日至6月30日期間來自外拓項目物業管理服務的毛利及毛利率。

於業績記錄期間，外拓項目物業管理服務的毛利率明顯低於我們所管理的由融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的項目，2018年外拓項目物業管理服務產生毛損人民幣0.4百萬元。2017年至2019年，我們僅管理三個外拓項目。這些項目中有兩個產生虧損的主要原因為項目經營時間較長，收取的物業管理費較低。我們已於2018年12月31日終止這些項目。第三個項目於項目初期產生虧損，及其後於2019年扭虧為盈。我們截至2020年6月30日止六個月的外拓項目主要包括開元物業管理管理的項目，由於開元物業管理來自非住宅物業（包括商業、城市公共及其他物業）的物業管理服務收入佔比較高，並於該期間向若干客戶授出物業管理費折扣以助其減輕財務負擔，故其物業管理服務的毛利率受到2019冠狀病毒的不利影響。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率主要受服務組合變化所影響。有關毛利率自2017年至2019年有所下降，乃由於毛利率較低的服務類型（如房產中介服務）的收入貢獻總體增加，而毛利率較高的服務類型（如諮詢服務）的收入貢獻總體減少。於2020年上半年，非業主增值服務的毛利率較2019年同期有所上升，主要由於(i)毛利率通常較低的房產中介服務的收入貢獻減少，主要由於2019冠狀病毒對該等服務的影響；及(ii)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻增加。

社區增值服務

於業績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，主要由於隨著我們的物業管理規模及客戶基礎擴大，帶來服務組合變化和規模經濟效益。2018年及2019年的毛利率上升，主要由於我們於2018年開始銷售車位使用權業務。於2020年上半年，社區增

財 務 資 料

值服務的毛利率較2019年同期有所上升，主要由於我們受益於規模經濟效益，提高了員工的工作效率及優化了人員配置，以為多個項目提供社區增值服務。

行政開支

行政開支包括(i)員工薪金及福利；(ii)辦公開支；(iii)差旅、交通及業務招待開支；(iv)上市開支；(v)招聘及培訓開支；(vi)折舊及攤銷；及(vii)其他雜項行政開支，例如專業費用及銀行手續費。

下表列示於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
員工薪金及福利	138,422	206,596	303,694	127,261	116,334
辦公開支	14,762	24,501	19,806	10,954	16,424
差旅、交通及業務招待開支	20,012	32,125	26,010	11,268	10,945
上市開支	—	—	—	—	8,324
招聘及培訓開支	7,959	10,326	11,913	2,660	3,697
折舊及攤銷	4,661	8,922	17,786	8,784	10,765
其他	10,459	11,907	3,919	3,697	8,667
總計	196,275	294,377	383,128	164,624	175,156

於業績記錄期間，我們產生的行政開支整體上持續增加，主要由於業務擴張引起的僱員薪金及福利開支增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的行政開支分別佔我們總收入的17.7%、15.9%、13.5%、14.0%及9.7%。我們通過優化管理架構，執行系統的精細化管理，持續提升行政管理效率。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支包括(i)我們為提升品牌形象及業務宣傳進行的活動之廣告及推廣開支；(ii)銷售及營銷人員的工資及福利開支；及(iii)其他雜項銷售及營銷開支。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣18.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣10.2百萬元，分別約佔我們於相關期間總收入的0.0%、0.2%、0.7%、0.6%及0.6%。

於業績記錄期間，我們的銷售及營銷開支增加，乃主要由於(i)為推廣品牌，我們加大媒介推廣並開展一系列品牌推廣活動，同時品牌推廣部門人數增加，人員工資及福利開支增加，使廣告及推廣開支增加；及(ii)我們從2019年開始致力於市場拓展，隨市場拓展團隊完善，市場拓展活動增加，人員成本及市場拓展費用增加。

金融資產減值虧損淨額

貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方貿易及其他款項）減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

下表列示於所示期間的金融資產減值虧損淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
減值虧損					
貿易及其他應收款項					
（不包括應收關聯方					
貿易及其他款項）					
虧損撥備變動	3,653	4,346	6,074	8,989	16,672

財 務 資 料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
過往減值虧損撥回	(2,190)	(2,811)	(3,315)	(4,352)	(7,311)
貿易及其他應收款項					
減值虧損淨額	<u>1,463</u>	<u>1,535</u>	<u>2,759</u>	<u>4,637</u>	<u>9,361</u>

其他收入及開支

其他收入及開支主要包括(i)向一名關聯方提供貸款的利息收入；(ii)政府補助，主要指來自地方政府為我們的業務發展提供的財政支持資金，無未滿足的條件或與政府補助相關的其他或有事項；及(iii)其他，包括其他收入（例如對手方違約賠償金及其他補償）及其他開支（例如行政處罰開支及捐款）。

下表列示於所示期間的其他收入及開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
其他收入及開支					
關聯方利息收入	82,825	43,556	11,134	11,134	17,629
政府補助	2,485	1,500	23,813	6,840	13,451
其他－淨額	<u>225</u>	<u>857</u>	<u>1,657</u>	<u>333</u>	<u>216</u>
	<u>85,535</u>	<u>45,913</u>	<u>36,604</u>	<u>18,307</u>	<u>31,296</u>

於業績記錄期間，關聯方利息收入指我們向一名關聯方（即融創房地產，為融創中國的附屬公司）提供貸款的利息收入，有關貸款為(i)於2016年提供的本金總額人民幣1,100.0百萬元的貸款，隨後於2019年12月31日已結清；(ii)於2017年提供的本金總額人民幣500.0百萬元的貸款，隨後於2018年12月31日已結清；及(iii)於2020年上半年提供的本金總額人民幣400.0百萬元的貸款，其本金總額隨後於2020年6月30日已結清。進一步詳情，請參閱本招股章程「一 債務－借款」、「一 關聯交易及結餘」及附錄一A會計師報告附註27及附註34(a)。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要指(i)理財產品的公允價值收益；及(ii)就一家被投資公司的非上市權益證券以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產之公允價值收益。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的其他收益分別為人民幣16.3百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.6百萬元。有關更多詳情，請參閱「一 經選定綜合財務狀況表項目的說明－以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」以及本招股章程附錄一A會計師報告附註8及附註24。

財務收入及財務成本

財務收入主要指(i)與以港元計值銀行存款有關的匯兌收益，及(ii)銀行存款的利息收入。財務成本主要指(i)我們於2016年所訂立資產抵押證券安排人民幣1,100.0百萬元（**資產抵押證券**）的利息開支，(ii)與我們於2017年向一家第三方金融機構借款本金總額人民幣500.0百萬元（**2017年借款**）有關的其他借款利息開支，及(iii)我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。有關資產抵押證券及其他借款的進一步詳情，請參閱「一 債務」。有關租賃負債的進一步詳情，請參閱「一 經選定綜合財務狀況表項目的說明－租賃負債」。

財 務 資 料

下表列示於所示期間財務成本及財務收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
財務成本					
－ 資產抵押證券的利息開支	(51,652)	(41,230)	(11,134)	(11,134)	－
－ 其他借款的利息開支	(31,173)	(2,326)	－	－	(27)
－ 租賃負債的利息	(517)	(1,569)	(2,086)	(1,087)	(1,005)
－ 匯兌虧損	－	－	(8)	(5)	－
財務收入					
－ 銀行存款的利息收入	253	474	1,365	456	2,572
－ 匯兌收益	－	－	－	－	4,849
	(83,089)	(44,651)	(11,863)	(11,770)	6,389

分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營企業除稅後利潤淨額

分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營企業除稅後利潤淨額指我們於多家聯營公司及合營企業投資的利潤份額，即(i)重慶融碧（一家物業管理公司），我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日持有該公司50%的股權；(ii)福州融巨盛物業服務有限公司（「福州融巨盛」，一家物業管理公司），我們於2019年12月31日以及2020年6月30日持有該公司45%的股權；及(iii)若干其他主要從事物業管理業務的公司，該等公司於收購開元物業管理後成為我們的聯營公司或合營企業，詳情載列於本招股章程附錄一A的會計師報告附註19。

按利潤貢獻計，該等聯營公司及合營企業對我們而言屬不重大，且於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們並無與於該等聯營公司及合營企業的權益有關的重大或有負債或承擔。

財 務 資 料

所得稅開支

所得稅開支包括我們於中國應付的即期及遞延所得稅。下表列示於所示期間所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
即期所得稅					
－ 中國企業所得稅	10,796	26,421	82,152	54,832	68,320
遞延所得稅					
－ 中國企業所得稅	463	4,255	(6,123)	(41,313)	(3,447)
	11,259	30,676	76,029	13,519	64,873

本集團在中國經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按有關年度估計應課稅利潤的適用稅率計算。於業績記錄期間的法定稅率為25%。適用於本集團的中國一般企業所得稅稅率為25%。根據中國當局於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。本集團的若干附屬公司合資格於業績記錄期間享有有關優惠企業所得稅稅率。本公司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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。由於本集團於業績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率分別為20.8%、23.8%、22.0%、20.1%及20.6%。該等稅率均低於25%的法定所得稅稅率。這主要是由於上文所述我們的若干附屬公司於業績記錄期間享有優惠所得稅率待遇。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與任何相關司法權區的任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。

各期間比較

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收入

收入由2019年上半年的人民幣1,171.4百萬元增長至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元，增長幅度52.9%。該增長主要是由於物業管理服務收入大幅增長以及非業主增值服務及社區增值服務收入有所增長，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2019年上半年的人民幣494.6百萬元大幅增長112.8%至2020年同期的人民幣1,052.7百萬元。該增長主要是由於我們在管建築面積因我們通過內生增長及收購擴展業務而增加，我們的在管建築面積於2020年6月30日增至105.4百萬平方米，其中已包含開元物業管理在管項目自我們於2020年5月8日收購該公司起所貢獻的在管建築面積38.6百萬平方米，在管物業數目於2020年6月30日增至660處（包含開元物業管理於同日的在管項目308個）。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2019年上半年的人民幣648.4百萬元增加4.3%至2020年同期的人民幣676.3百萬元。2020年上半年的房產中介服務收入較2019年同期有所減少，主要由於業務量受2019冠狀病毒的影響有所減少。儘管房地產開發商的開發進度受2019冠狀病毒的影響在一定程度上放緩，除房產中介服務以外，所有其他非業主增值服務的收入於2020年上半年成功錄得增長。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2019年上半年的人民幣28.4百萬元增長至2020年同期的人民幣61.6百萬元，增長幅度117.0%。該增長主要是由於(i)社區空間運營服務收入由2019年上半年的人民幣8.3百萬元增長至2020年同期的人民幣26.6百萬元，主要由於成都環球世紀運營若干車位的收入；(ii)房產經紀服務以及車位使用權銷售收入由2019年上半年的人民幣

14.3百萬元增長至2020年同期的人民幣24.3百萬元；及(iii)美居服務收入由2019年上半年的人民幣4.1百萬元增長至2020年同期的人民幣7.6百萬元，主要由於交付予我們管理的物業數目增加及我們可收取的佣金率因我們進一步加強該等服務的提供而上升。

銷售成本

銷售成本由2019年上半年的人民幣936.6百萬元增長人民幣389.4百萬元至2020年同期的人民幣1,326.0百萬元，增長幅度41.6%，與我們的業務規模擴張一致。該增長主要是由於直接提供物業管理服務的現場員工人數增多，令員工成本由2019年上半年的人民幣611.9百萬元增長人民幣209.4百萬元至2020年同期的人民幣821.3百萬元。該增長亦由於我們採購的安保、維護、清潔及綠化等分包服務的增加，致使該等成本由2019年上半年的人民幣169.7百萬元增長人民幣136.9百萬元至2020年同期的人民幣306.7百萬元。

毛利及毛利率

我們的毛利由2019年上半年的人民幣234.7百萬元增長至2020年同期的人民幣464.6百萬元，增長幅度98.0%。毛利的增加乃主要由於我們業務規模的擴大。整體毛利率由2019年上半年的20.0%上升至2020年同期的25.9%。

- 物業管理服務毛利率由2019年上半年的11.1%上升至2020年同期的21.5%，主要是由於規模經濟效益及我們進行的優化員工配置、實行集中採購等成本管控措施的成果。
- 非業主增值服務毛利率由2019年上半年的27.0%增加至2020年同期的32.0%，主要是由於非業主增值服務構成發生變動，(i)毛利率相對較低的房產中介服務收入貢獻減少，主要由於有關服務於2020年上半年受2019冠狀病毒影響，及(ii)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻增加。
- 社區增值服務的毛利率由17.3%增加至2020年上半年的35.5%，主要由於受益於規模經濟效益，我們的員工工作效率得以提升，並通過安排員工為多個項目提供社區增值服務優化了員工資源的利用率。

行政開支

行政開支由2019年上半年的人民幣164.6百萬元增加至2020年同期的人民幣175.2百萬元，增加幅度6.4%。該增加主要是由於(i)上市開支增加人民幣8.3百萬元，(ii)辦公開支增加人民幣5.5百萬元及其他開支增加人民幣5.0百萬元，整體符合我們業務擴張，部分被員工薪金及福利主要因2019冠狀病毒爆發後部分行政員工社會保險供款得以獲豁免繳納而減少人民幣10.9百萬元所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年上半年的人民幣6.6百萬元增長至2020年同期的人民幣10.2百萬元，增長幅度55.1%。有關增長主要是由於我們進一步加大營銷及品牌推廣力度，令廣告及推廣開支增加人民幣2.2百萬元。

其他收入及開支

其他收入及開支由2019年上半年的人民幣18.3百萬元增長至2020年同期的人民幣31.3百萬元。該增長主要是由於(i)就我們於2020年上半年授予融創房地產的貸款產生的關聯方利息收入增加人民幣6.5百萬元，及(ii)主要為應對2019冠狀病毒獲政府補助增加人民幣6.6百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2019年上半年的人民幣1.3百萬元增長至2020年同期的人民幣3.6百萬元。該增長是由於理財產品的公允價值收益增加人民幣2.2百萬元。

財務收入－淨額

我們於2020年上半年的財務收入淨額為人民幣6.4百萬元，主要包括匯兌收益人民幣4.8百萬元。我們於2019年上半年的財務成本淨額為人民幣11.8百萬元。這主要是由於資產抵押證券於2019年上半年產生利息開支人民幣11.1百萬元，而我們已於2019年4月悉數償還資產抵押證券。

分佔聯營公司及合營企業淨利潤

分佔聯營公司及合營企業淨利潤由2019年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2020年同期的人民幣2.5百萬元，是由於我們的合營企業重慶融碧以及開元物業管理的若干聯營公司及合營企業錄得利潤。

所得稅開支

所得稅開支由2019年上半年的人民幣13.5百萬元增長至2020年同期的人民幣64.9百萬元，增長幅度379.9%。該增長主要是由於除所得稅前利潤的增長。我們的除所得稅前利潤由2019年上半年的人民幣67.1百萬元增加至2020年同期的人民幣315.7百萬元，增長幅度370.1%。

期內利潤

由於上述原因，期內利潤由2019年上半年的人民幣53.6百萬元大幅增長至2020年同期的人民幣250.8百萬元。淨利潤率由2019年上半年的4.6%上升至2020年同期的14.0%。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

收入由2018年的人民幣1,841.5百萬元增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，增長幅度為53.5%。該增長主要是由於隨業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務收入均有所增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年的人民幣760.1百萬元增長人民幣388.1百萬元至2019年的人民幣1,148.2百萬元，增長幅度為51.1%。該增長主要由於我們的在管建築面積隨業務擴張而由2018年12月31日的28.6百萬平方米增長至2019年12月31日的53.0百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣1,028.7百萬元增長人民幣543.8百萬元至2019年的人民幣1,572.5百萬元，增長幅度52.9%。該增長主要是由於我們所服務的房地產開發商開展的銷售活動增加，為此我們提供的銷售協助、諮詢及其他服務增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2018年的人民幣52.8百萬元增長人民幣53.9百萬元至2019年的人民幣106.7百萬元，增長幅度102.1%。該增長主要是由於(i)我們的業務規模擴大，在管的社區及服務的住戶數量增加；及(ii)我們所提供的社區增值服務內容更加豐富，如美居服務所提供的產品類型增加。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣1,417.6百萬元增長人民幣689.5百萬元至2019年的人民幣2,107.1百萬元，增長幅度48.6%。該增長主要由於隨業務規模擴大，我們的員工成本及分包成本增加。我們的員工成本由2018年的人民幣885.0百萬元增長人民幣435.0百萬元至2019年的人民幣1,320.0百萬元，增長幅度為49.2%。安保、維護、清潔及綠化成本由2018年的人民幣324.3百萬元增長人民幣113.7百萬元至2019年的人民幣438.0百萬元，增長幅度35.1%。

毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣424.0百萬元增長至2019年的人民幣720.3百萬元，增長幅度69.9%。我們的銷售收入增速快於成本，因此整體毛利率由2018年的23.0%上升至2019年的25.5%。毛利率的增加主要由於我們業務規模擴大帶來的規模經濟效益及有效的成本管控措施。

- **物業管理服務**。物業管理服務毛利率由2018年的6.4%上升至2019年的11.8%，主要是由於規模經濟的效果及我們進行的優化員工配置、實行集中採購等成本管控措施的成果。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務毛利率由2018年的35.3%略微下降至2019年的34.8%，主要是由於非業主增值服務的業務構成發生變化：(i) 毛利率相對較低的房產中介服務收入貢獻增加，及(ii) 毛利率相對較高的諮詢服務的收入貢獻減少。
- **社區增值服務**。社區增值服務毛利率由2018年的23.1%上升至2019年的34.6%，除了規模經濟的影響，主要由於毛利率較高的車位使用權銷售及美居服務的毛利增加。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣294.4百萬元增長至2019年的人民幣383.1百萬元，增長幅度為30.1%。該增長主要是由於為應對業務發展而招募更多業務及職能管理人員，連同員工平均工資水平的增長，使得員工工資增長人民幣97.1百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.7百萬元增長至2019年的人民幣18.7百萬元。該增長主要是由於(i)我們加大品牌推廣力度，於2019年開展更多市場推廣活動，增加了廣告開支，並招募更多品牌設計及推廣員工；及(ii)我們於2019年開始主動發展市場外拓及收購業務，招募更多市場拓展人員。

其他收入及開支

其他收入及開支由2018年的人民幣45.9百萬元減少人民幣9.3百萬元至2019年的人民幣36.6百萬元，減少幅度20.3%。該減少主要是由於關聯方利息收入減少人民幣32.4百萬元，同時部分被政府補助增加人民幣22.3百萬元所抵銷。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2018年的人民幣2.5百萬元增長人民幣1.7百萬元至2019年的人民幣4.2百萬元，增長幅度66.0%。該增長主要是由於理財產品的公允價值變動收益增加人民幣1.9百萬元。

財務成本－淨額

財務成本淨額由2018年的人民幣44.7百萬元減少人民幣32.8百萬元至2019年的人民幣11.9百萬元，減少幅度73.4%。有關減少主要是由於我們於2019年4月悉數償還資產抵押證券，相應利息開支減少人民幣30.1百萬元。

分佔聯營公司及合營企業淨利潤

分佔聯營公司及合營企業淨利潤由2018年的人民幣0.9百萬元增長人民幣0.4百萬元至2019年的人民幣1.3百萬元，增長幅度46.0%，主要是由於我們的合營企業重慶融碧於2019年錄得利潤增長。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣30.7百萬元增長人民幣45.3百萬元至2019年的人民幣76.0百萬元，增長幅度147.8%。該增長主要是由於除稅前利潤的增長。我們的除稅前利潤由2018年的人民幣129.0百萬元增加至2019年的人民幣345.9百萬元，增長幅度為168.2%。

年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2018年的人民幣98.3百萬元增長人民幣171.6百萬元至2019年的人民幣269.9百萬元，增長幅度174.5%。同時，淨利潤率由2018年的5.3%上升至2019年的9.5%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

收入由2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2018年的人民幣1,841.5百萬元，增長幅度為65.7%。該增長主要是由於隨業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務收入均有所增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2017年的人民幣574.8百萬元增長至2018年的人民幣760.1百萬元，增長幅度為32.2%。該增長主要是由於我們的業務規模擴大，在管建築面積由2017年12月31日的20.0百萬平方米增長至2018年12月31日的28.6百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2017年的人民幣524.1百萬元增長至2018年的人民幣1,028.7百萬元，增長幅度為96.3%。該增長主要是由於2018年開展的案場服務項目的數目相較2017年增長，因此案場服務收入大幅增長。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2017年的人民幣12.6百萬元增長人民幣40.2百萬元至2018年的人民幣52.8百萬元，增長幅度317.2%。該增長主要是由於我們於2018年開始發展車位使用權銷售業務，收入由2017年的人民幣1.1百萬元增長人民幣36.4百萬元至2018年的人民幣37.5百萬元。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣878.2百萬元增長人民幣539.4百萬元至2018年的人民幣1,417.6百萬元，增長幅度為61.4%。該增長主要由於隨業務規模擴大，我們的員工成本及分包成本增加。我們的員工成本由2017年的人民幣514.1百萬元增長人民幣370.9百萬元至2018年的人民幣885.0百萬元，增加幅度為72.1%。安保、維護、清潔及綠化成本由2017年的人民幣231.0百萬元增長人民幣93.3百萬元至2018年的人民幣324.3百萬元，增長幅度40.4%。

毛利及毛利率

我們的毛利由2017年的人民幣233.3百萬元增長至2018年的人民幣424.0百萬元，增長幅度為81.7%。我們的收入增速快於銷售成本，因此整體毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的23.0%，主要是由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率上升。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利率由2017年的1.6%上升至2018年的6.4%，主要是由於物業管理服務收入增加、規模經濟效益及成本管控效果初步呈現。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利率由2017年的42.3%下降至2018年的35.3%，主要是由於(i)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻減少，及(ii)毛利率相對較低的房產中介服務的收入貢獻增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務毛利率由2017年的19.6%上升至2018年的23.1%，主要是由於2018年豐富的業務組合增加了車位使用權銷售業務。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣196.3百萬元增長人民幣98.1百萬元至2018年的人民幣294.4百萬元，增長幅度為50.0%。該增長主要是由於(i)行政員工的數目因業務擴張而增長令員工薪金及福利增長人民幣68.2百萬元；及(ii)差旅、交通、業務招待、辦公等開支增加人民幣21.9百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣0.1百萬元增加人民幣3.6百萬元至2018年的人民幣3.7百萬元。該增長主要是由於我們於2018年加大品牌推廣力度、招募品牌設計及推廣員工等，而我們於2017年並無產生相關開支。

其他收入及開支

其他收入及開支由2017年的人民幣85.5百萬元減少至2018年的人民幣45.9百萬元。該減少主要是由於我們向融創房地產提供的貸款(關聯方於2018年已償還部分貸款)金額減少，相應利息收入減少人民幣39.3百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2017年的人民幣16.3百萬元減少至2018年的人民幣2.5百萬元，減少幅度為84.6%。該減少主要是由於我們於2017年就於一家被投資公司的非上市股本權益證券錄得以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值收益人民幣16.0百萬元，而其後我們於2018年出售該非上市股本權益證券。

財務成本－淨額

財務成本淨額由2017年的人民幣83.1百萬元減少至2018年的人民幣44.7百萬元。該減少主要是由於(i)其他借款的利息開支由2017年的人民幣31.2百萬元減少至2018年的人民幣2.3百萬元，是由於我們於2018年1月悉數償還2017年借款；及(ii)由於我們於2018年償還部分資產抵押證券，資產抵押證券的利息開支由2017年的人民幣51.7百萬元減少至2018年的人民幣41.2百萬元。

分佔聯營公司及合營企業淨利潤

於截至2017年及2018年12月31日止年度，分佔聯營公司及合營企業淨利潤分別為零及人民幣0.9百萬元，主要是由於重慶融碧於2018年錄得利潤。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣11.3百萬元增加人民幣19.4百萬元至2018年的人民幣30.7百萬元，增長幅度為172.5%。該增長主要是由於除稅前利潤的增長。我們的除稅前利潤由2017年的人民幣54.2百萬元增加至2018年的人民幣129.0百萬元，增長幅度為137.9%。

年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2017年的人民幣43.0百萬元增至2018年的人民幣98.3百萬元。同時，淨利潤率由2017年的3.9%上升至2018年的5.3%。

財 務 資 料

經選定綜合財務狀況表項目的說明

下表列示我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備.....	11,575	19,062	28,981	51,547
使用權資產.....	11,909	41,788	35,763	51,818
無形資產.....	15,128	20,197	63,230	1,327,090
遞延稅項資產.....	22,206	15,084	21,698	35,942
使用權益法入賬之投資.....	500	1,383	2,672	52,381
預付款項.....	—	1,082	570	2,380
其他非流動資產.....	614,600	—	—	62,530
非流動資產總值.....	675,918	98,596	152,914	1,583,688
流動資產				
存貨.....	26,400	46,573	82,336	29,403
貿易應收款項.....	208,102	392,603	586,256	1,076,137
預付款項及其他應收款項....	752,924	732,692	359,443	216,740
現金及現金等價物.....	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
受限制現金.....	—	—	—	5,459
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	176,000	—	—	225,179
流動資產總值.....	1,395,220	1,543,801	2,118,232	2,724,402
資產總值.....	2,071,138	1,642,397	2,271,146	4,308,090

財 務 資 料

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	—	—	—	88
合併資本.....	50,000	50,000	122,760	—
儲備	9,111	28,640	61,482	1,310,930
(累計虧損)／留存收益	(132,816)	(54,038)	183,018	421,148
	<u>(73,705)</u>	<u>24,602</u>	<u>367,260</u>	<u>1,732,166</u>
非控制性權益	<u>—</u>	<u>—*</u>	<u>130,615</u>	<u>34,322</u>
權益總額	<u>(73,705)</u>	<u>24,602</u>	<u>497,875</u>	<u>1,766,488</u>
負債				
非流動負債				
借款	614,600	—	—	—
租賃負債.....	8,126	23,897	15,570	28,683
貿易及其他應付款項	—	—	—	181,624
遞延稅項負債.....	4,160	1,293	6,591	65,639
	<u>626,886</u>	<u>25,190</u>	<u>22,161</u>	<u>275,946</u>
流動負債				
借款	713,200	614,600	—	—
租賃負債.....	4,198	15,704	19,461	21,797
貿易及其他應付款項	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
合約負債.....	194,207	285,182	560,388	728,037
即期所得稅負債	10,162	28,338	84,643	98,521
	<u>1,517,957</u>	<u>1,592,605</u>	<u>1,751,110</u>	<u>2,265,656</u>
負債總額	<u>2,144,843</u>	<u>1,617,795</u>	<u>1,773,271</u>	<u>2,541,602</u>
權益及負債總額	<u>2,071,138</u>	<u>1,642,397</u>	<u>2,271,146</u>	<u>4,308,090</u>

* 少於人民幣1,000元

物業及設備

物業及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、傢俱及辦公設備、汽車及機器。

物業及設備由2017年12月31日的人民幣11.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣19.1百萬元且進一步增至人民幣29.0百萬元，乃主要由於為業務營運購買的電子設備及我們的租賃物業裝修所致。物業及設備由2019年12月31日的人民幣29.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣51.5百萬元，主要是由於因收購開元物業管理而添置資產。

使用權資產

於租賃資產可供本集團使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以現值基準計量。使用權資產以資產的可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。

我們的使用權資產由2017年12月31日的人民幣11.9百萬元增至於2018年12月31日的人民幣41.8百萬元，主要是由於我們在業務擴展中租賃用作地區辦事處的物業。我們的使用權資產由2018年12月31日的人民幣41.8百萬元減少至於2019年12月31日的人民幣35.8百萬元，主要由於有關資產折舊。使用權資產由2019年12月31日的人民幣35.8百萬元增加至2020年6月30日的人民幣51.8百萬元，主要是由於因收購開元物業管理而添置資產。

無形資產

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣1,327.1百萬元，包括商譽、客戶關係、軟件、獨家經營權及品牌。

商譽

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得商譽零、零、零及人民幣1,020.2百萬元。我們因於2020年5月收購開元物業管理產生商譽結餘人民幣1,020.2百萬元。我們收購附屬公司產生的商譽於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。商譽基於相關被收購方的現金產生單位評估，以進行減值測試。董事視開元物業管理為一個呈報分部，並於開元物業管理層面進行商譽減值測試。

財務資料

開元物業管理所經營物業管理業務的可收回金額由獨立估值師評估，根據使用價值（「使用價值」）計算確定。該計算使用基於管理層所批准財務預算的除稅前現金流量預測，涵蓋為期五年的期間，管理層基於開元物業管理的預期發展趨勢及行業經驗釐定五年的預測期。於五年預測期以後的現金流量使用以下所述的估計最終增長率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務所在相關行業的長期平均增長率。使用稅前折現率以反映相關行業的特定風險。下表列示管理層於2020年6月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2020年收入（年增長率百分比）	21.0%
2021年收入（年增長率百分比）	20.3%
2022年至2024年收入（年增長率百分比）	9.8%-19.0%
淨利潤率（收入百分比）	7.2%-8.3%
最終增長率	3.0%
稅前折現率	19.3%

於2020年6月30日，基於使用價值計算的可收回金額人民幣1,321.3百萬元比賬面價值人民幣1,296.2百萬元（包括商譽人民幣1,028.8百萬元）超出人民幣25.1百萬元，均基於開元物業管理的100%股權計算。

本公司董事已基於收入的預期增長率或稅前折現率將因考慮到開元物業管理所經營業務及行業的波動而改變的假設進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2020年6月30日的剩餘超出部份的變動：

預期年增長率	-1.79%（2020年至2024年 收入年增長率減少至9.62%-20.62%）
稅前折現率	+1.74%（增加至19.64%）

倘截至2020年6月30日使用價值計算所用預期年增長率比管理層估計低1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣57.2百萬元。倘截至2020年6月30日預期稅前折現率比管理層估計高1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣46.7百萬元。除以上變更外，董事認為主要參數並無會導致現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額的合理可能變更。參考於2020年6月30日評估的可收回金額後，董事釐定於業績記錄期間並無商譽減值撥備。

其他無形資產

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得客戶關係無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣237.2百萬元。有關資產產生自(i)我們於2017年及2018年根據多份物業管理接管協議自第三方物業管理公司收購五個項目的物業管理權，總對價為人民幣24.8百萬元。五個項目客戶關係的預期使用年期介乎5至7.75年，乃根據各物業管理服務合同的剩餘年期及假設有關合同會續期而另加5年釐定；(ii)成都環球世紀於2019年12月31日併入本集團，本集團於同日確認客戶關係人民幣35.6百萬元。成都環球世紀客戶關係的預期使用年期為5年，乃假設將續期5年而釐定。由於相關前期物業管理服務合同的合同期已於估值日期屆滿，故前期物業管理服務合同並無就有關合同客戶關係的預期使用年期計算剩餘年期；及(iii)我們於2020年5月8日收購開元物業管理，並於同日確認客戶關係人民幣195.6百萬元。開元物業管理客戶關係的預期使用年期就住宅物業管理服務合同及非住宅物業管理服務合同而言分別估計為8年及5年。可使用年期經參考前份物業管理服務合同的剩餘合同期及開元物業管理項目的預期續約期限（基於項目續約情況的過往經驗）確定。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得軟件無形資產零、零、人民幣11.6百萬元及人民幣18.1百萬元，主要與我們就內部管理及業務經營購買的軟件有關。於同日，我們分別錄得獨家經營權無形資產零、零、零及人民幣5.2百萬元，產生自本集團與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）簽立的獨家房產中介協議有關車位的可退還押金。詳情請參閱「一經選定綜合財務狀況表項目的說明—存貨」。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得品牌無形資產零、零、零及人民幣46.5百萬元。於2020年6月30日的品牌無形資產來自我們對開元物業管理的收購。品牌的可使用年期經參考開元物業管理的業內聲譽及其經營所在地理位置以及其影響力的估計可持續年期確定。根據上市公司收購案例的公開資料，中國物業管理公司收購交易中品牌資產的可使用年期通常介乎5至10年。自收購開元物業管理所得的品牌資產的估計可使用年期處於此行業水平範圍內。

有關我們的無形資產的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註17。

存貨

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的存貨分別為人民幣26.4百萬元、人民幣46.6百萬元、人民幣82.3百萬元及人民幣29.4百萬元，主要包括(i)自融創集團（以及其合營企業及聯營公司）所購買用於其後售予第三方的車位的使用權，及(ii)其他材料，主要指工程、清潔及安保服務所用的工具及材料。

下表列示於所示日期我們存貨的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
車位	26,399	44,838	66,937	—
其他材料.....	1	1,735	15,399	29,403
	26,400	46,573	82,336	29,403

我們的存貨在2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣26.4百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣82.3百萬元。其呈上漲趨勢主要由於(i)我們於2018年訂立相關安排後，自融創集團增購了車位使用權；及(ii)自2018年開始提供工程服務，工程工具及材料儲備增加，同時就項目維護及運營儲存的其他材料增加。

自2020年6月30日起，我們與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）各實體訂立車位代理協議，詳情見「業務—非業主增值服務—房產中介服務」。根據車位代理協議，我們須轉讓我們於2020年6月30日未售車位的使用權存貨予融創集團（或其合營企業或聯營公司）並轉而就所轉讓車位的使用權提供車位代理服務。有關採購該等存貨的任何未結清的貿易應付款項須重新劃分為其他應付關聯方款項下的應付押金。於每份此類協議完成或終止後，該等未售車位的押金餘額將由融創集團（或其合營企業或聯營公司）悉數退還予我們。由於上述安排，2020年6月30日的車位使用權存貨為零。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一A的會計師報告附註20。

財 務 資 料

其他材料存貨由2019年12月31日的人民幣15.4百萬元增長至2020年6月30日的人民幣29.4百萬元，主要由於材料於收購開元物業管理後增加。

於2020年9月30日，人民幣12.9百萬元或我們於2020年6月30日的總存貨中的44.0%已於隨後動用。

貿易應收款項

貿易應收款項指就日常業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自我們按包幹制提供的物業管理服務以及增值服務。我們一般不會向客戶授出信貸期。

下表列示於所示日期貿易應收款項的明細。

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
－ 關聯方	97,848	254,914	349,303	475,419
－ 第三方	115,474	143,819	248,693	618,158
	213,322	398,733	597,996	1,093,577
減：貿易應收款項減值撥備..	(5,220)	(6,130)	(11,740)	(17,440)
	208,102	392,603	586,256	1,076,137

我們應收第三方的貿易款項主要來自物業管理費，其餘額於業績記錄期間增加，主要是由於隨著業務拓展及在管建築面積增加，我們的物業管理收入增加所致。我們的應收關聯方貿易款項主要來自非業主增值服務，其餘額在業績記錄期間增加，也是由於我們非業主增值服務收入上漲所致。由於我們的貿易應收款項收繳率存在季節性波動（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物

財 務 資 料

業管理費)，因此我們於2020年6月30日的貿易應收款項餘額高於2019年12月31日。據中國指數研究院告知，該做法與中國行業慣例一致。貿易應收款項結餘於2020年6月30日的增加亦是由於有關結餘因我們於2020年5月收購開元物業管理而增加。

於2020年9月30日，人民幣452.8百萬元或我們於2020年6月30日的貿易應收款項總額中的41.4%已於隨後結算。

於2020年9月30日，人民幣264.5百萬元或我們於2020年6月30日的關聯方貿易應收款項總額中的55.6%已於隨後結算。於2020年9月30日，人民幣188.3百萬元或我們於2020年6月30日的非關聯方貿易應收款項總額中的30.5%已於隨後結算。

我們力求對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。下表列示於所示日期我們貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方				
－3個月內.....	85,985	223,376	297,340	315,651
－3至6個月.....	5,780	18,628	24,340	76,739
－7至9個月.....	5,272	9,332	16,082	49,746
－10個月至1年.....	811	3,578	11,541	33,283
小計.....	<u>97,848</u>	<u>254,914</u>	<u>349,303</u>	<u>475,419</u>
第三方				
－3個月內.....	33,848	45,256	75,647	243,744
－3至6個月.....	19,309	21,343	34,169	145,122
－7至9個月.....	16,024	17,034	26,590	55,615
－10個月至1年.....	11,520	14,384	16,926	38,754
－1至2年.....	22,646	27,823	43,024	91,581
－2至3年.....	6,763	13,079	31,418	25,738
－3至4年.....	2,970	2,409	16,841	12,506
－4至5年.....	1,051	1,379	3,040	3,863
－5年以上.....	<u>1,343</u>	<u>1,112</u>	<u>1,038</u>	<u>1,235</u>
小計.....	<u>115,474</u>	<u>143,819</u>	<u>248,693</u>	<u>618,158</u>
	<u>213,322</u>	<u>398,733</u>	<u>597,996</u>	<u>1,093,577</u>

財務資料

我們預期，上市後，關聯方（即融創集團以及其合營企業及聯營公司）的結算進度將會維持相似的水平並根據授予的信貸期（如有）進行。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡超過一年的貿易應收款項分別為人民幣34.8百萬元、人民幣45.8百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣134.9百萬元，分別佔相關日期我們貿易應收款項的16.3%、11.5%、15.9%及12.3%。基於以下原因，董事認為收回這些賬齡超過一年的貿易應收款項無重大困難：(i)有關貿易應收款項來自於獨立第三方，且主要為應收大量單一業主的，數額較小的未結清物業管理費；(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項，要求定期向總部及區域的管理層報告收取狀況。我們亦就收取物業管理費設定內部目標，其與相關業務人員的業績考核及員工福利掛鉤；(iii)如「業務－物業管理服務－物業管理費－收取物業管理費」所進一步詳述，我們採取了多項措施加大有關貿易應收款項的收取力度。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會提起法律訴訟以追繳未繳納的物業管理費；及(iv)我們根據適用香港財務報告準則基於這些賬齡較長的貿易應收款項各自的預期信用虧損率計提撥備。

下表列示我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 2020年 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	68	78	76	109
關聯方貿易應收款項				
周轉天數	60	82	73	107
非關聯方貿易應收款項				
周轉天數	78	71	80	112

附註：

- (1) 於某一特定期間的貿易應收款項周轉天數，乃按貿易應收款項期末結餘（扣除減值撥備）除以相關期間的收入，再乘以相關期間的天數計算得出。

貿易應收款項周轉天數表示我們就所提供服務收取現金款項所需的時間。我們的貿易應收款項周轉天數由2017年68天增加至2018年78天，主要歸因於應收關聯方貿易款項回款速度降低所致。2019年我們的貿易應收款項周轉速度略有提升，貿易應收款項周轉天數為76天。貿易應收款項周轉天數由2019年的76天增加至2020年上半年的109天，主要由於(i)受收款的季節性波動影響及(ii)此期間受2019冠狀病毒影響，收取客戶貿易應收款項的速度放緩。

我們採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信用虧損，並就所有貿易應收款項使用整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。預期信用虧損亦包含前瞻性資料。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，我們已評估應收關聯方貿易款項的預期虧損率不重大。因此，於業績記錄期間並無確認任何應收關聯方貿易款項虧損撥備。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的管理層經評估後並無發現任何個別減值貿易應收款項。於2020年6月30日，我們就自收購開元物業管理日期起其原已減值貿易應收款項人民幣5.4百萬元的個別減值貿易應收款項計提虧損撥備。有關所採用預期虧損率及就應收第三方的貿易款項計提虧損撥備的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告附註3.1(b)。

我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們分別就收取物業管理服務及非業主增值服務的貿易應收款項設定內部目標。這些目標達成與否亦與相關業務人員的績效評估及員工福利掛鉤。對於大多數情況下涉及預付費用且貿易應收款項數額有限的社區增值服務，我們視具體情況跟進其未結付的任何有關貿易應收款項。

在釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，我們將報告日期的應收款項發生違約的風險與初始確認日期的違約風險進行比較。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們分別計提貿易應收款項減值撥備人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.2百萬元。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在向關聯方及第三方收取貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。

財務資料

預付款項及其他應收款項

預付款項主要指：(i)有關公共區域設施的能源費用的預付款項；(ii)租賃費用的預付款項；(iii)就工程及維護服務所用材料向供應商支付的預付款項；及(iv)保險預付款項、通訊費及業務營運相關其他雜項預付款項。

其他應收款項指：(i)有關已於2019年12月31日悉數償還的我們於2016年及2017年向融創房地產提供的貸款的貸款予一名關聯方；(ii)其他應收關聯方款項；(iii)主要與物業能源費用有關的代業主付款；(iv)就業務目的向僱員墊付款項；(v)押金，指我們就業務合約向第三方發出的履約保證及參與招投標程序以取得項目的押金；及(vi)其他類型的其他應收款項。其他應收關聯方款項主要指：(a)向關聯方墊款（屬非貿易性質），(b)主要代關聯方支付調任人員的員工薪金及福利，(c)貸款予關聯方的應收利息，及(d)提供予關聯方的履約保證及投標保證金。就業務目的向僱員墊付款項主要有關向僱員墊付的零用現金基金，其用以支付能源款項、採購材料、團建活動及內部會議費用以及僱員因日常營運產生的其他成本或開支。於2020年9月30日，人民幣8.0百萬元或於2020年6月30日的就業務目的向僱員墊付款項中的72.2%已於隨後結算。

下表列示於所示日期我們預付款項及其他應收款項的明細：

	於2019年12月31日						於2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
預付款項								
－能源費用	4,573	－	7,637	－	5,711	－	9,300	－
－短期租賃費用	758	－	2,692	－	5,323	－	11,466	－
－用於工程及維護服務的								
原材料	－	－	817	－	1,992	－	5,451	－
－遞延上市開支	－	－	－	－	－	－	2,486	－
－其他	1,365	－	1,120	1,082	5,430	570	13,958	2,380
	<u>6,696</u>	<u>－</u>	<u>12,266</u>	<u>1,082</u>	<u>18,456</u>	<u>570</u>	<u>42,661</u>	<u>2,380</u>

財 務 資 料

	於12月31日						於2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
其他應收款項								
－關聯方	3,222	－	69,612	－	282,262	－	81,188	56,667
－貸款予一名關聯方	713,200	614,600	614,600	－	－	－	－	－
－代業主付款	12,547	－	18,113	－	36,995	－	49,606	－
－代僱員墊款	7,311	－	8,982	－	11,492	－	11,037	－
－押金	5,488	－	6,781	－	10,148	－	35,069	5,863
－其他	5,263	－	3,766	－	2,185	－	2,935	－
	<u>747,031</u>	<u>614,600</u>	<u>721,854</u>	<u>－</u>	<u>343,082</u>	<u>－</u>	<u>179,835</u>	<u>62,530</u>
減：其他應收款項								
減值撥備	(803)	－	(1,428)	－	(2,095)	－	(5,756)	－
	<u>746,228</u>	<u>614,600</u>	<u>720,426</u>	<u>－</u>	<u>340,987</u>	<u>－</u>	<u>174,079</u>	<u>62,530</u>
預付款項及								
其他應收款項總額	<u>752,924</u>	<u>614,600</u>	<u>732,692</u>	<u>1,082</u>	<u>359,443</u>	<u>570</u>	<u>216,740</u>	<u>64,910</u>

預付款項由2017年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元。有關增加主要是由於預付能源費用及短期租賃費用增加。預付款項由2018年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣19.0百萬元，主要是由於(i)其他預付款項增加，主要指與保險預付款項、通訊費及業務營運相關其他雜項預付款項；及(ii)短期租賃費用預付款項的增加，主要是由於我們的業務規模擴大導致於中國的辦公場所和員工宿舍增加。預付款項由2019年12月31日的人民幣19.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣45.0百萬元，主要歸因於(i)其他預付款項（主要包括開元物業管理向其分包服務提供商支付的預付款項），及(ii)主要與開元物業管理租賃安排及房產中介服務營業場所有關的短期租賃費用結餘增加。

除其他應收關聯方款項及貸款予一名關聯方外，業績記錄期間其他應收款項餘額增加主要由於隨在管項目增加，代業主支付的能源費用及代僱員墊款、招標押金均有所上漲。

對其他應收款項計提減值撥備前，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們其他應收關聯方款項分別為人民幣3.2百萬元、人民幣69.6百萬元、人民幣282.3百萬元及人民幣137.9百萬元。主要因向關聯方的非貿易性質墊款增加，相關結餘於2017年12月31日至2019年12月31日增加。於2019年12月31日為人民幣282.3百萬元及其他應收關聯方款項主要來自成都環球世紀（自2019年12月31日合併入我們的財務資料）向關聯方的墊款。於本招股章程日期，該等非貿易性質的其他應收關聯方款項已悉數結清。

於2020年6月30日，其他應收關聯方款項包括有關車位代理協議的可退還押金現值人民幣101.8百萬元，其中(i)人民幣57.6百萬元來自重新劃分2020年6月30日未售車位存貨，於同日並無現金流量影響。倘該等存貨因其採購而涉及未結清之貿易應付款項，該等貿易應付款項會被重新劃分為其他應付關聯方款項下的應付押金；及(ii)人民幣44.2百萬元指我們將就融創集團（以及其合營企業及聯營公司）額外車位支付的可退還押金現值，我們將於車位代理協議期限內就該等車位直接提供房產中介服務。於銷售每個個別車位之時，我們會按自第三方客戶所收取的車位實際售價獲得銷售所得款項，經扣除有關車位的相關押金後，餘額將確認為我們的車位代理服務收入。於每份此類協議完成或終止後，融創集團（或其合營企業或聯營公司）須將任何未售車位的押金餘額悉數退還予我們。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售有關車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金人民幣101.8百萬元通過折現預期現金流量按其現值計量。其他應收關聯方款項的非流動部分乃來自根據車位代理協議預期於一年以上動用的該等已存入車位押金對應銷售額的最佳估計。可退還押金現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家經營權並計入無形資產。進一步詳情請參閱「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－存貨」及「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－無形資產」。

有關其他應收關聯方款項的詳情，請參閱「一關聯交易及結餘」及本招股章程附錄一A所載會計師報告附註34(b)。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

於2017年12月31日，我們就於一間非上市公司易居企業（中國）集團有限公司（「易居中國」）的權益投資擁有非上市權益證券的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣176.0百萬元，我們持有其中2%股權。易居中國是中國領先的房地產交易服務商及易居（中國）企業控股有限公司的（於2018年7月在聯交所主板上市，股份代號：2048）全資附屬公司。截至2017年12月31日止年度，公允價值變動人民幣16.0百萬元於我們綜合損益表中的其他收益入賬。於2018年3月，為進行易居（中國）企業控股有限公司於聯交所上市以及進行融創中國海外附屬公司將持有的投資的換股，我們以人民幣176.0百萬元的對價向融創中國的該海外附屬公司出售於易居中國的股權。

於2020年6月30日，我們有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣225.2百萬元（為我們向中國持牌商業銀行購買的若干非保本人民幣計值理財產品的公允價值）。該等理財產品預期年利率為1.3%至6.2%，一般無固定到期日期並可於要求時贖回。

根據我們內部的投資及財務政策，我們通常投資風險處於合理水平的理財產品。有關投資通常主要為了使我們的盈餘現金於短期內產生較定期銀行存款更高、合理的回報。上市後，當我們有毋須作任何營運資金用途的盈餘現金時，我們會考慮投資理財產品，以就我們的盈餘現金獲得較常規銀行存款更高的投資回報。我們將採取審慎的方法選擇由信譽良好的金融機構發行的風險處於合理水平且年化利率高於銀行存款利率的理財產品。我們將採取內部控制措施，於投資限額、風險評估和管理以及存置和監察有關會計記錄的內部程序方面檢討和監察該等投資決定。

非上市權益證券及理財產品分類為使用第三級公允價值計量的金融資產，涉及一項或以上並非基於可觀察市場數據的重大輸入數據。董事已制定及實施規章及程序確保分類至第三級公允價值的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值的合理性，包括但不限於：(i)本集團的財務部門須編製投資報告，提供投資目標、投資期限、投資金額、預期回報率、資金來源、投資回報分析及投資風險分析等資料；(ii)投資將由董事會或相關負責人（視乎投資規模）審批；(iii)董事會將定期審查主要投資的狀態及回報；及(iv)就第三級投資而言，董事及負責人考慮估值技術及不可觀察輸入數據的假設審查金融投資的公允價值計量，並確定第三級投資的公允價值計量是否符合

財務資料

適用香港財務報告準則。進行以上程序之後，董事認為業績記錄期間第三級投資（包括非上市權益證券及理財產品）的賬面價值屬合理，由於投資的到期時間短，因此與公允價值相若。此外，我們的申報會計師已根據香港投資通函呈報準則第200號就本集團於業績記錄期間的歷史財務資料整體執执行程序，並就本招股章程附錄一A會計師報告所載的歷史財務資料出具了意見。

考慮到(i)上述董事意見；(ii)申報會計師對業績記錄期間整體歷史財務資料發佈的無保留意見；及(iii)聯席保薦人進行的獨立盡職調查，包括(a)審查本招股章程附錄一A所載會計師報告相關附註（尤其是附註24）的披露情況；(b)與管理層討論進行的相關估值工作；(c)取得及審閱獨立估值師就非上市權益證券編製的估值報告，其中包括其作出評估所採納的方法、基礎及假設；及(d)抽樣審核本集團所持理財產品的產品手冊以了解大致特點及風險水平以及業績記錄期間認購及贖回這些產品的交易記錄，聯席保薦人並無留意到令其不認同本集團分類至第三級公允價值計量的金融資產估值的事項。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。我們的供應商授予我們的信貸期一般介乎30至90天。

下表列示於所示日期我們貿易應付款項的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
－ 關聯方	—	—	43,131	—
－ 第三方	88,693	126,729	203,258	314,361
	<u>88,693</u>	<u>126,729</u>	<u>246,389</u>	<u>314,361</u>

財 務 資 料

應付第三方貿易款項由2017年12月31日的人民幣88.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣126.7百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣203.3百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致，反映(i)向第三方服務提供商購買的分包服務增加，及(ii)自供應商增購其他材料，例如用於工程、清潔及安保服務的材料及組件。應付關聯方貿易款項與我們自融創集團（以及其合營企業及聯營公司）購買車位使用權有關。有關結餘自2019年12月31日的人民幣43.1百萬元減少至2020年6月30日的零，主要原因為根據車位代理協議，我們購買車位使用權有關的應付關聯方貿易款項就應付融創集團（以及其合營企業及聯營公司）的押金被重新劃分至其他應付關聯方款項。

下表列示於所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析及所示期間的貿易應付款項平均周轉天數：

	於2020年 6月30日／ 截至該日			
	於12月31日／截至該日止年度			截至該日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	85,606	123,014	241,930	308,035
1至2年	2,143	2,434	2,808	3,824
2至3年	722	810	1,059	1,866
3年以上	222	471	592	636
	88,693	126,729	246,389	314,361
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	37	33	43	43

附註：

- (1) 於某一特定期間的貿易應付款項周轉天數，乃按貿易應付款項期末結餘除以相關期間的銷售成本，再乘以相關期間的天數計算得出。

貿易應付款項周轉天數表示我們向供應商付款所需的時間。我們的貿易應付款項周轉天數恰好處於供應商通常授予我們的介乎30至90天的信貸期內。

財 務 資 料

於2020年9月30日，人民幣183.5百萬元或我們於2020年6月30日的貿易應付款項總額中的58.4%已於其後結算。

其他應付款項

其他應付款項指(i)其他應付關聯方款項（屬非貿易性質及主要包括關聯方墊款）；(ii)來自第三方的押金；(iii)就(a)其後應付能源供應商的款項及(b)社區空間運營服務產生的歸屬於業主的收入而代業主收取的款項；(iv)就資產抵押證券及2017年借款（我們已於2019年12月31日悉數償還）應付第三方的利息；及(v)應計費用及其他包括代僱員預扣社保供款及其他應付行政辦公費用及銷售費用等。

下表列示於所示日期我們其他應付款項的明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
其他應付款項								
－關聯方	241,229	－	136,286	－	224,102	－	99,106	－
－第三方	131,683	－	174,151	－	255,307	－	660,359	181,624
－押金	74,954	－	95,302	－	149,027	－	206,506	－
－代業主收取的款項	33,780	－	51,833	－	69,323	－	136,875	－
－應付利息	8,284	－	6,239	－	－	－	－	－
－收購開元物業管理應付對價	－	－	－	－	－	－	242,165	181,624
－應計費用及其他	14,665	－	20,777	－	36,957	－	74,813	－
	<u>372,912</u>	<u>－</u>	<u>310,437</u>	<u>－</u>	<u>479,409</u>	<u>－</u>	<u>759,465</u>	<u>181,624</u>
應付工資	114,630	－	179,446	－	298,356	－	268,971	－
其他應付稅項	<u>19,955</u>	<u>－</u>	<u>32,169</u>	<u>－</u>	<u>62,464</u>	<u>－</u>	<u>74,504</u>	<u>－</u>
	<u>507,497</u>	<u>－</u>	<u>522,052</u>	<u>－</u>	<u>840,229</u>	<u>－</u>	<u>1,102,940</u>	<u>181,624</u>

財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，其他應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。其他應付關聯方款項主要包括業績記錄期間及截至最後實際可行日期應收關聯方墊款，所有有關非貿易性質的應付關聯方款項已悉數結算。於2020年6月30日，其他應付關聯方款項人民幣99.1百萬元亦包括就車位代理協議應付融創集團（以及其合營企業及聯營公司）的押金。

於業績記錄期間，其他應付第三方款項結餘整體增加，符合我們的業務擴張。於2020年6月30日，其他應付第三方款項結餘較2019年12月31日增加亦由於其他應付款項結餘（如應收第三方押金）及因收購開元物業管理代業主收取的款項增加，加上就收購開元物業管理應付對價人民幣423.8百萬元（對價人民幣242.2百萬元及額外對價人民幣181.6百萬元預計將分別於2021年及2022年支付）。詳情請參閱請參閱「歷史、重組及公司架構—收購開元物業管理」。

合約負債

合約負債指我們提供訂約服務的義務。我們的合約負債主要來自客戶在相關服務仍待提供時預付的款項。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣194.2百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣560.4百萬元及人民幣728.0百萬元，其整體增加主要是由於我們的業務增長。

下表列示於所示日期按業務劃分的合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	174,872	265,738	495,978	650,368
非業主增值服務.....	13,279	9,797	39,739	41,980
社區增值服務.....	6,056	9,647	24,671	35,689
總計	<u>194,207</u>	<u>285,182</u>	<u>560,388</u>	<u>728,037</u>

財 務 資 料

下表列示我們於所示日期確認的與收入有關的合約負債的明細：

	於12月31日			於6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
合約負債					
－ 第三方	181,286	275,933	521,987	332,263	676,717
－ 關聯方	12,921	9,249	38,401	13,070	51,320
	194,207	285,182	560,388	345,333	728,037

權益結餘

於2017年、2018年及2019年1月1日，我們分別錄得累計虧損期初結餘人民幣166.7百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣54.0百萬元。於我們業務運營的早期階段，物業管理業務是融創中國房地產開發業務的補充。因此，我們專注於提升服務質量，並大力進行內部基礎建設，為我們自身的可持續發展及支持融創中國房地產開發業務打下堅實的基礎。該內部基礎建設包括制定、成立、實施及完善業務體系、運營模式、流程標準化、人力資源及組織架構及職能管理。建設及完善該內部基礎需要花費時間及精力以及投入人力及內部資源，並且需要進行新的實踐及調整，此等均導致我們在業務發展的早期階段產生了累計虧損。同時，倘我們進入新地區或當地市場，我們須產生開辦成本及為現有及即將到來的項目做準備，從而為我們在該地區或市場可持續發展鋪平道路。該開辦成本通常包括與招聘及儲備必要人力、部署運營團隊（包括分包服務）以及準備辦公室及營業場所有關的員工成本以及辦公室及租賃開支。業務發展早期階段的這些開辦成本亦導致早期產生累計虧損。此外，早期階段的在管建築面積較少，我們業務經營的規模經濟效益尚未完全實現。隨著更專注於本集團物業管理業務的發展，我們不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。隨著多年來我們的業務及管理流程及體系逐漸成熟以及我們擴大業務規模及鞏固市場地位，我們受益於已打造的堅實基礎的不斷變現並成功扭虧為盈。憑藉「業務－競爭優勢」一節所載的我們的競爭優勢，我們擴大了業務規模，成功落實成本控制措施並實現顯著的業務及經營業績增長。此外，我們通過多次併購進一步鞏固了自身的市場地位。其中，於截至2017

財務資料

年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們實現淨利潤大幅增長，分別為人民幣43.0百萬元、人民幣98.3百萬元、人民幣269.9百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣250.8百萬元。於2019年12月31日，我們於累計盈利後再無錄得任何累計虧損。於2019年12月31日及2020年6月30日，我們的留存收益分別為人民幣183.0百萬元及人民幣421.1百萬元。

債務

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們的借款總額分別為人民幣1,327.8百萬元、人民幣614.6百萬元、零、零及零。同日，我們的租賃負債分別為人民幣12.3百萬元、人民幣39.6百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣50.5百萬元及人民幣43.3百萬元。

董事確認，於業績記錄期間及直至本招股章程日期我們貿易及非貿易應付款項及借款的支付並無任何重大拖欠，亦無違約。除本招股章程所披露者外，於2020年9月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還借貸資本、已發行或同意發行之債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之相關的任何契約。董事確認，本集團的債務及或有負債自流動資金披露的最新日期及直至最後實際可行日期並無重大變動。

下表列示我們於所示日期的借款及租賃負債：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
非流動負債					
借款					
資產抵押證券－有抵押 ..	827,800	614,600	—	—	—
減：非流動借款的					
流動部分	(213,200)	(614,600)	—	—	—
	614,600	—	—	—	—
租賃負債	8,126	23,897	15,570	28,683	21,365

財 務 資 料

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動負債					
借款					
銀行借款.....	-	-	-	-	-
向一家金融機構借款					
－有抵押.....	500,000	-	-	-	-
非流動借款的流動部分...	213,200	614,600	-	-	-
	<u>713,200</u>	<u>614,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租賃負債.....	4,198	15,704	19,461	21,797	21,931
總計	<u>1,340,124</u>	<u>654,201</u>	<u>35,031</u>	<u>50,480</u>	<u>43,296</u>

借款

資產抵押證券

於2016年，作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們與一家第三方金融機構訂立本金總額為人民幣1,100.0百萬元的資產抵押證券協議，以向融創中國的一家附屬公司融創房地產提供融資。資產抵押證券包括不同到期日的若干發行證券，並按介乎4.5%至5.7%的年利率計息。資產抵押證券由融創房地產提供擔保，並以本集團在整個融資期間的物業管理費收取權作抵押。就資產抵押證券而言，我們已按與資產抵押證券項下相同的本金額及應付或已付的相同利率向融創房地產提供貸款。於2019年4月，融創房地產已悉數償還我們所提供有關貸款的未償還金額。隨後，我們於2019年4月悉數償還資產抵押證券，而融創房地產提供的擔保亦相應解除。有關資產抵押證券的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註27。

財 務 資 料

以下分別列示於2017年及2018年12月31日之未結清資產抵押證券的詳情：

發行日期	於12月31日的本金額		利率	到期時間
	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元		
2016年4月26日	827,800	614,600	5.30%至 5.70%	1至2年 (分期)

2017年借款

於2017年，我們有來自一家第三方金融機構的借款，本金總額為人民幣500.0百萬元（**2017年借款**），由融創房地產擔保，年利率釐定為6.7%及到期日為2018年1月24日。我們已於2018年1月悉數償還2017年借款，而由融創房地產提供的擔保亦相應解除。有關2017年借款的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註27。

融資協議

於2020年上半年，我們與中國一間銀行簽立融資協議，最高授信額度為人民幣100.0百萬元，由我們的貿易應收款項人民幣150.0百萬元抵押。於2020年6月30日，我們已悉數償還根據此融資協議產生的所有尚未償還的借款。截至2020年6月30日止六個月，我們就上述借款產生融資開支人民幣27,000元。於最後實際可行日期，此融資協議其後被撤銷。於2020年下半年，我們與中國一間銀行簽立另一份融資協議，初步授信額度為人民幣300.0百萬元。於最後實際可行日期，我們尚未根據此份融資協議提取貸款。

租賃負債

我們於中國租賃多項物業用於業務營運或用作員工宿舍，該等租賃負債按租期內尚未支付的租賃款項的現值淨值計量。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，租賃負債的結餘分別為人民幣12.3百萬元、人民幣39.6百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣50.5百萬元及人民幣43.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額（包括租賃負債付款、租賃利息開支付款）共計分別為人民幣8.8百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣26.8百萬元。

財 務 資 料

或有負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。董事確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求以及用於擴建及採購物業及設備及無形資產的資本開支。我們營運資金的主要來源為經營活動的現金流量，於可預見未來，我們預期經營現金流將持續為我們營運資金的主要來源。我們計劃將部分全球發售所得款項淨額用於滿足營運資金需求。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量..	46,816	145,635	379,553	87,514	326,751
營運資金變動.....	39,568	24,049	352,999	(82,746)	(281,608)
已付所得稅.....	(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	83,090	158,347	706,933	(12,150)	(17,594)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(191,122)	775,790	603,023	500,544	(959,420)
融資活動所得／(所用)現金淨額	163,822	(793,998)	(591,684)	(635,626)	1,053,443
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年／期初現金及現金等價物 ...	176,004	231,794	371,933	371,933	1,090,197
年／期末現金及現金等價物 ...	<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>224,701</u>	<u>1,171,484</u>

經營活動的現金流量

經營活動的現金流量指經對以下各項作出調整的除所得稅開支前利潤，(i)若干非現金或非經營活動相關項目，例如財務成本、關聯方利息收入、無形資產攤銷以及物業及設備及使用權資產折舊、理財產品公允價值收益以及以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值變動；(ii)營運資金變動（例如貿易應收款項、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債的變動）的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額人民幣17.6百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣326.8百萬元及營運資金負數變動人民幣281.6百萬元。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣283.9百萬元，與我們的業務擴張大體一致，部分原因是季節性波動和2019冠狀病毒帶來的影響導致物業管理費收繳率降低。

於2019年，經營活動所得現金淨額人民幣706.9百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣379.6百萬元及營運資金正數變動人民幣353.0百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣290.3百萬元，主要由於貿易應付款項及應付工資增加，及(ii)合約負債增加人民幣255.1百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣142.7百萬元所抵銷，其均與我們的業務擴張大體一致。

於2018年，經營活動所得現金淨額人民幣158.3百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣145.6百萬元及營運資金正數變動人民幣24.0百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)合約負債增加人民幣91.0百萬元，及(ii)預付款項及其他應收款項減少人民幣75.5百萬元，乃由於關聯方的若干貸款已於2018年1月悉數償還令其他應收款項減少，部分被貿易應收款項增加人民幣185.4百萬元及購入車位使用權等存貨增加人民幣20.2百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額人民幣83.1百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣46.8百萬元及營運資金正數變動人民幣39.6百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣85.1百萬元，主要由於關聯方墊款（屬非貿易性質）令其他應付關聯方款項增加；及(ii)合約負債增加人民幣72.8百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣76.4百萬元及購入車位使用權等存貨增加人民幣26.4百萬元所抵銷。

投資活動的現金流量

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣959.4百萬元，主要反映有關我們收購開元物業管理的業務合併的淨現金影響人民幣1,005.1百萬元。

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣603.0百萬元，主要反映一名關聯方償還我們提供予融創房地產的貸款人民幣614.6百萬元。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣775.8百萬元，主要反映一名關聯方部分償還我們提供予融創房地產的貸款人民幣568.7百萬元。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣191.1百萬元，主要反映我們向關聯方融創房地產提供的借款人民幣500.0百萬元，部分被(i)收到融創房地產部分償還關聯方借款人民幣195.7百萬元及利息人民幣74.5百萬元；及(ii)贖回理財產品所得款項淨額人民幣66.4百萬元所抵銷。

融資活動的現金流量

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣1,053.4百萬元，主要反映股東就重組作出的注資人民幣1,226.3百萬元。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣591.7百萬元，主要反映償還資產抵押證券借款人民幣614.6百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣794.0百萬元，主要反映(i)償還2017年借款及部分償還資產抵押證券借款人民幣713.2百萬元；及(ii)相關借款利息人民幣45.6百萬元。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣163.8百萬元，主要反映2017年借款的所得款項人民幣500.0百萬元，部分被(i)部分償還資產抵押證券借款人民幣195.7百萬元；(ii)償還自關聯方所得現金墊款人民幣102.5百萬元；及(iii)支付上述借款的利息人民幣74.5百萬元所抵銷。

財 務 資 料

流動資產淨值或流動負債淨額

下表列示我們於所示日期的流動資產、流動負債以及流動資產淨值或流動負債淨額：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
存貨	26,400	46,573	82,336	29,403	34,908
貿易應收款項	208,102	392,603	586,256	1,076,137	1,237,685
預付款項及其他應收款項	752,924	732,692	359,443	216,740	268,286
現金及現金等價物	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484	533,747
受限制現金	—	—	—	5,459	5,069
以公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產	176,000	—	—	225,179	716,988
按攤餘成本計量的其他					
金融資產	—	—	—	—	3,103
流動資產總值	<u>1,395,220</u>	<u>1,543,801</u>	<u>2,118,232</u>	<u>2,724,402</u>	<u>2,799,786</u>
流動負債					
借款	713,200	614,600	—	—	—
租賃負債	4,198	15,704	19,461	21,797	21,931
貿易及其他應付款項	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301	1,593,816
合約負債	194,207	285,182	560,388	728,037	743,655
即期所得稅負債	<u>10,162</u>	<u>28,338</u>	<u>84,643</u>	<u>98,521</u>	<u>156,416</u>
流動負債總額	<u>1,517,957</u>	<u>1,592,605</u>	<u>1,751,110</u>	<u>2,265,656</u>	<u>2,515,818</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>(122,737)</u>	<u>(48,804)</u>	<u>367,122</u>	<u>458,746</u>	<u>283,968</u>

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元。我們於2017年12月31日的流動負債淨額主要由於同日其他應付關聯方款項結餘人民幣241.2百萬元較高。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額下降至人民幣48.8百萬元，主要由於流動資產主要因貿易應收款項以及現金及現金等價物增加而增加，加之我們結清部分其他應付關聯方款項。

於2019年12月31日、2020年6月30日及2020年9月30日，我們均有流動資產淨值。我們於各該等日期的流動資產淨值狀況主要是由於我們的現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項以及貿易應收款項，惟部分被貿易及其他應付款項以及合約負債所抵銷。我們的流動資產淨值由2020年6月30日的人民幣458.7百萬元減少至2020年9月30日的人民幣284.0百萬元，主要是由於現金及現金等價物減少（主要因我們就於天津鋒物之投資所付對價所致）。我們的流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣367.1百萬元增加至2020年6月30日的人民幣458.7百萬元，主要是由於貿易應收款項以及有關理財產品的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加令流動資產增加。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額為人民幣48.8百萬元，而於2019年12月31日，流動資產淨值為人民幣367.1百萬元，變動主要是由於現金及現金等價物以及貿易應收款項增加，這與我們的業務擴張大體一致。進一步詳情，請參閱「一 流動資金及資本資源 — 經營活動的現金流量」。

營運資金

於2017年及2018年12月31日，我們均有流動負債淨額，主要是由於上文所述其他應付關聯方款項結餘較高。流動負債淨額狀況可能會令我們的運營面臨若干風險。於2019年12月31日、2020年6月30日及2020年9月30日，我們均有流動資產淨值。有關詳情，請參閱「一 流動資金及資本資源 — 流動資產淨值或流動負債淨額」。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們有充足現金及現金等價物應對營運資金需求。截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的經營活動出現現金淨流出情況，主要是由於上半年貿易應收款項收繳率較低（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費），根據中國指數研究院的資料，這與行業慣例一致。於2020年上半年，我們的經營活動出現現金淨流出情況，亦是由於受2019冠狀病毒影響貿易應收款項回款放緩。

董事確認，考慮到本集團可動用的財務資源及全球發售估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足的營運資金滿足本招股章程日期起計未來至少12個月的需求。

財 務 資 料

承擔

承擔指我們根據不可撤銷租賃（短期或低價值租賃）合約須支付的最低租賃付款以及於報告期末已訂約但未於綜合財務報表確認的重大資本開支。下表列示於所示日期我們的承擔：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本承擔				
－ 不超過1年	–	3,122	2,480	13,920
－ 超過1年但不超過5年 .	–	–	–	113
	<u>–</u>	<u>3,122</u>	<u>2,480</u>	<u>14,033</u>
租賃承擔				
－ 不超過1年	1,398	8,175	12,632	9,198
－ 超過1年但不超過5年 .	76	378	410	295
	<u>1,474</u>	<u>8,553</u>	<u>13,042</u>	<u>9,493</u>

資本開支

於業績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)收購一家附屬公司付款；(ii)購買物業及設備（例如電子設備、租賃物業裝修、家具及辦公設備）；及(iii)購買無形資產，例如客戶關係及軟件。

財 務 資 料

下表列示我們於所示期間的下列資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
業務收購的淨現金影響	-	-	-	-	1,005,084
購買物業及設備的付款	8,094	13,026	16,102	3,918	6,467
購買無形資產的付款	16,014	8,747	9,799	6,376	4,965
於合營企業注資	500	-	-	-	-
	24,608	21,773	25,901	10,294	1,016,516

有關我們於業績記錄期間資本開支用途的更多資料，請參閱「一 流動資金及資本資源 — 投資活動的現金流量」。

我們目前預計截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣69.3百萬元，將主要用於為我們的在管物業升級信息技術基礎設施及智慧管理系統。

關聯交易及結餘

關聯交易

於業績記錄期間，我們有若干關聯交易，主要為(i)提供服務；(ii)購買貨品；及(iii)利息收入。

該等關聯交易乃根據我們與各關聯方所協定之條款進行。董事確認，於業績記錄期間的上述所有關聯交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。董事已進一步確認，該等關聯交易不會令我們於業績記錄期間的經營業績失真，或令我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

提供服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向關聯方（主要包括融創集團及其合營企業及聯營公司）提供服務（包括物業管理服務及非業主增值服務），總額分別為人民幣596.6百萬元、人民幣1,129.1百萬元、人民幣1,740.9百萬元、人民幣708.8百萬元及人民幣811.7百萬元。

購買貨品

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創集團以及其合營企業及聯營公司購買車位的使用權，分別為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元、零及零。

利息收入

於2016年，我們就資產抵押證券與融創房地產訂立貸款協議，據此，我們動用通過資產抵押證券籌得的資金人民幣1,100.0百萬元向融創房地產提供本金額為人民幣1,100.0百萬元的貸款。有關貸款乃為滿足融創房地產的一般營運資金需求（作為融創中國當時內部現金管理的一部分）提供予融創房地產。貸款的利率與我們於資產抵押證券項下應付或已付的利息相同。融創房地產已於2019年4月悉數償還貸款的本金及應收利息，我們其後相應悉數償還資產抵押證券。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創房地產提供該等貸款的利息收入分別為人民幣51.7百萬元、人民幣41.2百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣11.1百萬元及零。

於2017年，我們向融創房地產提供本金額為人民幣500.0百萬元的貸款。融創房地產已於2018年上半年悉數償還貸款的本金及應付利息。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創房地產提供該等貸款的利息收入分別為人民幣31.2百萬元、人民幣2.3百萬元、零、零及零。

於2020年，我們與融創房地產訂立一份短期貸款協議，據此我們同意向融創房地產提供本金限額不超過人民幣400.0百萬元的貸款。於2020年6月30日，融創房地產已向我們償還上述貸款的未償還本金額，我們於截至2020年6月30日止六個月由此產生的利息收入為人民幣17.6百萬元。

中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定（如所收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的強制條文，最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性與合法性。

截至最後實際可行日期，我們並無就業績記錄期間向關聯方提供的貸款收到任何索賠通知，亦無受到任何調查或處罰。董事確認，截至最後實際可行日期，關聯方與我們之間的全部借款均已悉數結清。因此，中國法律顧問認為我們因上述借款而被處罰的風險極低。董事進一步確認，未來本集團與關聯方不會簽訂違反相關法律法規的借貸安排。

關聯方結餘及擔保

下表列示於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
－貿易應收款項.....	97,848	254,914	349,303	475,419
－其他應收款項.....	3,222	69,612	282,262	137,855
－貸款予一名關聯方.....	1,327,800	614,600	—	—
	<u>1,428,870</u>	<u>939,126</u>	<u>631,565</u>	<u>613,274</u>

財 務 資 料

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
－ 貿易及其他應付款項	241,229	136,286	267,233	99,106
－ 合約負債	12,921	9,249	38,401	51,320
	<u>254,150</u>	<u>145,535</u>	<u>305,634</u>	<u>150,426</u>

所有屬非貿易性質的未結應收及應付關聯方款項已於本招股章程日期結清。有關關聯交易及結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註34。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們來自關聯方的擔保分別為人民幣1,327.8百萬元、人民幣614.6百萬元、零及零，其指融創房地產就2017年借款及資產抵押證券向我們提供的擔保。有關2017年借款的擔保已於2018年解除，而有關資產抵押證券的擔保已於2019年解除。

資產負債表外交易

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立與我們的股權掛鉤及分類為股東權益或未於綜合財務報表反映的任何衍生工具協議。我們並無任何重大資產負債表外安排，亦無於已轉讓予未合併實體的資產中擁有任何保留或或有權益，作為給予該實體的信貸、流動資金或市場風險支援。我們並無擁有任何未合併實體的任何可變權益，而該實體向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或從事租賃、對沖或與我們的研發服務。

財務資料

主要財務比率

下表列示於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於2020年 6月30日／ 截至該日			截至該日 止六個月
	於12月31日／截至該日止年度			
	2017年	2018年	2019年	
流動比率 ⁽¹⁾	0.9倍	1.0倍	1.2倍	1.2倍
速動比率 ⁽²⁾	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.2倍
權益回報率 ⁽³⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	不適用	399.6%	54.2%	28.5%
總資產回報率 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	2.1%	6.0%	11.9%	11.7%
資產負債比率 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	不適用	0%	0%	0%
毛利率 ⁽⁸⁾	21.0%	23.0%	25.5%	25.9%
淨利潤率 ⁽⁹⁾	3.9%	5.3%	9.5%	14.0%

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內或期內利潤（包括非控制性權益應佔部分）除以相關年度或期間的權益總額的年末或期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內或期內利潤（包括非控制性權益應佔部分）除以相關年度或期間的資產總值的年末或期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算。作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們於過往訂立資產抵押證券及動用根據資產抵押證券所籌得資金，以按相同的本金額及利率向一名關聯方提供貸款。鑒於上述有關資產抵押證券的安排，我們於計算資產負債比率的債務總額時將其剔除。
- (6) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (7) 2017年的權益回報率及資產負債比率不適用於我們，因為我們於2017年12月31日的權益總額為負值。
- (8) 毛利率乃按相關期間的毛利除以總收入計算。
- (9) 淨利潤率乃按年內或期內利潤除以相關期間的總收入計算。

流動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，流動比率分別為0.9倍、1.0倍、1.2倍及1.2倍。流動比率於業績記錄期間上升主要是由於貿易應收款項以及現金及現金等價物增加致使流動資產增加。

速動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，速動比率分別為0.9倍、0.9倍、1.2倍及1.2倍。速動比率由2018年12月31日的0.9倍上升至2019年12月31日的1.2倍，主要是由於貿易應收款項以及現金及現金等價物增加致使流動資產（不包括存貨）增加。

權益回報率

我們的權益回報率由2018年的399.6%下降至2019年的54.2%。我們的權益總額於2017年12月31日為負數，我們於2018年12月31日錄得的權益總額仍處於較低水平，因此使得2018年的權益回報率較高。我們於2019年的權益回報率下降主要是由於成都環球世紀自2019年12月31日起併入我們的財務報表而令權益總額增加。我們的權益回報率由2019年的54.2%進一步下降至2020年上半年的28.5%，主要是由於儘管我們於期內的年化利潤增加，但因股東就重組注資而令權益總額增加。權益回報率於2017年不適用於我們，是由於我們於2017年12月31日的權益總額為負數。

總資產回報率

總資產回報率由2017年的2.1%上升至2018年的6.0%，並進一步上升至2019年的11.9%，主要是由於三個年度的年內利潤增加。總資產回報率保持相對穩定，於2019年及2020年上半年分別為11.9%及11.7%。

資產負債比率

於2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資產負債比率均為0%。作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們於過往訂立資產抵押證券及動用根據資產抵押證券所籌得資金，以按相同的本金額及利率向一名關聯方提供貸款。鑒於上述有關資產抵押證券的安排，我們於計算資產負債比率的債務總額時將其剔除。

於2017年12月31日，我們亦有來自一家中國金融機構的2017年借款。然而，由於我們於2017年12月31日的權益總額為負值，於有關日期的資產負債比率並不適用於我們。除分別於2018年及2019年12月31日悉數償還的2017年借款及資產抵押證券外，我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日並無任何其他借款。

毛利率及淨利潤率

有關業績記錄期間毛利率及淨利潤率變動的進一步詳情，請參閱「—各期間比較」。

有關財務風險的定量及定性披露

於一般業務過程中，我們面臨多種財務風險，主要包括市場風險（包括貨幣風險及公允價值利率風險）、信用風險及流動資金風險。我們的整體風險管理側重經濟狀況的不可預測性，及尋求盡量降低對我們的財務表現的可能不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註3。

外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於2019年12月31日及2020年6月30日的外幣結餘主要為以港元計值的銀行存款。本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方式對沖其外匯風險。

公允價值利率風險

於業績記錄期間，我們主要的利率風險來自長期借款及對關聯方的計息應收款項。按固定利率計息的已發放借款及應收一名關聯方款項令我們面臨公允價值利率風險。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的有關借款以人民幣計值。

我們的管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，實體管理層團隊在獲得管理層中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由我們的管理層團隊每年進行重新評估。

信用風險

我們須承受有關貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值為我們就金融資產面臨的最高信用風險。

由於現金及現金等價物以及受限制現金主要存於具有高信貸評級的銀行，故我們預計概無有關現金及現金等價物以及受限制現金的重大信用風險。管理層預計將不會出現因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

就貿易應收款項及其他應收款項而言，我們已設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，董事認為貿易應收款項及其他應收款項的未償還餘額無內在重大信用風險。

我們於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險有否明顯增加，我們比較呈報日期資產的違約風險與初始確認日期的違約風險。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為我們的經營提供資金及減輕現金流量波動的影響。

股息

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除由成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月宣派之股息人民幣208.6百萬元及由開元物業管理（及其附屬公司）宣派之股息外（有關詳情載於本招股章程附錄一B附註29），本公司或本集團旗下公司概無宣派或派付任何股息。我們過往的股息分派記錄（如有）未必可作為確定我們日後可能宣派或派付的股息水平之參考或基準。

任何股息的分派須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制(如有)以及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)組織章程細則(規定任何末期股息將由股東於股東大會批准)，及(ii)開曼公司法(規定可以其股份溢價賬的進賬金額派付股息，但於緊隨派付股息後，本公司須能夠償還日常業務過程中到期的債務)的規定。任何日後股息的宣派及派付將由董事酌情釐定，且須獲得股東批准。根據適用的中國法律，我們各中國附屬公司於就填補累計虧損作出分配或撥備及向法定公積金作出分配後，方可分派除稅後利潤。

可供分派儲備

本公司的可供分派儲備指股份溢價及留存收益。於2020年6月30日，本公司股份溢價及留存收益的總額為人民幣1,233.0百萬元。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值

有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本招股章程附錄二A部分，載入其中乃為說明全球發售對於2020年6月30日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年6月30日進行並假設超額配股權未獲行使。

重大不利變動

董事已確認，自2020年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動，且概無發生任何事項會對本招股章程附錄一A會計師報告列示的綜合財務報表所示資料造成重大不利影響。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，倘股份已於該日在聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

財 務 資 料

開元物業管理的財務資料

經選定綜合全面收益表項目的說明

下表列示開元物業管理於所示期間的經選定綜合全面收益表項目（摘錄自本招股章程附錄一B會計師報告所載開元物業管理的綜合全面收益表）：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
收入	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
銷售成本.....	(432,144)	(564,194)	(685,686)	(219,568)	(265,846)
毛利	124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
行政開支.....	(62,514)	(73,282)	(102,672)	(23,711)	(26,589)
銷售及營銷開支.....	(6,401)	(8,345)	(11,989)	(3,441)	(3,665)
金融資產減值虧損淨額 ..	(6,464)	(5,243)	(2,809)	(7,412)	(3,784)
其他收入.....	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925
其他收益－淨額.....	10,379	219	4,790	644	3,757
經營利潤.....	65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
財務收入.....	141	205	320	56	118
財務成本.....	(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入／（成本）					
－淨額	60	(458)	(536)	(238)	(167)
分佔合營企業及聯營					
公司淨利潤.....	629	3,587	5,722	1,319	3,237
除所得稅前利潤.....	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
所得稅開支.....	(14,172)	(20,778)	(19,551)	(7,156)	(8,745)
年／期內利潤	51,550	65,627	62,885	20,898	32,406

財 務 資 料

收入

下表列示開元物業管理於所示期間按業務劃分的收入：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	510,934	91.8	677,459	93.4	811,214	93.5	263,932	94.5	314,128	95.7
非業主增值服務.....	33,467	6.0	33,815	4.7	40,698	4.7	10,624	3.8	11,680	3.6
社區增值服務.....	12,296	2.2	14,206	2.0	15,945	1.8	4,848	1.7	2,475	0.8
總收入	<u>556,697</u>	<u>100.0</u>	<u>725,480</u>	<u>100.0</u>	<u>867,857</u>	<u>100.0</u>	<u>279,404</u>	<u>100.0</u>	<u>328,283</u>	<u>100.0</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的收入有所增加，乃由於下文所述其三項業務各自的收入增加：

- 物業管理服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的物業管理服務收入分別為人民幣510.9百萬元、人民幣677.5百萬元、人民幣811.2百萬元、人民幣263.9百萬元及人民幣314.1百萬元。收入增加乃主要由於開元物業管理通過市場開發不斷擴充其物業管理組合使得在管建築面積及在管項目數目增加。
- 非業主增值服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的非業主增值服務收入分別為人民幣33.5百萬元、人民幣33.8百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.7百萬元。有關收入由2018年的人民幣33.8百萬元增至2019年的人民幣40.7百萬元，乃主要由於工程服務收入由2018年的人民幣10.7百萬元增至2019年的人民幣14.4百萬元，原因是就酒店及住宅社區的弱電系統及智能設備升級獲得更多工程項目。
- 社區增值服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的社區增值服務收入分別為人民幣12.3百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣4.8

財 務 資 料

百萬元及人民幣2.5百萬元。有關收入自2017年至2018年有所增加，乃主要由於社區空間運營服務所得收入由2017年的人民幣5.5百萬元增至2018年的人民幣9.8百萬元。該業務分部的收入自2018年至2019年有所增加，乃主要由於文旅社區增值服務收入由2018年的人民幣4.4百萬元增至2019年的人民幣9.1百萬元，乃由於開元物業管理在杭州一家劇院向孩子們提供藝術課。該業務分部的收入於2020年1月1日至5月7日期間有所減少，乃由於相較2019年同期，社區增值服務受2019冠狀病毒影響。

銷售成本

下表列示開元物業管理於所示期間的銷售成本：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	222,015	51.4	285,226	50.6	312,537	45.6	102,429	46.7	120,021	45.1
外包成本.....	150,124	34.7	205,301	36.4	279,338	40.7	88,381	40.3	111,820	42.1
耗材成本.....	10,028	2.3	13,170	2.3	15,353	2.2	4,689	2.1	5,140	1.9
能源費用.....	15,404	3.6	18,650	3.3	23,836	3.5	9,002	4.1	9,803	3.7
物業及設備折舊.....	1,249	0.3	2,266	0.4	4,160	0.6	1,033	0.5	1,646	0.6
租賃開支(短期及 低價值).....	5,713	1.3	5,152	0.9	6,030	0.9	1,945	0.9	1,829	0.7
使用權資產折舊.....	322	0.1	3,014	0.5	4,921	0.7	2,070	0.9	1,576	0.6
無形資產攤銷.....	152	0.0	43	0.0	42	0.0	13	0.0	81	0.0
差旅開支.....	1,501	0.3	1,163	0.2	1,329	0.2	382	0.2	195	0.1
僱員制服開支.....	3,413	0.8	2,784	0.5	3,337	0.5	790	0.4	819	0.3
銀行手續費.....										
辦公開支.....	2,652	0.6	2,051	0.4	3,635	0.5	1,027	0.5	796	0.3
其他.....	19,571	4.5	25,374	4.5	31,168	4.5	7,807	3.6	12,120	4.6
銷售、出售及營銷成本 以及行政開支總額...	<u>432,144</u>	<u>100.0</u>	<u>564,194</u>	<u>100.0</u>	<u>685,686</u>	<u>100.0</u>	<u>219,568</u>	<u>100.0</u>	<u>265,846</u>	<u>100.0</u>

財務資料

銷售成本主要指(i)與僱員於在管物業直接提供現場物業管理及其他相關服務的人工成本有關的僱員福利開支；(ii)外包服務予第三方分包商的外包成本；(iii)耗材成本及能源費用；(iv)折舊及攤銷；及(v)其他成本(例如差旅成本、辦公成本及僱員制服開支)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的銷售成本分別為人民幣432.1百萬元、人民幣564.2百萬元、人民幣685.7百萬元、人民幣219.6百萬元及人民幣265.8百萬元，銷售成本增加乃主要由於(i)僱員福利開支增加，分別為人民幣222.0百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣312.5百萬元、人民幣102.4百萬元及人民幣120.0百萬元，分別佔相關期間銷售成本總額的51.4%、50.6%、45.6%、46.7%及45.1%。有關僱員福利開支增加與開元物業管理於有關期間直接提供相關服務的僱員人數增加大體一致，加上員工工資整體上漲；及(ii)外包成本增加，分別為人民幣150.1百萬元、人民幣205.3百萬元、人民幣279.3百萬元、人民幣88.4百萬元及人民幣111.8百萬元，分別佔相關期間銷售成本總額的34.7%、36.4%、40.7%、40.3%及42.1%。外包成本增加乃主要由於購買的分包服務增加。

毛利及毛利率

下表列示於所示期間開元物業管理按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
	(未經審核)									
物業管理服務...	106,604	20.9	140,979	20.8	157,663	19.4	52,862	20.0	57,242	18.2
非業主增值服務..	10,176	30.4	7,937	23.5	11,709	28.8	2,970	28.0	3,055	26.2

財 務 資 料

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利		毛利		毛利		毛利		毛利	
	(人民幣	毛利率	(人民幣	毛利率	(人民幣	毛利率	(人民幣	毛利率	(人民幣	毛利率
	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)
	(未經審核)									
社區增值服務....	7,773	63.2	12,370	87.1	12,799	80.3	4,004	82.6	2,140	86.5
總計	<u>124,553</u>	22.4	<u>161,286</u>	22.2	<u>182,171</u>	21.0	<u>59,836</u>	21.4	<u>62,437</u>	19.0

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的整體毛利率分別為22.4%、22.2%、21.0%、21.4%及19.0%。整體毛利率波動是由於以下各項：

- 物業管理服務：**物業管理服務的毛利率自2017年至2018年保持穩定。其由2018年的20.8%下降至2019年的19.4%，主要由於若干非住宅物業（如醫院、學校及政府設施）的收入貢獻日益增加，而有關物業的毛利率通常低於住宅物業。物業管理服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的20.0%下降至2020年同期的18.2%，主要是由於開元物業管理同意就若干非住宅物業（如會議中心及停車場，其已於2019冠狀病毒爆發期間暫時關閉）打折計價物業管理費，而管理有關物業的若干成本（如僱員福利開支）於有關期間仍在產生。
- 非業主增值服務：**非業主增值服務的毛利率由2017年的30.4%下降至2018年的23.5%，主要由於工程服務的收入貢獻增加，但其毛利率通常低於其他非業主增值服務（如案場服務）。非業主增值服務的毛利率由2018年的23.5%上升至2019年的28.8%，主要由於車位的房產中介服務及開辦服務

(毛利率通常高於其他非業主增值服務)的收入貢獻增加。非業主增值服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的28.0%下降至2020年同期的26.2%，主要由於車位的房產中介服務及開辦服務的收入貢獻減少。

- **社區增值服務：**社區增值服務的毛利率由2017年的63.2%上升至2018年的87.1%，主要由於社區空間運營服務因向媒體及廣告公司等客戶收取相對較高的費用而實現盈利能力提高。社區增值服務的毛利率由2018年的87.1%下降至2019年的80.3%，主要由於文旅社區增值服務的收入貢獻增加，但其毛利率通常低於社區空間運營服務。社區增值服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的82.6%上升至2020年同期的86.5%，主要由於文旅社區增值服務的收入貢獻於2019冠狀病毒爆發後減少。

行政開支

行政開支主要指：(i)行政相關員工的僱員福利開支；(ii)耗材成本及能源費用；(iii)折舊及攤銷；(iv)其他行政開支(例如差旅及辦公開支、僱員制服開支及核數師酬金)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，行政開支分別為人民幣62.5百萬元、人民幣73.3百萬元、人民幣102.7百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣26.6百萬元，佔相關期間總收入的11.2%、10.1%、11.8%、8.5%及8.1%。行政開支於有關期間有所增長主要是由於(1)相關期間僱員總數增加及(2)由於所授出受限制股份的歸屬期要求被取消，所有授出的股份於2019年悉數歸屬，開元物業管理所採納股權激勵計劃於2019年產生的以股份為基礎的付款開支大幅增加，令行政相關員工的僱員福利開支增長。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要指：(i)銷售及營銷員工的僱員福利開支；及(ii)為品牌及服務進行市場開發及推廣的廣告及推廣開支。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，銷售及營銷開支分別為人民幣6.4百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.7百萬元。銷售及營銷開支於有關期間整體增長主要是由於(i)僱員福利開支因設立及發展市場開發部門令銷售及營銷員工人數增加而增長；及(ii)廣告及推廣開支因開元物業管理不斷致力於從非關聯方的其他來源（例如參與行業展會、進行行業及市場研究以及與主要客戶及其他行業參與者組織營銷活動）獲得項目而有所增長。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額指就(i)貿易應收款項；及(ii)押金及其他應收款項於損益確認的虧損撥備，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間分別為人民幣6.5百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣3.8百萬元。

其他收入

其他收入指(i)政府補助（主要包括地方政府的財政支持資金及適用政策下的若干增值稅退稅，無附加條件），截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間分別為人民幣1.2百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣5.9百萬元；及(ii)相關期間的金額為人民幣4.3百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及零的按攤餘成本計量的其他金融資產的利息收入（指債券資產投資的利息收入）。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一B會計師報告附註9。

其他收益－淨額

其他收益主要指(i)於2017年有關於同年出售於一家附屬公司的重大權益的出售附屬公司的收益人民幣9.6百萬元；(ii)理財產品及非上市股權投資的公允價值損益；(iii)於2017年及2018年錄得的彌償收入（主要有關業主就已終止租約產生的翻新成本作出的補償）；及(iv)處置物業及設備的虧損。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一B會計師報告附註10。

財務收入及成本

財務收入指來自銀行存款的利息收入。財務成本指租賃負債的利息開支。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一B會計師報告附註11。

分佔使用權益法入賬之投資利潤

分佔使用權益法入賬之投資利潤指分佔開元物業管理投資於其若干合營企業及聯營公司所得利潤。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一B會計師報告附註19。

開元物業管理的董事認為合營企業之一（即江蘇開元金昌物業管理有限公司）（「金昌物業管理」，開元物業管理於其中持有49%股權）個別而言對開元物業管理具有重大意義。除金昌物業管理外，就利潤貢獻而言，其他合營企業及聯營公司對開元物業管理並不重大。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，開元物業管理並無有關其於該等合營企業及聯營公司之權益的重大或有負債或承擔。

所得稅開支

開元物業管理（及其附屬公司）有關於中國所經營業務的所得稅撥備已基於有關年度或期間的估計應課稅利潤根據相關現行法例、詮釋及常規按適用稅率計量。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，法定稅率為25%。

根據於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的若干附屬公司合資格享有有關優惠企業所得稅稅率。

財 務 資 料

綜合現金流量表描述

下表列示開元物業管理於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量..	65,017	95,344	107,605	38,357	43,353
營運資金變動.....	46,513	(39,271)	8,737	(24,073)	(30,236)
已付所得稅.....	(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動(所用)／					
所得現金淨額.....	(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)
融資活動所用現金淨額	(8,579)	(39,715)	(5,901)	(2,826)	(3,220)
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額.....	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年／期初現金及					
現金等價物.....	87,823	104,170	60,865	60,865	268,736
年／期末現金及					
現金等價物.....	<u>104,170</u>	<u>60,865</u>	<u>268,736</u>	<u>74,295</u>	<u>58,679</u>

經營活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣2.4百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣41.2百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣88.2百萬元，大致與開元物業管理的業務擴張一致，部分是由於季節波動導致客戶物業管理費及其他貿易應收款項的收繳率較低，部分被(i)合約負債增加人民幣43.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣27.1百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項及有關員工薪金及福利的其他應付款項增加，與業務擴張大體一致)所抵銷。

於2019年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣89.1百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣82.4百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣15.5百萬元，大致與業務擴張一致；及(ii)預付款項、押金及其他應收款項增加人民幣4.4百萬元(主要是由於(a)與就開元物業管理擬進行的創業板申請應收其當時控股股東的彌償金額有關的其他應收關聯方款項，及(b)提供予客戶的履約保證及投標保證押金)，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣20.9百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項及有關員工薪金及福利的其他應付款項增加，與業務擴張大體一致)所抵銷。

於2018年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣37.6百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣86.4百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣47.5百萬元(主要是由於業務擴張)，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣24.7百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項增加，與業務擴張大體一致，以及與就社區空間運營服務代業主收取款項有關的其他應付款項增加)所抵銷。

於2017年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣94.3百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣65.7百萬元及營運資金正數變動。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣47.2百萬元，主要是由於與就社區空間運營服務及能源費用代業主收取款項有關的其他應付款項增加；及(ii)合約負債增加人民幣26.4百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣14.9百萬元(與業務擴張大體一致)；及(ii)預付款項、押金及其他應收款項增加人民幣10.9百萬元所抵銷，主要是由於與日常業務運營有關的服務費用及租賃費用的押金及預付款項增加。

投資活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，投資活動所用現金淨額為人民幣209.2百萬元，主要反映購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣670.3百萬元，扣除出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣456.9百萬元(有關理財產品投資)。

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣124.7百萬元，主要反映(i)出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項淨額(有關理財產品投資)；及(ii)出售按攤餘成本計量的其他金融資產的所得款項淨額(有關債券資產投資)。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣41.2百萬元，主要反映(i)購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣120.0百萬元扣除出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣102.3百萬元(有關理財產品投資)；(ii)購買物業及設備的付款人民幣9.2百萬元；及(iii)購買於聯營公司的投資人民幣8.8百萬元。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣69.4百萬元，主要反映購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣60.0百萬元(有關理財產品投資)。

融資活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，融資活動所用現金淨額為人民幣3.2百萬元，主要反映(i)租賃負債付款人民幣1.8百萬元；及(ii)已付股東股息人民幣1.4百萬元。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣5.9百萬元，主要反映租賃負債付款人民幣7.6百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣39.7百萬元，主要反映(i)已付股東股息人民幣32.9百萬元；及(ii)租賃負債付款人民幣6.4百萬元。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣8.6百萬元，主要反映已付股東股息人民幣9.5百萬元，部分被非控股股東注資人民幣1.5百萬元所抵銷。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 發展戰略」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份11.60港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）及假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們估計我們將獲得的全球發售所得款項淨額將約為7,810.0百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份11.60港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們擬按下列用途使用全球發售所得款項淨額：

- 約65%或5,076.5百萬港元將用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的選定戰略投資及收購機會，以進一步擴大業務規模，鞏固行業領先地位，其中(i)約50%或3,905.0百萬港元將用於收購、投資其他物業管理公司或與其他物業管理公司合作，該等公司符合我們的業務營運及策略並與之存在協同效應。根據中國指數研究院的資料，通過收購等方式實現市場集中化是近年來中國物業管理行業的主要趨勢之一。在評估潛在投資或收購目標時，我們一般會優先考慮符合（其中包括）以下標準的物業管理公司：(a)在管建築面積超過200萬平方米；(b)最近一個財政年度的年收入超過人民幣36.0百萬元；(c)中高端住宅物業及／或非住宅物業的物業管理組合，有助於我們逐步拓展至城市物業管理範疇；(d)財務實力（例如盈利能力）及業務規模與本集團旗下現有公司相當；(e)地理位置位於中國高能級城市，有助於我們進行地理覆蓋範圍上的業務整合；及(f)知名品牌及良好的企業信譽。我們亦更傾向於考慮我們能夠獲得控制性權益的公司，從而更好地應用我們的投資策略及進行業務整合。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業中在管建築面積超過200萬平方米及2019年的年收入超過人民幣36.0百萬元的企業超過200名。根據中國指數研究院的資料，這些公司中有約50家與中國的房地產開發商無從屬關係。因此，董事認

為，即使考慮到物業管理公司與房地產開發商的從屬關係，市場上合適目標公司的數量亦足以令我們開展上文所述的擴展計劃。此外，董事認為，就從屬於業務規模較小的房地產開發商的物業管理公司而言，仍有潛在的投資或收購機會，因為這些公司更傾向於通過與知名、大型及快速增長的市場參與者（例如本集團）合併以實現更佳的業務發展；(ii)約10%或781.0百萬港元將用於收購或投資與我們的社區產品及服務存在協同效應的公司，包括從事社區醫療、智慧化管理及教育服務等領域的公司，據此我們可運用這些公司的專業知識及經驗，挖掘業主及住戶於這些領域（尤其是社區增值服務）的需求；及(iii)約5%或390.5百萬港元將用於收購或投資從事提供物業管理相關服務的公司，如安保、清潔、園藝或保養服務提供商。根據中國指數研究院的資料，物業管理行業的收購正拓展至細分市場，目標公司於與物業管理互補的各行業（例如科技、教育、工程及金融服務）提供各類增值服務。為順應市場趨勢，我們認為對業務價值鏈上目標公司的投資或收購可為我們的業務擴張提供充足機遇。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途確定任何收購目標；

- 約15%或1,171.5百萬港元將用於升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設，在提高物業管理效率、降低人工成本的同時，給業主及住戶創造更便捷優質的生活環境，其中，(i)約9%或702.9百萬港元將用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件。我們計劃為智能交通管理系統、智能安保系統及智能停車監控系統購置硬件，以進一步實現資源自動分配、減少人工成本及節約能源、提升物業管理效率及給客戶創造更便捷的生活環境。我們計劃分別於2021年、2022年及2023年將全球發售所得款項淨額約2.6%、3.2%及3.2%，或203.1百萬港元、249.9百萬港元及249.9百萬港元用於此擴展計劃；(ii)約3%或234.3百萬港元將用於「臻心」移動應用程序、智慧社區管理中台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護。我們計劃於消防、電梯控制及能源節約方面研發新軟件，以進一步提高物業管理的效率。我們亦計劃於質量控制、收取物業管理費、人力資源等方面升級內部管理平台，以提高員工的工作效率及準確度。我們計劃分別於2021年及

2022年將全球發售所得款項淨額約1.7%及1.3%，或132.8百萬港元及101.5百萬港元用於此擴展計劃；及(iii)約3%或234.3百萬港元將用於「融創歸心」移動應用程序等智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發。我們計劃升級智慧化業主生活服務平台的基礎服務，並推出客戶獎勵積分及獎品功能來提升客戶體驗及滿意度。我們亦計劃成立客戶數據中心，以實現精細化運營及精準分析客戶需求。我們計劃分別於2021年、2022年及2023年將全球發售所得款項淨額約1.3%、0.8%及0.9%，或101.5百萬港元、62.5百萬港元及70.3百萬港元用於此擴展計劃。

- 約10%或781.0百萬港元將用於拓展我們的社區增值服務，為客戶提供更多樣化的服務及提升盈利能力，其中(i)約5%或390.5百萬港元將用於支持我們正在開展的社區增值服務，包括社區生活、物業內部裝修及社區空間運營服務；及(ii)約5%或390.5百萬港元將用於升級硬件及信息技術基礎設施、開發商業設施運營服務以及相關人員培訓，以提高我們的社區增值服務運營效率及用戶體驗；及
- 約10%或781.0百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。我們預期營運資金需求將不斷增長，主要由於我們業務的快速發展，包括持續增長的在管建築面積、更加豐富的物業管理組合等。

倘釐定的發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份12.65港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限）且假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約8,520.0百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份10.55港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限）且假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約7,100.0百萬港元。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得約1,070.1百萬港元（假設發售價為每股發售股份10.55港元，即建議發售價範圍的下限）至1,283.1百萬港元（假設發售價為每股發售股份12.65港元，即建議發售價範圍的上限）的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額存於持牌銀行作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途出現任何變化或倘任何所得款項金額將用於一般公司用途，我們將會刊發適當公告。

基石配售

我們已與下文所述的基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下按發售價認購一定數目（四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份）的發售股份，認購總金額為370百萬美元（將根據使用的實際匯率換算為港元；僅供說明，本節已採用1.00美元兌7.75港元的匯率，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）（「**基石配售**」）。

假設發售價為每股10.55港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限），基石投資者將認購的發售股份總數為271,798,000股發售股份，相當於發售股份約39.39%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約9.06%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為每股11.60港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的發售股份總數為247,197,000股發售股份，相當於發售股份約35.83%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約8.24%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為每股12.65港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限），基石投資者將認購的發售股份總數為226,677,000股發售股份，相當於發售股份約32.85%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約7.56%（假設超額配股權未獲行使）。

本公司認為，基石投資者為聲譽良好及知名的中國及全球投資者，將於全球發售完成後構成本公司的機構股東基礎的一部分。我們認為，基石配售將有助於提升本公司的形象及表明投資者對我們的業務及前景有信心。

就本公司所深知，(i)基石投資者均並非現有股東且獨立於本公司、關連人士及彼等各自的聯繫人；(ii)我們通過融創中國的引薦（就騰訊及Magical Carpet Limited而言）或包銷商（就高瓴基金及雪湖基金而言）結識各基石投資者；(iii)各基石投資者預期使用其自有資金為各自的基石投資撥付資金；(iv)基石投資者根據基石配售認購發售股份並非由本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或任

何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接撥資；(v)各基石投資者獨立作出投資決定及彼等概無習慣受本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示而對發售股份進行收購、出售、表決或其他處置；(vi)本公司與各基石投資者並無任何附屬協議或安排，基石投資者亦無因或有關其於本公司的投資而獲取任何直接或間接利益；及(vii)概無任何基石投資者已獲或將獲優待。

基石投資者將根據國際發售購買發售股份（作為國際發售的一部分）。基石投資者將認購的發售股份將在所有方面與已發行的其他繳足發售股份享有同等地位，並將根據上市規則第8.24條計入本公司的公眾持股量。基石投資者不會根據全球發售認購任何發售股份（根據各基石投資協議認購者除外）。緊隨全球發售完成後，基石投資者概不會於本公司佔據任何董事會席位，亦不會成為本公司的主要股東。

各基石投資者根據基石配售認購的發售股份投資金額將於上市日期上午八時正（香港時間）或之前支付。基石投資者認購的發售股份將於上市日期交付，惟須如期付款。概不會延遲交付或推遲交收基石投資者根據基石投資協議認購的發售股份。

倘香港公開發售出現超額認購，基石投資者認購的發售股份數目或會因股份於國際發售與香港公開發售之間重新分配而受到影響。倘對香港公開發售的股份總需求屬於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所載情況，各基石投資者認購的發售股份數目或會按比例減少以滿足公眾對香港公開發售的需求。

基石投資者

以下有關基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供。

騰訊

意像架構投資（香港）有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為一家香港聯交所上市公司騰訊控股有限公司（「騰訊」，股份代號：00700）的全資附屬公司。騰訊為中國互聯網增值服務的主要供應商，包括通信及社交、數字內容、廣告、金融科技及雲服務。

Magical Carpet Limited

Magical Carpet Limited於英屬處女群島註冊成立，其股份分為兩類，即有投票權股份及無投票權股份。Direct Galore Limited作為投資經理僅持有Magical Carpet Limited的有投票權股份。Magical Carpet Limited的資金來自IDG Capital提供諮詢意見或進行管理的基金（持有Magical Carpet Limited的無投票權股份）。IDG Capital前稱IDG Capital Partners，代表私募股權及風險投資基金經理、投資顧問及其他業務實體。IDG Capital自20世紀90年代初期起一直專注於中國科技投資，並為最早向中國引入外商風險投資的公司之一。何志成先生於2000年加入IDG Capital，現時擔任IDG Capital的財務總監，是Direct Galore Limited的唯一股東。

高瓴基金

Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.（「高瓴基金」）為根據開曼群島法例設立的有限合夥企業。Hillhouse Capital Advisors, Ltd.（「高瓴資本」）為Gaoling Fund, L.P.的唯一管理公司及YHG Investment, L.P.的普通合夥人。

高瓴資本於2005年成立，為一家由投資專業人士及經營高管組成的全球公司，專注於建立及投資實現可持續增長的優質商業特許經營機構。高瓴資本投資方法的關鍵是獨立的專有研究及行業專業知識，結合世界一流的經營及管理能力。高瓴資本與卓越的企業家及管理團隊合作創造價值，尤其專注於創新及技術革新。高瓴資本投資於不同股權階段的醫療保健、消費、TMT、先進製造、金融及商業服務等行業企業。高瓴資本及其集團成員公司代表機構客戶（如大學捐贈基金、基金會、主權財富基金及家族辦公室）管理資產。

雪湖基金

Snow Lake China Master Fund, Ltd.、Snow Lake China Master Long Fund, Ltd.及Snow Lake Asia Master Fund Limited（「雪湖基金」）均為根據開曼群島法例成立的獲豁免公司。

雪湖資本（香港）有限公司（「雪湖資本」）為一家在香港註冊成立的公司，為雪湖基金的投資管理公司。雪湖資本連同其聯屬人士為一家於2009年成立的亞洲另類投資管理公司，堅持以長期的基本面驅動的投資理念，藉助內部獨有的專業研究能力和結構化的嚴謹投資程序甄選目光長遠的優質投資標的。雪湖資本主要投資TMT、消費、醫療、金融服務及房地產行業的領先企業。雪湖資本主要為全球性機構客戶管理資金，包括大學捐贈基金、基金會、國家主權財富基金及養老基金。

下表列示基石配售的詳情：

基石投資者									
基石投資者	投資總額 (百萬美元)	等值港元 (附註)	將予認購 的發售 股份數目 (附註)	假設超額配股權未獲行使			假設超額配股權獲全面行使		
				佔發售 股份 的概約 百分比	佔國際發售 股份的 概約百分比	緊隨 全球發售 完成後 佔本公司 股權的 概約百分比	佔發售股份 的概約 百分比	佔國際發售 股份的 概約百分比	緊隨 全球發售 完成後 佔本公司 股權的 概約百分比
假設發售價為每股10.55港元 (即指示性發售價範圍的下限)									
騰訊	150	1,162.5	110,189,000	15.97%	17.17%	3.67%	13.89%	14.79%	3.55%
Magical Carpet Limited	100	775	73,459,000	10.65%	11.45%	2.45%	9.26%	9.86%	2.37%
高瓴基金	60	465	44,075,000	6.39%	6.87%	1.47%	5.55%	5.91%	1.42%
雪湖基金	60	465	44,075,000	6.39%	6.87%	1.47%	5.55%	5.91%	1.42%
總計	370	2,867.5	271,798,000	39.39%	42.36%	9.06%	34.25%	36.47%	8.76%
假設發售價為每股11.60港元 (即指示性發售價範圍的中位數)									
騰訊	150	1,162.5	100,215,000	14.52%	15.62%	3.34%	12.63%	13.45%	3.23%
Magical Carpet Limited	100	775	66,810,000	9.68%	10.41%	2.23%	8.42%	8.97%	2.15%
高瓴基金	60	465	40,086,000	5.81%	6.25%	1.34%	5.05%	5.38%	1.29%
雪湖基金	60	465	40,086,000	5.81%	6.25%	1.34%	5.05%	5.38%	1.29%
總計	370	2,867.5	247,197,000	35.83%	38.52%	8.24%	31.15%	33.17%	7.97%

基石投資者	投資總額 (百萬美元)	等值港元 (附註)	將予認購 的發售 股份數目 (附註)	假設超額配股權未獲行使			假設超額配股權獲全面行使		
				佔發售 股份 的概約 百分比	佔國際發售 股份的 概約百分比	佔國際發售 股份的 概約百分比	佔發售股份 的概約 百分比	佔國際發售 股份的 概約百分比	緊隨 全球發售 完成後 佔本公司 股權的 概約百分比
騰訊	150	1,162.5	91,897,000	13.32%	14.32%	3.06%	11.58%	12.33%	2.96%
Magical Carpet Limited	100	775	61,264,000	8.88%	9.55%	2.04%	7.72%	8.22%	1.97%
高瓴基金	60	465	36,758,000	5.33%	5.73%	1.23%	4.63%	4.93%	1.18%
雪湖基金	60	465	36,758,000	5.33%	5.73%	1.23%	4.63%	4.93%	1.18%
總計	370	2,867.5	226,677,000	32.85%	35.32%	7.56%	28.57%	30.42%	7.30%

附註：按1.00美元兌7.75港元的匯率計算，僅供說明。各基石投資者的實際投資金額（以港元計）可能因所使用的實際匯率而有所變化。各基石投資者實際認購的股份數目或會因四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份而有所變化。

完成條件

各基石投資者根據各自基石投資協議認購發售股份的責任須待（其中包括）以下完成條件達成後方可作實：

- (i) 包銷協議已訂立，且在不遲於包銷協議指定日期及時間前（按照彼等各自的原有條款，或其後經該等協議訂約方通過協定而免除或修改）生效及成為無條件，及概無包銷協議已終止；
- (ii) 本公司與聯席代表（代表包銷商）協定發售價；
- (iii) 上市委員會批准股份（包括基石配售的股份）上市及買賣，且已授出其他適用的豁免及批准，而於股份在聯交所開始買賣前並無撤回上述批准、許可或豁免；
- (iv) 政府當局（定義見相關基石投資協議）並無出台或頒佈法例（定義見相關基石投資協議）禁止進行全球發售或基石投資協議的交易，且有司法管轄權的法院亦無發出已生效的法令或指令阻止或禁止完成上述交易；及
- (v) 相關基石投資者在相關基石投資協議所作的聲明、保證、承諾及確認在所有方面均屬準確及真實，並無誤導成份，且有關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

對基石投資者的限制

各基石投資者已同意，其不會於上市日期起六個月期間（「**禁售期**」）內直接或間接出售其根據有關基石投資協議所購買的發售股份，惟若干少數情況除外，例如向其任何全資附屬公司或聯屬人士（視情況而定）轉讓而該全資附屬公司或聯屬人士（視情況而定）接受與該基石投資者相同的責任，包括禁售期的限制。

香港包銷商

香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
瑞士信貸(香港)有限公司
農銀國際證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
招銀國際融資有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司
工銀國際證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件地全數包銷。預期國際發售由國際包銷商全數包銷(視乎國際包銷協議的條款及條件而定)。倘聯席代表(代表包銷商)與本公司基於任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

全球發售包括初步發售48,300,000股香港發售股份的香港公開發售及初步發售641,700,000股國際發售股份的國際發售，於各情況下均可按「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配，以及就國際發售而言，則視乎超額配股權行使與否而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議列示的條款及條件按發售價認購。

(i)待上市委員會批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)、根據分派及資本化發行將予發行的股份於聯交所主板上市及買賣且有關批准並未遭撤回；及(ii)在香港包銷協議所載若干其他條件

規限下，香港包銷商已同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須在滿足（其中包括）國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的條件下，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列事件，則香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可通過聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）及聯席保薦人的書面通知予以終止：

- (a) 以下事件發展、出現、存在或生效：
 - (i) 任何新法律或法規或現有法律或法規的任何變動或涉及潛在變動的發展或涉及或影響香港、中國、開曼群島、美國、英國、歐盟（或其任何成員國）或任何與本集團任何成員公司或其業務營運有關的其他司法權區（統稱為「**相關司法權區**」）的法院或其他主管當局對其詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
 - (ii) 涉及或影響相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、法律、財政、經濟、監管、信貸、市場或貨幣事宜或情況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的變動或港元價值與美元掛鈎的制度或港元或人民幣兌任何外幣的匯率重估變動或任何其他匯率的變動）的任何變動或涉及潛在變動的任何發展（無論是否為永久）；或
 - (iii) 聯交所、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全球市場的證券買賣的任何全面中斷、暫停或限制（包括但不限於任何實施或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或

- (iv) 於相關司法權區的商業銀行活動的任何全面中止，或相關司法權區的或對其有影響的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項的任何中斷；或
- (v) 任何相關司法權區出現或影響稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規（包括但不限於港元價值與美元掛鈎的制度變動、或美元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或實施任何外匯管制，或影響對發售股份投資的變動或涉及潛在變動的發展；或
- (vi) 由或就任何相關司法權區對本集團任何成員公司直接或間接（不論以任何形式）實施經濟制裁；或
- (vii) 任何債權人有理據要求本公司須於指定到期日前償還或支付任何債項或我們於指定到期日前對其負有責任債項；或
- (viii) 任何相關司法權區宣佈國家進入緊急狀態或宣戰或相關司法權區的或對其有影響的任何其他國家或國際災害或危機；或
- (ix) 於任何相關司法權區發生的或對其有直接或間接影響的一項或一連串不可抗力事件或情況（國家或國際）（包括但不限於其一般涵義，任何天災、政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或宣戰、戰爭行動、災難、經濟制裁、罷工、勞動糾紛、危機、群眾騷亂、流行病（包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、豬流感或禽流感、甲型流感(H5N1)、H1N1、豬流感或禽流感(H7N9)、2019冠狀病毒或其相關／變異形式）、大流行疾病、爆發傳染病、地震、恐怖活動（不論是否已承認責任）、水災、爆炸、火山噴發、內亂、暴亂、公眾騷亂、敵對行動升級（不論是否宣戰）、海嘯、火災或停工）；或
- (x) 出現或影響本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或交易或其他方面或表現的任何重大不利變動（「**重大不利變動**」），或涉及潛在重大不利變動的任何發展，或涉及融創中國資產、負債、業務、一

般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、物業、經營業績、狀況、情況或表現、財務、營運、交易或其他方面的潛在重大不利變動的任何發展或發展；或

- (xi) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求（毋須經聯席保薦人及聯席代表的事先書面同意（有關同意不得被無理拒絕或拖延））而刊發或須刊發本招股章程、申請表格或發售通函（或有關擬提呈發售、認購及銷售發售股份的任何其他發售文件）的任何增補或修訂；或
- (xii) 倘緊接本招股章程日期前發生或被發現任何事件，而該已發生或被發現的事件將致使本招股章程、申請表格及正式通告存在重大錯誤陳述；或
- (xiii) 有關本招股章程「風險因素」所載任何風險實際發生的任何變動、發展或事件；或
- (xiv) 頒令或呈請對本集團任何成員公司進行清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或債務償還安排或訂立債務償還安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似事項；或
- (xv) 本集團任何成員公司或任何董事違反上市規則、公司（清盤及雜項條文）條例、公司條例或中國公司法或組織章程細則或證券及期貨條例或其他適用法律；或
- (xvi) 任何行政、政府或監管委員會、理事會、機構、當局或代理，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構或任何法庭、審裁處或仲裁人因任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何發售股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）；或

- (xvii) 本招股章程（或就分派及擬提呈發售、認購及銷售發售股份使用的任何其他文件）或分派及／或全球發售的任何方面違反上市規則或公司（清盤及雜項條文）條例或公司條例或中國公司法或組織章程細則或其他適用法律；或
- (xviii) 威脅或煽動對(i)本集團任何成員公司；(ii)融創中國；或(iii)任何執行董事提出任何重大訴訟或其他法律或監管程序；或
- (xix) 任何相關司法權區的任何行政、政府或監管委員會、理事會、機構、當局或機關、或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機關或任何法庭、審裁處或仲裁人對本集團任何成員公司或任何執行董事或融創中國展開任何調查或採取其他行動，或宣佈有意對本集團任何成員公司或任何董事或母公司展開調查或採取其他行動；或
- (xx) 本公司主席或行政總裁或任何執行董事辭任；或
- (xxi) 任何執行董事被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與管理公司；或

而聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）及聯席保薦人全權及絕對酌情認為，上述事件個別或共同：

- (A) 已經或將會或可能對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、物業、經營業績、狀況、情況或表現、財務、經營、交易或其他方面產生重大不利影響；或
- (B) 已經或將會或可能對全球發售的順利進行或市場流通性或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (C) 導致或將會導致或可能導致按照本招股章程擬訂的條款及方式以設想的方式進行任何分派或香港公開發售或國際發售或推銷全球發售或交付發售股份變得不明智、或不適宜、或不切實際；或

- (D) 已經或將會或可能(i)導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)按其條款無法履行或不切實際，或(ii)妨礙或延遲根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或
- (b) 聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席代表、聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉：
- (i) 發售文件(定義見香港包銷協議)、聆訊後資料集及／或任何由或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)(「發售相關文件」)(但不包括聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或包銷商相關資料)所載任何陳述在發佈時屬不完整或在任何重大方面已變得失實、有誤、不準確或具誤導成份；或任何發售相關文件所表達或所載任何預測、估計、意見表述、意向或預期並非公正如實且並非基於合理假設，或(倘適用)並非根據當時既有事實及情況基於合理假設作出；或
 - (ii) 倘緊接本招股章程日期前發生或被發現任何事件(未於發售文件(定義見香港包銷協議)披露)，則該已發生或被發現的事件將會或可能會致使任何發售相關文件存在重大遺漏或重大錯誤陳述；或
 - (iii) 本公司或控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議(倘適用)發出的聲明、保證、約定及承諾於任何重大方面屬或將屬失實、有誤或不完整或於任何方面產生或將產生誤導；或
 - (iv) 嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何條款，或對上述協議的任何訂約方施加的任何義務(對任何聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、香港包銷商或國際包銷商施加的義務除外)；或

- (v) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致任何本公司或融創中國根據任何一方根據香港包銷協議或國際包銷協議（倘適用）所作出的彌償保證承擔任何責任；或
- (vi) 任何基石投資者作出的投資承諾在與有關基石投資者簽訂協議後遭撤回、終止、取消或因其他原因未達成，此已經或將會或可能對全球發售的順利進行或市場流通性產生重大不利影響；或
- (vii) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 其他資料－9. 專家同意書」一節所列就刊發本招股章程轉載其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）及引述其名稱（以其各自所示形式及涵義）的任何專家（聯席保薦人除外）撤回許可署名或刊發本招股章程的同意書；或
- (viii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准（受慣常條件規限除外）已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）、根據分派及資本化發行將予發行的股份上市及買賣，或於授出批准後，批准其後遭撤回、註銷、有所保留（按慣常條件除外）、撤銷或扣留；或
- (ix) 本公司撤回本招股章程及／或就分派或全球發售刊發或使用的任何其他文件；或
- (x) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份及／或分派的股份；或
- (xi) 任何重大不利變動。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起六個月內任何時間，本公司將不會發行任何股份或其他可轉換為本公司權益證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市）或訂立任何有關發行的協議或安排（不論有關股份或有關其他證

券發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟(a)根據資本化發行、分派及全球發售（包括因超額配股權獲行使而發行額外股份）或(b)根據上市規則第10.08條規定的任何情形除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據借股協議借出的任何股份外，在未經聯交所事先書面同意的情況下或除上市規則另行允許外，其將不會（並將促使相關登記持有人不會）：

- (i) 自本招股章程披露其所持本公司股權的日期起至上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文第(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，條件是緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東進一步分別向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其所持本公司股權的日期起至上市日期起計12個月當日止期間，其將：

- (a) 於根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或抵押其實益擁有的任何股份時，即時知會本公司相關質押或抵押及所質押或抵押的有關股份數目；及
- (b) 於接獲任何股份的承押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押的股份時，即時知會本公司相關指示。

本公司將在接獲控股股東所告知上文第(i)及(ii)段所述事宜(如有)後盡快知會聯交所，並按上市規則的當時適用規定以公告方式披露有關事宜。

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向各聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議訂立日期起計至上市日期後滿六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)的任何時間，除資本化發行、分派、根據全球發售(包括因超額配股權獲行使)發行、提呈發售或出售發售股份及上市規則第10.08條允許的任何情況外，在未取得聯席保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意(有關同意不得被無理拒絕或拖延)的情況下及除非符合上市規則規定，否則本公司將不會：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於本公司任何股份或任何其他權益證券或於任何上述者的任何權益(包括但不限於可轉換或交換或行使成為或有權獲取本公司任何股份或其它權益證券的任何證券，或可購買任何該等股份或權益證券的任何認股權證或其他權利或於任何上述者的任何權益)或就發行存託憑證將本公司任何股份或其他權益證券存放在存管人處；
- (ii) 訂立任何掉期、衍生品或其他安排以向他人轉讓認購或擁有本公司任何股份或其他權益證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或交換或行使成為或有權獲取本公司任何股份或其它權益證券的任何證券，或可購買任何該等股份或權益證券的任何認股權證或其他權利或於任何上述者的任何權益)的全部或部分經濟後果；

- (iii) 訂立具有與上文第(i)或(ii)段所載任何交易相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或訂約進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所載的任何交易或公佈有意進行上述任何交易，

在各情況下均不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所載的任何交易是否以交付本公司股份或其他權益證券、或以現金或其他方式結算（不論發行有關股份或其他證券會否於首六個月期間內完成）。

融創中國的承諾

融創中國已各自向聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，並促使其他控股股東各自承諾，除根據借股協議借出的任何股份及倘以下限制將不適用於任何控股股東以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人就任何真誠商業貸款作出的任何股份質押或抵押外，在未經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表包銷商）事先書面同意前，其將不會及將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其所持本公司股權的日期起至股份於聯交所開始買賣日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其真實擁有的本公司任何該等證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文第(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售上文第(a)段所述任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，條件是緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為本公司的控股股東。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議及／或國際包銷協議及借股協議（倘適用）各自承擔的責任外，於最後實際可行日期，香港包銷商概無於本公司或本集團任何其他成員公司的任

何股份或其他證券中直接或間接擁有法定或實益權益，亦無擁有可認購或購買，或提名他人認購或購買本公司或本集團任何其他成員公司股份或其他證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議及／或國際包銷協議履行各自責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際包銷協議

預期本公司將於定價日就國際發售與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配股權行使與否而定，國際包銷商將在當中所載若干條件的規限下各別但非共同同意按各自適用比例促使認購人認購或自行認購根據國際發售獲初步提呈發售的國際發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相若的理由終止。請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際發售」。

超額配股權

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）行使，據此本公司可能須按發售價發行共計最多103,500,000股股份（不超過根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」。

佣金及費用

包銷商將收取總額佔就所有發售股份（包括因超額配股權獲行使而將發行的發售股份）應付總發售價1.5%的包銷佣金。就重新分配至國際發售之未獲認購香港發售股份及重新分配至香港公開發售之未獲認購國際發售股份（如有），本公司將按國際發售適用費率支付包銷佣金予國際包銷商，而不就該等重新分配發售股份向香港包銷商支付任何包銷佣金。此外，本公司亦可全權及絕對酌情向包銷商支付最高為發售股份總發售價的0.5%的獎勵費。

彌償保證

我們已同意就(其中包括)聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受或引致的若干損失(包括因履行香港包銷協議下的責任及因我們違反或涉嫌違反香港包銷協議而造成的損失)向彼等作出彌償。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「**包銷團成員**」)及其聯屬人士可能各自進行不構成包銷或穩定價格行動的多項活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為自身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。包銷團成員及彼等各自的聯屬人士可於多種日常業務活動過程中為自身及其客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就我們的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，包銷團成員及其聯屬人士的活動可能包括擔任我們股份的買方及賣方的代理人、以當事人的身份(包括在全球發售中作為股份初始買家的貸款人，而有關融資或會以股份作抵押)與該等買方及賣方進行交易、股份的坐盤交易以及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易(包括發行衍生認股權證等在證券交易所上市的證券)，而該等交易的相關資產包括股份。該等交易或會作為與所選對手方的雙邊協議或貿易進行。該等實體可能須就有關活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份，此舉或會對股份的交易價格產生不利影響。所有有關活動可能於香港及全球其

他地方進行，可能會令包銷團成員及其聯屬人士在股份、包括股份在內的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行以我們的股份作為相關證券的任何上市證券而言，證券交易所的規則可能要求有關證券的發行人（或任何一名聯屬人士或代理人）擔任證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下，此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動可能會在本招股章程「全球發售的架構」所述的穩定價格期間及結束後進行。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或成交量以及股份的價格波動，而每天產生的影響程度無法估計。

務請注意，當進行任何該等活動時，包銷團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易）（不論是於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與發售股份當時於公開市場的市價不同的水平；及
- (b) 包銷團成員須遵守所有適用法律法規，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文（包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱股票市場的條文）。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已不時且預期日後會向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

此外，包銷團成員或其各自的聯屬人士可向投資者提供融資以為彼等認購全球發售的發售股份提供資金。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (i) 如下文「－香港公開發售」一段所述在香港發售48,300,000股股份的香港公開發售；及
- (ii) (i)依據第144A條或根據美國證券法登記規定獲豁免或在不受其限制的交易中向美國的合資格機構買家及(ii)根據S規例在美國境外初步提呈發售共計641,700,000股股份的國際發售。自國際包銷協議簽署日起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日，聯席代表（作為國際包銷商的代表）可隨時選擇要求本公司以發售價發行及配發共計最多103,500,000股額外發售股份，相當於將在全球發售初步提呈發售的發售股份數目的15%，用於（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。

國際發售初步提呈發售的641,700,000股發售股份中，合資格僱員可根據僱員優先發售優先認購26,000,000股發售股份。

本公司已申請，而聯交所已向我們授出有關嚴格遵守上市規則第10.03條的豁免及上市規則附錄六第5(2)段下有關合資格董事參與僱員優先發售的許可。進一步詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－有關僱員優先發售的豁免及許可」。

投資者可申請香港公開發售的香港發售股份或申請或表示有意認購國際發售的國際發售股份，惟不得同時作出兩項申請。

根據香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份數目可予重新分配，如下文「－香港公開發售－重新分配」所述。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售48,300,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的7%，供香港公眾人士認購。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。假設超額配股權未獲行使，則香港發售股份相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約1.61%。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理），以及定期投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的香港發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目分配予投資者。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售初步可供認購的香港發售股份總數將分為兩組以作分配：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將公平分配予申請香港發售股份總認購價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為5百萬港元或以下的申請人。乙組的香港發售股份將公平分配予申請香港發售股份總認購價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為5百萬港元以上但不超過乙組總值的申請人。

投資者務請留意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（並非兩組）香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。

僅就緊接上一段而言，發售股份的「價格」指申請發售股份時須付的價格。申請人僅可自甲組或乙組而非兩組同時獲分配發售股份。重複或疑屬重複的申請及任何認購超過24,150,000股香港發售股份（即根據香港公開發售初步可供認購的48,300,000股發售股份之50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，其效用為在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售的發售股份數目增加至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的一定百分比。我們已向聯交所申請而聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的規定，據此，根據香港公開發售初步分配的發售股份將為全球發售的7%，而倘香港公開發售出現超額認購，聯席代表（為其本身及代表包銷商）應於截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回補機制，詳情如下（「**強制性重新分配**」）：

- (i) 48,300,000股發售股份根據香港公開發售初步可供認購，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約7%；

倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購

- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的14倍或以上但在49倍以下，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為75,900,000股股份，佔根據全球發售（於任何超額配股權獲行使前）初步可供認購的發售股份的11%；
- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的49倍或以上但在98倍以下，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，根據香港公開發售

發售可供認購的發售股份總數將為96,600,000股股份，佔根據全球發售（於任何超額配股權獲行使前）初步可供認購的發售股份的14%；及

- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的98倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為193,200,000股股份，佔根據全球發售（於任何超額配股權獲行使前）初步可供認購的發售股份的28%。

在各情況下，如此重新分配至香港公開發售的額外發售股份會於甲組及乙組之間進行分配，分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為適當的方式相應調低。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席代表有權（但並非有義務）按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。除任何可能被要求的強制性重新分配外，聯席代表可將國際發售中的發售股份分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。

倘國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配處於以下情況：(a)國際發售股份獲悉數認購或超額認購而香港發售股份獲悉數認購或超額認購少於14倍；或(b)國際發售股份認購不足而香港發售股份獲悉數認購或超額認購，則最多48,300,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至最多96,600,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的14%（假設超額配股權未獲行使），且根據指引信HKEx-GL91-18，發售價將釐定為每股發售股份10.55港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限）。

申請

香港公開發售的申請人均須在其所提交的申請中承諾及確認，彼及彼為其利益作出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請，且不會申請或接納或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不真實

(視情況而定)或有關申請人已或將根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份繳付最高發售價每股發售股份12.65港元，另加應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「—全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份12.65港元，本公司將不計利息向獲接納申請人退回適當款項(包括多收申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份」。

分派

於2020年10月26日，融創中國的董事會向合資格融創股東(即於記錄日期名列融創中國其中一份或全兩份股東名冊內的融創股份登記持有人)宣派有條件特別股息。分派將完全以實物分派方式，根據合資格融創股東在記錄日期各自於融創中國的持股比例向彼等分派共計150,000,000股股份，佔緊隨分拆及全球發售完成後本公司已發行股本的5%。根據分派，合資格融創股東將有權就於記錄日期所持有的每31.08股融創股份獲發一股股份。

合資格融創股東於分派項下之股份的碎股將由融創中國保留於市場上出售，融創中國將以融創中國為受益人保留出售所得款項淨額(經扣除相關開支後)。

融創中國已委任香港上海滙豐銀行有限公司竭盡所能為合資格融創股東提供對盤服務，以方便合資格融創股東買賣可能根據分派獲得的碎股。有關進一步詳情，請參閱融創中國發佈的日期為2020年10月26日的公告。

分派須待全球發售在所有方面成為無條件後方可作實。倘有關條件未能達成，則不會作出分派，亦不會進行分拆。待分派成為無條件後，我們預期於2020年11月18日(星期三)或之前將股票寄發至根據分派有權收取股份的合資格融創股東。股票僅會於分派成為無條件後方為有效。

除外融創股東（如有）將有權獲得分派，但不會收取股份。取而代之，彼等原應根據分派收取的股份將由融創中國在股份開始於聯交所買賣後在合理可行情況下盡快代為出售，而彼等將收到相等於有關出售所得款項淨額的現金金額，惟倘除外融創股東將有權收取的金額少於50港元，則有關款項將以融創中國為受益人保留。扣除開支後的有關出售所得款項將以港元向除外融創股東（如有）支付。有關支付預期於2020年12月1日（星期二）或之前作出。

融創中國、本公司或聯席保薦人對出售有關股份或向融創股份的任何相關實益擁有人支付出售有關股份的所得款項淨額概不負責。融創中國保留全權酌情允許任何融創股東參與分派的權利。

根據於2020年11月5日聯交所網站(www.hkexnews.hk)「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」可得資料，中國結算持有789,487,891股融創股份，佔已發行融創股份總數約16.93%。中國結算為香港結算代理人的中央結算系統參與者。融創中國港股通投資者根據分派可通過中國結算持有我們的股份。根據於2016年9月30日頒佈並生效及於2020年3月13日最新修訂的深圳證券交易所深港通業務實施辦法以及於2016年9月30日修訂並生效及於2020年3月13日最新修訂的上海證券交易所滬港通業務實施辦法，融創中國港股通投資者（或相關中國結算參與者，視情況而定）於其在中國結算的股份賬戶記存我們的股份時，有關股份僅可通過滬港通及深港通於聯交所出售。

融創中國港股通投資者應就中國結算規定的組織安排詳情諮詢其中介人（包括經紀、託管商、代名人或中國結算參與者）及／或其他專業顧問的意見。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

在上文所述重新分配規限下，國際發售將包括641,700,000股初步提呈發售的國際發售股份，佔全球發售的發售股份的93%（假設超額配股權未獲行使），及佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約21.39%（假設超額配股權未獲行使）。

分配

國際發售將包括向預期對國際發售股份有龐大需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷該等國際發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理），以及定期投資股份及其他證券的企業實體。國際發售的國際發售股份分配將根據下文「— 全球發售的定價」一段所述的「累計投標」程序進行，且將取決於多項因素，其中包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售發售股份。有關分配旨在使發售股份的分配能夠建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以符合本公司及股東的整體利益。

聯席代表（代表包銷商）或會要求根據國際發售已獲提呈發售國際發售股份且已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供充足資料，以便彼等識別根據香港公開發售提出的有關申請，並確保有關申請從香港公開發售的任何香港發售股份申請中剔除。

超額配股權

就全球發售而言，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，聯席代表可於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日，隨時行使權利，要求本公司按國際發售項下每股發售股份的相同價格發行及配發共計最多103,500,000股額外發售股份，佔初步提呈發售的發售股份的15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲全面行使，則額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約3.45%。倘行使超額配股權，本公司會刊發公告。

僱員優先發售

根據國際發售初步提呈發售的641,700,000股發售股份中，26,000,000股僱員預留股份（佔根據國際發售初步可供認購的發售股份總數的約4.05%及超額配股權獲行使前根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的約3.77%）可供合資格僱員根據僱員優先發售優先認購。

僱員預留股份乃自國際發售股份中撥出，惟不受上文「－香港公開發售－重新分配」所述回補機制的影響。

中國的合資格僱員可酌情通過任何法律允許的方式（包括但不限於通過其在香港的個人證券賬戶或通過場外掉期交易（定義見下文））申請僱員預留股份。倘合資格僱員因其身為中國公民或須遵守外匯管制而根據中國有關法律法規受限制參與僱員優先發售，則擬將僱員預留股份配售予承配人，讓合資格僱員通過場外掉期交易享有該等股份的經濟利益。承配人及中金公司各自將訂立並與可供合資格僱員認購的私人發售投資基金產品（「該產品」）訂立一系列跨境delta-one場外掉期交易（「場外掉期交易」）。其後，僱員預留股份將配售予承配人，以對沖場外掉期交易，而該等股份的經濟風險和回報將轉給認購的合資格僱員。將配售予承配人的所有僱員預留股份權利將由其以名義持有人身份為合資格僱員的利益持有，且不得就該等僱員預留股份行使投票權。

申請僱員預留股份的合資格僱員不得申請國際發售的國際發售股份，或申請或表示有意申請香港公開發售的香港發售股份。

合資格僱員（包括合資格董事）申請的僱員預留股份數目不會超過僱員預留股份的總數。

除承配人提出的申請外，任何合資格僱員提出超過780,000股僱員預留股份的任何申請都將被視為780,000股僱員預留股份（約佔僱員預留股份總數的3.00%）的申請。承配人根據僱員優先發售可以認購的僱員預留股份總數不得超過780,000股僱員預留股

份乘以可認購該產品的合資格僱員人數。該措施旨在確保不會向任何單一合資格僱員配發過多的僱員預留股份，而對其他合資格僱員不利。

僱員預留股份將根據向合資格僱員發出的書面指引進行分配，該指引大體與上市規則第20項應用指引所載的分配指引一致。特別是，僱員預留股份將基於各合資格僱員的認購金額公平分配，而並非基於任何合資格僱員的身份、職級、服務年限或工作表現。分配基準將與在香港公開發售出現超額認購的情況下通常採用的分配基準（採用「按比例遞減」比率公式）一致，即較少數目僱員預留股份的申請將獲較高的分配百分比。申請較多僱員預留股份數目的合資格僱員不會獲得優待。相較其他合資格僱員而言，合資格董事不就根據僱員優先發售分配僱員預留股份享有任何優待。

並非合資格董事的各合資格僱員（「**非董事參與者**」）如參與僱員優先發售，須確認：

- (a) 該名非董事參與者認購僱員預留股份的資金並非直接或間接來自本公司的核心關連人士；及
- (b) 該名非董事參與者並非受亦非習慣受本公司核心關連人士的指示而對其如此認購的僱員預留股份進行收購、出售、表決或其他處置。

如上文「— 香港公開發售 — 重新分配」所述重新分配後，未獲合資格僱員認購的任何僱員預留股份將供國際發售的其他機構及專業投資者以及其他投資者認購。分別分配予合資格僱員及合資格董事的股份總數及百分比將披露於配發結果公告。

僱員預留股份將由香港股份過戶登記分處分配。有意申請僱員預留股份的合資格董事不會參與本公司關於僱員優先發售分配基準的任何決策。

由於承配人與中金公司為同一公司集團的成員公司，因此承配人為中金公司的「關連客戶」。本公司已申請，而聯交所已向我們授出上市規則附錄六第5(1)段下有關

允許承配人於全球發售中作為承配人行事以便合資格僱員參與僱員優先發售的許可。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－有關僱員優先發售的豁免及許可」。

借股安排

為便於應對與國際發售有關的超額分配，穩定價格操作人及融創服務投資將簽訂借股協議。根據借股協議，融創服務投資將與穩定價格操作人達成一致，即倘穩定價格操作人提出要求，則其將根據借股協議的條款，通過借股方式向穩定價格操作人提供融創服務投資所持有的最多103,500,000股股份，以補足與國際發售有關的超額分配。

借股協議根據上市規則第10.07(3)條規定，要求該等借股安排將僅由穩定價格操作人就國際發售的股份超額分配及將行使超額配股權前任何淡倉平倉而作出。根據借股協議自融創服務投資借入的股份數目上限為行使超額配股權後可能發行的股份最大數目。按上述方式借入的股份須不遲於(i)超額配股權獲悉數行使當日；或(ii)穩定價格操作人可行使超額配股權的截止日期（以較早者為準）起計第三個營業日悉數歸還予融創服務投資或其代名人（視情況而定）。根據借股協議作出的借股安排必須遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格操作人或任何國際包銷商概不會因借股安排而給予融創服務投資任何款項或其他利益。

穩定價格行動

穩定價格行動為包銷商在部分市場促銷證券的慣常做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間於二級市場競投或購買證券，以阻止或（如可能）避免證券市價低於發售價。於香港及若干其他司法權區，實施穩定價格行動的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，將股份的市價穩定或維持在高於原本在公開市場的現行水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外股份，或在公開市場購買股份，將有擔保淡倉平倉。在決定股份的來源以將有擔保淡倉平倉時，穩定價格操作人將考慮（其中包括）比較股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包

括為防止或阻止在全球發售過程中股份的市價下跌而進行的若干競投或購買證券。股份的市場購買可在任何證券交易所（包括聯交所、任何場外市場或以其他方式）進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動，而該等穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格操作人全權酌情進行並可隨時予以終止。任何該等穩定價格活動須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。

倘超額配股權全部或部分獲行使，可予超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可出售的股份數目，即103,500,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份數目的15%（假設超額配股權未獲行使）。

在香港，穩定價格行動須根據證券及期貨（穩定價格）規則進行。證券及期貨（穩定價格）規則准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少市價下跌；
- (b) 借股；
- (c) 出售或同意出售股份，以建立股份淡倉防止或盡量減少市價下跌；
- (d) 根據超額配股權認購或同意認購股份以將根據上文第(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (e) 僅為防止或盡量減少市價下跌而購買或同意購買股份；
- (f) 出售股份，將因上述購買而持有的好倉平倉；及
- (g) 建議或試圖進行上文第(c)、(d)、(e)及(f)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行穩定價格行動。

為穩定或維持股份的市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能持有股份好倉。好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，且並不確定。倘穩定價格操作人在公開市場出售股份將好倉平倉，則可能導致股份市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行支持股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期。該穩定價格期自股份在聯交所開始買賣當日起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。預期穩定價格期將在2020年12月12日（星期六）結束。因此，穩定價格期結束後，對股份的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於原本在公開市場的價格。穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格行動未必導致股份的市價在穩定價格期內或之後維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可按發售價或低於發售價的價格競投或在市場購買股份，因而該價格等於或低於申請人就股份支付的價格。本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照證券及期貨（穩定價格）規則的規定發佈公告。

全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入國際發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明擬購入國際發售的國際發售股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後結束。

除非不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另有公佈（詳見下文），否則發售價將不會超過每股發售股份12.65港元，且預期不低於每股發售股份10.55港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會（但預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

調減發售價範圍及／或發售股份數目

聯席代表(代表包銷商)基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中所顯示的踴躍程度，如認為合適並在本公司的同意下，可在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時調減於全球發售提呈發售的發售股份數目及／或發售價至低於本招股章程中所載者。在此情況下，本公司在決定作出有關調減後將於實際可行情況下盡快(在任何情況下不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午)在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sunacservice.com 就調減事宜刊發通告。該通告一經刊發，於全球發售提呈發售的經修訂發售股份數目及／或發售價將成為最終且不可推翻。申請人應注意，有關調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或發售價的任何公告可能會在遞交香港公開發售申請截止日期方才公佈。該通告亦將包括確認或修訂(如適用)全球發售統計數字(以上資料現載於本招股章程中)，以及任何其他因有關調減而可能改變的財務資料。倘未刊發任何有關通告，則發售價在任何情況下將不會設定在本招股章程所指示的發售價範圍之外。

然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍被調減，香港公開發售的申請人將有權撤回其申請，惟申請人確認繼續進行其申請則除外。

倘調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目，則聯席代表可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的香港發售股份數目不得少於全球發售的香港發售股份總數的7%(假設超額配股權未獲行使)。在若干情況下，國際發售將提呈發售的國際發售股份及香港公開發售將提呈發售的發售股份，可由聯席代表酌情決定在該等發售之間重新分配。

全球發售的踴躍程度、根據香港公開發售可供認購的香港發售股份的申請結果及分配基準，預期將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sunacservice.com 刊載。

包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待國際包銷協議獲簽訂並成為無條件後方可作實。

本公司預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及相關包銷協議概述於「包銷」一節。

股份獲准納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣之日或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

買賣

假設香港公開發售於2020年11月19日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年11月19日（星期四）上午九時正開始在聯交所買賣。股份的每手買賣單位為1,000股股份，股份的股份代號將為01516。

全球發售的條件

所有根據全球發售提出的發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據全球發售提呈發售的發售股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）、根據分派提呈發售的發售股份上市及買賣，且該等上市及許可隨後不會在股份於聯交所開始買賣前被撤回；
- (ii) 於不遲於定價日（或本公司與聯席代表（代表包銷商）可能協定的較後日期）或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iii) 包銷商於各有關包銷協議項下的責任已成為並仍為無條件，且並無根據有關協議的條款終止。

香港公開發售及國際發售均須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sunacservice.com 刊發有關失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據「如何申請香港發售股份－F. 退回申請股款」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）獲發牌的其他香港銀行開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2020年11月18日（星期三）發出，而僅於2020年11月19日（星期四）上午八時正成為有效的所有權憑證，前提是(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利並無獲行使。

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於www.eipo.com.hk 通過白表eIPO服務在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上通過白表eIPO服務申請，除以上條件外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並須註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則聯席代表可在彼等認為合適的情況下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的核心關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過 www.eipo.com.hk 在線提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，寄存於 閣下本身或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年11月9日(星期一)上午九時正至2020年11月12日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列任一辦事處：

香港上海滙豐銀行有限公司	香港 皇后大道中1號
摩根士丹利亞洲有限公司	香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
中國國際金融香港證券有限公司	香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓
瑞士信貸(香港)有限公司	香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓
農銀國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
中銀國際亞洲有限公司	香港 中環 花園道1號 中銀大廈26樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道3號 冠君大廈45樓

如何申請香港發售股份

華泰金融控股(香港)有限公司	香港 皇后大道中99號 中環中心62樓
工銀國際證券有限公司	香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓

(ii) 下列收款銀行的任何一家指定分行：

中國工商銀行(亞洲)有限公司

區域	分行名稱	地址
香港	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中 122-126號地庫至一樓
	金鐘分行	香港金鐘道95號統一中心 1樓1013-1014號舖
九龍	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀漆咸道南39號 鐵路大廈地下B舖
	油麻地分行	九龍油麻地彌敦道542號
新界	將軍澳分行	新界將軍澳欣景路8號 新都城中心2期商場1樓1025A號舖
	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號 眾安大廈地下4號舖

如何申請香港發售股份

招商永隆銀行有限公司

區域	分行名稱	地址
香港島	堅尼地城分行	吉席街28號
九龍	旺角分行	彌敦道636號招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2020年11月9日(星期一)上午九時正至2020年11月12日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內，於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或自 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明以「工銀亞洲代理有限公司－融創服務控股公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特設收集箱：

- 2020年11月9日(星期一)－上午九時正至下午五時正
- 2020年11月10日(星期二)－上午九時正至下午五時正
- 2020年11月11日(星期三)－上午九時正至下午五時正
- 2020年11月12日(星期四)－上午九時正至中午十二時正

辦理認購申請登記的時間為2020年11月12日(星期四)(截止辦理申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「C. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或通過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表（或彼等的代理或代名人），按組織章程細則的規定代表閣下簽署任何文件並處理一切必要事宜，以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料或陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程內列明的有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問及參與全球發售的任何其他人士或各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦將不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問

及參與全球發售的任何其他人士或各方披露其所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

- (ix) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問及參與全球發售的任何其他人士或各方將不會因接納閣下的購買要約或因閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目少於申請數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請排名首位申請人寄發任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下有權親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及聯席代表將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示或白表eIPO服務供應商而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 通過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「A.申請香港發售股份-2.可提出申請的人士」所載條件的個別人士可通過指定網站www.eipo.com.hk 使用白表eIPO服務申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2020年11月9日(星期一)上午九時正至2020年11月12日(星期四)上午十一時三十分，於www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外) 向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為2020年11月12日(星期四)中午十二時正或本節「C.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下通過**白表eIPO**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過**白表eIPO**服務發出申請認購香港發售股份的任何**電子認購指示**完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一項**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（按公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

致力支持可持續發展

白表eIPO服務的益處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。指定**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司將就每項通過www.eipo.com.hk遞交的「融創服務控股有限公司」**白表eIPO**申請捐贈2港元，以支持可持續發展。

6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議以及《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888通過中央結算系統「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入請求表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示 閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表 閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將 閣下的申請詳情轉交本公司、聯席代表及我們的香港股份過戶登記分處。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若 閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為 閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表 閣下辦理以下事項：
 - **同意**將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表 閣下寄存於中央結算系統參與者股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - **同意**接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - **承諾及確認** 閣下並無申請或接納，亦將不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；

- (如為閣下利益發出**電子認購指示**) **聲明**為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
- (如閣下為另一人士的代理) **聲明**閣下為該名其他人士的利益僅發出一項**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- **確認**閣下明白本公司、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- **授權**本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退回股款；
- **確認**閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- **確認**閣下已收取及／或閱讀本招股章程的副本，並於作出申請時僅依賴本招股章程所列示的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- **同意**本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問及參與全球發售的任何其他人士或各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(以及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- **同意**向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問及參與全球發售的任何其他人士或各方披露閣下的個人資料；
- **同意**(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- **同意**由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項協議將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若公司（清盤及雜項條文）條例第40條所指對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- **同意**由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請或閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- **同意**閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關發出**電子認購指示**申請香港發售股份的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）**表示同意**（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為（為其本身及代表各股東）向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意），將會遵守及符合公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；
- 向本公司（為其本身及為本公司各股東、各董事、經理及其他高級職員的利益）**表示同意**（而本公司一經全部或部分接納申請，即視為（為其本身及代表本公司各股東、各董事、經理及其他高級職員）向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意）：

- (a) 將由組織章程細則或由任何有關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任所引致有關本公司事務的一切分歧及申索，按組織章程細則規定通過仲裁解決；
 - (b) 有關仲裁裁決將為最終及不可推翻的決定；及
 - (c) 仲裁庭可公開聆訊及公佈仲裁裁決；
- 向本公司（為其本身及為本公司各股東的利益）表示同意股份持有人可自由轉讓股份；
 - 授權本公司代表 閣下與本公司各董事及高級職員訂立合同，據此，該等董事及高級職員承諾遵守及履行組織章程細則所規定其對股東應盡的責任；及
 - 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例規管。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示， 閣下（及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；而倘申請全部或部分不獲接納或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）並存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間^(附註)

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2020年11月9日(星期一)－上午九時正至下午八時三十分
- 2020年11月10日(星期二)－上午八時正至下午八時三十分
- 2020年11月11日(星期三)－上午八時正至下午八時三十分
- 2020年11月12日(星期四)－上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年11月9日(星期一)上午九時正至2020年11月12日(星期四)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日2020年11月12日(星期四)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止當日2020年11月12日(星期四)中午十二時正，或本節「－C.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

*附註：*香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

重複申請概不受理

倘 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、聯屬公司及顧問及參與全球發售的任何其他人士或各方所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務有所局限亦可能中斷，閣下不宜待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2020年11月12日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，則須於申請表格上「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人（或如屬聯名實益擁有人，則指每名聯名實益擁有人）的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視為 閣下的利益提出。

如為 閣下的利益以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分）， 閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其權益證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權獲分派特定金額以外的利潤或資本的任何部分股本）。

B. 香港發售股份價格

申請表格列示就香港發售股份應付的確切金額。

閣下須於申請香港發售股份時按照申請表格所載條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低1,000股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。有關超過1,000股香港發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk 另行指定的數目。

倘 閣下的申請獲接納，須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費（證監會交易徵費由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請見「全球發售的架構－全球發售的定價」一節。

C. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年11月12日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間香港發出以下警告信號，則將不會開始辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況。

在此情況下，將於下一個於上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無發出上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於2020年11月12日（星期四）開始及截止辦理申請登記或倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，從而對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

D. 公佈結果

本公司預期於2020年11月18日(星期三)在本公司網站(www.sunacservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的認購水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述時間及日期按下述方式供查詢：

- 於不遲於2020年11月18日(星期三)上午八時正在本公司網站www.sunacservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載公告；
- 於2020年11月18日(星期三)上午八時正至2020年11月24日(星期二)午夜十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站www.iporesults.com.hk (或者：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> 或中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 通過於2020年11月18日(星期三)至2020年11月20日(星期五)以及2020年11月23日(星期一)上午九時正至下午六時正致電+852 2862 8555電話查詢熱線查詢；或
- 於2020年11月18日(星期三)至2020年11月20日(星期五)期間，在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約(不論全部或部分)，則會成為一項具約束力的合約，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由終止的情況下，則閣下須認購香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

E. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請留意以下導致 閣下不獲配發香港發售股份的情況：

(i) 倘 閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或通過白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示 閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條例發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下， 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下的申請為重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站 www.eipo.com.hk 所載指示、條款及條件填妥通過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份之50%。

F. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份12.65港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），香港公開發售的條件並無根據「全球發售的架構－全球發售的條件」一節達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2020年11月18日（星期三）或之前向閣下退回申請股款。

G. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（對於**黃色**申請表格，股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不包括利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上（如有）。銀行或會於兌現退款支票前要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

在下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及股票預期將於2020年11月18日（星期三）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售於所有方面已成為無條件及「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2020年11月19日（星期四）上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 閣下使用白色申請表格提出申請

倘 閣下於白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，閣下可於2020年11月18日（星期三）或我們於報章上通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取有關退款支票及／或股票。

倘 閣下屬合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表 閣下領取。倘 閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則必須委派授權代表攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘 閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往 閣下申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

倘 閣下於白色申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的退款支票及／或股票將於2020年11月18日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示行事，以領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2020年11月18日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年11月18日（星期三）或（倘出現變故）由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下在申請表格中所示閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下通過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

就寄存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按本節上述「D.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何誤差，請於2020年11月18日（星期三），或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下即可通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘閣下通過白表eIPO服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2020年11月18日（星期三）或本公司於報章上公佈寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通過白表eIPO服務申請認購1,000,000股或以下香港發售股份，則閣下的股票（如適用）將於2020年11月18日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的每位人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年11月18日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2020年11月18日（星期三）以上文「—D.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者（倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（倘為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2020年11月18日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年11月18日(星期三)，通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款(如有)。
- 就閣下的申請全部及部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或倘發售價低於最高發售價，發售價與申請時支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)，將於2020年11月18日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

H. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響彼等的權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第IA-1至IA-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司列位董事及HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED及摩根士丹利亞洲有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就融創服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IA-4至IA-86頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月（「業績記錄期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第IA-4至IA-86頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司日期為2020年11月9日有關貴公司股份首次在香港聯合交易所有限公司主板上市的招股章程（「招股章程」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈 22 樓
電話：+852 2289 8888, 傳真：+852 2810 9888, www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於相關情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據是充足且適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況和貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況，以及貴集團於業績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行

審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第IA-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註36中表明融創服務控股有限公司並無於業績記錄期間支付任何股息。

貴公司概無法定財務報表

自 貴公司註冊成立之日起，並無編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年11月9日

I. 貴集團的歷史財務資料**歷史財務資料的編製**

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於業績記錄期間之財務報表（歷史財務資料以此作為依據）乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入	6	1,111,525	1,841,542	2,827,374	1,171,354	1,790,624
銷售成本	9	(878,214)	(1,417,589)	(2,107,080)	(936,628)	(1,325,977)
毛利		233,311	423,953	720,294	234,726	464,647
行政開支	9	(196,275)	(294,377)	(383,128)	(164,624)	(175,156)
銷售及營銷開支	9	(96)	(3,708)	(18,669)	(6,586)	(10,212)
金融資產減值虧損淨額	9	(1,463)	(1,535)	(2,759)	(4,637)	(7,435)
其他收入及開支	7	85,535	45,913	36,604	18,307	31,296
其他收益及虧損	8	16,294	2,505	4,159	1,290	3,610
經營利潤		137,306	172,751	356,501	78,476	306,750
財務收入		253	474	1,365	456	7,421
財務成本		(83,342)	(45,125)	(13,228)	(12,226)	(1,032)
財務(成本)/收入 — 淨額 ..	11	(83,089)	(44,651)	(11,863)	(11,770)	6,389
分佔使用權益法入賬之 聯營公司及合營企業 除稅後利潤淨額	19	—	883	1,289	438	2,511
除所得稅前利潤		54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
所得稅開支	13	(11,259)	(30,676)	(76,029)	(13,519)	(64,873)
年/期內利潤		<u>42,958</u>	<u>98,307</u>	<u>269,898</u>	<u>53,625</u>	<u>250,777</u>
年/期內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年/期內全面收益總額		<u>42,958</u>	<u>98,307</u>	<u>269,898</u>	<u>53,625</u>	<u>250,777</u>
全面收益總額歸屬於：						
— 貴公司擁有人		42,958	98,307	269,898	53,625	238,130
— 非控制性權益		—	—*	—*	—*	12,647
		<u>42,958</u>	<u>98,307</u>	<u>269,898</u>	<u>53,625</u>	<u>250,777</u>
每股盈利(以每股 人民幣元列示)						
— 每股基本及攤薄盈利 ..	14	<u>4.52</u>	<u>10.35</u>	<u>28.41</u>	<u>5.64</u>	<u>25.07</u>

* 少於人民幣1,000元

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	15	11,575	19,062	28,981	51,547
使用權資產.....	16	11,909	41,788	35,763	51,818
無形資產.....	17	15,128	20,197	63,230	1,327,090
遞延稅項資產.....	31	22,206	15,084	21,698	35,942
使用權益法入賬之投資.....	19	500	1,383	2,672	52,381
其他非流動資產.....	22	614,600	—	—	62,530
預付款項.....	22	—	1,082	570	2,380
非流動資產總值.....		675,918	98,596	152,914	1,583,688
流動資產					
存貨.....	20	26,400	46,573	82,336	29,403
貿易應收款項.....	21	208,102	392,603	586,256	1,076,137
預付款項及其他應收款項.....	22	752,924	732,692	359,443	216,740
現金及現金等價物.....	23	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
受限制現金.....	23	—	—	—	5,459
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	24	176,000	—	—	225,179
流動資產總值.....		1,395,220	1,543,801	2,118,232	2,724,402
資產總值.....		2,071,138	1,642,397	2,271,146	4,308,090
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本.....	25	—	—	—	88
合併資本.....	26	50,000	50,000	122,760	—
儲備.....	26	9,111	28,640	61,482	1,310,930
(累計虧損)／留存收益.....		(132,816)	(54,038)	183,018	421,148
		(73,705)	24,602	367,260	1,732,166
非控制性權益.....		—	—*	130,615	34,322
權益總額.....		(73,705)	24,602	497,875	1,766,488
負債					
非流動負債					
借款.....	27	614,600	—	—	—
租賃負債.....	28	8,126	23,897	15,570	28,683
貿易及其他應付款項.....	29	—	—	—	181,624
遞延稅項負債.....	31	4,160	1,293	6,591	65,639
		626,886	25,190	22,161	275,946
流動負債					
借款.....	27	713,200	614,600	—	—
租賃負債.....	28	4,198	15,704	19,461	21,797
貿易及其他應付款項.....	29	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
合約負債.....	6	194,207	285,182	560,388	728,037
即期所得稅負債.....		10,162	28,338	84,643	98,521
		1,517,957	1,592,605	1,751,110	2,265,656
負債總額.....		2,144,843	1,617,795	1,773,271	2,541,602
權益及負債總額.....		2,071,138	1,642,397	2,271,146	4,308,090

* 少於人民幣1,000元

貴公司之財務狀況表

	附註	於12月31日	於6月30日
		2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之權益	12	50,000	1,231,992
流動資產			
現金及現金等價物	23	—	51,170
資產總值		<u>50,000</u>	<u>1,283,162</u>
權益			
貴公司擁有人應佔權益			
股本	25	—	88
儲備	26	50,000	1,276,256
(累計虧損)／留存收益		<u>(51)</u>	<u>6,722</u>
權益總額		<u>49,949</u>	<u>1,283,066</u>
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		<u>51</u>	<u>96</u>
權益及負債總額		<u>50,000</u>	<u>1,283,162</u>

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔					(累計 虧損)/ 留存 收益	小計	非控制性 權益	權益 總額
		股本	法定 儲備	合併 資本	其他 儲備	股份 溢價				
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2017年1月1日之結餘.....		-	-	50,000	-	-	(166,663)	(116,663)	-	(116,663)
年內利潤.....		-	-	-	-	-	42,958	42,958	-	42,958
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	9,111	-	-	-	(9,111)	-	-	-
於2017年12月31日之結餘.....		-	9,111	50,000	-	-	(132,816)	(73,705)	-	(73,705)
於2018年1月1日之結餘.....		-	9,111	50,000	-	-	(132,816)	(73,705)	-	(73,705)
年內利潤.....		-	-	-	-	-	98,307	98,307	-*	98,307
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	19,529	-	-	-	(19,529)	-	-	-
於2018年12月31日之結餘.....		-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	-*	24,602
於2019年1月1日之結餘.....		-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	-*	24,602
年內利潤.....		-	-	-	-	-	269,898	269,898	-*	269,898
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	32,842	-	-	-	(32,842)	-	-	-
收購融創物業服務集團有限 公司(「融創服務集團」)										
有關集團重組的影響.....	26(b)	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
合併成都環球世紀物業服務 有限公司(「成都環球 世紀」)的影響.....	12	-	-	122,760	-	-	-	122,760	130,615	253,375
於2019年12月31日之結餘.....		-	61,482	122,760	-	-	183,018	367,260	130,615	497,875

附註	貴公司擁有人應佔					(累計 虧損)/		非控制性 權益	權益 總額
	股本	法定 儲備	合併 資本	其他 儲備	股份 溢價	留存 收益	小計		
	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	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2020年1月1日之結餘.....	-	61,482	122,760	-	-	183,018	367,260	130,615	497,875
期內利潤.....	-	-	-	-	-	238,130	238,130	12,647	250,777
與 貴公司擁有人的交易									
同系附屬公司貸款資本化..... 26(c)	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	10,000
收購同系附屬公司有關集團 重組的影響..... 26(e)	-	-	(10,000)	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)
融創服務投資有限公司 (「融創服務投資」) 注資..... 25	88	-	-	-	1,226,256	-	1,226,344	-	1,226,344
成都環球世紀向其當時股東 派付的股息..... 12(e)	-	-	(101,076)	-	-	-	(101,076)	(107,544)	(208,620)
收購成都環球世紀有關集團 重組的影響..... 12(e)	-	-	(21,684)	23,192	-	-	1,508	(10,180)	(8,672)
第三方業務合併產生的 非控制性權益..... 30	-	-	-	-	-	-	-	8,784	8,784
於2020年6月30日之結餘.....	88	61,482	-	23,192	1,226,256	421,148	1,732,166	34,322	1,766,488
(未經審核)									
於2019年1月1日之結餘.....	-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	-*	24,602
期內利潤.....	-	-	-	-	-	53,625	53,625	-	53,625
與 貴公司擁有人的交易									
收購融創服務集團有關集團 重組的影響..... 26(b)	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
於2019年6月30日之結餘.....	-	28,640	-	-	-	(413)	28,227	-	28,227

* 少於人民幣1,000元

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動的現金流量						
經營產生／(使用) 現金	32(a)	86,384	169,684	732,552	4,768	45,143
支付所得稅		(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
經營活動產生／(使用) 現金淨額		<u>83,090</u>	<u>158,347</u>	<u>706,933</u>	<u>(12,150)</u>	<u>(17,594)</u>
投資活動的現金流量						
業務收購的淨現金影響	30	—	—	—	—	(1,005,084)
購買物業及設備支付的現金		(8,094)	(13,026)	(16,102)	(3,918)	(6,467)
購買無形資產支付的現金		(16,014)	(8,747)	(9,799)	(6,376)	(4,965)
投資理財產品支付的現金		(122,230)	(359,450)	(1,034,000)	(677,000)	(1,151,000)
於合營企業注資		(500)	—	—	—	—
出售非上市權益股權所得款項		—	176,000	—	—	—
出售理財產品所得款項		188,616	362,226	1,038,640	547,183	1,155,677
出售物業及設備所得款項		36	33	20	6	132
向關聯方提供貸款		(500,000)	—	—	—	(400,000)
收回向關聯方提供的貸款		195,700	568,711	614,600	614,600	400,000
收回關聯方現金墊款		71	8,306	3,765	12,623	61,047
向關聯方提供現金墊款		(3,248)	(3,864)	(11,474)	(3,947)	(8,760)
收到關聯方利息		74,541	45,601	17,373	17,373	—
投資活動(使用)／產生現金淨額		<u>(191,122)</u>	<u>775,790</u>	<u>603,023</u>	<u>500,544</u>	<u>(959,420)</u>
融資活動的現金流量						
合併成都環球世紀的現金影響	12	—	—	54,526	—	—
股東注資		—	—	—	—	1,226,344
借款所得款項		500,000	—	—	—	7,700
償還借款	32(b)	(195,700)	(713,200)	(614,600)	(614,600)	(7,700)
自關聯方取得現金墊款		39,774	20,025	9,195	7,870	3,081
償還自關聯方取得現金墊款		(102,463)	(43,028)	(2,193)	(1,482)	(164,637)
支付的利息		(74,541)	(45,601)	(17,373)	(17,373)	(27)
租賃付款	32(b)	(3,248)	(12,194)	(21,239)	(10,041)	(11,318)
融資活動產生／(使用) 現金淨額		<u>163,822</u>	<u>(793,998)</u>	<u>(591,684)</u>	<u>(635,626)</u>	<u>1,053,443</u>
現金及現金等價物						
增加／(減少) 淨額		55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年／期初現金及現金等價物		176,004	231,794	371,933	371,933	1,090,197
匯率變動對現金及現金等價物影響		—	—	(8)	—	4,858
年／期末現金及現金等價物		<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>224,701</u>	<u>1,171,484</u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

融創服務控股有限公司（「貴公司」）於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

貴公司為一家投資公司，及其附屬公司（「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、非業主增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

貴公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司（「融創中國」），一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於本報告日期，貴公司由融創中國全資擁有。

1.2 重組

於貴公司註冊成立及完成下文所述重組（「重組」）前及重組後，於業績記錄期間，上市業務乃通過融創服務集團、其附屬公司及若干先前並非由融創服務集團持有的同系附屬公司（統稱「經營實體」）開展。融創服務集團由融創中國間接全資擁有。

為籌備貴公司股份於聯交所主板首次上市，於開展重組過程中，從事上市業務的經營實體被轉讓予貴公司。重組主要涉及以下步驟：

- (i) 於2019年1月10日，貴公司在開曼群島註冊成立及由融創中國間接持有。
- (ii) 於2019年1月10日，貴公司收購融創服務投資（一）有限公司（「融創服務投資（一）」）的一股股份，融創服務投資（一）成為貴公司的全資附屬公司。
- (iii) 於2019年3月28日，天津融嘉物業服務有限公司（「天津融嘉」）於中國註冊成立，由融創服務投資（一）及貴公司通過若干中間控股公司間接全資擁有。
- (iv) 於2019年5月6日，天津融嘉自貴集團一家同系附屬公司收購融創服務集團全部股權，對價為人民幣50,000,000元。
- (v) 於2019年8月19日，融創服務集團自貴集團一家同系附屬公司收購浙江融創物業服務有限公司，對價為零。
- (vi) 於2020年4月3日，貴集團持有51%權益的一家同系附屬公司向融創服務集團持有70%權益的一家附屬公司轉讓成都環球世紀95%股權。轉讓詳情載於本報告附註12(e)。
- (vii) 於2020年4月9日，融創服務集團自貴集團一家同系附屬公司收購天津融創旅居置業有限公司，對價為人民幣10,000,000元。

重組完成後，貴公司已成為從事上市業務的貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團附屬公司的詳情載於本報告附註12。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，貴公司乃通過經營實體開展上市業務，而經營實體乃由融創中國控制。根據重組，經營實體及上市業務已轉讓至貴公司，並由其持有。貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為對上市業務的資本重組，不會對該業務的管理產生任何變動，且上市業務的最終所有人保持不變。因此，貴集團因重組而被視為經營實體旗下所進行的上市業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料乃作為經營實體綜合財務報表的延續編製及呈列，貴集團的資產及負債按經營實體於所有呈列期間之綜合財務報表下之上市業務的賬面價值確認及計量。

2 主要會計政策概要

本附註載有編製該等綜合財務報表所應用之主要會計政策。除非另有指明，該等政策於所有呈列年度貫徹應用。

2.1 編製基準

根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料時使用的主要會計政策列示如下。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料時須使用若干關鍵會計估計，亦需管理層於應用貴集團會計政策時行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或對歷史財務資料而言屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

2.1.1 會計政策及披露

所有強制規定於2020年1月1日開始的財政年度應用的有效準則、準則的修訂及詮釋，於業績記錄期間貫徹應用於貴集團。

於業績記錄期間已頒佈但尚未生效及貴集團並無提前應用之準則及修訂本如下：

	於以下日期或之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號（修訂本）－將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第3號（修訂本）－更新對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）－作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）－有償合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號（修訂本）－2019冠狀病毒相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）－投資者與其聯營公司 或合營企業之間的資產出售或注資	待定

貴公司董事認為，上述已頒佈新訂準則及對現有準則的修訂本預期不會對貴集團產生任何重大影響。

2.2 合併原則和權益會計處理

2.2.1 合併

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團從參與實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力通過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起終止綜合入賬。

貴集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括所轉讓資產的公允價值、收購業務前擁有人所產生的負債及 貴集團已發行的股權、或有對價安排產生的任何資產或負債公允價值及於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債初步按其於收購日期的公允價值計量（少數例外情況除外）。貴集團根據個別收購基準按公允價值或非控制性權益分佔被收購實體可識別資產淨值的份額比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓對價、任何於被收購實體的非控制性權益金額及任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額列賬為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額折現至彼等於兌換日期的現值。所用的折現率乃該實體的增量借款利率，即根據相若的條款及條件可從獨立融資方獲得同類借款的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面價值重新計量至於收購日期的公允價值。因該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。當有需要時，附屬公司的會計政策會作出變動，以確保符合 貴集團所採納的政策。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨呈列。

2.2.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。貴集團已評估其合營安排性質並將其釐定為合營企業。於按成本在綜合資產負債表中初始確認後，於合營企業的權益使用權益法（見下文附註2.2.4）入賬。

2.2.3 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其擁有重大影響力而無控制權或共同控制權之實體。一般而言， 貴集團持有該實體之20%至50%投票權。於按成本初始確認後，於聯營公司的投資使用權益法（見下文附註2.2.4）入賬。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後經調整以於損益中確認 貴集團應佔投資對象收購後利潤或虧損，並於其他全面收益中確認 貴集團應佔投資對象其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為於投資賬面價值的扣減。

倘 貴集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），除非已代表另一實體承擔責任或作出付款，否則 貴集團不會確認進一步虧損。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間的交易未變現收益乃按 貴集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬投資對象的會計政策於必要時作出變動，以確保與 貴集團採納的政策貫徹一致。

權益入賬投資的賬面價值根據附註2.8所述的政策進行減值測試。

2.2.5 擁有權權益變動

貴集團將不構成喪失控制權的非控制性權益交易視為與 貴集團權益持有者間進行的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控制性權益賬面價值調整，以反映各自於附屬公司的相對權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收對價的任何差額，乃於 貴公司擁有人應佔權益中的獨立儲備確認。

倘 貴集團因喪失控制權或共同控制權從而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法入賬，於實體的任何保留權益按公允價值重新計量，有關賬面價值變動在損益確認。就其後入賬列作合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面價值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所訂明／准許的另一權益類別。

倘減少合營企業的擁有權權益但仍保留共同控制權，則僅會將先前於其他全面收益確認的金額中按比例計算的份額重新分類至損益（倘適用）。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面價值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表的賬面價值，則於從該等投資收到股息時須對有關投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者（「主要經營決策者」）被認定為 貴公司作出策略性決定的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.5 外幣換算

(i) 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所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及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及虧損通常於損益確認。

與借款有關的外匯收益及虧損在損益表中呈報為財務成本。所有其他外匯收益及虧損在損益表中按淨額基準呈報為其他收益／（虧損）。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務（當中沒有嚴重通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所示資產及負債，按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益報表所示收入及開支，按平均匯率換算（除非該值不足以合理地概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收益及開支按交易日匯率換算）；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

於合併賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他綜合收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額之一部分的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

購買海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按期末匯率換算。

2.6 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當在與項目相關的未來經濟利益很可能流入貴集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後續成本方會計入資產的賬面價值或確認為獨立資產（如適用）。入賬列為獨立資產的任何部分賬面價值於更換時終止確認。所有其他維修及保養均於其產生之報告期於損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，於其估計可使用年期或（倘為租賃物業裝修）於以下較短租期內分攤成本（扣除剩餘價值）：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇	20年	5%
機器	5至10年	5%
汽車	4至5年	5%
電子設備.....	3至10年	5%
傢俱及辦公設備	3至5年	5%
租賃物業裝修.....	估計可使用年期或 剩餘租期（以較 短者為準）	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

若資產賬面價值高於估計可收回金額，則即時撇減其賬面價值至可收回金額。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面價值釐定並計入損益。

2.7 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註2.2.1所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示其可能出現減值時更頻密地進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括與所出售實體有關的商譽賬面價值。

為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位（「現金產生單位」）。商譽被分類至預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別被識別為就內部管理進行商譽監控的最低層次，即經營分部。

(ii) 軟件

購入的電腦軟件程序根據購買及使該特定軟件能夠應用所產生的成本資本化。該等成本於其估計可使用年期（2至5年）內按直線法攤銷。

(iii) 客戶關係

客戶關係包括直接自第三方收購的客戶關係及於業務合併中識別的客戶關係。直接自第三方收購的客戶關係初步按成本確認。於業務合併中識別的客戶關係初步按於收購日期的公允價值確

認。客戶關係具有有限可使用年期並按成本減累計攤銷計算。攤銷於合約的預期可使用年期（5至8年）內使用直線法計算。

(iv) 獨家經營權

獨家經營權按成本法初始確認。貴集團就個別停車位所付可退還押金現值與押金合約金額之間的差額。攤銷於各合約的預期可使用年期（1.25至1.5年）內使用直線法計算。

(v) 品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期（10年）內使用直線法計算。

2.8 非金融資產的減值

無確定可使用年期的商譽毋須計提攤銷，但須每年作減值測試；倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本以及使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合（現金產生單位）的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產（除商譽外）於各報告期末檢討可否撥回減值。

如投資附屬公司、聯營公司或合營企業收取的股息超過股息宣派期內附屬公司或聯營公司或共同控制實體的全面收益總額，或如獨立財務報表內投資賬面價值超過綜合財務報表中被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面價值，則須於收取該等投資的股息時對有關投資作減值測試。

2.9 投資及其他金融資產

(i) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（不論計入其他全面收益或計入損益）；及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益記賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，則視乎貴集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）的方式入賬。

當且僅當貴集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即 貴集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而 貴集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

(iii) 計量

於初步確認時，貴集團按其公允價值加上（倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產，而現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤餘成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損於其他收益／（虧損）列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，而資產現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面價值變動乃通過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損，利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／（虧損）中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／（虧損）呈列，而減值費用於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之標準的資產，乃以公允價值計量且其變動計入損益。其後以公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間內於其他收益／（虧損）以淨值列示。

權益工具

貴集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘 貴集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的其他收益／（虧損）確認（如適用）。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公允價值的其他變動分開呈報。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用虧損。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定整個存續期內預期信用虧損須自初步確認應收款項起確認，進一步詳情請參閱附註3.1(b)。

2.10 抵銷金融工具

當貴公司擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。貴公司亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

2.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價扣除適用的可變銷售開支。

2.12 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已履行服務或已售貨品應收客戶的款項。倘預期貿易應收款項可於一年或以內（或如為較長時間，在正常業務營運週期中）收回，其被分類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件對價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。貴集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關貴集團應收賬款會計處理進一步資料及有關貴集團減值政策描述，見附註4(b)。

2.13 現金及現金等價物

就現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、金融機構通知存款及初定到期日為三個月或以下、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的其他短期投資。受限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.14 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權之新增成本於權益內列作所得款項之扣減（扣除稅項）。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度結束前向貴集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。貿易及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告日後12個月內到期。有關款項按其公允價值初步確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

2.16 借款

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤餘成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取

貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時，借款乃自資產負債表剔除。已終止或轉移至另一方的金融負債的賬面價值與已付對價間的差額（包括已轉移之非現金資產或承擔之負債）於損益內確認為財務成本。

借款分類為流動負債，除非 貴集團擁有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月。

2.17 借款成本

由於 貴集團於業績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於其產生期間在綜合全面收益表內確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免是根據各司法權區之適用所得稅稅率計算之本期間應課稅收入之應付稅項，並且按歸屬於暫時差額以及歸屬於未動用稅務虧損的遞延稅項資產及負債之變動作出調整。

即期所得稅

即期所得稅開支根據 貴公司及其附屬公司以及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並根據預期將支付予稅務機關之數額在適當情況下計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時既不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會確認遞延所得稅。遞延所得稅採用於報告期期末前已頒佈或實質上已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘 貴公司可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，則不會就於海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.19 僱員福利**(i) 短期責任**

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為當期僱員福利責任。

僱員的年假權益於該等權益計予僱員時確認。就僱員直至結算日所提供的服務而產生的估計年假責任作出撥備。僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

(ii) 退休金責任

貴集團僅實施設定提存計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項設定提存計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

(iii) 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政府管理的多項住房公積金、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。貴集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。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。

(iv) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬國際會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(v) 花紅計劃

貴集團在有合約責任或基於過往慣例而構成推定責任時，就花紅確認負債及支出。

2.20 撥備

當貴集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，且履行義務可能導致資源流出，並能可靠估計該金額時，便會就法律申索、服務保證及妥善履行義務確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行現時責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務會計期間確認。以下為 貴集團主要收入來源的會計政策詳述。

就物業管理服務而言，貴集團每月為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入。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若 貴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，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，貴集團負責安排及監控其他供應商向業主提供的服務並將佣金（按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算）確認為收入。

非業主增值服務主要包括(i)案場案場服務，主要包括向房地產開發商提供的清潔及安保服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，有關費用根據以成本加成法估算的預先釐定價格開具賬單，而收入於提供該等服務時隨時間確認；(ii)開辦階段的諮詢服務及其他服務，有關費用按單位價格及各項目面積計算，收入於提供服務期間隨時間確認；(iii)物業及車位使用權銷售的酬金收入，在物業或車位使用權的控制權轉移至客戶的時間點按淨額確認；(iv)工程服務主要包括電梯及智能安保設備的工程及維護服務。工程服務的收入經參考於資產負債表日期合同活動完成的比例確認。完工進度參考截至報告期末取得實際成果佔總合約量的百分比計量。由於應收款項於提供服務時隨時間確認，付款之到期僅需時間流逝，故收取對價為無條件。

社區增值服務主要包括(i)二手物業銷售或租賃所得酬金收入，提供服務後立即向業主及第三方出具賬單，並於提供服務時按淨額確認；(ii)公共資源管理服務收入，於提供服務期間隨時間確認；(iii)其他社區便利服務收入按提供的各項服務收取，並在提供相關服務時確認；(iv)銷售車位使用權的收入，於車位使用權的控制權轉移至客戶並可立即開具賬單時確認。

倘合約的任何訂約方已履約，則 貴集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債（取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為 貴集團就向客戶轉讓服務收取對價的權利。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘於 貴集團向客戶轉讓服務之前，客戶支付對價或 貴集團有權無條件獲取對價款項，貴集團會於收取付款時或入賬應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取對價（或應收對價）的服務的義務。

應收款項於 貴集團擁有收取對價的無條件權利時入賬。倘於對價付款到期前僅需時間的流逝，則收取對價的權利乃屬無條件。

2.22 每股盈利

每股基本盈利按：

- 貴公司擁有人應佔利潤除以
- 於財政年度的已發行普通股加權平均數（就年內已發行普通股的紅利部分作出調整並剔除庫存股）計算。

2.23 租賃

租賃於租賃資產可供 貴集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。 貴集團將合約對價按租賃及非租賃部分相對獨立價格分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收租賃激勵
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 承租人根據餘值擔保預計應支付的款項
- 購買選擇權的行使價格，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃需支付的罰款，前提是租賃條款反映承租人行使該選擇權。

因合理確定將行使續租選擇權而將支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款使用租賃的內含利率（若該利率可確定）或 貴集團的增量借款利率折現。

租賃付款在本金與財務成本間分配。財務成本在租期內計入損益，以得出各期負債餘額的固定週期性利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款，扣除已收取的任何租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原費用。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租期中較短者以直線法計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期不超過12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

貴集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值並按租期以與租金收入相同的確認基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.24 股息分派

貴集團會就於報告期末或之前已宣派但截至報告期末尚未分派的任何股息（已獲得適當授權且不再取決於實體的酌情決定）作出撥備。

2.25 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且 貴集團將符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助按其擬用於補償的成本所需期間於損益表中遞延確認。

2.26 利息收入

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產利息收入計入其他收益。

使用實際利率法計算的按攤餘成本計量的金融資產的利息收入於其他收入確認。

就出於現金管理目的而持有的金融資產賺取的利息收入呈列為財務收入，見下文附註11。任何其他利息收入計入其他收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產（扣除虧損撥備後）除外。

3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及公允價值利率風險）、信用風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性並尋求將 貴集團財務表現所受潛在不利影響降至最低。

3.1 財務風險因素

貴集團的風險管理主要由中心財務部門（集團財務部）根據經董事會批准的政策控制。集團財務部與 貴集團的經營單位密切合作，識別、評估及防範財務風險。董事會制定整體風險管理原則以及涵蓋特定領域（如外匯風險、利率風險、信用風險及超額流動資金投資）的政策。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，貴集團日常業務活動主要以人民幣進行。於2019年12月31日及2020年6月30日的外幣結餘主要為以港元（「港元」）計值的銀行存款。

貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面價值如下：

	12月31日	6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
美元	—	18
港元	—	52,243
負債		
港元	286	446

於損益確認的匯兌（虧損）／收益淨額合計為：

	12月31日	6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
計入財務收入的匯兌收益淨額－淨額....	—	4,578
計入財務成本的應付外幣金額的 匯兌虧損－淨額.....	—	(9)
計入財務（成本）／收入的外幣銀行存款的 匯兌（虧損）／收益－淨額.....	(8)	280
於期內除稅前利潤確認的淨匯兌 （虧損）／收益總額	(8)	4,849

於2019年12月31日及2020年6月30日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的除稅後利潤將分別增加／減少人民幣11,000元及減少／增加人民幣1,943,000元。

貴集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

(ii) 公允價值利率風險

貴集團的主要利率風險來自長期借款及應收一名關聯方的計息款項。按固定利率計息的已發放借款及應收一名關聯方款項令貴集團面臨公允價值利率風險。截至2017年及2018年12月31日止年度，貴集團的借款以人民幣計值。

貴集團並未使用任何利率掉期對沖其利率風險。

下表列載 貴集團的利率風險。表格中包括按到期日分類的按賬面價值計量的資產及負債。

人民幣千元	固定利率		總計
	少於1年	1至5年	
於2017年12月31日			
其他應收款項.....	713,200	614,600	1,327,800
借款	713,200	614,600	1,327,800
於2018年12月31日			
其他應收款項.....	614,600	—	614,600
借款	614,600	—	614,600

貴集團的管理團隊集中授權經營實體訂立的所有貸款並設定基準利率，在基準利率範圍內，實體管理團隊可與其當地貸款人協商貸款事宜，而無需事先取得 貴集團管理層的中央審批。基準利率由 貴集團管理團隊每年評估。

(b) 信用風險

貴集團就其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值為 貴集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於現金及現金等價物主要存入具有高信用評級的銀行，因此 貴集團預計不存在與現金及現金等價物及受限制現金相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

就貿易應收款項及其他應收款項而言， 貴集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的未償還餘額無內在重大信用風險。

貴集團於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加， 貴集團將報告日資產發生違約的風險與初始確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 借款人預期表現及行為發生重大變動，包括 貴集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動。

(i) 貴集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	貴集團對類別的定義	確認預期信用虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低並有較強的滿足合約現金流量的能力	12個月預期信用虧損。對預期於12個月內到期的資產，則預期信用虧損按其預期年期計量
次級	信用風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金還款逾期90天，即認為信用風險顯著增加	整個存續期內預期信用虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期內預期信用虧損
撤銷	不存在收回款項的合理預期	資產撤銷

貴集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(ii) 貿易應收款項及其他應收款項

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及逾期天數進行分組。預期信用虧損亦考慮前瞻性資料。

貴集團使用附註(i)中的預期信用虧損模型釐定其他應收款項的預期信用虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團經評估認定其他應收款項信用風險未發生顯著增加。因此，貴集團使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項信用虧損。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，貴集團已評估應收關聯方貿易及其他款項的預期虧損率不重大。因此，於業績記錄期間並無確認任何應收關聯方貿易及其他款項虧損撥備。

貴集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於經營租賃及貿易應收款項以及其他應收款項的實際損失率以及就前瞻性宏觀經濟數據進行調整於業績記錄期間並無重大變動，貴公司董事認為，撥備矩陣的預期虧損率於整個業績記錄期間並無重大變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團經評估後並無發現任何個別減值貿易應收款項。於2020年6月30日，個別減值貿易應收款項的虧損撥備如下，乃通過開元物業管理自收購日期起的原已減值貿易應收款項得出。

個別減值	貿易 應收款項	預期信用 虧損率	虧損撥備	原因
貿易應收款項1	5,359	2%	120	收回可能性

貿易應收款項於2020年6月30日就開元物業管理自收購日期起的原已減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下，這些原已減值貿易應收款項的賬齡與開元物業管理一致。

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2020年6月30日							
賬面總值(人民幣千元)...	109,641	14,798	3,430	719	221	203	129,012
預期虧損率.....	0%	1%	5%	8%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)...	<u>-</u>	<u>92</u>	<u>181</u>	<u>59</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>332</u>

除就個別減值貿易應收款項及開元物業管理原已減值貿易應收款項計提的虧損撥備外，貿易應收款項於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的其他虧損撥備如下：

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
貿易應收款項(不包括應收 關聯方貿易款項)							
於2017年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	80,701	22,646	6,763	2,970	1,051	1,343	115,474
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	<u>1,596</u>	<u>1,072</u>	<u>504</u>	<u>374</u>	<u>435</u>	<u>1,239</u>	<u>5,220</u>
於2018年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	98,017	27,823	13,079	2,409	1,379	1,112	143,819
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	<u>1,939</u>	<u>1,318</u>	<u>975</u>	<u>303</u>	<u>570</u>	<u>1,025</u>	<u>6,130</u>
於2019年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	153,332	43,024	31,418	16,841	3,040	1,038	248,693
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	<u>3,026</u>	<u>2,037</u>	<u>2,342</u>	<u>2,121</u>	<u>1,257</u>	<u>957</u>	<u>11,740</u>
於2020年6月30日							
賬面總值(人民幣千元)....	370,235	74,882	22,134	11,862	3,642	1,032	483,787
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	<u>7,837</u>	<u>3,546</u>	<u>1,650</u>	<u>1,494</u>	<u>1,507</u>	<u>954</u>	<u>16,988</u>

其他應收款項於2020年6月30日就開元物業管理自收購日期起原已減值其他應收款項的虧損撥備如下，這些原已減值其他應收款項的賬齡與開元物業管理一致。

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2020年6月30日							
投標保證金之賬面總值							
(人民幣千元).....	373	356	54	—	—	—	783
預期虧損率.....	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)....	—	—	—	—	—	—	—
賬面總值(不包括投標保證金)							
(人民幣千元).....	21,670	7,489	2,229	647	191	7	32,233
預期虧損率.....	0%	10%	33%	57%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)....	—	746	741	366	—	—	1,853
總虧損撥備(人民幣千元) ..	—	746	741	366	—	—	1,853

除就開元物業管理自收購日期起原已減值其他應收款項計提的虧損撥備外，其他應收款項於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的其他虧損撥備如下：

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
其他應收款項(不包括其他應收關聯方款項)							
於2017年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	4,602	821	3	40	11	11	5,488
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)....	46	8	—	—	—	—	54
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	18,804	3,733	1,918	666	—	—	25,121
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	128	185	306	130	—	—	749
總虧損撥備(人民幣千元) ..	174	193	306	130	—	—	803
於2018年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	4,294	1,619	802	3	40	23	6,781
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)....	43	16	8	—	—	—	67
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	19,883	6,000	2,828	1,918	232	—	30,861
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	135	297	452	374	103	—	1,361
總虧損撥備(人民幣千元) ..	178	313	460	374	103	—	1,428

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2019年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元)	5,560	3,182	737	616	–	53	10,148
預期虧損率*	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)	55	32	7	5	–	1	100
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元)	41,594	3,286	1,171	2,766	1,855	–	50,672
預期虧損率	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)	282	163	187	539	824	–	1,995
總虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>337</u>	<u>195</u>	<u>194</u>	<u>544</u>	<u>824</u>	<u>1</u>	<u>2,095</u>
其他應收款項(不包括其他 應收關聯方款項)							
於2020年6月30日							
押金賬面總值							
(人民幣千元)	9,797	2,234	1,918	137	76	28	14,190
預期虧損率*	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)	98	22	19	1	1	–	141
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元)	41,969	6,351	3,391	1,121	2,559	1,913	57,304
預期虧損率	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)	284	315	542	219	1,138	1,264	3,762
總虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>382</u>	<u>337</u>	<u>561</u>	<u>220</u>	<u>1,139</u>	<u>1,264</u>	<u>3,903</u>

* 管理層通過考慮押金(計入其他應收款項)的性質及歷史違約率釐定其預期信用虧損率。押金主要指歷史違約率低且組成及風險狀況無重大變更的租房押金；押金結餘對貴集團總體而言並不重大。因此，管理層就業績記錄期間的押金結餘總額應用1%的預期信用虧損率。

貴集團根據對將產生的預期信用虧損的評估(包括評估過往收款率及前瞻性調整(如適用))評估貿易及其他應收款項(不包括應收關聯方款項)虧損撥備。

應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的預期信用虧損率於整個業績記錄期間維持穩定，原因如下：

- 管理層對貿易應收款項的收取採用貫徹一致的政策及程序，從而於整個業績記錄期間保持穩定的貿易應收款項的收款率及損失率。
- 其他應收款項主要指應收押金、代業主付款及向僱員的墊款，其信用風險於業績記錄期間維持穩定。
- 管理層對未來經濟環境及違約風險的預期於業績記錄期間維持穩定。

董事認為在業績記錄期間評估預期信用虧損率時，已考慮與貿易及其他應收款項的收款相關的行業特徵因素。

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）就開元物業管理原已減值貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與收購日期撥備的對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年5月7日	—	—	—
於損益確認的虧損撥備	452	1,853	2,305
已撥回未動用金額	—	—	—
於2020年6月30日	452	1,853	2,305

除於2020年6月30日貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）就開元物業管理原已減值貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備外，貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）的其他虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	4,140	420	4,560
於損益確認的虧損撥備	3,085	568	3,653
已撥回未動用金額	(2,005)	(185)	(2,190)
於2017年12月31日	5,220	803	6,023
於2018年1月1日	5,220	803	6,023
於損益確認的虧損撥備	3,466	880	4,346
已撥回未動用金額	(2,556)	(255)	(2,811)
於2018年12月31日	6,130	1,428	7,558
於2019年1月1日	6,130	1,428	7,558
於損益確認的虧損撥備	4,960	1,114	6,074
已撥回未動用金額	(2,761)	(554)	(3,315)
成都環球世紀的 合併影響	3,411	107	3,518
於2019年12月31日	11,740	2,095	13,835

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	6,130	1,428	7,558
於損益確認的虧損撥備 ..	7,691	1,298	8,989
已撥回未動用金額	(3,802)	(550)	(4,352)
於2019年6月30日 (未經審核)	10,019	2,176	12,195
於2020年1月1日	11,740	2,095	13,835
於損益確認的虧損撥備 ..	12,009	2,358	14,367
已撥回未動用金額	(6,761)	(550)	(7,311)
於2020年6月30日	16,988	3,903	20,891

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貿易及其他應收款項的賬面總值分別為人民幣1,574,953,000元、人民幣1,120,587,000元、人民幣941,078,000元及人民幣1,335,942,000元，因此，最高損失風險敞口分別為人民幣1,568,930,000元、人民幣1,113,029,000元、人民幣927,243,000元及人民幣1,312,746,000元。

貿易及其他應收款項(不包括應收關聯方款項)減值虧損呈列為經營利潤內的減值虧損淨額。後續收回的先前撇銷款項計入相同項目內。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損				(未經審核)	
貿易及其他應收款項					
虧損撥備變動	3,653	4,346	6,074	8,989	16,672
先前減值虧損撥回	(2,190)	(2,811)	(3,315)	(4,352)	(7,311)
貿易及其他應收款項					
減值虧損淨額	1,463	1,535	2,759	4,637	9,361

(c) 流動資金風險

為管控流動資金風險，貴集團監控並維持一個管理層認為就為貴集團的業務營運提供資金及降低現金流量波動的影響而言屬充足的現金及現金等價物水平。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期限對 貴集團的金融負債進行相關到期日分組。表格中披露的金額為合約未折現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
借款 (附註27及29)	(721,484)	(620,839)	—	—	(1,342,323)
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) ...	(453,321)	—	—	—	(453,321)
租賃負債	(4,856)	(4,328)	(4,490)	—	(13,674)
	<u>(721,484)</u>	<u>(620,839)</u>	<u>(4,490)</u>	<u>—</u>	<u>(1,342,323)</u>
於2018年12月31日					
借款 (附註27及29)	(620,839)	—	—	—	(620,839)
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) ...	(430,927)	—	—	—	(430,927)
租賃負債	(18,889)	(12,857)	(13,441)	—	(45,187)
	<u>(620,839)</u>	<u>(12,857)</u>	<u>(13,441)</u>	<u>—</u>	<u>(646,137)</u>
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) ...	(725,798)	—	—	—	(725,798)
租賃負債	(19,408)	(10,657)	(8,047)	—	(38,112)
	<u>(725,798)</u>	<u>(10,657)</u>	<u>(8,047)</u>	<u>—</u>	<u>(744,502)</u>
於2020年6月30日					
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) ...	(1,073,826)	(181,624)	—	—	(1,255,450)
租賃負債	(23,492)	(16,532)	(15,050)	—	(55,074)
	<u>(1,073,826)</u>	<u>(181,624)</u>	<u>(15,050)</u>	<u>—</u>	<u>(1,270,500)</u>

3.2 資本管理

貴集團的資本管理目標為保障 貴集團持續經營能力，以便能夠向股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，貴集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於各層級的說明載於下表之後段落。

於2017年12月31日的經常性公允價值計量	第3層級
	人民幣千元

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 — 非上市權益證券 ...	176,000

於2020年6月30日的經常性公允價值計量	第3層級
	人民幣千元

理財產品投資	225,179

於2018年及2019年12月31日，貴集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

貴集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。

第1層級：於活躍市場買賣的金融工具（如公開買賣衍生工具及權益證券）的公允價值基於報告期末的市場報價計算。貴集團持有的金融資產的市場報價為當前買入價。該等工具計入第1層級。

第2層級：未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘釐定一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該金融工具計入第2層級。

第3層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該金融工具計入第3層級。非上市權益證券及理財產品計入第3層級。

(b) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他金融工具 — 現金流量折現分析。

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量（第3層級）

下表呈列業績記錄期間的第3層級項目變動。

	理財產品 人民幣千元	非上市權益證券 人民幣千元
於2017年1月1日的年初結餘	65,281	160,000
添置	122,230	—
出售	(188,616)	—
公允價值變動	1,105	16,000
於2017年12月31日的年末結餘	—	176,000

	理財產品 人民幣千元	非上市權益證券 人民幣千元
於2018年1月1日的年初結餘	—	176,000
添置	359,450	—
出售	(362,226)	(176,000)
公允價值變動	2,776	—
於2018年12月31日的年末結餘	<u>—</u>	<u>—</u>
於2019年1月1日的年初結餘	—	—
添置	1,034,000	—
出售	(1,038,640)	—
公允價值變動	4,640	—
於2019年12月31日的年末結餘	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年1月1日的年初結餘	—	—
收購附屬公司產生的添置	226,136	—
添置	1,151,000	—
出售	(1,155,677)	—
公允價值變動	3,720	—
於2020年6月30日的期末結餘	<u>225,179</u>	<u>—</u>

4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期）。

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

貴集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變更的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(b) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面價值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

(c) 商譽減值

貴集團每年測試商譽是否出現任何減值。當有事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時，則對商譽進行減值檢討。釐定商譽是否減值須對被分配商譽的現金產生單位的可收回金額作出估計。可收回金額為使用價值或公允價值減去出售成本之中的較高者。該計算需 貴集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。有關詳情請參閱附註17(b)。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為 貴公司的執行董事。

於業績記錄期間， 貴集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於業績記錄期間， 貴集團的全部收入均來自中國。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

6 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月， 貴集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理服務.....	574,757	760,067	1,148,198	494,621	1,052,708
增值服務					
— 非業主增值服務.....	524,119	1,028,700	1,572,496	648,363	676,343
— 社區增值服務(i).....	12,649	52,775	106,680	28,370	61,573
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

- (i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，社區增值服務收入包括自銷售車位使用權所得收入，分別為零、人民幣25,928,000元、人民幣52,803,000元、人民幣6,534,000元及人民幣16,668,000元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，貴集團向其同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業、貴集團的聯營公司及合營企業以及獨立第三方提供服務所得收入明細如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
同系附屬公司.....	304,295	608,891	1,002,791	426,874	463,306
融創中國的聯營公司及 合營企業.....	292,260	520,164	738,085	281,923	347,531
貴集團的聯營公司及 合營企業.....	—	—	—	—	906
獨立第三方.....	514,970	712,487	1,086,498	462,557	978,881
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

除融創中國所控制實體、融創中國的聯營公司及合營企業及貴集團的聯營公司及合營企業外，貴集團的客戶眾多，但概無客戶於業績記錄期間對貴集團貢獻10%或以上收入。

貴集團通過按以下主要產品線隨時間及於某一時間點轉讓貨品及服務獲得收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<i>隨時間確認</i>					
— 物業管理服務.....	551,705	744,987	1,120,883	483,284	1,037,146
— 非業主增值服務.....	521,296	979,240	1,418,445	567,414	622,563
— 社區增值服務.....	11,586	15,294	34,301	14,033	37,297
	<u>1,084,587</u>	<u>1,739,521</u>	<u>2,573,629</u>	<u>1,064,731</u>	<u>1,697,006</u>
<i>於某一時間點確認</i>					
— 物業管理服務.....	23,052	15,080	27,315	11,337	15,562
— 非業主增值服務.....	2,823	49,460	154,051	80,949	53,780
— 社區增值服務.....	1,063	37,481	72,379	14,337	24,276
	<u>26,938</u>	<u>102,021</u>	<u>253,745</u>	<u>106,623</u>	<u>93,618</u>
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

(a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 第三方	181,286	275,933	521,987	676,717
— 關聯方	12,921	9,249	38,401	51,320
	<u>194,207</u>	<u>285,182</u>	<u>560,388</u>	<u>728,037</u>

(b) 合約資產及負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於貴集團業務的增長，有關負債有所增加。

(c) 就合約負債確認的收入

下表列示於當前各報告期內確認與結轉合約負債相關的收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
當期確認收入中於年／ 期初存在合約負債 結餘的部分					
物業管理服務	103,663	162,244	241,673	194,901	451,439
非業主增值服務	882	12,115	8,428	2,522	24,250
社區增值服務	1,283	3,975	8,279	1,284	3,215
	<u>105,828</u>	<u>178,334</u>	<u>258,380</u>	<u>198,707</u>	<u>478,904</u>

(d) 未履行的履約義務

管理層預計分配至未履行的履約義務的大部分合約金額將於下個報告期內被確認為提供服務所得收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，分別有人民幣105,828,000元、人民幣178,334,000元、人民幣258,380,000元、人民幣198,707,000元及人民幣478,904,000元的結轉合約負債於本年／本期確認。

(e) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，並無獲得合約的重大增量成本。

7 其他收入及開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
關聯方利息收入					
(附註34(a))	82,825	43,556	11,134	11,134	17,629
政府補助(a)	2,485	1,500	23,813	6,840	13,451
其他 — 淨額	225	857	1,657	333	216
	<u>85,535</u>	<u>45,913</u>	<u>36,604</u>	<u>18,307</u>	<u>31,296</u>

(a) 政府補助主要指來自地方政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅（「增值稅」）退稅。並無與領取該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

8 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
理財產品公允價值收益 . . .	1,105	2,776	4,640	1,497	3,720
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益 — 非上市權益證券	16,000	—	—	—	—
其他	(811)	(271)	(481)	(207)	(110)
	<u>16,294</u>	<u>2,505</u>	<u>4,159</u>	<u>1,290</u>	<u>3,610</u>

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利開支(附註10)...	652,637	1,091,713	1,631,653	743,142	943,065
安保、維護、清潔及					
綠化成本.....	230,960	324,258	437,985	169,715	306,664
佣金成本.....	—	26,608	77,097	45,258	18,367
差旅、運輸及招待開支...	29,185	47,070	60,816	23,800	28,548
出售車位使用權成本.....	—	15,466	22,863	3,174	7,217
耗材成本.....	36,942	42,279	53,244	34,139	46,071
辦公及通訊費.....	27,941	40,007	53,522	18,063	24,522
能源費用.....	41,245	36,920	45,268	22,577	44,044
折舊及攤銷.....	7,665	17,179	34,675	16,561	31,324
短期租賃及低價值資產...	5,573	17,770	26,699	14,612	15,471
稅項及附加.....	4,886	8,860	14,915	5,082	8,023
社區活動成本.....	9,322	11,931	13,556	1,375	2,604
招聘及培訓開支.....	8,489	10,685	12,493	2,844	3,758
廣告及推廣開支.....	—	3,582	6,711	1,774	3,931
僱員制服開支.....	8,253	8,833	5,998	915	3,295
專業費用.....	7,374	7,575	5,730	2,264	4,551
車位租賃開支.....	—	—	—	—	3,255
管理服務收費.....	—	—	—	—	2,061
銀行手續費.....	2,304	2,951	4,142	1,637	2,757
核數師酬金 — 核數服務...	218	270	425	213	387
上市開支.....	—	—	—	—	8,324
應收款項減值撥備.....	1,463	1,535	2,759	4,637	7,435
— 貿易應收款項.....	1,080	910	2,199	3,889	4,240
— 其他應收款項.....	383	625	560	748	3,195
其他.....	1,591	1,717	1,085	693	3,106
	<u>1,076,048</u>	<u>1,717,209</u>	<u>2,511,636</u>	<u>1,112,475</u>	<u>1,518,780</u>

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	538,105	891,805	1,350,937	620,887	814,801
社保開支(a)	66,369	116,411	178,211	76,020	52,972
僱員福利.....	33,182	54,581	57,378	27,347	49,175
住房福利.....	14,981	28,916	45,127	18,888	26,117
	<u>652,637</u>	<u>1,091,713</u>	<u>1,631,653</u>	<u>743,142</u>	<u>943,065</u>

(a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及運營的設定提存計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，貴集團酬金最高的五名人士包括0、0、2名、2名及2名董事，其酬金於附註35所載分析中列示。於業績記錄期間向其餘5名、5名、3名、3名及3名人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	7,150	9,310	10,295	5,073	5,167
社保開支、住房福利及 其他僱員福利	379	556	463	218	131
	<u>7,529</u>	<u>9,866</u>	<u>10,758</u>	<u>5,291</u>	<u>5,298</u>

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
酬金組別 (以港元計)					
零至1,000,000港元	—	—	—	5	4
1,000,001港元至2,000,000港元	4	2	—	—	1
2,000,001港元至3,000,000港元	1	2	4	—	—
3,000,001港元至4,000,000港元	—	1	1	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11 財務(成本)/收入－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
財務成本					
資產抵押證券(「資產抵押證券」)					
的利息開支.....	(51,652)	(41,230)	(11,134)	(11,134)	—
租賃負債的利息.....	(517)	(1,569)	(2,086)	(1,087)	(1,005)
其他借款的利息開支.....	(31,173)	(2,326)	—	—	(27)
匯兌虧損.....	—	—	(8)	(5)	—
	<u>(83,342)</u>	<u>(45,125)</u>	<u>(13,228)</u>	<u>(12,226)</u>	<u>(1,032)</u>
財務收入					
銀行存款利息收入.....	253	474	1,365	456	2,572
匯兌收益.....	—	—	—	—	4,849
	<u>(83,089)</u>	<u>(44,651)</u>	<u>(11,863)</u>	<u>(11,770)</u>	<u>6,389</u>

12 附屬公司

貴公司

	於12月31日	於6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司投資.....	50,000	50,000
應收附屬公司款項(a).....	—	1,181,992
於附屬公司權益.....	<u>50,000</u>	<u>1,231,992</u>

(a) 於2020年6月30日，應收一家附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。結餘以港元計值。貴公司預期於各報告日期十二個月後變現應收一家附屬公司款項。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的附屬公司列示如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權				貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日		6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
(1)... 由 貴公司直接擁有： 融創服務投資（一）	英屬處女群島 2019年1月8日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(2)... 融創服務投資（二）有限 公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(3)... 融創服務投資（三）有限 公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(4)... 由 貴公司間接擁有： 融創生活服務集團有限 公司	英屬處女群島 2019年1月11日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(5)... 惠熙(BVI)投資有限公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(6)... 惠熙(香港)投資有限公 司	英屬處女群島 2019年2月4日	1 美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註 a	
(7)... 天津融嘉物業服務有限 公司	中國天津 2019年3月28日	人民幣 50,000,000 元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理， 中國天津	附註 a	
(8)... 融創物業服務集團有限 公司	中國天津 2004年1月16日	人民幣 300,000,000 元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國天津	截至2017年及2018年12月 31日止年度為中審華會 計師事務所(特殊普通合 夥)(「中審華會計師事務 所」)，截至2019年12月31 日止年度為中興財光華會 計師事務所(特殊普通合 夥)(「中興財」)	

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權				貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日		6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
(9)．．．天津融創工程設備安裝有限公司	中國天津 2016年5月13日	人民幣 25,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	工程服務， 中國天津	截至2018年12月31日止年度 為中審華會計師事務所， 截至2019年12月31日止年 度為中興財；附註c 附註b
(10)．．天津融創致家生活服務有限公司	中國天津 2018年12月25日	人民幣 2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	家政服務， 中國天津	附註b
(11)．．北京融創東方普羅旺斯物業服務有限公司	中國北京 2005年8月30日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國北京	截至2018年12月31日止年度 為中審華會計師事務所； 附註c及附註g 附註d
(12)．．北京易生活社區服務有限公司	中國北京 2017年7月14日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國北京	附註d
(13)．．青島融創阿朵小鎮物業服務有限公司	中國青島 2018年7月17日	人民幣 3,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	物業管理， 中國青島	附註b
(14)．．石家莊融創物業服務有限公司	中國石家莊， 2019年4月3日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業管理， 中國石家莊	附註a
(15)．．浙江融創物業服務有限公司	中國杭州， 2017年5月22日	人民幣 60,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國杭州	附註d
(16)．．寧波融創物業服務有限公司	中國寧波 2019年9月4日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業管理， 中國寧波	附註a
(17)．．海南融享旅行社有限公司	中國海口 2018年9月13日	人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	國內旅遊， 諮詢及服務， 中國海口	附註b

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權				貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日			6月30日 2020年			
			2017年	2018年	2019年				
(18)．．海南融物建築工程有限 公司	中國海口 2018年2月27日	人民幣 30,000,000元	不適用	100%	100%	100%	工程服務， 中國海口	附註b	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g
(19)．．天津融創物業管理服務 有限公司	中國天津 2010年6月21日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	商業管理， 中國天津	附註a	
(20)．．湖北省融鄰房地產經紀 有限公司	中國武漢 2019年7月3日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	房產中介服務， 中國武漢	附註b	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g
(21)．．新疆融創物業服務有限 公司	中國烏魯木齊 2018年8月14日	人民幣 5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	物業管理， 中國烏魯木齊	附註a	
(22)．．重慶融創物業管理有限 公司	中國重慶 2004年9月10日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國重慶	附註b	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g
(23)．．重慶融創致美物業 服務有限公司	中國重慶 2007年5月24日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國重慶	附註c及附註g	
(24)．．深圳融創物業服務集團 有限公司	中國深圳 2019年12月12日	人民幣 30,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理， 中國深圳	附註e及附註g	截至2018年及2019年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所
(25)．．成都環球世紀	中國成都， 2005年7月7日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	48.45%	66.50%	物業管理， 中國成都	附註f	
(26)．．天津融創旅居置業有限 公司	中國天津， 2018年1月24日	人民幣 10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	商品房銷售代理， 中國天津	附註g	截至2018年及2019年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所
(27)．．溫州融創物業服務有限 公司	中國浙江， 2020年1月8日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	物業管理， 中國浙江	附註h	

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日		6月30日			
			2017年	2018年				
(28)．石家莊市融鄰房地產經紀有限公司	中國河北 2020年3月17日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	房產經紀服務， 中國河北	附註f
(29)．天津融臻投資有限公司	中國天津 2020年3月9日	1,400,000,000 港元	不適用	不適用	100%	100%	投資活動， 中國天津	附註f
(30)．天津融悅管理諮詢有限公司（「天津融悅」）	中國天津 2020年3月21日	人民幣 1,100,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	社會經濟諮詢， 中國天津	附註f
(31)．廊坊市融創陽光郡物業服務有限公司	中國廊坊， 2020年6月17日	人民幣 31,000,000元	不適用	不適用	55%	55%	物業管理服務， 中國廊坊	附註f
(32)．河南融首共創物業管理有限公司	中國新疆， 2020年6月6日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	60%	60%	物業管理服務， 中國新疆	附註f
(33)．河南融善物業服務有限公司	中國鄭州， 2020年6月28日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 中國鄭州	附註f
(34)．湖北融創物業服務有限公司	中國武漢， 2020年6月8日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 中國武漢	附註f
(35)．浙江開元物業管理股份有限公司	中國杭州， 2001年6月26日	人民幣 41,076,000元	不適用	不適用	99.17%	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註30及附註h
(36)．淳安千島湖開元物業管理有限公司	中國杭州， 2018年1月17日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	99.17%	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日		6月30日 2020年			
			2017年	2018年				
(37)．． 杭州開元安保服務有限公司	中國杭州， 2013年1月22日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(38)．． 杭州開元資產管理有限公司	中國杭州， 2013年2月7日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	資產管理， 中國杭州	附註h
(39)．． 杭州開元物業管理諮詢有限公司	中國杭州， 2014年1月29日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(40)．． 杭州銀藝園林景觀工程有限公司	中國杭州， 2014年1月29日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(41)．． 杭州金鍵智能科技有限公司	中國杭州， 2014年2月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	84.29%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(42)．． 徐州名都物業服務有限公司	中國杭州， 2014年2月19日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國徐州	附註h
(43)．． 杭州蕭山劇院經營管理有限公司	中國杭州， 2016年1月4日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	79.34%	劇院管理， 中國杭州	附註h
(44)．． 泰興頤元物業服務有限公司	中國杭州， 2017年1月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	50.58%	物業管理服務， 中國江蘇	附註h
(45)．． 杭州開元頤高物業服務有限公司	中國杭州， 2017年2月7日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	50.58%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(46)．． 杭州開元教育科技有限公司	中國杭州， 2017年2月7日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	教育軟件開發、 教育用品研發， 中國杭州	附註h

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日		6月30日			
			2017年	2018年	2019年	2020年		
(47)．． 杭州祺心環境科技有限 公司	中國杭州， 2017年2月17日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務、 家政服務， 中國杭州	附註h
(48)．． 杭州開心點點居家綜合 服務有限公司	中國杭州， 2017年3月16日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(49)．． 台州開元物業管理有限 公司	中國杭州， 2017年3月31日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國台州	附註h
(50)．． 杭州開元劇院經營管理 有限公司	中國杭州， 2017年8月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	79.34%	劇院管理， 中國杭州	附註h
(51)．． 宿遷元鑫物業管理有限 公司	中國宿遷， 2018年4月19日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	69.42%	物業管理服務， 中國宿遷	附註h
(52)．． 台州光大開元物業管理 有限公司	中國台州， 2019年10月14日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	64.46%	物業管理服務， 中國台州	附註h
(53)．． 湖北融首共創物業服務 有限公司	中國湖北， 2020年6月5日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	50%	物業管理服務， 中國湖北	附註f

附註a：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註b：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註c：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2017年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註d：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註e：於2019年12月31日，融創中國旗下 貴集團的一家同系附屬公司自一名第三方收購環球融創會展文旅集團有限公司（「環球融創」）51%權益，環球融創主要從事與上市業務不相關的業務。環球融創的附屬公司之一成都環球世紀（由環球融創持有95%權益）從事上市業務。成都環球世紀的資產淨值及業績自2019年12月31日起併入 貴集團的歷史財務資料。成都環球世紀於2019年12月31日（合併日期）的資產淨值概述如下：

	2019年12月31日
	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備.....	2,423
無形資產.....	35,861
遞延稅項資產.....	527
流動資產	
現金及現金等價物.....	54,526
貿易應收款項.....	56,283
存貨.....	3,036
預付款項及其他應收款項.....	216,514
流動負債	
貿易及其他應付款項.....	89,248
合約負債.....	20,138
即期所得稅負債.....	1,075
遞延稅項負債.....	5,334
資產淨值	253,375
減：非控制性權益.....	(130,615)
已收購資產淨值的公允價值	<u>122,760</u>

於2020年4月， 貴集團於成都環球世紀派付股息人民幣209百萬元予環球融創及5%少數股東後通過其間接持有70%權益的附屬公司以對價人民幣9百萬元自環球融創收購於成都環球世紀的95%權益。於2020年4月的股息分派分別列入賬列作向 貴公司擁有人分派人民幣101百萬元及非控制性權益扣減人民幣108百萬元。非控制性權益扣減與應付環球融創對價之間的差額於 貴集團的權益內確認。

附註f：概無就該等公司編製法定經審核財務報表，原因為其乃於2020年新註冊成立。

附註g：截至本報告日期，該等公司截至2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表尚未刊發。

附註h：概無就該等公司編製法定經審核財務報表，原因為其乃於2020年新收購。

13 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支之分析，並顯示了毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期所得稅					
－中國企業所得稅.....	10,796	26,421	82,152	54,832	68,320
遞延所得稅(附註31)					
－中國企業所得稅.....	463	4,255	(6,123)	(41,313)	(3,447)
	<u>11,259</u>	<u>30,676</u>	<u>76,029</u>	<u>13,519</u>	<u>64,873</u>

(a) 開曼群島所得稅

貴公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於 貴集團於業績記錄期間並無產生任何須繳納香港利得稅之收入。

(c) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。業績記錄期間之法定稅率為25%。

根據當局於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。貴集團的若干附屬公司合資格於有關期間享有有關優惠企業所得稅稅率。

(d) 根據適用稅率計算的所得稅及於綜合利潤表所列示利潤總額與所得稅開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤	54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
按適用企業所得稅稅率25% 計算的稅項	13,554	32,246	86,482	16,786	78,913
以下各項的稅務影響：					
— 不可扣稅開支	2,737	1,378	808	533	1,358
— 毋須課稅收入	—	(221)	(322)	(110)	(628)
— 海外稅率差額	—	—	—	—	(1,721)
— 貴集團不同附屬公司 優惠稅率的影響	(5,032)	(2,727)	(10,939)	(3,690)	(13,049)
	<u>11,259</u>	<u>30,676</u>	<u>76,029</u>	<u>13,519</u>	<u>64,873</u>

14 每股盈利

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月各期間視為已發行普通股的加權數目計算。釐定視為已發行普通股的加權平均數目時，考慮到本報告附註25(c)所詳述於2020年10月27日購回12,500股每股面值1.00美元的股份及發行9,500,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司有關附註1.2所詳述重組的9,500,000股已發行股份自2017年1月1日起被視為已發行。

貴公司於業績記錄期間並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	42,958	98,307	269,898	53,625	238,130
已發行普通股的 加權平均數	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
按年／期內 貴公司 擁有人應佔利潤計算 的每股基本盈利 (以每股 人民幣元列示)	4.52	10.35	28.41	5.64	25.07

15 物業及設備

	機器	汽車	電子設備	傢俱及 辦公設備	租賃物業 裝修	樓宇	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	人民幣千元
於2017年1月1日							
成本	620	3,831	9,738	1,391	1,411	–	16,991
累計折舊	(290)	(2,469)	(6,039)	(704)	–	–	(9,502)
賬面淨值	330	1,362	3,699	687	1,411	–	7,489
截至2017年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	330	1,362	3,699	687	1,411	–	7,489
添置	156	825	4,601	926	1,586	–	8,094
出售	(2)	(50)	(32)	(11)	–	–	(95)
折舊費用	(84)	(560)	(2,186)	(279)	(804)	–	(3,913)
年末賬面淨值	400	1,577	6,082	1,323	2,193	–	11,575
於2017年12月31日							
成本	746	4,376	13,613	2,137	3,507	–	24,379
累計折舊	(346)	(2,799)	(7,531)	(814)	(1,314)	–	(12,804)
賬面淨值	400	1,577	6,082	1,323	2,193	–	11,575
截至2018年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	400	1,577	6,082	1,323	2,193	–	11,575
添置	920	690	6,625	912	3,879	–	13,026
出售	(1)	(4)	(53)	(3)	–	–	(61)
折舊費用	(136)	(544)	(3,319)	(472)	(1,007)	–	(5,478)
年末賬面淨值	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	–	19,062
於2018年12月31日							
成本	1,653	4,755	19,399	2,896	7,386	–	36,089
累計折舊	(470)	(3,036)	(10,064)	(1,136)	(2,321)	–	(17,027)
賬面淨值	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	–	19,062
截至2019年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	–	19,062
成都環球世紀之 合併影響	554	1,426	303	140	–	–	2,423
添置	580	743	11,159	1,708	1,912	–	16,102
出售	(5)	(9)	(30)	(3)	–	–	(47)
折舊費用	(377)	(506)	(5,387)	(491)	(1,798)	–	(8,559)
年末賬面淨值	1,935	3,373	15,380	3,114	5,179	–	28,981

	機器	汽車	電子設備	傢俱及 辦公設備	租賃物業 裝修	樓宇	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	人民幣千元
於2019年12月31日							
成本	2,682	6,869	29,878	4,686	9,296	–	53,411
累計折舊	(747)	(3,496)	(14,498)	(1,572)	(4,117)	–	(24,430)
賬面淨值	<u>1,935</u>	<u>3,373</u>	<u>15,380</u>	<u>3,114</u>	<u>5,179</u>	<u>–</u>	<u>28,981</u>
於2020年1月1日							
成本	2,682	6,869	29,878	4,686	9,296	–	53,411
累計折舊	(747)	(3,496)	(14,498)	(1,572)	(4,117)	–	(24,430)
賬面淨值	<u>1,935</u>	<u>3,373</u>	<u>15,380</u>	<u>3,114</u>	<u>5,179</u>	<u>–</u>	<u>28,981</u>
截至2020年6月30日							
止六個月							
期初賬面淨值	1,935	3,373	15,380	3,114	5,179	–	28,981
收購附屬公司 (附註30) ..	3,082	2,227	7,213	6,080	3,108	1,703	23,413
添置	575	272	3,560	831	1,229	–	6,467
出售	(37)	(2)	(54)	(67)	–	–	(160)
折舊費用	(360)	(768)	(3,830)	(644)	(1,537)	(15)	(7,154)
期末賬面淨值	<u>5,195</u>	<u>5,102</u>	<u>22,269</u>	<u>9,314</u>	<u>7,979</u>	<u>1,688</u>	<u>51,547</u>
於2020年6月30日							
成本	6,292	9,361	40,469	11,510	13,633	1,703	82,968
累計折舊	(1,097)	(4,259)	(18,200)	(2,196)	(5,654)	(15)	(31,421)
賬面淨值	<u>5,195</u>	<u>5,102</u>	<u>22,269</u>	<u>9,314</u>	<u>7,979</u>	<u>1,688</u>	<u>51,547</u>
於2019年1月1日							
成本	1,653	4,755	19,399	2,896	7,386	–	36,089
累計折舊	(470)	(3,036)	(10,064)	(1,136)	(2,321)	–	(17,027)
賬面淨值	<u>1,183</u>	<u>1,719</u>	<u>9,335</u>	<u>1,760</u>	<u>5,065</u>	<u>–</u>	<u>19,062</u>
截至2019年6月30日							
止六個月 (未經審核)							
期初賬面淨值	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	–	19,062
添置	50	81	3,211	231	345	–	3,918
出售	(3)	(7)	(14)	(2)	–	–	(26)
折舊費用	(142)	(271)	(2,331)	(217)	(907)	–	(3,868)
期末賬面淨值	<u>1,088</u>	<u>1,522</u>	<u>10,201</u>	<u>1,772</u>	<u>4,503</u>	<u>–</u>	<u>19,086</u>
於2019年6月30日							
(未經審核)							
成本	1,696	4,701	22,332	3,104	7,730	–	39,563
累計折舊	(608)	(3,179)	(12,131)	(1,332)	(3,227)	–	(20,477)
賬面淨值	<u>1,088</u>	<u>1,522</u>	<u>10,201</u>	<u>1,772</u>	<u>4,503</u>	<u>–</u>	<u>19,086</u>

折舊開支自綜合全面收益表的以下類別扣除：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本.....	1,920	2,275	4,270	1,855	3,588
行政開支.....	1,993	3,203	4,284	2,011	3,560
銷售開支.....	—	—	5	2	6
	<u>3,913</u>	<u>5,478</u>	<u>8,559</u>	<u>3,868</u>	<u>7,154</u>

16 使用權資產

	租賃物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日			
成本	8,464	74	8,538
累計折舊.....	(1,395)	(5)	(1,400)
賬面淨值.....	<u>7,069</u>	<u>69</u>	<u>7,138</u>
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值.....	7,069	69	7,138
添置	7,608	29	7,637
折舊費用.....	(2,851)	(15)	(2,866)
年末賬面淨值.....	<u>11,826</u>	<u>83</u>	<u>11,909</u>
於2017年12月31日			
成本	16,072	103	16,175
累計折舊.....	(4,246)	(20)	(4,266)
賬面淨值.....	<u>11,826</u>	<u>83</u>	<u>11,909</u>
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值.....	11,826	83	11,909
添置	37,020	882	37,902
折舊費用.....	(7,939)	(84)	(8,023)
年末賬面淨值.....	<u>40,907</u>	<u>881</u>	<u>41,788</u>
於2018年12月31日			
成本	52,810	985	53,795
累計折舊.....	(11,903)	(104)	(12,007)
賬面淨值.....	<u>40,907</u>	<u>881</u>	<u>41,788</u>

	租賃物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值.....	40,907	881	41,788
添置.....	13,764	819	14,583
折舊費用.....	(20,277)	(331)	(20,608)
年末賬面淨值.....	34,394	1,369	35,763
於2019年12月31日			
成本.....	59,958	1,804	61,762
累計折舊.....	(25,564)	(435)	(25,999)
賬面淨值.....	34,394	1,369	35,763
於2020年1月1日			
成本.....	59,958	1,804	61,762
累計折舊.....	(25,564)	(435)	(25,999)
賬面淨值.....	34,394	1,369	35,763
截至2020年6月30日止六個月			
期初賬面淨值.....	34,394	1,369	35,763
收購附屬公司(附註30).....	21,254	—	21,254
添置.....	5,761	310	6,071
折舊費用.....	(11,007)	(263)	(11,270)
期末賬面淨值.....	50,402	1,416	51,818
於2020年6月30日			
成本.....	79,546	2,114	81,660
累計折舊.....	(29,144)	(698)	(29,842)
賬面淨值.....	50,402	1,416	51,818
於2019年1月1日			
成本.....	52,810	985	53,795
累計折舊.....	(11,903)	(104)	(12,007)
賬面淨值.....	40,907	881	41,788
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值.....	40,907	881	41,788
添置.....	10,171	240	10,411
折舊費用.....	(9,789)	(143)	(9,932)
期末賬面淨值.....	41,289	978	42,267
於2019年6月30日(未經審核)			
成本.....	62,081	1,224	63,305
累計折舊.....	(20,792)	(246)	(21,038)
賬面淨值.....	41,289	978	42,267

於綜合全面收益表確認的款項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊費用					
租賃物業及其他	2,866	8,023	20,608	9,932	11,270
利息開支(已計入財務成本)	517	1,569	2,086	1,087	1,005
短期租賃及低價值資產開支 (已計入銷售、出售及營銷 成本及行政開支)	5,573	17,770	26,699	14,612	15,471

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月有關租賃的現金流出總額分別為人民幣8,821,000元、人民幣29,964,000元、人民幣47,938,000元、人民幣24,653,000元及人民幣26,789,000元。

17 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元 (附註(a))	獨家經營權 人民幣千元	品牌 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (附註(b))	總計 人民幣千元
於2017年1月1日						
成本及賬面淨值	—	—	—	—	—	—
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	—	—	—	—	—	—
添置	—	16,014	—	—	—	16,014
攤銷	—	(886)	—	—	—	(886)
年末賬面淨值	—	15,128	—	—	—	15,128
於2017年12月31日						
成本	—	16,014	—	—	—	16,014
累計攤銷	—	(886)	—	—	—	(886)
賬面淨值	—	15,128	—	—	—	15,128
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	—	15,128	—	—	—	15,128
添置	—	8,747	—	—	—	8,747
攤銷	—	(3,678)	—	—	—	(3,678)
年末賬面淨值	—	20,197	—	—	—	20,197

	軟件	客戶關係	獨家經營權	品牌	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
於2018年12月31日						
成本	—	24,761	—	—	—	24,761
累計攤銷	—	(4,564)	—	—	—	(4,564)
賬面淨值	—	20,197	—	—	—	20,197
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	—	20,197	—	—	—	20,197
成都環球世紀之合併影響 (附註12(e))	299	35,562	—	—	—	35,861
添置	12,680	—	—	—	—	12,680
攤銷	(1,396)	(4,112)	—	—	—	(5,508)
年末賬面淨值	11,583	51,647	—	—	—	63,230
於2019年12月31日						
成本	12,979	60,323	—	—	—	73,302
累計攤銷	(1,396)	(8,676)	—	—	—	(10,072)
於2019年12月31日	11,583	51,647	—	—	—	63,230
於2020年1月1日						
成本	12,979	60,323	—	—	—	73,302
累計攤銷	(1,396)	(8,676)	—	—	—	(10,072)
賬面淨值	11,583	51,647	—	—	—	63,230
截至2020年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	11,583	51,647	—	—	—	63,230
收購附屬公司(附註30)	4,535	195,611	—	47,250	1,020,216	1,267,612
添置	3,997	—	5,151	—	—	9,148
攤銷	(2,053)	(10,059)	—	(788)	—	(12,900)
期末賬面淨值	18,062	237,199	5,151	46,462	1,020,216	1,327,090
於2020年6月30日						
成本	21,511	255,934	5,151	47,250	1,020,216	1,350,062
累計攤銷	(3,449)	(18,735)	—	(788)	—	(22,972)
賬面淨值	18,062	237,199	5,151	46,462	1,020,216	1,327,090
於2019年1月1日						
成本	—	24,761	—	—	—	24,761
累計攤銷	—	(4,564)	—	—	—	(4,564)
賬面淨值	—	20,197	—	—	—	20,197
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	—	20,197	—	—	—	20,197
添置	5,407	—	—	—	—	5,407
攤銷	(537)	(2,224)	—	—	—	(2,761)
期末賬面淨值	4,870	17,973	—	—	—	22,843

	軟件	客戶關係	獨家經營權	品牌	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
於2019年6月30日(未經審核)						
成本	5,407	24,761	-	-	-	30,168
累計攤銷	(537)	(6,788)	-	-	-	(7,325)
賬面淨值	<u>4,870</u>	<u>17,973</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,843</u>

無形資產攤銷計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	886	3,678	4,112	2,224	10,059
行政開支	-	-	1,396	537	2,841
	<u>886</u>	<u>3,678</u>	<u>5,508</u>	<u>2,761</u>	<u>12,900</u>

(a) 客戶關係

於2017年及2018年，貴集團已收購3份及2份客戶關係，對價分別為人民幣16,014,000元及人民幣8,747,000元。

於2019年12月31日，貴集團於融創中國旗下的同系附屬公司自第三方收購環球融創(附註12(e))。成都環球世紀的可識別資產淨值總額為人民幣253,375,000元，包括貴集團確認的客戶關係人民幣35,562,000元。

於2020年5月8日，貴集團的一家附屬公司自第三方收購開元物業管理(附註30)。開元物業管理的可識別資產淨值總額為人民幣476,120,000元，包括貴集團確認的客戶關係人民幣195,611,000元及品牌人民幣47,250,000元。

(b) 商譽

貴公司董事視開元物業管理為一個呈報分部，並於開元物業管理層面進行商譽減值測試。

貴公司收購附屬公司(附註30)產生的商譽於收購日期釐定為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。商譽基於相關收購方的現金產生單位評估，以進行減值測試。

開元物業管理所經營物業管理業務的可收回金額由獨立估值師評估，根據使用價值(「使用價值」)計算確定。該計算使用基於管理層所批准財務預算的除稅前現金流量預測，涵蓋為期五年的期間，管理層基於開元物業管理的預期發展趨勢及行業經驗釐定五年的預測期。於五年預測期以後的現金流量使用以下所述的估計最終增長率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務所在相關行業的長期平均增長率。使用稅前折現率以反映相關行業的特定風險。

下表列示管理層於2020年6月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2020年收入(年增長率百分比)	21.0%
2021年收入(年增長率百分比)	20.3%
2022年至2024年收入(年增長率百分比)	9.8%-19.0%
淨利潤率(收入百分比)	7.2%-8.3%
最終增長率	3.0%
稅前折現率	19.3%

於2020年6月30日，基於使用價值計算的可收回金額人民幣1,321,294,000元比賬面價值人民幣1,296,153,000元(包括商譽人民幣1,028,755,000元)超出人民幣25,141,000元。

貴公司董事已基於收入的預期增長率或稅前折現率將因考慮到開元物業管理所經營業務及行業的波動而改變的假設進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2020年6月30日的剩餘超出部份的變動：

預期年增長率	-1.79% (2020年至2024年 收入年增長率減少至9.62%-20.62%)
稅前折現率	+1.74% (增加至19.64%)

倘截至2020年6月30日使用價值計算所用預期年增長率比管理層估計低1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣57,151,000元。倘截至2020年6月30日預期稅前折現率比管理層估計高1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣46,709,000元。

除以上變更外，貴公司認為主要參數並無會導致現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額的其他合理可能變更。

參考於2020年6月30日評估的可收回金額後，貴公司董事釐定於業績記錄期間並無商譽減值撥備。

18 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤餘成本計量的金融資產				
— 現金及現金等價物(附註23) ..	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
— 貿易及其他應收款項 (預付款項除外)(附註21及22)	1,568,930	1,113,029	927,243	1,312,746
— 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產(附註24)	176,000	—	—	225,179
	<u>1,976,724</u>	<u>1,484,962</u>	<u>2,017,440</u>	<u>2,709,409</u>

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
按攤餘成本列賬的負債				
— 貿易及其他應付款項 (應付薪資及其他應付稅項除外) (附註29)	461,605	437,166	725,798	1,255,450
— 租賃負債 (附註28)	12,324	39,601	35,031	50,480
— 借款 (附註27)	1,327,800	614,600	—	—
	<u>1,801,729</u>	<u>1,091,367</u>	<u>760,829</u>	<u>1,305,930</u>

19 使用權益法入賬之投資

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	—	500	1,383	2,672
收購附屬公司產生的添置	—	—	—	47,198
向一家合營企業注資	500	—	—	—
分佔聯營公司及合營企業利潤	—	883	1,289	2,511
於12月31日／6月30日	<u>500</u>	<u>1,383</u>	<u>2,672</u>	<u>52,381</u>

下文列示 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合營企業及聯營公司詳情。 貴集團董事認為，一家名為江蘇開元金昌物業管理有限公司(「金昌物業管理」)的合營企業個別而言對 貴集團於聯營公司及合營企業的投資具有重大意義。以下所列的合營企業及聯營公司的資本僅由普通股組成，由 貴集團根據 貴集團的持股比例直接持有。公司的註冊成立或登記國家同時亦是主要營業地點，所有權權益的比例與所擁有的投票權的比例相同。

	註冊成立 及運營地點	主要業務	關係性質	所持股權	
				於2017年、 2018年及 2019年 12月31日	於2020年 6月30日
重慶融碧物業服務有限公司	中國重慶	物業管理	合營企業	50%	50%
福州融巨盛物業服務有限公司	中國福州	物業管理	合營企業	45%	45%

	註冊成立 及運營地點	主要業務	關係性質	所持股權	
				於2017年、 2018年及 2019年 12月31日	於2020年 6月30日
江蘇開元金昌物業管理有限公司	中國江蘇	物業管理	合營企業	—	49.59%
杭州開元玖維客物業服務有限公司	中國杭州	物業管理	合營企業	—	48.59%
杭州開元斯賓塞網絡科技有限公司	中國杭州	網絡科技	聯營公司	—	34.71%
杭州蕭山城市物業服務有限公司	中國杭州	物業管理	聯營公司	—	48.59%
杭州蕭山國投嘉時物業管理有限公司	中國杭州	物業管理	聯營公司	—	44.63%
杭州錢江世紀城開元物業服務有限公司	中國杭州	物業管理	聯營公司	—	48.59%
紹興開元置業服務有限公司	中國紹興	物業管理	聯營公司	—	48.59%
新昌縣高新開元物業服務有限公司	中國紹興	物業管理	聯營公司	—	44.63%

貴集團確定其於上述公司並無控制性權益，但具有重大影響力。上文所列聯營公司及合營企業為私人公司，故無法取得其股份的市場報價。並無有關 貴集團於聯營公司及合營企業之權益的或有負債。

以下列示金昌物業管理的財務資料概要，該等資料使用權益法入賬。

	於6月30日
	2020年
	人民幣千元
賬面價值對賬	
於收購開元物業管理日期的期初資產淨值	10,528
期內利潤	637
於2020年6月30日的期末資產淨值	11,165

	於6月30日
	2020年
	人民幣千元
貴集團應佔：	
權益百分比.....	48.59%
於聯營公司之權益.....	5,425
商譽.....	18,608
賬面價值.....	24,033
	於收購開元物業 管理日期至 2020年6月30日 期間
	人民幣千元
收入.....	12,944
持續經營利潤.....	637
貴集團應佔：	
權益百分比.....	48.59%
分佔期內利潤.....	310

20 存貨

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
車位使用權.....	26,399	44,838	66,937	—
其他材料及組件.....	1	1,735	15,399	29,403
	26,400	46,573	82,336	29,403

於業績記錄期間，貴集團自同系附屬公司以及融創中國的聯營公司及合營企業購買車位並將該等車位出售予第三方客戶。

於2020年6月30日，貴集團與同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業（「融創集團」）訂立房產中介服務協議（「車位代理協議」），據此，貴集團轉讓貴集團於2020年6月30日所持未售車位的擁有權，自2020年6月30日起至2021年12月31日就該等未售車位提供銷售代理服務。於每份合同完成或終止後，未售車位的押金餘額將由融創集團悉數退還予貴集團。因此，於2020年6月30日的未售存貨人民幣60,491,000元被重新劃分至其他應收款項人民幣57,578,000元及獨家代理權無形資產人民幣2,913,000元。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金之現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家代理權並計入無形資產。

21 貿易應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註34(b))	97,848	254,914	349,303	475,419
— 第三方	115,474	143,819	248,693	618,158
	<u>213,322</u>	<u>398,733</u>	<u>597,996</u>	<u>1,093,577</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(5,220)	(6,130)	(11,740)	(17,440)
	<u>208,102</u>	<u>392,603</u>	<u>586,256</u>	<u>1,076,137</u>

(a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務收入應在提供服務時由業主支付。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於收入確認日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	178,549	352,931	502,635	958,654
1至2年	22,646	27,823	43,024	91,581
2至3年	6,763	13,079	31,418	25,738
3至4年	2,970	2,409	16,841	12,506
4至5年	1,051	1,379	3,040	3,863
5年以上	1,343	1,112	1,038	1,235
	<u>213,322</u>	<u>398,733</u>	<u>597,996</u>	<u>1,093,577</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項以人民幣計值，由於信貸期短，貿易應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收款項使用整個存續期內預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。貿易應收款項減值撥備的變動已於附註3.1(b)中列示。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，已就貿易應收款項總額計提撥備分別為人民幣1,080,000元、人民幣910,000元、人民幣2,199,000元及人民幣5,248,000元。截至2019年12月31日止年度，撥備人民幣3,411,000元乃來自合併成都環球世紀的影響。於截至2020年6月30日止六個月，就開元物業物業管理自收購日期起原已減值貿易應收款項計提撥備人民幣452,000元。於業績記錄期間，減值撥備增加乃由於貿易應收款項增加。

22 預付款項及其他應收款項

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元 流動	非流動	人民幣千元 流動	非流動	人民幣千元 流動	非流動	人民幣千元 流動	非流動
預付款項								
— 能源費用	4,573	—	7,637	—	5,711	—	9,300	—
— 短期租賃費用	758	—	2,692	—	5,323	—	11,466	—
— 用於工程及維護 服務的原材料	—	—	817	—	1,992	—	5,451	—
— 遞延上市開支	—	—	—	—	—	—	2,486	—
— 其他	1,365	—	1,120	1,082	5,430	570	13,958	2,380
	<u>6,696</u>	<u>—</u>	<u>12,266</u>	<u>1,082</u>	<u>18,456</u>	<u>570</u>	<u>42,661</u>	<u>2,380</u>
其他應收款項								
— 關聯方								
(附註34(b)) (c)	3,222	—	69,612	—	282,262	—	81,188	56,667
— 貸款予一名 關聯方(b)								
(附註34(b))	713,200	614,600	614,600	—	—	—	—	—
— 代業主付款(a)	12,547	—	18,113	—	36,995	—	49,606	—
— 代僱員墊款	7,311	—	8,982	—	11,492	—	11,037	—
— 押金	5,488	—	6,781	—	10,148	—	35,069	5,863
— 其他	5,263	—	3,766	—	2,185	—	2,935	—
	<u>747,031</u>	<u>614,600</u>	<u>721,854</u>	<u>—</u>	<u>343,082</u>	<u>—</u>	<u>179,835</u>	<u>62,530</u>
減：其他應收款項 減值撥備	<u>(803)</u>	<u>—</u>	<u>(1,428)</u>	<u>—</u>	<u>(2,095)</u>	<u>—</u>	<u>(5,756)</u>	<u>—</u>
	<u>746,228</u>	<u>614,600</u>	<u>720,426</u>	<u>—</u>	<u>340,987</u>	<u>—</u>	<u>174,079</u>	<u>62,530</u>
預付款項及其他 應收款項總額	<u>752,924</u>	<u>614,600</u>	<u>732,692</u>	<u>1,082</u>	<u>359,443</u>	<u>570</u>	<u>216,740</u>	<u>64,910</u>

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該結餘指主要與物業能源費用有關的代業主付款。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，預付款項及其他應收款項以人民幣計值。

其他應收款項的減值撥備的變動已於附註3.1(b)中列示。於業績記錄期間，減值撥備增加乃由於其他應收款項的結餘增加。

- (b) 於2016年9月13日，貴集團與一家同系附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）訂立貸款協議。截至2017年及2018年12月31日止年度的實際利率為5.3%至5.7%。詳情載於附註34(a)。

於2017年，貴集團與融創房地產訂立另一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供額外貸款人民幣500百萬元。向一名關聯方提供的貸款實際年利率為6.7%。融創房地產應於2018年1月25日前分期向貴集團償還。

於2019年12月31日，貸款已悉數償還。

- (c) 其他應收關聯方款項包括可退還押金之現值人民幣101,760,000元，其中(1)人民幣57,578,000元指於2020年6月30日來自重新劃分未售車位存貨的可退還押金現值（詳述於附註20）；及(2)有關融創集團額外車位（貴集團自2020年6月30日起至2021年12月31日就該等車位提供銷售代理服務）的可退還押金現值人民幣44,182,000元。於有關未售車位的每份合同完成或終止後，上述押金須由融創集團悉數退還予貴集團。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金人民幣101,760,000元通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金之現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家代理權並計入無形資產。

23 現金及現金等價物以及受限制現金

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	231,265	371,206	1,089,855	1,176,420
手頭現金.....	529	727	342	523
減：受限制現金.....	—	—	—	(5,459)
現金及現金等價物.....	<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>1,171,484</u>

受限制現金主要為銀行要求就開具無條件及不可撤銷擔保函所需的保證金。

現金及現金等價物以及受限制現金結餘的賬面價值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	231,794	371,933	1,090,197	1,124,682
港元	—	—	—	52,243
美元	—	—	—	18
	<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>1,176,943</u>

貴公司

	於12月31日	於6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	<u>—</u>	<u>51,170</u>

於2020年6月30日，貴公司的現金及現金等價物以港元及美元計值。

24 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市權益證券 (附註3.3(a)) (a) ...	176,000	—	—	—
理財產品 (附註3.3(a)) (b)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>225,179</u>

- (a) 於2017年1月1日，貴集團持有中國非上市實體的2%股權，賬面價值為人民幣160百萬元。於2017年12月，貴集團與第三方訂立轉讓協議，以出售有關股權，對價為人民幣176,000,000元（相等於2017年12月31日的公允價值）。於截至2017年12月31日止年度，公允價值變動人民幣16,000,000元入賬列入其他收益（附註8）。出售已於2018年3月完成。

下表概述經常性第三級公允價值計量所使用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採用的估值技術見附註3.3(b)。

描述	2017年12月31日 的公允價值	估值方法	重大不可 觀察輸入數據	2017年重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
非上市權益證券	176,000	現金流量折現	折現率	14.4%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係為折現率越高，公允價值越低。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據為由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估的折現率。

- (b) 於2020年6月30日的理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其並無固定到期日且預期年利率介乎1.3%至6.2%，並可以隨時贖回。

貴集團所用的主要第三級輸入數據為預期收益率。

如果 貴集團持有的理財產品投資的預期回報率上升／下降100個基點，則截至2020年6月30日止六個月的除稅前利潤將增加／減少人民幣2,238,000元。

25 貴公司股本

貴公司於2019年1月10日在開曼群島註冊成立。於2019年12月31日及2020年6月30日，法定股本為50,000美元，由50,000股每股面值1.00美元的普通股組成。

	股份數目	美元	人民幣千元
已發行並繳足的普通股：			
於2019年1月10日（註冊成立日期）.....	1	1	—*
融創服務投資注資(a).....	9,999	9,999	70
融享私人信託有限公司（「融享」）注資(b)	2,500	2,500	18
於2020年6月30日	<u>12,500</u>	<u>12,500</u>	<u>88</u>

* 少於人民幣1,000元

- (a) 於2020年3月27日，貴公司發行及配發9,999股股份予融創服務投資，對價為1,350,000,000港元，其中人民幣70,000元計入 貴公司股本及人民幣1,226,256,000元計入 貴公司股份溢價（附註26）。
- (b) 於2020年5月18日，貴公司以對價2,500美元（相當於人民幣18,000元）發行及配發2,500股股份予融享，有關股份納入 貴公司股本。
- (c) 於2020年10月27日，通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本增加380,000港元。隨後，貴公司按面值向融創服務投資及融享分別配發及發行7,600,000股及1,900,000股股份。貴公司之後按面值分別向融創服務投資及融享購回10,000股每股面值1.00美元的股份及2,500股每股面值1.00美元的股份，並在購回後註銷相關股份。其後，貴公司將 貴公司已授權但尚未發行的全部50,000股每股面值1.00美元的股份註銷。由於上述行動，貴公司的法定股本變為380,000港元（分為38,000,000股股份）。貴公司的法定及已發行股本經上述變動後，當時股東的股權百分比維持不變。
- (d) 於2020年10月28日，通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

於本報告日期，貴公司的法定股本為100,000,000港元（包含10,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股）及已發行股本為95,000港元（包含9,500,000股每股面值0.01港元的普通股）。

26 儲備

貴集團

	法定儲備	合併資本	其他儲備	股份溢價	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘(d).....	—	50,000	—	—	50,000
法定儲備轉撥(a).....	9,111	—	—	—	9,111
於2017年12月31日的結餘.....	<u>9,111</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>59,111</u>
於2018年1月1日的結餘.....	9,111	50,000	—	—	59,111
法定儲備轉撥(a).....	19,529	—	—	—	19,529
於2018年12月31日的結餘(d).....	<u>28,640</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78,640</u>
於2019年1月1日的結餘(d).....	28,640	50,000	—	—	78,640
收購融創服務集團有關集團重組的影響(b).....	—	(50,000)	—	—	(50,000)
就合併成都環球世紀注資(附註12).....	—	122,760	—	—	122,760
法定儲備轉撥(a).....	32,842	—	—	—	32,842
於2019年12月31日的結餘.....	<u>61,482</u>	<u>122,760</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,242</u>
於2020年1月1日的結餘.....	61,482	122,760	—	—	184,242
融創服務投資注資(附註25).....	—	—	—	1,226,256	1,226,256
同系附屬公司貸款資本化(c).....	—	10,000	—	—	10,000
收購同系附屬公司有關集團重組的影響(e).....	—	(10,000)	—	—	(10,000)
成都環球世紀向其當時股東派付的股息(附註12(e)).....	—	(101,076)	—	—	(101,076)
收購成都環球世紀有關集團重組的影響(附註12(e)).....	—	(21,684)	23,192	—	1,508
於2020年6月30日的結餘.....	<u>61,482</u>	<u>—</u>	<u>23,192</u>	<u>1,226,256</u>	<u>1,310,930</u>

- (a) 根據中國相關規則及法規，除中外合資企業外，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

- (b) 於2019年，貴集團以現金對價人民幣50,000,000元收購融創服務集團的100%股權。由於融創服務集團於收購前後均由融創中國控制，融創服務集團的資產及負債乃計入所呈列的貴集團所有年度／期間的歷史財務資料。
- (c) 於2020年3月，貴集團的一家同系附屬公司資本化授予天津融創旅居置業有限公司的貸款，金額為人民幣10,000,000元。
- (d) 於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日，合併資本指抵銷集團內公司間投資成本後貴集團現時旗下其他公司的合併股本。
- (e) 於2020年4月，融創服務集團自融創中國一家同系附屬公司收購天津融創旅居置業有限公司（「天津融創旅居」），對價為人民幣10,000,000元。由於天津融創旅居於收購前後均由融創中國控制，天津融創旅居的資產及負債乃計入所呈列的貴集團所有年度／期間的歷史財務資料。

貴公司

	股份溢價	資本儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘...	—	50,000	50,000
融創服務投資注資(附註25)	1,226,256	—	1,226,256
於2020年6月30日的結餘	1,226,256	50,000	1,276,256

27 借款

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
有抵押，				
— 資產抵押證券(a)(附註34(a)) ..	827,800	614,600	—	—
減：非流動借款的流動部分(a)	(213,200)	(614,600)	—	—
	614,600	—	—	—
流動				
有抵押，				
— 向金融機構借款(b)	500,000	—	—	—
非流動借款的流動部分(a)				
(附註34(a))	213,200	614,600	—	—
	713,200	614,600	—	—
借款總額	1,327,800	614,600	—	—

貴集團的全部借款以人民幣計值。

(a) 資產抵押證券

貴集團與第三方金融機構訂立資產證券化形式的資產抵押協議。該等資產抵押證券以收取 貴集團於整個融資期間的物業管理服務費的權利作抵押，並由融創房地產提供擔保。於2017年及2018年12月31日，未結清資產抵押證券的詳情列示如下：

發行日期	於12月31日的本金		利率	到期時間
	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元		
2016年4月26日	827,800	614,600	5.30%至5.70%	1至2年(分期)

於2019年12月31日，資產抵押證券已獲悉數償還。

(b) 有關貸款由 貴集團同系附屬公司擔保。年利率釐定為6.7%，到期日為2018年1月24日。

截至2017年及2018年12月31日止年度的加權平均實際年利率分別為5.94%及5.63%。

由於到期時間段及利率與市場相若，故來自一間金融機構的借款及資產抵押證券的賬面價值與其公允價值相若。

28 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表確認的款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動租賃負債	4,198	15,704	19,461	21,797
非流動租賃負債	8,126	23,897	15,570	28,683
	<u>12,324</u>	<u>39,601</u>	<u>35,031</u>	<u>50,480</u>

(b) 於綜合現金流量表確認的款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量				
— 短期租賃付款	<u>5,573</u>	<u>17,770</u>	<u>26,699</u>	<u>15,471</u>
融資活動的現金流量				
— 租賃負債利息部分的付款	517	1,569	2,086	1,005
— 租賃負債本金部分的付款	<u>2,731</u>	<u>10,625</u>	<u>19,153</u>	<u>10,313</u>
	<u>3,248</u>	<u>12,194</u>	<u>21,239</u>	<u>11,318</u>

29 貿易及其他應付款項

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
貿易應付款項								
— 關聯方 (附註34(b))	-	-	-	-	43,131	-	-	-
— 第三方	88,693	-	126,729	-	203,258	-	314,361	-
	<u>88,693</u>	<u>-</u>	<u>126,729</u>	<u>-</u>	<u>246,389</u>	<u>-</u>	<u>314,361</u>	<u>-</u>
其他應付款項								
— 關聯方 (附註34(b))	241,229	-	136,286	-	224,102	-	99,106	-
— 第三方	131,683	-	174,151	-	255,307	-	660,359	181,624
— 押金	74,954	-	95,302	-	149,027	-	206,506	-
— 代業主收取的款項	33,780	-	51,833	-	69,323	-	136,875	-
— 應付利息	8,284	-	6,239	-	-	-	-	-
— 收購開元物業管理應付對價 (附註30(a))	-	-	-	-	-	-	242,165	181,624
— 應計費用及其他	14,665	-	20,777	-	36,957	-	74,813	-
	<u>372,912</u>	<u>-</u>	<u>310,437</u>	<u>-</u>	<u>479,409</u>	<u>-</u>	<u>759,465</u>	<u>181,624</u>
應付工資	114,630	-	179,446	-	298,356	-	268,971	-
其他應付稅項	19,955	-	32,169	-	62,464	-	74,504	-
	<u>596,190</u>	<u>-</u>	<u>648,781</u>	<u>-</u>	<u>1,086,618</u>	<u>-</u>	<u>1,417,301</u>	<u>181,624</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面價值與其公允價值相若。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，其他應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	85,606	123,014	241,930	308,035
1至2年	2,143	2,434	2,808	3,824
2至3年	722	810	1,059	1,866
3年以上	222	471	592	636
	<u>88,693</u>	<u>126,729</u>	<u>246,389</u>	<u>314,361</u>

30 開元物業管理業務合併

(a) 貴集團的一家附屬公司天津融悅收購開元物業管理的99.17%股權，詳情如下：

- 於2020年4月25日，貴集團的一家附屬公司天津融悅訂立協議（經其後訂立的補充協議進一步修訂）向其當時股東開元控股集團有限公司（「開元控股」）、杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）（「杭州君健」）及謝建軍先生（「謝先生」）收購開元物業管理的94.97%股權，固定對價為人民幣819百萬元及共計或有對價最高為人民幣605百萬元。或有對價將會分期支付。倘先決條件（主要為截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤目標）未能達成，貴集團有權調整對價。截至2020年6月30日，由於2019年的經營利潤目標的先決條件已達成，約人民幣182百萬元或有對價已支付。誠如相關協議所載，截至2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤業績目標分別至少為人民幣100百萬元及人民幣115百萬元。
- 於同日，天津融悅與開元控股訂立另一份框架協議，擬按開元控股與貴集團訂立的上述協議所載的每股相同價格收購開元物業管理的剩餘股權，最多5.02%，惟須視開元控股行使權利購回其少數股東持有之開元物業管理股權的結果而定。於2020年5月14日，開元控股已向少數股東購回開元物業管理的4.20%股權，同日，天津融悅訂立一份協議，以固定對價人民幣63百萬元向開元控股收購開元物業管理的4.20%股權。
- 謝先生初始擁有開元物業管理的18.99%股權，法律禁止其擔任開元物業管理高級管理層期間向貴集團出售超過四分之一的於開元物業管理所擁有股權，且自其終止與開元物業管理僱傭關係起計6個月內不得出售任何股份。於2020年5月8日，貴集團亦與其訂立股份委託協議，據此，貴集團獲授權及委託行使所有仍登記在他名下的開元物業管理的14.25%股權之權利，直至他完成向貴集團轉讓有關股權。

於2020年5月8日，有關於開元物業管理擁有的80.72%股權的工商變更登記程序完成。自該日起，貴集團對開元物業管理擁有控制權。

於2020年6月30日，謝先生辭任開元物業管理董事及高級管理層的職位，因此有關限制於其辭任日期起屆滿六個月後不再適用。

於2020年6月30日及本報告日期，開元物業管理由貴集團擁有84.92%，由上述股權擁有人擁有14.25%（彼等代表貴集團根據以上股份委託安排擁有有關權益）及由若干身為獨立第三方的少數股東擁有0.83%。

應付或有對價的公允價值乃基於獨立估值師應用概率加權情景分析進行的估值釐定。根據估值結果，對價餘額預期將分別於2021年支付人民幣242百萬元及於2022年支付人民幣182百萬元。

貴集團收購開元物業管理合共99.17%股權產生的商譽為人民幣1,020百萬元。商譽來自業務合併及分配至一組預期受益於合併協同效應的項目。

(b) 收購附屬公司

	總計
	人民幣千元
收購對價	
— 現金	1,063,763
— 或有對價	423,789
	<u>1,487,552</u>
減：所收購可識別淨資產公允價值及所承擔負債	467,336
收購新附屬公司產生的商譽	<u>1,020,216</u>

(c) 上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	於收購日期
	人民幣千元
(1) 可識別淨資產公允價值	
非流動資產	
物業及設備	23,413
使用權資產	21,254
無形資產	247,396
遞延所得稅資產	12,465
使用權益法入賬之投資	47,198
預付款項、押金及其他應收款項	6,733
流動資產	
存貨	7,303
貿易應收款項	211,698
預付款項、押金及其他應收款項	63,986
現金及現金等價物	58,679
受限制現金	3,697
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	226,136
非流動負債	
租賃負債	13,867
遞延所得稅負債(i)	60,716
流動負債	
貿易及其他應付款項	214,315
合約負債	146,212
租賃負債	5,824
即期所得稅負債	12,904
資產淨值	476,120
減：非控制性權益(ii)	<u>(8,784)</u>
已收購資產淨值的公允價值	<u>467,336</u>

	於收購日期 人民幣千元
(2) 現金影響	
直至2020年6月30日已付現金對價.....	(1,063,763)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物.....	58,679
收購的現金淨額影響.....	<u>(1,005,084)</u>
(i) 有關目標收購事項產生的無形資產的遞延稅項負債為人民幣61百萬元。	
(ii) 非控制性權益指開元物業管理少數股東所持有的0.83%股權及開元物業管理所持有的附屬公司少數股東權益。	
(d) 自收購日期以來開元物業管理的收入及利潤款項計入截至2020年6月30日止六個月的綜合全面收益表，概述如下：	

	總計 人民幣千元
收入	143,966
淨利潤	<u>14,188</u>

倘收購事項已於2020年1月1日發生，截至2020年6月30日止六個月的綜合備考收入及利潤將分別為人民幣472,249,000元及人民幣36,463,000元。

該等款項按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 貴集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設無形資產的公允價值調整已自2020年1月1日起應用，將會扣除額外攤銷，連同相關稅務影響。

31 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 於12個月內收回	14,346	3,426	6,964	13,071
— 超過12個月收回	7,860	11,658	14,734	22,871
	<u>22,206</u>	<u>15,084</u>	<u>21,698</u>	<u>35,942</u>
遞延所得稅負債：				
— 於12個月內收回	4,000	99	—	5
— 超過12個月收回	160	1,194	6,591	65,634
	<u>4,160</u>	<u>1,293</u>	<u>6,591</u>	<u>65,639</u>
	<u>18,046</u>	<u>13,791</u>	<u>15,107</u>	<u>(29,697)</u>

不考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷，於業績記錄期間內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	應計工資	減值撥備	租賃負債	稅項虧損	應計費用	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2017年1月1日	—	1,140	70	17,299	—	18,509
計入／(扣除自) 損益	2,741	366	34	(2,593)	3,149	3,697
於2017年12月31日	2,741	1,506	104	14,706	3,149	22,206
(扣除自)／計入損益	(2,741)	385	(104)	(4,207)	(455)	(7,122)
於2018年12月31日	—	1,891	—	10,499	2,694	15,084
合併成都環球世紀的 影響 (附註12)	—	527	—	—	—	527
計入／(扣除自) 損益	6,487	690	—	1,130	(2,220)	6,087
於2019年12月31日	6,487	3,108	—	11,629	474	21,698
收購附屬公司	1,419	4,053	269	—	6,724	12,465
計入損益	(473)	1,500	22	730	—	1,779
於2020年6月30日	7,433	8,661	291	12,359	7,198	35,942

遞延所得稅負債：

	應計工資	折舊及攤銷	租賃負債	公允價值 變動	客戶關係	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2017年1月1日	—	—	—	—	—	—
於損益扣除	—	160	—	4,000	—	4,160
於2017年12月31日	—	160	—	4,000	—	4,160
扣除自／(計入) 損益	99	487	547	(4,000)	—	(2,867)
於2018年12月31日	99	647	547	—	—	1,293
合併成都環球世紀的 影響 (附註12)	—	—	—	—	5,334	5,334
(計入)／扣除自損益	(99)	428	(365)	—	—	(36)
於2019年12月31日	—	1,075	182	—	5,334	6,591
收購附屬公司	—	—	—	—	60,716	60,716
(計入)／扣除自損益	—	92	36	5	(1,801)	(1,668)
於2020年6月30日	—	1,167	218	5	64,249	65,639

於2019年12月31日及2020年6月30日，就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項而言，未確認的遞延所得稅負債為人民幣18,327,000元及人民幣41,841,000元。於2019年12月31日及2020年6月30日的未匯出收益總額分別為人民幣183,272,000元及人民幣418,408,000元，乃因貴集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

32 現金流量資料

(a) 經營所得現金

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
除所得稅前利潤.....	54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
就下列各項作出調整：					
財務成本..... 11	83,342	45,125	13,220	12,221	1,032
關聯方利息收入..... 7	(82,825)	(43,556)	(11,134)	(11,134)	(17,629)
理財產品的公允價值收益.. 8	(1,105)	(2,776)	(4,640)	(1,497)	(3,720)
匯兌虧損／(收益)淨額... 11	—	—	8	—	(4,858)
以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值變動..... 8	(16,000)	—	—	—	—
無形資產攤銷以及物業及設備及使用權資產折舊.. 9	7,665	17,179	34,675	16,561	31,324
金融資產減值虧損淨額.... 9	1,463	1,535	2,759	4,637	7,435
分佔聯營公司及合營企業利潤..... 19	—	(883)	(1,289)	(438)	(2,511)
出售物業及設備虧損淨額..	59	28	27	20	28
營運資金變動					
受限制現金.....	—	—	—	—	(1,762)
存貨.....	(26,399)	(20,173)	(32,727)	(79)	60,236
貿易應收款項.....	(76,402)	(185,411)	(142,713)	(253,818)	(283,883)
預付款項及其他應收款項..	(15,544)	75,481	(16,910)	(16,376)	(99,319)
貿易及其他應付款項.....	85,071	63,177	290,281	127,377	21,683
合約負債.....	72,842	90,975	255,068	60,150	21,437
經營所得現金.....	<u>86,384</u>	<u>169,684</u>	<u>732,552</u>	<u>4,768</u>	<u>45,143</u>

(b) 債務淨額對賬

本節列示所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動。

附註	於12月31日			於6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
現金及現金等價物	23	231,794	371,933	1,090,197	224,701
借款 — 於一年內償還	27	(713,200)	(614,600)	—	(614,600)
借款 — 於一年後償還	27	(614,600)	—	—	—
租賃負債	28	(12,324)	(39,601)	(35,031)	(41,058)
債務淨額		<u>(1,108,330)</u>	<u>(282,268)</u>	<u>1,055,166</u>	<u>(430,957)</u>
					<u>1,121,004</u>
	其他資產	融資活動產生的負債			
	現金	1年內到期之借款	1年後到期之借款	租賃負債	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2017年1月1日之					
債務淨額	176,004	(195,700)	(827,800)	(7,418)	(854,914)
租賃添置	—	—	—	(7,637)	(7,637)
現金流量	55,790	(304,300)	—	3,248	(245,262)
非現金變動	—	(213,200)	213,200	—	—
利息開支	—	—	—	(517)	(517)
於2017年12月31日之					
債務淨額	231,794	(713,200)	(614,600)	(12,324)	(1,108,330)
租賃添置	—	—	—	(37,902)	(37,902)
現金流量	140,139	713,200	—	12,194	865,533
非現金變動	—	(614,600)	614,600	—	—
利息開支	—	—	—	(1,569)	(1,569)
於2018年12月31日之					
債務淨額	371,933	(614,600)	—	(39,601)	(282,268)
租賃添置	—	—	—	(14,583)	(14,583)
現金流量	718,272	614,600	—	21,239	1,354,111
匯兌調整	(8)	—	—	—	(8)
利息開支	—	—	—	(2,086)	(2,086)

	其他資產		融資活動產生的負債		
	現金	1年內到期 之借款	1年後到期 之借款	租賃負債	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2019年12月31日之					
債務淨額.....	1,090,197	—	—	(35,031)	1,055,166
租賃添置.....	—	—	—	(6,071)	(6,071)
現金流量.....	17,750	—	—	11,318	29,068
匯兌調整.....	4,858	—	—	—	4,858
利息開支.....	—	—	—	(1,005)	(1,005)
業務合併產生的變動.....	58,679	—	—	(19,691)	38,988
於2020年6月30日之					
債務淨額.....	1,171,484	—	—	(50,480)	1,121,004
(未經審核)					
於2019年1月1日之					
債務淨額.....	371,933	(614,600)	—	(39,601)	(282,268)
租賃添置.....	—	—	—	(10,411)	(10,411)
現金流量.....	(147,232)	—	—	10,041	(137,191)
利息開支.....	—	—	—	(1,087)	(1,087)
於2019年6月30日之					
債務淨額.....	224,701	(614,600)	—	(41,058)	(430,957)

33 承擔

不可撤銷租賃（短期或低價值租賃）項下的最低租賃付款以及於報告期末已訂約但未於財務報表確認的重大資本開支如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本承擔				
— 不超過1年.....	—	3,122	2,480	13,920
— 超過1年但不超過5年.....	—	—	—	113
	—	3,122	2,480	14,033
租賃承擔				
— 不超過1年.....	1,398	8,175	12,632	9,198
— 超過1年但不超過5年.....	76	378	410	295
	1,474	8,553	13,042	9,493

34 關聯交易

(a) 與關聯方的交易

以下為業績記錄期間內 貴集團與其關聯方之間進行的重大交易概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
提供服務的收入					
同系附屬公司.....	304,295	608,891	1,002,791	426,874	463,306
融創中國的聯營公司及 合營企業.....	292,260	520,164	738,085	281,923	347,531
貴集團的聯營公司及 合營企業.....	—	—	—	—	906
	<u>596,555</u>	<u>1,129,055</u>	<u>1,740,876</u>	<u>708,797</u>	<u>811,743</u>
分佔已付同系附屬公司 服務費.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,061</u>
付予同系附屬公司的 車位租賃開支.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,255</u>
向最終控股公司墊款.....	—	—	256	—	—
向同系附屬公司墊款.....	104,637	39,939	208,469	2,847	119,430
向融創中國的聯營公司及 合營企業墊款.....	1,076	6,968	2,625	2,582	26,176
自最終控股公司所得墊款..	—	—	—	(212)	(97)
自同系附屬公司所得墊款..	(210,270)	(20,182)	(59,478)	(66,452)	(28,265)
自融創中國的聯營公司及 合營企業所得墊款.....	<u>(27,899)</u>	<u>(230)</u>	<u>(3,228)</u>	<u>(7,020)</u>	<u>(2,088)</u>
向一名關聯方提供貸款(i) 一家同系附屬公司.....	<u>500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>
一名關聯方還款(i) 一家同系附屬公司.....	<u>195,700</u>	<u>568,711</u>	<u>614,600</u>	<u>614,600</u>	<u>400,000</u>

於業績記錄期間，貴公司的最終控股公司為融創中國。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向一名關聯方提供貸款的 利息收入(i)					
一家同系附屬公司	<u>82,825</u>	<u>43,556</u>	<u>11,134</u>	<u>11,134</u>	<u>17,629</u>
購買車位使用權					
同系附屬公司	—	33,905	39,743	—	—
融創中國的聯營公司及 合營企業	<u>26,399</u>	<u>—</u>	<u>24,414</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述服務費及其他交易的價格乃根據各訂約方相互商定的條款釐定。

- (i) 於2016年，貴集團與貴集團一家同系附屬公司融創房地產訂立一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供貸款人民幣1,100百萬元。向一名關聯方提供貸款的實際年利率為4.5%至5.7%。融創房地產應於2021年4月前分期向貴集團還款。

於2017年，貴集團與融創房地產訂立另一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供額外貸款人民幣500百萬元。向一名關聯方提供的貸款實際年利率為6.7%。融創房地產應於2018年1月25日前分期向貴集團償還。

於2017年及2018年12月31日，向一名關聯方提供的貸款分別為人民幣1,328百萬元及人民幣615百萬元(附註22)。於2019年4月底前，融創房地產已悉數償還尚未償還貴集團的貸款。

於2020年，貴集團與融創房地產訂立短期貸款協議，據此，貴集團同意向融創房地產提供本金額不超過人民幣400百萬元的貸款。於2020年1月至2020年6月期間，貴集團向融創房地產提供人民幣400百萬元的貸款，實際年利率為12%。於2020年6月30日，融創房地產已向貴集團償還有關貸款。截至2020年6月30日止六個月，貴集團自此短期貸款協議獲取的利息收入為人民幣18百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，貴集團分別有利息收入人民幣83百萬元、人民幣44百萬元、人民幣11百萬元及人民幣18百萬元(附註7)。

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易性質應收款項				
同系附屬公司	64,040	160,396	445,631	397,374
融創中國的聯營公司及 合營企業	33,808	94,518	105,744	195,668
貴集團的聯營公司 及合營企業	—	—	—	2,828
	<u>97,848</u>	<u>254,914</u>	<u>551,375</u>	<u>595,870</u>
非貿易性質應收款項				
同系附屬公司	3,160	68,498	79,657	17,395
融創中國的聯營公司及 合營企業	62	1,114	533	—
貴集團的聯營公司 及合營企業	—	—	—	9
	<u>3,222</u>	<u>69,612</u>	<u>80,190</u>	<u>17,404</u>
應收關聯方款項總額	<u>101,070</u>	<u>324,526</u>	<u>631,565</u>	<u>613,274</u>
向一名關聯方提供貸款 (非貿易) (附註(a)(i))				
一家同系附屬公司	<u>1,327,800</u>	<u>614,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付關聯方款項				
貿易性質應付款項				
最終控股公司	—	—	102	94
同系附屬公司	4,990	6,269	38,856	61,079
融創中國的聯營公司及 合營企業	89	395	40,970	37,255
貴集團的聯營公司 及合營企業	—	—	—	161
	<u>5,079</u>	<u>6,664</u>	<u>79,928</u>	<u>98,589</u>
非貿易性質應付款項				
最終控股公司	—	—	154	259
同系附屬公司	208,546	108,010	165,236	96
融創中國的聯營公司及 合營企業	27,604	21,612	21,915	162
	<u>236,150</u>	<u>129,622</u>	<u>187,305</u>	<u>517</u>

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債(貿易)				
同系附屬公司	3,582	8,907	25,787	27,188
融創中國的聯營公司及 合營企業	9,339	342	12,614	23,858
貴集團的聯營公司 及合營企業	—	—	—	274
	<u>12,921</u>	<u>9,249</u>	<u>38,401</u>	<u>51,320</u>
應付關聯方款項總額	<u>254,150</u>	<u>145,535</u>	<u>305,634</u>	<u>150,426</u>

其他應收關聯方款項包括可退還押金的現值人民幣101,760,000元，詳情請參閱附註22(c)。

除向一名關聯方提供的貸款外，應收／應付關聯方的應收款項、應付款項及合約負債的賬面價值為無抵押及免息。於本報告日期，非貿易結餘已結清。

於2017年及2018年12月31日，貴集團向一名關聯方提供的貸款的賬面價值人民幣1,327,800,000元及人民幣614,600,000元有抵押並按4.5%至6.7%的年利率計息。截至2019年12月31日止年度，向一名關聯方提供的貸款已結清。

(c) 與關聯方的擔保

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一名關聯方提供的擔保				
一家同系附屬公司	<u>1,327,800</u>	<u>614,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

一名關聯方提供的擔保於2019年12月31日全數解除。

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員及董事的酬金列示如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,300	3,908	6,300	3,135	3,678
社保開支、住房福利及 其他僱員福利	91	135	332	153	114
	<u>2,391</u>	<u>4,043</u>	<u>6,632</u>	<u>3,288</u>	<u>3,792</u>

35 董事福利及權益

截至本報告日期，以下董事及高級管理層已獲委任：

執行董事

曹鴻玲女士（自2019年1月10日起獲委任）

陳彬先生（自2020年8月4日起獲委任）

楊曼女士（自2020年8月4日起獲委任）

非執行董事

汪孟德先生（主席）（自2020年8月4日起獲委任）

高曦先生（自2020年8月4日起獲委任）

(a) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度，貴公司董事概無獲支付任何薪酬。

截至2018年12月31日止年度，董事從貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
曹鴻玲(i).....	—	—	—	—
陳彬	—	—	—	—
楊曼	499	400	37	936
非執行董事				
汪孟德(i).....	—	—	—	—
高曦(i).....	—	—	—	—
總計	<u>499</u>	<u>400</u>	<u>37</u>	<u>936</u>

截至2019年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>執行董事</i>				
曹鴻玲(i).....	—	—	—	—
陳彬	1,020	880	138	2,038
楊曼	760	940	98	1,798
<i>非執行董事</i>				
汪孟德(i).....	—	—	—	—
高曦(i).....	—	—	—	—
總計	<u>1,780</u>	<u>1,820</u>	<u>236</u>	<u>3,836</u>

截至2020年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>執行董事</i>				
曹鴻玲(i).....	—	—	—	—
陳彬	510	440	40	990
楊曼	390	470	28	888
<i>非執行董事</i>				
汪孟德(i).....	—	—	—	—
高曦(i).....	—	—	—	—
總計	<u>900</u>	<u>910</u>	<u>68</u>	<u>1,878</u>

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）（未經審核）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
曹鴻玲(i).....	—	—	—	—
陳彬	510	440	64	1,014
楊曼	370	470	42	882
非執行董事				
汪孟德(i).....	—	—	—	—
高曦(i).....	—	—	—	—
總計	880	910	106	1,896

- (i) 有關非執行董事汪孟德先生及高曦先生以及執行董事曹鴻玲女士於業績記錄期間向 貴集團提供服務的酬金乃由融創中國承擔。彼等之酬金並無分配至 貴集團，原因為 貴公司管理層認為並無合理分配基準。

(b) 董事的退休福利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，概無董事收取任何額外退休福利，惟根據中國的規則及條例作出的退休福利計劃供款除外。

(c) 董事的離職福利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，概無董事收取任何離職福利。

(d) 就獲取董事服務而向第三方提供的對價

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，並無就獲取 貴公司董事或高級管理人員服務而支付對價。

(e) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月， 貴公司或 貴公司附屬公司（倘適用）並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

- (f)** 王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生於2020年10月28日獲委任。彼等於業績記錄期間並無獲支付任何薪酬。

除上述外，於業績記錄期間末或於業績記錄期間內任何時間，概無 貴公司為訂約方且 貴公司董事直接或間接擁有權益的有關 貴集團業務的重大交易、安排及合同。

36 股息

除本報告附註12(e)所披露成都環球世紀向其當時股東宣派的股息外，貴公司或貴集團旗下公司於業績記錄期間概無宣派或派付任何股息。

37 資產負債表日期後事項

除本報告中披露的其他事項外，貴集團發生以下後續事件：

(a) 2019冠狀病毒爆發

貴公司董事認為2019冠狀病毒爆發沒有對其持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業；(ii)物業管理行業的性質屬勞動密集型，僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(iii)貴集團能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；(iv)融創集團所開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(v)貴集團有充足的現金及現金等價物維持運營。

(b) 根據股東於2020年10月28日通過的決議案，待貴公司的股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬款項23,005,000港元用以按面值繳足2,300,500,000股股份而撥充資本，藉此按於通過該決議案日期名列貴公司股東名冊的股份持有人當時各自於貴公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等地位。

(c) 於2020年9月15日，貴集團與天津鋒物科技有限公司（「天津鋒物」）及其他獨立第三方訂立增資協議，據此貴集團以總對價人民幣391百萬元收購天津鋒物共計24.17%股權。

III. 期後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無就2020年6月30日之後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

以下第IB-1至IB-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供載入本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司列位董事及HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED及摩根士丹利亞洲有限公司就浙江開元物業管理股份有限公司之歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

我們謹此就浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）及其附屬公司（統稱為「開元物業管理集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IB-4至IB-75頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的綜合財務狀況表、於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的公司財務狀況表及當時截止的每年度／期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第IB-4至IB-75頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於融創服務控股有限公司（「貴公司」）日期為2020年11月9日有關 貴公司股份首次在聯交所（「聯交所」）主板上市的招股章程（「招股章程」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

開元物業管理集團於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）乃由開元物業管理董事編製，歷史財務資料以相關財務報表為依據。開元物業管理董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映相關財務報表，並對董事認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據是充足且適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映了開元物業管理於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的財務狀況和開元物業管理集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的綜合財務狀況，及於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱開元物業管理集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括2019年1月1日至2019年5月7日期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第IB-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年11月9日

I 開元物業管理集團的歷史財務資料

下文列示歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

開元物業管理集團於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核，歷史財務資料以相關財務報表為基礎。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均已湊整至最接近千位（人民幣千元）。

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入	6	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
銷售成本	7	(432,144)	(564,194)	(685,686)	(219,568)	(265,846)
毛利		124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
行政開支	7	(62,514)	(73,282)	(102,672)	(23,711)	(26,589)
銷售及營銷開支	7	(6,401)	(8,345)	(11,989)	(3,441)	(3,665)
金融資產減值虧損淨額	7	(6,464)	(5,243)	(2,809)	(7,412)	(3,784)
其他收入	9	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925
其他收益／(虧損) 淨額	10	10,379	219	4,790	644	3,757
經營利潤		65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
財務收入		141	205	320	56	118
財務成本		(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入／(成本) 淨額	11	60	(458)	(536)	(238)	(167)
分佔使用權益法入賬之投資利潤	18	629	3,587	5,722	1,319	3,237
除所得稅前利潤		65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
所得稅開支	12	(14,172)	(20,778)	(19,551)	(7,156)	(8,745)
年／期內利潤		51,550	65,627	62,885	20,898	32,406
其他全面收益		—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
以下各方應佔年／期內利潤：						
— 開元物業管理擁有人		51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
— 非控制性權益		42	83	1,632	1,450	1,306
		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
以下各方應佔年／期內 全面收益總額：						
— 開元物業管理擁有人		51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
— 非控制性權益		42	83	1,632	1,450	1,306
		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
開元物業管理擁有人應佔年／期內 利潤的每股盈利－基本／攤薄 (以每股人民幣為單位)	13	<u>1.25</u>	<u>1.60</u>	<u>1.49</u>	<u>0.47</u>	<u>0.76</u>

(b) 綜合財務狀況表

		於12月31日			於5月7日
	附註	2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	15	17,479	17,433	24,866	23,413
使用權資產.....	16	3,729	24,120	23,271	21,254
無形資產.....	17	61	3,670	5,087	4,536
使用權益法入賬之投資.....	18	25,129	37,565	50,254	47,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	3,000	—	—	—
遞延所得稅資產.....	28	3,401	5,367	11,373	12,465
預付款項及押金.....	21	768	2,790	6,663	6,733
		<u>53,567</u>	<u>90,945</u>	<u>121,514</u>	<u>115,599</u>
流動資產					
存貨.....		2,844	3,538	5,652	7,303
貿易應收款項.....	20	72,378	114,991	127,162	211,698
預付款項、押金及其他應收款項.....	21	30,408	39,163	49,002	63,986
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	60,648	80,463	10,025	226,136
按攤餘成本計量的其他金融資產.....	24	63,721	70,735	—	—
受限制現金.....	23	—	2,087	5,897	3,697
現金及現金等價物.....	23	104,170	60,865	268,736	58,679
		<u>334,169</u>	<u>371,842</u>	<u>466,474</u>	<u>571,499</u>
資產總值.....		<u>387,736</u>	<u>462,787</u>	<u>587,988</u>	<u>687,098</u>

		於12月31日			於5月7日
	附註	2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益					
開元物業管理擁有人應佔權益					
股本	25	41,067	41,067	41,067	41,067
儲備	26	36,777	45,752	76,306	76,306
留存收益		56,871	82,889	140,629	171,729
		134,715	169,708	258,002	289,102
非控制性權益		1,862	2,245	5,077	4,873
權益總額		136,577	171,953	263,079	293,975
負債					
非流動負債					
租賃負債	16	2,037	15,920	15,663	13,867
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	146,844	166,561	187,486	214,316
合約負債	6	92,262	88,984	102,655	146,212
租賃負債	16	1,129	6,172	5,330	5,824
即期所得稅負債		8,887	13,197	13,775	12,904
		249,122	274,914	309,246	379,256
負債總額		251,159	290,834	324,909	393,123
權益及負債總額		387,736	462,787	587,988	687,098

(c) 公司財務狀況表

		於12月31日			於5月7日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註					
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	15	11,262	15,915	23,228	22,064
使用權資產.....	16	3,729	24,120	23,271	21,254
無形資產.....	17	61	3,654	5,074	4,535
於附屬公司的投資.....	14	14,480	18,630	23,580	20,880
使用權益法入賬之投資.....	18	24,718	37,161	48,403	47,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	3,000	—	—	—
遞延所得稅資產.....	28	3,401	5,367	11,373	12,465
預付款項及押金.....	21	768	2,790	6,000	6,000
		61,419	107,637	140,929	134,396
流動資產					
存貨.....		263	193	138	147
貿易應收款項.....	20	70,749	111,789	120,570	201,296
預付款項、押金及其他應收款項.....	21	37,513	42,793	60,312	73,498
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	57,748	80,463	10,025	226,136
按攤餘成本計量的其他金融資產.....	24	63,721	70,735	—	—
受限制現金.....	23	—	2,087	5,897	3,697
現金及現金等價物.....	23	97,374	56,426	245,856	48,639
		327,368	364,486	442,798	553,413
資產總值.....		388,787	472,123	583,727	687,809

		於12月31日			於5月7日
	附註	2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益					
開元物業管理擁有人應佔權益					
股本	25	41,067	41,067	41,067	41,067
儲備	26	36,926	45,906	76,274	76,274
留存收益.....		54,265	78,480	131,861	164,457
權益總額.....		132,258	165,453	249,202	281,798
負債					
非流動負債					
租賃負債.....	16	2,037	15,920	15,663	13,867
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	153,660	182,953	200,657	230,054
合約負債.....		91,074	88,356	99,569	143,568
租賃負債.....	16	1,129	6,172	5,330	5,824
即期所得稅負債.....		8,629	13,269	13,306	12,698
		254,492	290,750	318,862	392,144
負債總額.....		256,529	306,670	334,525	406,011
權益及負債總額.....		388,787	472,123	583,727	687,809

(d) 綜合權益變動表

	附註	開元物業管理擁有人應佔				非控制性	權益總額 人民幣千元
		股本	儲備	留存收益	總計	權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年1月1日的結餘...		31,590	25,070	32,523	89,183	–	89,183
全面收益							
年內利潤.....		–	–	51,508	51,508	42	51,550
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
提取盈餘公積.....	26	–	8,206	(8,206)	–	–	–
非控制性權益注資.....		–	–	–	–	1,470	1,470
與非控制性權益之交易....		–	–	–	–	350	350
通過發行股份宣派及 支付的股息.....	29	9,477	–	(9,477)	–	–	–
已宣派現金股息.....		–	–	(9,477)	(9,477)	–	(9,477)
以股份為基礎的薪酬.....	30	–	3,501	–	3,501	–	3,501
於2017年12月31日的結餘..		<u>41,067</u>	<u>36,777</u>	<u>56,871</u>	<u>134,715</u>	<u>1,862</u>	<u>136,577</u>
於2018年1月1日的結餘....		<u>41,067</u>	<u>36,777</u>	<u>56,871</u>	<u>134,715</u>	<u>1,862</u>	<u>136,577</u>
全面收益							
年內利潤.....		–	–	65,544	65,544	83	65,627
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
提取盈餘公積.....	26	–	6,672	(6,672)	–	–	–
與非控制性權益之交易....	26	–	(5)	–	(5)	300	295
已宣派現金股息.....	29	–	–	(32,854)	(32,854)	–	(32,854)
以股份為基礎的薪酬.....	30	–	2,308	–	2,308	–	2,308
於2018年12月31日的結餘..		<u>41,067</u>	<u>45,752</u>	<u>82,889</u>	<u>169,708</u>	<u>2,245</u>	<u>171,953</u>

	附註	開元物業管理擁有人應佔				非控制性	權益總額
		股本	儲備	留存收益	總計	權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘....		41,067	45,752	82,889	169,708	2,245	171,953
全面收益							
年內利潤.....		—	—	61,253	61,253	1,632	62,885
與擁有人以其擁有人身份							
進行之交易							
提取盈餘公積.....	26	—	3,513	(3,513)	—	—	—
非控制性權益注資.....		—	—	—	—	1,200	1,200
視作控股股東注資							
(扣除稅項).....	26	—	6,921	—	6,921	—	6,921
以股份為基礎的薪酬.....	30	—	20,120	—	20,120	—	20,120
於2019年12月31日的結餘..		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>140,629</u>	<u>258,002</u>	<u>5,077</u>	<u>263,079</u>
於2020年1月1日的結餘....		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>140,629</u>	<u>258,002</u>	<u>5,077</u>	<u>263,079</u>
全面收益							
期內利潤.....		—	—	31,100	31,100	1,306	32,406
與擁有人以其擁有人身份							
進行之交易							
出售附屬公司.....	14	—	—	—	—	(138)	(138)
已宣派現金股息.....	29	—	—	—	—	(1,372)	(1,372)
於2020年5月7日的結餘....		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>171,729</u>	<u>289,102</u>	<u>4,873</u>	<u>293,975</u>
於2019年1月1日的結餘....		<u>41,067</u>	<u>45,752</u>	<u>82,889</u>	<u>169,708</u>	<u>2,245</u>	<u>171,953</u>
全面收益							
期內利潤.....		—	—	19,448	19,448	1,450	20,898
與擁有人以其擁有人身份							
進行之交易							
非控制性權益注資.....		—	—	—	—	148	148
以股份為基礎的薪酬.....	30	—	977	—	977	—	977
於2019年5月7日的結餘							
(未經審核).....		<u>41,067</u>	<u>46,729</u>	<u>102,337</u>	<u>190,133</u>	<u>3,843</u>	<u>193,976</u>

(e) 綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	附註	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
經營活動的現金流量						
經營所得現金.....	31(a)	111,530	56,073	116,342	14,284	13,117
已付所得稅.....		(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 ...		94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動的現金流量						
就購置物業及設備付款		(14,089)	(9,207)	(13,282)	(4,525)	(941)
就購置無形資產付款		(341)	(4,410)	(3,165)	(150)	(264)
收購合營企業.....		(23,520)	—	—	—	—
對使用權益法入賬之投資的注資....		(980)	(8,849)	(8,370)	—	(675)
購買以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產		(60,000)	(120,000)	(360,000)	(150,000)	(670,275)
購買按攤餘成本計量的其他金融資產		(368,056)	(506,314)	(381,026)	(240,000)	—
出售物業及設備所得款項.....		90	360	439	37	67
自使用權益法入賬之投資已收取股息		—	—	1,000	—	5,118
出售附屬公司所得現金淨額減少....		(1,981)	—	—	—	(380)
出售聯營公司所得款項		—	—	403	—	—
出售以公允價值計量且其變動計入						
損益的金融資產所得款項.....		—	102,335	436,143	166,069	456,924
出售按攤餘成本計量的						
其他金融資產所得款項.....		395,214	499,300	451,761	246,051	—
自按攤餘成本計量的						
其他金融資產收取的利息.....		4,307	5,556	813	351	—
其他		—	—	—	—	1,180
投資活動(所用)／ 所得現金淨額 ...		(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)

附註	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動的現金流量					
非控股股東注資	1,470	–	1,200	148	–
非控制性權益注資所得款項	350	295	–	–	–
就控制性權益向開元物業管理集團 注資收取的現金(扣除稅項)	–	–	1,500	–	–
就A股上市開支的付款	–	(710)	(1,029)	(278)	–
就租賃負債的付款	(922)	(6,446)	(7,572)	(2,696)	(1,848)
支付予股東的股息	(9,477)	(32,854)	–	–	(1,372)
融資活動所用現金淨額	(8,579)	(39,715)	(5,901)	(2,826)	(3,220)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年／期初現金及現金等價物	87,823	104,170	60,865	60,865	268,736
年／期末現金及現金等價物	104,170	60,865	268,736	74,295	58,679

浙江開元物業管理股份有限公司

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

1.1 一般資料

開元物業管理於2001年6月26日於中華人民共和國（「中國」）成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。開元物業管理的註冊辦事處地址為中國浙江省杭州市蕭山區永暉路233號5樓。

開元物業管理及其附屬公司（統稱「開元物業管理集團」）主要於中國從事物業管理（「目標業務」）。

融創服務控股有限公司的一家間接全資附屬公司天津融悅管理諮詢有限公司（「天津融悅」）於2020年4月25日與開元物業管理的若干當時股東訂立若干協議，以收購開元物業管理的94.97%權益。天津融悅自2020年5月8日起取得對開元物業管理集團的控制權。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納重大會計政策的清單。除另有說明外，該等政策已於所呈列之所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

編製歷史財務資料時所採納主要會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），列示如下。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。其亦須管理層於應用開元物業管理集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露變更

所有於自2020年1月1日開始之財政年度強制生效的準則、準則修訂及詮釋於整個有關期間貫徹應用於開元物業管理集團。

於有關期間已發佈但尚未生效以及並無被開元物業管理集團提早採納的準則及修訂如下：

	於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號 — 保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號（修訂本）— 將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第3號（修訂本）— 更新對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）— 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）— 有償合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號（修訂本）— 2019冠狀病毒相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）— 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

開元物業管理的董事認為以上新準則及對已發佈現有準則的修訂預期不會對開元物業管理集團造成重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 股份合併

附屬公司指開元物業管理集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當開元物業管理集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力通過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則開元物業管理集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至開元物業管理集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起終止綜合入賬。

開元物業管理旗下公司的公司間交易、結餘及交易未變現收益均會抵銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在有需要時作出變動，以確保與開元物業管理集團所採納有關政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

2.2.2 業務合併

採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值、
- 被收購業務前擁有人所產生的負債、
- 開元物業管理集團已發行的股權、
- 或有對價安排產生的任何資產或負債公允價值及
- 任何於附屬公司原股權的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債初步按其於收購日期的公允價值計量。開元物業管理集團根據個別收購交易按公允價值或非控制性權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 先前於被收購實體的任何股權於收購日期的公允價值；

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於被收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額折現至彼等於兌換日期的現值。所使用的折現率是實體的增量借貸率，即在可比條款和條件下，可以從獨立融資人處獲得類似借貸的利率。

或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面價值於收購日期重新計量至公允價值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

2.2.3 單獨財務報表

於附屬公司之投資乃以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司業績乃由開元物業管理集團按已收及應收股息入賬。

當收到投資附屬公司的股息時，而倘股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或倘在單獨財務報表的投資賬面價值超過在綜合財務報表內被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面價值，則必須對該等投資進行減值測試。

於初步按成本確認後，於聯營企業的投資採用權益會計法（見下文附註2.4）入賬。

2.3 聯營公司

聯營公司為開元物業管理集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，開元物業管理集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法（見下文附註2.4）入賬。

2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認開元物業管理集團應佔被投資方收購後之利潤或虧損並於其他全面收益確認開元物業管理集團應佔被投資方之其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面價值扣減。

倘開元物業管理集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則開元物業管理集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

開元物業管理集團與其聯營公司之間的交易未變現收益乃按開元物業管理集團於該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬投資對象的會計政策已於需要時作出調整，以確保與開元物業管理集團採納的政策一致。

權益入賬投資的賬面價值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

2.5 擁有權權益變動

開元物業管理集團將不構成喪失控制權的非控制性權益交易視作與開元物業管理集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控制性與非控制性權益賬面價值的調整，以反映其於附屬公司的相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於開元物業管理擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當開元物業管理集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按公允價值重新計量，而賬面價值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面價值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額，按猶如開元物業管理集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則僅會將先前於其他全面收益確認的金額中按比例計算的份額重新分類至損益（倘適用）。

2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部報告的方式一致。主要經營決策者被認為作出策略性決定的董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本或收購減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當在與項目相關的未來經濟利益很可能流入開元物業管理集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後續成本方會計入資產的賬面價值或確認為獨立資產（如適用）。入賬列為獨立資產的任何部分賬面價值於更換時終止確認。所有其他維修及保養均於其產生之報告期於損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，於其估計可使用年期或（倘為租賃物業裝修）於以下較短租期內分攤成本（扣除剩餘價值）：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇	20年	5%
機器	5至10年	5%
運輸設備	5年	5%
辦公室及其他設備	5至10年	5%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

若資產賬面價值高於估計可收回金額，則即時撇減其賬面價值至可收回金額。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面價值釐定，並於綜合全面收益表「其他收益 — 淨額」確認。

2.8 無形資產

(a) 電腦軟件

電腦軟件初始按收購及令其投入使用所產生的成本確認及計量。電腦軟件於其估計可使用年內按直線法攤銷，並於2至5年的估計可使用年內於損益的攤銷中入賬。

2.9 非金融資產的減值

無確定可使用年期的資產（例如商譽或尚無法使用的無形資產）毋須攤銷，但須每年進行減值測試。倘有事件或情況變化顯示賬面價值可能無法收回，則會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本以及使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流量的最低層次分組（現金產生單位）。出現減值的非金融資產（除商譽外）於各報告日期檢討可否撥回減值。

如投資附屬公司、聯營公司或合營企業收取的股息超過股息宣派期內附屬公司或聯營公司或共同控制實體的全面收益總額，或如獨立財務報表內投資賬面價值超過綜合財務報表中被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面價值，則須於收取該等投資的股息時對有關投資作減值測試。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

開元物業管理集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（不論計入其他全面收益（「其他全面收益」）或計入損益）；及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益記賬。就債務工具投資而言，分類視乎持有投資的業務模式進行。就權益工具投資而言，則視乎開元物業管理集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）的方式入賬。

當且僅當開元物業管理集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認、終止確認及計量

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即開元物業管理集團承諾買賣或出售該資產之日期）予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而開元物業管理集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

於初步確認時，開元物業管理集團按公允價值加上（倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於開元物業管理集團管理資產的業務模式及其現金流量特徵。開元物業管理集團將其債務工具分類為三個計量類別：

攤餘成本：持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為本金及利息付款，則按攤餘成本計量。後續按攤餘成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益 — 淨額及匯兌收益及虧損呈列。減值虧損在綜合收入表中以單獨條目呈列。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產計入按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。賬面價值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值

收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至綜合全面收益表並於「其他（虧損）／收益－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益－淨額呈列，減值費用於綜合收入表呈列為單獨條目。

以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤餘成本及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準之資產以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後以公允價值計量且其變動計入損益計量且並非對沖關係的一部分的債務投資之收益或虧損於損益中確認並於所產生期間於其他收益－淨額呈列。

權益工具

開元物業管理集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘開元物業管理集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當開元物業管理集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於「其他收益－淨額」確認（如適用）。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2.11 金融資產減值

開元物業管理集團對有關其按攤餘成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的預期信用虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。附註3.1.1詳細說明開元物業管理集團釐定信用風險是否顯著上升的方法。

對於貿易應收款項，開元物業管理集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求自初步確認時起確認應收款項的整個存續期內預期信用虧損。

2.12 抵銷金融工具

當開元物業管理擁有可依法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。開元物業管理亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

2.13 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本採用先進先出法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減適用的可變銷售開支。開元物業管理集團的存貨主要為工程材料以及清潔及安保服務所用材料。

2.14 貿易應收款項

貿易應收款項是於日常業務過程中向客戶銷售貨品或提供服務而應收之款項。其一般於12個月內到期結算，因此分類為流動。否則，彼等呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件對價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。開元物業管理集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

2.15 現金及現金等價物、受限制現金

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。受限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.16 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增量成本於權益中呈列為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內（或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準）到期，則分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤餘成本計量。

2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認，惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

期內所得稅開支或抵免是根據各司法權區之適用所得稅稅率計算之本期間應課稅收入之應付稅項，並且按歸屬於暫時差額以及歸屬於未動用稅務虧損的遞延稅項資產及負債之變動作出調整。

即期所得稅

即期所得稅開支根據開元物業管理的附屬公司以及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並根據預期將支付予稅務機關之數額在適當情況下計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會確認遞延所得稅。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅利潤用於抵銷該等暫時差額的情況下確認。

倘開元物業管理集團可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，則不會就於海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

2.19 即期及遞延所得稅**抵銷**

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.20 僱員福利**(i) 退休金責任**

開元物業管理集團僅實施設定提存計劃。根據中國相關規則及法規，開元物業管理集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項設定提存計劃，據此，開元物業管理集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，開元物業管理集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與開元物業管理集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

開元物業管理集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

開元物業管理集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。開元物業管理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。開元物業管理集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。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。

(iii) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利、年假及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為當期僱員福利責任。

(iv) 以股份為基礎的薪酬福利

以股份為基礎的薪酬福利乃通過僱員激勵計劃及僱員股份計劃、行政人員短期激勵計劃及股票增值向僱員提供。

僱員激勵計劃項下授出股份的公允價值確認為僱員福利開支，並相應調增權益。將列作開支的總金額乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

於計算有關預期歸屬的權益工具數目時考慮非市場表現及服務條件。總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。

於各報告期末，開元物業管理集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的受限制股份數目的估計。其在損益中確認修訂對原估算（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

開元物業管理集團於損益中確認對僱員有利之修訂僱員激勵計劃的影響（如有），並對權益作出相應調整。

2.21 撥備

當開元物業管理集團因過往事件而產生現有的法定或推定責任時；履行責任很可能需要資源流出時；及金額已被可靠估計時，確認法律索償撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需開支的現值計量，該利率反映現時市場對貨幣時間值及責任的特定風險評估。隨著時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.22 收入確認

開元物業管理集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認，原因為客戶於開元物業管理集團履約時同時接受及使用開元物業管理集團履約所帶來的利益。

就物業管理服務而言，開元物業管理集團每月就所提供的服務開具固定金額賬單，並就開元物業管理集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額確認為收入。

就按包幹制收取服務收入的物業管理項目而言，開元物業管理集團作為主要責任人，主要負責向業主／單位提供物業管理服務，開元物業管理集團將已收或應收業主的服務費確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就非業主增值服務而言，收入於提供相關服務時確認。交易付款於向客戶提供服務時即時到期。

社區增值服務主要包括i) 公共資源管理服務的收入，有關收入乃向客戶每月開具發票並於提供相關服務時確認；ii) 來自其他社區便利服務的收入乃就所提供的各項服務收取，並於提供相關服務時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履行責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當合約的任何一方履約時，開元物業管理集團根據開元物業管理集團履約與客戶付款之間的關係將合約於資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為開元物業管理集團就向客戶轉讓服務收取對價的權利。

倘於開元物業管理集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或開元物業管理集團有權無條件獲取對價款項，開元物業管理集團於收取付款或應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為開元物業管理集團向客戶轉讓其已向客戶收取對價（或應收對價）的服務的義務。

應收款項於開元物業管理集團擁有無條件收取對價的權利時入賬。倘於對價付款到期前僅需時間的流逝，則收取對價的權利乃屬無條件。

2.23 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 股息分派

向開元物業管理集團股東分派的股息於開元物業管理集團股東或董事（如適用）批准股息期間在開元物業管理集團及開元物業管理集團的財務報表中確認為負債。

2.25 作為承租人之租賃

開元物業管理集團租賃多項物業。租賃合約通常按固定期間2至5年作出。租賃條款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款用途的擔保。

租賃於租賃資產可供開元物業管理集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款於負債及財務成本之間分配。財務成本於租期內自合併全面虧損表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

由於租賃而產生的資產與負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定將行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使該選擇權）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率（倘該利率可予釐定）或各自的增量借款利率折現。

使用權資產按成本計量，包含以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合全面虧損表內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

2.26 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且開元物業管理集團將符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與資產相關的政府補助指開元物業管理集團取得的用於購建或收購長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助指除資產相關政府補助外的政府補助。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面價值，或確認為遞延收入並在相關資產使用年內按照合理、系統的方法分攤計入損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益或沖減相關成本，用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。開元物業管理集團對同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

開元物業管理集團的業務活動使其面臨各種財務風險：信用風險及流動資金風險。由於開元物業管理集團的所有業務活動均在中國進行，因此開元物業管理集團所承受的外幣風險及利率風險極小，從而未提供有關外幣風險的分析。開元物業管理集團的整體風險管理計劃側重於金融市場的不可預測性，力求將對開元物業管理集團財務業績的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 信用風險

開元物業管理集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值指該集團就金融資產所面臨的最大信用風險。

開元物業管理集團預期銀行現金、現金等價物及受限制現金並無重大信用風險，因為大部分現金、現金等價物及受限制現金存放於信用評級較高的銀行。管理層預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大虧損。

就貿易及其他應收款項而言，開元物業管理集團設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，開元物業管理集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，開元物業管理董事認為開元物業管理集團的信用風險被大大降低。

開元物業管理集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，及考慮在各報告期信用風險是否會持續顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，開元物業管理集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可獲得的具合理及支持性的前瞻性資料。尤其納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括該集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

(i) 開元物業管理集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	開元物業管理集團 對類別的定義	確認預期信用虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低並有較強的 滿足合約現金流量的能力	12個月預期信用虧損。對預期 於12個月內到期的資產，則 預期信用虧損按其預期年期 計量
次級	信用風險顯著增加的應收款 項；若利息及／或本金還款 逾期90天，即認為信用風險 顯著增加	整個存續期內預期信用虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365 天	整個存續期內預期信用虧損
撤銷	不存在收回款項的合理預期	資產撤銷

開元物業管理集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，開元物業管理集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(ii) 貿易應收款項及其他應收款項(預付款項除外)

開元物業管理集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及逾期天數進行分組。預期信用虧損亦考慮前瞻性資料。

開元物業管理集團使用附註(i)中的預期信用虧損模型釐定其他應收款項(預付款項除外)的預期信用虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，開元物業管理集團經評估認定其他應收款項信用風險未發生顯著增加。因此，開元物業管理集團使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項信用虧損。

考慮到投標保證金的預期信用虧損較少，投標保證金預期虧損率為1%。

基於附註3.1.1所述基準，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，就貿易應收款項所計提虧損撥備釐定如下：

於2017年12月31日

個別減值	貿易應收款項 (人民幣千元)	預期信用虧損率	虧損撥備 (人民幣千元)	原因
貿易應收款項1.	5,369	47%	2,541	收回可能性
貿易應收款項2.	5,988	39%	2,316	收回可能性
	<u>11,357</u>	43%	<u>4,857</u>	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元).....	61,636	5,728	633	102	68,099
預期虧損率.....	2%	12%	41%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元).....	1,331	664	259	67	2,321

於2018年12月31日

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
貿易應收款項1....	5,618	53%	2,966	收回可能性
貿易應收款項2....	8,102	38%	3,076	收回可能性
其他.....	3,664	35%	1,278	收回可能性
	17,384	42%	7,320	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)....	98,505	8,633	1,321	398	108,857
預期虧損率.....	2%	12%	41%	65%	4%
虧損撥備(人民幣千元)....	2,128	1,002	542	258	3,930

於2019年12月31日

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
貿易應收款項2....	7,302	27%	1,969	收回可能性
貿易應收款項3....	2,317	100%	2,317	收回可能性
其他.....	2,999	66%	1,988	收回可能性
	12,618	50%	6,274	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	107,005	15,560	2,767	1,378	126,710
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	5%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>2,440</u>	<u>1,626</u>	<u>936</u>	<u>890</u>	<u>5,892</u>

於2020年5月7日

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
貿易應收款項2.	7,930	29%	2,303	收回可能性
貿易應收款項3.	2,317	100%	2,317	收回可能性
其他	<u>1,820</u>	100%	<u>1,820</u>	收回可能性
	<u>12,067</u>	53%	<u>6,440</u>	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	192,184	16,067	4,328	2,871	215,450
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	4%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>4,382</u>	<u>1,679</u>	<u>1,464</u>	<u>1,854</u>	<u>9,379</u>

押金及其他應收款項

於2017年12月31日

投標保證金之賬面總值

(人民幣千元)	4,213	650	420	10	5,293
預期虧損率	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元)	42	7	4	—	53
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元)	14,082	4,059	1,531	472	20,144
預期虧損率	2%	12%	41%	65%	8%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>304</u>	<u>471</u>	<u>628</u>	<u>307</u>	<u>1,710</u>
總虧損撥備(人民幣千元)	<u>346</u>	<u>478</u>	<u>632</u>	<u>307</u>	<u>1,763</u>

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
於2018年12月31日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	6,869	3,515	760	370	11,514
預期虧損率	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	68	35	8	4	115
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	13,395	5,895	1,663	320	21,273
預期虧損率	2%	12%	41%	65%	9%
虧損撥備(人民幣千元).....	289	684	682	208	1,863
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>357</u>	<u>719</u>	<u>690</u>	<u>212</u>	<u>1,978</u>
押金及其他應收款項					
於2019年12月31日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	1,490	125	50	10	1,675
預期虧損率	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	15	1	1	—	17
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	40,199	2,467	314	184	43,164
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元).....	917	258	105	119	1,399
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>932</u>	<u>259</u>	<u>106</u>	<u>119</u>	<u>1,416</u>
於2020年5月7日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	2,237	260	155	10	2,662
預期虧損率	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	22	3	2	—	27
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	50,939	1,556	272	160	52,927
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元).....	1,162	162	91	104	1,519
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>1,184</u>	<u>165</u>	<u>93</u>	<u>104</u>	<u>1,546</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，貿易應收款項及預付款項、押金及其他應收款項（預付款項除外）的計提虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項	預付款項、 押金及其他 應收款項 (預付款項除外)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,841	907	2,748
於損益確認的虧損撥備	5,606	858	6,464
撇銷	(235)	—	(235)
出售附屬公司減少	(34)	(2)	(36)
於2017年12月31日	<u>7,178</u>	<u>1,763</u>	<u>8,941</u>
於2018年1月1日	7,178	1,763	8,941
於損益確認的虧損撥備	4,877	366	5,243
撇銷	(805)	(151)	(956)
於2018年12月31日	<u>11,250</u>	<u>1,978</u>	<u>13,228</u>
於2019年1月1日	11,250	1,978	13,228
於損益確認的虧損撥備	3,371	(562)	2,809
撇銷	(2,455)	—	(2,455)
於2019年12月31日	<u>12,166</u>	<u>1,416</u>	<u>13,582</u>
於2020年1月1日	12,166	1,416	13,582
於損益確認的虧損撥備	3,654	130	3,784
於2020年5月7日	<u>15,820</u>	<u>1,546</u>	<u>17,366</u>
於2019年1月1日	11,250	1,978	13,228
於損益確認的虧損撥備	7,066	346	7,412
撇銷	(551)	—	(551)
於2019年5月7日 (未經審核)	<u>17,765</u>	<u>2,324</u>	<u>20,089</u>

3.1.2 流動資金風險

管理層致力於維持足夠的現金及現金等價物，或者通過取得足夠數量的可用融資來獲得可用資金，以滿足其日常營運中的營運資金需求。

下表按各資產負債表日的相關到期日分組列出了開元物業管理集團的金融負債。表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現影響不大，自資產負債表日起十二個月內到期的餘額等於其財務狀況表中的賬面價值。

	少於1年	1年至2年 之間	2年至5年 之間	5年以上	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
截至2017年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	111,311	—	—	—	111,311
租賃負債.....	1,240	1,116	1,020	—	3,376
	<u>112,551</u>	<u>1,116</u>	<u>1,020</u>	<u>—</u>	<u>114,687</u>
截至2018年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	124,822	—	—	—	124,822
租賃負債.....	7,001	5,446	10,607	1,095	24,149
	<u>131,823</u>	<u>5,446</u>	<u>10,607</u>	<u>1,095</u>	<u>148,971</u>
截至2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	135,287	—	—	—	135,287
租賃負債.....	6,367	6,320	6,738	4,005	23,430
	<u>141,654</u>	<u>6,320</u>	<u>6,738</u>	<u>4,005</u>	<u>158,717</u>
截至2020年5月7日					
貿易及其他應付款項 ..	151,022	—	—	—	151,022
租賃負債.....	6,555	6,177	5,544	3,346	21,622
	<u>157,577</u>	<u>6,177</u>	<u>5,544</u>	<u>3,346</u>	<u>172,644</u>

3.2 資本管理

開元物業管理集團的資本管理目標為保障開元物業管理集團持續經營能力，以便能夠向擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，開元物業管理集團可能會調整向股東支付的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

開元物業管理集團根據資產負債率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的資產負債率如下：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債	251,159	290,834	324,909	393,123
總資產	387,736	462,787	587,988	687,098
資產負債率.....	65%	63%	55%	57%

3.3 公允價值估計

金融資產的公允價值層級

本節說明釐定綜合財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，開元物業管理集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產 – 第3級：				
– 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 – 非上市股權投資 (附註22)	3,000	–	–	–
– 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 – 理財產品投資 (附註22)	60,648	80,463	10,025	226,136
	63,648	80,463	10,025	226,136

開元物業管理集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。

第1層級：於活躍市場買賣的金融工具（如公開買賣衍生工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的交易及金融資產）的公允價值基於報告期末的市場報價計算。開元物業管理集團持有的金融資產的市場報價為當前買入價。該等工具計入第1層級。

第2層級：未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘釐定一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該金融工具計入第2層級。

第3層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該金融工具計入第3層級。非上市權益證券及理財產品計入第3層級。

非上市股權的投資指對某些私有公司的投資。由於該等公司處於營運初期，而開元物業管理集團對其投資時間並不長，因此投資的公允價值近似於成本，並且相關的公允價值收益／虧損極小。

理財產品投資主要指中國銀行發行的非保本及投資回報浮動的理財產品投資。開元物業管理集團使用現金流量折現法對金融產品期末的公允價值進行估值。由於期限短且年收益率低（預期介乎1.3%至6.2%之間），因此開元物業管理集團認為金融產品的公允價值與成本大致相當。

倘開元物業管理集團所持理財產品的投資預期回報率上升／下降10%，則有關期間的除稅前利潤將增加／減少人民幣6,065,000元、人民幣8,046,000元、人民幣1,002,000元及人民幣22,614,000元。

4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用開元物業管理集團會計政策時作出判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期）。

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

開元物業管理集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變更的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(b) 應收呆賬撥備

開元物業管理集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於開元物業管理集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，開元物業管理集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面價值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者被認定為董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於有關期間，開元物業管理集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一可呈報分部。

開元物業管理集團的主要經營實體位於中國。因此，開元物業管理集團的所有收入於有關期間均在中國獲得。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，開元物業管理集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括來自物業管理服務及相關增值服務（包括非業主增值服務、社區增值服務以及工程及維護服務等專業服務）的所得款項。於有關期間按類別對開元物業管理集團的收入進行的分析如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
隨時間確認的客戶收入：					
物業管理服務.....	510,934	677,459	811,214	263,932	314,128
增值服務：					
— 非業主增值服務.....	33,467	33,815	40,698	10,624	11,680
— 社區增值服務(a).....	12,296	14,206	15,945	4,848	2,475
	<u>556,697</u>	<u>725,480</u>	<u>867,857</u>	<u>279,404</u>	<u>328,283</u>

開元物業管理集團擁有大量項目，於有關期間，概無個別項目貢獻了開元物業管理集團收入的10%或以上。

- (a) 社區增值服務收入包括劇院運營收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年1月1日至2020年5月7日期間分別為人民幣3,649,000元、人民幣4,428,000元、人民幣9,147,000元及人民幣874,000元。

(a) 合約負債

開元物業管理集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	<u>92,262</u>	<u>88,984</u>	<u>102,655</u>	<u>146,212</u>

(b) 合約負債的重大變動

開元物業管理集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於開元物業管理集團業務的增長，有關負債有所增加。

(c) 就合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期內確認與結轉合約負債相關的收入：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
當期確認收入中於年／期初 存在合約負債結餘的部分					
物業管理服務.....	69,277	91,765	88,339	29,446	33,344
其他	549	497	645	215	875
	<u>69,826</u>	<u>92,262</u>	<u>88,984</u>	<u>29,661</u>	<u>34,219</u>

(d) 未履行的履約義務

管理層預計分配至未履行的履約義務的大部分合約金額將於下個報告期內被確認為提供服務所得收入。

就社區增值服務及專業服務而言，其為短時間內提供的並且在各個期末時並無重大的未履行履約義務。

(e) 為獲得合約而自增加成本中確認資產

於有關期間，取得或履行合約並無重大增加成本。

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	265,464	339,994	393,185	118,556	141,251
外包成本(a)	150,124	205,301	279,345	88,381	111,820
能源費用.....	17,594	19,669	24,962	9,276	9,948
耗材成本.....	10,924	14,010	15,944	4,902	5,444
應收款項減值撥備					
— 貿易應收款項.....	5,606	4,877	3,371	7,066	3,653
— 其他貿易應收款項	858	366	(562)	346	131
使用權資產折舊(附註16)	793	4,318	6,466	2,070	2,278
廣告及推廣開支.....	4,535	4,769	6,060	2,645	2,273

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業及設備折舊 (附註15).....	3,337	3,631	5,587	1,500	2,201
辦公開支.....	5,463	5,748	6,825	2,583	1,902
短期／低價值租賃開支 (附註16).....	5,713	5,152	6,030	1,945	1,829
稅項及附加.....	2,449	3,518	3,014	1,041	1,090
僱員制服開支.....	3,951	3,176	3,715	841	881
無形資產攤銷(附註17).....	224	801	1,446	264	815
銀行手續費.....	1,164	1,574	2,117	746	661
差旅費用.....	3,770	2,517	3,163	898	413
核數師薪酬－審核服務.....	566	510	609	203	303
其他.....	24,988	31,133	41,879	10,869	12,991
銷售成本、銷售及營銷 以及行政開支總額.....	<u>507,523</u>	<u>651,064</u>	<u>803,156</u>	<u>254,132</u>	<u>299,884</u>

(a) 外包成本主要包括安保、維護及清潔成本。

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	214,981	271,907	297,116	94,759	120,027
社保開支(a).....	24,794	32,677	37,863	12,373	9,346
住房津貼.....	2,751	4,210	6,217	2,011	2,601
以股份為基礎的 薪酬開支(b).....	3,501	2,308	20,120	977	—
其他僱員福利(c).....	19,437	28,892	31,869	8,436	9,277
	<u>265,464</u>	<u>339,994</u>	<u>393,185</u>	<u>118,556</u>	<u>141,251</u>

(a) 開元物業管理集團中國實體的僱員須參與地方市政府管理及營運的設定提存計劃。開元物業管理集團的中國實體按照地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比向該計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

- (b) 於2015年8月，開元物業管理集團採納一項股權激勵計劃，以其自身股份獎勵高級管理層成員。根據該計劃的相關條款，若管理人員已為開元物業管理集團服務超過五年，歸屬期為10年，否則歸屬期則為15年。截至2017年及2018年12月31日止年度，開元物業管理集團分別確認以股份為基礎的薪酬開支人民幣3,501,000元及人民幣2,308,000元。根據2019年12月通過的董事會決議案，歸屬期規定已廢止，故開元物業管理集團於2019年即期確認餘下以股份為基礎的薪酬開支人民幣20,120,000元。
- (c) 其他僱員福利主要包括膳食、差旅及節日津貼。
- (d) 五名最高薪酬人士

於有關期間，開元物業管理集團酬金最高的五名人士包括3名董事，其酬金於附註33所載分析中列示。於有關期間向其餘2名人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金、花紅、住房公積金及其他僱員福利	903	1,169	852	689	479

其酬金介乎以下組別：

	人數				
	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
酬金範圍(港元)					
零至1,000,000港元 ..	2	2	2	2	2

9 其他收入

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
政府補助(i)	1,173	3,085	6,946	706	5,925
按攤餘成本計量的 其他金融資產利息收入	4,307	5,556	813	351	—
	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925

- (i) 政府補助主要指來自地方政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅(「增值稅」)退稅。並無與領取該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

10 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
出售附屬公司收益	9,601	—	—	—	—
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產公允價值收 益／(虧損) (附註22)	648	(850)	5,705	606	3,940
彌償收入	51	1,631	—	—	—
出售物業及設備虧損	(80)	(268)	(125)	(62)	(16)
其他	159	(294)	(790)	100	(167)
	<u>10,379</u>	<u>219</u>	<u>4,790</u>	<u>644</u>	<u>3,757</u>

11 財務收入／(成本)淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
財務成本：					
— 租賃負債利息開支	(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入：					
— 利息收入	141	205	320	56	118
財務收入／(成本)淨額	<u>60</u>	<u>(458)</u>	<u>(536)</u>	<u>(238)</u>	<u>(167)</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	16,731	23,114	24,982	8,896	10,812
遞延所得稅 (附註28)	(2,621)	(1,966)	(6,006)	(2,315)	(1,092)
過往年度撥備不足／ (超額撥備)	62	(370)	575	575	(975)
	<u>14,172</u>	<u>20,778</u>	<u>19,551</u>	<u>7,156</u>	<u>8,745</u>

(a) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

開元物業管理集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。有關期間之法定稅率為25%。

根據當局於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。開元物業管理集團的若干附屬公司合資格於有關期間享有有關優惠企業所得稅稅率。

(b) 根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面收益表所列示利潤總額與所得稅開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前利潤	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
按適用企業所得稅稅率					
計算的稅項.....	16,431	21,018	19,368	6,657	9,901
以下各項的稅務影響：					
— 未確認稅項虧損.....	310	483	182	68	76
— 不可扣稅開支.....	118	780	760	132	450
— 動用之前未確認稅項虧損 ..	(2,351)	(392)	—	—	—
— 毋須課稅收入.....	(157)	(897)	(1,431)	(330)	(809)
— 過往年度撥備不足／ （超額撥備）.....	62	(370)	575	575	(975)
— 其他	(241)	156	97	54	102
	<u>14,172</u>	<u>20,778</u>	<u>19,551</u>	<u>7,156</u>	<u>8,745</u>

13 每股盈利

有關期間的每股基本盈利按開元物業管理擁有人應佔利潤除以於有關期間已發行或視為已發行股份的加權平均數計算。每股攤薄盈利通過假設所有具有潛在攤薄影響的股份獲轉換以調整發行在外股份的加權平均數計算。由於有關期間並無具有潛在攤薄影響的股份，有關期間每股全面攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
開元物業管理擁有人應佔利潤 （人民幣千元）.....	51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
已發行或視為已發行普通股的 加權平均數（千股）.....	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>
每股基本盈利 （每股人民幣元）.....	<u>1.25</u>	<u>1.60</u>	<u>1.49</u>	<u>0.47</u>	<u>0.76</u>

14 附屬公司

開元物業管理集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日的附屬公司列示如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 總足股本	開元物業管理的應佔股權				直接／ 間接持有	主要業務／經營地點	法定核數師名稱及 涵蓋期間
			12月31日		5月7日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
淳安千島湖開元物業管理有限公司 ...	中國 杭州 2008年1月17日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國杭州	截至2018年及2019年12月 31日止年度為浙江天華會計師事務所有限公司 截至2017年12月31日止年度為淳安永盛聯合會計師事務所（普通合夥）
杭州開元安保服務有限公司	中國 杭州 2013年1月22日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國杭州	截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度為杭州蕭然會計師事務所有限公司
杭州開元資產管理有限公司	中國 杭州 2013年2月7日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	直接	資產管理，中國杭州	不適用
杭州開元物業管理諮詢有限公司	中國 杭州 2014年1月29日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國杭州	不適用
杭州銀藝園林景觀工程有限公司	中國 杭州 2014年1月29日	人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國杭州	不適用
杭州金鍵智能科技有限公司	中國 杭州 2014年2月12日	人民幣 1,000,000元	85%	85%	85%	85%	直接	物業管理服務，中國杭州	截至2018年及2019年12月 31日止年度為杭州蕭然會計師事務所有限公司
徐州名都物業服務有限公司	中國 杭州 2014年2月19日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國徐州	不適用
杭州開元頤養管理服務有限公司(a) ...	中國 杭州 2014年3月9日	人民幣 37,100,000元	-	-	-	-	直接	養老服務，中國杭州	不適用

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	開元物業管理的應佔股權				直接／ 間接持有	主要業務／經營地點	法定核數師名稱及 涵蓋期間
			12月31日		5月7日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
杭州蕭山劇院經營管理有限公司	中國杭州 2016年1月4日	人民幣 1,000,000元	80%	80%	80%	80%	間接	劇院管理，中國杭州	不適用
泰興頤元物業服務有限公司	中國杭州 2017年1月12日	人民幣 1,000,000元	51%	51%	51%	51%	間接	物業管理服務，中國江蘇	不適用
杭州開元一然文化旅遊管理 有限公司(b)	中國杭州 2017年1月15日	人民幣 3,000,000元	100%	90%	90%	-	直接	物業管理服務、家政服務， 中國杭州	不適用
杭州開元頤高物業服務有限公司	中國杭州 2017年2月7日	人民幣 3,000,000元	51%	51%	51%	51%	直接	物業管理服務，中國杭州	截至2019年12月31日止年 度為杭州蕭然會計師事務 所有限公司
杭州開元教育科技有限公司	中國杭州 2017年2月7日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	直接	教育軟件開發、教育用品研 發，中國杭州	不適用
杭州祺心環境科技有限公司	中國杭州 2017年2月17日	人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務、家政服務， 中國杭州	截至2017年、2018年及2019 年12月31日止年度為杭州 蕭然會計師事務所有限公 司
杭州開心點點居家綜合服務有限公司	中國杭州 2017年3月16日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國杭州	不適用
台州開元物業管理有限公司	中國杭州 2017年3月31日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	直接	物業管理服務，中國台州	不適用
杭州開元會展服務有限公司(c)	中國杭州 2017年4月24日	人民幣 200,000元	100%	100%	-	-	直接	物業管理服務，中國杭州	不適用

開元物業管理的應佔股權

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	12月31日				直接／ 間接持有	主要業務／經營地點	法定核數師名稱及 涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年	5月7日 2020年			
杭州開元劇院經營管理有限公司.....	中國杭州 2017年8月14日	人民幣 1,000,000元	80%	80%	80%	80%	直接	劇院管理，中國杭州	截至2019年12月31日止年 度為杭州蕭然會計師事務所 有限公司
商丘名都物業服務有限公司(c).....	中國開封 2018年3月6日	人民幣 1,000,000元	-	100%	-	-	直接	物業管理服務，中國商丘	不適用
宿遷元鑫物業管理有限公司.....	中國宿遷 2018年4月19日	人民幣 500,000元	-	70%	70%	70%	直接	物業管理服務，中國宿遷	不適用
台州光大開元物業管理有限公司.....	中國台州 2019年10月14日	人民幣 3,000,000元	-	-	65%	65%	直接	物業管理服務，中國台州	不適用

開元物業管理董事認為，概無個別附屬公司的非控制性權益對開元物業管理集團而言屬重大，因此，該等附屬公司的個別財務資料並無披露。

- (a) 於2017年4月12日，開元物業管理集團與開元物業管理的控股公司開元旅業集團有限公司（「開元旅業集團」）訂立股權轉讓協議，以轉讓一家全資附屬公司杭州開元頤養管理服務有限公司（「開元頤養」）的90%股份，對價為人民幣2,700,000元。股權轉讓完成後，開元物業管理集團擁有開元頤養的10%股權及自此將此項投資入賬為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（附註21(ii)）。於2017年6月27日，開元物業管理集團及開元旅業集團按彼等股權向開元頤養注資人民幣27,000,000元，其中開元物業管理集團投資人民幣2,700,000元，將增加投資入賬為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。開元物業管理集團於開元頤養的股權仍為10%。
- (b) 於2020年1月，開元物業管理與一名第三方訂立股權轉讓協議，其中開元物業管理集團出售其於杭州開元一然文化旅游管理有限公司的90%股權，對價為人民幣1,242,000元。
- (c) 於2019年，杭州開元會展服務有限公司及商丘名都物業服務有限公司註銷。

15 物業及設備

開元物業管理集團

	租賃 物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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2017年1月1日						
成本	15,905	—	6,784	2,875	4,923	30,487
累計折舊	(1,844)	—	(2,596)	(768)	(2,287)	(7,495)
賬面淨值	<u>14,061</u>	<u>—</u>	<u>4,188</u>	<u>2,107</u>	<u>2,636</u>	<u>22,992</u>
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	14,061	—	4,188	2,107	2,636	22,992
添置	20,156	—	5,357	1,802	3,711	31,026
出售一家附屬公司(附註14)	(27,666)	—	(3,979)	(192)	(1,220)	(33,057)
出售	—	—	(53)	(3)	(89)	(145)
折舊費用	(936)	—	(1,028)	(511)	(862)	(3,337)
年末賬面淨值	<u>5,615</u>	<u>—</u>	<u>4,485</u>	<u>3,203</u>	<u>4,176</u>	<u>17,479</u>
於2017年12月31日						
成本	6,401	—	7,351	4,395	6,814	24,961
累計折舊	(786)	—	(2,866)	(1,192)	(2,638)	(7,482)
賬面淨值	<u>5,615</u>	<u>—</u>	<u>4,485</u>	<u>3,203</u>	<u>4,176</u>	<u>17,479</u>
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	5,615	—	4,485	3,203	4,176	17,479
添置	346	1,805	2,623	1,162	3,271	9,207
出售	(5,018)	—	(340)	(34)	(230)	(5,622)
折舊費用	(385)	(21)	(1,129)	(737)	(1,359)	(3,631)
年末賬面淨值	<u>558</u>	<u>1,784</u>	<u>5,639</u>	<u>3,594</u>	<u>5,858</u>	<u>17,433</u>
於2018年12月31日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	<u>558</u>	<u>1,784</u>	<u>5,639</u>	<u>3,594</u>	<u>5,858</u>	<u>17,433</u>
於2019年1月1日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	<u>558</u>	<u>1,784</u>	<u>5,639</u>	<u>3,594</u>	<u>5,858</u>	<u>17,433</u>

	租賃 物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
添置	3,992	34	9,251	5	—	13,282
出售	—	—	(109)	(52)	(101)	(262)
折舊費用	(1,064)	(86)	(1,925)	(1,011)	(1,501)	(5,587)
年末賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
於2019年12月31日						
成本	5,098	1,839	18,109	5,083	8,765	38,894
累計折舊	(1,612)	(107)	(5,253)	(2,547)	(4,509)	(14,028)
賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
2020年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
添置	—	—	854	84	3	941
出售	—	—	(52)	(7)	(24)	(83)
出售一家附屬公司	—	—	(77)	—	(33)	(110)
折舊費用	(377)	(29)	(953)	(386)	(456)	(2,201)
期末賬面淨值	3,109	1,703	12,628	2,227	3,746	23,413
於2020年5月7日						
成本	5,098	1,839	18,792	5,152	8,626	39,507
累計折舊	(1,989)	(136)	(6,164)	(2,925)	(4,880)	(16,094)
賬面淨值	3,109	1,703	12,628	2,227	3,746	23,413
於2019年1月1日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
(未經審核)						
2019年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
添置	2,568	—	1,953	4	—	4,525
出售	—	—	(37)	(25)	(37)	(99)
折舊費用	(148)	(29)	(471)	(338)	(514)	(1,500)
期末賬面淨值	2,978	1,755	7,084	3,235	5,307	20,359
於2019年5月7日						
成本	3,674	1,805	11,166	5,215	9,264	31,124
累計折舊	(696)	(50)	(4,082)	(1,980)	(3,957)	(10,765)
賬面淨值	2,978	1,755	7,084	3,235	5,307	20,359

折舊開支自綜合全面收益表的以下類別扣除：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本.....	2,160	2,505	4,422	1,184	1,764
行政開支.....	1,177	1,126	1,165	316	437
	<u>3,337</u>	<u>3,631</u>	<u>5,587</u>	<u>1,500</u>	<u>2,201</u>

開元物業管理

	租賃物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及其他設備	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2017年1月1日						
成本.....	714	–	5,294	2,420	4,117	12,545
累計折舊.....	(175)	–	(2,253)	(633)	(2,097)	(5,158)
賬面淨值.....	<u>539</u>	<u>–</u>	<u>3,041</u>	<u>1,787</u>	<u>2,020</u>	<u>7,387</u>
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值.....	539	–	3,041	1,787	2,020	7,387
添置.....	38	–	2,081	1,512	2,414	6,045
出售.....	–	–	(43)	(3)	(88)	(134)
折舊費用.....	(103)	–	(814)	(427)	(692)	(2,036)
年末賬面淨值.....	<u>474</u>	<u>–</u>	<u>4,265</u>	<u>2,869</u>	<u>3,654</u>	<u>11,262</u>
於2017年12月31日						
成本.....	753	–	7,004	3,903	6,087	17,747
累計折舊.....	(279)	–	(2,739)	(1,034)	(2,433)	(6,485)
賬面淨值.....	<u>474</u>	<u>–</u>	<u>4,265</u>	<u>2,869</u>	<u>3,654</u>	<u>11,262</u>
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值.....	474	–	4,265	2,869	3,654	11,262
添置.....	411	1,805	2,446	1,155	2,675	8,492
出售.....	–	–	(329)	(34)	(239)	(602)
折舊費用.....	(328)	(21)	(1,088)	(643)	(1,157)	(3,237)
年末賬面淨值.....	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>

	租賃物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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12月31日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
於2019年1月1日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	557	1,784	5,294	3,347	4,933	15,915
添置	4,109	34	8,525	4	–	12,672
出售	–	–	(106)	(34)	(118)	(258)
折舊費用	(1,059)	(86)	(1,784)	(915)	(1,257)	(5,101)
年末賬面淨值	<u>3,607</u>	<u>1,732</u>	<u>11,929</u>	<u>2,402</u>	<u>3,558</u>	<u>23,228</u>
於2019年12月31日						
成本	5,274	1,839	16,894	4,582	7,457	36,046
累計折舊	(1,667)	(107)	(4,965)	(2,180)	(3,899)	(12,818)
賬面淨值	<u>3,607</u>	<u>1,732</u>	<u>11,929</u>	<u>2,402</u>	<u>3,558</u>	<u>23,228</u>
2020年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	3,607	1,732	11,929	2,402	3,558	23,228
添置	–	–	853	84	3	940
出售	–	–	(51)	(7)	(24)	(82)
折舊費用	(374)	(29)	(887)	(354)	(378)	(2,022)
期末賬面淨值	<u>3,233</u>	<u>1,703</u>	<u>11,844</u>	<u>2,125</u>	<u>3,159</u>	<u>22,064</u>
於2020年5月7日						
成本	5,274	1,839	17,667	4,651	7,362	36,793
累計折舊	(2,041)	(136)	(5,823)	(2,526)	(4,203)	(14,729)
賬面淨值	<u>3,233</u>	<u>1,703</u>	<u>11,844</u>	<u>2,125</u>	<u>3,159</u>	<u>22,064</u>

	租賃物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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2019年1月1日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
(未經審核)						
2019年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	557	1,784	5,294	3,347	4,933	15,915
添置	2,568	–	1,661	4	–	4,233
出售	–	–	(36)	(6)	(40)	(82)
折舊費用	(148)	(29)	(442)	(306)	(441)	(1,366)
期末賬面淨值	<u>2,977</u>	<u>1,755</u>	<u>6,477</u>	<u>3,039</u>	<u>4,452</u>	<u>18,700</u>
於2019年5月7日						
成本	3,732	1,805	10,380	4,716	7,971	28,604
累計折舊	(755)	(50)	(3,903)	(1,677)	(3,519)	(9,904)
賬面淨值	<u>2,977</u>	<u>1,755</u>	<u>6,477</u>	<u>3,039</u>	<u>4,452</u>	<u>18,700</u>

16 租賃

開元物業管理集團及開元物業管理

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產				
— 樓宇	<u>3,729</u>	<u>24,120</u>	<u>23,271</u>	<u>21,254</u>
租賃負債				
— 流動	1,129	6,172	5,330	5,824
— 非流動	<u>2,037</u>	<u>15,920</u>	<u>15,663</u>	<u>13,867</u>
	<u>3,166</u>	<u>22,092</u>	<u>20,993</u>	<u>19,691</u>

(b) 於綜合全面收益表確認的款項

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊費用					
— 樓宇 (附註7)	793	4,318	6,466	2,070	2,278
利息開支 (附註11)	81	663	856	294	285
短期租賃及低價值資產租賃開支 (計入已售貨物成本及行政開 支) (附註7)	5,713	5,152	6,030	1,945	1,829

17 無形資產

開元物業管理集團

	電腦軟件 人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	1,109
累計攤銷	(951)
賬面淨值	158
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	158
添置	341
出售一家附屬公司	(214)
攤銷	(224)
年末賬面淨值	61
於2017年12月31日	
成本	1,231
累計攤銷	(1,170)
賬面淨值	61

	電腦軟件 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	61
添置	4,410
攤銷	(801)
年末賬面淨值	3,670
於2018年12月31日	
成本	5,641
累計攤銷	(1,971)
賬面淨值	3,670
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,670
添置	3,165
出售	(302)
攤銷	(1,446)
年末賬面淨值	5,087
於2019年12月31日	
成本	8,172
累計攤銷	(3,085)
賬面淨值	5,087
2020年1月1日至5月7日期間	
期初賬面淨值	5,087
添置	264
攤銷	(815)
期末賬面淨值	4,536
於2020年5月7日	
成本	8,371
累計攤銷	(3,835)
賬面淨值	4,536
於2019年1月1日	
成本	5,641
累計攤銷	(1,971)
賬面淨值	3,670

電腦軟件

人民幣千元

(未經審核)

2019年1月1日至5月7日期間

期初賬面淨值	3,670
添置	150
攤銷	(264)

期末賬面淨值	3,556

於2019年5月7日

成本	5,674
累計攤銷	(2,118)

賬面淨值	3,556

攤銷開支自綜合全面收益表的以下類別扣除：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	151	43	42	13	81
行政開支	73	758	1,404	251	734
	224	801	1,446	264	815

開元物業管理

電腦軟件

人民幣千元

於2017年1月1日

成本	1,105
累計攤銷	(947)

賬面淨值	158

截至2017年12月31日止年度

年初賬面淨值	158
添置	122
攤銷	(219)

年末賬面淨值	61

	電腦軟件 人民幣千元
於2017年12月31日	
成本	1,226
累計攤銷	(1,165)
賬面淨值	61
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	61
添置	4,384
攤銷	(791)
年末賬面淨值	3,654
於2018年12月31日	
成本	5,610
累計攤銷	(1,956)
賬面淨值	3,654
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,654
添置	3,142
出售	(302)
攤銷	(1,420)
年末賬面淨值	5,074
於2019年12月31日	
成本	8,118
累計攤銷	(3,044)
賬面淨值	5,074
2020年1月1日至5月7日期間	
期初賬面淨值	5,074
添置	265
攤銷	(804)
期末賬面淨值	4,535
於2020年5月7日	
成本	8,318
累計攤銷	(3,783)
賬面淨值	4,535

電腦軟件

人民幣千元

於2019年1月1日

成本	5,610
累計攤銷	(1,956)

賬面淨值	<u>3,654</u>

(未經審核)

2019年1月1日至5月7日期間

期初賬面淨值	3,654
添置	150
攤銷	(260)

期末賬面淨值	<u>3,544</u>

於2019年5月7日

成本	5,644
累計攤銷	(2,100)

賬面淨值	<u>3,544</u>

18 使用權益法入賬之投資

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業的非上市投資	25,129	28,358	30,593	26,098
聯營公司的非上市投資	—	9,207	19,661	21,100
	<u>25,129</u>	<u>37,565</u>	<u>50,254</u>	<u>47,198</u>

開元物業管理集團使用權益法入賬的於合營企業及聯營公司的投資變動，其中包括商譽，如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於年／期初	—	25,129	37,565	37,565	50,254
已宣派股息	—	—	(1,000)	—	(5,118)
收購一家合營企業	23,520	—	—	—	—
注資	980	8,849	8,370	—	675
出售聯營公司	—	—	(403)	—	(1,850)
分佔利潤	629	3,587	5,722	1,319	3,237
於年／期末	<u>25,129</u>	<u>37,565</u>	<u>50,254</u>	<u>38,884</u>	<u>47,198</u>

下文列示開元物業管理集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年5月7日的合營企業及聯營公司。開元物業管理集團董事認為，一家名為江蘇開元金昌物業管理有限公司（「金昌物業管理」）的合營企業個別而言對開元物業管理集團具有重大意義。以下所列的合營企業及聯營公司的資本僅由普通股組成，由開元物業管理集團根據開元物業管理集團的持股比例直接持有。公司的註冊成立或登記國家同時亦是主要營業地點，所有權權益的比例與所擁有的投票權的比例相同。

公司名稱	關係性質	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	歸屬於開元物業管理的所有權權益百分比				主要活動 及經營地點
				於12月31日			於5月7日	
				2017年	2018年	2019年	2020年	
金昌物業管理	合營企業	2010年9月27日	10,000	49%	49%	49%	49%	物業管理， 中國江蘇
杭州開元玖維客物業服務 有限公司	合營企業	2017年11月24日	5,000	50%	50%	50%	50%	物業管理， 中國杭州
杭州元眾房地產代理 有限公司	合營企業	2017年4月6日	1,200	40%	40%	不適用	不適用	房地產代理， 中國杭州
杭州蕭山城市物業服務 有限公司	聯營公司	2014年2月8日	9,804	不適用	49%	49%	49%	物業管理， 中國杭州
杭州蕭山國投嘉時物業管理 有限公司	聯營公司	2018年11月20日	3,000	不適用	45%	45%	45%	物業管理， 中國杭州
紹興瑪德開元體育發展 有限公司	聯營公司	2019年5月9日	10,000	不適用	不適用	40%	不適用	體育發展， 中國紹興

公司名稱	關係性質	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	歸屬於開元物業管理的所有權權益百分比				主要活動 及經營地點
				於12月31日		於5月7日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
杭州錢江世紀城開元物業服務有限公司.....	聯營公司	2019年8月13日	10,000	不適用	不適用	49%	49%	物業管理， 中國杭州
紹興開元置業服務有限公司.....	聯營公司	2019年6月12日	3,000	不適用	不適用	49%	49%	物業管理， 中國紹興
杭州開元斯賓塞網絡科技有限公司.....	聯營公司	2018年3月9日	1,000	不適用	35%	35%	35%	網絡科技， 中國杭州
新昌縣高新開元物業服務有限公司.....	聯營公司	2019年10月9日	3,000	不適用	不適用	45%	45%	物業管理， 中國新昌

開元物業管理確定其於上述公司並無控制性權益，但具有重大影響力。上文所列聯營公司為私人公司，故無法取得其股份的市場報價。並無有關開元物業管理集團於聯營公司之權益的或有負債。

以下列示金昌物業管理的財務資料概要，該等資料使用權益法入賬。

截至2017年12月31日止年度

	於2017年 12月31日
	金昌物業管理
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2017年1月1日的年初資產淨值	10,025
注資	—
年內利潤.....	1,422
於2017年12月31日的年末資產淨值	11,447
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益	5,609
商譽	18,608
賬面價值.....	24,217

截至2017年
12月31日止年度

收入	76,598
持續經營利潤	1,422
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
分佔年內利潤	697

截至2018年12月31日止年度

於2018年
12月31日
金昌物業管理
人民幣千元

賬面價值對賬：	
於2018年1月1日的年初資產淨值	11,447
注資	—
年內利潤	4,259
於2018年12月31日的年末資產淨值	15,706
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
於聯營公司之權益	7,696
商譽	18,608
賬面價值	26,304

截至2018年
12月31日止年度

收入	92,476
持續經營利潤	4,259
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
分佔年內利潤	2,087

截至2019年12月31日止年度

	於2019年 12月31日
	金昌物業管理
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2019年1月1日的年初資產淨值	15,706
注資	—
年內利潤	4,771
股息付款	—
於2019年12月31日的年末資產淨值	20,477
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
於聯營公司之權益	10,034
商譽	18,608
賬面價值	28,642
	截至2019年 12月31日止年度
收入	90,458
持續經營利潤	4,771
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
分佔年內利潤	2,338

2020年1月1日至2020年5月7日期間

	於2020年5月7日
	金昌物業管理
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2020年1月1日的期初資產淨值	20,477
注資	—
出售一家附屬公司	—
股息付款	(10,444)
期內利潤	495
於2020年5月7日的期末資產淨值	10,528

於2020年5月7日

金昌物業管理

人民幣千元

開元物業管理集團應佔：

權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益.....	5,159
商譽.....	18,608

賬面價值.....	23,767

2020年1月1日至

5月7日期間

收入.....	23,859
持續經營利潤.....	495
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%

分佔期內利潤.....	243

2019年1月1日至2019年5月7日期間(未經審核)

於2019年5月7日

金昌物業管理

人民幣千元

賬面價值對賬：

於2019年1月1日的期初資產淨值.....	15,706
注資.....	—
期內利潤.....	1,068

於2019年5月7日的期末資產淨值.....	16,774

開元物業管理集團應佔：

權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益.....	8,219
商譽.....	18,608

賬面價值.....	26,827

2019年1月1日至
5月7日期間

收入	31,710
持續經營利潤	1,068
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
分佔期內利潤	523

開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業的非上市投資	24,718	27,954	30,593	26,098
聯營公司的非上市投資	—	9,207	17,810	21,100
	24,718	37,161	48,403	47,198

開元物業管理使用權益法入賬的於合營企業及聯營公司的投資變動，其中包括商譽，如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
於年／期初	—	24,718	37,161	37,161	48,403
已宣派股息	—	—	(1,000)	—	(5,118)
收購合營企業	23,520	—	—	—	—
注資	500	8,849	6,370	—	675
出售聯營公司	—	—	—	—	—
分佔利潤	698	3,594	5,872	1,320	3,238
於年／期末	24,718	37,161	48,403	38,481	47,198

19 按類別劃分的金融工具

開元物業管理集團持有以下金融工具：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤餘成本計量的金融資產				
— 現金及現金等價物 (附註23)	104,170	60,865	268,736	58,679
— 貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註20及附註21)	96,052	145,799	170,585	265,741
— 按攤餘成本計量的其他金融資產 (附註24)	63,721	70,735	—	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 (附註22)	63,648	80,463	10,025	226,136
	<u>327,591</u>	<u>357,862</u>	<u>449,346</u>	<u>550,556</u>
金融負債				
按攤餘成本計量的負債				
— 貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及福利及其他應付稅項) (附註27)	111,311	124,822	135,287	151,022
租賃負債 (附註16)	3,166	22,092	20,993	19,691
	<u>114,477</u>	<u>146,914</u>	<u>156,280</u>	<u>170,713</u>

20 貿易應收款項

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	78,660	124,091	136,196	224,118
— 關聯方 (附註32(b))	796	2,150	3,132	3,399
貿易應收款項總額小計	79,456	126,241	139,328	227,517
減：貿易應收款項減值撥備	(7,178)	(11,250)	(12,166)	(15,819)
應收票據	100	—	—	—
貿易應收款項淨額	<u>72,378</u>	<u>114,991</u>	<u>127,162</u>	<u>211,698</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。服務收入應在提供服務時由業主支付。物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議條款收取，於提供服務時支付。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	68,280	108,774	111,945	196,211
1至2年	8,805	12,516	21,275	21,567
2至3年	1,903	3,786	3,914	5,416
3年以上	468	1,165	2,194	4,323
	<u>79,456</u>	<u>126,241</u>	<u>139,328</u>	<u>227,517</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項以人民幣計值。

開元物業管理集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收款項使用整個存續期內預期信用虧損撥備。貿易應收款項減值撥備的變動已於附註3.1.2中列示。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，已就於資產負債表日的貿易應收款項總額計提撥備分別為人民幣7,178,000元、人民幣11,250,000元、人民幣12,166,000元及人民幣15,819,000元。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	76,728	122,182	131,418	215,420
— 關聯方	796	571	952	948
貿易應收款項總額小計	77,524	122,753	132,370	216,368
減：貿易應收款項減值撥備	(6,875)	(10,964)	(11,800)	(15,072)
應收票據	100	—	—	—
貿易應收款項淨額	<u>70,749</u>	<u>111,789</u>	<u>120,570</u>	<u>201,296</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	66,773	105,847	107,214	186,610
1至2年	8,380	12,303	19,064	21,286
2至3年	1,903	3,666	3,898	4,307
3年以上	468	937	2,194	4,165
	<u>77,524</u>	<u>122,753</u>	<u>132,370</u>	<u>216,368</u>

21 預付款項、押金及其他應收款項

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期：				
購買設備預付款項	—	790	663	733
押金(i)	768	2,000	6,000	6,000
	<u>768</u>	<u>2,790</u>	<u>6,663</u>	<u>6,733</u>
即期：				
經營預付款項				
— 關聯方 (附註32(b))	53	117	—	200
— 能源費用	1,240	1,363	1,372	1,659
— 原材料預付款項	1,398	2,009	2,336	2,424
— 服務費預付款項	1,518	2,651	3,268	5,540
— 短期／低價值租賃費用預付款項	2,021	1,406	2,264	1,744
— 其他	1,272	2,809	2,339	4,376
小計	<u>7,502</u>	<u>10,355</u>	<u>11,579</u>	<u>15,943</u>
押金(i)	<u>18,316</u>	<u>22,917</u>	<u>19,893</u>	<u>23,334</u>
其他應收款項				
— 關聯方 (附註32(b))	756	1,525	8,853	9,165
— 代業主付款(ii)	3,702	5,568	8,528	13,999
— 其他	1,895	776	1,565	3,091
小計	<u>6,353</u>	<u>7,869</u>	<u>18,946</u>	<u>26,255</u>
減：其他應收款項及 押金減值撥備	<u>(1,763)</u>	<u>(1,978)</u>	<u>(1,416)</u>	<u>(1,546)</u>
總計	<u>30,408</u>	<u>39,163</u>	<u>49,002</u>	<u>63,986</u>
即期及非即期總計	<u>31,176</u>	<u>41,953</u>	<u>55,665</u>	<u>70,719</u>

(i) 押金指支付予客戶的履約保證及投標保證金。

(ii) 代業主付款指主要與物業的能源費用及維護費用有關的代業主付款。

押金及其他應收款項減值撥備的變動已於附註3.1.2中列示。由於押金及其他應收款項的結餘增加，於有關期間的減值撥備有所增加。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，押金及其他應收款項以人民幣計值。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期：				
購買設備預付款項	—	790	—	—
押金	768	2,000	6,000	6,000
	<u>768</u>	<u>2,790</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
即期：				
經營預付款項				
— 關聯方	53	117	186	192
— 能源費用	1,236	1,363	1,372	1,550
— 原材料預付款項	1,086	1,055	1,735	1,737
— 服務費預付款項	1,334	2,696	3,822	5,513
— 短期／低價值租賃費用預付款項 ..	1,870	1,217	2,211	1,735
— 其他	715	2,166	1,251	3,301
	<u>6,294</u>	<u>8,614</u>	<u>10,577</u>	<u>14,028</u>
小計	<u>6,294</u>	<u>8,614</u>	<u>10,577</u>	<u>14,028</u>
押金	<u>17,289</u>	<u>21,715</u>	<u>18,425</u>	<u>21,996</u>
其他應收款項				
— 關聯方	—	—	8,646	8,809
— 代業主付款	3,351	3,332	7,784	12,687
— 代附屬公司付款	11,045	8,041	14,847	14,212
— 其他	1,418	2,433	1,336	2,904
	<u>15,814</u>	<u>13,806</u>	<u>32,613</u>	<u>38,612</u>
小計	<u>15,814</u>	<u>13,806</u>	<u>32,613</u>	<u>38,612</u>
減：其他應收款項及押金減值撥備 ...	<u>(1,884)</u>	<u>(1,342)</u>	<u>(1,303)</u>	<u>(1,138)</u>
總計	<u>37,513</u>	<u>42,793</u>	<u>60,312</u>	<u>73,498</u>
即期及非即期總計	<u>38,281</u>	<u>45,583</u>	<u>66,312</u>	<u>79,498</u>

22 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資理財產品(i)	60,648	80,463	10,025	226,136
投資非上市股本(ii)	3,000	—	—	—
	<u>63,648</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>226,136</u>

(i) 投資理財產品的變動如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於年／期初	—	60,648	80,463	80,463	10,025
添置	60,000	120,000	360,000	150,000	670,275
出售	—	(101,190)	(436,143)	(166,069)	(456,924)
公允價值變動	648	1,005	5,705	606	2,760
於年／期末	<u>60,648</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>65,000</u>	<u>226,136</u>

理財產品以人民幣計值，於有關期間的預期年回報率介乎1.3%至6.2%。彼等的初步期限介乎30日至365日。所有該等理財產品的回報並無保證，因此彼等的合約現金流量並不合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等乃以公允價值計量且其變動計入損益計量。

(ii) 於2017年12月31日，開元物業管理集團持有一家中國非上市實體的10%股本權益，賬面價值為人民幣3,000,000元。於2018年，開元物業管理集團出售股本權益，對價為人民幣1,145,000元。截至2018年12月31日止年度，公允價值虧損人民幣1,855,000元自「其他收益淨額」(附註10)扣除。出售已於2018年完成。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資理財產品(i)	57,748	80,463	10,025	226,136
投資非上市股本(ii)	3,000	—	—	—
	<u>60,748</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>226,136</u>

(i) 投資理財產品的變動如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
於年／期初	–	57,748	80,463	80,463	10,025
添置	57,100	120,000	360,000	150,000	670,275
出售	–	(98,290)	(436,143)	(166,069)	(456,924)
公允價值變動	648	1,005	5,705	606	2,760
於年／期末	<u>57,748</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>65,000</u>	<u>226,136</u>

理財產品以人民幣計值，於有關期間的預期年回報率介乎1.3%至6.2%。彼等的初步期限介乎30日至365日。所有該等理財產品的回報並無保證，因此彼等的合約現金流量並不合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等乃以公允價值計量且其變動計入損益計量。

(ii) 於2017年12月31日，開元物業管理持有一家中國非上市實體的10%股本權益，賬面價值為人民幣3百萬元。於2018年，開元物業管理出售股本權益，對價為人民幣1,145,000元。截至2018年12月31日止年度，公允價值虧損人民幣1,855,000元自「其他收益淨額」（附註10）扣除。出售已於2018年完成。

23 現金及現金等價物

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	104,030	61,164	270,845	60,818
手頭現金	139	55	14	16
支付平台現金	1	1,733	3,774	1,542
減：受限制現金	–	(2,087)	(5,897)	(3,697)
現金及現金等價物	<u>104,170</u>	<u>60,865</u>	<u>268,736</u>	<u>58,679</u>

現金及現金等價物結餘的賬面價值以人民幣計值。

受限制現金主要為銀行要求就開具無條件及不可撤銷擔保函所需的保證金。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	97,254	56,728	247,966	50,818
手頭現金.....	119	52	13	15
支付平台現金.....	1	1,733	3,774	1,503
減：受限制現金.....	—	(2,087)	(5,897)	(3,697)
現金及現金等價物.....	<u>97,374</u>	<u>56,426</u>	<u>245,856</u>	<u>48,639</u>

24 按攤餘成本計量的其他金融資產

開元物業管理集團及開元物業管理

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
國債逆回購投資.....	<u>63,721</u>	<u>70,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

國債逆回購投資乃為收取特徵符合基本貸款安排的合約現金流量而持有。國債逆回購投資使用介乎2.03%至3.10%的實際年利率按攤餘成本計量，初步期限介乎1日至10日。

25 股本

開元物業管理集團及開元物業管理

	股份數目	股本
	(千股)	人民幣千元
已發行並繳足的普通股：		
於2017年1月1日.....	31,590	31,590
通過發行股份支付的股息.....	<u>9,477</u>	<u>9,477</u>
於2017年、2018年及2019年12月31日以及 2020年5月7日.....	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>

26 儲備

開元物業管理集團

	資本儲備	盈餘公積	以股份為 基礎的 付款儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	11,424	12,677	969	—	25,070
以股份為基礎的薪酬(附註8)	—	—	3,501	—	3,501
提取盈餘公積(a).....	—	8,206	—	—	8,206
於2017年12月31日的結餘(b)	<u>11,424</u>	<u>20,883</u>	<u>4,470</u>	<u>—</u>	<u>36,777</u>
於2018年1月1日的結餘.....	11,424	20,883	4,470	—	36,777
與非控制性權益之交易	—	—	—	(5)	(5)
以股份為基礎的薪酬(附註8)	—	—	2,308	—	2,308
提取盈餘公積(a).....	—	6,672	—	—	6,672
於2018年12月31日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>27,555</u>	<u>6,778</u>	<u>(5)</u>	<u>45,752</u>
於2019年1月1日的結餘.....	11,424	27,555	6,778	(5)	45,752
以股份為基礎的薪酬(附註8)	—	—	20,120	—	20,120
視作控股股東注資(扣除稅項)(b) .	6,921	—	—	—	6,921
提取盈餘公積(a).....	—	3,513	—	—	3,513
於2019年12月31日的結餘.....	<u>18,345</u>	<u>31,068</u>	<u>26,898</u>	<u>(5)</u>	<u>76,306</u>
於2020年1月1日的結餘.....	18,345	31,068	26,898	(5)	76,306
提取盈餘公積(a).....	—	—	—	—	—
於2020年5月7日的結餘.....	<u>18,345</u>	<u>31,068</u>	<u>26,898</u>	<u>(5)</u>	<u>76,306</u>
(未經審核).....					
於2019年1月1日的結餘.....	11,424	27,555	6,778	(5)	45,752
以股份為基礎的薪酬(附註8)	—	—	977	—	977
於2019年5月7日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>27,555</u>	<u>7,755</u>	<u>(5)</u>	<u>46,729</u>

(a) 盈餘公積

盈餘公積包括法定盈餘公積及任意盈餘公積。

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司須提取每年淨利潤（扣減彌補以前年度虧損後）的10%列入法定盈餘公積，直至資金累計額達至其註冊資本的50%為止。撥入法定盈餘公積後，中國附屬公司可經相關權益持有人批准提取利潤至任意盈餘公積。

撥入法定及任意盈餘公積須於向權益持有人分派股息前進行。該等公積須僅用於彌補以前年度的虧損、擴大生產經營或增加公司資本。中國實體可將相應的法定盈餘公積轉為股本，惟轉增後的法定盈餘公積結餘不得少於註冊資本的25%。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，開元物業管理之附屬公司的盈餘公積分別為人民幣507,000元、人民幣897,000元、人民幣1,534,000元及人民幣1,578,000元，列入開元物業管理集團的留存收益。

(b) 資本儲備

於2019年，開元物業管理的控股公司杭州開元物產集團有限公司補償開元物業管理就創業板申請產生的開支人民幣9,228,000元。稅後補償金額人民幣6,921,000元確認為視作控股股東注資。於2020年5月7日，補償金額人民幣7,728,000元尚未支付。

開元物業管理

	資本儲備	盈餘公積	以股份為基礎 的付款儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	11,424	12,862	969	25,255
以股份為基礎的薪酬.....	—	—	3,465	3,465
提取盈餘公積.....	—	8,206	—	8,206
於2017年12月31日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>21,068</u>	<u>4,434</u>	<u>36,926</u>
於2018年1月1日的結餘.....	11,424	21,068	4,434	36,926
以股份為基礎的薪酬.....	—	—	2,308	2,308
提取盈餘公積.....	—	6,672	—	6,672
於2018年12月31日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>27,740</u>	<u>6,742</u>	<u>45,906</u>
於2019年1月1日的結餘.....	11,424	27,740	6,742	45,906
以股份為基礎的薪酬.....	—	—	20,120	20,120
視作控股股東注資(b).....	6,921	—	—	6,921
提取盈餘公積.....	—	3,327	—	3,327
於2019年12月31日的結餘.....	<u>18,345</u>	<u>31,067</u>	<u>26,862</u>	<u>76,274</u>

	資本儲備	盈餘公積	以股份為基礎 的付款儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘.....	18,345	31,067	26,862	76,274
提取盈餘公積.....	—	—	—	—
於2020年5月7日的結餘.....	<u>18,345</u>	<u>31,067</u>	<u>26,862</u>	<u>76,274</u>
(未經審核).....				
於2019年1月1日的結餘.....	11,424	27,740	6,742	45,906
以股份為基礎的薪酬.....	—	—	977	977
於2019年5月7日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>27,740</u>	<u>7,719</u>	<u>46,883</u>

27 貿易及其他應付款項

開元物業管理集團

	截至12月31日止年度			1月1日至 5月7日期間
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項：				
— 第三方.....	12,700	23,351	29,472	41,692
— 關聯方(附註32(b)).....	7	444	2	—
	<u>12,707</u>	<u>23,795</u>	<u>29,474</u>	<u>41,692</u>
其他應付款項：				
— 關聯方(附註32(b)).....	675	—	186	83
— 代業主收取的款項.....	41,439	48,342	55,883	57,080
— 已收押金(a).....	47,550	48,892	46,007	47,743
— 應付員工薪金及福利.....	26,115	31,602	39,699	51,302
— 應計其他稅項.....	9,418	10,137	12,500	11,992
— 其他.....	8,940	3,793	3,737	4,424
	<u>134,137</u>	<u>142,766</u>	<u>158,012</u>	<u>172,624</u>
	<u>146,844</u>	<u>166,561</u>	<u>187,486</u>	<u>214,316</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易及其他應付款項的賬面價值與其公允價值相若。貿易應付款項的賬齡為一年以內。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

(a) 已收押金指就履約保證自服務提供商收取的押金以及自業主收取作為重裝擔保或能源費用擔保的現金。

開元物業管理

	截至12月31日止年度			1月1日至 5月7日期間
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項：				
－ 第三方	11,807	22,433	26,097	40,164
－ 關聯方	7	276	2	—
	<u>11,814</u>	<u>22,709</u>	<u>26,099</u>	<u>40,164</u>
其他應付款項：				
－ 關聯方	609	—	186	3
－ 代業主收取的款項	38,518	48,321	54,077	53,718
－ 已收押金	46,859	48,778	44,448	46,097
－ 應付員工薪金及福利	24,312	29,535	36,414	46,900
－ 代附屬公司付款	13,891	20,676	24,891	26,967
－ 應計其他稅項	9,072	9,913	11,786	11,812
－ 其他	8,585	3,021	2,756	4,393
	<u>141,846</u>	<u>160,244</u>	<u>174,558</u>	<u>189,890</u>
	<u>153,660</u>	<u>182,953</u>	<u>200,657</u>	<u>230,054</u>

28 遞延所得稅

開元物業管理集團及開元物業管理

不考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷，於有關期間遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	以股份為 基礎的薪酬	減值撥備	公允價值 變動	應計工資	租約	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2017年1月1日	242	419	—	119	—	780
計入／(扣除自) 綜合 全面收益表	<u>867</u>	<u>1,793</u>	<u>(162)</u>	<u>115</u>	<u>8</u>	<u>2,621</u>
於2017年12月31日	<u>1,109</u>	<u>2,212</u>	<u>(162)</u>	<u>234</u>	<u>8</u>	<u>3,401</u>

	以股份為 基礎的薪酬	減值撥備	公允價值 變動	應計工資	租約	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
計入綜合全面收益表	577	930	46	277	136	1,966
於2018年12月31日	<u>1,686</u>	<u>3,142</u>	<u>(116)</u>	<u>511</u>	<u>144</u>	<u>5,367</u>
計入綜合全面收益表	5,039	134	116	619	98	6,006
於2019年12月31日	<u>6,725</u>	<u>3,276</u>	<u>—</u>	<u>1,130</u>	<u>242</u>	<u>11,373</u>
計入綜合全面收益表	—	777	—	288	27	1,092
於2020年5月7日	<u>6,725</u>	<u>4,053</u>	<u>—</u>	<u>1,418</u>	<u>269</u>	<u>12,465</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日	1,686	3,142	(116)	511	144	5,367
計入綜合全面收益表	253	1,724	116	207	15	2,315
於2019年5月7日	<u>1,939</u>	<u>4,866</u>	<u>—</u>	<u>718</u>	<u>159</u>	<u>7,682</u>

就結轉的稅項虧損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能通過未來應課稅利潤實現的部分。開元物業管理集團並無就2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日可結轉並用以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣1,240,000元、人民幣1,932,000元、人民幣728,000元及人民幣304,000元確認可抵扣稅項虧損的遞延所得稅資產人民幣310,000元、人民幣483,000元、人民幣182,000元及人民幣76,000元。

29 股息

	截至12月31日止年度			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已宣派及支付予開元物業管理集團				
股東的現金股息	9,477	32,854	—	—
通過發行股份支付	9,477	—	—	—
	<u>18,954</u>	<u>32,854</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2017年4月12日，開元物業管理集團股東會議已批准就截至2016年12月31日止年度之淨利潤派付每股股份人民幣0.46元的股息，股息總額為人民幣18,954,000元。該等股息已獲支付且反映為截至2017年12月31日止年度提取留存收益。人民幣9,477,000元已於2017年支付及人民幣9,477,000元已通過發行股份支付。

於2018年5月17日，開元物業管理集團股東會議已批准就截至2017年12月31日止年度之淨利潤派付每股股份人民幣0.80元的現金股息，股息總額為人民幣32,854,000元。該等股息已獲支付且反映為截至2018年12月31日止年度提取留存收益。

於2020年4月，附屬公司杭州開元頤高物業服務有限公司分派現金股息人民幣1,372,000元予非控股股東。

30 以股份為基礎的薪酬

(a) 以股份為基礎的薪酬概覽

於2015年8月28日、2016年4月20日及2017年6月6日，開元物業管理董事會分別批准股權激勵計劃（「股權激勵計劃」），並向若干僱員授出受限制股份。根據股權激勵計劃，激勵將授予包括董事會成員、高級管理人員以及總經理所提名傑出貢獻者在內的僱員。受限制股份來自杭州開元物產集團有限公司轉讓予杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）的22.50%股份。受限制股份的歸屬期介乎10至15年。

於2019年12月20日，開元物業管理董事會通過修訂股權激勵計劃的決議案。根據修訂，歸屬期要求被移除，所有受限制股份可即時全數歸屬。因此，開元物業管理於2019年確認餘下以股份為基礎的付款開支人民幣20,120,000元。

發行在外的受限制股份數目變動如下：

	股份數目
於2017年1月1日	1,890
已授出	1,950
以股份償付股息的影響	1,152
已沒收	(39)
於2017年12月31日	4,953
已授出	312
已沒收	(364)
於2018年12月31日	4,901
已沒收	(65)
已歸屬	(4,836)
於2019年12月31日	—

(b) 受限制股份的公允價值

開元物業管理董事已採用估值模型釐定於授出日期受限制股份的公允價值，其將於有關歸屬期間內支銷。截至2017年及2018年12月31日止年度，授予僱員的受限制股份之公允價值為每股股份人民幣19.06元。

(c) 就股權激勵計劃確認的開支

就已提供僱員服務確認的開支已扣除自綜合全面收益表，詳情如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
行政開支.....	3,501	2,308	20,120	977	—

31 現金流量資料

(a) 經營活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
就下列各項作出調整：					
— 物業及設備折舊.....	3,337	3,631	5,587	1,500	2,201
— 使用權資產攤銷.....	793	4,318	6,466	2,070	2,278
— 無形資產攤銷.....	224	801	1,446	264	815
— 貿易應收款項及其他 應收款項減值撥備.....	6,464	5,243	2,809	7,412	3,784
— 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產之 公允價值(收益)/虧損...	(648)	850	(5,705)	(606)	(3,940)
— 按攤餘成本計量的其他 金融資產利息收入.....	(4,307)	(5,556)	(813)	(351)	—
— 出售物業及設備 虧損淨額.....	80	268	125	62	16
— 分佔使用權益法入賬之 投資業績.....	(629)	(3,587)	(5,722)	(1,319)	(3,237)
— 以股份為基礎的付款開支...	3,501	2,308	20,120	977	—
— 租賃負債利息開支.....	81	663	856	294	285
— 出售附屬公司收益.....	(9,601)	—	—	—	—

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)			
營運資金的變動：					
— 受限制現金.....	—	(2,087)	(3,810)	(1,000)	2,200
— 預付款項、押金及 其他應收款項.....	(10,927)	(10,433)	(4,393)	(13,633)	(13,276)
— 貿易應收款項.....	(14,917)	(47,490)	(15,542)	(60,657)	(88,189)
— 存貨.....	(1,242)	(694)	(2,114)	(1,150)	(1,651)
— 貿易及其他應付款項.....	47,188	24,711	20,925	6,209	27,123
— 合約負債.....	26,411	(3,278)	13,671	46,158	43,557
經營活動所得現金流入淨額..	<u>111,530</u>	<u>56,073</u>	<u>116,342</u>	<u>14,284</u>	<u>13,117</u>

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債
	人民幣千元
於2017年1月1日	2,583
新增租賃.....	1,424
現金流量.....	(922)
利息開支.....	81
於2017年12月31日	<u>3,166</u>
新增租賃.....	24,709
現金流量.....	(6,446)
利息開支.....	663
於2018年12月31日	<u>22,092</u>
新增租賃.....	5,617
現金流量.....	(7,572)
利息開支.....	856
於2019年12月31日	<u>20,993</u>
新增租賃.....	261
現金流量.....	(1,848)
利息開支.....	285
於2020年5月7日	<u>19,691</u>
(未經審核)	
於2019年1月1日	22,092
新增租賃.....	459
現金流量.....	(2,696)
利息開支.....	294
於2019年5月7日	<u>20,149</u>

32 關聯交易

於有關期間，開元物業管理的最終控股股東為陳妙林先生，其控制開元物業管理的控股公司杭州開元物產集團有限公司。

(a) 與關聯方的交易

以下為於有關期間開元物業管理集團與其關聯方之間進行的重大交易概要。

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
由相同最終控股股東控制的 公司					
— 向關聯方提供服務(i)	28,099	22,617	22,471	4,120	6,809
— 自一名關聯方所收取 補償	—	6,507	—	—	—
— 購買關聯方的服務	8,428	7,323	6,470	1,760	984
— 購買關聯方的固定資產 . .	—	1,755	—	—	—
— 購買關聯方的存貨	1,329	2,245	1,346	263	733

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由相同最終控股股東實益擁有的公司				
非貿易				
— 其他應收款項 (附註21)	—	—	7,728	7,728
貿易				
— 貿易應收款項 (附註20)	796	2,150	3,132	3,399
— 其他應收款項 (附註21)	756	1,525	1,125	1,437
— 預付款項 (附註21)	53	117	—	200
— 貿易應付款項 (附註27)	7	444	2	—
— 合約負債	979	957	—	—
— 其他應付款項 (附註27)	675	—	186	83

- (i) 提供服務、銷售及購買乃於開元物業管理集團的日常業務過程中按雙方協定的商業條款與關聯方進行。

33 董事福利及權益

(a) 董事酬金

於有關期間，董事從開元物業管理集團收取的開元物業管理集團酬金（於獲任命為開元物業管理集團董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

截至2017年12月31日止年度

	袍金	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
謝建軍	—	436	419	40	895
石忱鋒	—	268	138	40	446
錢立言	—	308	126	—	434
	—	1,012	683	80	1,775

截至2018年12月31日止年度

	袍金	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
謝建軍	—	475	448	22	945
石忱鋒	—	279	138	21	438
錢立言	—	332	168	—	500
賈勇	—	13	—	—	13
王剛	—	13	—	—	13
李良鎖	—	13	—	—	13
	—	1,125	754	43	1,922

截至2019年12月31日止年度

	袍金	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
謝建軍	—	483	453	22	958
石忱鋒	—	301	140	21	462
錢立言	—	356	168	—	524
賈勇	—	50	—	—	50
王剛	—	50	—	—	50
李良鎖	—	50	—	—	50
	—	1,290	761	43	2,094

2020年1月1日至5月7日期間

	袍金	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
謝建軍	—	161	152	7	320
石忱鋒	—	102	47	7	156
錢立言	—	120	56	—	176
賈勇	—	17	—	—	17
王剛	—	17	—	—	17
李良鎖	—	17	—	—	17
	—	434	255	14	703

2019年1月1日至5月7日期間(未經審核)

	袍金	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
謝建軍	—	161	151	7	319
石忱鋒	—	100	47	7	154
錢立言	—	119	56	—	175
賈勇	—	17	—	—	17
王剛	—	17	—	—	17
李良鎖	—	17	—	—	17
	—	431	254	14	699

34 資產負債表日期後事項

開元物業管理董事認為2019冠狀病毒爆發沒有對其持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業；(ii)物業管理行業的性質屬勞動密集型，僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(iii)開元物業管理集團能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；及(iv)開元物業管理集團有充足的現金及現金等價物維持運營。

III 期後財務報表

開元物業管理集團或其任何附屬公司概無就2020年5月7日之後及直至本報告日期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本招股章程附錄一A及附錄一B所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載於本附錄僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一A及附錄一B所載「會計師報告」一併閱讀。

根據上市規則第4章第29段編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值列載如下，僅供說明用途，以向有意投資者提供有關全球發售可能會如何影響本集團於全球發售完成後的財務狀況的進一步財務資料。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據當前可得資料及多項假設、估計及不確定因素編製。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附的本集團未經審核備考財務資料乃僅為說明用途而編製，因其假設性質，其並不旨在說明假設全球發售或收購於本附錄所示日期已進行的情況下本集團本來的實際業績或實際財務狀況。

(A) 未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，載於下文乃為說明假設全球發售於2020年6月30日已進行並假設超額配股權未獲行使的情況下，全球發售對截至2020年6月30日的融創服務控股有限公司(「本公司」)權益持有人應佔本公司及其附屬公司(「本集團」)有形資產淨值的影響。本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質，其未必能反映本集團於2020年6月30日或全球發售後的任何未來日期的綜合有形資產淨值的真實情況。該報表乃根據會計師報告所載的於2020年6月30日本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一A並按下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	於2020年 6月30日				
	本公司 權益持有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值	全球發售 所得款項	本公司 權益持有人 應佔未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元	人民幣元 附註3	港元 附註4
按發售價每股發售股份					
10.55港元計算	417,882	6,148,401	6,566,283	2.19	2.53
按發售價每股發售股份					
12.65港元計算	417,882	7,376,434	7,794,316	2.60	3.00

附註：

1. 於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一A所載的會計師報告，按於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣1,732百萬元減本集團無形資產（不包括非控制性權益應佔部分）約人民幣1,314百萬元計算。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價分別為每股發售股份10.55港元及12.65港元的690,000,000股發售股份（經扣除包銷費用及其他相關開支（不包括截至2020年6月30日於綜合全面收益表入賬的上市開支人民幣8.3百萬元）、本公司可能根據一般授權配發及發行或購回的任何股份）計算。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出以上段落所述調整後，基於已發行3,000,000,000股股份（假設全球發售已於2020年6月30日完成）但未考慮因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及本公司根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份而計算得出。
4. 就本備考財務資料而言，以人民幣計值的金額已按1港元兌人民幣0.8648元的匯率兌換為港元。但並不表示有任何人民幣款項已經、本可或可能按該匯率甚至根本不會兌換為港元，反之亦然。
5. 並未對於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2020年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

(B) 未經審核備考財務資料之鑑證報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑑證報告**

致融創服務控股有限公司列位董事

吾等已對融創服務控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴集團於2020年6月30日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，其載於 貴公司就建議 貴公司股份全球發售刊發日期為2020年11月9日之招股章程第II-1至II-2頁。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於本招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議全球發售對 貴集團於2020年6月30日之財務狀況的影響，猶如建議全球發售已於2020年6月30日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年6月30日止六個月之財務資料(已就此刊發會計師報告)中摘錄有關 貴集團之財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號－編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈 22 樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈之專業會計師道德守則所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用由香港會計師公會發佈之香港質量控制準則第1號，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於2020年6月30日建議全球發售之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告涉及執程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成之重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關備考調整有否依循該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以及適合為吾等之意見提供基準。

吾等的工作並非按照美國公認審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 的審計準則進行，故閣下不應假設吾等已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年11月9日

下文列示本公司的組織章程大綱及細則若干條文以及開曼公司法若干內容的概要。

本公司於2019年1月10日根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括其經修訂及重列組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱註明（其中包括）本公司股東的責任以彼等當時分別所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司成立的宗旨不受限制（包括以投資公司身份行事），且根據公司法第27(2)條的規定，本公司擁有且能夠行使一個具有充分行為能力的自然人的全部職能，而不論是否符合公司利益。鑒於本公司作為獲豁免公司，除為發展本公司在開曼群島以外地區經營的業務外，本公司不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行貿易活動。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2020年10月28日獲有條件採納並自上市日期起生效。以下為細則若干條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

根據公司法，如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由該類別已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。

細則中關於股東大會的規定將適用於各另行召開的股東大會，惟大會（續會除外）所需的法定人數為最少持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其委派代表，而於任何續會上，兩名親身或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類別股份的每名持有人在投票表決時，每持有一股該類別股份者可投一票。

除非有關股份發行條款所附帶權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權，不得因其後增設或進一步發行享有同等權利的股份而被視為已修訂論。

(iii) 更改股本

本公司可通過股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值較其現有股份為大的股份；
- (iii) 將其股份分成若干類別，並分別將本公司在股東大會上釐定或由董事釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值較大綱所規定數額為小的股份；
或
- (v) 註銷於通過決議案當日尚未獲承購的任何股份，並按如此註銷的股份數額削減其股本數額。

本公司可以任何方式通過特別決議案削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派的儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）指定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據辦理，轉讓文據可親筆簽署或，如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，可親筆簽署或以機印簽署或以董事會不時批准的其他形式簽立。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明及轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊（不論是股東名冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人與承讓人或彼等的代表簽署，惟董事會可免除承讓人簽立轉讓文據。在承讓人姓名列入該股份的股東名冊前，轉讓人仍視為有關股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時將股東名冊總冊的任何股份轉至任何股東名冊分冊，或將任何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。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳付任何董事釐定的費用（不超過聯交所釐定應付的最高費用），並已繳付適當的印花稅（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權書）送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕確認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可能釐定的時間及期間停止辦理過戶登記手續。在任何年度內停止辦理過戶登記手續的期限總計不得超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓及本公司並無擁有有關股份的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司權力於若干限制下購回其本身股份，且董事會僅可根據聯交所不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

倘本公司購買可贖回股份進行贖回，而購買並非通過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所規限。倘通過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會或會接受無對價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會或會同意的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期的有關款項利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。在董事會認為適當的情況下，可向任何願意預繳股款的股東收取有關所持股份的全部或部分尚未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等價物繳付），以及本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份將可被沒收。

若股東不依照任何有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份，於其後在支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收之日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟年息不得超過二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪席退任，惟每名董事須至少於股東週年大會每三年退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任且不擬膺選連任的董事。任何其他須退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤釐定須予告退的董事名單（除非彼等之間另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。此外，細則並無規定有董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將於獲委任後的首屆股東大會為止，屆時可於該會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

董事在任期屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職（但此舉不得影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償），及本公司股東可以普通決議案委任其他人士取代其職位。除本公司於股東大會上另有釐定外，董事名額不得少於兩人。董事人數不設上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 其以向本公司提交書面通知的方式辭任；
- (bb) 其神智失常或身故；
- (cc) 如未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會決議將其撤職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或暫緩還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 法例規定禁止其出任董事；或
- (ff) 法例規定其不再出任董事或根據細則被撤任。

董事會可委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，相關任期及條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等職務。董事會亦可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時全部或部分撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員會的委任及解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力、職權及酌情權時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有由董事釐定關於股息、投票權、返還資本或其他方面的權利或限制，或(b)條款可由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的有關條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

在公司法及細則條文及(如適用)聯交所規則的規限下，且在不損害任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、對價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式出售股份，惟不得按較其面值有折讓的價格發行任何股份。

在配發、提呈發售、授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權或處置股份，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別條文。然而，董事可行使及採取本公司可行使或採取或批准的所有權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司將於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會

議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務而合理預期產生或已產生的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利以及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員（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任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事的僱員）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司（須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金可享有者以外的退休金或額外福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）之全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i) 於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其聯屬人士（指直接或通過一家或多家代理公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團體

體或其他實體（本公司除外），或(ii)任何信託之任何受託人（本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的對價（並非董事可根據合約的規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於本公司或其任何附屬公司的合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金的任何決議案）。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷；以此方式進行訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安

排所獲得的任何酬金、利潤或其他利益。董事若在任何知情的情況下，在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上（若當時已知悉其擁有利益）（或在任何其他情況下，須於其知悉擁有或已擁有利益後的首次董事會會議上）申明其利益的性質。

董事不得就批准本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他提議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何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借出款項或引致的責任或作出承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或通過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或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；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、延會及以其認為適當的方式調節會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(e) 股東大會**(i) 特別決議案及普通決議案**

本公司的特別決議案須於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的股東親身或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定者，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（或倘為公司，由正式授權代表出席）或由受委代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名受委代表，則每名受委代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明每名獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代名人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名股東（於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一）的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後

21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

(iv) 須進行的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取本公司該等通告的股東除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、通過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，惟於股東週年大會上，下列事務均視為普通事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 大會及另行召開的各類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的類別股東大會（續會除外）所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

(vi) 受委代表

本公司有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委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代表的該股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表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。親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可向本公司發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及其董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間辭退核數師，並於該大會上通過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下之任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司的利潤（已變現或未變現）或以任何撥自利潤而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分配

及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上決議派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決議(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息決議配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人或聯名持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上決議派付或宣派股息，董事會可繼而決議以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制規限下：

- (i) 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繳足股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。

清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，則須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發

行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則授權，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外本公司再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前決議以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島被視為具相當說服力的英國案例法，股息只可以從利潤中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須合資格（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則相應削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊：(i)公司所有收支款項及產生有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2020年7月27日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告屬公開記錄。現任董事及替任董事（倘適用）的姓名名單已提交至公司註冊處處長以供任何人士付費查閱。抵押登記冊公開供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東名冊總冊及分冊。股東名冊應載有公司法第40條規定的有關資料。公司須以公司法規定或允許總冊存置的相同方式存置分冊。公司須安排在公司總冊存置的地方存置經不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊（如需要）。

(o) 董事及高級職員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置一份董事及高級職員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免該公司大部分董事的人士的詳細資料。實益擁有人名冊並非公開文件，僅供開曼群島的指定主管部門參閱。然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無法償還其債務或在法院認為清盤屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院可行使司法管轄權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司(除有限年期公司外)通過特別決議案作出決議或如公司於股東大會上通過普通決議案作出決議因其無法償還到期債務而自願清盤，則該公司可自願清盤。如公司自願清盤，該公司須由自願清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非進行的業務可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤程序及在此過程中協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，呈列清盤的過程及出售公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目並加以闡釋。清盤人須至少提前21日以公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發召開最後股東大會的通知並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效之開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案（「**經濟實質法**」），「**相關實體**」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「**相關實體**」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司（如本公司），然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居民身份之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本招股章程附錄五「備查文件」一段所述，該意見函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料**1. 本公司註冊成立**

本公司於2019年1月10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。本公司已於香港設立主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓），並於2020年9月17日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。我們的聯席公司秘書之一黃秀萍女士已根據公司條例獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們須遵守開曼公司法、大綱及細則。大綱及細則的若干條文以及開曼公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中，一股繳足股份按面值發行予一名獨立第三方並於同日按面值轉讓予融創服務投資（融創中國的一家直接全資附屬公司）。

於2020年3月27日，本公司以人民幣1,200,000,000元為對價向融創服務投資發行及配發9,999股每股面值1.00美元的股份。

於2020年5月18日，本公司按面值向融享發行及配發2,500股每股面值1.00美元的股份。

於2020年10月27日，本公司通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加380,000港元。同日，本公司分別以面值配發及發行7,600,000股股份及1,900,000股股份予融創服務投資及融享。本公司其後分別以面值自融創服務投資及融享購回每股面值1.00美元的10,000股股份及2,500股每股面值1.00美元的股份並於購回後註銷有關股份。其後，本公司註銷本公司所有50,000股每股面值1.00美元的法定但未發行股份。由於以上事項，本公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000股股份。

根據股東於2020年10月28日通過的書面決議案，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且未考慮因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為30,000,000港元，分為3,000,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而7,000,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「4.股東於2020年10月28日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載於本集團的會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一A）以及開元物業管理及其附屬公司的會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一B）。

附屬公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內發生以下變動：

杭州開元資產管理有限公司

於2019年2月28日，杭州開元資產管理有限公司的註冊資本由人民幣3,000,000元減至人民幣1,000,000元。

融創物業服務

於2019年11月25日，融創物業服務的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣300,000,000元。

天津融嘉

於2020年3月16日，天津融嘉的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。

天津融臻投資有限公司

於2020年3月18日，天津融臻投資有限公司的註冊資本由1,100,000,000港元增至1,400,000,000港元。

4. 股東於2020年10月28日通過的書面決議案

根據股東於2020年10月28日通過的書面決議案（其中包括）：

- (a) 我們批准及有條件採納經修訂及經重列的大綱，將於上市後生效；
- (b) 我們批准及有條件採納經修訂及經重列的細則，將於上市後生效；
- (c) 通過增設9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份），增設股份於各方面與現有股份享有同等權益，即時生效；
- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述將予發行及配發的股份（包括因行使超額配股權而可能發行及配發的股份）上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款（或本招股章程所註明的任何條件）終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議註明的日期及時間或之前達成：
 - (i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售發行及配發發售股份；
 - (ii) 批准超額配股權；
 - (iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬款項23,005,000港元用以按面值繳足2,300,500,000股股份而撥充資本，藉此向於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等各自當時於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份）；
 - (iv) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置股份（包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股

份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行、配發及處置者），惟未發行股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%（惟並無考慮因行使超額配股權而可予發行及配發的任何股份），此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止（以最早發生者為準）；

- (v) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（惟未考慮因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份），此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止（以最早發生者為準）；及
- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的股份數目。

5. 重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據股東於2020年10月28日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份總數不得超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數的10%，而該項授權有效期至本公司下屆股東週年大會結束時，或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時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂有關授權為止（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及開曼公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的對價或根據聯交所不時生效的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權讓本公司可在市場上購回股份符合本公司及股東整體最佳利益。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項，或在開曼公司法規限下以股本撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，或在開曼公司法規限下，以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 股本

倘購回授權獲全面行使（按緊隨上市後3,000,000,000股已發行股份計算，但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份），將導致本公司於直至下列最早發生者止期間內購回最多300,000,000股股份：

- (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時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂購回授權之日。

(e) 一般資料

概無董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所深知）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不考慮因超額配股權獲行使而可能發行的股份）獲全面行使，根據購回授權將予購回的股份總數將為300,000,000股股份，即根據上述假設計算的股份總數的10%。融創中國的持股比例於緊隨購回授權獲全面行使後將增至本公司已發行股本的約80.00%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定百分比，則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下，方可進行。然而，倘購回會導致公眾持股量低於上市規則指定的最低公眾持股量，董事目前無意行使購回授權。

概無本公司核心關連人士通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 融創房地產及天津融嘉於2019年5月6日訂立的股權轉讓協議及於2019年6月6日訂立的補充協議，據此，融創房地產向天津融嘉轉讓融創物業服務100%的股權，對價為人民幣50,000,000元；
- (b) 融創鑫恒投資集團有限公司及融創物業服務於2019年8月19日訂立的股權轉讓協議，據此，融創鑫恒投資集團有限公司向融創物業服務轉讓浙江融創100%的股權，對價為零；
- (c) 環球融創會展文旅集團有限公司（「環球融創」）、成都環融及成都環球世紀於2020年4月3日訂立的股權轉讓協議，據此，環球融創向成都環融轉讓成都環球世紀95%的股權，對價為人民幣8,672,370.48元；
- (d) 融創房地產及融創物業服務於2020年4月9日訂立的股權轉讓協議（經該等訂約方於同日訂立的補充協議補充），據此，融創房地產向融創物業服務轉讓融創旅居置業100%的股權，對價為人民幣10,000,000元；
- (e) 杭州開元物產集團有限公司（「開元物產」）、開元物業管理及天津融悅於2020年4月25日訂立的股權轉讓協議，據此，開元房地產向天津融悅轉讓開元物業管理22,425,000股股份，對價為人民幣819,088,319元；
- (f) 杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）、謝建軍先生、開元物業管理及天津融悅於2020年4月25日訂立的股權轉讓協議（經該等訂約方於2020年5月31日訂立的補充協議修訂），據此，(i)杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）向天津融悅轉讓開元物業管理8,775,000股股份，對價為人民幣

320,512,820元；及(ii)謝建軍先生向天津融悅轉讓開元物業管理7,800,000股股份，對價為人民幣284,900,285元；

- (g) 謝建軍先生及天津融悅於2020年5月8日訂立的股份委託協議，據此，謝建軍先生將代天津融悅持有開元物業管理的5,850,000股股份；
- (h) 開元控股集團有限公司及天津融悅於2020年5月14日訂立的股權轉讓協議，據此，開元控股集團有限公司向天津融悅轉讓開元物業管理1,726,200股股份，對價為人民幣63,050,625元；
- (i) 張殿偉先生、北京金泰合及北京易生活於2020年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，張殿偉先生向北京易生活轉讓北京金泰合100%的股權，對價為人民幣200,000元；
- (j) 河北雙創平安投資有限公司及石家莊融創於2020年7月15日訂立的股權轉讓協議，據此，河北雙創平安投資有限公司向石家莊融創轉讓石家莊融弘44%的股權，對價為零；
- (k) 劉真真及石家莊融創於2020年7月15日訂立的股權轉讓協議，據此，劉真真向石家莊融創轉讓石家莊融弘10%的股權，對價為零；
- (l) 天津鋒物、李明遠先生、高傳炬先生、天津歐西艾姆管理諮詢合夥企業(有限合夥)、新余卓越鴻逸科技有限公司、河南省和諧錦豫產業投資基金(有限合夥)、天津鋒杰同創股權投資合夥企業(有限合夥)及融創物業服務於2020年9月15日訂立的增資協議，據此(其中包括)，融創物業服務以總對價人民幣390.5百萬元收購天津鋒物共計24.1726%股權；

- (m) 天津融創致家、天津市路順汽車貿易有限公司(「天津路順」)、王秀蘭、王金寶及天津侯舜於2020年10月12日訂立的股權轉讓協議，據此天津融創致家同意(i)向天津路順收購天津侯舜的98%股權，對價為人民幣862,400元；及(ii)向王秀蘭收購天津侯舜的2%股權，對價為人民幣17,600元；
- (n) 本公司、意像架構投資(香港)有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及香港上海滙豐銀行有限公司以及摩根士丹利亞洲有限公司於2020年11月4日訂立的基石投資協議，據此，意像架構投資(香港)有限公司同意按發售價認購以等值於150,000,000美元的港元總額所能購買的有關數目發售股份(四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份的數目)；
- (o) 本公司、Magical Carpet Limited、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及香港上海滙豐銀行有限公司以及摩根士丹利亞洲有限公司於2020年11月4日訂立的基石投資協議，據此，Magical Carpet Limited同意按發售價認購以等值於100,000,000美元的港元總額所能購買的有關數目發售股份(四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份的數目)；
- (p) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及香港上海滙豐銀行有限公司以及摩根士丹利亞洲有限公司於2020年11月4日訂立的基石投資協議，據此，Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.同意按發售價認購以等值於60,000,000美元的港元總額所能購買的有關數目發售股份(四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份的數目)；
- (q) 本公司、Snow Lake China Master Fund, Ltd.、Snow Lake China Master Long Fund, Ltd.、Snow Lake Asia Master Fund Limited、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及香港上海滙豐銀行有限公司以及摩根士丹利亞洲有限公司於2020年11月4日訂立的基石投資協議，據此，Snow Lake China Master Fund, Ltd.、Snow Lake China Master Long Fund, Ltd.及Snow Lake Asia Master Fund Limited同意按發售價認購以等值於60,000,000美元的港元總額所能購買的有關數目發售股份(四捨五入至最接近的整數每手買賣單位1,000股股份的數目)；
- (r) 不競爭契據；

(s) 彌償保證契據；及

(t) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本公司為下列對我們的業務屬重要的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	开元星都	10443150	36	開元物業管理	中國	2013年 6月21日	2023年 6月20日
2.		14986019	36	開元物業管理	中國	2015年 9月21日	2025年 9月20日
3.	开元	17497880	45	開元物業管理	中國	2016年 9月21日	2026年 9月20日
4.	棋管家	22087197	36	開元物業管理	中國	2018年 1月21日	2028年 1月20日
5.	棋服务	22087353	45	開元物業管理	中國	2018年 1月21日	2028年 1月20日
6.	开元雅望	24480731	36	開元物業管理	中國	2018年 6月7日	2028年 6月6日
7.	开元医养家	26560325	36	開元物業管理	中國	2018年 12月7日	2028年 12月6日
8.	棋心	30261684	36	開元物業管理	中國	2019年 2月7日	2029年 2月6日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
9.	开元州忆	33620040	36	開元物業管理	中國	2019年 6月21日	2029年 6月20日
10.	开元棠棣	33628489	36	開元物業管理	中國	2019年 6月21日	2029年 6月20日

本集團已獲得融創房地產（即註冊所有人）的許可使用下列對我們的業務屬重要的商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352261	36	中國	2020年3月21日	2030年3月20日
2.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352260	37	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
3.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352259	39	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
4.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352258	41	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
5.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352257	42	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
6.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352256	43	中國	2020年3月28日	2030年3月27日
7.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352255	44	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
8.	SUNAC 融创服务 至善 · 致美	39352254	45	中國	2020年3月28日	2030年3月27日

本集團已獲得融創房地產（即申請人）的許可使用下列對本集團的業務屬重要的商標（申請中）：

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
1		39352262	35	中國	2019年7月2日
2	A 	305297851	39、 41、 43、	香港	2020年6月9日
	B 		44、 45		
	C 				
	D 				
3	A 	305297860	35、 36、 37、	香港	2020年6月9日
	B 		42		
	C 				
	D 				

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1	sunacservice.com	融創物業服務	2018年4月2日	2021年4月2日
2	hzkywy.com	開元物業管理	2009年9月30日	2022年9月30日

(c) 軟件著作權

於最後實際可行日期，本集團為以下重大軟件著作權的註冊持有人及實益擁有人：

編號	軟件著作權	註冊地址	註冊編號	註冊持有人	註冊日期
1.	融創歸心1.0	中國	2019SRE015468	融創物業服務	2019年 6月13日
2.	祺智慧物業管理 系統V3.5.1	中國	2018SR884728	開元物業管理	2018年 11月5日
3.	祺生活服務 平臺V2.2.5	中國	2018SR884756	開元物業管理	2018年 11月5日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後，且假設超額配股權未獲行使，董事或最高行政人員於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為持有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下。

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	於本公司權益 概約百分比
汪孟德先生	實益擁有人	477,810	0.016%
曹鴻玲女士	實益擁有人	75,575	0.003%
王勵弘女士	實益擁有人	965	0.00003%

(ii) 於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯 法團名稱	權益性質	所持 股份數目	權益概約 百分比 ^(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	14,848,000	0.32%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,348,500	0.05%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.001%

(iii) 於本公司相聯法團之相關股份的好倉

董事姓名	相聯 法團名稱	權益性質	根據購股權 計劃獲授 未行使購 股權數目	根據股份 獎勵計劃 獲授未歸屬 股份數目	權益概約 百分比 ^(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	4,300,000	1,500,000	0.12%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	1,830,082	970,000	0.06%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	1,200,000	640,000	0.04%
陳彬先生	融創中國	實益擁有人	零	50,000	0.001%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	零	55,000	0.001%

附註：基於最後實際可行日期已發行4,661,260,911股融創股份計算。

(b) 本集團任何成員公司的主要股東之權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）將於緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後，且假設超額配股權未獲行使，以下人士（除本公司董事及最高行政人員外）於我們的股份或相關股份中將持有或視作或當作持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接持有本集團任何成員公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

2. 董事服務協議及委任函詳情

執行董事服務合約自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

3. 董事酬金

我們各執行董事及非執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的酬金。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)分別約為零、人民幣0.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.9百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告。

我們各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們計劃向獨立非執行董事各自支付董事袍金每年人民幣200,000元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任非執行董事或獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)估計約為人民幣3.8百萬元。

4. 收取的佣金成本或佣金

除本招股章程「包銷－包銷安排及開支－佣金及費用」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

5. 免責聲明

- (a) 除本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.權益披露」所披露者外，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (b) 董事或下文「－D.其他資料－8.專家資格」所述專家概無於本公司發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中持有任何直接或間接權益。
- (c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中持有任何重大權益。
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約。
- (e) 除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，據董事所知，不計入因全球發售而獲認購的股份，概無任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於緊隨全球發售完成後於本公司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3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益。
- (f) 除融創集團外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或持有已發行股份總數5%以上權益的本公司股東，概無持有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

融創中國已與本公司訂立以本公司為受益人（為其本身及作為其各附屬公司的受託人）的彌償保證契據（即上文「－B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」（o）段所指合約），以就（其中包括）以下各項作出彌償保證：(i)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件日期或之前就賺取、應計或收取的收入、利潤或收益引致的稅項或稅項申索；及(ii)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件日期或之前及本招股章程所披露任何不合規（包括於業績記錄期間的任何社會保險及住房公積金供款繳納不足）產生的任何申索、處罰或其他債務。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或可能遭受或提起的重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人將就擔任上市的保薦人合計收取300,000美元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的所有股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

由本公司產生及支付的與本公司註冊成立有關的開辦費用約為32,000港元。

5. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，本集團的財務或業務狀況自2020年6月30日（即本集團最近期經審核綜合財務資料的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無亦未建議就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣各方所收取的現行稅率為對價或獲出售或轉讓股份的公允價值（以較高者為準）的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(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，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，對於因股份持有人持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不負責。

8. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家（定義見上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）的資格：

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例(香港法例第50章)項下的執業會計師及財務匯報局條例(香港法例第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問

9. 專家同意書

上述專家已各自就刊發本招股章程發出同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

除包銷協議外，上述人士概無於本公司或其任何附屬公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

11. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

- (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港股份過戶登記分處於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 據我們的董事所知，根據開曼公司法，本公司所用中文名稱並不違反開曼公司法；
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；及
- (h) 概無對將香港境外的利潤匯入香港或將資本匯回香港造成影響的限制。

12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免而獨立刊發。

本招股章程的中英文版本如有不符，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)白色、黃色及綠色申請表格副本各一份；(b)本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」所述之書面同意書；及(c)本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約副本。

B. 備查文件

下列文件的副本將自本招股章程日期起計14日（包括該日）內的一般營業時間內（上午九時三十分至下午五時三十分）在盛德律師事務所辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團歷史財務資料所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一A；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就開元物業管理及其附屬公司歷史財務資料編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一B；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面、一般公司事宜及物業權益出具的法律意見；
- (g) 我們的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman出具的意見函件，其概述本招股章程附錄三所述的本公司組織章程及開曼公司法的若干方面；
- (h) 開曼公司法；

- (i) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所提述的重大合約的副本；
- (j) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函（倘適用）；及
- (k) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」所述的書面同意書。

The page features decorative orange curved lines in the corners. In the top right, there are several concentric, slightly irregular orange arcs. In the bottom left, there is a more complex pattern of many thin, overlapping orange arcs, some of which are thicker than others, creating a sense of depth and movement.

融創服務控股有限公司
Sunac Services Holdings Limited