

C&D Property Management Group Co., Ltd 建發物業管理集團有限公司

於英屬處女群島註冊成立的有限公司

股份代號: 2156

以介紹方式上市

獨家保薦人



重要提示

倘閣下對本上市文件的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

C&D Property Management Group Co., Ltd 建發物業管理集團有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

本公司全部已發行股份
以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

獨家保薦人



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上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本上市文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就上市而刊發，並載有根據香港法例第571V章證券及期貨(證券市場上市)規則及上市規則提供的詳細資料，僅為提供有關本集團的資料。

本上市文件不構成本公司股份或其他證券的要約，亦並非旨在邀請他人就本公司股份或其他證券提出要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。本公司概不會就或根據本上市文件配發或發行股份。

股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例登記規定的情況下於美國境內提呈發售或出售。證券將不會在美國進行公開發售。美國證券交易監督委員會、任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦不對本上市文件內容是否充分發表意見。作出任何意思相反的陳述於美國乃屬刑事罪行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向美國、中國或發佈或分發上市文件即屬違法的任何其他司法權區內發佈、轉發或分發。

閣下務請垂注本上市文件「風險因素」一節。有關分拆完成後股份買賣及買賣交收的資料載於本上市文件「建發國際分派及分拆」一節。

2020年12月28日

預期時間表 (附註1)

按連權基準買賣建發國際股份之截止日期.....	2020年12月24日(星期四)
按除權基準買賣建發國際股份之首日.....	2020年12月28日(星期一)
遞交建發國際股份過戶文件以符合資格 享有建發國際分派份額之截止時間.....	2020年12月29日(星期二) 下午四時三十分
記錄日期.....	2020年12月29日(星期二)
寄發股票日期(附註2).....	2020年12月30日(星期三)
預期於聯交所開始買賣股份日期(附註2).....	2020年12月31日(星期四) 上午九時正

附註：

1. 除另有註明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。倘預期時間表有任何變動或倘未能進行上市，本公司將在可行情況下盡早作出公告。
2. 股票預期於2020年12月30日(星期三)以普通郵遞方式寄發予合資格建發國際股東，郵誤風險概自行承擔。倘建發國際分派未成為無條件，股票將不會成為有效且股份將不會於2020年12月31日(星期四)開始在聯交所買賣。於收到股票前或於股票生效前買賣股份的任何人士，須自行承擔全部風險。

目 錄

重要提示

我們沒有授權任何人向閣下提供與本上市文件所載內容不同的資料。閣下不得將本上市文件中未載列的任何資料或陳述作為已獲我們、建發國際、獨家保薦人、我們或其各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士授權的依據。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	ii
概要.....	1
釋義.....	21
技術詞彙.....	32
建發國際分派及分拆.....	35
責任聲明.....	41
前瞻性陳述.....	42
風險因素.....	43
董事及參與分拆的各方.....	73
公司資料.....	76
歷史、重組及公司架構.....	78
監管概覽.....	94
行業概覽.....	109
業務.....	124
財務資料.....	221
董事及高級管理層.....	289
股份.....	300
主要股東.....	303

目 錄

	頁次
與控股股東的關係	305
持續關連交易	328
豁免嚴格遵守上市規則	339
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
附錄五 — 備查文件	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載有可能對閣下重要的所有資料，整體上參照本上市文件全文編撰，應與本上市文件全文一併閱讀。閣下應閱讀整份上市文件，包括本上市文件的附錄(其構成本上市文件的不可分割部分)。

分拆及建發國際分派

我們是深耕福建省的物業管理服務供應商。就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%^(附註)。分拆完成前，本公司為廈門建發及建發國際的附屬公司。廈門建發是由廈門市國資委監督的國有公司，其主要業務為供應鏈營運、房地產發展、旅遊業及酒店、展覽、醫療及保健、市區公共服務、投資等。建發國際主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。緊隨分拆完成後，本公司將不再為建發國際的附屬公司，並將繼續為廈門建發的一間間接附屬公司。於業績記錄期間，收益分別人民幣297.5百萬元、人民幣348.1百萬元、人民幣365.3百萬元及人民幣177.7百萬元產生自餘下廈門建發集團開發的物業項目，分別為我們的總收益66.5%、57.2%、45.6%及39.3%。於業績記錄期間，收益分別人民幣29.2百萬元、人民幣86.3百萬元、人民幣174.9百萬元及人民幣125.9百萬元產生自餘下建發國際集團開發的物業項目，分別為我們的總收益6.6%、14.2%、21.8%及27.8%。

我們與我們的關連人士(即分別為廈門建發、建發房地產及/或建發國際)訂立若干協議，而其項下擬進行的交易預期將於上市後繼續進行，構成上市規則第十四A章項下本集團的持續關連交易。於2020年12月23日，我們與建發房地產及建發國際訂立業務框架協議，據此，本集團及我們的合營公司同意向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團(我們的合營公司除外)提供若干服務。截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們應收收益的年度上限總額分別為人民幣370.0百萬元、人民幣440.0百萬元及人民幣550.0百萬元。有關詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

鑑於上述的持續關連交易，本集團對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴預期將持續。本集團已採用若干措施以減低我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴。我們繼續為我們的物業管理服務豐富外部擴張渠道，而重中之重是市場招標及建立合作夥伴。於業績記錄期間，我們已採取不同措施以使我們的社區增值及協同服務多元化及擴展我們的獨立第三方客戶，透過我們於物業管理服務與獨立第三方物業開發商的新合作，我們於非業主增值服務與獨立第三方取得新商機。有關措施的詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的客戶」一段。基於有關措施，連同(i)與獨立第三方物業開發商訂立的合同項目數量佔本集團於2020年6月30日的總合同項目51.0%，本集團截至2020年6月30日止六個月與獨立第三方物業開發商訂立的新承接合同項目佔本集團於同期承接的總合同項目37.9%；及(ii)業績記錄期間獨立第三方開發的物業項目就向非業主提供物業管理服務及增值服務產生的本集團收益貢獻增加(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，就物業管理服務而言分別為18.4%、22.2%、24.1%及25.3%，就向非業主的增值服務而言分別為1.4%、1.6%、3.0%及3.0%)，董事認為措施在有關情況下切合實際及有效。考慮到(i)上述董事意見及基準；及(ii)與本公司管理層就有關本集團相關措施及本集團上述所披露之於業績記錄期間所取得的業績進行的討論，獨家保薦人同意董事意見，即該等措施切合實際及有效。

^{附註}：就2019年在管建築面積而言，福建省其他四間五大物業管理公司的市場份額分別超過7.0%、近3.0%、近3.0%及超過0.9%。詳情請參閱本上市文件「行業概覽 — 競爭 — 競爭格局」一段。

概 要

於2020年12月23日，建發國際董事會已向合資格建發國際股東宣派建發國際分派。建發國際分派將按照合資格建發國際股東各自在記錄日期於建發國際的持股比例，完全以實物分派方式向彼等分派合共1,176,711,106股股份(相當於本公司的全部已發行股份)予以滿足。根據建發國際分派，合資格建發國際股東將有權就於記錄日期每持有一股建發國際股份獲發一股股份。建發國際分派須待上市委員會批准我們的股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣且該批准於上市日期上午八時正(香港時間)之前並未撤銷，方可作實。倘該條件尚未達成，則建發國際分派將不會進行且分拆將不會發生。由於分拆將僅以分派之方式進行，故根據上市規則第14章分拆就將不會構成建發國際的一項交易，因此建發國際無須遵守上市規則第14章項下的通知或股東批准規定。

概 覽

我們是深耕福建省的物業管理服務供應商。本公司於2019年按在管建築面積計在福建省的市場份額為1.9%。根據中國指數研究院，於2019年福建省的在管建築面積增加至870百萬平方米，為中國總在管建築面積的3.6%。我們為廈門建發的重要間接附屬公司，其為財富世界500強其中一間大型綜合企業，受中國廈門市國資委所擁有及監督。秉承我們提供服務時的服務理念「開拓服務新價值，讓生活更美好」，並承諾成為「國內一流的城市空間運營服務商」，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商。我們的總部位於中國福建省廈門。於最後實際可行日期，我們在中國12個省、直轄市及自治區擁有66間項目公司(包括附屬公司、合營公司及分公司)。

於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務，及(iii)非業主增值服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

下表載列於所示年度／期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	<u>447,051</u>	<u>100.0</u>	<u>608,618</u>	<u>100.0</u>	<u>801,330</u>	<u>100.0</u>	<u>347,237</u>	<u>100.0</u>	<u>452,165</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
物業管理服務	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	<u>116,996</u>	<u>26.2</u>	<u>140,891</u>	<u>23.1</u>	<u>183,397</u>	<u>22.9</u>	<u>84,086</u>	<u>24.2</u>	<u>109,758</u>	<u>24.3</u>

概 要

下表列出本公司於所示年度/期間分別產生自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
(未經審核)										
物業管理服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	—	—	797	0.1	3,301	0.4	1,174	0.3	3,503	0.7
— 餘下廈門建發集團	51,461	11.5	50,638	8.3	47,472	5.9	21,237	6.1	17,985	4.0
— 獨立第三方	251,315	56.2	348,614	57.3	435,541	54.4	206,185	59.4	260,447	57.6
小計	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務的 收益來自：										
— 餘下建發國際集團	431	0.1	1,765	0.3	1,196	0.1	442	0.1	1,162	0.3
— 餘下廈門建發集團	5,903	1.3	4,182	0.7	2,982	0.4	443	0.1	1,244	0.3
— 獨立第三方	45,881	10.3	50,667	8.3	76,043	9.5	29,269	8.5	39,997	8.8
小計	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務的 收益來自：										
— 餘下建發國際集團	26,109	5.9	70,975	11.7	124,919	15.6	47,911	13.8	90,099	19.9
— 餘下廈門建發集團	57,783	12.9	58,678	9.6	74,873	9.3	32,542	9.4	23,425	5.2
— 獨立第三方	8,168	1.8	22,302	3.7	35,003	4.4	8,034	2.3	14,303	3.2
小計	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	347,237	100.0	452,165	100.0

下表載列於所示年度/期間我們分別來自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 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 %
餘下建發國際集團	3,391	12.8	11,052	15.0	15,946	12.3	7,591	15.3	15,280	16.1
餘下廈門建發集團	20,580	17.9	21,487	18.9	21,896	17.5	9,938	18.3	8,675	20.3
獨立第三方	93,025	30.5	108,352	25.7	145,555	26.6	66,557	27.3	85,803	27.3
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	84,086	24.2	109,758	24.3

下表載列所示年度/期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的物業項目所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
來自各方開發的物業項目 所產生的收益										
— 餘下建發國際集團(附註1)	29,227	6.6	86,309	14.3	174,855	21.8	125,891	27.8		
— 餘下廈門建發集團(附註2)	297,477	66.5	348,110	57.2	365,269	45.5	177,717	39.4		
— 獨立第三方(附註3)	120,347	26.9	174,199	28.5	261,206	32.7	148,557	32.8		
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	452,165	100.0		

附註：

- 指建發國際、其附屬公司(不包括本集團、我們的聯營公司及合營公司)、聯營公司及建發國際的合營公司開發的物業。

概 要

2. 指廈門建發及其附屬公司以及廈門建發的聯營公司及合營公司(不包括餘下建發國際集團、本集團、我們的聯營公司及合營公司及聯發集團)開發的物業。
3. 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的物業項目所產生的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	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	%
餘下建發國際集團	3,479	11.9	14,681	17.0	27,912	16.0	25,616	20.3
餘下廈門建發集團	64,194	21.6	78,605	22.6	86,805	23.8	43,845	24.7
獨立第三方	49,323	41.0	47,605	27.3	68,680	26.3	40,297	27.1
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	109,758	24.3

下表載列於所示年度／期間取得分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的物業項目所產生的收益明細，以業務線劃分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
來自各方開發物業項目的物業管理服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團(附註1)	2,164	0.5	9,032	1.5	31,739	4.0	31,760	7.0
— 餘下廈門建發集團(附註2)	218,208	48.8	255,643	42.0	261,563	32.6	135,236	30.0
— 獨立第三方(附註3)	82,404	18.4	135,374	22.2	193,012	24.1	114,939	25.3
小計	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	281,935	62.3
來自各方開發物業項目的社區增值及協同服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團(附註1)	394	0.1	1,585	0.3	4,147	0.5	4,993	1.1
— 餘下廈門建發集團(附註2)	20,032	4.5	25,925	4.3	31,647	3.9	17,304	3.8
— 獨立第三方(附註3)	31,789	7.1	29,104	4.7	44,427	5.6	20,106	4.5
小計	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	42,403	9.4
來自各方開發物業項目的非業主增值服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團(附註1)	26,669	6.0	75,692	12.5	138,969	17.3	89,138	19.7
— 餘下廈門建發集團(附註2)	59,237	13.2	66,542	10.9	72,059	9.0	25,177	5.6
— 獨立第三方(附註3)	6,154	1.4	9,721	1.6	23,767	3.0	13,512	3.0
小計	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	452,165	100.0

附註：

1. 指建發國際、其附屬公司(不包括本集團、我們的聯營公司及合營公司)、聯營公司及建發國際的合營公司開發的物業。
2. 指廈門建發及其附屬公司以及廈門建發的聯營公司及合營公司(不包括餘下建發國際集團、本集團、我們的聯營公司及合營公司及聯發集團)開發的物業。
3. 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

物業管理服務

我們向我們在管物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、公共設施維修保養服

概 要

務，重點服務於住宅物業。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園等。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，總收益中較小部分按照酬金制收取。我們的物業管理組合龐大，遍佈中國10個省、直轄市及自治區的逾24個城市，於2020年6月30日合同總建築面積達39.6百萬平方米。於2020年6月30日，我們於中國管理203個項目及向137,000個物業單位提供物業管理服務，在管建築面積共21.7百萬平方米。

下表載列所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	—	—	797	0.2	3,301	0.7	1,174	0.5	3,503	1.2
— 餘下廈門建發集團	51,461	17.0	50,638	12.7	47,472	9.8	21,237	9.3	17,985	6.4
— 獨立第三方	251,315	83.0	348,614	87.1	435,541	89.5	206,185	90.2	260,447	92.4
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的物業管理服務的毛利及毛利率：

	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		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)									
餘下建發國際集團	—	—	230	28.9	967	29.3	344	29.3	1,262	36.0
餘下廈門建發集團	10,906	21.2	10,700	21.1	11,276	23.8	5,044	23.8	4,739	26.3
獨立第三方	67,352	26.8	79,934	22.9	107,053	24.6	50,879	24.7	63,063	24.2
總計	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5

物業管理服務毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%減少至截至2018年12月31日止年度的22.7%，主要是由於由獨立第三方開發的在管物業增加，該等物業一般為收取相對較低物業管理費的現有或過往物業，以及截至2018年12月31日止年度包括醫院等若干新在管物業需要額外初始員工成本。物業管理服務毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.7%增加至截至2019年12月31日止年度的24.5%，主要是由於毛利率相對較高的物業管理服務項目增加。截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理服務毛利率維持穩定於分別24.6%及24.5%。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—毛利及毛利率—物業管理服務的毛利及毛利率」一段。

概 要

下表載列我們於所示年度／期間按開發商劃分的在管物業的整體平均每月物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
每月平均物業管理費：				
— 餘下建發國際集團	2.59	2.42	2.39	2.58
— 餘下廈門建發集團	2.97	2.98	2.95	2.90
— 獨立第三方	2.21	2.42	2.51	2.48
整體每月平均物業管理費	2.70	2.71	2.71	2.69

於業績記錄期間，我們就餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業收取的平均每月物業管理費高於就獨立第三方開發商開發的物業收取的平均物業管理費。此乃主要由於：(i) 餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業主要為新物業及位於中國的一、二線城市，我們通常會對該等客戶收取較高的物業管理費；及(ii) 由獨立第三方物業開發商開發的物業為現有或舊時的物業及通常包括公共及政府設施(主要包括公園及學校)，而我們通常對這些項目收取較低的物業管理費。詳情請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理費—定價」一段。

下表載列於所示年度／期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
住宅物業	229,170	75.7	289,356	72.3	348,203	71.6	165,214	72.3	209,044	74.1
非住宅物業	73,606	24.3	110,693	27.7	138,111	28.4	63,382	27.7	72,891	25.9
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

下表載列於所示日期(i) 合同建築面積；(ii) 在管建築面積；(iii) 未交付建築面積；(iv) 各項目平均在管建築面積；及(v) 在管建築面積的物業管理項目數目：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
住宅物業				
合同建築面積 ^(附註1) (千平方米)	16,179	23,731	31,511	36,300
在管建築面積 (千平方米)	11,981	14,218	17,927	18,824
未交付建築面積 ^(附註2) (千平方米)	4,198	9,513	13,584	17,476
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	144	145	145	144
在管建築面積的物業管理項目數目	83	98	124	131

概 要

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
非住宅物業				
合同建築面積(附註1)(千平方米)	4,153	4,666	3,176	3,290
在管建築面積(千平方米)	3,824	4,542	2,745(附註3)	2,827
未交付建築面積(附註2)(千平方米)	329	124	431	463
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	153	134	39	39
在管建築面積的物業管理項目數目	25	34	71	72
總計				
合同建築面積(附註1)(千平方米)	20,332	28,397	34,687	39,590
在管建築面積(千平方米)	15,805	18,760	20,672	21,651
未交付建築面積(附註2)(千平方米)	4,527	9,637	14,015	17,939
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	146	142	106	107
在管建築面積的物業管理項目數目	108	132	195	203

附註：

1. 合同建築面積指於已簽物業管理服務合同下，總在管建築面積及將由本集團管理的總建築面積。
2. 於所示日期計算為合同建築面積及在管建築面積的差異。
3. 截至2019年12月31日止年度的非住宅物業的在管建築面積下降乃主要由於本集團向總在管建築面積約2.4百萬平方米位於廈門的數座公園提供服務的物業管理服務合同逾期。

下表載列於所示日期我們分別由餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的在管物業建築面積明細：

	於12月31日						於6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
餘下建發國際集團	234	1.5	1,077	5.7	2,403	11.6	1,810	10.1	2,876	13.3
餘下廈門建發集團	10,394	65.7	10,462	55.8	8,837	42.8	8,290	46.3	9,169	42.4
獨立第三方	5,177	32.8	7,221	38.5	9,432	45.6	7,807	43.6	9,606(附註)	44.3
總計	15,805	100.0	18,760	100.0	20,672	100.0	17,907	100.0	21,651	100.0

附註：其包括本集團營運的溢佰中心。

下表載列於所示日期我們分別由餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的在管項目數目明細：

	於12月31日						於6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
餘下建發國際集團	2	1.9	8	6.0	17	8.7	10	7.2	20	9.8
餘下廈門建發集團	63	58.3	64	48.5	69	35.4	65	46.4	69	34.0
獨立第三方	43	39.8	60	45.5	109	55.9	65	46.4	114(附註)	56.2
總計	108	100.0	132	100.0	195	100.0	140	100.0	203	100.00

附註：其包括本集團營運的溢佰中心。

概 要

下表載列我們於所示年度／期間按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包乾制	274,025	90.5	367,719	91.9	456,286	93.8	214,070	93.6	266,530	94.5
酬金制	28,751	9.5	32,330	8.1	30,028	6.2	14,526	6.4	15,405	5.5
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

就我們的物業管理服務而言，我們採用兩種收益模式，據此我們按包乾制或酬金制收取物業管理費。根據包乾制，我們通常按預先釐定的每平方米在管建築面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們就在管物業提供全部物業管理服務的「全包」費用。另一方面，根據酬金制，我們按預先釐定的物業管理佣金費確認為收益，佣金費一般是按業主及住戶和物業開發商應付物業管理費的固定比例計算的費用或提供該等服務的相關開支。於業績記錄期間，我們按酬金制自少數物業管理服務合同產生收益。於業績記錄期間及於最後實際可行日期，我們大部分物業管理費乃按包乾制收取，其餘按酬金制收取。使用包乾制或酬金制乃按不同業務類型的業務模式及經與客戶公平磋商而釐定。

下表載列於所示年度／期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
海西	172,358	57.0	226,017	56.4	287,989	59.2	136,953	59.9	165,195	58.6
東南地區	48,006	15.8	66,057	16.6	75,898	15.6	32,876	14.4	44,155	15.7
華東地區	36,737	12.1	49,161	12.3	56,449	11.6	27,278	12.0	37,824	13.4
華中地區	45,675	15.1	58,814	14.7	65,978	13.6	31,489	13.7	34,761	12.3
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

下表載列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		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	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		千平方米		
海西	10,097	71	12,406	88	12,259	137	10,534	94	12,477	144
東南地區	2,853	16	2,992	19	4,280	27	3,706	21	4,389	27
華東地區	840	10	1,216	12	1,942	16	1,669	13	2,375	18
華中地區	2,015	11	2,146	13	2,191	15	1,998	12	2,410	14
總計	<u>15,805</u>	<u>108</u>	<u>18,760</u>	<u>132</u>	<u>20,672</u>	<u>195</u>	<u>17,907</u>	<u>140</u>	<u>21,651</u>	<u>203</u>

於業績記錄期間，我們向餘下廈門建發集團、餘下建發國際集團及獨立第三方物業開發商提供物業管理服務。於業績記錄期間，我們於餘下建發國際集團開發的物業的招標成功率分別為100%、100%、100%及100%；於餘下廈門建發集團開發的物業的招標成功率分別為100%、100%、不適用及100%；於獨立第三方物業開發商開發的物業的招標成功率分別為31.3%、50.0%、63.6%及55.0%。董事認為，本集團能夠於業績記錄

概 要

期間將餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業的投標成功率保持在100%，主要由於(i)本集團的能力了解及滿足餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的業務需求；及(ii)我們提供有關餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業的滿意服務。由於我們業務規模的擴展，我們逐步增加參與由獨立第三方物業開發商發起的物業管理項目投標。從2017年至2019年，我們投標成功率增加主要由於我們參與了更多的招標和投標過程，以爭取更多獨立第三方物業開發商開發的物業管理的參與。詳情請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—我們物業管理服務組合的增長」一段。

下表載列我們於2020年6月30日生效的住宅社區及非住宅物業物業管理服務合同的到期時間表：

	合同建築面積		合同數目	
	千平方米	%		%
物業管理服務合同(未有提及固定期限，而合同將有效直至業主委員會成立 ^(附註1))	8,697	22.0	54	18.5
物業管理服務合同(原有固定期限已到期，而服務合同將包含條文自動延長服務合同期限直至業主委員會成立 ^(附註2))	1,348	3.4	6	2.1
有固定期限且將於下列日期到期的物業管理服務合同				
截至2020年12月31日止年度	3,224	8.1	30	10.3
截至2021年12月31日止年度	6,397	16.2	48	16.4
截至2022年12月31日止年度	8,668	21.9	89	30.5
截至2023年12月31日止年度	4,248	10.7	29	9.9
2023年12月31日後	7,008	17.7	36	12.3
小計	29,545	74.6	232	79.4
總計	39,590	100.0	292	100.0

附註：

1. 無固定期限的物業管理服務合同，主要是指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。此類合同沒有固定期限，可以在業主委員會成立以及新的物業管理服務合同簽訂並生效後終止。
2. 通常，對於具有固定期限的我們的物業管理服務合同，該等服務合同的條款將在業主委員會成立方會自動延用。儘管該等合同於2020年6月30日到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合同提供服務。主要是因為尚未召開此類物業相關業主的業主大會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇替代物業管理服務提供商。根據我們的中國法律顧問的意見，我們有權就合同到期後為此類物業管理服務合同提供的持續服務收取物業管理費。我們已成功續新物業管理合同100.0%、100.0%、100.0%及不適用，其中有關業主委員會於有關年度新成立及，因此，該等合同於業績記錄期間可予續新。於業績記錄期間物業管理服務合同的續約數目分別為兩個、兩個、兩個及零個。根據我們過往續新物業管理服務合同，倘物業管理服務合同與新成立業主委員會續新，收費水平不會低於原收費水平並且服務範圍不會發生重大變化。

社區增值及協同服務

我們主要自行或透過第三方分包商或服務公司提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務、維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及/或停車位的銷售或

概 要

租賃交易的服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)護老及健康增值服務，主要包括溢佰中心營運；及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運。

下表載列於所示年度／期間我們分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的社區增值及協同服務所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
社區增值及協同服務的收益來自：										
一 餘下建發國際集團	431	0.8	1,765	3.1	1,196	1.5	442	1.4	1,162	2.7
一 餘下廈門建發集團	5,903	11.3	4,182	7.4	2,982	3.7	443	1.5	1,244	2.9
一 獨立第三方	45,881	87.9	50,667	89.5	76,043	94.8	29,269	97.1	39,997	94.4
總計	<u>52,215</u>	<u>100.0</u>	<u>56,614</u>	<u>100.0</u>	<u>80,221</u>	<u>100.0</u>	<u>30,154</u>	<u>100.0</u>	<u>42,403</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的社區增值及協同服務的毛利及毛利率：

	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		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 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
餘下建發國際集團	199	46.2	424	24.0 ^(附註)	402	33.6	100	22.6	448	38.6
餘下廈門建發集團	2,906	49.2	1,838	44.0	1,431	48.0	156	35.2	509	40.9
獨立第三方	24,516	53.4	25,344	50.0	33,991	44.7	14,625	50.0	20,777	51.9
總計	<u>27,621</u>	<u>52.9</u>	<u>27,606</u>	<u>48.8</u>	<u>35,824</u>	<u>44.7</u>	<u>14,881</u>	<u>49.4</u>	<u>21,734</u>	<u>51.3</u>

附註：鑑於來自社區增值及協同服務的收入基數相對較小，毛利率對成本的波動較為敏感，故波動相對較大。

非業主增值服務

我們主要(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向物業開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務；及(ii)向物業開發商及其他非業主為銷售中心提供接待、秩序維持及清潔服務。

下表載列於所示年度／期間我們分別來自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
非業主增值服務的收益來自：										
一 餘下建發國際集團	26,109	28.4	70,975	46.7	124,919	53.2	47,911	54.1	90,099	70.5
一 餘下廈門建發集團	57,783	62.7	58,678	38.6	74,873	31.9	32,542	36.8	23,425	18.3
一 獨立第三方	8,168	8.9	22,302	14.7	35,003	14.9	8,034	9.1	14,303	11.2
總計	<u>92,060</u>	<u>100.0</u>	<u>151,955</u>	<u>100.0</u>	<u>234,795</u>	<u>100.0</u>	<u>88,487</u>	<u>100.0</u>	<u>127,827</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生的非業主增值服務的毛利及毛利率：

	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		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		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)									
餘下建發國際集團	3,192	12.2	10,398	14.7	14,577	11.7	7,147	14.9	13,570	15.1
餘下廈門建發集團	6,768	11.7	8,949	15.3	9,189	12.3	4,738	14.6	3,427	14.6
獨立第三方	1,157	14.2	3,074	13.8	4,511	12.9	1,053	13.1	1,963	13.7
總計	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8

競爭優勢

董事認為我們於中國物業管理行業具有以下主要競爭優勢：(i)中國完善的物業管理服務商，並有國資背景，具有強大品牌優勢及廣大物業管理規模；(ii)憑藉建發房地產及建發國際的大型項目組合及土地儲備及廈門建發在管物業的多元化種類，帶來顯而易見及可持續的增長機會；(iii)深耕福建省，重點佈局長三角核心城市，逐步擴展至全國；(iv)作為行業內品質管理的先行者，我們持續提供高品質的服務；(v)我們多樣化的物業管理組合及服務類型帶來廣泛的收益來源；(vi)通過我們的智慧物業系統，專注於服務專業化、程序標準化及操作自動化；及(vii)經驗豐富的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—競爭優勢」一段。

業務策略

為創造長遠股東價值，我們主要業務策略為：(i)透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模；(ii)繼續提供多樣化的優質及深入的增值服務；(iii)通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準；及(iv)進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—業務策略」一段。

我們的客戶

於業績記錄期間，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及協同服務的業主及住戶；及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。於業績記錄期間，我們單一最大客戶為廈門建發及其聯營公司，我們為廈門建發及其聯營公司提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務。於業績記錄期間，來自我們的單一最大客戶的收益分別為人民幣141.7百萬元、人民幣187.0百萬元、人民幣254.7百萬元及人民幣137.4百萬元，分別佔我們總收益31.7%、30.7%、31.8%及30.4%。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，來自我們的五大客戶的收益分別為人民幣160.4百萬元、人民幣211.1百萬元、人民幣290.6百萬元及人民幣154.5百萬元，分別佔我們總收益的35.9%、34.7%、36.3%及34.2%。除廈門建發及其聯營公司外，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，五大客戶均為獨立第三方。詳情請參閱本上市文件「業務—我們的客戶」一段。

我們的供應商

於業績記錄期間，我們的供應商主要包括保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務的分包商。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們五大供應商均為獨立第三

概 要

方，我們五大供應商大部分為我們物業管理服務的分包商。於業績記錄期間，來自單一最大供應商(提供我們在管物業的清潔服務)的採購額分別為人民幣8.9百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔我們總銷售成本(不包括員工成本)的8.6%、7.3%、6.8%及8.0%。於業績記錄期間，來自五大供應商的採購額合共分別為人民幣22.0百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣22.4百萬元，分別佔我們總銷售成本(不包括員工成本)的21.2%、18.5%、15.2%及19.4%。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的供應商」一段。

競爭

中國的物業管理行業市場分散，競爭激烈，據中國指數研究院統計，2019年行業內有13萬家物業管理企業營運。作為一個聲譽良好且擁有龐大而廣泛的物業管理組合的參與者，我們的物業管理服務主要與中國的大型國有及區域物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司和相關行業參與者競爭。我們是深耕福建省的物業管理服務商，就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。於2019年，我們被中國指數研究院評為中國物業服務百強企業中，我們綜合實力排名第36位。自2017年起，我們被中國指數研究院評為以綜合實力計的中國物業服務百強企業五十強。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—競爭」一段。

我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴

於業績記錄期間，我們的大部分收入來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目。然而，於業績記錄期間，餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團產生的收入呈整體下降趨勢。本集團已採取若干措施，以減少對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴。我們繼續豐富我們的物業管理服務的對外擴展渠道，重點是市場招標和建立聯營公司。於業績記錄期間，我們一直採取各種措施以使我們的社區增值及協同服務多樣化，並擴大獨立第三方客戶群，並且通過與獨立第三方物業開發商就我們的物業管理服務進行合作，為非業主提供增值服務獲得新的商機。有關相關措施詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的客戶」一段。

綜合財務資料概要

下表載列於所示年度/期間的綜合財務資料概要，應與本上市文件附錄一「會計師報告」一節的綜合財務資料(包括本上市文件「財務資料」一節的相關附註及資料)一併閱讀。

綜合損益及其他全面收益表概要

下表載列我們於所示年度/期間的經選定綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	447,051	608,618	801,330	347,237	452,165
毛利	116,996	140,891	183,397	84,086	109,758
除所得稅前溢利	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
年/期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471

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 (未經審核)	人民幣千元
以下人士應佔溢利：					
— 本公司權益持有人	30,750	47,835	68,181	30,233	61,011
— 非控股權益	1,709	648	104	(1)	460
	<u>32,459</u>	<u>48,483</u>	<u>68,285</u>	<u>30,232</u>	<u>61,471</u>

於業績記錄期間，我們錄得收益持續增加，主要受業務擴充導致總在管建築面積及物業管理項目數量增加所帶動。此外，於業績記錄期間，我們錄得毛利持續增加，主要是由於業務擴充。有關於業績記錄期間本集團的財務表現詳細討論，請參閱本上市文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明」一段。

綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期我們綜合財務狀況表選定項目：

	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
非流動資產	39,052	46,897	70,352	98,513
流動資產	1,558,061	1,393,007	1,482,708	1,965,687
流動負債	315,816	353,627	466,667	793,564
流動資產淨值	1,242,245	1,039,380	1,016,041	1,172,123
非流動負債	1,230,417	1,027,200	908,969	922,040
資產淨值	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>
貴公司權益持有人應佔權益	46,992	59,077	176,320	347,032
非控股權益	3,888	—	1,104	1,564
權益總額	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>

於2017年12月，怡家園就其應收物業管理費的餘額支付發行應收款項作為支持的資產抵押債券(屬經常性質)本金為人民幣1,250百萬元，按實際年利率5.93%至6.64%計息，並須於2026年7月償還。發行資產抵押債券的原因為擴大餘下建發國際集團的財務渠道及獲得低成本資金。本集團於2020年11月27日提早贖回資產抵押債券，產生虧損約人民幣17百萬元，其為資產抵押債券的賬面值與我們於提早贖回日期之資產抵押債券還款額之間的差額，提早贖回的該等虧損將於損益確認。由於發行資產抵押債券及向益悅提供貸款，因此於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日，分別產生利息開支人民幣5.9百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣27.6百萬元，並於該等年份/期間分別錄得利息收入人民幣零元、人民幣62.7百萬元、54.3百萬元及人民幣29.0百萬元。所有該等利息開支及利息收入均屬非經常性質，截至最後實際可行日期，我們不擬於今後進行相類融資安排。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素—與業務及行業有關的風險—於業績記錄期間有關資產抵押債券的利息收入屬非經常性質」一段。截至最後實際可行日期，益悅已向我們償還所有貸款，所有資產抵押債券及擔保均已贖回並解除。

於業績記錄期間，我們錄得大量有關資產抵押債券及向益悅提供貸款的利息開支及利息收入。我們於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日的經調整總權益將分別為人民幣55.3百萬元、人民幣64.3百萬元、183.5百萬元及353.6百萬元，而於相應日期的經調整資產負債比率將分別為2,174.4%、1,550.8%、464.9%及不適用。截至2019年12月31日止各三個年度及截至2020年6月30日止六個月期間的經調整溢利將分別為人民幣36.9百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣60.4百萬元。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—非香港財務報告準則計量」一段。

概 要

有關於業績記錄期間本集團財務狀況的討論，請參閱本上市文件「財務資料 — 綜合財務狀況表若干項目說明」一段。

綜合現金流量表概要

下表載列我們所示年度／期間內的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得現金淨額	26,462	99,594	155,315	4,823	1,183
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,301,327)	213,757	51,357	91,275	1,105,173
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,281,230	(309,326)	(181,921)	(92,358)	225,147
現金及現金等價物增加淨值	6,365	4,025	24,751	3,740	1,331,503
年／期初現金及現金等價物	21,980	28,345	32,370	32,370	57,121
年／期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	28,345	32,370	57,121	36,110	1,388,624

有關於業績記錄期間本集團現金狀況的討論，請參閱本上市文件「財務資料 — 流動資金及資本資源」一段。

非香港財務報告準則計量

我們使用的非香港財務報告準則計量已就與資產抵押債券相關的利息收入及利息開支作出調整，該等項目可能被視為非經常性項目，並且我們不認為與我們作為服務提供商的日常業務活動有關，亦無法反映我們持續的核心運營業績。因此，我們認為在計算經調整利潤、經調整權益總額及經調整資產負債比率時應調整該等項目，以使潛在投資者對我們經調整的經營業績及財務表現有完整而公正的了解，以便潛在投資者評估我們的基本經調整業績，而不受與我們的日常經營活動無關的項目影響，尤其是在評估和定期比較我們的經營和財務業績時。

於業績記錄期間，我們錄得應收關聯方款項的利息收入分別為人民幣9.7百萬元、人民幣75.8百萬元、人民幣76.5百萬元及人民幣43.4百萬元，其中(i)分別為人民幣零元、人民幣62.7百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣29.0百萬元來自就資產抵押債券向益悅提供的貸款；及(ii)分別為人民幣9.7百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣14.4百萬元來自向益悅提供的貸款及透過內部資源的其他關聯方。

於2020年6月30日，我們收到益悅就資產抵押債券償還貸款人民幣870.0百萬元，以及由2020年1月1日至2020年6月30日期間來自向益悅提供的貸款的利息收入人民幣29.0百萬元，其為整個所示期間的利息收入。因此，於下文及本上市文件「財務資料 — 非香港財務報告準則計量」一段所披露的截至2020年6月30日止六個月的「資產抵押債券的相關利息收入」及「資產抵押債券的相關利息開支」並無重大分別。申報會計師確認資產抵押債券的相關利息收入於實際利息法下按時間比例基準確認及本集團的資產抵押債券的相關利息開支於期內在有關開支產生時確認。

下表載列我們於所示年度／期間的經調整利潤對賬：

	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	2020年 人民幣千元
年度／期間利潤	32,459	48,483	68,285	61,471
調整為：				
與資產抵押債券相關的利息收入	-	(62,691)	(54,305)	(29,046)
與資產抵押債券相關的利息開支	5,906	63,738	55,504	27,593
與資產抵押債券相關的利息收入及 利息開支有關的所得稅淨額影響	(1,477)	(262)	(300)	363
	4,429	785	899	(1,090)
年度／期間經調整利潤	36,888	49,268	69,184	60,381

概 要

下表載列我們於所示日期的經調整權益總額：

	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
權益總額	50,880	59,077	177,424	348,596
調整為：				
年度/期間與資產抵押債券相關的利息收入	-	(62,691)	(54,305)	(29,046)
年度/期間與資產抵押債券相關的利息支出	5,906	63,738	55,504	27,593
與資產抵押債券相關的利息收入及 利息支出有關的所得稅淨額影響	(1,477)	(262)	(300)	363
與過往年間資產抵押債券相關的業務調整	-	4,429	5,214	6,113
	4,429	5,214	6,113	5,023
經調整權益總額	55,309	64,291	183,537	353,619

下表載列我們於所示日期的經調整資產負債比率：

	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
證券化安排下的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
加：租賃負債	2,142	3,731	7,639	12,075
減：現金及現金等價物	(28,345)	(32,370)	(57,121)	(1,388,624)
淨債務	1,202,617	997,000	853,292	淨現金狀況
資本負債比率 ^(附註1)	2363.6%	1687.6%	480.9%	淨現金狀況
經調整資本負債比率 ^(附註2)	2174.4%	1550.8%	464.9%	淨現金狀況

附註：

- 資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以截至所示日期的總權益再乘以100%計算。
- 經審核資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以截至所示日期的經調整總權益再乘以100%計算。

主要財務比率

下表載列我們於所示年度/期間或所示日期的主要財務比率：

	於/截至12月31日止年度			於/截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
速動比率	4.9	3.9	3.2	2.5
流動比率	4.9	3.9	3.2	2.5
淨債務權益比率	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況
毛利率(%)	26.2	23.1	22.9	24.3
淨利率(%)	7.3	8.0	8.5	13.6
股本回報率(%)	55.7	88.2	57.7	23.4
總資產回報率(%)	3.5	3.2	4.6	3.4
負債比率(%)	2,363.6	1,687.6	480.9	淨現金狀況

概 要

速動及流動比率於業績記錄期間的下降主要是由於貿易和其他應付款項及合同負債增加。我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的55.7%增加至截至2018年12月31日止年度的88.2%，主要由於年度溢利增加(由截至2017年12月31日止年度的人民幣32.5百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元)及受重組產生的視作出及分派的淨影響而導致的平均權益總額(為相應年/期初及末的權益總額餘額的平均值)減少所致。我們的股本回報率於截至2019年12月31日止年度降至57.7%，主要由於平均權益總額的增加大於年度溢利增加。我們的股本回報率於截至2020年6月30日止六個月進一步降至23.4%，主要由於重組導致的視作出資及分派的淨影響導致平均權益總額增加。我們的總資產回報率由截至2018年12月31日止年度的3.2%增加至截至2019年12月31日止年度的4.6%，主要由於我們年內利潤增加，而我們的總資產保持相對穩定。我們於截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率減少至3.4%，主要由於截至2020年6月30日止六個月，我們的總資產增加。

有關上表所載的主要財務比率的定義及分析，請參閱本上市文件「財務資料 — 主要財務比率」一段。

分拆的原因及裨益

建發國際認為，分拆乃符合建發國際、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，且分拆將使餘下建發國際集團及本集團各處於有利位置，以更好地發展彼等各自業務，並以本上市文件「建發國際分派及分拆」一節所載之原因為雙方帶來切實裨益。

與控股股東的關係

於緊隨建發國際分派完成後，本公司將不再為建發國際的附屬公司，而益能將直接持有757,054,106股股份，相當於本公司64.34%已發行股份。鑒於(i)益能為益鴻的全資附屬公司；(ii)益鴻為建發房地產的全資附屬公司；(iii)建發房地產由建發股份(一間在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)擁有54.65%及廈門建發擁有45.35%；及(iv)廈門建發亦擁有建發股份47.85%股權，緊隨分拆完成後，廈門建發、建發股份、建發房地產、益鴻及益能將成為一組我們的控股股東。我們認為，鑒於我們的業務及經營獨立、財務獨立及管理獨立，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人開展業務。有關本集團獨立性及我們控股股東與我們之間業務劃分的進一步資料，請參閱本上市文件「與控股股東的關係」一節。

聯發集團為廈門建發的附屬公司。聯發物業為聯發集團的全資附屬公司，主要從事於中國的物業管理業務營運。聯發物業主要作為聯發集團的物業開發的物業管理公司。由於本集團及聯發集團均主要從事於中國的物業管理業務營運，本集團及聯發集團可能有潛在競爭。詳情請參閱本上市文件「與控股股東的關係 — 我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一段。

概 要

未經審核備考財務資料

以下是根據上市規則第4.29條編製的本集團經調整有形資產淨值的未經審核備考報表，僅供說明之用，現列示如下，以說明分拆對於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的影響，猶如上市已於當日進行。

	於2020年 6月30日 本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	於2020年 6月30日 本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 綜合每股 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣元 (附註2)	港元 (附註3)
根據假設於緊接上市前將予發行的1,176,711,106股股份計算	346,454	346,454	0.29	0.33

附註：

- 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乃摘錄自上市文件附錄一「會計師報告」一節，其乃根據於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為人民幣347,032,000元並就於2020年6月30日商譽人民幣578,000元作出調整。
- 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值經上文段落所述調整後及基於假設於緊接上市前將予發行的1,176,711,106股股份，且並無計及本公司根據發行股份的一般授權或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.14港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。
- 並無對本集團於2020年6月30日未經審核備考經調整綜合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。
- 於2020年6月30日後，預計完成分拆及上市將產生上市開支共計人民幣28,491,000元，其中估計金額人民幣17,185,000元將由建發國際承擔，及人民幣11,306,000元將於本集團截至2020年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表中扣除。此外，根據於2020年11月18日與上海佰仁健康產業有限公司的一間關聯公司訂立的股權轉讓協議，本集團已有條件同意轉讓廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10,000,000元，廈門佰睿於完成日期的資產淨值約為人民幣44,259,000元。於2020年12月，廈門佰睿的20%股權的出售已完成。此外，於2020年7月、2020年10月及2020年11月，本集團已提早分別贖回人民幣480.0百萬元、人民幣390.0百萬元及人民幣50.0百萬元的證券化安排的收款，並預計將確認提早贖回的損失約人民幣17.0百萬元（「交易」）。

該等交易並未計入本公司權益持有人應佔本集團於2020年6月30日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。倘計入該等交易，則每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為人民幣0.27元（相當於0.31港元）。

股息政策及可分派儲備

於2017年7月，本公司附屬公司匯嘉建議、批准及派付末期股息人民幣3,500,000元予其當時股東。於2020年1月，本公司附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議、批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予其當時股東廈門品傳。除上述以外，於業績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息，而於業績記錄期間後及直至最後實

概 要

際可行日期，本集團並無建議或宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。宣派、派付股息及股息金額將由董事酌情決定。假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事可能認為相關的其他因素。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。根據相關法律規定，股息僅可從我們的可供分派溢利中派付。倘溢利作為股息分派，則該溢利不得重新投資於我們的經營活動。我們的股東有權根據就股份繳足或入賬列為繳足的款項按比例收取有關股息。於最後實際可行日期，本公司並無可供分派予股東的可供分派儲備。於最後實際可行日期，本公司並無就有關分派的任何股份溢價或保留盈利。

風險因素

我們的業務受到我們營運所涉及的若干風險影響，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險以及與分拆及上市有關的風險。我們認為以下為我們面臨的一些主要風險：(i) 我們其中一部分的收益來自我們向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團提供的服務；及(ii) 我們的大部分業務集中在福建省，倘該地區政府政策或商業環境發生任何變化，我們的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

由於確定風險的重要性所採用的詮釋及標準可能不同，因此，閣下應審慎考慮本上市文件載列的所有資料，包括本上市文件「風險因素」一節所述的風險及不確定因素。

歷史違規事件

於業績記錄期間，我們並無遵守若干適用法律及規例，包括(i) 未能為若干員工就社會保險及住房公積金進行登記及/或完全充足供款；及(ii) 未能根據中國法律及法規的規定與地方房屋管理部門為我們訂立的若干租賃協議進行備案。進一步詳情，請參閱本上市文件「業務—員工—社會保險及住房公積金供款」及「業務—物業」各段。

上市開支

於業績記錄期間，我們並未就上市產生任何上市開支。於分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支人民幣28.5百萬元，其中估計金額人民幣17.2百萬元將由建發國際承擔，人民幣11.3百萬元將由本集團承擔，而將產生的上市開支與本公司發行的任何股份無關，因為上市將以介紹及建發國際派發的方式進行，且並無於上市時集資，因此該人民幣11.3百萬元的上市開支將不會資本化及將在我們截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。

近期發展及無重大不利變動

近期發展

下表載列於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期按開發商類別劃分授予本集團的所有新合同的合同價值及總建築面積：

	自2020年7月1日起至最後實際可行日期		
	新合同數目	總合同價值	總建築面積
		人民幣百萬元	千平方米
來自以下各方的新合同：			
— 餘下建發國際集團	15	95.7	2,975
— 餘下廈門建發集團	不適用	不適用	不適用
— 獨立第三方	18	49.3	2,537

概 要

自2020年7月1日及直至最後實際可行日期，我們已與獨立第三方簽訂了18個新合同，其中九個乃通過成功競標獲得以向獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，預期合同總建築面積約為1,674,000平方米，以及其中九個乃通過與獨立第三方磋商獲得以向由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，預期合同總建築面積為864,000平方米。自2020年7月1日及直至最後實際可行日期，我們與剩下建發國際集團簽訂了15份新合同，其中12份通過中標獲得以向餘下建發國際集團開發的住宅物業提供物業管理服務，預期合同總建築面積為2,431,000平方米其中三項是通過與剩下建發國際集團進行協商取得，以為剩下建發國際集團開發的住宅物業提供物業管理服務，合同總建築面積為544,000平方米。

COVID-19疫情對業務的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。COVID-19爆發對中國宏觀經濟、物業開發及物業管理行業只有短期影響。

於最後實際可行日期，我們共有35名員工位於湖北省。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，我們在湖北省的業務收益分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣6.4百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們總收益的不適用、不適用、0.8%及0.7%。

董事確認：(i)我們於業績記錄期間與湖北省的業務就收入貢獻而言不構成整體業務的重要部分；(ii)我們並無因COVID-19造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計有足夠營運資金應對本上市文件後未來至少12個月的需求；(iv)我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並未被終止或暫停，非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)儘管我們截至2020年6月30日止六個月物業管理費年度收繳率為63.5%，但由於我們截至2020年6月30日止六個月物業管理費的年度收繳率(63.5%)高於截至2019年6月30日止六個月物業管理費的年度收繳率(59.7%)及遠高於於2020年6月30日的預期物業管理費年度收繳率的50% (即於2020年6月30日應收截至2020年12月31日止年度的預期年度物業管理費的百分比)，及截至2020年6月30日止六個月的現行收款率(乃由(a)截至2020年6月30日收取的物業管理費除以(b)於2020年6月30日的應收物業管理費計算)為82.2%，遠超截至2019年6月30日止六個月的78.9%，我們預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自2020年4月起，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸消退，我們預計，COVID-19疫情(包括其對中國整體經濟的影響)將不會對我們於截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。

在極不可能的情況下，我們因COVID-19疫情被迫暫停大部分業務營運，我們預計我們於2020年6月30日的現有財務資源(包括現金及現金等價物)，並基於以下假設，本集團的財務將仍可維持於自2020年7月起至少約18個月。上述估計的主要假設包括：(i)我們自2020年7月起停止所有營運，即假設自本月起我們並無賺取或產生(a)任何與物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務有關的收益及(b)任何與營銷活動有關的開支；(ii)我們的應付款項將按過往結算模式於2020年6月30日繼續清算；(iii)我們的貿易應收款項將按過往結算模式於2020年6月30日繼續清算；(iv)所有應收/(付)關聯方的款項的未償還結餘將按過往結算模式於上市時結算；(v)證券化安排下的收款將於2020年6月30日結算；(vi)並無外部融資提供；及(vii)未來現金流出僅基於截至2020年6月30日止六個月每月的平均開支考慮所有員工的工資及行政活動(其中包括租賃款項)的必要開支。

概 要

上述分析僅供說明且我們董事目前評估發生該情況的可能性甚微。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；及其對本集團的影響可能不受我們控制及超出我們的估計及評估範圍。

詳情請參閱本上市文件「業務 — COVID-19疫情對業務的影響」、「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」及「財務資料 — 近期發展及重大不利變化 — COVID-19疫情」各段。

業績記錄期後的財務狀況

根據我們的未經審核管理帳目，我們截至2020年11月30日止五個月的收益及毛利率均比截至2019年11月30日止五個月有所增加，我們截至2020年11月30日止五個月的收益由截至2019年9月30日止五個月的人民幣306.4百萬元增加39.8%至人民幣428.3百萬元，主要由於在管建築面積增加所致。於2020年11月30日，我們的在管建築面積達23.5百萬平方米，涉及210個物業管理項目，而於2019年11月30日，我們的在管建築面積為19.9百萬平方米，涉及185個物業管理項目。我們截至2020年11月30日止五個月的毛利率由截至2019年11月30日止五個月的20.0%增加0.1%至20.1%。截至2020年12月31日止年度，預期本集團將產生上市開支，有關金額相較截至2019年12月31日止年度將更為重大。我們預期於本上市文件「財務資料 — 上市開支」一段所披露與上市相關的開支將影響我們截至2020年12月31日止年度的財務業績。

在進行了董事認為適當及充分的調查工作並經適當及認真的考慮後，董事確認我們的財務或交易狀況自2020年6月30日（本公司最新的經審核綜合財務報表的編製日）起並無及預計無任何重大不利變化，並自2020年6月30日起並無發生任何會嚴重影響本上市文件附錄一中「會計師報告」一節中所顯示資料的事項。

釋 義

在本上市文件中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義。本節亦載有本上市文件內有關本集團及其業務之若干技術詞彙之解釋。相關技術詞彙及定義未必與業界標準定義或用法一致。

「資產抵押債券」	指	由怡家園於2017年12月所發出本金為人民幣1,250,000,000元的資產抵押債券
「組織章程細則」	指	根據我們唯一股東通過的決議案於2020年12月23日有條件採納並自上市日期起生效的本公司經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」一節
「實益建發國際股東」	指	建發國際股份實益擁有人，其持有的建發國際股份以登記建發國際股東名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門正常經營銀行業務的任何日子(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
「英屬處女群島商業公司法」	指	英屬處女群島商業公司法(2004年)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運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(可能為個人或聯名人士或公司)參與中央結算系統的人士
「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

釋 義

「建發國際」	指	建發國際投資集團有限公司，一家於2011年2月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1908)，於最後實際可行日期由建發房地產透過益鴻及益能間接擁有64.34%，於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的聯營公司
「建發國際董事會」	指	建發國際董事會
「建發國際分派」	指	建發國際董事會於2020年12月23日宣派的有條件特別股息，該等股息將通過向記錄日期的合資格建發國際股東以實物分派總共1,176,711,106股股份的方式進行支付，惟須符合本上市文件「建發國際分派及分拆」一節所述條件
「建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司
「建發國際海外股東」	指	於記錄日期建發國際股東名冊所示其地址為香港以外的任何司法權區的建發國際股東
「建發國際中國港股通投資者」	指	通過深港通透過中國結算(作為代名人)持有建發國際股份之中國港股通投資者
「建發國際股份」	指	建發國際已發行股本中的普通股
「建發國際股東」	指	建發國際股份的持有人
「建發股份」	指	廈門建發股份有限公司，一家於1998年6月10日在中國成立的股份有限公司，其股份於上交所上市(股份代號：600153)，於最後實際可行日期由廈門建發擁有47.85%，於最後實際可行日期為及於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的控股股東
「建發物業」	指	建發物業服務集團有限公司，一家於2018年3月1日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

釋 義

「建發房地產」	指	建發房地產集團有限公司，一家於1998年7月28日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由建發股份及廈門建發分別擁有54.65%及45.35%，於最後實際可行日期為及於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的控股股東
「長沙怡盛」	指	長沙怡盛物業管理有限公司，一家於2006年7月20日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「成都怡家園」	指	成都怡家園物業管理有限公司，一家於2010年3月5日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國，但僅就本上市文件及作地域參考而言，除文義另有所指外，本上市文件中凡提述「中國」及「內地」並不包括香港、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
「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	建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)，一家於2016年5月4日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	於最後實際可行日期，本公司的控股股東，即建發國際、益能、益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發；及／或本公司緊隨建發國際分派完成後的控股股東，為益能、益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	建發房地產以本公司(不時為其本身及作為我們的中國附屬公司的受託人)為受益人簽立的日期為2020年12月23日的彌償保證契據，其詳情載於本上市文件附錄四「E.其他資料-2.稅項及其他彌償保證」一段
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	自2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「除外公司」	指	各自於最後實際可行日期並無從事本集團主要業務且不構成本集團一部分的11家公司，詳情載於本上市文件「歷史、重組及公司架構」一節
「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而建發國際董事會及我們董事會作出相關詢問後及基於所獲取的法律意見認為鑑於該等司法權區的適用法律的法律限制及/或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，根據建發國際分派不向位於或居於該等司法權區的建發國際股東或實益建發國際股東分派股份屬必須或合宜
「本集團」或「我們」	指	本公司及其所有附屬公司，或(倘文義指其本公司成為其附屬公司的控股公司前的任何時間，該等附屬公司或其前身所經營的業務，在相關時間猶如本公司的附屬公司)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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
「香港中央結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「匯嘉」	指	匯嘉(廈門)物業管理有限公司(前稱廈門建發物業管理有限公司)，一家於1995年6月2日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知，並非上市規則所指的本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	2020年12月19日，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「利馳香港」	指	利馳(香港)有限公司，於2016年6月6日在香港註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，為建發股份的附屬公司
「聯發物業」	指	廈門聯發(集團)物業服務有限公司，為聯發集團的全資附屬公司
「上市」	指	我們的股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份首次上市及首次於聯交所主板開始買賣的日期，預期為2020年12月31日(星期四或前後)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

釋 義

「主板」	指	聯交所營運的股市(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運
「組織章程大綱」	指	根據唯一股東通過的決議案於2020年12月23日採納並於相關決議案日期生效的本公司經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」一節
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或按文義所指，其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不合資格建發國際股東」	指	將不會根據建發國際分派收取股份的登記地址位於除外司法權區的建發國際海外股東，及據建發國際所知於記錄日期為香港以外司法權區之居民或居於該等司法權區的建發國際股東(倘建發國際董事會及我們的董事會(經作出相關查詢及基於法律顧問所提供的法律意見)在考慮到彼等所處或所居住的相關司法權區法律下的法律限制及/或該等司法權區內相關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取股份之外屬必要或合宜)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其執行機構，或按文義所指當中任何一方
「中國法律顧問」	指	福建天衡聯合律師事務所，我們關於中國法律的法律顧問

釋 義

「合資格建發國際股東」	指	於記錄日期名列建發國際股東名冊且不屬不合資格建發國際股東的建發國際股東
「記錄日期」	指	2020年12月29日(星期二)，為釐定建發國際股東有權獲得建發國際分派的記錄日期
「登記建發國際股東」	指	就實益建發國際股東而言，其姓名在建發國際股東名冊中登記為建發國際股份(實益建發國際股東在其中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「餘下建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司(不包括本集團)，及如本文所要求，包括其聯營公司及合營公司
「餘下廈門建發集團」	指	廈門建發及其附屬公司(不包括餘下建發國際集團及本集團)，及如本文所要求，包括其合營公司及聯營公司
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行之重組，詳情載於本上市文件的「歷史、重組及公司架構—重組」一段
「購回授權」	指	我們的唯一股東授予董事的一般無條件授權，進一步詳情載於本上市文件附錄四「一般資料—A.有關本公司的進一步資料—6.購回證券授權」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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)
「上交所」	指	上海證券交易所

釋 義

「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「深港通」	指	聯交所、深交所、香港結算及中國結算為香港與深圳兩地投資者直接進入對方市場的目的而建立的證券交易及結算互聯互通機制
「深交所」	指	深圳證券交易所
「獨家保薦人」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「分拆」	指	本公司以分派方式進行的建議分拆以及我們股份以介紹方式於聯交所主板獨立上市
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「業績記錄期間」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月的期間
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土和屬地及美國的任何州
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒布的規則和條例
「益鴻」	指	益鴻國際有限公司，一家於2007年6月7日在香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由建發房地產直接全資擁有，及於最後實際可行日期為及於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的控股股東

釋 義

「益能」	指	益能國際有限公司，一家於2014年5月27日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，於最後實際可行日期由建發房地產透過益鴻間接全資擁有，及分別於最後實際可行日期曾為及於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的控股股東
「廈門佰睿」	指	廈門市佰睿健康產業有限公司，一家於2018年7月20日在中國成立的有限公司，並為我們的間接非全資附屬公司，其中於最後實際可行日期廈門益睿持有85%股權
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，一家於2000年12月6日在中國成立的有限公司，由廈門市國資委監督，及分別於最後實際可行日期曾為及於緊隨建發國際分派完成後將成為本公司的控股股東
「廈門公建」	指	廈門建發公建物業管理有限公司，一家於2018年6月29日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「廈門利融」	指	廈門利融投資管理有限公司，一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「廈門品傳」	指	廈門品傳置業顧問有限公司，一家於2003年12月18日在中國成立的有限公司，並為建發房地產的附屬公司
「廈門市國資委」	指	廈門市人民政府國有資產監督管理委員會
「廈門益睿」	指	廈門益睿投資管理有限公司，一家於2016年7月19日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「廈門怡悅新」	指	廈門怡悅新管理諮詢有限公司，一家於2018年2月1日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司

釋 義

「廈門在家怡居」	指	廈門在家怡居信息科技有限公司，一家於2015年4月28日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「廈門兆慧」	指	廈門兆慧網絡科技有限公司，一家於2015年9月7日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於2015年5月18日在中國成立的有限公司，並為建發國際的間接全資附屬公司
「溢佰中心」	指	建發溢佰養老中心，由本集團營運及位於中國廈門湖里區毗鄰東渡路東的濠頭社區的養老中心
「怡家園」	指	怡家園(廈門)物業管理有限公司，一家於2005年2月17日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「漳州怡家園月港」	指	漳州怡家園月港物業服務有限公司，一家於2019年4月30日在中國成立的有限公司，並為我們的間接非全資附屬公司，其中於最後實際可行日期怡家園及龍海城投集團有限公司(獨立第三方)分別持有50%股權及50%股權

於本上市文件內，除文義另有所指外：

- (a) 「適用百分比率」、「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連附屬公司」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則內賦予該等詞彙的涵義；及
- (b) 對「2017年」、「2018年」及「2019年」的提述指截至該等年份12月31日止財政年度。

釋 義

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

本上市文件的若干數據與公開可得資料可能存在差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以港元及美元列值的金額已按下列匯率換算為人民幣：

1.00 港元 = 人民幣 0.84363 元 （即中國人民銀行所報 2020 年 12 月 19 日之現行匯率）

1.00 美元 = 人民幣 6.5400 元 （即中國人民銀行所報 2020 年 12 月 19 日之現行匯率）

上述匯率僅供說明。相關換算並不被詮釋為港元及美元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換為人民幣之陳述。

除另有註明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆完成後的相關股權。

技術詞彙

在本上市文件中，除非文義另有所指，否則本上市文件所用有關我們及其業務的若干術語的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關術語及其涵義未必與該等術語的標準行業涵義或用法相符。

「平均每月物業管理費」	指	每月每平方米收取的平均物業管理費以有關年內／期內最後一個月（即2017、2018及2019年12月及2020年6月）管理相關物業（不包含打包價項目）的收益（含稅）除以該月該等物業的總收費建築面積來計算
「華中地區」	指	於最後實際可行日期，包括成都、長沙及武漢
「雲計算」	指	一種可按需求為計算機及其他設備提供共享計算機處理資源及數據的互聯網計算方式
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此我們將預定的物業管理佣金確認為收入，通常指業主及住戶和物業開發商應支付的物業管理費的固定百分比，或與提供此類服務有關的費用
「公共區域」	指	業主在住宅物業內共同擁有的公共區域，主要包括停車場、游泳池、廣告宣傳板及俱樂部
「合同建築面積」	指	我們依據有效的物業管理服務合同而管理或將予管理的建築面積，包括已交付及未交付的建築面積
「華東地區」	指	於最後實際可行日期，包括蘇州、上海、湖州、無錫、寧波、合肥、南平及杭州
「EBA」	指	電子樓宇自動化
「ERP」	指	企業資源計劃
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或將交付物業的合同建築面積，我們於相關日期已開始就該面積提供物業管理服務，並有權收取相關物業管理費

技術詞彙

「海西」	指	於最後實際可行日期，包括廈門、漳州、泉州、龍岩及莆田
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象或物質，並讓該等對象可收集及交換數據的網絡
「IT」	指	信息技術
「包乾制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們按預先釐定的每平方米在管建築面積的物業管理費收費，即為我們的團隊及外包商就所管理的物業提供的所有物業管理服務的「全包」費用，而我們承擔管理相關物業的成本及開支
「綜合實力」	指	<p>中國指數研究院透過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：</p> <ul style="list-style-type: none">• 物業管理規模(經考慮總資產、管理物業的數目、在管總建築面積及公司經營所在的城市數目；• 經營表現(經考慮總收入、毛利、淨利潤、每名僱員的收入及經營成本佔總收入的百分比；• 服務質量(經考慮客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續期率及星級社區的數目；• 發展潛力(經考慮收入增長、在管合同管理總面積增長、合同儲備總建築面積及僱員的數目及構成；及• 社會責任(經考慮支付的稅項金額、創造的工作機會的數目、保障性住房的總管理面積及企業捐款的金額
「打包價項目」	指	我們按個別項目基準不參考任何在管建築面積收取打包價的物業管理項目

技術詞彙

「收費建築面積」	指	經參考我們收取物業管理費的在管建築面積，不包括(i)如設施房間、管理辦事處、會所及游泳池等若干公共區域的在管建築面積；及(ii)打包價項目的在管建築面積
「華南地區」	指	於最後實際可行日期，包括廣州、珠海、深圳、南寧及貴陽
「東南地區」	指	於最後實際可行日期，包括福州、南平、三明及寧德
「平方米」	指	平方米
「一線城市」	指	根據中國國家統計局，於最後實際可行日期，包括北京市、廣州市、上海市及深圳市
「三線城市及以下」	指	就本上市文件而言，中國所有城市及地區(不包括一線城市及二線城市)
「二線城市」	指	根據中國國家統計局，於最後實際可行日期，包括長春、長沙、成都、重慶、大連、福州、海口、杭州、哈爾濱、合肥、呼和浩特、貴陽、濟南、昆明、蘭州、南昌、南京、南寧、寧波、青島、瀋陽、石家莊、太原、天津、烏魯木齊、武漢、廈門、西安、西寧、銀川及鄭州
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院基於往年此類公司的物業管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任等若干關鍵指標公佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家此類公司，當中由於多家公司因分數相同或非常接近而排名相同，故而2015年、2016年、2017年、2018年及2019年各年的公司數目超過100家
「微信小程序」	指	微信界面中的輕巧功能，可聯繫服務供應商及微信用戶

建發國際分派

有關建發國際分派的資料

於2020年12月23日，建發國際董事會已向合資格建發國際股東宣派建發國際分派。建發國際分派將按照合資格建發國際股東各自在記錄日期於建發國際的持股比例，完全以實物分派方式向彼等分派合共1,176,711,106股股份(相當於本公司的全部已發行股份)予以滿足。根據建發國際分派，合資格建發國際股東將有權就於記錄日期每持有一股建發國際股份獲發一股股份。

由於分拆將僅以分派之方式進行，故根據上市規則第14章就將不會構成建發國際的一項交易，因此建發國際無須遵守上市規則第14章項下的通知或股東批准規定。

建發國際分派的條件

建發國際分派須待上市委員會批准我們的股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣且該批准於上市日期上午八時正(香港時間)之前並未撤銷，方可作實。倘該條件尚未達成，則建發國際分派將不會進行且分拆將不會發生。

不合資格建發國際股東

根據建發國際分派向若干建發國際股東分派我們的股份或會受限於香港以外司法權區的法律。於建發國際股東名冊的註冊地址為香港以外司法權區/或身處或居於香港以外司法權區的建發國際股東及實益建發國際股東應自行了解及遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。建發國際股東及實益建發國際股東有責任令自身信納已就建發國際分派全面遵守相關司法權區適用於彼等的法律，包括在該司法權區獲得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付任何發行、過戶或其他稅項。

建發國際海外股東及實益建發國際股東如對任何司法權區、屬地或所在地的任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，以及(特別是)我們的股份在獲取、收購、保留、處置我們的股份或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，建發國際、本公司、獨家保薦人、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆的其他人士概不就上述內容承擔任何責任。

不合資格建發國際股東即為於記錄日期，註冊地址位於香港以外司法權區的建發國際股東或據建發國際所知為香港以外司法權區居民或居住於香港以外司法權區的建發國際股東或實益建發國際股東，且建發國際董事會及董事會根據其所作詢問及由

建發國際分派及分拆

法律顧問所提供的法律意見後認為，根據建發國際分派並依建發國際股東或實益建發國際股東居住於或位於的相關司法權區所適用法律的法律制約及／或相關規管機構或股票交易所的要求，將該等人士排除在可收取股份範圍之外乃屬必要或適當。此等相關不合資格建發國際股東將不會獲取任何股份。

不合資格建發國際股東根據建發國際分派另行收取的股份將於股份開始於聯交所主板買賣後由建發國際代其盡快在合理可行情況下於市場出售。有關出售的所得款項總額(扣除開支及稅項)將於悉數結付其根據建發國際分派另行收取的有關股份時以港元支付予有關不合資格建發國際股東(按彼等各自於記錄日期於建發國際的持股比例)，惟倘不合資格建發國際股東有權收取的金額少於100港元，則有關金額將撥歸建發國際保留。預期於2021年1月29日或前後向不合資格建發國際股東支付有關所得款項淨額。

於最後實際可行日期，根據建發國際所提供資料，一名地址已登記於建發國際股東名冊的建發國際海外股東位於香港以外司法權區(即英屬處女群島)。

倘任何建發國際股東於記錄日期在建發國際股東名冊所示的地址位於香港以外任何其他司法權區或據建發國際得悉於記錄日期任何建發國際股東或實益建發國際股東位於或居住於香港以外任何其他司法權區，且在建發國際董事會及我們的董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後，按照有關司法權區適用法例項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，有關建發國際股東不應獲派發建發國際分派項下股份，本公司將另行公告。

就任何除外司法權區而言，建發國際將向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)發出函件，藉以通知，鑒於除外司法權區的適用法律及法規，若彼等代表任何實益建發國際股東(地址位於任何除外司法權區者)持有任何建發國際股份，彼等應出售其代表該等實益建發國際股東收取建發國際分派之款項涉及的股份且將該等出售之所得款項淨額支付予該等實益建發國際股東。

建發國際、本公司或獨家保薦人概不對向實益建發國際股東出售該等股份或支付出售該等股份之所得款項淨額承擔任何責任。

建發國際及本公司全權酌情保留權利允許任何建發國際股東或實益建發國際股東參與建發國際分派。

有關建發國際海外股東的資料

建發國際中國港股通投資者

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)上提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有63,676,000股建發國際股份，相當於建國際已發行股份總數的5.4%。中國結算為香港中央結算的中央結算系統參與者。

建發國際董事會及我們的董事會已作出相關查詢並獲我們中國法律顧問告知，建發國際中國港股通投資者可根據建發國際分派透過中國結算獲得我們的股份。此外，根據我們中國法律顧問的意見，按照於2016年9月30日頒佈及生效並於2020年3月13日最後修訂的深圳證券交易所深港通業務實施辦法，凡在中國結算開設證券賬戶記存我們股份的建發國際中國港股通投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))，只能根據深港通於聯交所進行證券出售。

建發國際中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情徵詢其中介人(包括經紀商、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。

英屬處女群島建發國際海外股東

本公司股份不得向英屬處女群島的任何人士提呈發售以供購買或認購，惟在遵守英屬處女群島有關證券發售規則及遵守英屬處女群島法律的情況下提呈發售除外。因此，該建發國際分派並不構成亦不得詮釋為向英屬處女群島公眾提呈購買或認購本公司股份的要約。不得以任何居住或定居於英屬處女群島之人士的名義或以彼等受益人接收股份，惟於英屬處女群島註冊成立且並非位於英屬處女群島亦非任何有關人士之託管人、代名人或受託人之英屬處女群島商業公司(定義見英屬處女群島商業公司法)除外。

所有建發國際海外股東

本上市文件僅供建發國際股東專用以評估建發國際分派，除此以外，不得另作他用。本上市文件並不構成任何邀約或邀請出售或發行、或提呈任何邀約購買股份的招攬或承購任何股份配額或成為於招攬或提呈或進行買賣活動即屬違法的任何司法權區提呈或促使進行買賣活動的任何部分。

股份或本上市文件並未或將不會根據任何司法權區的證券法進行登記。因此，除上文另有披露者外，股份不得在未根據相關司法權區的證券法進行登記或符合資格規定之前即直接或間接進行發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或分派至任何相關司法權區或於任何相關司法權區內直接或間接進行發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或分派或豁免根據相關司法權區的適用規定進行登記或符合資格規定。

建發國際分派及分拆

願意接收或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份隨附的任何權利的香港境外任何人士(包括但不限於任何代理、託管人、代名人或受託人)應充分遵守相關屬地或司法權區的法律法規，包括取得任何政府或其他同意及支付該屬地或司法權區就此要求繳付的任何稅項、關稅及其他款項。

建發國際股東謹請注意，彼等毋須就根據建發國際分派接收的任何股份向建發國際或我們支付或提供任何代價。任何人士根據建發國際分派接收股份將被視為該人士向本公司作出已全面遵守該等地區的法律法規的聲明及保證。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司將不會發出或提交任何聲明及保證。如有任何疑問，該人士應諮詢其專業顧問。

分拆及以介紹方式上市

倘分拆上市得以進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆上市將透過股份以介紹方式上市及建發國際分派落實，據此，合資格建發國際股東將據此獲得相關股份。分拆概不涉及我們股份或本公司任何其他證券的提呈發售以供購買或認購，且將不會就分拆募集任何資金。

分拆的原因及裨益

建發國際認為，分拆乃符合建發國際、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，且分拆將使餘下建發國際集團及本集團各處於有利位置，以更好地發展彼等各自業務，並為雙方帶來以下切實裨益：

- (i) 餘下建發國際集團與本集團經營不同的業務分部，相信會有不同的增長路徑及業務策略。透過清楚劃分餘下建發國際集團所經營的業務與本集團所經營的業務，分拆可讓本集團有更明確的業務重點及有效的資源分配。分拆亦將為兩個集團的業務提供獨立的籌資平台，以資助餘下建發國際集團及本集團的增長及擴展；
- (ii) 由於希望向餘下建發國際集團及本集團提供信貸或融資的金融機構對餘下建發國際集團及本集團的信貸評估更加清晰，分拆將可能提供更大的債務能力；
- (iii) 分拆將使餘下建發國際集團及本集團的管理層能夠專注於建立核心業務，分別為餘下建發國際集團及本集團採取不同的業務策略，以更適合其各自的業務，從而簡化決策過程，並提高其對市場變化及相關集團業務特定機會的反應能力；

建發國際分派及分拆

- (iv) 分拆將增加本集團經營及財務透明度且提升本集團的企業管治，為投資者、金融機構及評級機構提供本集團及餘下建發國際集團各自更加清晰的業務及財務狀況，而該等改善有助於投資者根據彼等對本集團及餘下建發國際集團的表現、管理、策略、風險及回報的評估，增加彼等於作出投資決定時的信心；
- (v) 分拆使本集團可提升其企業形象，從而提高本集團吸引可與其形成協同效應的戰略投資者的能力，實現直接對本集團作出投資及達成戰略夥伴關係；
- (vi) 本公司的股票表現可以作為評價本集團業績的單獨基準，從而激勵本集團管理層不斷尋求改進，提高本集團的管理和經營效率；及
- (vii) 透過以實物分派方式，建發國際的現有股東將繼續享有本集團未來發展及增長的利益。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准股份上市及買賣。本公司股份或借貸概無於任何其他證券交易所上市或交易。目前，本公司並未尋求亦無意尋求本公司股份或借貸於任何其他證券交易所上市或買賣。

業務並無變動

本公司的業務不擬於緊隨分拆上市後有任何變動。

股東名冊香港分冊及印花稅

本公司的股東名冊香港分冊由香港股份過戶登記分處在香港存置。股份在聯交所的買賣將於本公司在香港存置的股東名冊香港分冊登記。除本公司另有決定外，以港元應支付有關股份的股息將透過以普通郵遞將支票寄予各股東登記地址的方式向本公司股東名冊所記錄的股東支付，郵誤風險概由股東承擔。

本公司在香港存置的股東名冊香港分冊所登記的股份買賣須繳納香港印花稅。

股份將獲納入中央結算系統

在股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定的前提下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的任何其他日期起，在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在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。所有必要的安排均已作出，以令股份獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對收取、購買、持有、出售及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。僅此強調，我們、建發國際、獨家保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆的其他人士，對因收取、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

開始買賣股份

預期股份將於2020年12月31日(星期四)開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手1,000股。股份代號為2156。

股票預期將會於2020年12月30日(星期三)以普通郵遞方式向合資格建發國際股東寄發，郵誤風險概自行承擔，且僅會於建發國際分派成為無條件後生效。倘建發國際分派並未成為無條件，股份將不會於2020年12月31日(星期四)開始在聯交所買賣。

就有權收取股份的合資格建發國際股東而言，各合資格建發國際股東將獲發一張所有股份的股票及以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概自行承擔，惟香港中央結算(代理人)有限公司可能要求按其可能指定的面值發行的股票則除外。

責任聲明

董事就本上市文件內容須承擔的責任

本上市文件(我們的董事願共同及個別對此負全責)所載資料乃遵照香港法例第571V章證券及期貨(證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供有關本集團的資料。

我們的董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本上市文件亦無遺漏其他事宜，致使本上市文件的任何陳述產生誤導。

使用本上市文件的限制

本上市文件僅為分拆而刊發，不得用作任何其他用途，尤其是並無授權任何人士就股份或本公司其他證券的發售而使用或複製本上市文件或其中任何部分。因此，本上市文件並不構成在任何司法權區收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦非旨在邀請他人就任何股份或本公司其他證券提出要約或邀請。

我們並無授權任何人士提供與本上市文件所載內容不同的任何資料或作出未載於本上市文件的聲明。對於並非本上市文件載列的任何資料或作出的任何聲明，閣下不應視之為已獲我們、建發國際、獨家保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本上市文件或根據建發國際分派進行股份分派並不構成自本上市文件日期以來，我們的情況並無發生變動或並無出現可能合理導致我們的情況發生變動的事態發展的聲明，或並無暗示本上市文件所載資料於本上市文件日期後的任何日期仍然正確。

前瞻性陳述

本上市文件載有前瞻性陳述。除關於過往事實的陳述外，本上市文件所載所有陳述包括但不限於：

- (a) 我們的業務策略、有關我們未來營運、銷售額、利潤率、盈利能力、資金流動性及資本資源的目標及預期的論述；
- (b) 我們當前或擬從事業務所在國家的物業管理行業及整體經濟的未來發展、趨勢及狀況；
- (c) 我們控制成本的能力；
- (d) 我們業務未來發展的性質及潛力；及
- (e) 之前、之後或當有含有「旨在」、「預計」、「相信」、「考慮」、「可能會」、「估計」、「預期」、「預測」、「展望」、「擬」、「應當」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」或「將會」等，若與本集團或我們的管理層有關，旨在表達前瞻性陳述。

該等陳述基於有關我們目前和未來業務、我們的業務策略及我們將來的經營環境的假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，並非對我們未來表現的保證。前瞻性陳述存在若干已知和未知風險、不明朗因素及假設，詳情載於本上市文件「風險因素」一節，可能會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所表示或暗示的任何未來業績、表現或成就出現重大差別。

在遵守適用法例、規則及規例規定的同時，不論是否因為出現新的資料、未來事件或發展或其他原因，我們並無及不承擔更新或以其他方式修訂本上市文件內的前瞻性陳述的義務。因該等及其他風險、不明確因素及假設，本上市文件所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生或可能根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本上市文件所載的所有前瞻性陳述。

於本上市文件內，有關我們或任何董事的意向陳述或提述均在本上市文件日期作出。任何有關意向可能會因應未來發展而改變。

風險因素

投資於我們的股份前，閣下應仔細考慮本上市文件中的所有資料，包括以下所述的風險及不確定因素。此等風險及不確定因素中的任何一項，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。我們股份的成交價可能因上述任何風險下跌，閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的業務及行業有關的風險

我們其中一部分的收益來自有關向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團提供的服務

於業績記錄期間，來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目的收益貢獻，分別佔我們總收益的73.1%、71.5%、67.3%及67.2%。於業績記錄期間，我們來自餘下廈門建發集團的收益分別達人民幣115.2百萬元、人民幣113.5百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣42.6百萬元，分別為我們總收益的25.8%、18.6%、15.6%及9.4%。再者，於業績記錄期間，來自餘下建發國際集團的收益分別為人民幣26.5百萬元、人民幣73.5百萬元、人民幣129.4百萬元及人民幣94.8百萬元，分別為我們總收益的5.9%、12.1%、16.1%及21.0%。

我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的增長及發展策略並無控制權。倘餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的業務營運出現任何不利發展或其未能完成其物業開發項目，我們向其取得新物業管理委聘的能力可能受到影響。我們已與建發房地產及建發國際訂立業務框架協議，據此，本集團及我們的合營公司同意向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團(我們的合營公司除外)提供若干服務，詳情請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。我們無法向閣下保證彼等將繼續委聘我們提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。倘發生任何該等事件或我們未能擴大我們來自獨立第三方物業開發商的委聘，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。

我們的大部分業務集中在福建省，倘該地區政府政策或商業環境出現任何發展，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們的大部分業務都集中在福建省。於業績記錄期間，物業管理服務收益的72.8%、73.0%、74.8及74.3%分別來自福建省(即海西及中國東南地區)，以及於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日在管總建築面積的81.9%、82.1%、80.0%及77.9%分別位於福建省(即海西及中國東南地區)。由於該類集中，該地區政府政策或商業環境的任何發展或變動都會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

風險因素

我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險

於2020年1月30日，COVID-19疫情獲世界衛生組織宣佈為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。詳情請參閱本上市文件「業務—COVID-19疫情對業務的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期未來按時向因COVID-19而封鎖的城市的房地產開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期未來提供現場服務，我們於受COVID-19重大影響的省份中於銷售中心的接待、維持秩序及清潔服務可能會受到影響；
- 我們可能無法於近期未來在因COVID-19而封鎖的省份及城市按計劃進行進一步擴張，且我們的招投標程序可能會延遲，此可能對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們的在管社區內的任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包乾制收費蒙受虧損；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

發生任何上述事件可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人或會影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病暴發的措施，該等措施連同重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19大流行病，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。隨著大流行病繼續在世界範圍內蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制大流行病，然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費

風險因素

產生重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且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

近年來，我們主要透過內生式增長以擴充業務。於2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們訂約管理的住宅物業及非住宅物業的合同總管理面積分別為20.3百萬平方米、28.4百萬平方米、34.7百萬平方米及39.6百萬平方米。我們力求透過增加現有及新市場內我們所管理的住宅物業和非住宅物業的合同總管理面積及數量而持續擴張業務。倘出現合適的機遇，我們或會尋求選擇性投資國內其他物業管理公司，與其聯盟或對其進行收購。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 業務策略 — 透過多種渠道進一步擴大物業管理服務業務的規模」一節。於業績記錄期間，我們與獨立第三方成立合營公司，提供物業管理服務。與獨立第三方成立合營公司未必成功，並會影響本集團的利潤率及收益(平均價格)，而且結算期可能較長。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們控制以外的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況(特別是房地產市場)的變動、政府法規變動、我們服務的供需變動及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的員工及分包商。未來與其他物業管理公司的結盟或收購或會拖累本集團的利潤率。

我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者於我們即將打入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政、監管及稅務環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地商家、分包商、其他供應商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們的現有市場相同。我們於新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如按計劃在既有市場般得心應手，並可能面臨來自新市場的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長有賴於我們擴展及改善行政、技術及營運基礎的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他僱員的能力、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。我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種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。

風險因素

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們能否控制營運成本(尤其是員工成本)，且我們的利潤率及經營業績可能因員工成本或其他營運成本的增加而受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動密集型行業。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，員工成本分別約佔我們總銷售成本的68.7%、67.7%、65.3%及66.1%。為維持並提高我們的利潤率，對我們而言，控制及減少員工成本以及其他營運成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面員工成本增加的壓力，此等方面包括：

- 最低工資增加。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關省、市及自治區政府確定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的員工成本；以及
- 員工人數增加。隨著我們營運的擴展，我們預期員工人數將繼續增加。除員工成本外，員工人數的增加亦增加其他相關成本，例如與培訓及品質控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘經驗豐富的員工，以滿足我們不斷增長的人才需求，此將進一步增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招聘經驗豐富的員工的競爭非常激烈，且我們可能需要於招聘及挽留員工方面付出較高工資，從而導致我們的員工成本增加。

我們維持及提高當前盈利水平的能力取決於我們能否隨著業務的擴展控制及減少我們的員工成本及其他營運成本，且我們能否於管理的不同物業之間複製相同的成本模式。我們未必能透過智慧物業管理系統成功減少對人力的依賴。成功實施此等策略前，我們減低員工成本上升的影響之能力有限。概不保證我們將能夠控制或減少我們的營運成本，提高成本效益或成功將成本影響轉移至我們收取的物業管理費中，從而維持我們的盈利能力。倘我們無法實現這一點，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。

尤其是，我們控制成本的能力對我們維持並提高按包乾制收費的物業管理服務的盈利能力至關重要。於業績記錄期間，我們透過包乾制物業管理服務以獲得收入，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月我們物業管理服務收入的90.5%、91.9%、93.8%及94.5%。我們通常按包乾制依據在管建築面積每月每平方米收取預先釐定的物業管理費(即涵蓋我們就託管物業所提供的所有物業管理服務的「全包」費用)。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全部物業管理費用確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。倘我們於合同條款期間收取的物業管理費不足以支付產生的所有

風險因素

費用，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。於業績記錄期間，我們就多項按包乾制管理的物業產生虧損，按包乾制管理的物業佔我們截至有關年度末／期末在管物業總數的26.0%以下。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 物業管理服務 — 物業管理服務的收入模式」一段。

倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的利潤率可能會受到不利影響。於此等情況下，我們可能會尋求不同的措施以削減成本，從而減少差額。然而，我們透過節約成本的舉措(如降低員工成本)等緩和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。

我們一般透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同，無法保證我們能夠按計劃獲得新合同，且我們的部分物業管理服務合同可能未經規定招投標程序而獲得

於業績記錄期間，我們一般透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同。物業管理服務供應商的選擇取決於許多因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理服務供應商的經營歷史。概不保證我們未來能獲得新的物業管理服務合同。倘我們不能透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

根據中國法律法規，物業開發商一般需透過招投標程序選擇物業管理服務供應商並訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。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(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務商可能需要進行公開招標程序。

於2020年6月30日，我們有部分前期物業管理服務合同(「有關物業管理項目」)的相關開發商並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目佔2020年6月30日合同管理面積34.3%及佔我們截至2020年6月30日止六個月總收益15.3%。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務組合的增長」一段。

誠如董事所確認，相關物業管理項目的物業管理服務商的選擇未經規定的招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。誠如我們的中國法律顧問進一步告知，在未進行招投標程序的情況下訂立有關

風險因素

物業管理項目的前期物業管理服務合同不會影響中國合同法第52條(規定合同無效化的情況)規定的此等合同下所提供的服務之有效性。然而，在中國，司法實踐各不相同，如果發生上述上述未經招投標程序而簽訂的合同，相關地方司法機關可能認為該合同無效。有關物業開發商可能需組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務商。倘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，我們的財務狀況、業務及經營業績可能受到不利影響。

我們可能無法收回代表在管物業的業主及住戶以酬金制作出所有款項

於業績記錄期間，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9.5%、8.1%、6.2%及5.5%。當我們訂立合同以酬金制管理物業時，我們本質上是以業主及住戶和物業開發商的代理人的身份行事，有關該等物業的管理辦事處的交易經由我們的出納職能部門結算。於報告期末，倘我們的出納職能部門累計的管理處的營運資金不足以支付管理處已產生及透過我們的財務部門支付以於相關物業安排物業管理服務的開支，我們會將有關差額確認為可能會減值的其他應收款項。我們的管理層會對管理處是否有能力代表業主及住戶及物業發展商(視情況而定)結算款項作出估計。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們核銷有關結餘作為貿易應收款項減值。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，有關按酬金制提供的物業管理服務的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。詳情請參閱本上市文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額」一段。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。此外，無法保證所有應付本集團的款項將按時結清。因此，本集團在向業主及住戶和物業開發商收取應收賬款時面臨信用風險。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們自根據我們物業管理服務合同所進行的物業管理服務產生大部分收入。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，我們物業管理服

風險因素

務產生的收入分別佔我們總收入的67.7%、65.7%、60.7%及62.3%。部分初步物業管理服務合同並無固定期限。該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務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規定期限，需於屆滿時重續。詳情參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理服務合同」一段。我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主委員會選擇與我們訂立後續物業管理服務合同，或有關後續物業管理服務合同可於相關期限屆滿時獲得續約。大量管理服務合同終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們社區增值及協同服務業務的表現及發展於很大程度上依賴計算收益的總建築面積及我們就業務管理服務業務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理服務合同或該等合同終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們或無法履行可能影響我們現金及流動資金狀況的合同義務

我們的合同負債主要來自尚未提供相關服務的客戶預付款。有關詳情，請參閱本上市文件附錄一中「會計師報告」一節的附註4(a)。我們控制範圍之內或外，我們或由於各種原因而無法履行與客戶的合同項下的義務。例如，物業業主或於合同期內不滿意我們的服務並確定不繼續支付預付款項。倘該情況發生，則合同或會因質量或其他原因而被客戶(包括物業開發商或業主委員會)終止，並可能要求合同退還已收預付款項。因此，本公司可能無法履行合同義務，並且我們的現金及流動資金狀況可能受到重大不利影響。

我們依賴分包商履行若干物業管理服務，且可能需就向我們客戶提供的服務不達標負責

我們委託分包商進行若干服務(包括安全服務、清潔、滅蟲、綠化、維護服務及維修保養服務)。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，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的16.0%、16.5%、20.3%及23.3%。我們可能無法如我們自身僱員提供類似服務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指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能需就其行動負責，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。我們或能夠

風險因素

自分包商收回我們因該分包商無法根據我們與分包商訂立的協議履約而需支付予客戶的分包商款項，惟無法保證我們將能夠如此行事。我們與我們目前分包商的協議到期時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘我們的分包商無法維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合同。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受限於監管環境及影響中國物業管理行業的措施，包括政府有關物業管理服務收費水平的指引

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。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督。根據中國法律顧問告知，根據國家發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日並於2007年10月1日生效共同頒佈的《(物業服務定價成本監審辦法(試行))》，人民政府價格主管部門制定或監管物業管理徵費標準，及物業管理服務的價格成本應當是人民政府價格主管部門核定的社區物業服務社會平均成本。於房地產主管部門配合下，物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施。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、維持秩序費用、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。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，政府就物業管理費所施加的價格控制可能會繼續放開，但我們收取的物業管理費將繼續受到適用價格控制的規限，直至實施該通知的地方監管獲通過為止。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」一段。

於2020年6月30日，須遵守政府指導價格的項目數量為31個，於截至2020年6月30日止六個月貢獻總收益人民幣64.5百萬元，為我們同期總收益的14.3%。政府施加收費限制連同人工及其他經營成本上漲，將對我們的盈利能力產生負面影響。就按包乾制管理的物業而言，我們可能會遭遇利潤率下降。對於採用酬金制管理的物業，在扣除酬金後，如果收取的費用不足以支付物業管理開支，則業主有法律責任彌補不足。然而，實際上，政府對物業管理費的規定嚴格且業主不合作，向業主收取不足額仍屬不可行。

風險因素

因此，我們可能被迫降低成本以平衡已收取物業管理費與服務提供相關開支，或撇銷未收取費用。這些減輕未收取物業管理費影響的節約成本措施亦可能對我們的服務質量和客戶滿意度造成不利影響。我們無法保證涉及物業管理行業的政府收費規定及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。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

我們的業務表現主要取決於合同建築面積、在管建築面積以及我們所管理物業的數目。因此，我們的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本上市文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」一段。中國政府已繼續出台各種限制措施，抑制房地產市場投機。政府透過施加行業政策及其他經濟措施(如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅項及外商投資)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們提供服務的物業的交期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了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。此外，任何經濟下滑、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的任何發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住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。

我們的社區增值及協同服務業務未必會按計劃增長

我們計劃通過以下舉措發展我們的社區增值及協同服務：擴大我們的服務供應及客戶基礎。有關我們社區增值及協同服務，請參閱本上市文件「業務—社區增值及協同服務」一段。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經驗豐富的僱員以發展我們的社區增值及協同服務業務。由於市場競爭激烈，無法保證我們將能夠招募足夠數量經驗豐富的僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值及協同服務的發展亦倚賴於我們將來自在管物業的現有客戶群用於社區增值及協同服務的能力，以及物色合適的產品及服務以通過我們的有關服務平台(尤其是通過與各種第三方商家合作)進行推廣及銷售的能力。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及協同服務可能不會實現。因此，我們需了解新興生

風險因素

活方式及消費者偏好的最新情況並預測將吸引現有及潛在用戶的產品及服務趨勢。新產品及服務或進入新市場可能需要大量時間、資源及資本，盈利及服務目標可能無法實現。我們無法向閣下保證，住戶將使用我們於社區增值及協同服務下提供的服務及產品。倘我們的住戶無法以優惠價格或根本無法於我們於社區增值及協同服務下提供產品或服務中獲得彼等所需的產品或服務，我們的住戶可能會對我們提供的產品及服務失去興趣，並因此不再頻繁使用我們的移動應用程式，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，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極其激烈且分散。請參閱本上市文件「行業概覽—競爭」一段。我們的主要競爭對手包括於中國的大型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。我們認為，我們主要於經營規模、價格、聲譽、品牌、財務資源及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的業績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。無法向閣下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，而倘未能達致此目標，則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。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們於提供物業管理服務方面的標準化、自動化及智能化管理。我們計劃繼續提升服務專業化、程序標準化及操作自動化，以提高操作效率，以確保一致的服務質量，幫助開發可擴展的業務模式及減輕不斷增加的員工成本的壓力。倘我們未能繼續實行上述計劃，我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。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。

我們的業務面臨第三方支付的相關風險

我們接受各種支付的方式，包括以現金、通過信用卡、借記卡或第三方線上支付平台進行支付。我們可能受與我們所提供各種支付方式(包括線上支付)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦需遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能需繳納罰款及更高的交易費用，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類型線上支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反保安規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的保安措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現違反保安措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技倆經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們也許無法預知該等技倆或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反保安規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致保密的客戶資料被盜竊及用作非法用途。違反保安規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面新聞相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「網絡安全法」)(由全國人民代表大會常務委員會於2016年11月7日頒布，並於2017年6月1日生效)，網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人資料而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人資料，並且有責任刪除非法收集的資料及修訂不正確資料。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人資料。此外，中華人民共和國工業和信息化部於2013年7月16日頒布的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》於2013年9月1日生效，規管提供電訊服務及互聯網資訊服務時收集及使用用戶個人資料的專門規定。這些法律及法規相對較新及不斷演變，其詮釋及執行涉及重大不確定性。有關(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若保安措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而容易受到攻擊被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

依賴我們智慧物業管理系統的自動化及標準化營運中斷，可能會對我們業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響

我們的營運效率主要依賴落實我們的智慧物業管理系統，包括智慧大廈系統、智慧物業系統及智慧社區系統。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務—服務專業化、程序標準化及操作自動化」一段。多項因素如停電及設備損壞可能引致我們的智慧物業管理系統中斷。倘我們遇到任何停電，對我們的智慧物業管理系統至關緊要的電腦系統可能無法正常運作。我們的設備亦可能遇到不可預視事件及意外的自然災害(如地震、火災或水災、或其他類似事件)造成的損壞。倘我們的智慧物業管理系統有任何中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

任何自然災害、業主、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管住戶維修特備資金可彌補全部或部分成本，惟無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於物業單位或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀，或倘有人於物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們需分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或需利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。共同區域受損產生的額外開支或會隨著我們的業務增長及地區擴張增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、財務狀況及經營業績於業績記錄期間及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，惟我們繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的業務受到損毀的風險。

我們面臨溢佰中心營運所引起的護理事故及法律訴訟的固有風險

我們在溢佰中心為長者提供膳食、衛生、協助日常生活、健康管理、社交娛樂活動等社區護老服務。倘我們未能處理長者的健康管理或未能防止長者遭受任何潛在的人身傷害，則可能導致索償或訴訟。此外，我們可能未有為該等索償或訴訟所引致的損

風險因素

失及責任投購足夠保險。倘發生任何此類事故或我們未能減輕任何上述風險，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的未來收購或擴展不一定會成功，且我們於將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

除我們的有機增長外，在合適的機會出現時，我們可能會探索選擇性戰略投資，結盟或收購中國其他物業管理公司。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們於將收購業務與現有業務整合中可能面臨困難，特別是將區域物業管理的現有人力與我們可能收購的公司進行整合時。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險

我們的業務過程可能發生傷害及事故。我們透過自身僱員及包商提供維修及保養服務。維修及保養服務(如電梯系統和滅火及警報系統)，蘊含工傷或事故風險。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務造成重大不利影響之工傷事故。然而，概不保證日後不會發生對住戶、業主、我們的僱員或分包商造成物業損壞、人身傷害，甚或造成死亡。於此等情況下，發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或需對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能需改變經營模式。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。

風險因素

倘我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或於申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們需取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可、證書及批文，如房地產經紀機構備案證書。我們需達成特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或執照。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們於及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們於中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止

我們無法向閣下保證，中國的所得稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何所得稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，故於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月享有20%優惠所得稅。此外，根據《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)(由財政部及國家稅務總局於2019年1月17日發布，有效期為2019年1月1日至2021年12月31日)，應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的企業所得稅收減免。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—所得稅費用」一段及附錄一「會計師報告」一節的附註9。

我們無法向閣下保證，我們的附屬公司將持續享有上述所得稅優惠政策。倘我們未能及時重續或根本無法重續任何所得稅收優惠政策資格，或倘所得稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務費用或其他相關稅項負債的增加可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們就按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的公平值變動及使用不可觀察輸入數據導致的估值不確定性，面臨有關風險

我們於業績記錄期間購入次級證券。於業績記錄期間，按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益分別為人民幣零元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣14.7百萬元。我們面臨以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動風險。我們無法向閣下保證可於日後確認相若的公平值收益，而是可能確認公平值虧損，這將對我們未來期間的經營業績造成影響。此外，以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動估值受到估算的不確定性影響。有關公平值估計變動涉及行使

風險因素

專業判斷並使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，性質上屬主觀及不可確定。因此，以公平值計量且其變動計入損益的金融資產估值目前及日後將繼續受到估算的不確定性影響，未必反映該等金融資產的實際公平值，引致每年的損益出現重大波動。

於業績記錄期間有關資產抵押債券的利息收入屬非經常性質

於2017年12月，怡家園就應收物業管理費的餘額支付發行應收款項作為支持的資產抵押債券本金為人民幣1,250百萬元。發行資產抵押債券的原因為擴大餘下建發國際集團的財務渠道及獲得低成本資金。由於發行資產抵押債券及向益悅提供貸款，因此於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日，分別產生利息開支人民幣5.9百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣27.6百萬元，並於該等年度／期間分別錄得利息收入人民幣零元、人民幣62.7百萬元、54.3百萬元及人民幣29.0百萬元。所有該等利息開支及利息收入均屬非經常性質。假設我們不計入有關資產抵押債券及向益悅提供貸款的利息開支及利息收入，有關其將對我們的溢利的影響詳情，請參閱本上市文件中「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明一年／期內溢利」一段。

建發房地產的擔保於2020年11月27日贖回資產抵押債券時解除，所有資產抵押債券的收款已於2020年11月27日以我們的內部資源全數償還。於最後實際可行日期，本集團不擬於今後進行相類融資安排。然而，我們無法預測或保證將來會否向任何人士提供貸款。無法保證我們會繼續於未來的財年收取任何利息，財務狀況亦可能受到不利影響。

於業績記錄期間，我們或會因向關聯公司墊款而受到處罰或不利的司法裁決

於業績記錄期間，我們向關聯方提供若干計息貸款，可能不符合中國法律及法規。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，我們錄得該等貸款的融資收入分別為人民幣9.7百萬元、人民幣75.8百萬元、人民幣76.5百萬元及人民幣43.4百萬元。於最後實際可行日期，計息貸款已償還，且我們未收到任何索償通知，亦未就有關計息貸款進行任何調查或罰款。根據中國人民銀行頒布的《貸款通則》，只有金融機構才能合法從事貸款業務，禁止非金融機構公司之間的貸款。根據《貸款通則》，非金融機構的公司提供貸款可處以相當於貸款活動收入(即利息)的1至5倍的罰款。然而，於2015年9月1日生效，並於2020年8月20日經修訂的《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》(「民間借貸案件的司法解釋」)將民間借貸與金融機構

風險因素

提供的借貸進行了區分。根據《民間借貸案件的司法解釋》，非金融機構的公司之間的借貸協議應歸類為民間借貸，如果該等借貸是出於經營目的並且不屬於根據《中華人民共和國合同法》規定的導致合同無效的情況，則該等借貸協議應有效。只要年利率不超過適用的一年期貸款最高利率的四倍，中國法院將支持該公司就該等借貸提出的利息索賠。我們的中國法律顧問認為，根據貸款通則，我們就上述預付款受到處罰的可能性很小。詳情請參閱本上市文件「財務資料—若干綜合財務狀況表若干項目的說明—證券化安排收取的款項」一段。然而，相關監管機構的最終決定可能會有所不同，並且由於上述現金墊款，我們或會受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。這些處罰中的任何一項都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們取得無條件政府補助收入及融資收入淨額，均屬非經常性質

於業績記錄期間，我們取得無條件政府補助收入總數分別為人民幣1.4百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.4百萬元。我們亦取得融資收入淨額總數分別為人民幣3.7百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣15.7百萬元。我們的融資收入淨額主要指來自銀行存款及應收關聯方款項的利息收入，已扣除證券化安排收款的利息開支及租賃負債。無條件政府補助收入及融資收入淨額均屬非經常性質。我們無法確保我們將繼續取得無條件政府補助收入及融資收入淨額。倘我們無法取得上述收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們的成功取決於董事及高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，因而任何高級管理層人員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功於很大程度上取決於我們董事及高級管理層(即喬海俠女士及黃黨輝先生)及其他關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們董事及高級管理層資料的詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

此外，日後業務增長將部分取決於我們能否於各業務領域吸引及挽留經驗豐富的人員，包括但不限於企業管理及物業管理人才。倘我們無法吸引及挽留該等經驗豐富的人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們未必能夠發現並預防僱員或第三方的詐騙或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的處罰以及可能會嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成第三方對我們在管物業場所的盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們於市場上的聲譽。我們的信息管理系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規事宜。然而，該等系統及程序可能無法及時發現或完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效。因此，發生欺詐或其他不當行為(包括由此產生的負面報道)的風險將繼續存在，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們已經並正於中國註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，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的品牌、商號、商標、專利、軟件版權及其他知識產權提升品牌知名度、進一步發展品牌的能力及便於我們提供服務。未經授權複製商號或商標或其他知識產權的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱本上市文件「業務 — 知識產權」一段。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資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。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確定性且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。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加強我們的知識產權，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。有關詳情，請參閱本上市文件附錄四「一般資料 — B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」一段。

於業績記錄期間，我們獲廈門建發授權使用其多個商標，按免特許權使用費基準開展我們的業務。詳情請參閱本上市文件「業務 — 知識產權」一段。倘相關許可人不再向我們授出該等商標的許可，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰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。

風險因素

第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯彼等的知識產權，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。若干軟件、伺服器及操作系統供應商已就我們未經授權使用其軟件、伺服器、操作系統及數據庫而接觸我們。詳情請參閱本上市文件「業務—知識產權」一段。儘管我們於最後實際可行日期仍未就侵犯知識產權受到申索或法律指控，我們不能向閣下保證我們日後不會受到任何侵權申索。我們可能會受到第三方(包括競爭對手以及其他實體或個人)的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，且在我們未知的情況下我們的服務或業務的其他方面可能侵犯第三方商標、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，則可能產生相關專有技術及發明權利的糾紛。即使指控或申索缺乏理據，我們在處理任何索償或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如果對方索償成功或訴訟成功，我們可能會面臨重大損失、支付特許權使用費、限制開展業務以及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彌償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退款費用，其中各項均可能既昂貴又耗時。此等流程可能會對我們的管理層造成干擾，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在中國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同意我們的分析。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，且我們可能會產生許可費或被迫開發我們自己的替代品。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或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，主要包括物業責任保險及公眾責任保險，以涵蓋我們於業務過程中對第三方造成損害所招致的責任、醫療保險及傷殘保險。請參閱本上市文件「業務—保險」一段。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於業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險需對任何損害、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。

風險因素

我們可能不時牽涉我們的營運導致的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起索償，比如我們向其提供物業管理服務及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘業主感覺我們的服務與物業管理服務合同載有的規定服務標準不一致，則業主可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方(包括我們的僱員、分包商、其他供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方)的糾紛及受到彼等提出的申索所規限。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。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。

我們業務的擴張可能會使我們面臨未遵守不同省級及地方政府頒佈的規則條例的風險加大

由於我們將業務營運擴張至新的地區及擴大我們執行服務的範圍，因此我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。此外，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(不論為國家級、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。

我們可能面臨涉及於我們的社區增值及協同服務上提供及宣傳的產品的糾紛所產生的損失

為促進我們社區增值及協同服務的發展，我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供社區團購服務。我們亦與第三方商家合作並向業主及住戶提供彼等的產品資料。因此，根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權法、中華人民共和國廣告法以及其他相關中國法律法規，我們可能因轉售或宣稱產品而產生產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控(其中包括)以下事項對我們提出索償：(i)我們出售的產品質素不符合規定的產品質素；(ii)就有關產品所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii)有關產品乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。

風險因素

我們目前並無投購任何產品責任保險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗費時間。由於有關申索或行動，我們可能需要支付巨額賠償金。提供及宣傳的產品的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶可能不會根據產品使用說明書使用產品，可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品的適銷性造成重大損害，轉移管理層的注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於業績記錄期間，我們並無按照中國法律法規所規定，對若干僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或全額繳納。由於董事認為於最後實際可行日期尚未供款總額並不重大，因此我們並無於業績記錄期間直至最後實際可行日期作出撥備。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；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。我們的中國法律顧問亦告知，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法院提出強制執行的申請。於最後實際可行日期，我們的僱員於最後實際可行日期並無就上述安排提出異議或作出投訴。我們無法向閣下保證相關的中國主管部門日後不會通知或要求我們於規定的最後期限內完成登記及／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主管部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能需繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 員工 — 社會保險及住房公積金供款」一段。

部分出租人可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關擁有權證書或我們的部分租賃協議並未於相關政府機構辦理登記

於業績記錄期間，部分出租人未能提供位於中國的若干租賃物業充足有效擁有權證書或其他擁有權文件。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 物業」一段。倘該等出租人並非所有權人，或並未經業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可能要求我們遷置我們的營業場所。倘我們的任何租約由於第三方的任何質疑或該等出租人未能

風險因素

重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。

於業績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未於相關政府機構辦理備案。有關詳情請參閱本上市文件「業務 — 物業」一段。我們可能因未能完成租賃備案而遭受罰款，此將中斷我們的財務狀況及經營業績。

無法遵守我們的環境責任可能使我們需承擔有關責任

我們需遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。鑑於我們的營運性質，我們相信我們並不受限於重大環境責任風險或合規成本。然而，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律法規要求的標準。此外，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規或無法滿足公眾於環境事宜方面的期待，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，而其中任何一種結果均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們的聲譽可能受到與本集團提供的服務有關的客戶投訴(即使有關客戶投訴或屬瑣碎或無理取鬧)的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。儘管生活於我們管理的相同物業中，惟該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。因此，於我們的日常業務過程中，我們需要於不同業主及住戶群體的不同期待之間取得平衡。

儘管我們已建立監控服務品質的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，惟無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們於一般業務過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我们滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源提交或作出瑣碎或無理取鬧的投訴)對本集團施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股價造成不利影響。

風險因素

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營或商譽造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴(即使有關投訴乃屬瑣碎或無理取鬧)。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理及其他業務營運方面的負面資料)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、管理以及我們業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。可能以網絡發帖及其他媒體來源的形式出現，我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們未能達到客戶對我們服務質量的預期，客戶或會在社交媒體平台上發布負面評論。由於各種原因，例如客戶對其服務質量的投訴，我們的外包商也可能成為負面報道的對象。此類事件可能會損害我們的聲譽，並且客戶可能會失去對我們的信心。從長遠來看，將影響我們未來吸引和留住新客戶及員工的能力，可能會對我們的業務及品牌造成重大不利影響，從而降低我們股份的交易價格並削弱我們的競爭地位。

與中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況及政府政策的變動可能會對我們的業務造成不利影響

於業績記錄期間，我們的業務營運於中國進行，且我們的全部收入來自中國市場。因此，我們易受中國的經濟、政治及社會狀況變動的影響。中國經濟於許多方面不同於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展程度、增長率、外匯及進口控制以及資源配置。過去，中國政府已實施有關措施，強調利用經濟改革中的市場力量。然而，中國政府繼續於規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。我們可能無法於所有情況下均可利用中國政府所採納的經濟改革措施。此外，實施中國法律法規涉及一定程度的不確定性。我們無法預測中國法律制度的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律的變動或其詮釋或實施或地方法規被國家法律取代及其可能對我們造成的影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(如法律法規或其詮釋的變動)以及財政或財務措施可能會對中國的整體經濟增長造成不利影響，其後可能阻礙我們的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

風險因素

此外，無法保證中國經濟前幾十年的大幅增長會繼續或以同樣的速度繼續下去。如於2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景由穩定改為負面，理由是對中國債務水平上升的擔憂以及對經濟增長放緩的預期。

世界經濟及金融市場的前景仍然不明朗。在歐洲，一些國家正面臨主權債務再融資的困難；英國退出歐盟（「英國脫歐」）的影響仍然不明朗。在美國，住房市場的復甦依然乏力。於2018年及2019年，在唐納德·特朗普總統領導下的美國政府對總價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為回應，中國政府對價值1,850億美元的美國產品加征關稅。此外，2019年，美國政府限制若干中國科技公司出口若干敏感美國商品。中國政府於同年就進口關稅向世界貿易組織對美國提出申訴。於2020年1月15日，美國與中國政府簽署中美經貿協定（「第一階段協定」）。兩國政府是否會遵守第一階段協定，並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰可能對中國經濟造成持續影響，房地產行業仍不明朗。

此外，COVID-19疫情可令全球經濟受到重大不利影響。請參閱本節「— 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」一段。全球經濟放緩及金融市場動盪造成的該等及其他問題已對中國整體經濟造成不利影響，並可能繼續造成不利影響，進而影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，於若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。請參閱本上市文件「監管概覽—與外匯有關的法規」一段。我們收到的絕大部分收入乃以人民幣計值。根據我們目前的結構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。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支付股息或其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務(如有)的能力。倘外匯管理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支付外幣股息。

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。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可於未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯出中國以

風險因素

支付資本支出(比如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府主管部門的批准。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透過債務或股權融資(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

我們中國附屬公司的收入及支出已經且預期將繼續主要以人民幣計值，而且面臨與人民幣匯率波動相關的風險。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。根據目前的政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，每日人民幣兌一籃子貨幣的匯率可於規定的範圍內上漲或下跌。由於貨幣政策過往及任何未來的變動，匯率可能變得震盪不定，人民幣兌美元或其他貨幣的匯率可能進一步升值，或者人民幣可能獲准進入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匯率升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流、收入、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司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，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們或需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場波動可能會增加我們的借貸成本或對我們使用流動資金來源的能力造成不利影響，而流動資金來源乃我們可加以倚賴以便為我們的營運提供資金及於到期時償付債務的流動資金來源。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

我們可能被視為企業所得稅法項下的「居民企業」，我們自中國經營附屬公司所收取股息的所得稅可能會增加

本公司於英屬處女群島註冊成立。我們透過經營附屬公司於中國開展業務。根據企業所得稅法，根據海外國家或地區的法律成立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，被視為「居民企業」，因此一般須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。於2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(國稅發[2009]82號)(「82號文」)(於2017年12月29日經修訂)，其載明判定於中國境外註冊且由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，受中國企業或中國企業

風險因素

集團控制的外國企業如符合下列所有要求，則被視為中國居民企業：(i)企業負責實施日常業務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；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國的機構或人員決定，或需要得到位於中國的機構或人員批准；(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)企業一半以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國。此外，82號文亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，發佈82號通知之後，國稅局又發佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》，其於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施82號通知的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備檔義務。

目前，我們的管理層主要居住於中國，未來可能會繼續居住於中國。倘我們被視為中國居民企業，則我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，且我們的非居民企業股東所收取的任何股息或出售我們股份的收益可能須按最高10%的稅率繳納預扣所得稅。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付款獲豁免繳納企業所得稅，但仍不清楚該豁免的詳細資格要求以及倘我們就此而言被視為中國居民企業則我們的中國經營附屬公司向我們支付股息是否滿足有關資格要求。倘我們的全球收入按照企業所得稅法納稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，如果根據企業所得稅法外國股東不被視為中國稅務居民企業，除非有關外國股東所在的司法權區與中國有稅收協定或類似的安排且外國股東向當地的稅務主管部門取得申請有關稅收協定或類似安排的批准，否則中國附屬公司向其外國股東支付股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。我們透過一家於香港註冊成立的附屬公司向我們的中國經營附屬公司進行投資。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「安排」)，我們的香港附屬公司將須就向我們的中國經營附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。然而，國家稅務總局於2018年2月3日發佈《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》(「9號文」)。不清楚9號文是否適用於我們的中國經營附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們支付的股息。然而，根據9號文，我們的香港附屬公司將不被視為一般從事實質性商業活動並享有安排的「實益擁有人」，且有關股息將因此而須按10%的稅率(而非根據安排適用的5%優惠稅率)繳納預扣所得稅。於該情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

與中國法律制度有關的不確定性可能會對我們造成不利影響且可能會限制閣下可獲得的法律保護

我們於中國的營運及資產受到中國法律法規的規管。中國的法律制度乃以成文法為基準，且先前的法院判決僅可作為參考加以援引。自1979年以來，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、財務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規，旨在形成全面的商法體系。然而，中國尚未形成全面完整的法律體系，且近期頒佈的法律法規可能不足以涵蓋中國經濟活動的所有方面。尤其是，由於物業管理服務行業於中國處於發展階段，因此與該行業有關的法律法規乃屬不具體或可能不全面。由於已公佈的判決有限的數量及其不具約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行涉及不確定性，可能不一致。即使中國存在足夠的法律，現有法律或基於現有法律的合同的執行可能乃屬不確定或分散。此外，中國的法律體系於某程度上乃基於可能具有追溯效力的政府政策及國際規則（部分政府政策及國際規則並未及時公佈或根本未公佈）。因此，直至有關違規之後的一段時間，我們未必知道我們已違反該等政策及規則。最後，中國的任何訴訟均可能曠日持久，並產生大量成本及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不確定性的實現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。

可能難以對我們居住於中國的董事及高級管理層成員送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的部分董事及高級管理層成員均居住於中國，該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。中國並無與英屬處女群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家互相承認及執行法院判決的協定。因此，於中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

中國的自然災害、公共衛生及公共安全危害可能使我們的業務及營運發生嚴重中斷

我們的業務受到中國整體經濟及社會狀況的規限。如果任何嚴重疾病（比如人類豬流感（亦稱為甲型流感（H1N1）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症）或2019冠狀病毒病（COVID-19）於中國的爆發並情況失控，可能對中國的整體商業景氣及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及對我們服務的需求造成不利影響。此外，如果僱員受到重症傳染病的感染，我們可能需要採取措施以防止疾病的傳播。任何重症傳染病於中國的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務供應商的營運。

風險因素

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、洪水、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛的損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能(其中包括)對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重影響受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

與分拆及上市有關的風險

我們股東於本公司股份中的權益於日後可能遭到攤薄

為擴展我們的業務，日後我們可能會考慮發售及發行股份或與股票掛鈎的證券，從而可能導致我們的有形資產淨值或每股盈利遭到攤薄。待上市成為無條件後，董事會已獲授一般授權以配發及發行股份以及購回股份，詳情載於本上市文件附錄四「一般資料—A.有關本公司的其他資料」一段。如果我們日後按低於發行有關股份之前的每股有形資產淨值的價格發行股份，則我們股東的投資可能會出現每股有形資產淨值攤薄的情況。

我們的股份並無現有的公開市場且其流動性及市價可能發生波動

上市之前，我們的股份並無公開市場，亦無確定的價格。本公司已申請我們的股份於聯交所上市及買賣。然而，上市無法保證將形成我們股份的活躍交易市場，或倘形成有關市場，則該市場將於上市後持續存在，或我們股份的市價於上市完成後不會發生波動。如果並未形成活躍及高流動性的交易市場，則閣下可能難以出售閣下持有及/或購買的任何股份。此外，我們股份的價格及成交量可能震盪不定。有關因素(如以下因素)可能會對我們股份交易的成交量及價格造成重大影響：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或損失關鍵人員的新聞；
- 我們行業的競爭動向、收購或戰略性聯盟的公佈；
- 金融分析師的盈利估計或推薦建議的變動；
- 潛在的訴訟或監管調查；
- 影響我們或我們行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展；

風險因素

- 其他公司、其他行業的經營業績及股價表現以及超出我們控制範圍的其他事件或因素；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感知到的出售。

閣下應注意，證券市場不時出現嚴重的股價及成交量波動，已經對聯交所上市公司的證券的市價造成影響。如此大幅的市場波動未必與特定公司的經營業績相關或成比例，可能會對我們股份的市價造成不利影響。因此，無論我們的經營業績或前景如何，我們股份的投資者可能會經歷股份市價的波動及股份價值的減少。

我們股份未來的發行、發售或出售可能會對我們股份的現行市價造成不利影響

我們的股份或與我們股份有關的其他證券日後於公開市場上的大量出售或預知的大量出售，可能會對我們股份的市價造成負面影響，或對我們日後於我們認為合適的時候及按我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。我們控股股東(即益能、益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發)各自持有的股份需受到若干禁售承諾的規限。有關詳情，請參閱本上市文件中附錄四「一般資料—D. 益能、益鴻及建發房地產根據上市規則向聯交所作出的承諾」一段。無法保證我們的任何股東日後不會於分拆或任何相關禁售期屆滿後出售彼等目前擁有或日後可能擁有的任何股份。本公司日後發行股份或我們的任何股東出售我們的股份或對可能發生有關發行或出售的感知，可能會對我們股份的現行市價造成負面影響。

此外，我們日後可能透過發行新的股本證券籌集額外的資金，以便為現有業務的擴張或發展新業務提供資金。如果新的股本證券未按比例向現有股東發行，則現有股東的擁有權百分比可能會有所下降。

我們的控股股東對本公司有重大控制權且其利益可能與其他股東的利益不一致

上市之後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。於組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對股份的控股性實益擁有權，將能夠透過於我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東來說乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。於我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或如果我們的控

風險因素

股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的戰略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

閣下可能於保護權益上遇到困難，因為我們於英屬處女群島註冊成立，而與保護少數股東權益有關的英屬處女群島法律可能不同於香港及其他司法權區的法律

我們的公司事務受到(其中包括)我們的組織章程大綱及組織章程細則、英屬處女群島公司法及英屬處女群島普通法在內的規管。與保護少數股東權益有關的英屬處女群島法律可能不同於香港及其他投資者可能位於的司法權區的法律。因此，根據香港或其他司法權區的法律，少數股東可能未能享有相同權利。與保護少數股東權益有關的英屬處女群島公司法的概要載列於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」。

我們日後可能不會就股份宣派股息

於業績記錄期間，本集團若干附屬公司向彼等各自股東宣派股息。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一段。除上述以外，於業績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息且於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團並無建議或宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。我們的股東分派的股息金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景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。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。無法保證於日後將宣派或分派任何金額的股息。

不應過度倚賴於本上市文件中的事實及統計數據

本上市文件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)來自各種官方的政府出版物以及來自中指院及公開資料來源的數據。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、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆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、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆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及市場慣例及本文件中的其他問題、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。

風險因素

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上市文件載有的有關事實及統計數據。

應細閱整本上市文件，而不應依賴並非載與本上市文件的有關本集團、我們的業務、我們所在行業或分拆之新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆之新聞稿及／或媒體之若干報導。於本上市文件發佈前已有，及於本上市文件日期後但於分拆完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆的報導，包含(其中包括)有關我們及分拆的若干財務資料、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，或新聞稿或媒體所載資料以及非由我們提供或授權的信息的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適用性、準確性、完整性或可靠性做任何陳述。倘本上市文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本上市文件所載資料不一致或存在衝突，我們予以否認。因此，閣下應細閱整本上市文件，且應僅根據本上市文件所載資料對我們作出投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本上市文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本上市文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預計」、「相信」、「考慮」、「可能會」、「估計」、「預期」、「預測」、「展望」、「擬」、「應當」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」或「將會」或「或會」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。於本文件載列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。

董事及參與分拆的各方

參與分拆的董事

董事會成員如下：

姓名	住址	國籍
<i>主席兼非執行董事</i>		
庄躍凱先生	中國福建省 廈門市思明區 仁安巷12號271室	中國
<i>執行董事兼行政總裁</i>		
喬海俠女士	中國福建省廈門市 思明區 禾祥西路 651號402室	中國
<i>執行董事</i>		
黃黨輝先生	中國福建省廈門市 思明區 二里 文興東路26號206室	中國
<i>非執行董事</i>		
林偉國先生	中國福建省廈門市 湖里區長治路16號	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
張國鈞先生， 太平紳士	香港 北角丹拿道51-61號 港運城1座11樓E室	中國(香港)
李卓然先生	香港 舊山頂道18號 曉峰閣1座8樓D室	中國(香港)
李國泰先生	香港九龍 何文田巴富街5-9號 巴富花園豪富閣22E室	中國(香港)
胡一威先生	香港大潭道33號 曼克頓花園28樓G室	中國(香港)

有關本公司董事會各成員的進一步資料，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與分拆的各方

參與分拆的各方

獨家保薦人

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

本公司的法律顧問

關於香港法律：
金杜律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

關於中國法律：
福建天衡聯合律師事務所
中國廈門
廈禾路666號
海翼大廈A棟
16-18層

關於英屬處女群島法律：
Harney Westwood & Riegels
香港
皇后大道中99號
中環中心3501室

獨家保薦人的法律顧問

關於香港法律：
諾頓羅氏香港
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈38樓

關於中國法律：
方達律師事務所
中國北京市
朝陽區
光華路1號
北京嘉里中心
北樓27層

董事及參與分拆的各方

核數師及申報會計師 致同(香港)會計師事務所有限公司
香港執業會計師
香港
灣仔
軒尼詩道28號
12樓

行業顧問 中國指數研究院
中國北京
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

公司資料

註冊辦事處	2/F, Palm Grove House P.O. Box 3340 Road Town, Tortola BVI
中國總部及註冊辦事處	中國廈門 環島東路1699號 建發國際大廈 7樓703室
香港主要營業地址	香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 35樓3517室
公司網址	www.cndservice.com (此網站內容並不構成本上市文件任何部分)
合規顧問	興證國際融資有限公司 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場三期 7樓
公司秘書	梁晶晶女士(FCIS, FCS) 香港 皇后大道東183號 合和中心 54樓
授權代表	喬海俠女士 中國福建省廈門市 思明區 禾祥西路 651號402室 梁晶晶女士(FCIS, FCS) 香港 皇后大道東183號 合和中心 54樓

公司資料

審核委員會	李卓然先生(主席) 張國鈞先生，太平紳士 李國泰先生 胡一威先生
薪酬委員會	胡一威先生(主席) 庄躍凱先生 李卓然先生 張國鈞先生，太平紳士 李國泰先生
提名委員會	庄躍凱(主席) 李卓然先生 張國鈞先生，太平紳士 李國泰先生 胡一威先生
英屬處女群島主要股份 過戶登記處	Tricor Services (BVI) Limited 2/F, Palm Grove House P.O. Box 3340 Road Town, Tortola BVI
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心 54樓
主要往來銀行	中國銀行 中國福建省 廈門市思明區 環島東路1699號1樓 建發國際大廈支行

歷史及發展

我們的歷史

我們的歷史可追溯至1995年6月，當時匯嘉由廈門建發成立，主要承接建發房地產內部在中國的住宅物業管理業務。於2018年4月，建發物業與建發房地產訂立股權轉讓協議，據此，建發國際集團向建發房地產收購匯嘉及怡家園。上述交易完成後，匯嘉及怡家園成為建發國際集團的一部分。於我們發展的初步階段，我們主要在福建省提供服務，於2007年前後，我們的業務擴展到中國的其他省份。自此，我們在中國其他地區的業務不斷增長，於2020年6月30日的合同建築面積規模已發展至覆蓋中國10個省、直轄市及自治區的逾24個城市。

為了配合我們的物業管理服務，我們透過怡家園，自2005年及2008年起分別亦為業主及住戶提供社區增值及協同服務及為非業主提供增值服務。

業務發展里程碑

下表載列我們業務發展史上的各個里程碑：

年份	里程碑
1995年	<ul style="list-style-type: none"> 廈門建發物業管理有限公司(現為匯嘉)成立，主要承接建發房地產於中國內部住宅物業管理業務
2005年	<ul style="list-style-type: none"> 廈門建發物業管理有限公司更名匯嘉 成立怡家園，主要從事提供品質物業管理服務 怡家園開始向業主及住戶提供社區增值及協同服務
2008年	<ul style="list-style-type: none"> 怡家園開始提供非業主增值服務
2009年	<ul style="list-style-type: none"> 匯嘉取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發物業管理一級資歷
2010年	<ul style="list-style-type: none"> 怡家園取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發物業管理一級資歷
2011年	<ul style="list-style-type: none"> 怡家園獲中國物業管理頒發改革發展三十周年「行業突出貢獻獎」

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2014年	<ul style="list-style-type: none">• 怡家園開啟智能化及信息化發展
2015年	<ul style="list-style-type: none">• 怡家園獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2015中國物業管理企業品牌價值50強」
2016年	<ul style="list-style-type: none">• 怡家園獲中國物業管理雜誌社評為「中國物業管理先鋒企業」並獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2016中國物業管理企業品牌價值50強」第26位、及中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2016中國物業管理企業綜合實力50強」
2017年	<ul style="list-style-type: none">• 怡家園全面推廣物業信息化管理平台• 怡家園2017年度入圍中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「中國物業管理企業品牌價值50強」第37位
2018年	<ul style="list-style-type: none">• 收購怡家園及匯嘉• 我們榮獲中國指數研究院評為「2018中國物業服務百強企業」第44位• 建發國際大廈及建發央璽項目榮獲中國指數研究院「2018中國物業服務行業示範基地」榮譽
2019年	<ul style="list-style-type: none">• 我們獲中國指數研究院評為「2019物業服務百強企業榜」第41位、「2019福建物業服務市場地位領先企業」排名第一，經濟觀察報評為「2019年藍籌物業企業50強」及福建海峽導報評為「海西品牌物業金管家」榮譽稱號
2020年	<ul style="list-style-type: none">• 我們獲中國指數研究院評為「2020中國物業服務百強企業」第36名

我們的公司發展

於最後實際可行日期，本集團由本公司及其他36家附屬公司組成。本公司於2016年5月4日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業有限責任公司。於註冊成立日，本公司獲准發行最多50,000股有面值或無面值的普通股。於2016年5月27日，2,000股每股面值1.00美元的普通股被配發、發行並以全額繳款方式記入建發國際作為初始認購人。於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目總額為1,176,711,106股每股面值0.01美元的股份，由建發國際全資擁有。有關本公司已發行股份數目變動之詳情，請參閱本節下文「一重組」一段。

我們的主要附屬公司

本公司的附屬公司均在中國(包括香港)註冊成立。下文載列我們四家主要附屬公司於業績記錄期間的資料及公司發展史：

匯嘉

匯嘉於1995年6月2日在中國成立，是一家有限責任公司。匯嘉主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

於2017年1月1日，建發房地產、曾進國先生(匯嘉前董事及總經理)、張雷先生(匯嘉前總經理助理)及黃鸞波女士(匯嘉前副總經理)分別持有80%、10%、5%及5%的匯嘉股權。於2018年3月15日，為進行內部重組，建發房地產分別與曾進國先生、張雷先生及黃鸞波女士三人各自訂立股權轉讓協議，據此，曾進國先生、張雷先生及黃鸞波女士三人(出售方)各自向建發房地產(收購方)轉讓其分別於匯嘉的10%、5%及5%股權，代價分別為人民幣3.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.9百萬元。代價乃經公平磋商及參考匯嘉於2017年10月31日經合資格中國資產及房地產估值師所評估的資產淨值釐定。上述交易完成後，匯嘉由建發房地產全資擁有。2018年4月3日，為提升本集團業務的競爭力，建發房地產與建發物業訂立股權轉讓協議，據此，建發房地產(出售方)向建發物業(收購方)轉讓匯嘉的全部股權，代價為人民幣37.6百萬元。該代價經公平協商確定，並參照匯嘉於2017年10月31日經上述合資格中國資產及房地產估值師所核實的資產淨值。上述交易完成後，匯嘉由建發物業全資擁有，匯嘉成為本集團的全資附屬公司。

怡家園

怡家園於2005年2月17日在中國成立，為一家有限責任公司。怡家園主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

於2017年1月1日，怡家園由建發房地產及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)(建發房地產的一間附屬公司)擁有分別95%及5%。於2018年4月3日，為提升本集團業務的競爭力，建發房地產及廈門利源各自與建發物業訂立股權轉讓協議，據此，建發房地產及廈門利源(出售方)分別向建發物業(收購方)轉讓其各自於怡家園的股權，代價分別為人民幣72.1百萬元及人民幣3.8百萬元。代價乃經公平磋商及參考怡家園於2017年10月31日經合資格中國資產及房地產估值師所核實的資產淨值釐定。上述交易完成後，怡家園由建發物業全資擁有，怡家園已成為本集團的全資附屬公司。

廈門兆慧

廈門兆慧於2015年9月7日在中國成立，為一家有限責任公司。廈門兆慧主要從事在中國提供社區增值及協同服務。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，廈門兆慧由廈門益睿全資擁有，並為本集團的全資附屬公司。

廈門公建

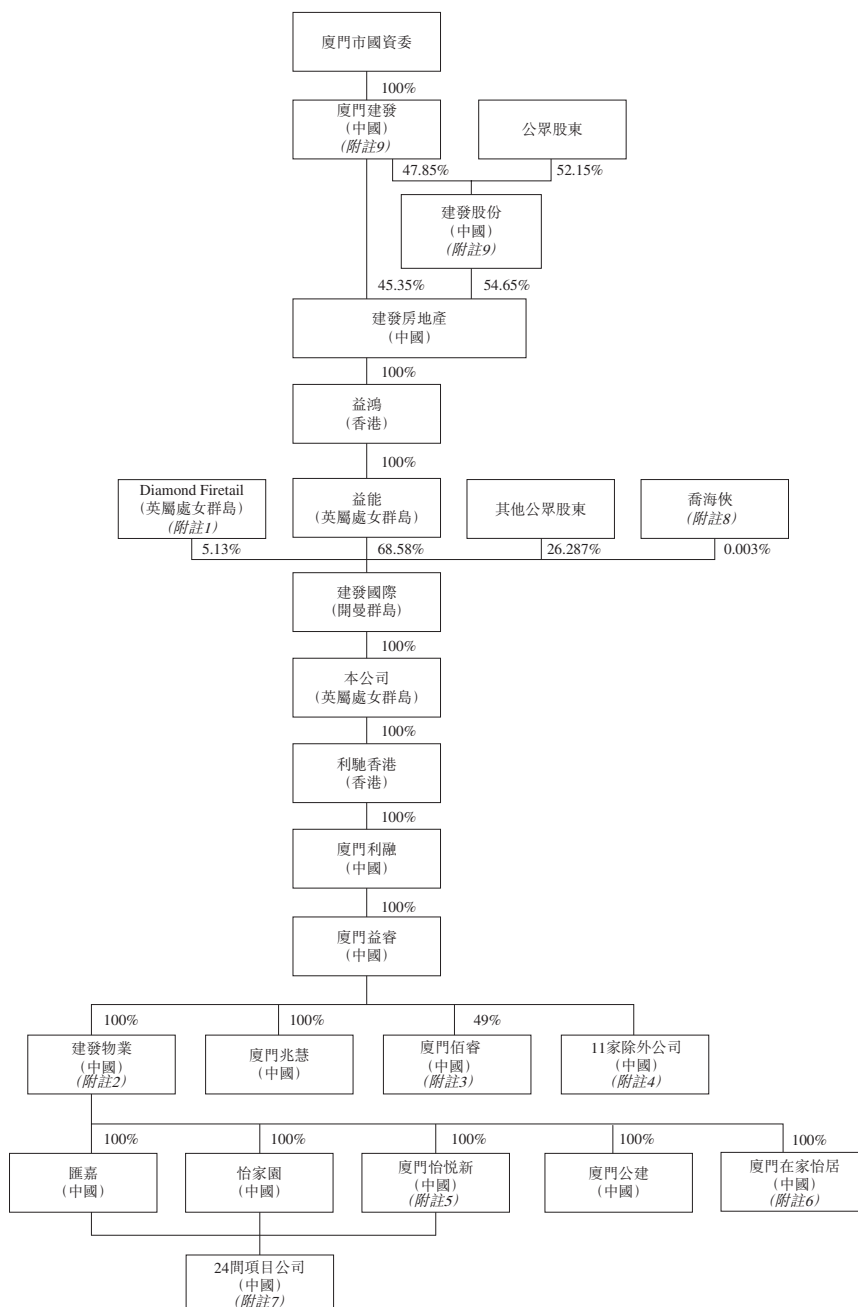
廈門公建於2018年6月29日在中國成立為有限責任公司。廈門公建主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。自成立之日起，廈門公建的股權由建發物業全資擁有，並一直是本集團的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

重組

緊接重組前

下列公司圖表闡述我們緊接重組前的簡化股權及公司結構，包括主要附屬公司：



附註：

1. 於重組前，Diamond Firetail Limited (「**Diamond Firetail**」)，為Equity Trustee Limited (「**Equity Trustee**」)的全資附屬公司，而Equity Trustee為一項全權信託的受託人，(i)庄躍凱先生及趙呈閩女士(建發國際、益能、益鴻及建發房地產的董事)(兩者均為我們的關連人士)各自為創辦人之一；(ii)曹馨予女士(一名獨立第三方)、劉靜女士(於過往12個月為我們其中一間附屬公司的董事)及林偉國先生(兩者均為我們的關連人士)為保障人；及(iii)庄躍凱先生、趙呈閩女士、林偉國先生、喬海俠女士、黃黨輝先生及本公司之四名在附屬公司層面的獨立自然人關連人士及其他不同獨立第三方自然人為受益人。因此，股權受託人庄躍凱先生、趙呈閩女士、曹馨予女士、劉靜女士、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生根據證券及期貨條例被視為於Diamond Firetail所持建發國際股份中擁有權益。庄躍凱先生及林偉國先生為我們的非執行董事，及喬海俠女士及黃黨輝先生為我們的執行董事，上述人士於建發國際分派後於本公司的各自的權益載於本上市文件「主要股東」一節及附錄四「一般資料—C.有關董事及股東的進一步資料—1.董事—(c)董事於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債券的權益」一段。
2. 建發物業，一家於2018年3月1日在中國成立的有限責任公司，從事物業管理服務，於重組前及重組完成後由廈門益睿全資擁有。
3. 廈門佰睿，一家於2018年7月20日在中國成立的有限責任公司，從事護老及健康增值服務，為我們的聯營公司，於重組前，股權分別由廈門益睿及獨立第三方上海佰仁健康產業有限公司(「上海佰仁」)擁有49%及51%。
4. 11家除外公司的資料載列如下：
 - (i) 廈門建發廣悅商業管理有限公司(「**建發廣悅**」)，一家於2019年6月19日在中國成立的有限責任公司，從事商業資產管理業務，重組前由廈門益睿全資擁有；
 - (ii) 廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(「**建發兆誠**」)，一家於2015年11月11日在中國成立的有限責任公司，從事委託建築業務，重組前由廈門益睿全資擁有；
 - (iii) 上海建發兆昱資產管理有限公司(「**建發兆昱**」)，一家於2015年12月17日在中國成立的有限責任公司，從事商業資產管理業務，重組前由廈門益睿及獨立第三方分別擁有55%及45%；
 - (iv) 廈門萬鑫聯商業保理有限公司(「**廈門萬鑫聯**」)，一家於2018年8月6日在中國成立的有限責任公司，從事商業保理業務，重組前由廈門益睿全資擁有；
 - (v) 廈門利和工程管理有限公司(「**廈門利和**」)，一家於2018年9月19日在中國成立的有限責任公司，從事工程管理服務，房地產開發及經營房屋建築等，重組前由廈門益睿全資擁有；
 - (vi) 廈門利悅企業管理有限公司(「**廈門利悅**」)，一家於2019年7月1日在中國成立的有限責任公司，從事企業管理諮詢，投資諮詢等，重組前由廈門益睿及廈門利和分別擁有95%及5%；
 - (vii) 廈門兆陽房屋征遷服務有限公司(「**廈門兆陽**」)，一家於2019年6月18日在中國成立的有限責任公司，從事房屋徵用業務，重組前由廈門益睿及廈門利和分別擁有90%及10%；

歷史、重組及公司架構

- (viii) 廈門建發一品文化發展有限公司(「建發一品」)，一家於2018年2月6日在中國成立的有限責任公司，從事規劃物業開發項目的廣告，重組前由廈門益睿全資擁有；
 - (ix) 廈門建發家居有限公司(「建發家居」)，一家於2016年3月22日在中國成立的有限責任公司，從事定制及銷售高端傢俱業務，重組前由廈門益睿、建發股份附屬公司廈門建發恆遠文化發展有限公司及獨立第三方分別擁有30%、40%及30%；
 - (x) 廈門兆旭建設發展有限公司(「兆旭建設」)，一家於2020年4月9日在中國成立的有限責任公司，從事房屋徵用業務，重組前由廈門益睿及廈門利和分別擁有95%及5%；及
 - (xi) 廈門建發優客會網絡科技有限公司(「建發優客會」)，一家於2015年6月10日在中國成立的有限責任公司，原本從事提供廈門建發內聯網共享平台及互聯網服務業務，重組前建發優客會主要從事於中國提供紙張銷售及由廈門益睿、廈門建發、建發股份、廈門建發旅遊集團股份有限公司(廈門建發附屬公司)及聯發集團(建發股份附屬公司)分別擁有20%、20%、20%、20%及20%。
5. 廈門怡悅新，一家於2018年2月1日在中國成立的有限責任公司，從事物業管理顧問服務，於重組前及重組完成後由建發物業全資擁有。
6. 廈門在家怡居，一家於2015年4月28日在中國成立的有限責任公司，從事提供社區增值及協同服務，於重組前及重組完成後由建發物業全資擁有。
7. 在該等24間項目公司中，除南平市匯禾物業管理有限責任公司(「南平匯禾」)為我們的聯營公司外，其他23間項目公司為我們的附屬公司。全部24間項目公司的主要業務為物業管理。24間項目公司的資料載列如下：
- (i) 上海怡祥物業管理有限公司(「上海怡祥」)，一家於2006年5月11日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及建發房地產全資擁有之附屬公司上海兆瑞投資發展有限公司(「上海兆瑞」)分別擁有95%及5%。本節下文「1. 收購成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥的所有少數股權」一段所述之股權轉讓完成後，上海怡祥由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%和5%，並成為本集團之全資附屬公司；
 - (ii) 成都怡家園，一家於2010年3月5日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門品傳分別擁有95%及5%。本節下文「1. 收購成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥的所有少數股權」一段所述之股權轉讓完成後，成都怡家園由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%和5%，並成為本集團之全資附屬公司；
 - (iii) 長沙怡盛，一家於2006年7月20日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門品傳分別擁有90%及10%。本節下文「1. 收購成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥的所有少數股權」一段所述之股權轉讓完成後，長沙怡盛由怡家園及廈門怡悅新分別擁有90%和10%，並成為本集團之全資附屬公司；

歷史、重組及公司架構

- (iv) 南平市延平區怡家園物業管理有限公司，一家於2019年8月23日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (v) 永泰怡家園物業管理有限公司，一家於2019年8月26日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (vi) 深圳市怡家園物業管理有限公司，一家於2019年8月6日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (vii) 寧德怡順物業管理有限公司，一家於2019年6月27日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (viii) 杭州怡興物業管理有限公司，一家於2019年6月26日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (ix) 武夷山怡辰物業管理有限公司，一家於2019年1月24日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (x) 莆田市怡信物業管理有限公司，一家於2018年10月23日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xi) 湖州市怡晟物業管理有限公司，一家於2018年10月11日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xii) 珠海市怡欣物業管理有限公司，一家於2018年8月27日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xiii) 武漢怡然物業管理有限公司，一家於2018年8月14日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xiv) 廣州怡家園物業管理有限公司，一家於2018年8月3日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xv) 漳州怡平物業服務有限公司，一家於2018年5月8日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xvi) 漳州怡家園物業服務有限公司，一家於2019年12月6日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
- (xvii) 上杭怡誠物業管理有限公司，一家於2019年10月15日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；

歷史、重組及公司架構

- (xviii) 漳州怡卓物業管理有限公司，一家於2019年10月15日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
 - (xix) 莆田怡瑞物業管理有限公司，一家於2019年3月6日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
 - (xx) 閩侯怡家園物業管理有限公司，一家於2020年6月8日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%；
 - (xxi) 漳州怡家園月港，一家於2019年4月30日在中國成立的有限責任公司，由怡家園及獨立第三方分別擁有50%及50%。儘管怡家園僅持有漳州怡家園月港的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，怡家園有權委任及罷免漳州怡家園月港董事會大多數成員及持有超過一半投票權。因此，怡家園擁有漳州怡家園月港的控制權；
 - (xxii) 南平匯嘉物業管理有限公司（「南平匯嘉」），一家於2018年5月18日在中國成立的有限責任公司，由匯嘉全資擁有；
 - (xxiii) 南平匯禾，一家於2019年10月16日在中國成立的有限責任公司，由南平匯嘉及獨立第三方分別擁有49%及51%；及
 - (xxiv) 南安匯嘉物業管理有限公司（「南安匯嘉」），一家於2018年7月23日在中國成立的有限責任公司，由匯嘉及廈門怡悅新分別擁有95%及5%。
8. 喬海俠女士持有建發國際的32,000股股份，為建發國際已發行股份總額的0.003%。
9. 廈門建發為建發股份的實際控制方，因此，廈門建發為我們的控股股東。建發股份的財務業績已合併至廈門建發的財務報表中。

為籌備上市，我們正實施以下步驟建立本集團：

1. 收購成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥的所有少數股權

於2020年5月25日，廈門怡悅新與廈門品傳訂立股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新以人民幣1.0百萬元的代價向廈門品傳收購成都怡家園的5%股權。代價乃經公平磋商並參考經合資格中國資產及房地產評估師核實成都怡家園於2020年1月31日的資產淨值後釐定。

於2020年5月25日，廈門怡悅新與廈門品傳訂立股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新以人民幣0.5百萬元的代價向廈門品傳收購長沙怡盛的10%股權。代價乃經公平磋商並參考經合資格中國資產及房地產評估師核實長沙怡盛於2020年1月31日的資產淨值後釐定。

於2020年5月25日，廈門怡悅新與上海兆瑞訂立股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新以人民幣0.05百萬元的代價向上海兆瑞收購上海怡祥的5%股權。代價乃經公平磋商並參考經合資格中國資產及房地產評估師核實上海怡祥於2020年1月31日的資產淨值後釐定。

於業績記錄期間完成上述收購後，成都怡家園、長沙怡盛及上海怡祥各自成為本集團的全資附屬公司。

2. 廈門益睿轉讓11家除外公司的全部股權

由於建發優客會於重組前主要於中國從事提供紙張銷售(與本集團業務無關)，於2020年6月10日，作為建發優客會的少數股東之一，廈門益睿與廈門建發訂立股權轉讓協議，據此，廈門益睿向廈門建發轉讓其於建發優客會的20%股權，代價為人民幣0.03百萬元。代價經公平協商並參考經合資格中國資產及房地產估值師核實建發優客會於2019年12月31日的資產淨值釐定。上述交易完成後，建發優客會不再為本集團的聯營公司。

於2020年6月17日至2020年6月28日期間，廈門益睿與益悅(一家於中國成立的有限責任公司，為建發國際的間接全資附屬公司)訂立10份股權轉讓協議，據此，廈門益睿向益悅轉讓：

- (i) 其於建發廣悅的100%股權，代價為人民幣5.0百萬元。代價經公平協商並參考建發廣悅於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (ii) 其於建發兆誠的100%股權，代價為人民幣19.5百萬元。代價經公平協商並參考建發兆誠於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (iii) 其於建發兆昱的55%股權，代價為人民幣9.7百萬元。代價經公平協商並參考建發兆昱於2020年5月31日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (iv) 其於廈門萬鑫聯的100%股權，代價為人民幣200.0百萬元。代價經公平協商並參考廈門萬鑫聯於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (v) 其於廈門利和的100%股權，代價為人民幣5.0百萬元。代價經公平協商並參考廈門利和於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；

- (vi) 其於廈門利悅的95%股權，代價為人民幣608.99元。代價經公平協商並參考廈門利悅於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (vii) 其於廈門兆陽的90%股權，代價為人民幣3.0百萬元。代價經公平協商並參考廈門兆陽於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (viii) 其於建發一品的100%股權，代價為人民幣2,351.18元。代價經公平協商並參考建發一品於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；
- (ix) 其於建發家居的30%股權，代價為人民幣2.9百萬元。代價經公平協商並參考建發家居於2020年5月31日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定；及
- (x) 其於兆旭建設的95%股權，代價為人民幣46.3百萬元。代價經公平協商並參考兆旭建設於2020年6月15日經中國註冊會計師事務所審計的資產淨值釐定。

於業績記錄期間完成上述所有股權轉讓後，廈門益睿不再於11家除外公司中每一家擁有權益，而11家除外公司中的每一家亦不再為本集團的一部分。

於截至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，視作分派分別人民幣43.7百萬元、人民幣50.0百萬元、人民幣零元及人民幣227.2百萬元指除外公司註冊資本的已付代價。該等金額入賬列為儲備扣減。於截至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，視作出資分別人民幣零元、人民幣123.7百萬元、人民幣49.1百萬元及人民幣48.7百萬元主要指自除外公司收取的股息。該等金額入賬列為儲備增加。

鑑於建發優客會於整個業績記錄期間編制本集團的歷史財務資料中被除外，本集團於業績記錄期間並無因出售建發優客會而確認出售盈利或虧損。有關呈列基準的詳情，請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節附註1.3。出售建發優客會對本集團財務狀況並無重大影響。

3. 有關廈門佰睿的交易

於2020年6月24日，廈門益睿與獨立第三方上海佰仁訂立股權轉讓協議，據此，廈門益睿以人民幣24.0百萬元的代價向上海佰仁收購廈門佰睿的51%股權。代價乃

經公平磋商並參考經合資格中國資產及房地產估值師核實廈門佰睿於2020年5月31日的資產淨值後釐定。於業績記錄期間完成上述交易後，廈門佰睿由廈門益睿全資擁有，廈門佰睿成為本集團的全資附屬公司。

為將具備相關經驗的管理人員引進溢佰中心，於2020年11月18日，廈門益睿與上海樂親健康管理有限公司（「上海樂親」，一間於中國成立為有限責任公司，其最終實益擁有人為廈門佰睿自2020年11月18日起過去12個月的董事）訂立股權轉移協議，據此，廈門益睿同意出售而上海樂親同意購買廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10.0百萬元。代價乃透過在廈門產權交易中心（獨立第三方）進行的公開掛牌出售程序並參考由合資格中國資產及房地產估值師所核實廈門佰睿於2020年6月30日的資產淨值而釐定。

4. 本公司的獲授權股份最大數目變化、配發及購回本公司股份

緊接重組前，本公司獲授權發行最多50,000股每股有面值或無面值的單一類別股份，其中2,000股每股面值1.0美元的股份（佔本公司已發行股份的100%）配發予建發國際。

根據本公司日期為2020年9月25日的唯一股東之書面決議案，(i)本公司獲授權發行之股份數目上限改為3,000,050,000股股份，其中50,000股每股面值1.00美元及3,000,000,000股每股面值0.01港元；(ii)向建發國際配發及發行每股面值0.01港元的1,560,000股股份，以取得現金；及(iii)本公司購回及註銷建發國際原持有之2,000股每股面值1.00美元之本公司普通股。

根據本公司日期為2020年11月23日的唯一股東之書面決議案，(i)本公司獲授權發行之股份數目上限再改為3,000,000,000股每股面值0.01港元的單一類別股份；及(ii)本公司向建發國際進一步配發並發行1,175,151,106股每股面值0.01港元的股份，以取得現金。配發完成後及於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目總額為1,176,711,106股，由建發國際全資擁有。

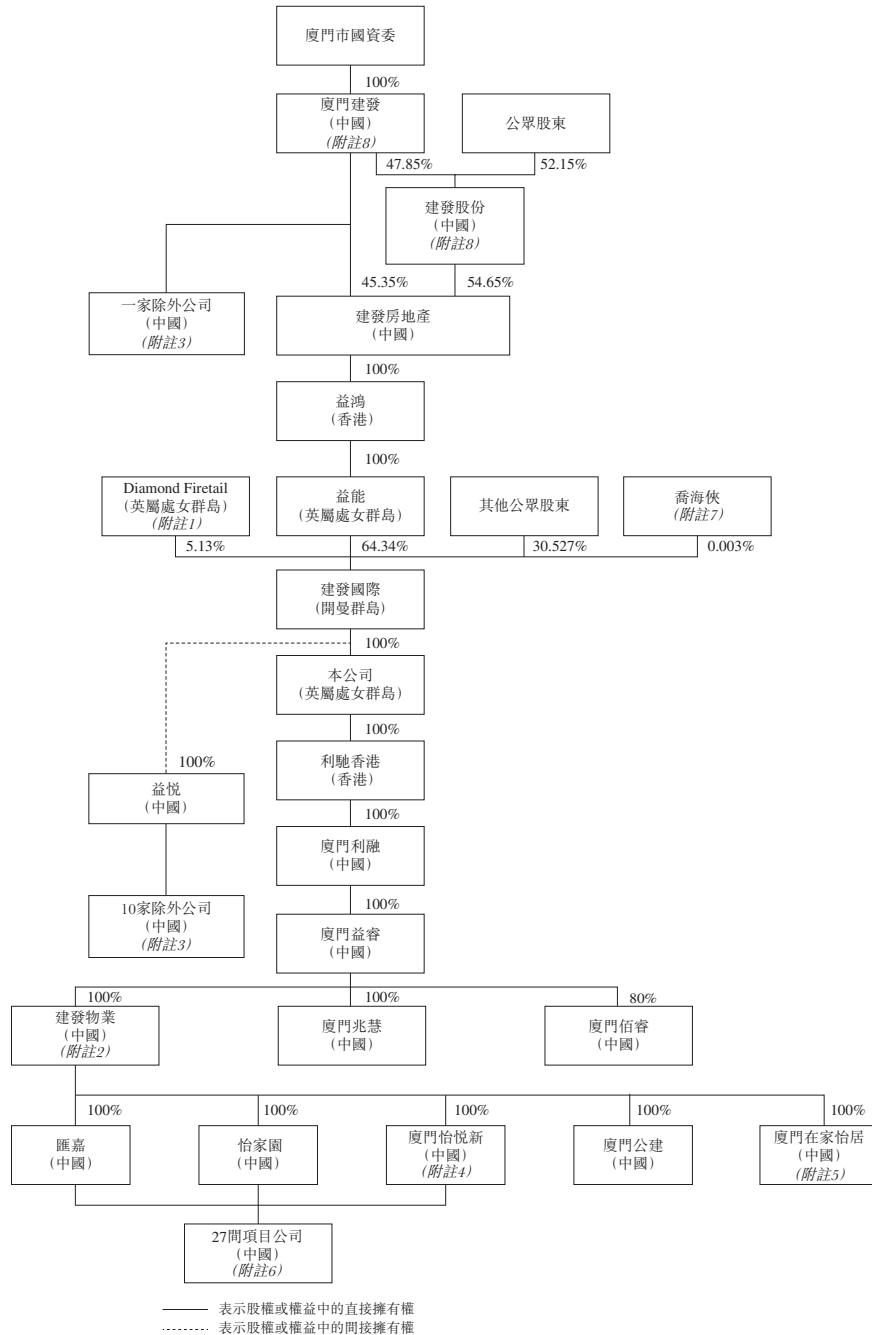
法律合規

根據英屬處女群島法律顧問的意見，本公司的成立以及本公司股權架構的各次變動均已依法妥為完成及結算，並符合英屬處女群島不時生效的所有適用法律、規則及法規。根據英屬處女群島法律顧問的意見，於最後實際可行日期，我們已就重組的各重大方面向相關部門取得所有必要批准、許可、授權及同意，且該等批准、許可、授權及同意屬有效、當前、存續及並未被撤銷且本公司於各附屬公司所持股權有效。我們的中國法律顧問亦已確認，我們已就有關重組的交易自中國相關部門取得所有必要備案及註冊，所有相關法律程序已根據中國相關法律法規完成。

歷史、重組及公司架構

緊隨步驟1至4完成後

下列公司圖表為緊隨上述步驟完成後，我們的簡化股權及截至最後實際可行日期的公司架構，包括主要附屬公司：



附註：

1. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註1。
2. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註2。
3. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段下之附註4。
4. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註5。
5. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註6。
6. 27間項目公司之中，三間(即北京怡創物業管理有限公司、貴陽怡家園物業管理有限公司及張家港市和璽物業服務有限公司)於業績記錄期間後新成立。北京怡創物業管理有限公司為於2020年8月20日於中國成立的有限責任公司，由怡家園及融創物業服務集團有限責任公司(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%。貴陽怡家園物業管理有限公司為於2020年8月28日於中國成立的有限責任公司，由怡家園及廈門怡悅新分別擁有95%及5%。張家港市和璽物業服務有限公司為於2020年11月13日於中國成立的有限責任公司，由怡家園及張家港廣源物業服務有限公司(一名獨立第三方)分別擁有49%及51%。上述三間新成立的項目公司的主要業務為物業管理。其他24間項目公司的資料請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註7。
7. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段下之附註8。
8. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段下之附註9。

建發國際分派

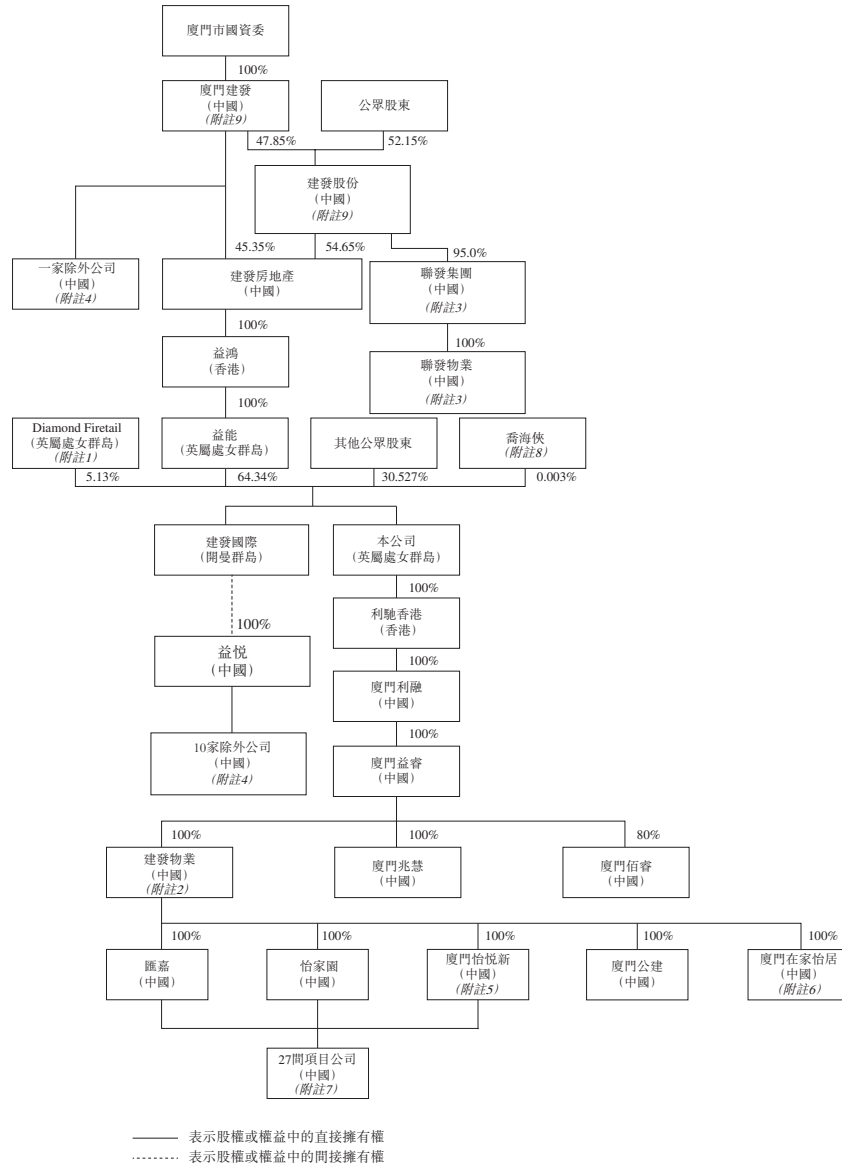
於2020年12月23日，建發國際董事會已向合資格建發國際股東宣派建發國際分派。

建發國際分派將按照合資格建發國際股東各自在記錄日期於建發國際的持股比例，完全以實物分派方式向彼等分派合共1,176,711,106股股份(相當於本公司的全部已發行股份)予以滿足。根據建發國際分派，合資格建發國際股東將有權就於記錄日期每持有一股建發國際股份獲發一股股份。有關建發國際分派的進一步詳情，請參閱本上市文件「建發國際分派及分拆」一節。

歷史、重組及公司架構

緊隨分析完成後

下列集團架構為緊隨分拆完成後的簡化股權及公司架構，包括主要附屬公司：



附註：

1. 有關Diamond Firetail的最終實益擁有人，請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段的附註1。緊接分拆完成後，股權受託人庄躍凱先生、趙呈閩女士、曹馨予女士、劉靜女士、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生根據證券及期貨條例被視為於Diamond Firetail所持我們股份中擁有權益。
2. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註2。
3. 聯發集團為建發股份的附屬公司。聯發物業為聯發集團的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本上市文件「與控股股東的關係」一節。
4. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段下之附註4。
5. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註5。
6. 請參閱本節上文「一重組一緊隨重組前」一段下之附註6。
7. 請參閱本節上文「一重組一緊隨步驟1至4完成後」一段下之附註6。
8. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段項下之附註8。
9. 請參閱本節上文「一重組一緊接重組前」一段項下之附註9。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

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

商務部和發改委於2019年6月30日共同發佈《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》，自2019年7月30日起施行，以及於2020年6月23日發佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020版)》，自2020年7月23日起施行。物業管理服務不在此類外商投資准入負面清單內。

於2019年3月15日，全國人民代表大會(「人大」)通過了《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，該法自2020年1月1日起施行，將取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為外商於中國投資的法律基礎。根據外商投資法，中國政府實行准入前國民待遇和外商投資負面清單管理制度，對不屬於負面清單的外商投資實行國民待遇。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

由國務院於2019年12月26日頒布並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》提供實施舉措及詳細規定，確保《中華人民共和國外商投資法》有效實行。商務部與國家市場監督管理總局(「國家市監總局」)於2019年12月30日聯合頒布並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》列明外商投資信息報告制度的詳情。

於2020年5月28日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，其將於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》

監管概覽

及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

物業服務企業資質

根據由國務院於2003年6月8日頒布、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理。

根據由國務院於2017年1月12日頒布並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，物業服務企業二級及三級資質核定及審批取消。

根據由國務院於2017年9月22日頒布並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，物業服務企業一級資質核定及審批取消。

根據由住房城鄉建設部於2017年12月15日頒布並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，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，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

於2018年3月19日，國務院頒布《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令 第698號），據此，《物業管理條例》獲進一步修訂。《物業管理條例》（2018年修正）移除物業服務企業的所有資質規定。

選聘物業管理服務企業

根據由全國人民代表大會於2007年3月16日頒布並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，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。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

監管概覽

根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業管理區域的業主大會可選聘和解聘物業服務企業，但是，應當經有物業管理區域內專有部分佔建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。期限未滿，業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。社區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。此外，《民法典》釐清，物業服務期限屆滿後，業主沒有續訂物業服務合同或另聘物業服務人，原物業服務合同繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒布並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經相關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣10萬元以下的罰款。

此外，於2009年5月15日，最高人民法院頒布《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》(「該解釋」)，於2009年10月1日生效。該解釋訂明法院聆訴業主與物業服務企業之間的特定事宜爭端時應用的解釋原則。舉例而言，

監管概覽

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。倘業主委員會或者業主向法院請求確認下列物業服務合同條款無效的，人民法院應予支持：免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除權利業主委員會或者業主權利。

物業管理企業的收費

根據由國家發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒布並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包乾制或酬金制等形式約定物業服務費用。包乾制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額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的計費方式。

監管概覽

根據收費辦法，除實行政府指導價的情況外，物業管理收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發商或業主協商而定。

根據由國家發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日聯合頒布並於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。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據由國家發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日聯合頒布並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或者調整實行物業服務收費標準，且物業服務定價成本應當是人民政府價格主管部門核定的社區物業服務社會平均成本。於房地產主管部門配合下，物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施。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、維持秩序費用、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。根據由國家發改委於2014年12月17日頒布並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業服務價格控制已取消。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價基準及浮動範圍因地區而異。

例如，於福建，根據於2019年1月1日生效的《福建省物業管理條例》，倘物業管理費以市場價格實施，則物業管理行業協會可根據當地行政區的經濟發展水平及行業成本變動，定期發佈不同物業管理服務項目、服務標準及參考價格。此外，根據於2019年5月21日生效的《福建省發展和改革委員會、福建省住房和城鄉建設廳關於物業服務收

監管概覽

費管理有關問題的通知》，於福建省的物業管理服務費採用結合政府指導價格及市場價格的管理模式。除保障性住房的政府指導價格外，其他物業服務費乃受限於市場價格。

於上海，根據於2019年3月1日生效的《上海市住宅物業管理規定》，物業服務費乃受限於市場價格，應由業主及物業管理企業按品質及價格合理、開放及一致的原則進行磋商，並於物業服務合同中規定。

於江蘇，根據於2019年1月1日生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》，普通初步住宅物業的公共服務費及停車費應由政府指導。於社區設立業主大會後，普通初步住宅物業的公共服務費及停車費應由物業管理企業及業主大會或於業主大會中授權的業主委員會進行磋商，並於物業服務協議中實施。且除法律或法規另有規定者外，以該等條文為準。

於四川，根據於2018年7月26日生效的《四川省物業管理條例》，物業服務的收費標準應跟隨品質及價格合理、開放及一致的原則，並應由合同各方同意。初步物業服務及保障性住房物業服務的收費標準應跟隨因地制宜的政府指導價格，並由縣級地方人民政府價格行政部門和房地產行政部門定期頒佈。於相同類型物業、相同的物業管理區域內的相同服務內容及標準的情況下，應當對物業管理費採用相同的價格標準。

於湖南，根據於2017年1月3日生效的《湖南省物業服務收費管理辦法》，按不同物業的性質及特性，應分別實施政府指導價格及市場價格。業主大會成立前的保障性住房、改建住房、舊住宅區及普通商業住宅物業應採用政府指導價格；業主大會成立後的別墅、其他非住宅物業及普通商業住宅物業應採用市場價格。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》（2018年修正），物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1998年4月29日頒布並於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

生活性服務業的發展

根據國務院辦公廳於2015年11月19日頒布的《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》，加快發展生活性服務業、升級消費結構的主要任務包括：重點發展與民生密切相關、需求潛力巨大、帶動性強的生活性服務業。其中，推動房地產經紀、房屋租賃、物業管理、搬家清潔、家用車輛維修等居民服務標準化發展，提高養老服務體系建設水平，鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

對房地產經紀業務的監管

於1994年7月5日，全國人大常委會頒布《中華人民共和國城市房地產管理法》，該法於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。根據《城市房地產管理法》，房地產經紀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。房地產經紀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。

根據由住房城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒布、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房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到建設(房地產)主管部門備案。

對社區養老服務的重大監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1996年8月29日頒布、最新於2018年12月29日修正的《中華人民共和國老年人權益保障法》，國家建立和完善以居家為基礎、社區為依托、機構為支撐的社會養老服務體系。各級人民政府和有關部門在財政、稅費、土地、融資等方面採取措施，鼓勵、扶持企業事業單位、社會組織或者個人興辦、運營養老、老年人日間照料、老年文化體育活動等設施。設立公益性養老機構應當依法辦理相應的登記，設立經營性養老機構應當在市場監督管理部門辦理登記。養老機構登記後即可開展服務活動，並向縣級以上人民政府民政部門備案。

根據民政部於2020年9月1日發布並於2020年11月1日生效的《養老機構管理辦法》，鼓勵養老機構運營社區養老服務設施，或者上門為居家老年人提供助餐、助浴、助潔等服務。

根據國務院辦公廳於2016年12月7日發布的《國務院辦公廳關於全面放開養老服務市場提升養老服務質量的若干意見》，將養老資源向居家社區服務傾斜，推進居家社區養老服務全覆蓋以大力提升居家社區養老生活品質。根據國務院辦公廳於2019年3月29日發布的《國務院辦公廳關於推進養老服務發展的意見》，提出(i)支持養老機構規模化、連鎖化發展。支持在養老服務領域着力打造一批具有影響力和競爭力的養老服務商標品牌，對養老服務商標品牌依法加強保護；(ii)全面落實外資舉辦養老服務機構國民待遇。境外資本在內地通過公建民營、政府購買服務、政府和社會資本合作等方式參與發展養老服務，同等享受境內資本待遇；(iii)推動居家、社區和機構養老融發展，探索「物業服務+養老服務」模式等意見推進養老服務發展。

根據民政部、財政部於2016年7月13日發布的《民政部、財政部關於中央財政支持開展居家和社區養老服務改革試點工作的通知》，選擇一批地區進行居家和社區養老服務改革試點，促進完善養老服務體系，重點支持試點地區居家和社區養老服務發展，通過政府扶持、社會力量運營、市場化運作，全面提升居家和社區養老綜合服務能力。根據民政部於2019年9月20日發布的《民政部關於進一步擴大養老服務供給、促進養老

服務消費的實施意見》，到2022年，力爭所有街道至少建有一個具備綜合功能的社區養老服務機構，有條件的鄉鎮也要積極建設具備綜合功能的社區養老服務機構，社區日間照料機構覆蓋率達到90%以上。統籌使用各級投入社區的資金，優化財政支持養老服務發展的支出結構，相關資金更多用於支持社區養老服務。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據由國務院於2000年9月25日頒布、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門辦理變更手續。

對移動互聯網應用信息服務的監管

根據由中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒布並於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》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發布、傳播法律法規禁止的信息內容。中華人民共和國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依據職責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。

對信息安全及隱私保護的主要規管

根據全國人大常委會於2016年11月7日發佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，在中國建設、運營網絡或者通過網絡提供服務，應當依照法律、行

政法規的規定和國家標準的強制性要求，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。網絡運營者應當按照多層網絡安全保障計劃的要求，履行安全保護義務，保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，防止網絡數據洩露或者被竊取、篡改。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，並應當依照法律、行政法規的規定和與用戶的約定，處理其保存的個人信息。網絡運營者不得洩露、篡改、毀損其收集的個人信息；未經被收集者同意，不得向他人提供個人信息，但是經過處理無法識別特定個人且不能復原的除外。

根據全國人大常委會於2012年12月28日發布並於同日生效的《全國人民代表大會常務委員會關於加強網絡信息保護的決定》，該決定旨在加強對網絡信息安全和隱私的保護。根據中國工業和信息化部於2013年7月16日發布並於2013年9月1日生效的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定旨在規範在中國境內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。

與勞工及社會保險有關的法律及法規

根據由全國人大常委會於1994年7月5日頒布、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者權利。

根據由全國人大常委會於2007年6月29日頒布、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》及於2008年9月18日頒布並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立僱傭關係，應當訂立書面勞動合同。勞動合同應載列有關勞動期限、責任、報酬、紀律及勞動合同終止的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒布、自2011年7月1日起生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律及法規，用人單位須向社會保險機構辦理登記手續，並對社會保險計劃作出供款，包括

監管概覽

基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由用人單位和職工共同繳納供款，工傷保險及生育保險只由用人單位繳納供款，而用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據由國務院於1999年4月3日頒布及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，並為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。用人單位逾期少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

與知識產權有關的法規

商標法

由全國人大常委會於1982年8月23日頒布、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》及由國務院於2002年8月3日頒布並於2002年9月15日生效及於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》保護商標。國家市監總局商標局主管商標註冊工作，並就註冊商標授出為期10年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可申請續展註冊。每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，《商標法》在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務商已經註冊或者初步審定的商標相同或近似，則該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利法

根據由全國人大常委會於1984年3月12日頒布、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「申請在先」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予首先申請的人。倘申請人希望就發明和實用新型獲授予專利權，發明和實用新型應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利的期限為20年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為10年。他人須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利侵權行為。

著作權法

由全國人大常委會於1990年9月7日頒布、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

由國家版權局於2002年2月20日頒布並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(由國務院於2001年12月20日頒布、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人發給登記證書。

域名法

根據由工業和信息化部於2017年8月24日頒布並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責對全國的互聯網域名實施管理。域名服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名註冊服務機構提供域名持有者真實、

準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有者。

對中國稅務的法律監管

所得稅

根據由全國人民代表大會於2007年3月16日頒布、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及由國務院於2007年12月6日頒布、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業相關的收入均適用25%的稅率。該等企業分類為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於其源自中國境內外的收入。

根據企業所得稅法及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達成任何適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收入，須按10%的中國所得稅稅率(或適用情況下的較低條約稅率)繳稅。

中國及香港政府於2006年8月21日訂立《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》(「**該安排**」)，自2007年1月1日起實施該安排。根據該安排，如果股息受益所有人是香港居民企業，直接擁有中國公司至少25%資本，則所徵稅款為已分派股息的5%。如果香港居民持有中國公司少於25%資本，則中國公司向香港居民派付的股息適用的預扣稅率為10%。

根據由稅務總局於2019年10月14日頒布並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據由國務院於1993年12月13日頒布、於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及由財政部於1993年12月25日頒布、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除增值稅法具體列出者外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據由財政部及稅務總局於2016年3月23日頒布並於2016年5月1日生效及於2017年7月11日及2019年3月20日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅和教育費附加

根據由國務院於2010年10月18日頒布並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，1985年發布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發布的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門發布的法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據由國務院於1985年2月8日頒布、追溯至1985年1月1日並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與以上稅項同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

監管概覽

根據由國務院於1986年4月28日頒布、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與以上稅項同時繳納。

與外匯有關的法規

根據由國務院於1996年1月29日頒布、於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就經常性項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目(如在中國境外直接投資，貸款，資本轉移或證券投資)自由兌換。

根據由國家外匯管理局於2016年6月9日頒布並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金等)可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。此通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及除銀行保本型產品之外的證券投資的原則。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據由國家外匯管理局於2019年10月23日頒布及於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》且境內所投專案真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資金及以人民幣資本金進行境內股權投資。

行業概覽

本行業概覽一節載有源自政府刊物的資料及統計數據、我們從中指院購入的數據及公開可得數據。

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。源自中指院的資料及數據並非由我們、我們的關連人士或聯營企業或獨家保薦人委託編製，而中指院的資料及數據可由其所有訂購人進行訪問。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、獨家保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士(中指院除外)概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、從中指院購入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、獨家保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士(中指院除外)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0.8百萬元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利，並通過自公開可得來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中指院為一間由500多名專業分析師組成的專家團隊聯合創辦的獨立房地產研究機構。中指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，中指院主要考慮過往三年內平均管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數和假設並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(包括來自報告統計、網站及市場材料的數據)、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。中指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的往年數據對物業管理公司的綜合實力進行排名物業服務百強企業。於釐定該排名，中指院可能會將相同的排名分配予得分相同或非常接近的多家公司，因此有可能超過100家公司被歸入行業中物業服務百強企業之列。中指院主要從總資產、在管物業數量、在管建築面積及進入城市數目等方面評估物業管理公司的服務規模。中指院主要就營業總收入、毛利潤、淨利潤、人均產值及營業成本率以評估物業管理公司的經營績效。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。而中指院的分析及預測乃根據假設

而進行，假設包括(i)中國及全球的社會、經濟及政治狀況將於預測期間內保持穩定；(ii)政府對中國物業管理行業的政策將於預測期間維持不變；(iii)有關統計部門的所有已發佈數據均準確無誤；及(iv)自相關地方住房管理部門取得有關住宅銷售交易的一切收集所得資料均準確無誤。

中國及福建省房地產市場概覽

中國

中國的國內生產總值(「GDP」)在2019年達到人民幣99.1萬億元，複合年增長率從2015年的人民幣68.9萬億元增長9.5%。代替傳統增長動力，新GDP增長動力聚焦優化經濟結構及改善生活質素。

在快速經濟增長、有利貨幣政策以及強勁需求推動下，根據中國指數研究院資料，中國房地產市場於過去20年經歷急速發展。總物業開發投資額由2015年的人民幣95,979億元增加至2019年的人民幣132,194億元，複合年增長率為8.3%。根據國家統計局自中指院整理的數據，中國在2019年的已售商品房的總建築面積達到17億平方米，複合年增長率從2015年的13億平方米增長7.5%；中國已售商品住宅物業的總建築面積由2015年的11億平方米增加至2019年的15億平方米，複合年增長率為7.5%；中國新建商品房的總建築面積由2015年的15億平方米增加至2019年的23億平方米，複合年增長率為10.1%；中國新建商品住宅物業的總建築面積由2015年的11億平方米增加至2019年的17億平方米，複合年增長率為11.9%。該增長為物業管理行業發展提供極佳機遇。

福建省

根據中國指數研究院的資料，福建省的房地產市場需求持續增長。物業開發總投資額由2015年的人民幣4,470億元增加至2019年的人民5,673億元，複合年增長率為6.1%。根據福建省統計局的數據，福建省已售商品房的建築面積於2019年達到64.6百萬平方米，複合年增長率從2015年的40.4百萬平方米增長12.5%；福建省已售商品住宅物業的建築面積由2015年的33.2百萬平方米增加至2019年的50.7百萬平方米，複合年增長率為11.2%。

中國物業管理行業

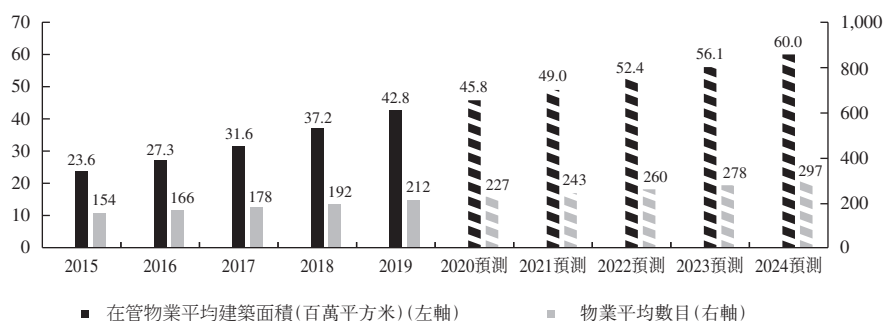
概覽

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和成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促

行業概覽

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、辦公物業、公眾物業、產業園、學校、醫院及其他物業。

近年來，隨著中國城市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和在管物業數量快速增長。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業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，複合年增長率為16.0%，並預期將從2020年的45.8百萬平方米增至2024年的60.0百萬平方米，複合年增長率為7.0%。同時，物業服務百強企業的平均在管物業數量從2015年的154項增至2019年的212項，複合年增長率為8.3%，並預期將從2020年的227項增至2024年的297項，複合年增長率為7.0%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的歷史及估計平均在管建築面積及平均在管物業數量：



來源：中國指數研究院

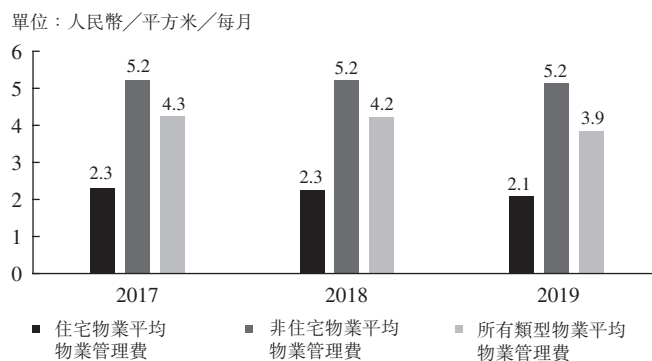
根據中國指數研究院的資料，近年來物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦持續擴張，物業服務百強企業運營所在的城市平均數量由2015年的27個增至2019年的31個。

隨著在管建築面積及在管物業數量以及地域覆蓋範圍的顯著增長，物業服務百強企業的平均收入由2015年的人民幣540.8百萬元升至2019年的人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。

在中國，物業管理費可按包乾制或酬金制收取。就物業管理費而言，中國物業管理行業的主流收費方式為「包乾制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收費方式可通過省去業主和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，得以更加密切的監督物業管理服務提供商的表現。

行業概覽

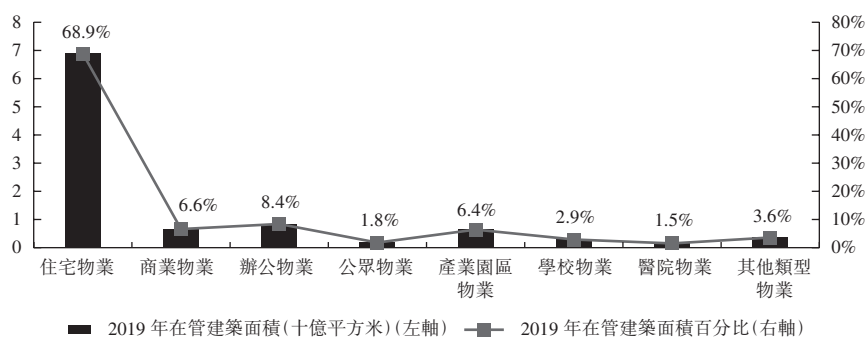
下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業按物業類型劃分的平均物業管理費用：



來源：中國指數研究院

附註：採用中指院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)於年底各在管物業的每平方米物業管理費應收款項乘以於年底相應物業的在管建築面積之和，除以(ii)於年底所有在管物業的在管建築面積來計算。

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



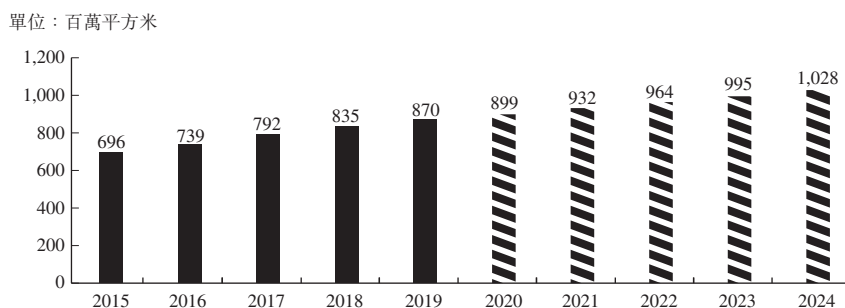
來源：中國指數研究院

根據中國指數研究院的資料，中國物業服務百強企業中，大部分企業的母公司或控股股東從事地產開發業務。根據中國指數研究院的資料，在包含2019年度物業服務百強企業的244家公司中，近八成企業管理由其關聯的地產開發商開發的物業，以及相關物業的在管建築面積佔於2019年該等物業管理公司總在管建築面積的近60%。

行業概覽

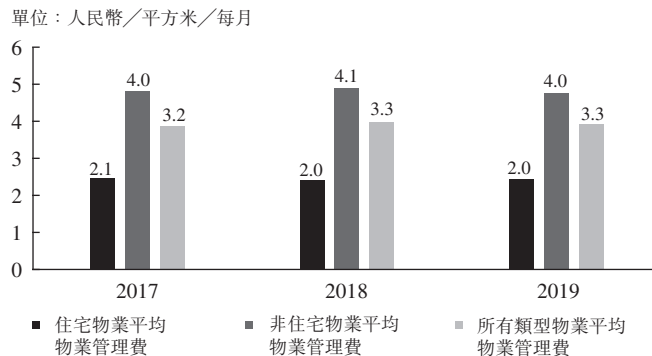
福建省物業管理行業

根據中國指數研究院的資料，於福建省的物業總在管建築面積由2015年的696百萬平方米增加至2019年的870百萬平方米，為中國總在管建築面積的3.6%，複合年增長率為5.7%。福建省在管建築面積預期由2020年的899百萬平方米增加至2024年的1,028百萬平方米，複合年增長率為3.4%。下圖載列於所示年度於福建省的歷史及估計總在管建築面積：



來源：經濟普查數據經中國指數研究院整理

下圖載列於所示年度福建省物業服務百強企業按物業類型劃分的平均物業管理費用：



來源：中國指數研究院

附註：採用中指院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)各在管物業的每月物業管理費應收款項乘以於相關日期相關物業的在管建築面積之和，除以(ii)於相關日期所有在管物業的在管建築面積來計算。

行業增長推動力

根據中國指數研究院的資料，中國及福建省物業管理行業的發展有賴於以下主要推動力：

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。根據中指院的資料，中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模的預期平均比率)從1999年的34.8%增至2019年的60.6%。福建省的城市化率從2008年的49.9%增至2019年的66.5%。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，根據中指院的資料，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，人均可支配收入於2019年增至人民幣42,359元，自2009年以來的複合年增長率為9.4%。福建省人均可支配收入由2013年的人民幣28,174元增加至2019年的人民幣45,620元，複合年增長率為8.4%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，亦是中國物業管理行業增長的另一基本推動力。

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商品房(即為出售而開發的物業)的供應亦急劇增加。有關中國及福建省房地產市場的更多資料，請參考本節上文「一中國及福建省房地產市場概覽」一段。

利好政策

國務院於2003年6月8日頒佈《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《國家發展改革委員會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》(旨在推廣(其中包括)將提供物業管理服務的標準化作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。《福建省物業管理條例》於2019年1月1日生效亦採用市場定價機制。此外，分權改革及政府職能轉變令對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扶持性及有序環境並不斷完善，加速行業及中國物業管理公司

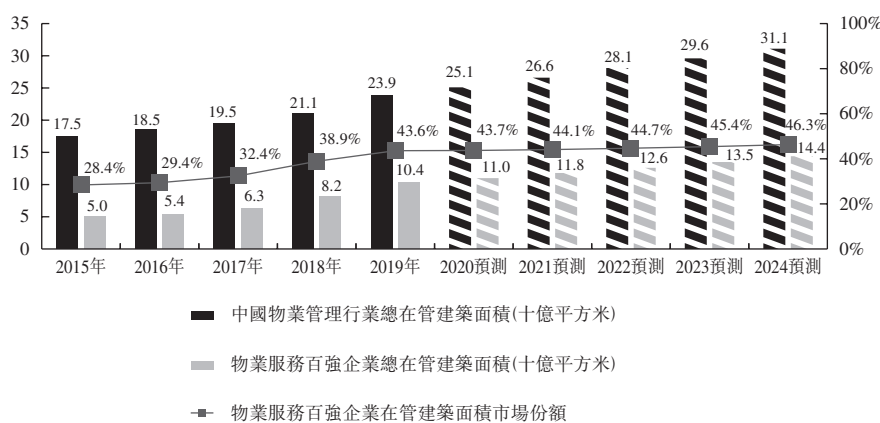
行業概覽

之發展。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」一段。

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。大型物業管理公司透過內部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，物業服務百強企業的總在管建築面積於2015年至2019年按20.5%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年將按7.0%的複合年增長率增加。同時，中國物業管理公司的總在管建築面積於2015年至2019年按8.2%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年將按5.5%的複合年增長率增加。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業在管建築面積的集中度由2015年的28.4%上升至2019年的43.6%，並預期將由2020年的43.7%增至2024年的46.3%，乃由於市場持續集中化以及商品房的建築面積持續增加。下圖載列所示年度中國物業管理公司的歷史及估計總在管建築面積，及物業服務百強企業按總在管建築面積劃分的合計市場份額：

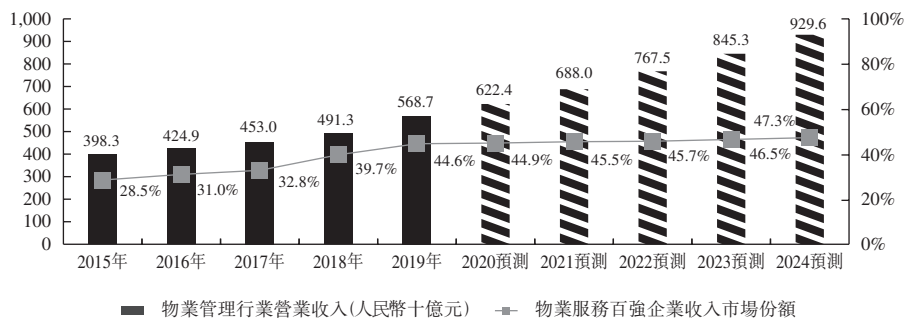


來源：經濟普查數據(經中國指數研究院整理)

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司的總收入於2015年至2019年按9.3%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年將按10.6%的複合年增長率增加。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業的收入集中度由2015年的28.5%上升至2019年的44.6%，並預期將由2020年

行業概覽

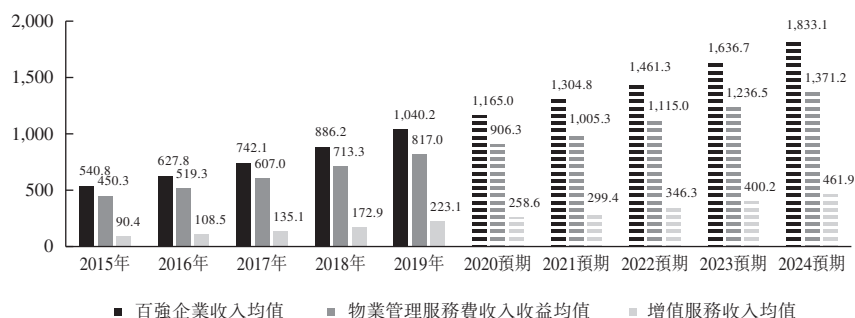
的44.9%增至2024年的47.3%，乃由於市場持續集中化以及商品房的建築面積持續增加。下圖載列所示年度中國物業管理公司的歷史及估計總收入，及物業服務百強企業按收入劃分的合計市場份額：



來源：經濟普查數據(經中國指數研究院整理)

- 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。物業管理公司亦透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物業開發商及其他物業管理公司提供的案場協銷服務及諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如社區生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務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%的複合年增長率增加。物業服務百強企業物業管理服務的平均收入於2015年至2019年按16.1%的複合年增長率增加，而物業服務百強企業增值服務的平均收入於2015年至2019年按25.3%的複合年增長率增加。下圖載列所示年份物業服務百強企業按服務類別劃分的平均收入：

單位：人民幣百萬元



數據來源：中國指數研究院

行業概覽

- **智慧社區興起。**隨著互聯網、手機應用程式、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管理，旨在透過線上線下資訊及資源整合，實現各項服務的數字化、自動化、現代化及協同化，及向業主、住戶及租客提供一站式服務平台。通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，多數物業管理公司得以削減人工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術大大減少了物業管理公司的人工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區財務、房地產代理及家政服務。因此，非業主增值服務及社區增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。此外，為優化成本控制，保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化及自動化，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。
- **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勞動成本，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，且更頻繁地採用信息技術。該等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，同時更加重視招聘和培訓專業化及技術熟練型僱員，促進智慧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：

- **競爭。**中國物業管理行業競爭持續激烈。因此，業主有更多選擇及越來越重視專業及標準化的服務。
- **成本控制。**中國物業管理公司主要按包乾制收取物業管理費。彼等以每月每平方米預定的固定價格收取費用，包括所提供物業管理服務的全包費用。因此，

行業概覽

當總成本及開支產生超過彼等收取的物業管理費金額，物業管理公司將承擔不足及可能不會於協議條款期間向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。

- **物業管理協議的有限資源。**中國前沿的物業管理公司通常是物業開發公司的附屬公司或子公司。倘有關物業開發公司停止委任物業管理公司為其物業管理服務供應商，物業管理公司的表現將受到不利影響。
- **勞動及營運成本持續增加。**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2019年12月31日止三個年度各年，物業服務百強企業的員工成本佔服務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。勞工成本的增加主要是由於(i)近年來各個地區的最低工資水平提高；及(ii)勞動力需求增加。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的平均勞工成本由2015年的人民幣245.6百萬元增加至2019年的人民幣467.0百萬元，複合年增長率為17.4%。此外，物業服務百強企業(按在管建築面積計)的市場份額由2018年的38.9%增至2019年的43.6%。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，從而預期將支付更多員工薪酬及福利，以及相關培訓及管理費用。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的平均營運成本亦由2015年的人民幣432.4百萬元增加至2019年的人民幣790.3百萬元，複合年增長率為16.3%。
- **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。
- **併購帶來的風險。**中國許多物業管理公司通過併購擴大了業務規模。但是，由於其業務運營的複雜性和規模、對企業文化的不熟悉以及無法保留關鍵人員，併購可能使其面臨各種風險。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」一段。

行業概覽

競爭

競爭格局

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130,000家運營中的物業管理公司。

作為一家規模龐大且物業管理組合龐大的著名參與者，我們的物業管理服務主要與中國大型國家級及區域級物業管理公司競爭。我們的增值服務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開展競爭。

我們是深耕福建省的物業管理服務供應商。就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。根據中國指數研究院，按在管建築面積計，我們亦於2019年有項目位於福建省的物業服務百強企業中，排名第六。根據中國指數研究院，以綜合實力計，我們在2019年中國物業服務百強企業中排名第36。自2017年起，我們在中國指數研究院以綜合實力計的中國物業服務百強企業中一直保持在前50名。自2017年至2019年，我們的在管建築面積複合年增長率高達14.4%。下表載列按收益我們於2019年總部位於福建省物業服務百強企業中我們的市場狀況：

排名	公司	背景	收益	福建省在 管建築面積	福建省份額 (就在管建築 面積而言)	上市狀態
			人民幣百萬元	(千平方米)		
1	A公司	創建於2005年，是一家以物業管理為核心業務，涉足酒管、食品、養老和科技四大多元化產業的大型綜合企業集團，為國家一級物業管理企業	超過1,800	超過60,000	超過7.0%	未上市
2	本公司		801	16,539	1.9%	—

行業概覽

排名	公司	背景	收益 人民幣百萬元	福建省在 管建築面積 (千平方米)	福建省份額 (就在管建築 面積而言)	上市狀態
3	B公司	成立於2011年，是一家深耕閩瓊，佈局全國的第三方綜合型生活服務企業。在管業務覆蓋住宅物業、商業綜合體、商務寫字樓、產業園區、政府機構、學校、銀行、場館、港口、監獄等多種類型	超過700	超過20,000	近3.0%	未上市
4	C公司	成立於2003年，提供服務的物業類型涵蓋政府辦公樓、市政公建項目、城市綜合體、商務寫字樓、別墅、公寓、學校、港口、物流園等	超過600	超過20,000	近3.0%	未上市
5	D公司	成立於1994年，服務項目涵蓋普通住宅、高端住宅、寫字樓、商業綜合體、公寓、會展場館、廠房、學校、醫院、政府辦公樓等	近300	超過8,000	超過0.9%	未上市

中國許多物業管理公司已開始提供多元化服務，擴大收益來源。根據中國指數研究院的資料，按來自增值服務的收益比例計算，我們於2019年總部位於福建省物業服務百強企業中，排名第一。

行業概覽

下表載列截至2019年12月31日止三個年度各年我們與主要行業同行收取的平均每月物業管理費的比較：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	住宅物業	辦公室物業	住宅物業	辦公室物業	住宅物業	辦公室物業
	人民幣/ 每平方米每月	人民幣/ 每平方米每月	人民幣/ 每平方米每月	人民幣/ 每平方米每月	人民幣/ 每平方米每月	人民幣/ 每平方米每月
C公司	1.36	2.84	1.21	2.98	1.52	2.46
B公司	1.47	5.87	1.53	6.49	1.46	6.35
本集團	2.07	9.02	2.07	9.12	2.11	9.29
D公司	1.54	2.49	1.66	3.41	1.59	3.41
E公司	2.03	9.61	2.14	8.97	2.29	9.03

來源：中國指數研究院

附註：採用中指院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)於年底各在管物業的每平方米物業管理費應收款項乘以於年底相應物業的在管建築面積之和，除以(ii)於年底所有在管物業的在管建築面積來計算。

根據中指院的資料，他們認為，截至2019年12月31日止三個年度，就位置、規模及屬性相似的住宅及辦公室物業而言，本集團平均每月物業管理費一般在主要行業同行的行業平均水平之內，獨家保薦人同意中指院的觀點。

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**。中國領先的物業管理公司(包括我們自身)透過數十年的服務及營運已塑造品牌聲譽。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。
- **營運及管理專業化**。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。

COVID-19疫情對中國及福建省物業開發及物業管理行業的影響

COVID-19疫情對中國宏觀經濟及若干行業(如2020年年初的物業開發及餐飲業)產生了重大影響。然而，COVID-19疫情僅對中國宏觀經濟狀況、物業開發及物業管理行業造成短期影響。根據國家統計局的數據，中國2020年首季GDP為人民幣206,504億元，自2019年首季下降6.8%；然而，中國2020年第三季GDP為人民幣266,172億元，自2019年第三季上升4.9%。從整體經濟表現的角度，中國2020年上半年GDP達人民幣456,614億元，與2019年同期相比下降1.6%，而中國2020年首三季GDP達人民幣722,786億元，與2019年同期相比上升0.7%。鑑於上述，中指院認為中國宏觀經濟環境逐步恢復正常。根據福建省統計局的數據，福建省2020年首季GDP為人民幣8,999億元，自2019年首季下降5.2%；然而，2020年首三季GDP為人民幣31,332億元，與2019年同期相比上升2.4%。鑑於上述，中指院認為福建省宏觀經濟環境逐步恢復正常。

根據國家統計局的資料，2020年上半年，商品房的全國累計銷售面積及新建面積較2020年初的中國COVID-19疫情高峰期有明顯改善。隨著中國COVID-19疫情得到控制，經濟活動逐步恢復，物業開發行業也開始復蘇，原因為商品房購買需求恢復。此外，根據國家統計局的數據，2020年首兩個月中國商品房的已售總建築面積較2019年首兩個月減少39.9%；然而，2020年首九個月中國商品房的已售總建築面積為12億平方米，與2019年同期相比只減少1.8%。根據福建省統計局的數據，2020年首兩個月福建省商品房的已售總建築面積自2019年首兩個月減少43.7%；然而，2020年首九個月福建省商品房的已售總建築面積為46.7百萬平方米，與2019年同期相比增加0.5%。鑑於上述，中指院認為，中國及福建省的房地產市場逐步恢復正常。

COVID-19疫情對中國物業管理行業的短期影響主要是銷售及管理成本增加。鑑於物業管理公司處於中國抗擊COVID-19疫情的前沿，其不得不承擔額外的採購成本，為其物業管理人員的防護用品(口罩、手套及消毒劑)及進行消毒及清洗工作。此外，在農曆新年假期延長期間，物業管理公司因為物業管理人員提供額外加班費用及津貼而

行業概覽

導致勞動力成本增加。COVID-19疫情也給物業管理服務帶來壓力和挑戰，原因為防護用品不足，且所管理物業採取的感染防控措施難以落實。因此，新項目的開發及拓展以及向業主及非業主提供增值服務均受到影響。

儘管疫情對中國物業管理行業產生了上述短期影響，但從長遠來看，疫情也為該行業帶來若干新的發展機遇：

- (1) **加快應用智慧管理及數字化** — 在COVID-19疫情期間，物業服務企業積極運用「互聯網+」等技術以及雲平台、智能門禁、智能停車場管理系統等智能產品，以提高感染防控效率。不斷增長的技術需求，預計將加速物業管理服務的信息技術升級，以及智慧管理及數字化的發展及應用。
- (2) **發展新的社區增值服務** — 由於在COVID-19疫情期間，業主和住戶大多在家，為物業服務公司提供向其更多社區生活服務提供了機會。例如，物業服務公司可通過其在線服務平台，更好地接觸業主和住戶及為其提供現有增值服務(包括遞送日常用品)，以及探索及提供新的家居增值服務，以擴大收益來源。
- (3) **提升品牌價值及聲譽** — 在COVID-19疫情期間，物業管理公司在感染防控方面發揮了重要作用，其服務得到了社會和中國政府的廣泛認可。因此，物業管理公司能在此關鍵時期提供優質服務，會大大提升其品牌價值和行業聲譽。良好的聲譽和積極的用戶體驗，可提升客戶忠誠度，有利於物業管理費的日後收取和定價，以及日後獲得物業管理項目。
- (4) **全行業的物業管理水平整體得以提升** — 隨著物業管理公司的風險規避意識於COVID-19疫情後逐漸增強，預計很多公司將通過強化政策及建立風險和突發事件管理機制，提高風險管理能力。
- (5) **政府扶持力度加大** — 由於中國政府已陸續出台政策，以緩解COVID-19疫情帶來的短期負面影響，這些政策不僅直接緩解了疫情帶來的成本壓力，也可能有助於物業管理行業的未來可持續發展。

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。

概 覽

我們是深耕福建省的物業管理服務供應商。就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。於2019年，我們被中國指數研究院評為中國物業管理百強企業中，我們綜合實力排名第36位。我們為廈門建發的重要間接附屬公司，其為財富世界500強其中一間大型綜合企業，受中國廈門市國資委所擁有及監督。秉承我們提供服務時的服務理念「開拓服務新價值，讓生活更美好」，並承諾成為「國內一流的都市空間運營服務商」，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商。我們的總部位於中國福建省廈門。於最後實際可行日期，我們在中國12個省、直轄市及自治區擁有66間項目公司(包括附屬公司、合營公司及分公司)。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值及協同服務，及(iii)非業主增值服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們向我們在管物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、公共設施維修保養服務等，重點服務於住宅物業。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園等。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，相對較小部分總收益按照酬金制收取。於2020年6月30日，我們的物業管理組合龐大，遍佈中國10個省、直轄市及自治區的逾24個城市，合同總建築面積達39.6百萬平方米。於2020年6月30日，我們於中國管理203項物業項目及向137,000個物業單位提供物業管理服務，在管建築面積共21.7百萬平方米。
- **社區增值及協同服務。**我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務、維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務；(iv)

業 務

公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)護老及健康增值服務，主要包括溢佰中心營運；及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運。

- **非業主增值服務。**我們主要(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向物業開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務；及(ii)於銷售中心向物業開發商及其他非業主提供接待、秩序維持及清潔服務。

我們認為，我們物業管理服務業務是我們創造收益、擴大業務規模的基礎，並為我們向業主和住戶及物業開發商提供社區增值及協同服務帶來不斷增長的客戶基礎。我們的非業主增值服務有助於我們儘早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立和培養業務關係，使得我們在爭取物業管理服務委聘中處於更有利的地位。我們的社區增值及協同服務業務通過向業主及住戶提供全面的多元化和定制服務，幫助提高我們與客戶的互動程度及提升彼等的滿意度和忠誠度。我們業務的協同作用不僅使我們的品牌和服務獲得更高的市場認可度，而且為我們帶來更多的商機，以實現收益來源多樣化，提升我們於物業管理價值鏈上的服務廣度及深度。

下表載列於所示年度／期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	347,237	100.0	452,165	100.0

業 務

下表載列所示年度／期間我們分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
(未經審核)										
物業管理服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	— (附註)	—	797	0.1	3,301	0.4	1,174	0.3	3,503	0.7
— 餘下廈門建發集團	51,461	11.5	50,638	8.3	47,472	5.9	21,237	6.1	17,985	4.0
— 獨立第三方	251,315	56.2	348,614	57.3	435,541	54.4	206,185	59.4	260,447	57.6
小計	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務的										
收益來自：										
— 餘下建發國際集團	431	0.1	1,765	0.3	1,196	0.1	442	0.1	1,162	0.3
— 餘下廈門建發集團	5,903	1.3	4,182	0.7	2,982	0.4	443	0.1	1,244	0.3
— 獨立第三方	45,881	10.3	50,667	8.3	76,043	9.5	29,269	8.5	39,997	8.8
小計	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	26,109	5.9	70,975	11.7	124,919	15.6	47,911	13.8	90,099	19.9
— 餘下廈門建發集團	57,783	12.9	58,678	9.6	74,873	9.3	32,542	9.4	23,425	5.2
— 獨立第三方	8,168	1.8	22,302	3.7	35,003	4.4	8,034	2.3	14,303	3.2
小計	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	347,237	100.0	452,165	100.0

附註：於2017年12月31日，餘下建發國際集團開發的物業的在管建築面積為234,000平方米。由於我們向獨立第三方收取上述物業的相關物業管理費，我們產生的收益來源乃來自獨立第三方。因此，截至2017年12月31日止年度，本集團並無產生任何來自餘下建發國際集團的物業管理服務收益。有關截至2017年12月31日止年度來自餘下建發國際集團開發的物業項目的物業管理服務收益詳情，請參閱本節下文「我們的客戶—主要客戶」一段。

我們於業績記錄期間持續增長。我們的收益由2017年的人民幣447.1百萬元增加至2018年的人民幣608.6百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣801.3百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為33.9%。截至2020年6月30日止六個月的收益為人民幣452.2百萬元。增長主要受我們的持續業務擴張，以及不斷努力提高服務能力並提供多樣化服務而導致我們在管住宅及非住宅物業數量增加所帶動。有關我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的關係及業務範圍的詳情，請參閱本上市文件的「與控股股東的關係」一節。

業 務

下表載列於所示年度／期間我們按業務線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	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	84,086	24.2	109,758	24.3

我們的年度毛利由2017年的人民幣117.0百萬元增加至2019年的人民幣183.4百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為25.2%。我們截至2020年6月30日止六個月的毛利為人民幣109.8百萬元。

競爭優勢

我們認為，我們的成功主要可歸功於以下競爭優勢：

中國完善的物業管理服務商，並有國資背景，具有強大品牌優勢及廣大物業管理組合

我們是中國的物業管理服務商，具有廣泛的物業管理規模。我們是深耕福建省的物業管理服務商，就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。於2019年，我們被中國指數研究院評為中國物業服務百強企業中，我們綜合實力排名第36位。自2017年起，我們被中國指數研究院評為以綜合實力計的中國物業服務百強企業五十強。我們為廈門建發的重要間接附屬公司，其為財富世界500強其中一間大型綜合企業，受中國廈門市國資委所擁有及監督。

我們於中國提供物業管理服務超過25年。由於我們多年來致力於提供行業領先的優質服務，我們的「建發物業」品牌已在客戶中贏得廣泛的市場認可及行業認可。多年來，我們已獲得認可我們行業領先品牌及競爭力的各種獎項及榮譽。詳情請參閱本節下文中「一 獎項及認可」一段。此外，我們認為，我們的品牌號召力有助於且將繼續有助於我們維持較高的物業管理服務合同續期率，帶來新的客戶互動機會和更多有行業參與者參與的商機。

根據中國指數研究院的數據，按在管建築面積計，我們於2019年有物業位於福建省的物業服務百強企業中排名第六。本公司於2019年按在管建築面積計在福建省的市場份額為1.9%。於2020年6月30日，我們的合同總建築面積達到39.6百萬平方米，覆蓋中國10個省、直轄市及自治區的逾24個城市。尤其是，於2020年6月30日，我們的在管建築面積達21.7百萬平方米及我們向131個住宅物業及72個非住宅物業提供物業管理服務，並管理在管建築面積覆蓋中國七個省、直轄市及自治區的逾16個城市137,000個物業單位。我們的在管建築面積由2017年至2019年按14.4%複合年增長率增加。我們認為，我們廣泛的物業管理服務業務覆蓋範圍已經作為且將繼續作為鞏固我們現有的行業地位並針對任何整體性或區域性的市場波動的穩固基礎。此亦將為我們的社區增值及協同服務提供大規模的客戶基礎，以便實現更好的業務協同效應。

此外，我們是廈門建發的重要間接附屬公司。我們相信，擁有如此強大的國有背景可以加強我們品牌的價值和信譽，並使我們能夠從事物業管理業務，尤其是公共和其他物業。於業績記錄期間，我們與交通、金融及房地產行業中不同的國有實體建立業務關係，我們亦為政府部門及機構提供服務。

憑藉建發房地產及建發國際的大型項目組合及土地儲備及廈門建發在管物業的多元化種類，帶來顯而易見及可持續的增長機會

完成分拆後，我們將成為建發國際的聯營公司，並繼續為廈門建發及建發房地產的間接附屬公司。建發房地產及建發國際均為中國領先的物業開發商。我們與建發房地產及建發國際的良好業務合作往績記錄，有助於鞏固我們作為聲譽卓著且經驗豐富的物業管理服務商的地位。在中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心聯合發布的以整體實力計的「2020年中國房地產開發企業500強」及以整體實力計的「2020年中國房地產開發企業綜合發展10強」中，建發房地產分別排名第37位和第四位，並持續9年榮獲「中國房地產開發企業500強」及「中國房地產開發企業綜合發展10強」。於2020年6月30日，建發房地產及其聯營公司(含建發國際集團)在中國12個省、直轄市及自治區的30多個城市擁有209個物業開發項目。於2020年6月30日，建發房地產及其聯營公司(含建發國際集團)在中國及澳洲的土地儲備面積(權益口徑)為9.3百萬平方米，同比增長30.5%。於2020年6月30日，建發房地產及其聯營公司(含建發國際集團)土地儲備的可售建築面積為12.8百萬平方米。截至最後實際可行日期，建發房地產及其聯營公司(含建發國際集團)於中國及澳洲有總共244個項目，而土地儲備的可售建築面積為15.8百萬平方米。截至2019年12月31日止年度，建發房地產及其聯營公司(含建發國際集團)實現合同銷售金額人民幣722億元，同比增長86.7%。

業 務

作為廈門建發的間接附屬公司，我們與建發房地產及建發國際保持緊密的業務關係，我們亦向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團發展的物業提供物業管理服務。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們在管物業的建築面積的67.3%、61.5%、54.4%及55.7%由餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發。此外，我們於業績記錄期間亦向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團提供非業主增值服務，如其售前活動諮詢服務及接待、秩序維持及清潔服務。我們認為，我們與建發房地產及建發國際長期穩定的業務關係將有助於我們繼續獲益於其廣泛及大型的項目儲備，為我們物業管理組合的持續增長及有關非業主增值服務業務的進一步發展提供明確的推動力。

此外，廈門建發作為福建省的領先國有企業，旗下管理豐富的物業類型，包括住宅、商業、酒店、會展、醫院等。我們作為廈門建發的重要間接附屬公司，憑藉廈門建發資源優勢獲得了多樣化的在管物業類型，有利於豐富我們的服務維度和收益來源。

深耕福建省，重點佈局長三角核心城市，逐步擴展至全國

我們於廈門開展業務並逐漸拓展我們的業務至福州、漳州、泉州、莆田及南平等福建省的主要城市。我們在福建省已經營逾25年，憑藉領先品牌在福建省獲得了廣泛的市場認知度。根據中國指數研究院，我們於「2019福建物業服務市場地位領先企業」排名第一。

於2020年6月30日，我們在福建省的在管建築面積達16.9百萬平方米，為在管總建築面積的77.9%，2017年至2019年我們於福建省的在管建築面積的保證複合年增長率為13.0%。根據中國指數研究院，於2019年，就在管建築面積而言，我們於有物業位於福建省的物業服務百強企業中排名第六。本公司於2019年按在管建築面積計在福建省的市場份額為1.9%。我們認為，通過區域深耕帶來品牌影響力提升，我們很可能繼續獲益於區域深耕創造的規模效應，從而實現我們增值服務的協同發展。

此外，我們積極尋求福建省以外的商業機會，並擴展至如上海、蘇州及無錫等位於長江三角洲的核心城市以及長沙及成都等華中城市，為日後發展奠定堅實基礎。於業績記錄期間，來自向位於華東及華中的物業提供物業管理服務的收益分別為人民幣82.4百萬元、人民幣108.0百萬元、人民幣122.4百萬元及人民幣72.6百萬元，呈上升趨勢。

作為行業內品質管理的先行者，我們持續提供高品質的服務

我們致力於提供高品質的綜合服務，打造物業管理品牌。我們的服務理念是「開拓服務新價值，讓生活更美好」，致力於成為「國內一流的城市空間運營服務商」。在品質管控方面，我們採用嚴格品質監測措施，以確保我們達至品質標準。我們成立三級品質監管系統：總部、區域公司及現場物業管理辦公室，實現對客戶的全覆蓋和對服務品質的分層監，進一步強化品質管控工作中的「客戶滿意」導向，打造強大的品質管控能力，進而提升我們的服務能力和服務質量。根據獨立第三方顧問賽惟諮詢進行的調查，我們擁有高客戶滿意率，於2017年、2018年、2019年年度及2020年上半年於物業管理的客戶滿意率分別為87%、91%、93%及96%。

憑藉優質的綜合服務，我們贏得良好口碑，我們管理的住宅小區屢獲殊榮。於2020年6月30日，我們管理的43個項目被評為市級、省級或國家級示範住宅小區。於2020年6月30日，累計獲得218項物業管理獎項。包括2020年中國指數研究院授予我們兩個在管物業洋唐居住區及廈門弘愛醫院的「中國物業服務行業示範基地」稱號。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，我們的物業管理服務合同續約率(即於有關年末/期末生效的物業管理合同數目除以同年度/期間須續新的物業管理服務合同數目)分別為95.0%、92.7%、86.7%及85.7%。

截至2019年12月31日止三個年度各年，物業管理費的年度收繳率(按截至相關年度間結束日前累計收到的物業管理費佔同年應收相應物業管理費總額的比例計算)分別為93.4%、94.3%及95.3%。截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理費的年度收繳率(以上半年末累計收取的物業管理費佔全年相應應收物業管理費總額的百分比計算)分別為59.7%及63.5%。我們的董事相信，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們物業管理費的年度收繳率增加，主要是由於業主及住戶對我們服務的忠誠度及滿意度。考慮到我們一般並無授出物業管理費的信貸期及我們一般按月收取物業管理費，截至2020年6月30日止六個月物業管理費的年度收繳率相對低於截至2019年12月31日止年度，主要乃由於物業管理費應按合同每月支付及結算，部分業主及/或住戶可能未能於2020年6月30日悉數支付及結算其半年度物業管理費，及2020年6月30日預期大部分物業管理費用於2020年年底結算。截至2020年

6月30日止六個月的現行收款率乃由(i)截至2020年6月30日收取的物業管理費不包括任何2020年下半年的預收金額除以(ii)截至2020年6月30日應收的物業管理費計算得出，為82.2%，遠超截至2019年6月30日止六個月的78.9%。我們的董事相信，我們的續約率及物業管理費的年度收繳率反映業主及住戶滿意我們服務品質。

儘管物業管理服務行業競爭激烈，我們相信，通過提供高品質服務水平，能為我們爭取新物業管理項目，包括建發房地產、建發國際及其他獨立第三方物業開發商所開發項目。於業績記錄期間，我們由(i)餘下廈門建發集團及(ii)餘下建發國際集團所開發的在管物業的招標成功率達100%，以及由獨立第三方物業開發商所開發的在管物業的招標成功率分別達31.3%、50.0%、63.6%及55.0%。

我們多樣化的物業管理組合及服務類型帶來廣泛的收益來源

過往，憑藉與建發房地產及建發國際的業務關係，我們專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務。於業績記錄期間，我們已成功發掘市場機遇，使我們的物業管理組合及服務類型多樣化，以產生更廣泛的收益來源：

- **來自獨立第三方物業開發商的項目快速增加。**於業績記錄期間我們在來自中國的獨立第三方物業開發商的物業管理項目方面已取得顯著增長，主要得益於我們品牌及服務的競爭力，以及我們現有在管物業在取得鄰近社區物業管理項目方面所達到的示範效果。我們向獨立第三方物業開發商提供物業管理服務的合同總建築面積由2017年12月31日的6.4百萬平方米增加至2019年12月31日的15.1百萬平方米，複合年增長率為54.0%，而於2020年6月30日，向獨立第三方物業開發商提供物業管理服務的合同總建築面積為16.3百萬平方米。獨立第三方物業開發商的合同建築面積佔我們合同總建築面積的比例由2017年12月31日的31.3%增加至2019年12月31日的43.6%，而於2020年6月30日，來自獨立第三方物業開發商的合同總建築面積佔我們的合同總建築面積的41.4%。
- **多樣化的管理物業類型。**除住宅社區以外，我們已透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業(包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園等)，努力使我們的物業管理組合多樣化。我們非住宅物業的物業管理總合同數目由2017年12月31日的26增加至2019年12月31日的76，複合年增長率為71.0%，而於2020年6月30日，非住宅物業的物業管理合同總建築面積為3.3百萬平方米。我們非住宅物業的在管物業管理項目數目由2017年12月31日的25增加至2019年12月31日的71，複合年增長率為68.5%，而於2020年6月30日，非住宅物業的物業管理在管建築面積為2.8百萬平方米。我們

管理物業類型的多樣化豐富了我們的服務維度及收益來源，並有利於獲取來自新市場的商機。

- **豐富的服務類型。**除傳統的物業管理服務外，我們已發展及確立其他服務類型，即向業主及住戶及物業開發商提供的社區增值及協同服務及向非業主(如物業開發商)提供的增值服務。來自社區增值及協同服務及非業主增值服務的總收益貢獻佔總收益的比例自2017年的32.3%增加至2019年的39.3%，複合年增長率10.3%，截至2020年6月30日止六個月，來自社區增值及協同服務及非業主增值服務的總收益貢獻佔總收益37.7%。此外，根據中指院，按2019年來自增值服務收益比例，我們於總部位於福建省物業服務百強企業中排名第一。就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。

通過我們的智慧物業管理系統，專注於服務專業化、程序標準化及操作自動化

我們專注於服務專業化、程序標準化及操作自動化，提供一致及具成本效益的物業管理服務，通過我們的智慧物業管理系統改善我們的服務效率及客戶體驗：

- **智慧大廈系統。**透過智慧大廈系統，我們能透過應用物聯網提供樓宇設施設備全生命週期一站式運維服務平台。我們的EBA系統能監測對我們在管非住宅物業的訪問控制。於業績記錄期間，該系統亦能於我們在管非住宅物業中實現消防系統、停泊車系統及遠距視頻監視的智能管理，以減少員工現場檢查的頻率並降低營運成本。
- **智慧物業系統。**通過智慧物業平台，我們鞏固了服務管理標準，規範了員工管理行為，當中規定管理行為的步驟和標準，而僱員在執行相應管理措施時應遵循該等步驟和標準，將人為錯誤降至最低，並確保了服務的一致性。管理結構的扁平化帶來了更有效的管理，更高效的服務交付，更高的服務質量和更高的客戶滿意度。此外，通過使用使各個物業管理辦公室的日常質量控制工作的一部分標準化的智慧物業系統，我們的員工可以進行質量檢查，以確保我們的服務質量水準並及時完成日常質量控制工作。

- **智慧社區系統。**作為我們在社區增值和協同服務下的智慧社區服務，我們將手機應用程式「慧生活」用作各種社區產品和服務的在線門戶，以增強客戶體驗，滿意度和我們在管住宅社區的業主及居民的忠誠度。註冊用戶可以通過「慧生活」訪問我們的服務，主要包括：(i) 報告維修請求並安排維修後勤；(ii) 與我們的管家聯繫以尋求幫助；及(iii) 支付物業管理費，審查和跟蹤月度費用表並接收我們的付款提醒。

於最後實際可行日期，六項專利和34項軟件版權已在中國註冊，對本集團業務至關重要，主要涉及我們項目的數字化和運營的智慧管理。我們致力於使用現代技術來使我們的操作自動化，從而將人為錯誤減至最低限度，確保服務程序和標準的一致性，提高服務質量並降低相關成本。

經驗豐富的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系

我們專業的管理團隊和員工乃我們成功的關鍵。我們有經驗豐富的管理團隊，包括我們的執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生，彼等於中國的物業管理服務行業擁有逾20年的經驗。此外，我們附屬公司及分公司的管理團隊平均有逾10年的物業管理服務行業經驗。

我們已採用一套人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培養、業績評估及激勵計劃。我們亦每年對我們管理團隊的表現進行評估。我們已制定有競爭力的薪酬方案、績效考核及內部評級制度，以激勵我們的員工及提高工作效率。我們有內部轉介系統，以鼓勵有突出表現及潛力的僱員轉到可令其發揮所長的部門。僱員須按要求向相關部門提交申請，該僱員亦須接受評估以評估其能力及實力。該系統擬發掘員工潛能及主動性，並培養及推廣高質素人才。我們按員工個別能力及追求為他們提供針對性及個別性支持。我們相信，我們績效導向及價值共用的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別與我們有共同基本價值觀的員工以及積極向上為我們客戶提供專業、敬業和傑出服務的員工，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

業務策略

透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模

我們計劃透過擴大合同總建築面積、在管建築面積以及物業管理數目擴大我們的業務規模及增加我們於業內的市場份額。我們力求憑藉我們與廈門建發的現有業務關係及覆蓋範圍以及積極善用我們的品牌價值自獨立第三方物業開發商獲得新業務並自向非業主提供的增值服務中獲得商機，實現有機增長，進而實現業務擴張。我們亦擬利用國資背景，加強與政府部門及國有企業的合作。為增加我們的市場份額，我們擬有選擇性地評估我們現已有業務的位置周邊地區的機會，以最大限度地發揮我們的規模經濟及維持我們物業管理服務的地理覆蓋範圍及盈利水平的合理平衡。於2020年6月30日，基於在華南地區的合同建築面積為1.4百萬平方米，我們計劃逐步開發，並進一步擴展我們於華南地區的物業管理服務業務。為實現物業管理組合及收益來源的多元化，我們亦計劃透過加強與各業務夥伴的戰略合作為日漸增多的非住宅物業(如商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園)提供全面物業管理服務。

倘出現合適的機遇，我們或會尋求選擇性投資國內其他物業管理公司，與其聯盟或對其進行收購。我們會重點選擇與我們的品牌形象及市場定位一致以及擁有能夠增加我們服務內容及管理物業組合的深度及廣度的補充性業務組合及專有技術的公司(如具備綜合設施管理能力的公司)。

繼續提供多樣化的優質及深入的增值服務

我們計劃繼續發展我們的增值服務業務，改善客戶生活體驗及滿意度，以及提升我們在營造個性化社區生態圈方面的服務創新與價值創造能力。

就物業開發商及物業管理公司而言，我們有意提供從物業開發前期諮詢到交付後管理的非業主增值服務。我們深信向物業開發商提供該等服務對於我們爭取相同項目的物業管理委聘有很大的幫助。此外，我們擬將我們的信息技術專業知識運用於物業管理服務以及社區增值及協同服務，並向其他物業管理公司提供顧問服務，以提升我們業務的開拓能力。

業 務

就業主及住戶而言，我們打算進一步探討和滿足他們不斷變化的需求，為他們的日常生活帶來便利，並為社區資產增值。在這方面，我們擬進一步發展社區增值及協同服務，如家居生活服務、房地產經紀及資產管理服務及護老及健康增值服務。就家居生活服務而言，我們自2020年8月啟動了一個在線購物平台「建發物業臻選」，該平台為一個微信小程序，業主及住戶可以通過該程序在我們的在線購物平台或商家的網站訂購各種產品。「建發物業臻選」是廈門在家怡居在一名獨立第三方開發及營運的「有贊微商城」上應用的網上商店。根據我們的中國法律顧問的意見，由於(i)廈門在家怡居是透過電商平台出售商品的電商營運商；及(ii)電商並無列入由中國商務部及國家發展改革委發布及於2020年7月23日生效的外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)所規定的外商投資准入負面清單，我們通過「建發物業臻選」開展當前業務無需取得增值電信服務牌照、許可或批准，及其不受中國相關法律法規的外資所有權限制。我們打算進一步發展我們的在線購物平台，為業主及住戶提供更全面及方便的增值服務。就房地產經紀及資產管理服務而言，憑藉我們廣泛的客戶群及可靠的經驗，我們計劃開始物業開發商的未出售物業單位進行物業代理業務，我們將作為代理促進物業開發商未售物業單位的銷售，而我們將根據與相關賣方及／或買方的協議收取預定的佣金。因此，我們將作為中間商促進和協助賣方與買方之間的交易。我們擬不會於未來幾年改變我們的業務定位。就護老及保健增值服務而言，溢佰中心擬向並非於溢佰中心居住的老人提供機構護老服務及家居暫託服務。此等家居暫託服務可向我們管理的物業的業主及住戶推廣及提供，以使本集團能從進一步發展護老及健康增值服務享有協同效益。我們亦擬就管理溢佰中心引入有經驗人員作為策略性規劃的一部分。

我們將憑藉廈門建發的豐富資源，建立全方位供應商平台，提供線上線下相結合的增值服務，全方位滿足客戶日益多元化的服務需求。

通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準

我們旨在通過信息技術系統的標準化、自動化、智能化管理及升級持續向我們的客戶提供優質服務，令我們提高營運效率及有效控制成本。就物業管理服務而言，我們於2020年7月於在管住宅物業啟動智慧大廈系統的試點計劃，內容有關消防系統、停泊車系統及遙控視頻監視的智能管理。我們打算將智慧大廈系統的覆蓋範圍進一步擴展到我們在管所有其他住宅物業和非住宅物業，以提供更好，更全面的物業管理服務。我們擬進一步開發及提升我們的智慧物業系統及物聯網的應用，包括監測水電設施、消防系統及其他公共設備及設施，並將該等資料用於智慧物業系統以實現自動化識辨及檢測。我們亦計劃擴展手機應用程式「慧生活」的功能，使用大數據分析以識辨業主及住戶的需求，將有助我們提供物業管理服務及提升客戶滿意度。

此外，就我們的社區增值和協同服務而言，我們自2020年8月啟動了一個在線購物平台「建發物業臻選」，該平台為一個微信小程序，業主及住戶可以通過該程序在我們的購物平台或商家的網站訂購各種產品。我們打算進一步發展我們的在線購物平台，以進一步增加我們的收入來源，實現我們的品牌建設，並為業主及住戶提供更全面的增值服務。這些升級旨在提升我們所管理的物業的全面客戶服務體驗。

持續完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展

我們將持續投入資源招攬、發展及挽留不同職務及職能的人才。我們將進一步完善我們的綜合內部及外部員工培訓系統，通過該等系統我們提供面向現場員工乃至中層管理人員等不同級別的僱員，以及針對入職、晉升及新職位調動方面的定期講座、宣講會及課程。我們亦將增強與專業機構及職業學校合作，以培養及招募畢業生。我們預期將持續通過內部職位調動的方式提供更廣闊及長期的職業發展機會並創造晉升機會，從而培養及挽留主要。我們計劃進一步實施多項僱員激勵計劃，並確保獎勵與表現掛鉤，以激勵僱員並優化僱員薪酬。

業 務

物業管理服務

我們的歷史可追溯至1995年，當時匯嘉前任於中國開始提供物業管理服務。多年來，我們不斷拓展業務，於2020年6月30日合同總建築面積覆蓋中國10個省、直轄市及自治區的24多個城市達39.6百萬平方米。於2020年6月30日，我們管理中國的203個項目，並向137,000個物業單位提供物業管理服務，總在管建築面積為21.7百萬平方米。下表載列於所示日期(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；(iii)未交付建築面積；(iv)各項目平均在管建築面積；及(v)在管建築面積的物業管理項目數目：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
住宅物業				
合同建築面積 ^(附註1) (千平方米)	16,179	23,731	31,511	36,300
在管建築面積 (千平方米)	11,981	14,218	17,927	18,824
未交付建築面積 ^(附註2) (千平方米)	4,198	9,513	13,584	17,476
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	144	145	145	144
在管建築面積的物業管理項目數目	83	98	124	131
非住宅物業				
合同建築面積 ^(附註1) (千平方米)	4,153	4,666	3,176	3,290
在管建築面積 (千平方米)	3,824	4,542	2,745 ^(附註3)	2,827
未交付建築面積 ^(附註2) (千平方米)	329	124	431	463
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	153	134	39	39
在管建築面積的物業管理項目數目	25	34	71	72
總計				
合同建築面積 ^(附註1) (千平方米)	20,332	28,397	34,687	39,590
在管建築面積 (千平方米)	15,805	18,760	20,672	21,651
未交付建築面積 ^(附註2) (千平方米)	4,527	9,637	14,015	17,939
每個項目的平均在管建築面積 (千平方米)	146	142	106	107
在管建築面積的物業管理項目數目	108	132	195	203

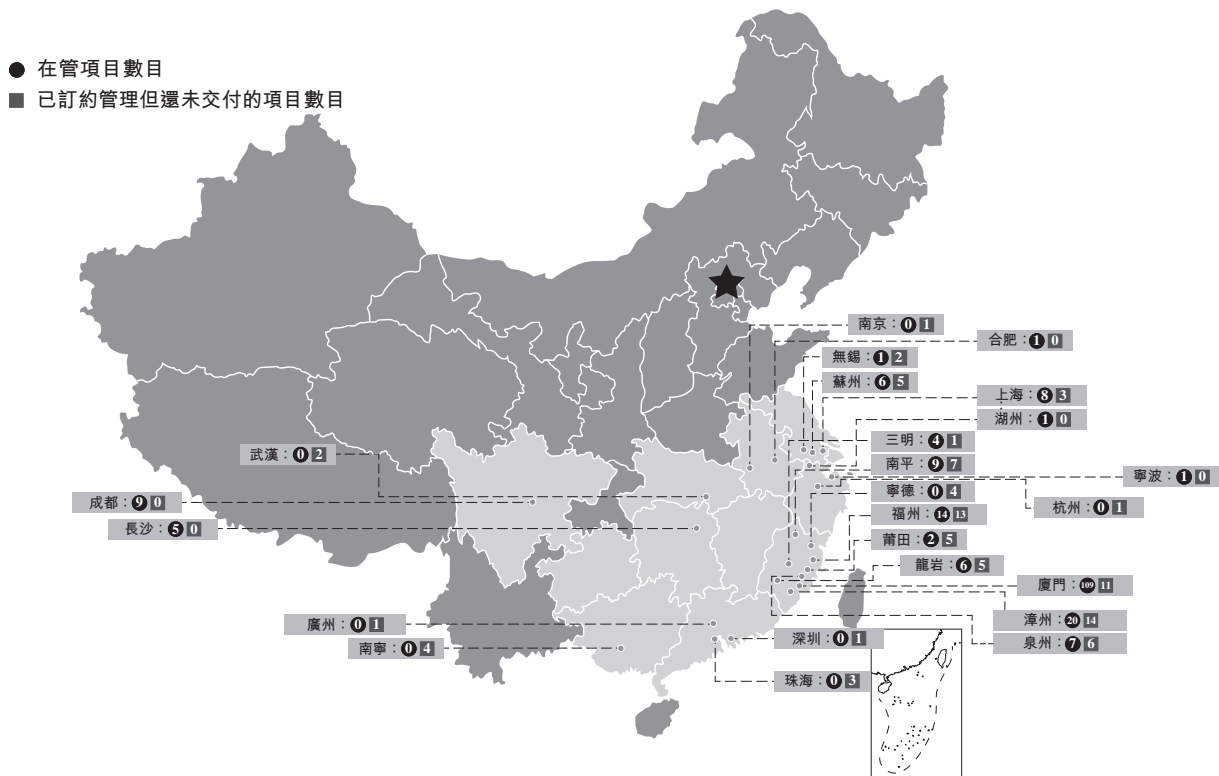
業 務

附註：

1. 合同建築面積指於已簽物業管理服務合同下，總在管建築面積及將由本集團管理的總建築面積。
2. 於所示日期計算為合同建築面積及在管建築面積的的差異。
3. 截至2019年12月31日止年度的非住宅物業的在管建築面積下降乃主要由於本集團向總在管建築面積約2.4百萬平方米廈門數座公園提供服務的物業管理服務合同到期。

地理覆蓋範圍

下列地圖列示我們於2020年6月30日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



業 務

下表載列於所示年度／期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
海西										
廈門(二線城市)	137,640	45.5	179,727	44.9	226,217	46.5	108,175	47.3	121,743	43.2
泉州(三線城市及以下)	9,361	3.1	10,571	2.6	14,212	2.9	7,041	3.1	10,800	3.8
漳州(三線城市及以下)	17,006	5.6	23,152	5.8	32,791	6.7	14,702	6.4	22,513	8.0
莆田(三線城市及以下)	—	0.0	1,621	0.4	1,710	0.4	845	0.4	952	0.3
龍岩(三線城市及以下)	8,351	2.8	10,946	2.7	13,059	2.7	6,190	2.7	9,187	3.3
小計	172,358	57.0	226,017	56.4	287,989	59.2	136,953	59.9	165,195	58.6
東南地區										
福州(二線城市)	36,141	11.9	51,096	12.8	50,446	10.4	23,815	10.4	28,180	10.0
南平(三線城市及以下)	9,447	3.1	9,844	2.5	20,069	4.1	6,500	2.9	12,081	4.3
三明(三線城市及以下)	2,418	0.8	5,117	1.3	5,383	1.1	2,561	1.1	3,894	1.4
小計	48,006	15.8	66,057	16.6	75,898	15.6	32,876	14.4	44,155	15.7
華東地區										
上海(一線城市)	34,573	11.4	41,382	10.4	40,350	8.3	21,212	9.3	21,443	7.6
湖州(三線城市及以下)	—	0.0	—	0.0	1,553	0.3	—	—	—	0.0
合肥(二線城市)	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	—	1,738	0.6
蘇州(三線城市及以下)	2,164	0.7	7,779	1.9	14,546	3.0	6,066	2.7	12,836	4.6
無錫(三線城市及以下)	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0	1,807	0.6
小計	36,737	12.1	49,161	12.3	56,449	11.6	27,278	12.0	37,824	13.4
華中地區										
成都(二線城市)	34,864	11.5	47,327	11.8	51,323	10.6	24,752	10.8	23,708	8.4
長沙(二線城市)	10,811	3.6	11,487	2.9	14,655	3.0	6,737	2.9	11,053	3.9
小計	45,675	15.1	58,814	14.7	65,978	13.6	31,489	13.7	34,761	12.3
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

業 務

下表載列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		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	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		千平方米	
海西										
廈門(二線城市)	8,166	62	9,316	73	8,126	107	7,315	77	8,059	109
泉州(三線城市及以下)	422	2	663	4	968	6	663	4	1,022	7
漳州(三線城市及以下)	965	5	1,347	7	1,931	19	1,381	9	1,941	20
莆田(三線城市及以下)	—	—	433	1	433	1	433	1	483	2
龍岩(三線城市及以下)	544	2	647	3	801	4	742	3	972	6
小計	10,097	71	12,406	88	12,259	137	10,534	94	12,477	144
東南地區										
福州(二線城市)	2,064	11	2,080	13	2,324	16	2,232	13	2,275	14
南平(三線城市及以下)	458	3	582	4	1,451	8	1,144	6	1,514	9
三明(三線城市及以下)	331	2	330	2	505	3	330	2	600	4
小計	2,853	16	2,992	19	4,280	27	3,706	21	4,389	27
華東地區										
上海(一線城市)	606	8	606	8	606	8	606	8	606	8
湖州(三線城市及以下)	—	—	152	1	152	1	152	1	152	1
寧波(二線城市)	—	—	—	—	—	—	—	—	124	1
合肥(二線城市)	—	—	—	—	93	1	—	—	93	1
蘇州(三線城市及以下)	234	2	458	3	944	5	911	4	1,257	6
無錫(三線城市及以下)	—	—	—	—	147	1	—	—	143	1
小計	840	10	1,216	12	1,942	16	1,669	13	2,375	18
華中地區										
成都(二線城市)	1,360	8	1,672	10	1,467	10	1,461	9	1,605	9
長沙(二線城市)	655	3	474	3	724	5	537	3	805	5
小計	2,015	11	2,146	13	2,191	15	1,998	12	2,410	14
總計	15,805	108	18,760	132	20,672	195	17,907	140	21,651	203

於業績記錄期間，我們物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣302.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣486.3百萬元，而截至2020年6月30日止六個月，我們物業管理服務產生的收益為人民幣281.9百萬元。於業績記錄期間，我們的在管建築面積從於2017年12月31日的15.8百萬平方米增加至於2020年6月30日的21.7百萬平方米。該增長主要是由於業務不斷擴展，我們管理的住宅和非住宅物業數量增加所致。作為福建省物業管理服務提供商，業績記錄期間，我們

業 務

分別72.8%、73.0%、74.8%及74.3%的收益來自福建省(即海西及中國東南地區)，以及分別81.9%、82.1%、80.0%及77.9%的在管建築面積來自福建省(即海西及中國東南地區)。

管理物業的類型

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園等。

下表載列於所示年度／期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
住宅物業	229,170	75.7	289,356	72.3	348,203	71.6	165,214	72.3	209,044	74.1
非住宅物業	73,606	24.3	110,693	27.7	138,111	28.4	63,382	27.7	72,891	25.9
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

下表載列於所示日期我們按物業類型劃分的(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		2019年		2020年	
	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目
住宅物業	11,981	83	14,218	98	17,927	124	15,971	106	18,824	131
非住宅物業	3,824	25	4,542	34	2,745	71	1,936	34	2,827	72
總計	15,805	108	18,760	132	20,672	195	17,906	140	21,651	203

於業績記錄期間，由於我們大部分物業管理服務收益產生自住宅物業，故本集團將物業管理服務集中於住宅物業。

業 務

收益／項目來源

下表載列於所示年度／期間我們分別來自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方物業管理服務所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	— (附註)	—	797	0.2	3,301	0.7	1,174	0.5	3,503	1.2
— 餘下廈門建發集團	51,461	17.0	50,638	12.7	47,472	9.8	21,237	9.3	17,985	6.4
— 獨立第三方	251,315	83.0	348,614	87.1	435,541	89.5	206,185	90.2	260,447	92.4
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

附註：於2017年12月31日，餘下建發國際集團開發物業的在管建築面積為234,000平方米。我們向獨立第三方收取上述物業的相關物業管理費，我們產生的收益來源乃來自獨立第三方。因此，截至2017年12月31日止年度，本集團並無產生任何來自餘下建發國際集團的物業管理服務收益。有關截至2017年12月31日止年度來自餘下建發國際集團開發的物業項目的物業管理服務收益詳情，請參閱本節下文「我們的客戶—主要客戶」一段。

下表載列於所示日期分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發我們的在管物業建築面積明細：

	於12月31日						於6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
餘下建發國際集團	234	1.5	1,077	5.7	2,403	11.6	1,810	10.1	2,876	13.3
餘下廈門建發集團	10,394	65.7	10,462	55.8	8,837	42.8	8,290	46.3	9,169	42.4
獨立第三方	5,177	32.8	7,221	38.5	9,432	45.6	7,807	43.6	9,606 (附註)	44.3
總計	15,805	100.0	18,760	100.0	20,672	100.0	17,907	100.0	21,651	100.0

附註：其包括本集團營運的溢佰中心。

業 務

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方開發的物業項目產生的收益：

	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	%
由以下所開發的物業項目所產生的收益								
— 餘下建發國際集團(附註1)	29,227	6.6	86,309	14.3	174,855	21.8	125,891	27.8
— 餘下廈門建發集團(附註2)	297,477	66.5	348,110	57.2	365,269	45.5	177,717	39.4
— 獨立第三方(附註3)	120,347	26.9	174,199	28.5	261,206	32.7	148,557	32.8
總計	447,051	100	608,618	100	801,330	100	452,165	100

附註：

1. 指建發國際、其附屬公司(不包括本集團、其聯營公司及合營公司)、聯營公司及建發國際的合營公司開發的物業。
2. 指廈門建發及其附屬公司以及廈門建發的聯營公司及合營公司(不包括餘下建發國際集團、本集團、我們的聯營公司及合營公司及聯發集團)開發的物業。
3. 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列於所示日期分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方開發的在管項目數目明細：

	於12月31日						於6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
		%		%		%		%		%
餘下建發國際集團	2	1.9	8	6.0	17	8.7	10	7.2	20	9.8
餘下廈門建發集團	63	58.3	64	48.5	69	35.4	65	46.4	69	34.0
獨立第三方	43	39.8	60	45.5	109	55.9	65	46.4	114(附註)	56.2
總計	108	100.0	132	100.0	195	100.0	140	100.0	203	100.00

附註：其包括本集團營運的溢佰中心。

由餘下建發國際集團開發的在管物業的建築面積，由於2017年12月31日的0.2百萬平方米增加至於2019年12月31日的2.4百萬平方米，而於2020年6月30日由餘下建發國際集團開發的在管物業的建築面積為2.9百萬平方米。我們由餘下建發國際集團開發的在管物業建築面積增加，主要由於餘下建發國際集團的持續擴展。於業績記錄期間，由餘下廈門建發集團開發的在管物業建築面積於2017年及2018年12月31日維持穩定，

並由於2018年12月31日的10.5百萬平方米減少至於2019年12月31日的8.8百萬平方米。此乃主要由於建發房地產重新定向其業務重點，減少直接參與物業開發業務，導致於2019年12月31日由餘下廈門建發集團開發的在管物業的建築面積減少。有關餘下建發國際集團與我們之間業務劃分的詳情，請參閱本上市文件「與控股股東的關係—我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一段。由獨立第三方開發的在管物業建築面積由於2017年12月31日的5.2百萬平方米增加至於2019年12月31日的9.4百萬平方米，於2020年6月30日由獨立第三方開發的在管物業的建築面積為9.6百萬平方米；及由獨立第三方開發的在管項目的數目由於2017年12月31日的43增加至於2020年6月30日的114。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，由獨立第三方開發的非住宅物業的在管建築面積分別為0.8百萬平方米、1.5百萬平方米、2.1百萬平方米及2.2百萬平方米。有關我們為減少對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴而採取的措施的詳細信息，以及向獨立第三方物業開發商及其他獨立第三方客戶開發的物業提供的服務多元化，請參閱本節下文「我們的客戶」一段。

物業管理服務的一般範疇

我們提供的基本物業管理服務可以分為以下類別：

- **保安服務。**我們所提供的保安服務主要包括門禁(例如人員、物品及車輛)、停車管理、社區巡邏、電子門禁、視頻監控和應急反應。我們一般派自身員工及分包商提供保安服務。
- **清潔、滅蟲、綠化及維護服務。**我們通過員工及分包商為我們所管理的物業提供一般清潔、滅蟲、綠化及維護服務。
- **維修保養服務。**我們維修保養服務的範疇通常涵蓋我們所管理的物業的(i)公共區域設備及設施，如電梯及中央空調系統；(ii)消防及安全設施，如滅火器及火警系統；(iii)公用設施，如供電及配電系統、供水及排水系統；及(iv)其他樓宇及附屬設施及設備。於業績記錄期間，我們將有關升降機系統及滅火器及消防警鐘系統的維修保養服務外包予分包商。有關詳情，請參閱本節下文「我們的供應商—分包」一段。除上文所述者外，我們的內部技術人員對其他系統及設備進行日常管理及檢查，彼等亦負責規劃設備保養及記帳以確保服務區內設備的正常運行。

業 務

物業管理服務的收益模式

於業績記錄期間，我們主要按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收益按酬金制收取。誠如董事所確認，使用包乾制或酬金制的決定是基於以下因素，包括但不限於(i)管理物業的類型、規模及位置；(ii)提供服務的性質及範圍；(iii)預期人手及材料投入；及(iv)與我們客戶進行的公平磋商。特別是，如果(i)在確認將要發生的費用方面遇到更大的困難；(ii)將提供更多定製或非標準服務；及/或(iii)預計費用動態會更加複雜，則優先選擇佣金制而非包乾制。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，我們按包乾制收費的服務所產生的物業管理收益分別為我們物業管理服務總收益的90.5%、91.9%、93.8%及94.5%。下表載列於所示年度/期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

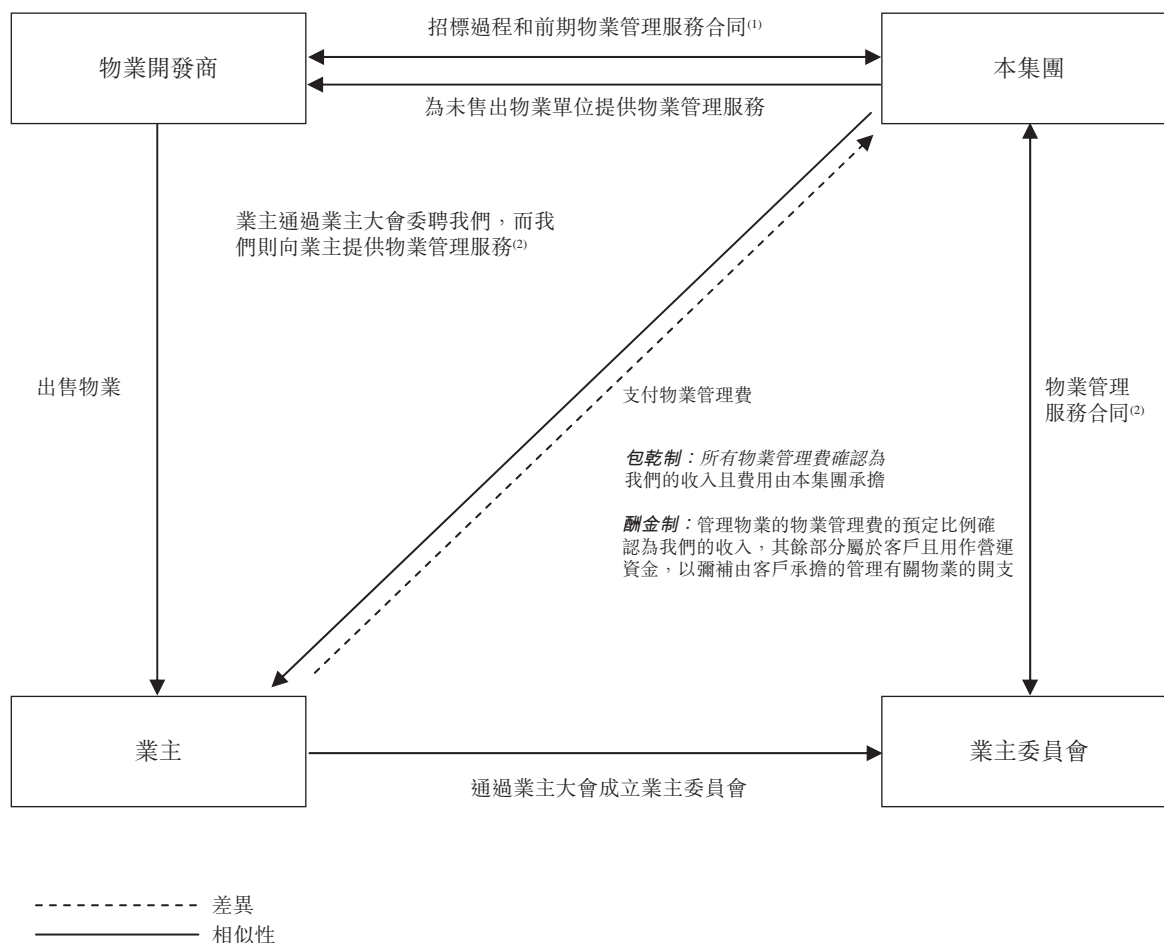
	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
包乾制	274,025	90.5	367,719	91.9	456,286	93.8	214,070	93.6	266,530	94.5
酬金制	28,751	9.5	32,330	8.1	30,028	6.2	14,526	6.4	15,405	5.5
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期我們按收益模式劃分的在管建築面積明細：

	於12月31日						於6月30日			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
包乾制	13,388	84.7	15,911	84.8	19,965	96.6	17,331	96.8	20,800	96.1
酬金制	2,417	15.3	2,849	15.2	707	3.4	576	3.2	851	3.9
總計	<u>15,805</u>	<u>100.0</u>	<u>18,760</u>	<u>100.0</u>	<u>20,672</u>	<u>100.0</u>	<u>17,907</u>	<u>100.0</u>	<u>21,651</u>	<u>100.0</u>

業 務

下圖說明兩種收益模式下管理物業之間的主要差異：



附註：

- 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。該等合同對業主亦具有法律約束力。
- 業主可以通過業主大會選擇委聘我們。一旦我們入選，業主大會可以授權業主委員會代表業主與我們簽訂物業管理服務合同，且該等合同對全體業主亦具有法律約束力。

包乾制與酬金制之間的差異詳細闡釋如下：

- **按包乾制收取的物業管理費**

根據包乾制，我們通常按預先釐定的每平方米在管建築面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們就在管物業提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

業 務

根據包乾制，我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的銷售成本(包括與我們的員工直接提供物業管理服務相關的開支以及第三方服務的分包成本)。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。於業績記錄期間，我們就多項按包乾制管理的物業產生虧損，按包乾制管理的物業佔我們於有關年度末／期末在管物業總數的26.0%以下。於最後實際可行日期，所有虧損項目仍在我們管理中。該等物業的物業管理費收費預期於截至2020年12月31日止年度的下半年悉數完成，因此其表現預期提升。下表載列於業績記錄期間虧損物業管理項目的數目及未經審核的金額：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 2020年 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	虧損項目數目	24	24	50
— 餘下建發國際集團	1	—	—	3
— 餘下廈門建發集團	20	19	17	12
— 獨立第三方	3	5	33	21
截至年／期末的項目數目	108	132	195	203
百分比(%)	22.2	18.2	25.6	17.7
— 餘下建發國際集團	0.9	0.0	0.0	1.5
— 餘下廈門建發集團	18.5	14.4	8.7	5.9
— 獨立第三方	2.8	3.8	16.9	10.3
年／期內虧損金額(人民幣千元)	(9,596)	(12,217)	(10,559)	(5,623)
— 餘下建發國際集團	(77)	—	—	(769)
— 餘下廈門建發集團	(9,065)	(9,421)	(8,378)	(2,688)
— 獨立第三方	(454)	(2,796)	(2,181)	(2,166)

就該等物業產生的虧損主要是由於該等舊物業保養成本較高，而所收管理費用較低，產生相對較高的成本。虧損金額由截至2017年12月31日止年度的人民幣9.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣12.2百萬元，乃主要由於若干

虧損項目成本增加，以及截至2018年12月31日止年度包括醫院等若干新在管物業需要額外初始員工成本。於2019年12月31日的虧損項目數量較於2018年12月31日有所增加，主要由於與獨立第三方新承接24個舊學校項目，使本集團需產生較高前期成本。餘下廈門建發集團的物業管理項目虧損原因如下：(i)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，該等項目的平均在管建築面積分別為86,000平方米、73,000平方米、80,000平方米及50,000平方米，乃低於同年／期的整體在管項目的平均在管建築面積，因此，更難達至規模經濟；(ii)該等項目已於較早年度完成及需要更多維護成本；及(iii)此類項目需要更多的體力勞動來進行維護和管理，因此產生更多的人員成本。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，虧損項目數目分別為本集團在管項目總數的22.2%、18.2%、25.6%及17.7%，反映出虧損項目整體呈下降趨勢(除由2018年12月31日至2019年12月31日有所增加外，此乃由於因上述原因與獨立第三方新承接的項目增加)。此外，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，來自餘下建發國際集團的虧損項目數目分別佔本集團在管項目總數的0.9%、不適用、不適用及1.5%，而於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，來自餘下廈門建發集團的虧損項目數目分別佔本集團在管項目總數的18.5%、14.4%、8.7%及5.9%，呈下降趨勢。鑒於上述，就該等虧損項目而言，我們利用規模經濟中的優勢更好地管理我們的盈利能力及集中管理鄰近其他在管物業之物業的人力資源分配。我們亦採用符合成本效益的智能物業管理系統管理物業，以節省成本。我們亦剔出若干虧損項目。因此，董事認為本公司提升虧損項目財務表現的措施切合實際及有效。考慮到(i)上述董事意見；(ii)與本公司管理層就有關本集團相關措施進行的討論；及(iii)每個虧損項目的平均虧損金額大致呈下降趨勢，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月分別約為人民幣399,800元、人民幣509,000元、人民幣211,200元及人民幣156,200元(惟於2017年12月31日至2018年12月31日該金額基於上述原因而增加則除外)，獨家保薦人同意董事意見，即該等措施大致切合實際及有效。詳情請參閱本上市文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們維持或提高當前盈利水平的的能力取決於我們控制營運成本(尤其是員工成本)的能力，而我們的利潤率及營運業績可能會因員工成本或其他營運成本的增加而受到重大不利影響」一段。前瞻未來，我們計劃進一步改善我們的服務質量並加強與業主的溝通，以獲得彼等的批准以增加物業管

理費。我們亦計劃改善社區增值及協同服務的類型及數量，其通常比物業管理服務產生更高的毛利率。為節省成本及改善我們的營運效率，我們計劃採用更多技術解決方案及系統以更符合成本效益地管理物業，如自動監控系統及智能設備管理，以節省員工成本及水電開支，例如安裝發光二極管燈以減少水電費。

- **按酬金制收取的物業管理費**

於業績記錄期間，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，我們按酬金制自少數物業管理服務合同產生的收益金額分別為人民幣28.8百萬元、人民幣32.3百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣15.4百萬元。根據酬金制，我們按預先釐定的物業管理佣金費確認為收益，佣金費一般是按業主及住戶和物業開發商應付物業管理費的固定比例計算的費用或提供該等服務的相關開支。佣金率仍經公平磋商並參考包括但不限於(i)管理物業的類型、規模及位置；(ii)提供服務的性質及範圍；(iii)預期人手及材料投入；(iv)預期應收業主及住戶和物業開發商物業管理費總額或業主及住戶和物業開發商產生或應計物業管理成本總額；及(v)本集團預期利潤率。就酬金制下管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團確認佣金為其安排及監測由其他供應商提供服務的收益，佣金乃按已收或應收業主及住戶和物業開發商物業管理費總額的若干百分比，或業主及住戶和物業開發商產生或應計物業管理成本總額的若干百分比計算。

當我們訂約按酬金制管理物業時，我們主要擔當業主及住戶和物業開發商代理的角色，即與該等物業管理處有關的交易通過我們的司庫職能部門結算。根據酬金制，我們無權獲得業主及住戶和物業開發商已付物業管理費(經扣除我們作為物業經理的應收費用後)超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就物業管理服務合同確認按酬金制收取的任何直接成本。該等費用由業主及住戶和物業開發商(視情況而定)承擔。

於業績記錄期間，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，酬金制下造成虧損的在管物業數目分別為零、一、零及二。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，該等酬金制下的在管物業所產生的虧損分別為人民幣零元、人民幣0.1百萬元、人民幣零元及人民幣0.1百萬元。有關虧損乃主要由於確認未實現人手的工資(如花紅)。董事認為該等虧損並不會對本集團的營運及財務狀況造成重大影響。

業 務

物業管理費

定價

我們一般根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型如住宅或非住宅及物業位置如城市等級；(ii)建議服務的範疇及品質；(iii)預期營運開支(其中包括員工成本、材料成本、分包成本及營運行政開支)；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費。

國務院相關價格主管部門及建設主管部門共同負責物業管理費的監督管理，並發布有關指導意見。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業的收費」一段。於2020年6月30日，受政府指導價約束的項目數量為31個，截至2020年6月30日止六個月的總收入為人民幣64.5百萬元，佔同期總收入的14.3%。

下表列出我們於以下年度／期間按開發商類型劃分的在管物業的整體平均每月物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	每平方米	每平方米	每平方米	2020年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	每平方米
				人民幣元
每月平均物業管理費：				
— 餘下建發國際集團	2.59	2.42	2.39	2.58
— 餘下廈門建發集團	2.97	2.98	2.95	2.90
— 獨立第三方	2.21	2.42	2.51	2.48
整體每月平均物業管理費	2.70	2.71	2.71	2.69

業 務

下表列出我們於所示年度／期間按開發商類型劃分的在管物業的平均每月物業管理費：

	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
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
住宅物業平均每月物業管理費：				
— 餘下建發國際集團	2.59	2.42	2.39	2.58
— 餘下廈門建發集團	2.49	2.51	2.49	2.48
— 獨立第三方	1.78	1.82	1.87	1.86
住宅物業整體平均每月物業管理費	2.24	2.21	2.23	2.26

下表列出我們於所示年度／期間按開發商類型劃分的非住宅物業的平均每月物業管理費：

	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
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
非住宅物業平均每月物業管理費：				
— 餘下建發國際集團	—	—	—	—
— 餘下廈門建發集團	11.09	11.09	11.09	10.84
— 獨立第三方	12.43	8.47	7.81	7.79
非住宅物業整體平均每月物業管理費	11.47	9.59	8.98	8.88

於業績記錄期間，我們就(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團開發的物業收取的平均每月物業管理費高於就獨立第三方開發商開發的物業收取的平均物業

管理費。此乃主要由於：(i)餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業主要為新物業及位於中國的一、二線城市，我們通常會對該等客戶收取較高的物業管理費；及(ii)由獨立第三方物業開發商開發的物業通常為現有或舊時的物業及通常包括公共及政府設施(主要包括公園及學校)，而我們通常對這些項目收取較低的物業管理費。根據中國指數研究院，新建物業收取的物業管理費一般高於現有物業的物業管理費率。

由(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團(統稱「**母公司集團**」)開發的主要物業為住宅物業及辦公室。於2020年6月30日，由母公司集團開發的物業的總在管建築面積99.8%為住宅物業及辦公室。

我們以不同的方法計算平均每月物業管理費及中國指數研究院提供的行業均值。本公司計算的平均每月物業管理費採用計算收益的總建築面積，不包含打包價項目按項目收取的物業管理費，其計算基準並不參照在管總建築面積；而中國指數研究院計算的平均每月物業管理費採用在管總建築面積作為計算基準。為說明我們相較同行的物業管理服務定價水平，同時考慮到本集團管理母公司集團開發的物業類型主要為住宅物業及辦公室，我們採用中國指數研究院的公式計算我們住宅物業及辦公室的平均每月物業管理費。

由於我們自2007年起被中國指數研究院評為中國物業服務百強企業前五十名(「物業服務五十強企業」)，下表載列於所示年度／期間按發展商類型劃分的住宅物業及辦公室的平均每月物業管理費與物業服務五十強企業行業均值的比較情況：

	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		
	母公司集團 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	獨立第三方 ⁽ⁱ⁾	行業均值 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	母公司集團 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	獨立第三方 ⁽ⁱ⁾	行業均值 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	母公司集團 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	獨立第三方 ⁽ⁱ⁾	行業均值 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	母公司集團 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	獨立第三方 ⁽ⁱ⁾	行業均值 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾
住宅物業	2.29	2.57	2.51	2.56	1.90	2.44	2.52	1.96	2.25	2.40	2.59	2.05
辦公室	10.73	10.86	8.57	10.86	6.97	8.46	10.83	8.59	7.47	9.45	9.82	9.02
	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米	每平方 米
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元

附註：

1. 採用中國指數研究院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)於年／期末各在管物業的每平方米物業管理費應收款項乘以於年底相應物業的在管建築面積之和，除以(ii)於年／期末所有在管物業的在管建築面積來計算。
2. 指本集團管理由餘下廈門建發集團和餘下建發國際集團開發的物業。
3. 就中國指數研究院告知，行業均值採用相關年度物業服務五十強企業的相關資料計算。
4. 中國指數研究院只就不同方面進行全年分析，包括物業服務五十強企業的定價水平，於最後實際可行日期，截至2020年6月30日止六個月的數據並無可供。

就不同物業類型而言，於截至2019年12月31日止三個年度各年，我們住宅物業的每月平均物業管理費整體相對穩定，並大致與物業管理五十強企業的行业均值相符。我們辦公物業的平均每月物業管理費總額於截至2019年12月31日止三個年度各年均高於物業管理五十強企業的行业均值，主要由於我們的在管辦公物業為高端辦公大樓，更高品質服務需求，我們從中可收取相對較高的物業管理費。

下表載列所示年度／期間按城市等級劃分的住宅及辦公室平均每月物業管理費與物業管理五十強企業的行业均值的比較情況：

	截至6月30日止六個月																
	截至12月31日止年度				2018年				2019年				2020年				
	2017年		2018年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年		2020年		
	母公司	獨立	行業	獨立	母公司	獨立	行業	獨立	母公司	獨立	行業	獨立	母公司	獨立	行業	獨立	
	集團 ⁽¹⁾	第三方 ⁽¹⁾	均值 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團 ⁽¹⁾	集團 ⁽¹⁾⁽²⁾	第三方 ⁽¹⁾	均值 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團 ⁽¹⁾	集團 ⁽¹⁾⁽²⁾	第三方 ⁽¹⁾	均值 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團 ⁽¹⁾	集團 ⁽¹⁾⁽²⁾	第三方 ⁽¹⁾	均值 ⁽¹⁾⁽²⁾	集團 ⁽¹⁾⁽³⁾	
	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	每平方 米 人民幣元	
住宅																	
— 一線城市	4.43	4.62	3.50	4.43	4.62	3.26	3.40	4.43	4.62	3.26	3.24	4.43	4.62	3.26	3.24	4.43	—
— 二線城市	2.38	2.87	2.37	2.42	2.93	1.92	2.35	2.44	2.88	2.04	2.19	2.55	2.91	2.17	2.19	2.55	—
— 三線城市及以下	1.71	1.73	2.20	1.82	1.86	1.41	2.21	1.95	2.04	1.30	1.95	2.05	2.17	1.41	1.95	2.05	—
辦公室																	
— 一線城市	15.32	15.32	12.49	15.32	15.32	不適用	12.94	15.32	15.32	不適用	13.10	14.86	14.86	不適用	13.10	14.86	—
— 二線城市	9.76	8.95	6.74	7.57	8.95	6.97	6.82	10.02	8.92	10.77	6.67	9.74	7.59	11.65	6.67	9.74	—
— 三線城市及以下	2.42	2.42	6.33	2.42	2.42	不適用	6.42	3.13	2.42	3.41	6.43	3.13	2.42	3.40	6.43	3.13	—

附註：

1. 採用中國指數研究院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)於年底各在管物業的每平方米物業管理費應收款項乘以於年／期末相應物業的在管建築面積之和，除以(ii)於年／期末所有在管物業的在管建築面積來計算。
2. 指本集團管理由餘下廈門建發集團和餘下建發國際集團開發的物業。
3. 就中國指數研究院告知，行業均值採用相關年度中國物業服務五十強企業的相關資料計算。
4. 中國指數研究院只就不同方面進行全年分析，包括物業服務五十強企業的定價水平，於最後實際可行日期，截至2020年6月30日止六個月的數據並無可供。
5. 根據中國指數研究院告知，由於三線城市及以下包括所有中國非一線及二線的城市，因此為更方便比較，三線城市及以下的行業均值僅包括本集團與各年份擁有物業管理項目的城市。

就城市等級及上述物業的若干特性而言，我們於業績記錄期間擁有優質在管物業組合。就城市等級而言，我們主要專注於二線城市及三線城市的物業。我們亦通過增加我們在各地區在管物業的集中度以深入該等城市，我們認為此舉將提升我們市場競爭的競爭地位及品牌形象。

就一線城市及二線城市的住宅物業而言，我們於截至2019年12月31日止三個年度各年由母公司集團開發的物業的平均每月物業管理費高於行業均值，此乃由於母公司集團開發的在管物業為高端先進住宅物業，一般有較高物業管理費。就由母公司集團開發的於三線城市及以下的住宅物業而言，我們於截至2018年12月31日止兩個年度各年的平均每月物業管理費與物業服務五十強企業的行業均值相比相對較低，但於截至2019年12月止年度上升至可與物業服務五十強企業的行業均值相比的水平，此乃由於截至2019年12月31日止年度由母公司集團開發的若干在管物業的物業管理費增加。

就一線城市的辦公室而言，我們於截至2019年12月31日止三個年度各年由母公司集團開發的物業的平均每月物業管理費一般高於物業服務五十強企業的行業均值。就二線城市的辦公室而言，我們於截至2019年12月31日止三個年度由母公司集團及獨立第三方開發的物業的平均每月物業管理費高於物業服務五十強企業的行業均值。此乃主要由於我們於一二線城市的在管辦公室大部分為高端辦公大樓，我們可收取相對較高的物業管理費。就三線城市及以下的辦公室而言，截至2019年12月31日止三個年度各年由母公司集團開發的辦公室只有一項，位於福建南平，而截至2019年12月31日止年度由獨立第三方開發的辦公室只有三項，位於福建龍海及浙江湖州。該等辦公室的位置相對較遠，因此，平均物業管理費低於物業管理五十強企業的行業均值。

業 務

本集團於在管建築面積方面被中國指數研究院評為海西、中國東南、華東及華南各地區的物業管理二十強企業(「地區物業管理二十強企業」,指截至各年年底,海西、中國東南、華東及華南各地區的在管建築面積最大的二十家物業管理公司)。為進一步說明本集團於業績記錄期間收取的平均每月物業管理費及行業平均值,我們在中國指數研究院的建議下,特別選擇地區物業管理二十強企業收取的平均每月物業管理費,以代表行業平均水平的每月物業管理。下表載列於所示年度/末我們所管理的四個地區的住宅物業及辦公室的平均每月物業管理費與地區物業管理二十強企業行業均值的比較情況:

	截至12月31日止年度												截至6月30日止六個月					
	2017年				2018年				2019年				2020年					
	整體 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	母公司 集團 ^{(1)(a)} 每平方米 人民幣元	獨立 第三方 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	行業 均值 ^{(1)(b)} 每平方米 人民幣元	整體 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	母公司 集團 ^{(1)(a)} 每平方米 人民幣元	獨立 第三方 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	行業 均值 ^{(1)(b)} 每平方米 人民幣元	整體 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	母公司 集團 ^{(1)(a)} 每平方米 人民幣元	獨立 第三方 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	行業 均值 ^{(1)(b)} 每平方米 人民幣元	整體 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	母公司 集團 ^{(1)(a)} 每平方米 人民幣元	獨立 第三方 ⁽¹⁾ 每平方米 人民幣元	行業 均值 ^{(1)(b)} 每平方米 人民幣元		
住宅																		
— 海西 ⁽¹⁾	2.08	2.35	1.68	2.34	2.09	1.77	2.24	2.20	2.40	1.95	2.25	2.24	2.41	2.02	—			
— 中國東南地區 ⁽¹⁾	2.05	2.14	1.96	2.07	2.02	1.96	2.01	1.91	2.01	1.79	1.97	1.92	2.04	1.78	—			
— 華東地區 ⁽¹⁾	3.84	3.90	3.26	2.42	3.61	3.26	2.44	3.08	3.07	3.26	2.53	3.24	3.24	3.26	—			
— 華中地區 ^{(1)(a)}	2.99	2.99	不適用	2.16	3.26	4.21	2.13	3.22	3.14	4.21	2.11	3.21	3.09	4.14	—			
辦公室																		
— 海西 ^{(1)(a)}	10.41	8.95	12.13	5.92	9.93	10.78	5.94	9.86	8.92	10.64	6.01	9.21	7.59	10.78	—			
— 中國東南地區 ⁽¹⁾	4.13	2.42	5.57	5.78	6.11	8.71	5.81	7.04	2.42	10.44	5.83	7.79	2.42	16.62	—			
— 華東地區 ⁽¹⁾	15.32	15.32	不適用	6.65	15.32	不適用	6.68	10.53	15.32	3.04	6.63	10.25	14.86	3.04	—			
— 華中地區	不適用	不適用	不適用	6.89	不適用	不適用	6.93	不適用	不適用	不適用	6.95	12.57	不適用	12.57	—			

附註：

1. 採用中國指數研究院的公式，平均每月每平方米的物業管理費以(i)於年／期末各在管物業的每平方米物業管理費應收款項乘以於年／期末相應物業的在管建築面積之和，除以(ii)於年／期末所有在管物業的在管建築面積來計算。
2. 指本集團管理由餘下廈門建發集團和餘下建發國際集團開發的在管物業。
3. 就中國指數研究院告知，行業均值採用相關年度地區物業管理二十強企業相關資料計算。
4. 中國指數研究院只就不同方面進行全年分析，包括地區物業管理二十強企業定價水平，於最後實際可行日期，截至2020年6月30日止六個月的數據並無可供。

如上述，就住宅物業而言，於截至2019年12月31日止三個年度各年，由母公司集團開發的物業的平均每月物業管理費一般與由獨立第三方開發的物業及中國東南地區行業地區物業管理二十強企業的均值相若，而我們一般在華東地區及華中地區收取與地區物業管理二十強企業的行業均值相比較高的平均每月物業管理費：

- (i) 海西：於截至2019年12月31日止三個年度各年，母公司集團開發的住宅物業平均每月管理費一般高於獨立第三方開發的物業但與行業均值可比。在二線城市廈門的住宅物業在管建築面積佔我們在海西的總在管建築面積的百分比很大，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日分別佔72.2%、65.1%、63.7%及61.5%。於業績記錄期間，我們在廈門管理母公司集團開發的分別23個、24個、24個及25個住宅物業，大部分位於廈門的核心地區廈門島。上述大部分住宅物業定位為中高端物業，需要較高質素物業管理服務，因此可收取較高的平均每月管理費。根據中國指數研究院，於2020年6月30日及基於可得資料，母公司集團在廈門開發的住宅物業每平方米二級市場平均售價為人民幣69,803元，高於當地二手城市住宅物業平均售價每平方米人民幣46,052元。於截至2019年12月31日止三個年度各年，我們由獨立第三方開發的住宅物業的平均每月管理費低於地區物業管理二十強企業的行業均值，主要乃由於由獨立第三方於截至2019年12月31日止三個年度各年分別於廈門開發的22、27及35個住宅物業中，其中有九、10及14個物業位於廈門島外(即非廈門核心地區)及其中有六、七及八個為政府資助的低收入群組的住房社區，因此收取的平均每月管理費較低。

- (ii) 華東地區：截至2018年12月31日止兩個年度各年，母公司集團開發的住宅物業平均每月管理費高於獨立第三方開發的物業，主要是由於母公司集團開發的我們在管住宅物業與獨立第三方開發的物業相比較近期交付。於2017年及2018年12月31日，在一線城市上海的住宅物業在管建築面積佔我們在華東地區的總在管建築面積的百分比相對較大，分別佔61.1%及44.5%。自2017年起，我們一直管理母公司集團於2017年開發的四個住宅物業，大部分定位為有高裝修標準的中高端公寓。於業績記錄期間，上述四個住宅物業的平均每月物業管理費為每平方米人民幣4.62元，高於獨立第三方開發並於2007年交付的物業。於截至2019年12月31日止三個年度各年，母公司集團所開發的住宅物業平均每月管理費高於地區物業管理二十強企業的行業均值，主要是由於我們數個由母公司集團所開發的在管住宅物業為於上海的中高端公寓，平均每月管理費為每平方米人民幣4.62元，大幅高於地區物業管理二十強企業的行業均值。

截至2019年12月31日止年度，母公司集團開發的住宅物業平均每月管理費減少並低於獨立第三方開發的物業。此乃主要由於自2019年起我們開始發展華東較次級城市(即合肥、無錫及蘇州)的物業管理市場。根據中國指數研究院，二線城市及三線城市及以下的平均每月物業管理費一般低於一線城市。

- (iii) 華中地區：於截至2019年12月31日止兩個年度各年，獨立第三方開發的住宅物業平均每月管理費母公司集團開發的物業及地區物業管理二十強企業的行業均值，主要由於獨立第三方開發的唯一住宅物業於2018年交付，與母公司集團開發的物業相比較近期交付。我們由母公司集團開發的住宅物業平均每月管理費高於地區物業管理二十強企業的行業均值，乃由於我們的在管住宅物業主要定位為中高端物業。根據中國指數研究院及按所得資料，於2020年6月30日，於二手市場由母公司集團於成都開發的住宅物業的每平方米平均銷售價格為人民幣23,303元，高於當地二手市區住宅物業的平均銷售價格每平方米人民幣15,707元；及於二手市場由母公司集團於長沙開發的住宅物業的每平方米平均銷售價格為每平方米人民幣13,949元，高於當地二手市區住宅物業的平均銷售價格每平方米人民幣10,857元。

就辦公室而言，於截至2019年12月31日止三個年度各年，我們一般在海西、中國東南地區及華東地區收取與地區物業管理二十強企業的行業均值相比較高的平均每月物業管理費：

- (iv) 海西：於截至2019年12月31日止三個年度各年，獨立第三方開發的辦公室平均每月管理費高於母公司集團開發的辦公室及地區物業管理二十強企業的行業均值。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，廈門辦公室在管建築面積分別佔我們在海西辦公室的總在管建築面積100.0%、100.0%、97.3%及97.5%。獨立第三方在廈門開發的我們在管辦公室大部分為銀行及其他金融機構，與母公司集團於廈門開發的辦公室(作一般辦公用途)相比人力需求較高，因此營運成本較高及平均每月物業管理費較高。母公司集團所開發的辦公室平均每月管理費高於地區物業管理二十強企業的行業均值，主要是由於我們唯一在管辦公室為於廈門(二線城市)的中高端物業。根據中國指數研究院，二線城市的平均每月物業管理費一般較三線及以下的城市高。
- (v) 中國東南地區：於截至2019年12月31日止三個年度各年，母公司集團開發的辦公室平均每月管理費低於獨立第三方開發的辦公室及地區物業管理二十強企業的行業均值。我們僅管理母公司集團開發的一個辦公室，其位於三線及以下城市南平。母公司集團開發的辦公室位置相對偏遠，因此其平均每月管理費相對低於地區物業管理二十強企業的行業均值。於截至2019年12月31日止三個年度各年，我們分別管理獨立第三方在中國東南地區開發的兩個、四個及四個辦公室。獨立第三方開發的辦公室全部位於二線城市福州。大部分辦公室位於福州核心地區，因此平均每月物業管理費相對高於母公司集團於業績記錄期間開發的辦公室及地區物業管理二十強企業的行業均值。
- (vi) 華東地區：於截至2019年12月31日止三個年度各年，母公司集團開發的辦公室平均每月管理費大幅高於獨立第三方開發的辦公室及地區物業管理二十強企業的行業均值，乃主要由於母公司集團開發的全部三個在管辦公室均位於一線城市上海。唯一由獨立第三方開發的在管辦公室位於三線及以下城市湖州，相對偏遠，因此其截至2019年12月31日止三個年度各年平均每月管理費低於母公司集團開發的辦公物業及地區物業管理二十強企業的行業均值。

業 務

根據中國指數研究院告知，截至2019年12月31日止三個年度，物業服務五十強企業的住宅物業及辦公室的物業管理費保持穩定，住宅物業的物業管理費大部分介乎每月每平方米人民幣1.0元至每月每平方米人民幣5.3元，及辦公室的物業管理費大部分介乎每月每平方米人民幣2.4元至每月每平方米人民幣17.9元。

下表載列自2017年至2019年，海西、中國東南地區、華東及華中地區二十強物業管理企業的住宅物業及辦公室物業的物業管理費範圍：

	住宅物業 人民幣每月 每平方米	辦公室物業 人民幣每月 每平方米
海西	1.23–3.12	2.49–9.77
中國東南地區	1.21–3.09	2.46–9.67
華東	2.07–4.53	5.02–12.32
華中	1.49–4.48	4.13–10.02

根據中國指數研究院告知，管理費用一般基於多項因素，包括但不限於(i)不同物業管理公司提供的服務質素、範圍及價值；(ii)物業的位置，如城市等級及同一城市中的不同位置；(iii)物業類型，如住宅物業(包括別墅、公寓或政府資助房屋)或辦公室(包括用以不同用途的辦公大樓)；及(iv)物業年齡。一般而言，倘物業(i)位於城市中心及擁有便利的交通網絡；(ii)於設計及建築質素方面屬較高級別；及/或(iii)為最近交付，則儘管一個項目與另一項目位於同一城市，但該項目的物業管理費或會高於另一項目。中國指數研究院認為，我們就上述城市收取的物業管理費基本上與行業水平一致。

根據我們的物業管理服務合同，我們可與業主及住戶磋商，於合同續期後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。實際上，由於與業主溝通及通過必要的程序獲得必要的批准需要時間，故我們會單獨評估相關情況，且通常只會於我們認為有必要開展業務(如業主及住戶要求擴大服務範圍或我們須提高任何存在潛在虧損的管理物業的盈利能力)時建議調整物業管理費，我們概無法保證，我們日後在需要時能成功提高物業管理費。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本(尤其是員工成本)的能力，而我們的利潤率及營運業績可能會因員工成本或其他營運成本的增加而受到重大不利影響」一段。

收取、支付及信貸期

我們管理的物業達到交付階段時，我們開始向已售物業單位的業主收取物業管理費，該管理費一般按照單位大小計算。我們通常按月預收取物業管理費。我們通常於每個曆月首天向業主或住戶預先發出物業管理費付款通知。我們一般並無授出物業管理費信貸期。物業管理費由業主於付款通知書發出後到期支付。有關我們貿易應收款項之進一步詳情，請參閱本上市文件「財務資料—綜合財務狀況表若干項目說明—貿易及其他應收款項」一段。

物業管理費可以現金、通過線上或線下轉賬、自動支付、信用卡及借記卡支付。付款亦可通過與我們「慧生活」手機應用程式相關聯的第三方手機付款平台作出。有關現金管理系統的詳情，請參閱本節下文「現金管理政策」一段。

我們已採取多種措施以加強收取物業管理費的及時性。物業管理費出現逾期一個月之時，我們將通過電話或短訊向業主或住戶發送逾期付款通知或向相關住戶親自派發或郵寄發出逾期付款通知，並跟進頻繁催款。各在管物業的客戶服務中心將負責收集逾期物業管理費。一般而言，倘逾期費用於逾期付款通知書發出後仍未支付，我們可以指示律師向業主或住戶發出正式函件。倘我們於用完上述所有途徑後仍未能收取逾期費用，我們可能在沒有更好方法下將糾紛訴諸法院。

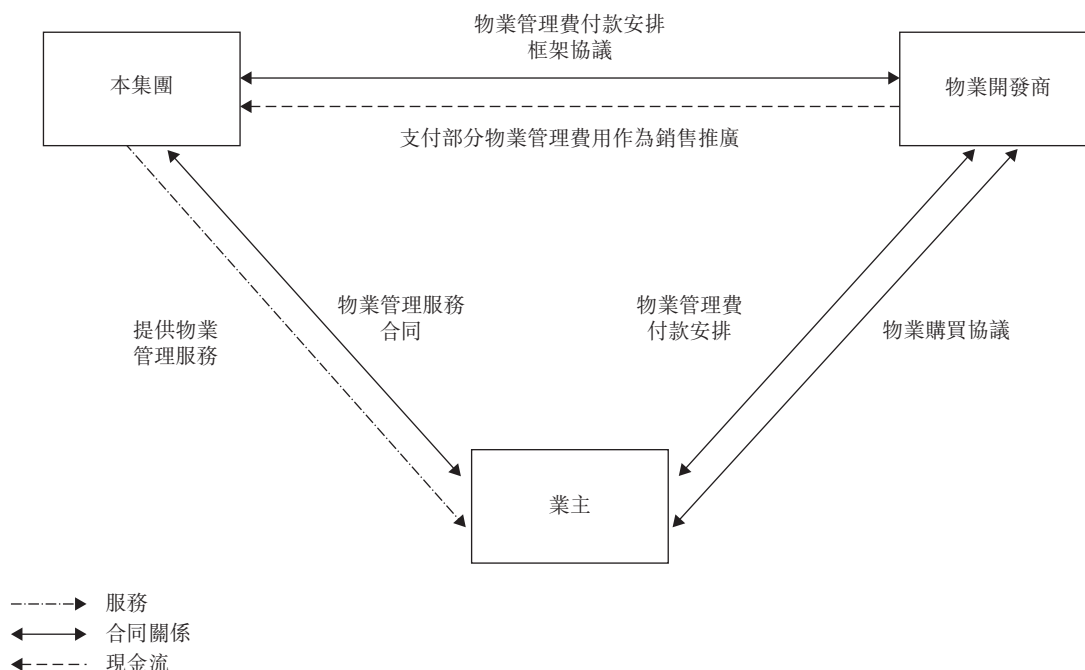
截至2019年12月31日止三個年度各年，物業管理費的年度收繳率(按截至相關年度結束日前累計收到的物業管理費佔同年應收相應物業管理費總額的比例計算)分別為93.4%、94.3%及95.3%。而截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理費的年度收繳率分別為59.7%及63.5%。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月我們物業管理費的年度收繳率增加，主要是由於業主及住戶對我們的服務的忠誠度及滿意度上升。考慮到我們一般並無授出物業管理費的信貸期及我們一般按月收取物業管理費，截至2020年6月30日止六個月物業管理費的年度收繳率相對低於截至2019年12月31日止年度，主要乃由於物業管理費應按合同每月支付及結算，部分業主及/或住戶可能未能於2020年6月30日悉數支付及結算其半年度物業管理費，及2020年6月30日預期大部分物業管理費用於2020年年底結算。截至2020年6月30日止

業 務

六個月的現行收款率乃由(i)截至2020年6月30日收取的物業管理費除以(ii)截至2020年6月30日應收的物業管理費計算得出，為82.2%，遠超截至2019年6月30日止六個月的78.9%。我們的董事相信，我們的續約率及物業管理費的年度收繳率反映業主及住戶滿意我們服務品質。

於業績記錄期間，我們就未售出的物業單位向物業發展商收取物業管理費。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，我們自上述物業單位的物業管理服務產生的收益分別為人民幣14.7百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣5.8百萬元，分別佔各自年度／期間總收益的3.3%、2.2%、1.4%及1.3%。

於業績記錄期間，物業開發商同意根據物業開發商不時實施的若干銷售推廣措施，向我們而非向其出售物業的業主支付若干物業管理費。作為該等銷售推廣的一部分，物業開發商同意向我們支付指定數額的物業管理費，而我們就向業主提供的物業管理服務向物業開發商收取該等費用（「物業管理費付款安排」）。各相關業主在物業管理費付款安排下的協定金額各有不同。當物業開發商在物業管理費付款安排下的付款義務完全履行後，業主會根據與我們簽訂的物業管理服務合同，直接向我們支付其後的物業管理費。在物業管理費付款安排下，我們的客戶仍是我們提供物業管理服務的業主，受物業管理服務合同的約束。下圖說明在物業管理費付款安排下，我們與物業開發商和業主的關係：



業 務

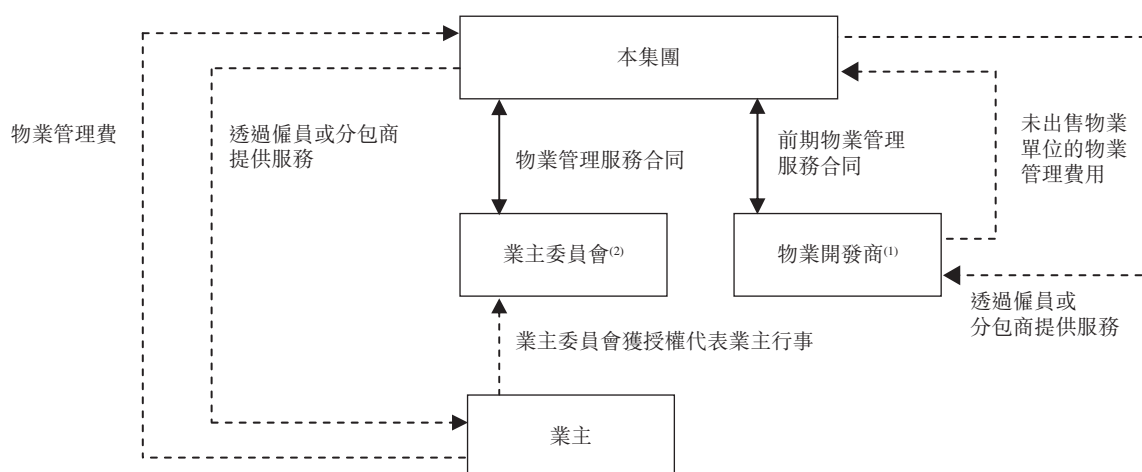
於業績記錄期間，根據物業管理費付款安排與我們訂立上述框架協議的物業開發商主要為建發房地產及建發國際集團的附屬公司、聯營公司及合營公司。我們與建發房地產及建發國際集團的附屬公司、聯營公司及合營公司在物業管理費付款安排下產生的收益分別為人民幣5.2百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔我們截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月總收益的1.2%、0.6%、0.5%及0.9%。

物業管理服務合同

住宅社區物業管理服務合同

就我們所提供的住宅社區物業管理服務而言，我們通常會與(i)物業開發商訂立前期物業管理服務合同；或(ii)業主委員會(代表業主)訂立物業管理服務合同。於業績記錄期間，我們大部分物業管理服務收益自與物業開發商所訂前期物業管理服務合同產生。

就住宅社區物業管理服務合同而言，我們與各訂約方的關係如下圖所示：



————— 有約束力的合同

- - - - - 訂約方並無就整體在管物業訂立合同

附註：

1. 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，該等合同對未來業主亦具有法律約束力。
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，該等合同對全體業主亦具有法律約束力。

業 務

物業開發商通常於向業主出售新近開發的物業前委聘物業管理服務商，且能夠直接與之訂立合同。待物業開發商完成相關委聘事項後，物業管理公司通常須到當地中國機關登記前期物業管理服務合同(連同建議物業管理費)。當地中國機關要求的相關備案通常須在物業開發商的物業預售許可證獲當地中國機關批准前完成。

我們的中國法律顧問告知，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，但根據中國法律，該等合同對未來業主有法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的物業買賣協議須載有前期物業管理服務合同的內容。因此，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。根據中國法律，業主可透過業主大會委聘物業管理公司。一般而言，成立業主委員會乃旨在代表業主處理與物業管理公司的溝通事宜。業主委員會須獲業主授權方可代表業主訂立物業管理服務合同。

住宅社區通常前期物業管理服務合同及通常物業管理服務合同的主要條款及安排大致相同，包括以下各項：

	<u>與物業開發商的合同</u>	<u>與業主委員會(代表業主)的合同</u>
服務範圍	我們同意就公共區域及設施提供物業管理服務，包括保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務、以及維修及保養服務。我們亦可能同意提供與停車場使用相關的服務。	我們同意提供包括保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務以及維修及保養服務在內的一般物業管理服務。我們亦可能同意提供與停車場使用相關的服務。
履約範圍及標準	前期物業管理服務合同會列明我們物業管理服務的範圍及預期標準。物業開發商會列明我們的服務所涉及的區域以及提供各項服務的頻率，例如公共區域清潔以及供配電系統、供水系統、排水系統及滅火系統等設施的檢查。	物業管理服務合同會列明我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括我們的服務所涉及的區域以及提供各項服務的頻率，例如公共區域清潔以及供配電系統、供水系統、排水系統及滅火系統等設施的檢查。

	與物業開發商的合同	與業主委員會(代表業主)的合同
物業管理費	<p>前期物業管理服務合同一般會列明基於包乾制的應付物業管理費金額。物業開發商負責支付未出售單位的物業管理費。就已售單位的逾期的物業管理費而言，業主應按逾期金額的一定比例支付每日累計的額外費用，作為罰款。若我們同意管理停車場，則前期物業管理服務合同亦會列明應就該等服務支付的費用。</p>	<p>物業管理費一般將由業主按包乾制支付。倘採用包乾制，則我們的物業管理費一般按建築面積收費。就逾期的物業管理費而言，業主應按逾期金額的一定比例支付每日累計的額外費用，作為罰款。若我們同意管理及租賃停車場，則物業管理服務合同亦會列明應就該等服務支付的費用。</p>
物業開發商、業主委員會或業主的權利及／或義務	<p>物業開發商主要負責向我們履行與服務有關的合同義務所需的支持。</p>	<p>業主委員會主要負責確保業主了解並履行物業管理費付款相關義務，向我們提供履行合同義務所需的支持。</p>
服務期限	<p>我們的前期物業管理服務合同一般具有固定期限，而我們的若干前期物業管理服務合同無固定期限，但會規定，當成立業主委員會及訂立新的物業管理服務合同時，前期物業管理服務合同將自動終止。無固定期限的前期物業管理服務合同一般會於成立業主委員會及與業主訂立新的物業管理服務合同時終止。截至2020年6月30日，本集團當前的前期物業管理服務合同總數為96個，其中67個為具有固定期限的合同，其平均期限為四年。</p>	<p>就與業主委員會訂立的物業管理服務合同而言，固定期限一般為一至五年。</p>

非住宅物業物業管理服務合同

就為非住宅物業提供物業管理服務而言，我們一般(i)與業主或物業開發商訂立物業管理服務合同；或(ii)與業主委員會(代表業主)(如有多於一名業主，而該等業主決定組成業主委員會，業主委員會方會成立)訂立物業管理服務合同。由餘下廈門建發集團開發的本集團在管非住宅物業類型主要為辦公室及產業園區，而由獨立第三方開發的本集團在管非住宅物業類型主要為辦公室、學校、醫院及產業園區。本集團不曾為餘下建發國際集團開發的非住宅物業(如有)提供任何物業管理服務。非住宅物業通常物業管理服務合同的關鍵條款及安排包括：

- **服務範圍。**我們一般提供包括保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務及公共區域相關的設備及設施的維修及保養服務等物業管理服務。
- **表現標準。**合同載列提供物業管理服務須要求的品質標準，以及於公共區域的設備及設施的定期檢驗及保養的要求。
- **客戶義務。**我們的非住宅物業物業管理服務合同的客戶主要負責(其中包括)(i)按協定方式支付物業管理費用；(ii)向我們提供現成的辦公空間以供使用；及(iii)確保公共區域的設備及設施的品質。
- **物業管理費用。**合同載列一般每月或每季度應付物業管理費用。我們亦可能對逾期的物業管理費用收取滯納金，並有權對業主或物業開發商提出法律訴訟以收取費用。
- **續約。**非住宅物業的物業管理服務合同的續約程序由相關合同中規定的終止及續約條款釐定。此類合同的續約通常不會自動續約。
- **服務期限。**我們的非住宅物業物業管理服務合同一般具有一至三年的固定合同期限。

業 務

物業管理服務合同的到期時間表

下表載列我們於2020年6月30日生效的住宅社區及非住宅物業物業管理服務合同的到期時間表：

	合同建築面積		合同數目	
	千平方米	%		%
物業管理服務合同(未有提及固定期限，而合同將有效直至業主委員會成立 ^(附註1))	8,697	22.0	54	18.5
物業管理服務合同(原有固定期限已到期，而服務合同將包含條文自動延長服務合同期限直至業主委員會成立 ^(附註2))	1,348	3.4	6	2.1
有固定期限且將於下列日期到期的物業管理服務合同				
截至2020年12月31日止年度	3,224	8.1	30	10.3
截至2021年12月31日止年度	6,397	16.2	48	16.4
截至2022年12月31日止年度	8,668	21.9	89	30.5
截至2023年12月31日止年度	4,248	10.7	29	9.9
2023年12月31日後	7,008	17.7	36	12.3
小計	29,545	74.6	232	79.4
總計	39,590	100.0	292	100.0

附註：

1. 無固定期限的物業管理服務合同，主要是指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。此類合同沒有固定期限，可以在業主委員會成立以及新的物業管理服務合同簽訂並生效後終止。
2. 通常，就具有固定期限的物業管理服務合同而言，該等服務合同的期限將在業主委員會成立方會自動延用。儘管該等合同於2020年6月30日到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合同提供服務。主要是因為尚未召開此類物業相關業主的業主大會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇替代物業管理服務提供商。根據我們的中國法律顧問的意見，我們有權就合同到期後為此類物業管理服務合同提供的持續服務收取物業管理費。於業績記錄期間，我們已成功與新成立的業主委員會續新物業管理合同100.0%、100.0%、100.0%及不適用，其中有關業主委員會於有關年度新成立，因此，於業績記錄期間該等合同可予續新。於業績記錄期間物業管理服務合同的續約數目分別為兩個、兩個、兩個及零個。根據我們過往續新的物業管理服務合同，倘物業管理服務合同與新成立業主委員會續新，收費水平不會低於原收費水平並且服務範圍不會發生重大變化。

業 務

續約率

下表載列於所示年度／期間我們物業管理服務合同的續約率(不論其後是否成立業主委員會)，續約率就(i)收益；(ii)在管建築面積；(iii)於相關時間有效的合同數目；及物業管理服務合同續約數目而言計算：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 6月30日 止六個月
整體物業管理服務合同續約率：				
— 就收益而言 ^(附註1)	98.3%	96.1%	84.2%	96.6%
— 就在管建築面積而言 ^(附註2)	98.7%	96.8%	82.4%	91.1%
— 就於相關時間有效的合同數目而言 ^(附註3)	95.0%	92.7%	86.7%	85.7%
— 物業管理服務合同續約數目	19	38	26	12
住宅物業管理服務合同續約率：				
— 就收益而言 ^(附註1)	100.0%	98.3%	90.8%	100.0%
— 就在管建築面積而言 ^(附註2)	100.0%	95.6%	88.8%	100.0%
— 就於相關時間有效的合同數目而言 ^(附註3)	100.0%	96.0%	94.4%	100.0%
— 物業管理服務合同續約數目 ^(附註6)	14	24	17	1
非住宅物業管理服務合同續約率：				
— 就收益而言 ^(附註1)	94.0%	93.0%	73.2%	96.5%
— 就由獨立第三方開發的非住宅物業的收益而言 ^(附註1)	82.9%	72.3% ^(附註5)	93.3%	92.5%
— 就在管建築面積而言 ^(附註2)	91.3%	98.6%	47.1%	90.8%
— 就由獨立第三方開發的非住宅物業的在管建築面積而言 ^(附註2)	83.6%	81.7%	55.3% ^(附註4)	74.2%
— 就於相關時間有效的合同數目而言 ^(附註3)	83.3%	87.5%	75.0%	84.6%
— 物業管理服務合同續約數目	5	14	9	11

業 務

附註：

1. 我們物業管理服務合同的續約率就收益而言，乃經參考於相關年末／期末有效的物業管理服務合同的收益除以同年／期須續新的物業管理服務合同的收益來計算。
2. 我們物業管理服務合同的續約率就在管建築面積而言，乃經參考於相關年末／期末有效的物業管理服務合同的在管建築面積除以同年／期須續新的物業管理服務合同的在管建築面積來計算。
3. 我們物業管理服務合同的續約率就於相關時間有效的合同數目而言，乃經參考於相關年末／期末有效的物業管理服務合同數目除以同年／期須續新的物業管理服務合同數目來計算。
4. 截至2019年12月31日止年度就在管建築面積而言的非住宅物業管理服務合同續約率較截至2018年12月31日止兩個年度的低，主要是由於我們自願剔出因其利潤率低的若干在管建築面積較大的寫字樓及商業大樓合同。
5. 與截至2017年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的非住宅物業管理服務合同續約率就收益而言較低，主要由於一個貢獻大量收益的合同終止。
6. 已續約的物業管理服務合同包括(i)隨業主委員會成立而續約的合同；(ii)於業主委員會成立前續約的合同，其中(a)固定期限，自動續約，直至成立業主委員會；或(b)固定期限，可在到期時與物業開發商協商續約；及(iii)業主委員會成立超過一年後(即並非新成立)續約的合同。自動續約合同已計為續約，並有助於計算續約率。倘合同有原有固定期限且於到期日自動續約，(i)到期日的日期為原有固定期限的結束日期(倘該日尚未到達)；(ii)到期日的日期為自動續約期限的結束日期(倘原有固定期限已結束及自動續約期限(一般為期三年)已開始)；及(iii)合同被視為並無固定期限(倘原有固定期限已結束及自動續約期限延長至業主委員會成立，須制訂新合同)。

於業績記錄期間，我們物業管理服務合同的整體續約率就收益及在管建築面積而言低於100%，主要因為我們自願剔出因其利潤率低的若干合同。截至2019年12月31日止年度的非住宅物業管理服務合同續約率低於截至2018年12月31日止兩個年度，主要是由於我們自願剔出因其利潤率低的若干在管建築面積較大的寫字樓及商業大樓合同。

根據中國法律，住宅社區業主大會有權根據若干程序變更物業管理公司，詳情見本上市文件「監管概覽」一節。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。請參閱本上市文件「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重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一段。

於2020年6月30日，涉及在管建築面積的物業管理服務合同中，於業績記錄期間前開始的合同中相關物業服務的平均年期均為七年，而於2020年6月30日，我們基本上仍管理業績記錄期間開始的物業管理服務合同項下的所有項目。

業 務

我們物業管理服務組合的增長

於業績記錄期間，我們通過物業開發商、業主委員會及政府部門取得新的服務合同的方式不斷拓展物業管理服務業務。我們亦計劃於將來通過收購從事互補業務及具備行業經驗的區域物業管理公司的方式擴大我們的覆蓋範圍。詳情請參閱本節上文「一業務策略—透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模」一段。下表列示於所示年度／期間我們(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積的變動情況：

	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	
	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 建築面積	在管 建築面積	合同 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		
期初										
一由餘下建發國際集團開發的物業	983	174	2,563	234	5,890	1,077	5,890	1,077	9,633	2,403
一由餘下廈門建發集團開發的物業	8,455	6,986	11,399	10,394	11,973	10,462	11,973	10,462	9,945	8,837
一由獨立第三方開發的物業	5,102	3,848	6,370	5,177	10,534	7,221	10,534	7,221	15,109	9,432
	<u>14,540</u>	<u>11,008</u>	<u>20,332</u>	<u>15,805</u>	<u>28,397</u>	<u>18,760</u>	<u>28,397</u>	<u>18,760</u>	<u>34,687</u>	<u>20,672</u>
新合同(附註1)										
一由餘下建發國際集團開發的物業	1,580	60	3,326	842	3,743	1,326	1,663	733	2,715	473
一由餘下廈門建發集團開發的物業	2,944	3,408	768	260	345	748	345	201	1,014	420
一由獨立第三方開發的物業	1,300	1,361	4,164	2,045	4,829	2,465	1,754	839	1,678	590
	<u>5,824</u>	<u>4,829</u>	<u>8,258</u>	<u>3,147</u>	<u>8,917</u>	<u>4,539</u>	<u>3,762</u>	<u>1,773</u>	<u>5,407</u>	<u>1,483</u>
終止(附註2)										
一由餘下建發國際集團開發的物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一由餘下廈門建發集團開發的物業	-	-	(193)	(192)	(2,373)	(2,373)	(2,373)	(2,373)	(88)	(88)
一由獨立第三方開發的物業	(32)	(32)	-	-	(254)	(254)	(254)	(253)	(416)	(416)
	<u>(32)</u>	<u>(32)</u>	<u>(193)</u>	<u>(192)</u>	<u>(2,627)</u>	<u>(2,627)</u>	<u>(2,627)</u>	<u>(2,626)</u>	<u>(504)</u>	<u>(504)</u>
期末										
一由餘下建發國際集團開發的物業	2,563	234	5,889	1,076	9,633	2,403	7,553	1,810	12,348	2,876
一由餘下廈門建發集團開發的物業	11,399	10,394	11,974	10,462	9,945	8,837	9,945	8,290	10,871	9,169
一由獨立第三方開發的物業	6,370	5,177	10,534	7,222	15,109	9,432	12,034	7,807	16,371	9,606
	<u>20,332</u>	<u>15,805</u>	<u>28,397</u>	<u>18,760</u>	<u>34,687</u>	<u>20,672</u>	<u>29,532</u>	<u>17,907</u>	<u>39,590</u>	<u>21,651</u>

附註：

1. 有關我們管理的住宅物業，新合同主要包括物業開發商建造新物業開發的服務合同，其次為取代其前物業管理公司的住宅社區服務合同。
2. 該等終止包括我們自願不續約若干物業管理服務合同，以重新分配資源予更有盈利的合同，優化我們的物業管理組合。

於截至2019年12月31日止年度，在管建築面積2.6百萬平方米的物業管理服務已經終止。在管建築面積2.4百萬平方米的物業為位於廈門的若干公園。與該公園有關的物業管理服務合同於2019年3月31日到期且無續約。

市場開發部負責行使市場調研及業務開發職能。就有機增長而言，我們乃根據目標物業的物業組合、背景及開發時間表篩選客戶。我們訂立新合同之前進行可行性分析及財務預測，其中會考慮物業情況和規模、管理物業的估計成本、過往物業管理費收回率、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，物業開發商通常會通過招投標程序選擇物業管理服務商，並訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘投標人不夠或所管理物業規模較小，則中國法律允許物業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商，惟須經中國主管物業行政部門批准。

一般招投標過程主要包括以下階段：

- **邀約。**物業開發商、業主委員會或政府部門可委託招標代理公司執行整個招標過程。可發佈公告邀請潛在投標人或向至少三名合資格投標人私下發出邀請，須列明招標物業管理項目的規格及要求。
- **招標。**投標人向招標代理機構提交招標文件(通常包含物業管理提呈定價、建議及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式招標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審核。
- **評估。**評標委員會將予成立以對所提交的招標書進行審核及評級。招標審核委員會的評標過程及組成須遵守有關中國法律法規的要求。評標委員會於評估提呈資料時一般會考慮證書、服務質素、建議收費水準及服務計劃等因素。

業 務

- **甄選。**根據評估情況，評標委員會向物業開發商、業主委員會或政府部門推薦並列出前三名投標人。物業開發商、業主委員會或政府部門一般會確認第一名投標人為中標人及繼續安排必要通知。
- **中標及簽立合同。**招標代理機構應當將招標結果公告發布七天。倘招標結果無異議，招標代理機構應當協助物業開發商、業主委員會或政府部門於中標確認後15日內在當地有關部門備案招標結果。授予中標人的物業管理服務合同預計於中標通知發出後30日內簽立。

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(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務商可能需要進行公開招標程序。

下表載列於所示年度／期間我們的中標率：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月	自2020年 7月1日起至 最後實際 可行日期
	2017年	2018年	2019年	__2020年	
就餘下建發國際集團開發的物業而言					
投標	2	3	4	7	12
中標	2	3	4	7	12
相關合同建築面積(千平方米)	342	505	632	1,632	2,431
中標率	100%	100%	100%	100%	100%
就餘下廈門建發集團開發的物業而言					
投標	3	2	0	1	0
中標	3	2	0	1	0
相關合同建築面積(千平方米)	495	337	不適用	221	不適用
中標率	100%	100%	不適用	100%	不適用
就獨立第三方開發的物業而言					
投標	32	30	44	20	23
中標	10	15	28	11	9
相關合同建築面積(千平方米)	617	2,940	2,733	1,328	1,674
中標率	31.3%	50.0%	63.6%	55.0%	39.1%

業 務

董事認為，本集團能夠於業績記錄期間將餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業的中標率保持在100%，並在未來將餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業的中標率保持在較高水平，主要由於(i)本集團的能力了解及滿足餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的業務需求；及(ii)我們提供有關餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業的滿意服務。自2020年1月1日至最後實際可行日期，餘下建發國際集團通過招標或協商授予31個位於廈門、福州、漳州及其他11個城市的新物業管理項目，合同總建築面積為5,600,000平方米。假設我們於截至2020年12月31日止年度於獲得新物業管理項目方面取得相同進展，預計截至2020年12月31日止年度將獲餘下建發國際集團授予32個新物業管理項目，合同總建築面積為5,844,000平方米。自2020年1月1日至最後實際可行日期，餘下廈門建發集團通過招標或協商授予兩個位於福州及上海的新物業管理項目，合同總建築面積為386,000平方米。假設我們於截至2020年12月31日止年度於獲得新物業管理項目方面取得相同進展，預計截至2020年12月31日止年度將獲餘下廈門建發集團授予兩個新物業管理項目，合同總建築面積為386,000平方米。由於我們業務規模的擴展，我們逐步增加參與由獨立第三方物業開發商發起的物業管理項目投標。從2017年至2019年，我們中標率增加主要由於我們參與了更多的招投標過程，以爭取更多獨立第三方物業開發商開發的物業管理的參與。自2020年1月1日至最後實際可行日期，獨立第三方通過招標或協商授予29個位於廈門、漳州、寧波及其他九個城市的新物業管理項目，合同總建築面積為3,890,000平方米。假設我們於截至2020年12月31日止年度於獲得新物業管理項目方面取得相同進展，預計截至2020年12月31日止年度將獲獨立第三方授予30個新物業管理項目，合同總建築面積為4,060,000平方米。

於業績記錄期間，我們主要透過以下方式自物業開發商取得物業管理服務合同：(i)適用中國法律規定的招投標程序或(ii)根據有關地方部門之批文或有關地方部門不強制要求之其他方式進行的商業談判。除以上所述者外，於2020年6月30日我們有一部分前期物業管理服務合同(「有關物業管理項目」)自物業開發商取得，並未根據中國法律法規及有關地方部門的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目分別佔我們於2020年6月30日的合同總建築面積的34.3%及我們於截至2020年6月30日止六個月總收益的15.3%。有關餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業有關的相關物業管理項目佔我們於2020年6月30日合同總建築面積的21.2%及截至2020年6月30日止六個月總收益的11.3%。有關獨立第三方物業開發商開發的相關物業管理項目於2020年6

業 務

月30日佔合同總建築面積的13.1%及截至2020年6月30日止六個月佔總收益的4.0%。下表載列於所示年度／期間或所示日期的相應合同建築面積、有關物業管理項目的數目及收益貢獻：

	於／截至12月31日止年度			於／截至
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
				2020年
有關物業管理項目的合同建築面積				
(千平方米)	6,010	8,586	11,291	13,560
— 餘下建發國際集團	993	2,232	3,694	4,931
— 餘下廈門建發集團	3,171	3,125	3,317	3,465
— 獨立第三方	1,846	3,229	4,281	5,164
合同總建築面積	20,332	28,397	34,687	39,590
百分比	29.6%	30.2%	32.6%	34.3%
有關物業管理項目的數目				
項目總數	37	54	70	80
百分比	29.1%	30.2%	26.1%	27.4%
獲授有關物業管理項目數目	5	19	16	11
獲授項目總數	26	53	93	31
百分比	19.2%	35.8%	17.2%	35.5%
有關物業管理項目的收益				
(人民幣千元)	98,828	108,236	119,501	69,280
— 餘下建發國際集團	—	50	9,418	9,327
— 餘下廈門建發集團	65,883	73,899	76,069	41,655
— 獨立第三方	32,945	34,287	34,014	18,298
總收益	447,051	608,618	801,330	452,165
百分比	22.1%	17.8%	14.9%	15.3%

經我們的董事確認，有關物業管理項目的物業管理服務供應商的選擇未經規定招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致，因有關物業開發商未有進行任何招投標過程。根據相關中國法律及法規，物業開發商應透過招標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務。根據該等法律及法規，倘住宅物業開發商未能遵守該招投標要求，則可能被要求於規定時間限制內作出更正措施及支付人民幣100,000元的罰款。詳情請參閱本上市文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—選聘物業管理服務企業」一段。誠如我們的中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物

業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。誠如我們的中國法律顧問進一步告知，在未進行招投標程序的情況下訂立有關物業管理項目的前期物業管理服務合同不會影響中國合同法第52條(規定合同無效化的情況)規定的此等合同下所提供的服務之有效性，儘管當地政府可能要求相關物業開發商於規定時間限制內更正，因此，基於上述，產生自有關物業管理項目的收入並非不合規收入。誠如我們的中國法律顧問所進一步告知，我們在中國的其中一家附屬公司長沙怡盛獲得長沙市中級人民法院的判決，該判決於2020年5月18日生效，法院裁定住宅物業所需的招投標程序並非約束合同效力的強制性條款，且不屬於《中華人民共和國合同法》第52條所規定的使合同合法無效的情況之列。我們的中國法律顧問亦在本集團開展物業管理服務業務的省份(包括福建、四川、廣西、廣東、湖北、浙江、江蘇及安徽)和上海取得類似的司法判例。正如我們的中國法律顧問所確認，類似的判例可在宣判過程中為人民法院提供參考。此外，我們的中國法律顧問訪問了廈門市建設局，並與一名職務為廈門市建設局物業管理處處長的政府官員訪談。該政府官員確認，在住宅物業開發商未通過招投標程序聘請物業管理企業的情況下，(i)所聘請的物業管理企業不會受到行政處罰；(ii)物業開發商與物業管理企業已簽訂的書面前期物業管理服務合同不會被視為無效；及(iii)所聘請的物業管理企業仍可根據已簽訂的前期物業管理服務合同提供物業服務，並按其提供的服務收取物業管理費。我們的中國法律顧問確認，廈門市建設局為作出相關確認的主管當局，而受訪人亦屬適當職級，可提供有關確認。我們的董事亦確認，基於我們中國法律顧問給出的意見，有關物業管理項目未進行規定的招投標程序不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。請參閱本上市文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們一般透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同，無法保證我們能夠按計劃獲得新合同且我們的一些物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得」一段。

雖然於業績記錄期間的有關物業管理項目大部分來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團，但於諮詢餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團，餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團一直並會繼續採取措施，確保遵守相關中國法律及法規。

業 務

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所需的任何招投標程序而對相關物業開發商施加任何行政處罰或發出任何可能行政處罰的通知。

社區增值及協同服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們自行或透過第三方分包商或服務商主要向所管理物業的業主及住戶提供社區增值及協同服務，主要解決彼等有關生活方式及日常生活的需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，為業主及住戶創造更加健康便利的生活社區。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，及通過我們的在線服務平台(如「慧生活」手機應用程式)提供該等服務。

我們的社區增值及協同服務主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務、維修及保養服務以及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易服務；(iv)公共區域增值服務，包括租賃公共區域及廣告位；(v)護老及健康增值服務，主要包括溢佰中心營運；及(vi)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務及手機應用程式「慧生活」的營運。

下表載列我們於所示年度／期間來自提供不同類型的社區增值及協同服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
智能社區服務	21,173	40.6	15,566	27.5	21,245	26.5	4,943	16.4	8,167	19.3
家居生活服務	12,643	24.2	14,782	26.1	22,865	28.5	7,084	23.5	13,408	31.6
家居美化服務	468	0.9	1,716	3.0	3,984	5.0	1,962	6.5	5,071	12.0
房地產經紀及資產管理服務	2,868	5.5	2,913	5.1	5,056	6.3	2,753	9.1	3,871	9.1
公共區域增值服務	15,063	28.8	21,637	38.3	27,071	33.7	13,412	44.5	11,886	28.0
總計	52,215	100.0	56,614	100.0	80,221	100.0	30,154	100.0	42,403	100.0

附註：由於廈門佰睿(負責營運溢佰中心的營運附屬公司)於2020年6月29日成為我們的附屬公司，上表並不包括自業績記錄期間起始直至收購完成期間來自護老及健康增值服務的收益。該收益於本上市文件附錄一「會計師報告」一節中列為於聯營公司的權益。

業 務

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，我們自社區增值及協同服務所產生的收益分別為人民幣52.2百萬元、人民幣56.6百萬元、人民幣80.2百萬元及人民幣42.4百萬元，佔各年度／期間總收益11.7%、9.3%、10.0%及9.4%。社區增值及協同服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，進一步於截至2019年12月31日止年度增加41.7%至人民幣80.2百萬元。社區增值及協同服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加40.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.4百萬元。增長主要是由於我們不斷努力提高服務能力並向業主及住戶提供多樣化社區增值及協同服務。

下表載列於所示年度／期間我們分別來自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方社區增值及協同服務所產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
社區增值及協同服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	431	0.8	1,765	3.1	1,196	1.5	442	1.4	1,162	2.7
— 餘下廈門建發集團	5,903	11.3	4,182	7.4	2,982	3.7	443	1.5	1,244	2.9
— 獨立第三方	45,881	87.9	50,667	89.5	76,043	94.8	29,269	97.1	39,997	94.4
總計	52,215	100.0	56,614	100.0	80,221	100.0	30,154	100.0	42,403	100.0

於業績記錄期間，大部分社區增值及協同服務客戶為獨立第三方，構成我們社區增值及協同服務各年度／期間總收益87.9%、89.5%、94.8%及94.4%。

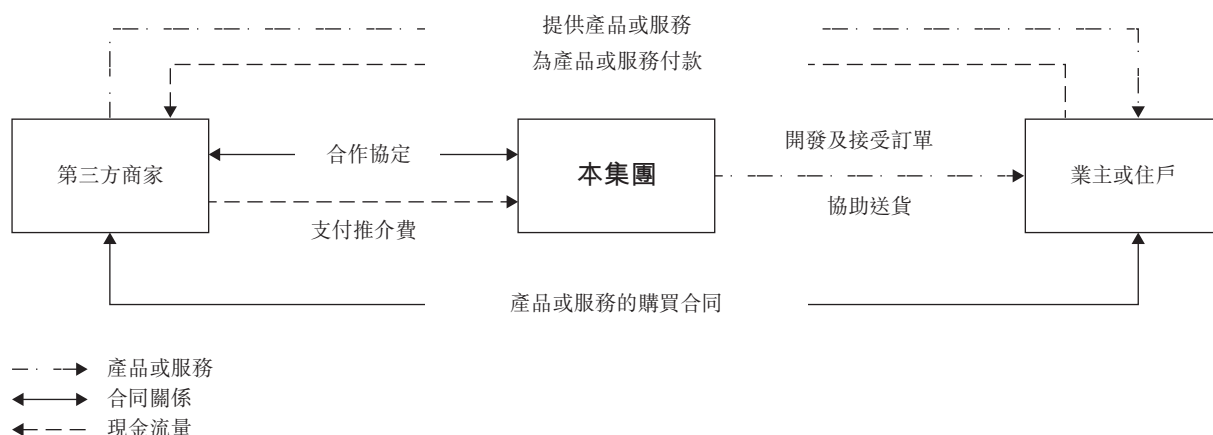
家居生活服務

憑藉我們物業管理服務的長期經驗及專業團隊，我們可為業主及住戶提供物業單位的家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及維護服務。我們自行或通過分包商提供家政及清潔服務及維修及保養服務。我們亦與家政服務公司合作，並向其轉告業主或住戶的請求，其中我們按業主或住戶應付服務費的固定百分比向家政服務公司收取佣金。於業績記錄期間，我們收取家政服務公司的佣金平均百分比為10%。

我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供社區團購雜貨及時令產品服務。我們與第三方商家訂立合作協定，主要透過提供物業管理服務及管家時的日常互動將第

三方商家的產品資訊傳遞予業主及住戶。住戶可透過我們的物業管理辦事處下訂單。商家會根據我們從業主及住戶收到的訂單直接送遞予業主及住戶。產品的款項一般在交付時在商家與業主或住戶之間繳付。我們可能為商家送至社區的若干產品提供送貨協助，送到住戶單位。我們從第三方商家收取佣金，佣金乃根據業主或住戶應付的固定銷售額百分比釐定。視乎向業主或住戶提供的產品，於業績記錄期間，我們收取第三方商家的佣金百分比一般介乎為10%至20%。下圖列示就與第三方商家合作提供家居生活服務我們與相關方的關係：

與服務企業及第三方商家合作提供家居生活服務



我們根據價格競爭力、產品品質及對客戶需求的回應等一系列因素篩選及選擇合適的商家。我們或會於慮及商家的相關產品性質以及營運規模及能力後，選擇一家第三方商家為同一區域內的管理社區提供部分產品，以滿足社區業主及住戶的不同需求及偏好。我們通常會與商家訂立書面合作協定，當中載有(其中包括)合作詳情及持久性、佣金率、雙方的權利及義務、結算機制及產品的交付物流。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會更換第三方商家。

家居美化服務

我們可為業主及住戶提供物業單位的拎包入住服務，輔以一站式家居美化解決方案，包括整體設計、室內家居裝修及電器安裝等。收到業主或住戶的此類服務請求後，我們會將請求轉介至建築公司，我們從建築公司收取佣金，佣金乃根據業主及住戶應付服務費的固定百分比釐定。視乎建築公司向業主及住戶提供的服務，於業績記錄期間，我們收取建築公司的佣金百分比一般介乎為5%至10%。

房地產經紀及資產管理服務

我們就業主及住戶擁有的物業及／或停車位轉售或租賃交易向業主及住戶提供房地產經紀及資產管理服務，其中我們作為中介促成交易並收取佣金。我們提供房地產經紀及資產管理服務，主要包括我們在管物業的物業登記、物業登記廣告以及協助租賃及銷售協議談判案。轉售事項完成後，我們會收取相當於購買價(按類似服務的市場佣金率定價機制釐定)預定百分比的佣金，該筆佣金通常由買賣雙方承擔。租賃交易完成後，我們通常會向業主或租戶收取金額相當於一個月租金的佣金。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，於2020年6月30日，我們已獲當地有關部門發出房地產經紀資格登記，並提供房地產經紀服務。

公共區域增值服務

公共區域屬全體業主共有。一般而言，我們根據物業管理服務合同或按照中國法律規定取得相當人數的業主同意後獲授權代表業主出租公共區域。例如，我們向業主提供租賃協助，以出租住宅物業的公共區域、廣告位及臨時停車位。我們由此類服務中產生的收入由我們與業主於物業管理服務合同中協定的比例或業主同意的比例分成。

護老及健康增值服務

我們秉承我們於溢佰中心的服務理念：我們服務的所有老人都會過「有尊嚴的老人生活」。我們為居於溢佰中心的長者提供膳食、衛生、協助日常生活、健康管理、社交娛樂活動等社區護老服務。溢佰中心於2019年12月開業，位於中國廈門湖里區東渡路東附近的濠頭社區內，佔地面積12,400平方米，計容建築面積為39,600平方米。本集團受當地政府部門委託，於當地政府擁有的土地上營運溢佰中心20年。於2020年6月30日，溢佰中心有700個床位。我們會就每筆交易按預先協商的固定金額向溢佰中心住戶收取該等服務的固定費用。

智能社區服務

設計及建造智慧物業管理系統

除於本節下文「一 服務專業化、程序標準化及操作自動化」一段所述建立我們的智慧物業管理系統外，我們利用相關經驗以向物業開發商提供智慧物業管理系統一站式設計、建造、運維服務。作為我們智慧物業管理系統設計及建造服務的一部分，我們亦向客戶銷售智能設備及軟件。

手機應用程式「慧生活」

作為我們社區增值及協同服務的一部分，我們將手機應用程式「慧生活」用作我們各種社區產品和服務的線上門戶，以提升客戶體驗、我們在管住宅社區的業主及住戶的滿意度及忠誠度。「慧生活」手機應用程式在2016年首次應用於我們的社區增值及協同服務，當時由一名關聯方運作。

「慧生活」手機應用程式可用於安卓及iOS移動設備。「慧生活」的註冊用戶主要為我們在管住宅物業的業主及住戶。為註冊用戶賬戶，業主及住戶必須提供真實的身份資料(包括姓名、地址及電話號碼)，且我們將對所提交的資料與我們的記錄進行互相驗證。只有經驗證的註冊申請將獲授予用戶賬戶。

註冊用戶可透過「慧生活」手機應用程式使用我們的服務，主要包括：(i)報告維修要求和安排維修後勤工作；(ii)聯絡我們的管家協助；及(iii)繳納物業管理費，審核和跟蹤每月的費用報表，並收到本公司的繳費提醒。手機應用程式「慧生活」向住宅物業提供遠程控制訪問系統，如非接觸式開門服務及透過藍牙、二維碼或面部識別控制訪問。最新消息或如公共區域設施維護通知、政府通告及住宅社區綠化及美化等住宅社區資訊將會刊登。透過手機應用程式「慧生活」，業主及住戶能互相溝通。

本公司通過附屬公司廈門兆慧運營「慧生活」手機應用程式。根據2000年9月25日國務院頒布、同日生效且於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向網絡用戶提供的信息，包括商業性和非商業性兩類。商業性互聯網信息服務是指通過互聯網為網絡用戶有償提供信息或網站製作的服務活動。非商業性互聯網信息服務是指通過互聯網向網絡用戶免費提供公共的、共同分享的信息。某項互聯網信息服務是被視為商業性還是非商業性，取決於互聯網信息的提供是免費還是收費。詳情請參閱本上市文件「監管概覽—互聯網信息服務的法律監管—互聯網信息服務的監管」一段。

鑑於(i)手機應用程式「慧生活」的功能主要包括遠程控制訪問系統、支付物業管理費及轉告維修請求，令業主或住戶更方便；(ii)我們不會就使用手機應用程式「慧生活」

收取用戶任何費用。誠如中國法律顧問告知，(i)廈門兆慧所經營的業務被視為「非商業性互聯網信息服務」；(ii)我們通過「慧生活」手機應用程式開展當前業務無須取得增值電信服務牌照；及(iii)廈門兆慧的業務不受中國相關法律法規的外資所有權限制。

定價及信貸期

就我們提供的社區增值及協同服務而言，我們一般收取固定費用，取決於提供的服務類型。對於第三方服務公司提供的服務，我們一般以佣金形式收取該第三方服務公司費用。指定服務價格，如家居生活服務及家居美化服務，於我們在管的各個物業的客戶服務中心及手機應用程式「慧生活」上顯示。

我們一般向我們的客戶授予智慧社區系統的信貸期五天至60天。而餘下的社區增值及協同服務，我們並無授予信貸期且於付款通知書發出後由客戶到期支付費用。

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價值，我們向物業開發商等非業主提供增值服務，以解決物業開發和管理各個階段的各種需求，包括：

- **諮詢服務。**於業績記錄期間，根據我們於物業管理服務的經驗，我們從物業管理和運營以及業主的要求的角度，在物業開發和建設階段為物業開發商及其他非業主提供諮詢服務，涉及項目設計及建築材料等方面。於業績記錄期間，我們已選擇性地訂立諮詢服務合同，以利用我們的經驗和平台為主要由其他物業管理公司管理的物業提供諮詢和意見，以提高彼等的運營標準及控制營運成本。
- **接待、秩序維持及清潔服務。**於業績記錄期間，我們或分包商於銷售中心向物業開發商及其他非業主提供如訪客接待、客戶查詢、保安及秩序維持、日常水電及維護服務及售前活動協助等售前管理服務。我們亦為將予交付的物業單位提供現場接待、秩序維持及清潔服務。物業管理服務項下的清潔服務主要涉及管理物業下向業主和住戶交付的物業的清潔，而我們向非業主提供的增值服務項下的接待、維持秩序和清潔服務主要涉及訪客接待、客戶諮詢、保安和維持秩序、日常公用設施和交付前向物業開發商提供預售中心的維護服務。於業績記錄期間，我們為餘下廈門建發集團、餘下建發國際集團和獨立第三方的同一物業項目提供上述兩項服務。

業 務

下表載列我們於所示年度／期間來自提供不同類型的非業主增值服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
諮詢服務	455	0.5	—	—	1,790	0.8	690	0.8	1,170	0.9
接待、秩序維持及 清潔服務	91,605	99.5	151,955	100.0	233,005	99.2	87,797	99.2	126,657	99.1
總計	92,060	100.0	151,955	100.0	234,795	100.0	88,487	100.0	127,827	100.0

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，我們自非業主增值服務產生的收益分別為人民幣92.1百萬元、人民幣152.0百萬元、人民幣234.8百萬元及人民幣127.8百萬元，佔相應年度／期間總收益的20.6%、25.0%、29.3%及28.3%。來自非業主增值服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣92.1百萬元增加65.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元，並進一步增加54.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣234.8百萬元。來自非業主增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣88.5百萬元增加44.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣127.8百萬元。收益的增加是由於我們所管理的項目數量增加及我們透過探索在管項目數量增加帶來的交叉銷售機遇，不斷努力使收入來源多樣化所致。

下表載列於所示年度／期間我們分別來自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所產生非業主增值服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
非業主增值服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	26,109	28.4	70,975	46.7	124,919	53.2	47,911	54.1	90,099	70.5
— 餘下廈門建發集團	57,783	62.7	58,678	38.6	74,873	31.9	32,542	36.8	23,425	18.3
— 獨立第三方	8,168	8.9	22,302	14.7	35,003	14.9	8,034	9.1	14,303	11.2
總計	92,060	100.0	151,955	100.0	234,795	100.0	88,487	100.0	127,827	100.0

於業績記錄期間，餘下建發國際集團產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣26.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣124.9百萬元，而截至2020年6月30日止六個月的收益為人民幣90.1百萬元。餘下建發國際集團產生的收益增加主要由於餘下建發國際集團持續擴展。於業績記錄期間，獨立第三方產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.0百萬元，而截至2020年6月30日止六個月的收益為人民幣14.3百萬元。

鑒於我們多年以來不斷提升我們的品牌及行業知名度，力求多元化相關業務的客戶群，我們亦於業績記錄期間開始為更多的獨立第三方提供非業主增值服務。我們認為，向獨立第三方提供該等服務可於物業開發初期培養與該等客戶的關係，從而使我們後續能夠從彼等取得物業管理合同。有關我們減低對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴及使向獨立第三方物業開發商開發的物業及其他獨立第三方客戶提供的服務多元化所採用的措施，請參閱本節下文「我們的客戶」一段。

定價及信貸期

我們按每筆交易及佣金形式就提供非業主增值服務收取預定費用。我們考慮若干因素以釐定我們非業主增值服務的費用。我們採用市場主導的定價方法及一般考慮如(i)物業類型；(ii)服務範圍；(iii)物業位置；(iv)我們的預算開支及盈利率；及(v)競爭對手的現行市場價格。我們一般會在考慮我們需安排的員工人數及職務情況以及我們客戶所開發的物業的規模、位置及定位後根據提供服務時預期產生的估計開支確定收費金額。我們的非業主增值服務合同期限通常在物業開發商根據彼等的物業開發項目進度告知我們無需繼續提供服務時到期。我們並無授出任何信貸期，費用由客戶於付款通知書發出後到期支付。

服務專業化、程序標準化及操作自動化

為增強競爭力，減少對體力勞動的依賴並降低成本，透過智慧物業管理系統，我們專注於服務專業化、程序標準化及操作自動化。我們評估物業管理服務並製定程序，旨在以提高運營效率，確保服務質量的一致性，幫助開發可擴展的業務模型並減輕員工成本增加的壓力的方式提供此類服務。

- **智慧大廈系統。**透過由本集團與外部人士於2018年共同開發的智慧大廈系統，我們可以透過應用物聯網為大廈設施和設備的整個生命週期提供一站式運維服務平台。我們的EBA系統能監測對我們在管非住宅物業的訪問控制。於業績記錄期間，該系統亦能於我們在管非住宅物業中實現消防系統、停泊車系統及遠距視頻監視的智能管理，以減少員工現場檢查的頻率並降低營運成本。例如，我們利用智能傳感器收集水泵和電力設施的實時營運數據，我們的員工可以通過EBA系統監測並及時獲取有關任何營運異常的信息。該系統能有

效降低員工成本，並提高水電設施的安全性。通過分析集成在EBA系統中的數據，我們亦可以採取適當措施以在不延遲下維護設施及設備，從而延長其使用壽命。

- **智慧物業系統。**通過由外部人士開發、由我們於2017年收購並已繼續優化，及由我們的員工使用的智慧物業平台，我們鞏固了服務管理標準，規範了員工管理行為，當中規定管理行為的步驟和標準，而僱員在執行相應管理措施時應遵循該等步驟和標準，將人為錯誤降至最低，並確保了服務的一致性。我們可以通過該系統和我們的EBA系統接收有關現場問題和業主要求的反饋。然後，根據查詢或需求的性質，例如維護要求、清潔要求等，我們的智慧物業系統可以將此類查詢或需求分配給我們轄下負責不同類型工作的現場員工。通過減少中間的手動步驟，可以確保現場員工處理反饋和需求的及時性和質量。管理結構的扁平化帶來了更有效的管理，更高效的服務交付，更高的服務質量和更高的客戶滿意度。此外，通過使用使各個物業管理辦公室的日常質量控制工作的一部分標準化的智慧物業系統，我們的員工可以進行質量檢查，以確保我們的服務質量水準並及時完成日常質量控制工作。
- **智慧社區系統。**作為我們在社區增值和協同服務下的智慧社區服務，我們利用由廈門兆慧開發及於2016年首次採納的手機應用程式「慧生活」作為各種社區增值和協同服務的線上渠道。有關我們的手機應用程式的詳細資料，請參閱上文本節中的「一社區增值和協同服務—智慧社區服務」一段。

於業績記錄期間，本集團綜合財務報表內概無就智慧物業管理系統分別確認的開發成本。有關人員及其他投入成本已於有關年度／期間確認為行政開支。

有關數據安全及私隱保護的內部控制措施

我們已採取多項內部控制措施以保護有關內部運營數據及外部數據(例如通過我們的手機應用程式「慧生活」獲取的用戶數據)的數據安全及私隱。

我們已制定內部規則以嚴格限制信息系統內容的訪問權限。我們根據職位及職責對員工進行分類並授予彼等不同的訪問權限，同時採用密碼控制等技術手段進行系統用戶身份識別，使得只有必要人員才可以取閱若干機密信息。我們加強對重要經營數據的存取權限管理，避免將不相容職責授予同一用戶。我們定期檢查系統日誌，記錄

系統用戶的行為，以進一步確保信息安全。我們亦設有機房及電子設備訪問及控制系統，禁止任何未經授權的訪問。同時，我們定期對數據進行本地化及遠程備份，並進行恢復測試以確保所存儲信息的有效性。我們亦安排員工負責信息相關硬件的日常維護。此外，我們組織年度信息資產綜合風險評估，並調整信息風險控制及安全管理策略。我們亦設有信息安全應急機制。我們定期開展應急演習，並相應完善我們的信息管理系統。

我們的供應商

於業績記錄期間，我們的供應商主要包括提供保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務的分包商。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的五大供應商全部為獨立第三方，且我們並未遭致與我們的供應商有關的任何延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何產品索賠而可能對我們的業務造成不利影響。

我們與供應商並無任何長期協議，我們通常與供應商簽訂為期一至12個月的合同，並每月結算。與我們的供應商的合同通常包含固定費率，具體收費標準視乎每人、每項服務或每個項目的服務或所供應物品／材料的成本而定。通常，我們的供應商每月向我們開具發票。我們的供應商通常會根據商定的付款條件授予我們零至120天的信貸期。倘我們的供應商違反合同或我們的供應商無法達到我們要求的服務質素，我們通常保留與我們的供應商終止合同的權利。

供應商選擇

為確保提供予客戶的整體服務品質，我們保有一份合資格供應商名單，而我們主要根據產品或服務品質、必要的行業及監管許可證以及專業資格、過往業績及客戶回饋以及價格競爭力選擇供應商。我們會每年審核合資格供應商名單，以確保為我們的客戶提供始終如一的高品質服務。

我們通常通過競爭性招標選擇供應商，該等競爭性招標由相關部分成員組成的內部委員會管理。我們一般首先自合資格供應商名單中或邀請其他供應商投標以選擇部分供應商，並邀請彼等提交報價及其他投標文件。提交的投標將被評估，並於選擇中標人時評估投標人的價格競爭力、產品或服務品質、專業資格、行業聲譽及財務狀況等一系列因素。我們亦可能通過向候選供應商索取報價及進行商業談判的方式而採購數量相對較少的材料。

一旦選定的供應商開始提供產品或服務，我們會按照簽訂的合同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、與我們的員工合作情況、問題糾正結果及客戶投訴處理結果。倘一再出現表現欠佳及其他不達標情況，則我們將終止供應商的資格並將其自合格供應商名單中除名。

分包

我們會將一部分服務委派予合格分包商，主要包括電梯系統及消防及警鐘系統的保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務及維修及保養。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，我們的分包成本分別為人民幣52.9百萬元、人民幣77.1百萬元、人民幣125.4百萬元及人民幣79.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的16.0%、16.5%、20.3%及23.3%。於業績記錄期間，我們所有的分包商均位於中國。董事確認，於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，所有分包商為獨立第三方，以及我們並無對任何單一分包商有任何依賴。

我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長更有效地利用我們自有的勞力資源，降低我們的營運成本，提高服務品質，配置更多的資源以專注發展我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。為確保分包商能符合我們的要求和服務標準，我們實行計分制，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系統。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可隨時找到替代分包商取代我們現有的任何分包商。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。

分包協議的主要條款

我們按正常商業條款與分包商訂立分包協議。我們一般分包協議的主要條款載列如下：

- **服務期限。**我們的分包協議的期限一般為一至12個月。
- **我們的責任。**我們通常負責為現場分包商提供必要的工作空間、設施和公用事業。
- **分包商的義務。**分包商有責任按照分包協議規定的範圍和標準提供服務，並遵守所有適用的法律法規。如果出現不達標的情況，要求分包商在我們規定的期限內採取必要的整改措施。如其未能做到，我們有權單方面終止分包協議。
- **風險分配。**分包商在提供分包服務過程中，因分包商的過錯或重大過失造成的財產損失或人身傷害，由分包商負責賠償我們。

業 務

- **分包費用。**分包費一般按月或按季支付，一般參照分包商的管理費、員工成本、原材料採購費及其他雜費等相關費用確定。我們可能會對分包商提供的服務質量進行每月評估，並根據評估結果調整分包費用。
- **不得轉讓。**除非事先得到我們同意，否則分包商不得將其在分包協議下的義務轉讓或分包給任何其他方。

採購材料

於業績記錄期間，我們從主要來自中國的供應商採購材料，主要包括辦公室供應、銷售中心食品供應、活動籌劃供應以及提供維修及保養服務的工具及材料。於業績記錄期間，我們亦從中國的公用事業供應商為我們管理的物業公用事業的公用領域採購，例如水及電。我們通常訂立具有不同期限的供應合同以採購材料，該期限屆滿時可續簽。供應合同一般會列明材料的單價，而一般不對供應數量提出任何要求或約束性承諾。

主要供應商

於業績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們物業管理的分包商。於業績記錄期間，五大供應商全部位於中國。於業績記錄期間自我們單一最大供應商(提供我們在管物業的清潔服務)的採購額分別為人民幣8.9百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔我們總銷售成本(不包括員工成本)的8.6%、7.3%、6.8%及8.0%。於業績記錄期間，我們向五大供應商的採購額合共分別為人民幣22.0百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣22.4百萬元，分別佔我們總銷售成本(不包括員工成本)的21.2%、18.5%、15.2%及19.4%。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月向五大供應商的採購額不超過我們總銷售成本(不包括員工成本)30%。於業績記錄期間，我們已與五大供應商建立持續業務關係，並合作平均逾四年。

業 務

下表載列於業績記錄期間我們五大供應商的若干詳情：

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	供應商提供 的服務	採購額 人民幣千元	佔銷售 成本比例 %
1	供應商A	物業及綠化管理 服務供應商	4年	園藝	8,860	8.6
2	供應商B	清潔公司	5年	清潔	5,882	5.7
3	供應商C	清潔公司	4年	清潔	2,995	2.9
4	供應商D	清潔公司	3年	清潔	2,296	2.2
5	供應商E	清潔公司	2年	清潔	1,939	1.8
				總計	<u>21,972</u>	<u>21.1</u>

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	供應商提供 的服務	採購額 人民幣千元	佔銷售 成本比例 %
1	供應商A	物業及綠化管理 服務供應商	5年	園藝	11,139	7.3
2	供應商B	清潔公司	6年	清潔	5,911	4.0
3	供應商F	保安服務供應商	1年	保安服務	4,779	3.2
4	供應商D	清潔公司	4年	清潔	3,131	2.1
5	供應商C	清潔公司	5年	清潔	2,975	1.9
				總計	<u>27,935</u>	<u>18.5</u>

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	供應商提供 的服務	採購額 人民幣千元	佔銷售 成本比例 %
1	供應商A	物業及綠化管理 服務供應商	6年	園藝	14,592	6.8
2	供應商B	清潔公司	7年	清潔	5,480	2.6
3	供應商F	保安服務供應商	2年	保安	4,678	2.2
4	供應商G	通訊及網絡安全 供應商	1年	軟件	4,085	1.9
5	供應商H	清潔公司	5年	清潔	3,736	1.7
				總計	<u>32,571</u>	<u>15.2</u>

截至2020年6月30日止六個月

排名	供應商	背景及主要業務	於相關期間 與我們的 業務關係年期	供應商提供 的服務	採購額 人民幣千元	佔銷售 成本比例 %
1	供應商A	物業及綠化管理 服務供應商	6年	園藝	9,325	8.0
2	供應商B	清潔公司	7年	清潔	3,937	3.4
3	供應商I	物業及綠化管理 服務供應商	5年	園藝	3,428	3.0
4	供應商F	保安服務供應商	2年	保安	2,998	2.6
5	供應商J	保安服務供應商	1年	保安	2,739	2.4
				總計	<u>22,427</u>	<u>19.4</u>

於最後實際可行日期，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有本公司已發行股數5%以上的股東於業績記錄期間於我們任何五大供應商中擁有任何權益。

我們的客戶

於業績記錄期間，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及協同服務的業主及住戶；及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除廈門建發及其聯營公司外，我們的所有五大客戶均為獨立第三方，以及我們並無與客戶發生任何可能對我們的業務造成重大不利影響的爭議。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—關聯方交易及結餘」一段及「持續關連交易」以及「與控股股東的關係」一節。我們與全部五大客戶訂立了(符合其各自業務性質及需要)(i)物業管理服務合同；(ii)社區增值及協同服務；或(iii)非業主增值服務。

主要客戶

於業績記錄期間，五大客戶全部位於中國。於業績記錄期間，我們的單一最大客戶為廈門建發及其附屬公司及我們向廈門建發及其聯營公司提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。於業績記錄期間，來自我們的單一最大客戶的收益分別為人民幣141.7百萬元、人民幣187.0百萬元、人民幣254.7百萬元及人民幣137.4百萬元，分別佔我們總收益的31.7%、30.7%、31.8%及30.4%。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，來自我們的五大客戶的收益分別為人民幣160.4百萬元、人民幣211.1百萬元、人民幣290.6百萬元及人民幣154.5百萬元，分別佔我們總收益的35.9%、34.7%、36.3%及34.2%。於業績記錄期間，我們已與我們的五大客戶建立持續的業務合作關係平均四年以上。

業 務

下表載列於所示年度／期間我們五大客戶的若干詳情：

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	我們提供 的服務	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %
1	廈門建發及其聯營公司	一家大型集團，在中國從事 供應鏈營運、房地產開發、 旅遊及酒店、展覽及 其他領域	15年	物業管理服務、社區 增值及協同服務及 非業主增值服務	141,687	31.7
2	客戶A	一家從事融資和信貸業務的 中國銀行的分行	1年	物業管理服務	7,605	1.7
3	客戶B	一家中國物業開發商，從事 物業開發、房屋建築工程 及工程設計建築	1年	社區增值及協同服務	4,872	1.1
4	客戶C	一家中國物業開發商，從事 物業開發、酒店管理及 物業管理服務	1年	社區增值及協同服務	3,585	0.8
5	客戶D	一家中國信息技術開發商， 從事建設智能系統、 項目管理、諮詢、設計、 建設及營運及保養資訊 行業基礎設施建設	1年	社區增值及協同服務	2,696	0.6
				總計	<u>160,445</u>	<u>35.9</u>

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	我們提供 的服務	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %
1	廈門建發及其聯營公司	一家大型集團，在中國從事 供應鏈營運、房地產開發、 旅遊及酒店、展覽及 其他領域	16年	物業管理服務、社區 增值及協同服務及 非業主增值服務	187,035	30.7
2	客戶E	一家位於廈門的醫院	1年	物業管理服務	9,258	1.5
3	客戶A	一家從事融資和信貸業務的 中國銀行的分行	2年	物業管理服務	7,688	1.3
4	客戶F	廈門的一家教育機構	1年	物業管理服務	3,996	0.7
5	客戶G	一家中國信息技術開發商， 從事資訊系統整合服務、 信息技術諮詢服務、數據 處理及儲存服務集中電路 設計及軟件開發	1年	社區增值及協同服務	3,146	0.5
				總計	<u>211,123</u>	<u>34.7</u>

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	背景及主要業務	於相關年度 與我們的 業務關係年期	我們提供 的服務	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %
1	廈門建發及其聯營公司	一家大型集團，在中國從事 供應鏈營運、房地產開發、 旅遊及酒店、展覽及 其他領域	17年	物業管理服務、社區 增值及協同服務及 非業主增值服務	254,743	31.8
2	客戶E	一家位於廈門的醫院	2年	物業管理服務	20,937	2.6
3	客戶H	一家漳州市政府部門	1年	社區增值及協同服務	5,628	0.7
4	客戶A	一家從事融資和信貸業務的 中國銀行的分行	3年	物業管理服務	5,328	0.7
5	客戶F	廈門的一家教育機構	2年	物業管理服務	3,996	0.5
				總計	<u>290,632</u>	<u>36.3</u>

業 務

截至2020年6月30日止六個月

排名	客戶	背景及主要業務	於相關期間 與我們的 業務關係年期	我們提供 的服務	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %
1	廈門建發及其聯營公司	一家大型集團，在中國從事 供應鏈營運、房地產開發、 旅遊及酒店、展覽及 其他領域	18年	物業管理服務、社區 增值及協同服務及 非業主增值服務	137,418	30.4
2	客戶E	一家位於廈門的醫院	3年	物業管理服務	9,216	2.0
3	客戶I	一家中國信息技術開發商， 從事電腦科技開發、電腦 軟件及硬件研究及開發 以及提供技術諮詢服務	3年	物業管理服務	2,710	0.6
4	客戶J	一家中國銀行的福建分行， 從事企業及個人財務 服務、投資銀行服務及 資產管理	1年	物業管理服務	2,641	0.6
5	客戶A	一家從事融資和信貸業務的 中國銀行的分行	4年	物業管理服務	2,543	0.6
				總計	<u>154,528</u>	<u>34.2</u>

於截至最後實際可行日期，除本上市文件中所披露者外，於業績記錄期間，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有本公司已發行股數5%以上的股東於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

業 務

我們認為我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的交易並不構成過份依賴，不會影響我們業務的整體可持續性，原因如下：

- 我們的大部分收益來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目。下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方開發的物業項目產生的收益：

	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	%
由以下所開發的物業項目所產生的收益								
— 餘下建發國際集團 (附註1)	29,227	6.6	86,309	14.3	174,855	21.8	125,891	27.8
— 餘下廈門建發集團 (附註2)	297,477	66.5	348,110	57.2	365,269	45.5	177,717	39.4
— 獨立第三方(附註3)	120,347	26.9	174,199	28.5	261,206	32.7	148,557	32.8
總計	447,051	100	608,618	100	801,330	100	452,165	100

附註：

- 指建發國際、其附屬公司(不包括本集團、其聯營公司及合營公司)、聯營公司及建發國際的合營公司開發的物業。
- 指廈門建發及其附屬公司以及廈門建發的聯營公司及合營公司(不包括餘下建發國際集團、本集團、我們的聯營公司及合營公司及聯發集團)開發的物業。
- 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的物業項目所產生的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	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	%
餘下建發國際集團	3,479	11.9	14,681	17.0	27,912	16.0	25,616	20.3
餘下廈門建發集團	64,194	21.6	78,605	22.6	86,805	23.8	43,845	24.7
獨立第三方	49,323	41.0(附註)	47,605	27.3	68,680	26.3	40,297	27.1
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	109,758	24.3

附註：截至2017年12月31日止年度的毛利率較高，乃主要由於社區增值及協同服務分部對總收益的貢獻大於業績記錄期間的其他年度／期間，而該分部的毛利率較高。

業 務

下表載列於所示年度／期間取得分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方所開發的物業項目所產生的收益明細，按業務線劃分：

	截至12月31日 止年度						截至6月30日 止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
來自各方開發物業項目的 物業管理服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團 ^(附註1)	2,164	0.5	9,032	1.5	31,739	4.0	31,760	7.0
— 餘下廈門建發集團 ^(附註2)	218,208	48.8	255,643	42.0	261,563	32.6	135,236	30.0
— 獨立第三方 ^(附註3)	82,404	18.4	135,374	22.2	193,012	24.1	114,939	25.3
小計	<u>302,776</u>	<u>67.7</u>	<u>400,049</u>	<u>65.7</u>	<u>486,314</u>	<u>60.7</u>	<u>281,935</u>	<u>62.3</u>
來自各方開發物業項目的社區增值 及協同服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團 ^(附註1)	394	0.1	1,585	0.3	4,147	0.5	4,993	1.1
— 餘下廈門建發集團 ^(附註2)	20,032	4.5	25,925	4.3	31,647	3.9	17,304	3.8
— 獨立第三方 ^(附註3)	31,789	7.1	29,104	4.7	44,427	5.6	20,106	4.5
小計	<u>52,215</u>	<u>11.7</u>	<u>56,614</u>	<u>9.3</u>	<u>80,221</u>	<u>10.0</u>	<u>42,403</u>	<u>9.4</u>
來自各方開發物業項目的 非業主增值服務產生的收益：								
— 餘下建發國際集團 ^(附註1)	26,669	6.0	75,692	12.5	138,969	17.3	89,138	19.7
— 餘下廈門建發集團 ^(附註2)	59,237	13.2	66,542	10.9	72,059	9.0	25,177	5.6
— 獨立第三方 ^(附註3)	6,154	1.4	9,721	1.6	23,767	3.0	13,512	3.0
小計	<u>92,060</u>	<u>20.6</u>	<u>151,955</u>	<u>25.0</u>	<u>234,795</u>	<u>29.3</u>	<u>127,827</u>	<u>28.3</u>
總計	<u>447,051</u>	<u>100.0</u>	<u>608,618</u>	<u>100.0</u>	<u>801,330</u>	<u>100.0</u>	<u>452,165</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 指建發國際、其附屬公司(不包括本集團、其聯營公司及合營公司)、聯營公司及建發國際的合營公司開發的物業。
- 指廈門建發及其附屬公司以及廈門建發的聯營公司及合營公司(不包括餘下建發國際集團、本集團、我們的聯營公司及合營公司及聯發集團)開發的物業。
- 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

與餘下建發國際集團協商後，於業績記錄期間，餘下建發國際集團新開發及交付合共22個住宅物業，其中(i) 19個由本集團管理；以及(ii)三個物業由獨立第三方物業管理公司管理。與餘下廈門建發集團協商後，於業績記錄期間，餘下廈門建發集團新開發及交付共18個住宅物業，全部由本集團管理。於業績記錄期間，我們大部分收益乃來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開

發的物業項目。然而，於業績記錄期間，餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團產生的收益呈整體下降趨勢。於最後實際可行日期，餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團並無計劃向本公司注入任何其他業務。詳情請參閱本上市文件「與控股股東的關係 — 獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人 — 業務及經營獨立 — 對控股股東的潛在依賴總體呈下降趨勢」一段。於業績記錄期間，由獨立第三方開發的非住宅物業的收益分別為人民幣19.9百萬元、人民幣47.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣45.2百萬元。

- **擬繼續維持的長期穩定關係。**廈門建發及建發房地產為我們的控股股東，因此我們與廈門建發及建發房地產關係密切。我們為餘下廈門建發集團提供服務超過17年，並為餘下建發國際集團提供服務超過四年。在此期間，董事確認我們的業務關係並未發生任何重大分歧、投訴、中斷或重大不利變動。詳情請參閱本上市文件「與控股股東的關係 — 獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人 — 業務及經營獨立 — 獨立業務營運」一段。此外，廈門建發亦已授予我們免版稅永久許可，以便我們在業務營運中使用廈門建發於中國註冊的數項商標。我們認為這表明了我們與廈門建發之間的牢固關係。詳情請參閱本上市文件「持續關連交易 — (A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。
- **行業前景樂觀。**根據我們行業顧問中國指數研究院的資料，受中國政府大力支持以及供求持續增長所驅動，全國的物業管理行業於過去幾年實現穩定增長，且預計將於未來幾年內持續增長。詳情請參閱本上市文件「行業概覽」一節。
- **一般商業條款及公平磋商原則。**我們向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團所作銷售乃一直並將繼續按一般商業條款經公平磋商而進行。作為持續關連交易，我們的業務關係亦受《上市規則》第十四A章約束，以保障本公司及股東的權益。詳情請參閱本上市文件「持續關連交易 — (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

業 務

- **獨立性。**我們認為我們能夠在管理、營運及財務方面獨立於餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開展業務。詳情請參閱本上市文件「與控股股東的關係—獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人」一段。

就上述因素而言，董事並不知悉任何危險信號顯示我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的關係可能會被終止或在其他方面發生重大不利變動。

鑒於於業績記錄期間，本集團之若干收益來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發之物業，而本集團日後將繼續向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團提供服務，故已採取並將採取以下措施減少對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴，並使我們為獨立第三方開發的物業提供的服務多樣化：

- (i) 我們繼續為我們的物業管理服務豐富外部擴張渠道，而重中之重是市場招標及建立合作夥伴。本集團將首度調查及分析潛在目標的關鍵特徵，包括但不限於其歷史、組織結構、業務規模及範圍、地理位置營運狀况及財務狀況。本集團將隨後評估及分析該收購對本集團的財務及營運影響。本集團亦將考慮本集團是否會與其他共同投資者收購公司，經計及本集團可以實現的整體業務戰略，包括但不限於：(a)加強我們現有的業務線—多元化服務種類、提高服務質量和效率、引入新業務模式和管理方法等；(b)改進財務狀態—增加分部收益及利潤、改善盈利能力等及(c)獲得新業務機遇—將業務營運擴展至新地理位置，與本地客戶建立新聯繫等。

於業績記錄期間，本集團與第三方合作於漳州(即漳州怡家園月港及南平(即南平市匯禾市物業管理有限公司(「南平匯禾」)建立及/或投資合營企業，以讓本集團更好地進入各本地市場並與更多獨立第三方客戶進行互動。漳州怡家園月港物業服務有限公司於2019年4月30日在中國成立，並由怡家園及獨立第三方分別擁有50%及50%。怡家園及獨立第三方各自向漳州怡家園月港的註冊資本投入人民幣1百萬元。漳州怡家園月港自其成立以來一直為我們的附屬公司。南平匯禾於2019年10月16日成立，並由南平匯嘉物業管理有限公司(「南平匯嘉」)，一間本公司全資附屬公司，及獨立第三方分別擁有49%及51%。南平匯嘉及獨立第三方各自應向南平匯禾的註冊資本分別投入人民幣2.45百萬元及人民幣2.55百萬元。南平匯禾自其成立以來一直為我們的聯營公司。漳州怡家園月港及南平匯禾的每位共同股東均為當地國有企業，主要從事房地產開發及公共建設，在當地具有更大的影響力，並與各方有聯繫及對當地具有深

業 務

入理解；並已安排漳州怡家園月港及南平匯禾在公平條件下為其各自的物業發展提供物業管理服務，並將若干其他當地公共及／或市政物業分別轉介漳州怡家園月港及南平匯禾。從2019年4月30日至2020年6月30日，漳州怡家園月港已獲得10個獨立第三方管理的項目。截至2020年6月30日止六個月，在漳州怡家園月港管理的10個項目的收益貢獻及在管建築面積為人民幣3.6百萬元及37,500平方米。根據與我們客戶公平磋商後，10個項目以固定金額按包乾制收費。因此，平均每月物業管理費未能提供。漳州怡家園月港由2019年4月成立起開始營運，根據未經審核的管理賬目，其於截至2019年12月31日止年度的收益及溢利分別為人民幣3.1百萬元及人民幣0.2百萬元，及其對本集團的利潤率、收益(平均價格)或結算期並無明顯影響。從2019年10月16日至2020年6月30日，南平匯禾已獲得八個合同項目，將由獨立第三方交付。八個合同項目預於於2021年開始產生收益。預期將交付南平匯禾的合同建築面積為386,000平方米，八個合同項目的預期每年收益貢獻將為人民幣15.8百萬元。在八個合同項目中非住宅單位的平均每月物業管理費預期為每平方米人民幣3.5元。南平匯禾的財務業績並未併入本集團的綜合財務報表，因此對本集團的利潤率、收益(平均價格)或結算期並無影響。

本集團已發展並將繼續積極發展與獨立第三方房地產開發商的關係，並通過各種中間方及／或潛在客戶與其他獨立第三方客戶(如房地產銷售代理、建築公司、業主委員會、招標代理及相關建築部門)，以探索並確保獲得更多商機。本集團還將積極參與獨立第三方房地產開發商的市場競標，以提高招標數量及競標成功率；此外，本集團已透過各種渠道的組合積極與獨立第三方客戶發展及將會發展新業務機遇，其包括但並不限於：(a)直接與獨立第三方物業開發商訂立戰略合作協議，於協議之下對手方開發商同意向本集團推薦新業務機遇；(b)合辦及／或參與行業展覽，使本集團得以推廣我們的品牌及業務；及(c)取得行業協會的會員資格，以獲得獨家機遇；

- (ii) 由2020年7月1日至最後實際可行日期，(a)本集團成立兩間新合營公司，其主要業務為分別與位於北京及張家港的獨立第三方提供物業管理服務；及(b)本集團亦就成立新合營公司與獨立第三方磋商。本集團可以憑藉及通過該等新

業 務

成立合營公司，進一步接觸更多獨立第三方物業開發商及／或業主及住戶以獲得更多業務機遇；

- (iii) 於業績記錄期間，我們已採取不同措施以使我們的社區增值及協同服務多元化及擴展我們的獨立第三方客戶，包括但不限於：(a)本集團積極發展向在管物業的業主及住戶提供如家居生活服務、家居美化服務及房地產經紀及資產管理服務等的服務，包括與獨立第三方合作出售優質產品及家政及清潔服務，向業主及住戶提供全面服務以解決生活及日常需求；及(b)本集團亦積極尋找機會開發公共區域的社區增值及協同服務，包括代表業主向獨立第三方租賃新可供用的公共區域及廣告位以收取佣金收入。

本集團日後擬進一步開發社區增值及協同服務，透過推出我們的網上購物平台「建發物業臻選」為業主及住戶提供更佳客戶體驗，並提升其滿意度及忠誠度。例如本集團計劃：(1)為物業開發商的未出售物業單位開展房地產代理業務；(2)透過向並非於溢佰中心居住的老人提供機構護老服務及家居暫託服務，擴展護老服務及健康增值服務等；

- (iv) 於業績記錄期間，透過我們於物業管理服務與獨立第三方物業開發商的新合作，我們於非業主增值服務與獨立第三方取得新商機。鑒於其對我們的物業管理服務滿意程度，我們相信，該等物業開發商亦將聘請我們提供非業主增值服務。於業績記錄期間，我們的物業管理服務及非業主增值服務有15位重疊客戶(為獨立第三方)，包括不同規模及業務重點的物業發展商。該等物業位於廈門、泉州、漳州、福州、龍岩及南平。其中，當獨立第三方物業發展商為某項物業發展委聘我們提供物業管理服務，而該物業發展商並無為非業主增值服務(諮詢服務)委聘任何服務供應商，我們可以利用我們於物業管理服務的經驗向其推廣我們的諮詢服務。因此，本集團已擴展非業主增值服務的獨立第三方客戶。自2020年1月1日起至最後實際可行日期，本集團獲得共44個有關非業主增值服務的新合同項目，其中四個來自獨立第三方及40個來自關聯人士；
- (v) 憑藉我們的國有背景，我們將進一步擴展獨立第三方客戶，如地方政府部門，教育及公共衛生部門，以提供我們的服務；

- (vi) 我們已參加並將繼續參加營銷活動以推廣我們的品牌，包括但不限於參加行業論壇及展覽及與物業管理行業協會合作；
- (vii) 我們實施了一項內部政策，其優化了營銷人員引入新的獨立第三方客戶的激勵機制，並通過引入及激勵市場導向型人員來改善外部擴張的勢頭及能力。營銷人員應於內部申請獎勵機制，以引入聘請本集團提供服務的新獨立第三方客戶。經高級管理層審查相關的獎勵申請後，將根據獎勵機制中規定的規模，向此類營銷人員賞予介紹新獨立第三方客戶的獎金。因此，預期將增加營銷人員的積極性，並可以將更多獨立第三方客戶轉介或引入本集團以尋求商機；及
- (viii) 我們一直關注，並將繼續專注並努力提高服務質量，以吸引及挽留獨立第三方客戶並為將來的市場拓展奠定基礎。

鑒於業界內房地產開發商普遍選擇自己的附屬物業管理公司提供物業管理服務，我們的董事認為，上述措施在這種情況下是實在且有效，由於(i)於2020年6月30日，我們與獨立第三方物業開發商簽訂了149個合同項目(包括114個在管項目及35個待交付合同項目)，以及五個項目在分別與四個獨立第三方房地產開發商/業主進行談判。於最後實際可行日期，我們與獨立第三方房地產開發商簽訂158個合同項目(包括111個在管項目，合同總建築面積為11.0百萬平方米及在管建築面積為9.9百萬平方米，及47個待交付合同項目)；(ii)截至2020年6月30日止六個月，我們從獨立第三方獲得新的10個合同項目，合同建築面積為1.3百萬平方米(包括五個在管項目，在管建築面積為169,040平方米)。

基於本集團為減少對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴及使向上文所載獨立第三方開發的物業提供的服務多元化而採取的措施，連同(i)與獨立第三方物業開發商訂立的合同項目數量佔本集團於2020年6月30日的總合同項目數量的51.0%，本集團截至2020年6月30日止六個月與獨立第三方物業開發商訂立的新承接合同項目數量佔本集團於同期承接的總合同項目數量的37.9%；及(ii)於業績記錄期間獨立第三方開發的物業項目就向非業主提供物業管理服務及增值服務產生的本集團收益貢獻增加(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，就物業管理服務而言分別為18.4%、22.2%、24.1%及25.3%，就向非業主的增值服務而言分別為1.4%、1.6%、3.0%及3.0%)，董事認為措施在有關情況下切合實際及有效。考慮到(i)上述董事意見及基準；及(ii)與本公司管理層就有關本集團相關措施及本集團上述所披露之於業

績記錄期間所取得的業績進行的討論，獨家保薦人同意董事意見，即該等措施切合實際及有效。

客戶服務及客戶關係管理

我們的客戶服務及客戶關係管理旨在通過專注提供卓越客戶服務以滿足或超越客戶的需求而建立及維持持續的客戶關係，我們認為此對我們業務的長期成功至關重要。我們已採取一系列措施，積極與客戶建立長期的關係，該等措施主要包括：

- **管家式服務。**我們有一組管家，為我們所管理的住宅物業的業主及住戶提供全面、個人化及優質的服務。管家通過手機應用程式、電話及上門拜訪與業主及住戶保持頻密溝通，以收集客戶的基本背景資料，傾聽及了解彼等面臨的問題及需求，以便更好地預測並及時回應彼等的不時要求，從而建立互信親切的客戶關係。業主及住戶可隨時尋求管家幫助，並可向管家呈報所有與我們的物業管理有關的事宜，管家將評估相關情況，分配及協調合適的現場資源，以回應客戶要求並解決問題。我們的管家亦負責監督由其他僱員及第三方服務商所提供的物業管理服務的品質。彼等在促進及推動社區增值及協同服務方面亦發揮了重要作用。
- **建立社區文化。**我們努力通過以下方式建立有凝聚力的社區文化：(i) 一站式服務：設立客戶服務中心，以確保我們對服務需求迅速做出反應；(ii) 零干擾服務：安排清潔服務或其他服務時間，以錯開業主及住戶的日常活動高峰期；(iii) 貼心服務：在客戶服務中心存放日常必需品，並定期組織社區便利服務活動如安排磨刀服務或修鞋服務；(iv) 主動服務：設置物業經理接待日，以主動接觸業主及住戶並了解其特別請求或需求；(v) 驚喜服務：舉辦生日派對、喬遷派對、為業主和居民慶祝生活事件及節日慶祝等，以加強我們與他們之間的關係，並在我們管理的社區之間營造健康和諧的氛圍。
- **提高客戶滿意度及溝通。**於每年初，我們將根據業主的滿意度制定回訪計劃，並定期進行探訪。我們開發了多種客戶溝通渠道，以更好地訪問和滿足客戶的需求，並最大程度地提高客戶體驗及忠誠度，其中包括我們的服務人員、我們的手機應用程式「慧生活」以及免費的客戶服務熱線，為業主和居民提供24

小時服務。我們編製了物業管理工作公報，我們管理的社區的所有業主及居民均可訪問。

市場開發

我們的管理層負責(其中包括)規劃和制定我們的整體市場擴張計劃、營銷策略及協調我們的市場開發活動，以開發新客戶並保持和加強與現有客戶的關係，以及探索及開發更多的商機。我們已針對不同客戶及業務夥伴的特點量身定制各種營銷措施。

於業績記錄期間，我們大部分收益乃來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業。除與其保持長期穩定的業務合作關係外，我們將致力透過提供客制化、多元化及高質量的服務擴大與獨立第三方物業開發商的合作。有關我們減低對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴及使向獨立第三方物業開發商開發的物業及其他獨立第三方客戶提供的服務多元化所採用的措施，請參閱本節上文「我們的客戶」一段。

此外，我們利用我們的多個客戶溝通渠道(如我們的管家)、免費客戶服務熱線及「慧生活」手機應用程式)從客戶取得反饋和建議，此幫助我們更好地了解客戶需求及開拓更多的商機，從而提供更廣泛的社區增值及協同服務。我們亦不斷從第三方商家尋求商業合作機會，以提升我們社區增值及協同服務的廣度和深度。

競爭

中國的物業管理行業市場分散，競爭激烈，據中國指數研究院統計，2019年行業內有130,000家物業管理企業營運。作為一個聲譽良好且擁有龐大而廣泛的物業管理組合的參與者，我們的物業管理服務主要與中國的大型國有及區域物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司和相關行業參與者競爭。例如，我們向業主及住戶及物業開發商提供的社區增值及協同服務可能與提供類似產品和服務的供應商及電子商務公司存在競爭。我們是中國的物業管理服務商，具有廣泛的物業管理規模和國有背景。我們是深耕福建省的物業管理服務商，就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。於2019年，我們被中國指數研究院評為中國物業服務百強企業中，我們綜合實力排名第三十六位。自2017年起，我們被中國指數研究院評為以綜合實力計的中國物業服務百強企業五十強。我們認為，我們的主要競爭因素其中包括經營規模、服務價格和質量、聲譽、品牌及財務資源。有關我們經營業務所在行業和市場的更多詳情，請參閱本上市文件「行業概覽」一節。

品質管控

我們在優先考慮服務的品質方面取得了卓越往績，且我們相信，品質管控對我們業務的長期成功而言至關重要。於2020年6月30日，我們有一個專門品質管控專業團隊，主要專注於(其中包括)在公司層面保持服務標準、標準化服務程序、參與供應商挑選及監督我們和供應商服務的品質。此外，我們亦聘請諮詢公司派出隱秘客戶以評估我們提供的服務品質。

物業管理服務的品質管控

我們實施一套全面的措施和政策，以確保我們提供服務的質量，並且在各個方面都遵守國際標準。我們已獲取ISO 14001、ISO 9001及ISO 45001認證，作為對我們服務質量的肯定。ISO 9001為質量管理體系的國際標準。ISO 14001為一系列與環境管理相關的標準，旨在協助機構(i)盡量減少其營運對環境的負面影響；(ii)遵守適用的法律、法規及其他以環境為導向的要求；及(iii)證明上述領域的持續改善。ISO 45001為國際職業健康及安全管理體系標準。

下表載列我們於最後實際可行日期獲得的認證的詳情：

認 證	授 權 機 構	頒 發 日 期	屆 滿 日 期
ISO 14001	中國質量標誌認證	2013年2月25日	2021年12月29日
ISO 9001	中國質量標誌認證	2009年9月16日	2021年12月29日
ISO 45001	中國質量標誌認證	2017年11月17日	2023年11月16日

我們要求我們的員工和供應商嚴格遵守我們的品質標準。我們重視並積極主動解決客戶有關服務品質的投訴。我們的現場員工，特別是我們的管家，積極徵求業主和住戶的反饋並在我們的在管物業進行徹底檢查，以發現潛在的問題。我們時常召開會議針對發現的任何問題組織和實施整改措施。

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。我們採取嚴格的質量監督措施，以確保符合我們的質量標準。我們建立了一個三級的多級監控系統：總部、區域公司和現場物業管理辦公室，實現對客戶的全面覆蓋及對服務品質的分層監管。為了執行我們的質量控制標準和特定的操作程序，總部的質量控制人員將對重大項目進行季度內部質量檢查。我們區域公司的質量控制人員將每月對主要項目進行內部質量檢查，並對其他項目進行抽查。我們的物業管理辦公室會在日常管理中進行自我檢查。同時，我們使用我們的智慧物業系統對每個物業管理辦公室的部分日常工作進行分類和標準化，以確保及時完成日常工作。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。

第三方分包商的品質管控

我們通常會在與分包商簽訂的協定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。我們亦會針對我們分包商提供的服務品質在業主中進行調查。我們有合同權利按照我們的評估結果調整分包費用及終止協議。若分包商未達到我們的標準，或未能糾正任何品質問題，則彼等將會自我們選定的合格分包商名單中除名。

現金管理政策

我們透過不同方法收取提供服務(即物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務)的費用款項，主要以銀行轉帳及以「慧生活」手機應用程式線上轉帳及現金比例相較低。於業績記錄期間，我們分別6.5%、4.6%、2.7%及1.6%的總收益以現金收取。

我們已實施現金管理系統以管理於日常業務過程中現金流入及外流。下表載列現金管理政策詳情：

現金流量交易

現金處理政策及內部管控措施

來自客戶的物業管理費用、按金、服務費用款項相關的現金流入

我們的客戶服務人員主要負責於在管物業的接待處收取現金。駐紮各在管物業的管理團隊(i)每星期檢查已發票據的已收到現金實際金額；及(ii)每星期將收到的現金存入我們的銀行帳戶。

向供應商及分包商支付的現金流出

向供應商及分包商付款前，我們要呈交載列付款目的、涉及金額及其他相關資訊的申請。

我們的財務管理部門負責審閱，及我們的附屬公司相關管理人員負責批准付款請求。

業 務

現金流量交易

現金處理政策及內部管控措施

現金庫存及存款

當手頭現金超過一定水平，我們每星期將多餘的款項存入銀行賬戶。

我們亦制定如監控攝像機及保險箱等安全措施，以確保安全存放所收現金。

開設及管理銀行賬戶

我們制定內部政策及有關開設銀行賬戶的程序。於總部的財務管理部門負責全面監控及管理持有的銀行賬戶。

員工

於2020年6月30日，我們僱有6,978名全職員工。下表載列於2020年6月30日按部門劃分的我們員工數目：

部門	員工數目
管理人員	183
行政、人力資源及財務人員	134
物業管理服務人員	4,173
增值服務人員	2,389
市場開發人員	14
品質管控人員	71
IT人員	14
總計	6,978

下表載列於2020年6月30日按地理位置劃分的員工數目：

位置	員工數目
海西	3,563
東南地區	1,563
華東地區	973
華中地區	627
華南地區	252
總計	6,978

員工關係

於最後實際可行日期，根據中國法律法規，有15個工會代表我們員工的利益，並在與勞工有關的問題上與我們的管理層緊密合作。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無經歷任何影響我們營運的罷工或其他重大勞資糾紛。董事相信，我們與員工保持良好的工作關係。

除本節下文「一 法律訴訟及合規」一段中披露的事件外，我們亦根據適用的中國法律法規為員工的社會保險及住房公積金進行供款。

我們致力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最優秀的員工。我們已制定一系列的政策和措施，為本公司爭取合適的人才。

我們與所有全職員工簽訂個人勞動合同。我們將會根據員工的年度績效考核續簽勞動合同。我們的所有員工享有固定薪資，也會按照職位給予其他津貼。此外，我們亦會按照年度績效考核酌情向我們員工發放獎金。

招聘

我們的人力資源部門負責招聘。鑒於物業管理行業的勞動密集型性質，我們非常重視招聘稱職的員工，為我們的客戶提供優質的物業管理服務。為此，我們已建立與招聘流程有關的內部政策及程序。我們的招聘流程主要包括以下主要階段：

- **招聘要求。**我們的人力資源部門自集團內部收集職位空缺資料，並發佈招聘職位的詳細職位描述及要求。
- **物色候選人。**我們通過多種渠道物色候選人，包括內部調動及晉升、線上招聘廣告、員工推薦、校園招聘及職業博覽會。
- **甄選及遴選。**我們對候選人的審查及甄選考慮多種因素，如申請人的學歷、工作經驗、專業資格及知識、性格以及面試表現。選擇合適的人選時，我們重視其能力亦重視其品德。
- **聘用。**對於成功通過我們的面試及內部審批程序的獲選候選人，我們將其分配到指定職位，訂定其薪金水平，並協助其完成入職培訓及必要文件。

員工培訓

我們定期為員工舉辦全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的技術和服務技能，並向彼等提供行業品質標準和工作場所安全標準相關的知識。我們會為新員工提供入職培訓、向彼等介紹公司文化、幫助彼等適應團隊合作並讓他們觀看視頻以直觀地展示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僱員的導師。導師為應屆畢業生量身提供培訓和指導。我們為員工提供在線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，如品質管控和客戶關係管理。我們亦設立線上培訓平台，根據僱員的工作崗位及要求，提升及豐富其專業技能及業務知識。

社會保險及住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主及員工須對一些社會保險基金(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。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽—與勞工及社會保險有關的法律及法規」一段。

我們所有於中國的附屬公司已於社會保險機構登記，並向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。於最後實際可行日期，我們的附屬公司已開設社會保險賬戶及房公積金賬戶。

於業績記錄期間，我們並無為若干員工登記及／或全數繳足社會保險及住房公積金供款，主要涉及(i)選擇不繳費的若干員工，(ii)已繳納農村社會保險的農村家庭員工，及(iii)毋須繳納相關供款的退休員工及(iv)尚未開始繳費的新入職員工。由於我們的董事認為於最後實際可行日期該等供款總額合共人民幣0.3百萬元並不重大，我們於業績記錄期間及直至最後實際可行日期並無就此計提撥備。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國有關部門可能責令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，我們可能遭致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，根據相關中國法律法規，倘未能於指定限期內為員工開辦住房公積金賬戶，則各附屬公司罰款介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元；及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，可能會向中國的人民法院申請強制執行。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到任何監管部門的責令或通知要求我們繳付任何社會保險或住房公積金供款。

於最後實際可行日期，我們所有聘有員工的中國附屬公司及分公司均已開設社會保險賬戶及住房公積金賬戶，而且我們的絕大多數相關中國附屬公司及分公司已取得當地社會保險及住房公積金主管部門的書面確認，其確認我們於業績記錄期間在各重大方面均遵守有關社會保險或住房公積金供款的適用中國法律及法規，及／或我們將不會遭致處罰、罰款及／或頒令以強制要求為相關僱員繳納社會保險及住房公積金供款的未繳款項，除非彼等接到相關僱員涉及我們任何未補足供款的經核實投訴，或彼等根據所進行的查證發現我們嚴重違反相關法律。此外，我們的控股股東建發房地產已同意，就因我們未能代僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而產生的我們可能須繳納及支付的全部損失、付款、訴訟、結算付款、成本、責任、損害或開支、懲罰及罰款。鑑於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們未能為員工登記及／或全數繳足社會保險及住房公積金供款不會對我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款」一段。我們已採取若干加強的內部控制措施，以防止再次發生違規事件。我們已就社會保險及住房公積金制定相關培訓計劃並向相關僱員進行培訓。我們已指派專人監督及確保我們遵守該等法律法規以及識別該等法律法規的任何更新。我們已指派我們的財務經理覆核由行政部門進行的社會保險及住房公積金的月度計算，然後由管理層批准。

知識產權

我們的知識產權是我們強大品牌知名度不可或缺的一部分，也是我們業務至關重要的組成部分。於最後實際可行日期，24項商標、六項專利及34項軟件著作權已在中國註冊，對本集團業務至關重要。於業績記錄期間，我們根據商標許可協議獲廈門建發授權在我們的業務營運中使用其若干商標，據此我們有權在協議規定的有效期內免費使用該等商標。有關更多詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易 — (A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

若干軟件、伺服器及操作系統供應商（「**軟件供應商**」）已就指定總金額為人民幣29.8百萬元（為兩間軟件供應商申索的總金額）未經授權使用其軟件、伺服器、操作系統及數據庫而接觸我們。根據我們的中國法律顧問告知，倘軟件供應商提出訴訟，則軟件

供應商有義務根據中國相關法律法規為其申索提供證據。此外，在沒有證據的情況下，中國法院全面維持其申索的可能性相對較低。於最後實際可行日期，就侵犯知識產權而言並無重大訴訟，我們與軟件供應商進行談判，並盡力達成和解。

此外，我們的控股股東建發房地產已同意悉數彌償任何可能因就軟件供應商向我們中國的附屬公司提出的潛在訴訟(如有)而引致的損失、款項、訟案、和解款項、成本、負債、損害或開支。鑑於上述，我們的中國法律顧問認為，該等軟件供應商展開或提起的有關申索或潛在訴訟(如有)將不會對本集團的營運及財務狀況造成重大影響。鑑於上述情況及我們主要業務的性質，董事認為由軟件供應商提起或發起的潛在訴訟(如有)將不會對本集團營運及財務狀況產生重大影響。此外，我們已採用若干優化內部控制措施以防止再次侵犯知識產權。於2020年11月4日，我們已要求所有員工卸載於本集團的電腦上未有恰當授權的軟件(如有)。我們已採用政策(於2020年11月7日經最後修訂，尚待管理層批准)以於每季為所有員工的電腦進行全面檢查。內部控制顧問認為：(i)本集團已實施多項加強內部控制措施，包括於2020年11月4日要求所有員工卸載未有授權的軟件、於2020年11月12日及2020年11月27日進行兩次自我檢查、採用政策(於2020年11月7日經最後修訂，尚待管理層批准)以於每季為所有員工的電腦進行全面檢查)。該等措施已及將繼續監察本集團對重大軟件、操作系統、伺服器及數據庫的許可/授權使用，而該等措施對本集團的日常運作及改善本集團及本集團僱員對使用(包括但不限於)該等重大軟件、操作系統、伺服器及數據庫的認知及合規行動至為重要；(ii)於最後實際可行日期，透過實施該等強化內部控制措施，本集團及本集團僱員未經授權使用軟件、操作系統、伺服器及數據庫的數目及/或種類顯著減少。由於我們目前仍在與軟件供應商進行談判，旨在於解決其索償方面達成共識。因此，本集團使用該等重大軟件、操作系統、伺服器及數據庫的情況已獲有效改善，達致更高的合規程度；(iii)本集團就本集團及其僱員使用軟件、操作系統、伺服器及數據庫建立持續監督機制，以完全遵守適用的規則及規定；及(iv)此等會持續改進的優化內部控制措施可幫助本集團保持有效控制以完全遵守未來適用的規則及規定。

於最後實際可行日期，除上述所披露外，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，請參閱本上市文件附錄四「一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一段。

獎項及認可

多年以來，我們在中國從許多機構收到各種獎項，作為對(其中包括)我們在中國物業管理行業的整體實力及聲譽、業務規模及服務質量的認可。下表載列我們於業績記錄期間及直至最後實際可行日期的主要行業和業務獎項和認可：

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2020年	2018年度福建省物業服務企業 AAA級信用企業	福建省住房和城鄉建設廳 辦公室
2020年	2020中國物業服務百強企業 第36位	中國指數研究院
2020年	2020年藍籌物業百強企業	經濟觀察報
2020年	2020年區域領先價值企業	經濟觀察報
2019年	「2019福建物業服務市場地位領先企業」 排名第一	中國指數研究院
2019年	2019年藍籌物業企業50強	經濟觀察報
2018年	廈門市物業服務企業綜合實力 測評30強	廈門市物業管理協會
2017年	中國物業管理企業品牌 價值50強排名第37位	中國房地產協會、上海易居 房地產研究院、中國 房地產測評中心

保 險

我們投購若干保單，主要包括賠償第三方因我們的業務營運所受損害的公共責任保險及物業責任保險、醫療保險及工傷保險。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，請參閱本上市文件「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根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」一段。

社 會 健 康、安 全 及 環 境 事 宜

我們須遵守有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規。此外，我們的服務質量得到了ISO 14001，ISO 9001和ISO 45001的認證。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守與工作場所安全相關的中國法律。誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無發生任何可能對我們的業務營運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舉措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。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環保法律而遭致罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們於業績記錄期間及直至最後實際可行日期不會因違反中國環保法律而遭致任何重大的行政處罰。

牌照、許可及證書

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，我們已就業務營運從相關政府部門取得所有重要的批文、許可、牌照及證書(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。下表載列於最後實際可行日期與我們營運有關的重大牌照、許可及證書：

牌照、許可及證書	持有人	頒發機構	頒發日期	到期日
自行招用保安員單位備案證(廈公保備湖2017號)	怡家園	廈門市公安局湖里分局	2017年6月16日	不適用
自行招用保安員單位備案證(廈公保備思0027號)	匯嘉	廈門市公安局思明分局	2017年7月17日	不適用
福州市房地產經紀機構備案證(晉2019147)	怡家園福州分公司	福州市晉安區住房保障和房產管理局	2019年7月18日	2021年7月18日
食品經營許可證(JY13502030407323)	廈門在家怡居	廈門市思明區市場監督管理局	2020年7月1日	2025年6月30日
醫療機構執業許可證(PDY00551-535020617D4002)	廈門佰睿	廈門市湖里區衛生健康局	2020年7月24日	2022年11月28日

業 務

牌照、許可及證書	持有人	頒發機構	頒發日期	到期日
養老機構備案回執 (2020005)	廈門佰睿	廈門市湖里區民政局	2020年8月7日	不適用
食品經營許可證 (JY23502060369636)	廈門佰睿	廈門市湖里區市場 監督管理局	2020年7月7日	2024年11月20日
自行招用保安員單位備案 證(廈公保備湖5036號)	廈門公建	廈門市公安局湖里 分局	2020年8月12日	不適用

我們若干重要的許可及牌照有效期有限。我們監察許可及牌照的效力，並於其逾期前按時申請續領相關許可及牌照。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們取得及續領所需許可及牌照時並無重大困難。

物業

於最後實際可行日期，我們並無持有任何物業。於最後實際可行日期，我們已租賃總建築面積67,667.2平方米的236處物業，主要用作辦公室、業務營運及員工宿舍。此外，我們於中國廈門的建發國際大廈租賃停車位，總建築面積為51,334平方米。

於最後實際可行日期，向出租人租借的184項總建築面積為57,349.4平方米的物業，彼等已提供充足及有效的房屋所有權證或其他所有權文件。中國法律顧問告知我們，該等於中國具備房屋所有權證或其他所有權文件的租賃物業所訂立的租賃協議為有效及具約束力，且我們有權按照該等租賃協議的條款合法佔用及使用該等租賃物業。餘下52項向出租人租借的總建築面積為10,317.9平方米作員工宿舍用途的物業，彼等無法提供有效的房屋所有權證或其他充足的所有權文件。誠如中國法律顧問所告知，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要授權可向我們出租該等物業。

於最後實際可行日期，於我們租賃作辦公室、業務營運及員工宿舍的236項物業中，221項作辦公室及員工宿舍用途的租賃協議並無根據中國法律及法規的規定與地方房屋管理部門進行備案，主要由於相關出租人不合作，或欠缺所有權證。誠如中國法律顧問所告知，主管機關可能責令我們糾正此項未備案事宜，而倘我們未能於指定期限內作出糾正，我們可能會因該未備案事宜被處以金額為每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。因此，因若干租賃協議未備案事宜而處罰的最高潛在罰款金額為人民幣2.21百萬元。於最後實際可行日期，我們並無接獲任何監管機關就因我們未有就上述租賃協議辦理登記的事宜施加行政處罰或強制執法行動的通知。此外，我們的控股股東建發房地產已同意，就因我們未能向當地房屋行政機關提交租賃協議或任何有關租賃物業遷移而產生的可能須繳納及支付的任何成本、開支、罰款及賠償悉數彌償。中國法律顧問已告知我們，未有登記租賃協議將不會對租賃協議的有效性造成影響。倘我們被要求搬遷租賃物業，鑒於(i)租賃物業的性質主要為我們的辦公室及員工宿舍；及(ii)可隨時找到替代物業，我們認為任何有關租賃物業的搬遷均不會令我們的業務運營出現任何重大中斷。儘管我們可能招致額外的搬遷費用，但董事認為我們的業務、運營或財務狀況將不會受到任何重大影響。有關進一步詳情，請參閱本上市文件中「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 一部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書或我們的部分租賃協議並未於相關政府機構辦理登記」一段。

我們已建立有關審批和簽訂租賃協議的內部控制政策。該政策要求管理人員和行政人員在審批及簽訂租賃協議之前取得待租賃物業的相關房屋所有權證文件。管理人員須確保有關租賃協議於相關政府機關的備案登記。有關人員亦須每月向其行政經理報告備案登記情況。

內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已於2020年8月委任獨立內部控制顧問按協定範圍對我們的內部控制系統進行內部控制詳細審閱報告。於內部控制審閱過程中，內部控制顧問得出若干有關內部控制的政策及程序的調查結果，包括但不限於設立正式機制以處理及監管上市規則要求及發展及／或改善有關營運過程的政策及程序。

我們已實施內部控制顧問建議的以下內部控制增強措施，其包括但不限於：

- 為核心業務流程及遵守上市規則的規定制定政策及程序；
- 優化風險評估及管理機制；

- 保留審查及批准的書面證據。

內部控制顧問於2020年9月對我們就調查結果及改進建議所採取的主要改進措施進行跟進檢討。後續審核的主要結果如下：

- 企業層面控制將於上市前進一步提升以確保上市時遵守上市規則的適用要求；及
- 上市前將會委任具備香港財務報告準則知識的人員(例如執業會計師)，負責處理本集團的財務報告及披露。

經考慮主要改進措施的實施以及該跟進檢討的結果後，董事確信我們的內部控制系統就當前的營運環境而言乃屬充分有效。

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營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱本上市文件中「風險因素—與我們業務及行業有關的風險」一段。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們一般業務過程中產生的信貸和流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本上市文件中「財務資料—有關市場風險的定量及定性分析」一段。

企業管治

為監控分拆及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格和經驗以及我們審核委員會的職責詳情，請參閱本上市文件中「董事及高級管理層—董事委員會—審核委員會」一段；
- 委任駱藝女士為本公司財務總監，及梁晶晶女士為本公司的公司秘書，以確保本公司經營符合相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本上市文件中「董事及高級管理層」一節；
- 委任興證國際融資有限公司為我們上市後的合規顧問，以就上市規則合規向我們提供意見；及

- 委任外部法律顧問就上市規則合規向我們提供意見並確保我們遵守相關監管要求及適用法律(如必要)。

法律訴訟及合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未就業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或爭議，如與我們客戶及供應商的合同爭議。於最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的未決或威脅提出的訴訟、仲裁程序或行政訴訟，而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

COVID-19疫情對業務的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。

COVID-19於2020年初的爆發影響中國的宏觀經濟情況及若干行業，如物業發展及飲食業。但疫情爆發只短暫影響中國的宏觀經濟、物業發展及物業管理行業。根據中國指數研究院，中國(包括福建省)的經濟環境及物業發展行業均已復甦，並無不可預見的情況。此外，儘管受到COVID-19的影響，但全國城市失業率於2020年第一季度與2015至2019年相比仍相對保持穩定。根據中國指數研究院的數據，鑑於房地產市場的復甦及穩定的就業環境，預計住宅物業業主及居民支付物業管理費的能力不會受重大不利影響。由於中國大多數物業管理公司的主要業務為管理住宅物業，預計COVID-19不會對中國的物業管理行業產生重大不利影響。有關COVID-19對宏觀經濟狀況及中國及福建省房地產市場的影響，請參閱本上市文件「行業概覽 — COVID-19爆發對中國及福建省房地產行業的影響」一段。

COVID-19疫情對我們的業務營運造成短期影響。自2020年1月至最後實際可行日期期間，我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並無因COVID-19疫情遭受重大影響。本集團能夠於任何現有項目中履行責任。我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並無終止或暫停，而根據62份物業管理服務合同，我們自2020年1月1日至最後實際可行日期的在管建築面積增加3.9百萬平方米，在管總建築面積達23.6百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，我們就物業管理服務及社區增值及協同服務的主要財

業 務

務指標，包括收益、毛利及毛利率與截至2019年6月30日止六個月相比保持穩定，截至2020年6月30日止六個月的物業管理費年度收款率較截至2019年6月30日止六個月的收款率為高。

自2020年1月至最後實際可行日期期間，雖然全國各地政府機關要求停止售樓場地及暫停物業發展程序，我們向湖北省武漢的非業主增值服務(即向物業開發商提供諮詢服務)暫停，但我們大部分的增值服務並無因為COVID-19而造成重大影響。由於我們的接待、維持秩序及清潔服務因物業開發商暫停售前活動而暫停，而我們的費用一般按工程進度收取，因此，我們仍可根據合同安排收取本公司在暫停期間的協銷服務費用及前期規劃設計諮詢工作費用。我們向武漢的非業主提供增值服務已自2020年5月恢復正常。截至2020年6月30日止六個月，我們向非物業業主提供增值服務所產生的收益比截至2019年6月30日止六個月有所增加。基於上述情況，我們預期COVID-19不會對我們向非業主提供的增值服務造成任何重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何項目，而我們曾於武漢市向兩名非業主提供社區增值及協同服務(接待、維持秩序及清潔服務)。我們已於2020年5月重新開始為武漢的非業主提供增值服務(即向物業發展商提供諮詢服務)。於最後實際可行日期，我們共有35名員工位於湖北省。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，我們在湖北省的業務收益分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣6.4百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們總收益的不適用、不適用、0.8%及0.7%。我們在上海、江蘇省、浙江省、安徽省、湖南省及四川省亦有業務，該等地區亦有不少確診個案，而我們有很大部分業務位於福建省，該等地區的疫情較湖北省及上述省份輕微。於2020年6月30日，本集團的現場服務人員數量較2020年1月COVID-19爆發前有所增加。該增長主要是由於(i)本集團的地域覆蓋範圍覆蓋了許多受COVID-19疫情影響較小的城市；(ii)自2020年3月起，COVID-19疫情已在中國得到遏制；及(iii)此後，本集團一直在擴展業務。

業 務

由於COVID-19疫情的影響，本集團於業績記錄期間因中國政府的豁免而產生的社會保險供款減少了人民幣12.5百萬元。此外，本集團於2020年7月1日至2020年11月30日期間獲授的社會保險豁免為人民幣8.8百萬元。本集團估計，於2020年12月將獲授的該等社會保險豁免將達人民幣1.4百萬元。除上文所披露者外，本集團並未因COVID-19疫情的影響而獲得中國政府的任何其他豁免或津貼。本集團未來是否會獲得中國政府的豁免或津貼，將取決于中國政府的相關適用政策(如有)。董事確認社會保險豁免金額屬重大。

自2020年1月至最後實際可行日期期間，本公司未發生因COVID-19而導致的勞動力短缺或在收取物業管理費方面有重大困難。自2020年1月至最後實際可行日期期間，我們的供應商、分包商及水電服務供應商提供的服務及供應商提供材料並未遇到任何重大中斷。鑑於我們並不依賴任何特定供應商及／或該服務的分包商或代辦，並且此等服務及產品的替代品可容易獲得，因此董事們預期我們的供應鏈不會遭受重大干擾。

據董事所知，及經諮詢建發房地產及餘下建發國際集團，即使COVID-19爆發，我們預期(i)物業發展及交付過程以及售前活動沒有任何重大延誤；及(ii)物業購買者就餘下廈門建發集團、餘下建發國際集團及獨立第三方物業發展商的買賣協議沒有重大終止。鑒於上述原因，本集團提供物業服務最終並無任何延誤。

本集團已遵守政府就COVID-19疫情而實施的相關法規及措施，包括但不限於物業管理中的衛生及預防措施。

為防止COVID-19於我們在管物業內傳播，自2020年1月下旬，我們已在應急系統下針對COVID-19及時實施強化衛生及預防措施，該等措施包括(i)定期清潔及消毒我們所管理物業的公共場所；(ii)透過測量物業業主、住戶及訪客的體溫及實施嚴格的門控監察我們在管物業的物業業主、住戶及訪客的身體狀況；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套及口罩；(iv)督促我們的員工以及我們所管理物業的業主及住戶養成良好個人衛生習慣；及(v)使用我們的手機應用程式「慧生活」以提供非接觸式開門服務。於2020年6月30日，我們實施強化衛生措施、購買防疫物品及向加班或於對抗COVID-19實施預防措施表現優秀的員工支付加班費或獎金，產生總成本為人民幣5.0百萬元。直至最後實際可行日期，概無現場員工感染COVID-19。

業 務

我們或會於不久將來繼續採購醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為其成本對我們的財務業績將並不重大。根據初步評估，董事確認，與增強措施相關的成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

董事確認：(i)我們在湖北省的業務於業績記錄期間就收益貢獻而言並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因COVID-19造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本上市文件後未來至少12個月的需求；(iv)我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並未被終止或暫停，我們的非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)儘管我們截至2020年6月30日止六個月的物業管理費用年度收繳率為63.5%，但由於我們截至2020年6月30日止六個月的物業管理費年度收繳率(63.5%)高於截至2019年6月30日止六個月的年度收繳率(59.7%)及遠高於於2020年6月30日的物業管理費預期年度收繳率的50% (即於2020年6月30日應收截至2020年12月31日止年度的預期年度物業管理費的百分比)，及截至2020年6月30日止六個月的現行收款率(乃由(a)截至2020年6月30日收取的物業管理費除以(b)於2020年6月30日的應收物業管理費)為82.2%，遠超截至2019年6月30日止六個月的78.9%，我們預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自2020年4月起，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸消退。因此我們預計，COVID-19疫情(包括其對中國整體經濟的影響)將不會對我們於截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。此外，儘管我們計劃於華中(包括湖北省)擴充業務營運，我們預計COVID-19疫情不會對我們的業務策略造成任何重大不利影響，因為我們可能探索其他省份及地區的業務機會、收購或投資目標。然而，我們仍需承擔由COVID-19引起的若干風險。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」一段。

財務資料

閣下應將本節與本上市文件附錄一「會計師報告」一節所載綜合財務報表(包括附註)一併閱讀。本公司綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱覽整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，涉及風險及不確定性。該等陳述基於我們對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展之經驗及理解，以及我們認為於有關情況下屬適當之其他因素所作之假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測有很大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述中預測者有重大差異的因素包括本上市文件中「風險因素」一節中討論的因素。

概覽

我們是深耕福建省的住宅物業管理服務供應商。就2019年在管建築面積而言，本公司在福建省的市場份額為1.9%。於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

我們向我們在管物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、公共設施維修保養服務，重點服務於住宅物業。我們主要自行或透過第三方分包商或服務公司提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務。就非業主增值服務方面，我們主要提供(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向物業開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務，及(ii)向物業開發商及其他非業主為銷售中心提供接待、秩序維持及清潔服務。

截至2019年12月31日止三個年度各年，我們的總收益分別為人民幣447.1百萬元、人民幣608.6百萬元及人民幣801.3百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為33.9%，錄得年度溢利分別為人民幣32.5百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣68.3百萬元，複合年增長率為45.0%。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的總收益分別為人民幣347.2百萬元及人民幣452.2百萬元，增長率為30.2%，分別錄得溢利人民幣30.2百萬元及人民幣61.5百萬元，增長率為103.6%。

編製基準

根據重組(於本上市文件「歷史、重組及公司架構」一節更詳盡闡釋)，緊接重組前及緊隨重組後，從物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的本集團現時旗下公司處於最終控股公司廈門建發的共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，就本上市文件附錄一的會計師報告及本節而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」，採用合併會計原則為基準編製，猶如現行集團架構於整個呈列業績記錄期間內或自該等合併公司首次受廈門建發控制當日起(以較短者為準)一直存在。

就本上市文件附錄一的會計師報告及本節而言，編製歷史財務資料已假設除外公司進行的業務的轉讓(詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及公司架構」一節)已於2017年1月1日(即業績記錄期間開始之日)進行。因此，歷史財務資料不包括除外公司進行的業務於業績記錄期間的業績以及與除外公司進行的業務直接有關的所有資產及負債。

本集團於業績記錄期間及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括自所呈列的最早日期起或自附屬公司及／或業務首次受廈門建發共同控制日期起(以較短者為準)現時組成本集團的所有公司進行的業務的業績及現金流量(除外公司進行的業務的業績除外)。

本集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已使用現有賬面值從廈門建發的角度編製以呈列合併公司的資產及負債。並無就共同控制權業務合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值的權益超出成本的部份(以控制方權益持續為限)確認任何金額。

於截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月向第三方收購的公司乃自收購日期起納入歷史財務資料。

集團內公司間交易、結餘與集團公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

提早採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號對本集團於業績記錄期間的歷史財務資料並無重大影響。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將會持續受到多項因素影響，包括本上市文件「風險因素」一節載列的相關因素及下文所載者：

我們的在管建築面積

我們的大部分收入來自我們的物業管理服務，分別佔我們截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收益的67.7%、65.7%、60.7%、65.8%及62.3%。我們來自物業管理服務的收入取決於我們的在管建築面積。因此，我們的財務狀況及經營業績受物業管理服務業務的在管建築面積影響，我們的收入增長取決於我們維持及發展在管建築面積的能力，而我們維持及發展在管建築面積的能力又受我們續簽現有物業管理服務合同和獲得新服務合同的能力影響。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們在管建築面積分別為15.8百萬平方米、18.8百萬平方米、20.7百萬平方米及21.7百萬平方米，其中67.3%、61.5%、54.4%及55.7%為餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業。

倘本公司無法維持或發展由餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團或獨立第三方或兩者所開發之物業管理組合，則本公司之業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

品牌及定價能力

我們一般根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型如住宅或非住宅及位置如城市等級；(ii)建議服務的範疇及品質；(iii)預期營運開支(其中包括員工成本、材料成本、分包成本及營運行政開支)；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)市場上類似服務及類似項目的物業管理費。

此外，物業管理公司就住宅社區等物業的管理服務可能收取的費用由中國有關部門監管及監督。

因此，在釐定我們的定價時，我們必須在具有足夠競爭力的項目定價和確保有吸引力的利潤率之間取得平衡。如果在釐定我們的定價時未能平衡各種因素，可能會對我們的財務狀況和經營成果造成重大不利影響。

財務資料

下表載列假設所有其他因素維持不變，本公司於業績記錄期間參照物業管理費的波動後於所示年／期內的溢利敏感度分析，僅作說明用途：

	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
物業管理服務收入	302,776	400,049	486,314	228,596	281,935
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
假設我們的物業管理費上升／下降5%					
總收益增加／減少	15,139	20,002	24,316	11,430	14,097
年／期內溢利增加／減少 ^(附註)	11,354	15,002	18,237	8,573	10,573
假設我們的物業管理費上升／下降10%					
總收益增加／減少	30,278	40,005	48,631	22,860	28,194
年／期內溢利增加／減少 ^(附註)	22,709	30,004	36,473	17,145	21,146

附註：按25%的中國企業所得稅(「企業所得稅」)計算

管理員工成本及分包成本的能力

於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的銷售成本主要為員工成本，即向客戶提供服務的員工薪酬及佣金，分別佔我們銷售總成本的68.7%、67.7%、65.3%、70.5%及66.1%。於業績記錄期間，員工成本增加大致上與業務規模增長一致。我們外包部分服務予第三方服務供應商時亦產生分包成本。公共區域成本為有關物業管理服務的公共區域維護時所產生的成本。因此，我們管理員工成本及分包成本的能力將影響經營業績。

財務資料

下表載列假設所有其他因素維持不變，本公司於業績記錄期間參照員工成本及分包成本的波動後於所示年／期內的溢利敏感度分析，僅作說明用途：

	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
銷售成本	330,055	467,727	617,933	263,151	342,407
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
假設我們的員工成本及分包成本上升／下降5%					
銷售成本增加／減少	13,977	19,684	26,449	11,755	15,310
年／期內溢利減少／增加 ^(附註)	10,483	14,763	19,837	8,816	11,482
假設我們的員工成本及分包成本上升／下降10%					
銷售成本增加／減少	27,955	39,368	52,898	23,510	30,620
年／期內溢利減少／增加 ^(附註)	20,966	29,526	39,673	17,632	22,965

附註：按25%的企業所得稅計算

競爭

根據中國指數研究院，中國的物業管理行業分散、競爭激烈，於2019年，行業內有130,000名物業管理公司營運。我們須在多個方面與業內人士競爭，包括經營規模、價格、聲譽、品牌、財政資源及服務質量。我們能否與競爭對手有效競爭，以及能否維持或改善我們的市場地位，將影響我們尋找新的物業管理項目和續新現有物業管理項目的能力，從而影響我們的在管建築面積，我們可向客戶收取的價格以及其他主要業務線。如果我們無法獲得新的物業管理服務合同、續簽現有的物業管理服務合同或按有利可圖的價格收取物業管理費，我們的財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於業績記錄期間，我們的收益來自(i)提供物業管理服務，(ii)提供社區增值及協同服務；以及(iii)向非業主提供增值服務，這些服務溢利率各有不同。下表載列我們於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	84,086	24.2	109,758	24.3

於業績記錄期間，我們的社區增值及協同服務的毛利率顯著高於其他業務的毛利率，由於勞動密集及通常產生較高勞工有關成本的物業管理服務及非業主增值服務。因此，三項業務收益貢獻結構的任何變化或任何該等業務毛利率的變化，均可能對本公司的整體毛利率造成影響，從而影響我們的經營業績。有關我們於業績記錄期間毛利率的進一步詳情，請參閱本節下文「經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—毛利及毛利率」一段。

重大會計政策及主要估計和判斷

收益確認

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，而本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的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，本集團將佣金費(按已收或應收業主的物業管理費總額或業主產生或應計的物業

管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值及協同服務

社區增值及協同服務主要包括(i)向業主及住戶提供家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及保養服務；及團購服務，按每項服務收費，並於提供有關服務時確認；(ii)來自房地產經紀及資產管理服務以二度銷售及出租交易物業及／或停車位的佣金收入，於提供服務時立即向業主及第三方收取，並按當時淨額確認；(iii)來自公共區域增值服務的收益，例如出租公共區域及廣告位及臨時停車管理等，在提供該等服務時確認；(iv)透過經營溢佰中心提供的護老及健康增值服務的收益，根據與客戶及交易方簽訂的合同所規定的詳細交易條款，按時間確認；(v)智能社區服務主要包括設計、建造、運營、智慧物業管理系統維護、銷售智能設備及軟件作為部分智慧物業管理系統的設計及建造服務。智慧社區服務的收益是在本集團的業績創造或提升客戶控制的資產時按時間確認。完全履行履約義務的進度按產出法計量，即根據最能反映本集團轉讓服務控制權的業績，直接計量截至目前已向客戶轉讓的服務價值相對於合同承諾的剩餘服務，確認收益。迄今向客戶轉讓的服務價值是根據進度證明(參照客戶或其代理人證明的工程)來計量的。由於應收款項是在提供服務時按時間確認，而應付款項只需經過一段時間便可收取，代價為無條件。銷售智能硬件設備及軟件的固定費用收入在本集團將資產控制權轉移給客戶時確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)向物業開發商及其他非業主提供接待、維持秩序及清潔服務，如探訪接待、客戶查詢、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於銷售中心的售前活動協助，該等服務按每月收費，並於本集團履行職責時，客戶同時獲得並消費，按時確認收益；及(ii)於物業開發及建造階段向物業開發商及其他非業主提供的諮詢服務，該等服務按估計成本加法計算的預定價格收費，並於提供該等服務時按時確認收益。

金融資產的後續計量和減值

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合同現金流量，並設有合同條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「財務收入淨額」。折現如影響不大，則會省略。本集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收關聯方款項以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)屬於此類金融資產。本公司的金融資產包括應收直接控股公司款項，該款項於本公司的財務狀況表上呈現。

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合同現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團對其他應收款項計算相等於12個月預期信用虧損的虧損撥備，直至自初始確認以來其信用風險顯著增加，在這種情況下，本集團確認續期的預期信貸虧損。是否應確認存續期信用虧損的評估依據是自初始確認以來，違約風險的可能性是否顯著增加。

按公平值計入損益「按公平值計入損益」的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合同現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。本集團的次級證券屬於該類金融資產。

金融負債

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計量且其變動計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

財務資料

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣1.9百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣5.4百萬元。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無就中國附屬公司於2007年後的未分派溢利的相關暫時差異分別為人民幣71.6百萬元、人民幣120.8百萬元、人民幣181.7百萬元及人民幣209.8百萬元確認遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

對漳州怡家園月港的控制權

儘管本集團僅持有漳州怡家園月港的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免漳州怡家園月港董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導漳州怡家園月港的相關活動，因此擁有漳州怡家園月港的控制權。因此，漳州怡家園月港分類為本公司的附屬公司。

財務資料

經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示年度／期間的經選定綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	447,051	608,618	801,330	347,237	452,165
銷售成本	(330,055)	(467,727)	(617,933)	(263,151)	(342,407)
毛利	116,996	140,891	183,397	84,086	109,758
其他收入	2,918	6,126	7,943	3,450	20,422
銷售及營銷開支	(144)	(781)	(552)	(90)	(936)
行政及其他經營開支	(78,075)	(90,375)	(114,040)	(50,866)	(54,044)
貿易及其他應收款項的預期 信貸虧損撥備淨額	(1,136)	(1,380)	(1,663)	(2,616)	(3,180)
融資收入淨額	3,714	11,970	20,835	8,023	15,653
分佔聯營公司業績	—	—	(2,257)	(50)	(1,262)
除所得稅前溢利	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
所得稅開支	(11,814)	(17,968)	(25,378)	(11,705)	(24,940)
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
以下應佔年／期內溢利：					
— 本公司權益持有人	30,750	47,835	68,181	30,233	61,011
— 非控股權益	1,709	648	104	(1)	460
	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
其他全面收益					
其後可重新分類至損益 的項目：					
換算海外業務財務報表時 產生的匯兌差額	—	—	—	—	(23)
年／期內全面收益總額	32,459	48,483	68,285	30,232	61,448

財務資料

收益

在業績記錄期間，我們自三個業務，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務、及(iii)非業主增值服務產生收益。下表按業務類別列出我們於所示年度／期間的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	347,237	100.0	452,165	100.0

- 物業管理服務。**我們來自物業管理服務的收益主要包括我們向業主及住戶收取有關我們在管物業的物業管理費。我們提供的基本物業管理服務可以分為：(i)保安服務；(ii)清潔、滅蟲、綠化及維護服務；及(iii)維修保養服務。我們大部分收益來自提供物業管理服務，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們總收益的67.7%、65.7%、60.7%、65.8%及62.3%。我們在業績記錄期間提供物業管理服務產生的收益金額有所增長。同時，由於我們使收益來源多元化，在業績記錄期間，提供物業管理服務產生的收益佔總收益的比例每年下降，主要是由於向非業主提供增值服務產生的收益有較大幅度的增長，而這又是由於以物業開發商為主的非業主客戶樓盤銷售增加，使我們向非業主提供增值服務的需求增加。
- 社區增值及協同服務。**我們的社區增值及協同服務主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務。來自社區增值及協同服務的收益於截至2019年12月31日止三個年度各年分別佔我們總收益的11.7%、9.3%及10.0%及截至2019年及2020年6月30日止六個月佔我們總收益的8.7%及9.4%。
- 非業主增值服務。**我們來自非業主增值服務的收益主要包括(i)諮詢服務；及(ii)接待、秩序維持及清潔服務。來自社區增值及協同服務的收益於截至2019年

財務資料

12月31日止三個年度各年分別佔我們總收益的20.6%、25.0%及29.3%及截至2019年及2020年6月30日止六個月佔我們總收益的25.5%及28.3%。

下表列出本公司於所示年度/期間分別產生自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務的收益來自：										
— 餘下建發國際集團	— ^(附註)	—	797	0.1	3,301	0.4	1,174	0.3	3,503	0.7
— 餘下廈門建發集團	51,461	11.5	50,638	8.3	47,472	5.9	21,237	6.1	17,985	4.0
— 獨立第三方	251,315	56.2	348,614	57.3	435,541	54.4	206,185	59.4	260,447	57.6
小計	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及協同服務的										
收益來自：										
— 餘下建發國際集團	431	0.1	1,765	0.3	1,196	0.1	442	0.1	1,162	0.3
— 餘下廈門建發集團	5,903	1.3	4,182	0.7	2,982	0.4	443	0.1	1,244	0.3
— 獨立第三方	45,881	10.3	50,667	8.3	76,043	9.5	29,269	8.5	39,997	8.8
小計	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務的										
收益來自：										
— 餘下建發國際集團	26,109	5.9	70,975	11.7	124,919	15.6	47,911	13.8	90,099	19.9
— 餘下廈門建發集團	57,783	12.9	58,678	9.6	74,873	9.3	32,542	9.4	23,425	5.2
— 獨立第三方	8,168	1.8	22,302	3.7	35,003	4.4	8,034	2.3	14,303	3.2
小計	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	347,237	100.0	452,165	100.0

附註：於2017年12月31日，餘下建發國際集團開發的物業的在管建築面積為234,000平方米。我們向獨立第三方收取上述物業的相關物業管理費，我們產生的收益來源乃來自獨立第三方。因此，截至2017年12月31日止年度，本集團並無產生任何來自餘下建發國際集團的物業管理服務收益。有關截至2017年12月31日止年度來自餘下建發國際集團開發的物業項目的物業管理服務收益詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的客戶—主要客戶」一段。

有關我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的關係詳情，請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—收益/項目來源」一段。

財務資料

物業管理服務收益

物業管理服務產生的收益主要包括本公司就向本公司管理物業的業主和住戶提供物業管理服務而收取的物業管理費，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣302.8百萬元、人民幣400.0百萬元、人民幣486.3百萬元、人民幣228.6百萬元及人民幣281.9百萬元。該等增加主要是由於我們管理的住宅及非住宅物業數量及在管建築面積因業務持續擴張而增加所致。於2017年、2018年及2019年12月31日及2019年及2020年6月30日，我們提供物業管理服務的物業數量分別為108、132、195、140及203，在管總面積分別為15.8百萬平方米、18.8百萬平方米、20.7百萬平方米、17.9百萬平方米和21.7百萬平方米。

下表按物業類別載列於所示年度／期間，我們的物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
住宅物業	229,170	75.7	289,356	72.3	348,203	71.6	165,214	72.3	209,044	74.1
非住宅物業	73,606	24.3	110,693	27.7	138,111	28.4	63,382	27.7	72,891	25.9
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

就物業類型而言，我們均管理住宅物業及非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校及公園等。我們大部分收入來自提供住宅物業管理服務，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月提供物業管理服務收入的75.7%、72.3%、71.6%、72.3%及74.1%。由非住宅物業產生的收入百分比由截至2017年12月31日止年度的24.3%增加至截至2018年12月31日止年度的27.7%，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的28.4%，主要是由於我們獲得的非住宅物業項目的建築面積增加，務求收益來源更為平衡。由非住宅物業產生的收入百分比相較截至2019年6月30日止六個月下降至截至2020年6月30日止六個月的25.9%，這主要是2019年下半年物業開發商落成及交付予業主的住宅物業增加的影響，以致截至2020年6月30日止六個月來自住宅物業相關物業管理服務的收益增加。

財務資料

下表按地域列出我們所示年度／期間內物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
海西										
廈門(二線城市)	137,640	45.5	179,727	44.9	226,217	46.5	108,175	47.3	121,743	43.2
泉州(三線城市及以下)	9,361	3.1	10,571	2.6	14,212	2.9	7,041	3.1	10,800	3.8
漳州(三線城市及以下)	17,006	5.6	23,152	5.8	32,791	6.7	14,702	6.4	22,513	8.0
莆田(三線城市及以下)	—	0.0	1,621	0.4	1,710	0.4	845	0.4	952	0.3
龍岩(三線城市及以下)	8,351	2.8	10,946	2.7	13,059	2.7	6,190	2.7	9,187	3.3
小計	172,358	57.0	226,017	56.4	287,989	59.2	136,953	59.9	165,195	58.6
東南地區										
福州(二線城市)	36,141	11.9	51,096	12.8	50,446	10.4	23,815	10.4	28,180	10.0
南平(三線城市及以下)	9,447	3.1	9,844	2.5	20,069	4.1	6,500	2.9	12,081	4.3
三明(三線城市及以下)	2,418	0.8	5,117	1.3	5,383	1.1	2,561	1.1	3,894	1.4
小計	48,006	15.8	66,057	16.6	75,898	15.6	32,876	14.4	44,155	15.7
華東地區										
上海(一線城市)	34,573	11.4	41,382	10.4	40,350	8.3	21,212	9.3	21,443	7.6
湖州(三線城市及以下)	—	0.0	—	0.0	1,553	0.3	—	—	—	0.0
合肥(二線城市)	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	—	1,738	0.6
蘇州(三線城市及以下)	2,164	0.7	7,779	1.9	14,546	3.0	6,066	2.7	12,836	4.6
無錫(三線城市及以下)	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0	1,807	0.6
小計	36,737	12.1	49,161	12.3	56,449	11.6	27,278	12.0	37,824	13.4
華中地區										
成都(二線城市)	34,864	11.5	47,327	11.8	51,323	10.6	24,752	10.8	23,708	8.4
長沙(二線城市)	10,811	3.6	11,487	2.9	14,655	3.0	6,737	2.9	11,053	3.9
小計	45,675	15.1	58,814	14.7	65,978	13.6	31,489	13.7	34,761	12.3
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

作為深耕福建省的物業管理服務供應商，於業績記錄期間，我們大部分收入來自於福建省(即海西及東南地區)提供的物業管理服務，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月提供物業管理服務收入的72.8%、

財務資料

73.0%、74.8%、74.3%及74.3%。於業績記錄期間，來自不同地區的收益貢獻(按百分比計)保持相對穩定。

下表載列我們於所示年度／期間按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
包乾制	274,025	90.5	367,719	91.9	456,286	93.8	214,070	93.6	266,530	94.5
酬金制	28,751	9.5	32,330	8.1	30,028	6.2	14,526	6.4	15,405	5.5
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，相對較小部分總收益按照酬金制收取。於業績記錄期間，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按包乾制收費的服務所產生的物業管理收益分別佔我們來自提供物業管理服務總收益的90.5%、91.9%、93.8%、93.6%及94.5%。

社區增值及協同服務收益

社區增值及協同服務收益主要包括我們及物業開發商向在管物業的業主及居民提供社區增值及協同服務所帶來的收益。下表載列我們於所示年度／期間來自提供不同社區增值及協同服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
智能社區服務	21,173	40.6	15,566	27.5	21,245	26.5	4,943	16.4	8,167	19.3
家居生活服務	12,643	24.2	14,782	26.1	22,865	28.5	7,084	23.5	13,408	31.6
家居美化服務	468	0.9	1,716	3.0	3,984	5.0	1,962	6.5	5,071	12.0
房地產經紀及資產管理服務	2,868	5.5	2,913	5.1	5,056	6.3	2,753	9.1	3,871	9.1
公共區域增值服務	15,063	28.8	21,637	38.3	27,071	33.7	13,412	44.5	11,886	28.0
總計	52,215	100.0	56,614	100.0	80,221	100.0	30,154	100.0	42,403	100.0

附註：由於廈門佰睿(負責營運溢佰中心的營運附屬公司)於2020年6月29日成為我們的附屬公司，上表並不包括自業績記錄期起始直至收購完成期間來自護老及健康增值服務的收益。該收益於本上市文件附錄一「會計師報告」一節中列為於聯營公司的權益。

財務資料

提供社區增值及協同服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，進一步於截至2019年12月31日止年度增加41.7%至人民幣80.2百萬元。提供社區增值及協同服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加40.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.4百萬元。增長主要是由於我們不斷努力提高服務能力並提供多樣化服務，以及在管建築面積增加。

我們來自社區增值及協同服務的收益主要包括以下：

- **家居生活服務。**我們可為業主及住戶提供物業單位的家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及維護服務。我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供社區團購雜貨及時令產品服務。於業績記錄期間，我們來自家居生活服務的收益為人民幣12.6百萬元、人民幣14.8百萬元、人民幣22.9百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔我們來自社區增值及協同服務的收益24.2%、26.1%、28.5%及31.6%。
- **家居美化服務。**我們可為業主和居民提供物業單位的拎包入住服務，輔以一站式家居美化解決方案，包括整體設計、室內家居裝修及電器安裝。於業績記錄期間，我們來自家居美化服務的收益為人民幣0.5百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔我們來自社區增值及協同服務的收益0.9%、3.0%、5.0%及12.0%。
- **房地產經紀及資產管理服務。**我們就業主及住戶擁有的物業及／或停車位轉售或租賃交易向業主及住戶提供房地產經紀及資產管理服務，其中我們作為中介促成交易並收取佣金。於業績記錄期間，我們來自房地產經紀及資產管理服務的收益為人民幣2.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣3.9百萬元，分別佔我們來自社區增值及協同服務的收益5.5%、5.1%、6.3%及9.1%。
- **公共區域增值服務。**我們向業主提供租賃協助，以出租住宅物業的公共區域及廣告位及臨時停車位。於業績記錄期間，我們來自公共區域增值服務的收益為人民幣15.1百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣27.1百萬元及人民幣11.9百萬元，分別佔我們來自社區增值及協同服務的收益28.8%、38.3%、33.7%及28.0%。

財務資料

- **智能社區服務**。我們利用相關經驗以向物業開發商提供智慧物業管理系統一站式設計、建造、運維服務。於業績記錄期間，我們來自智能社區服務的收益為人民幣21.2百萬元、人民幣15.6百萬元、人民幣21.2百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們來自社區增值及協同服務的收益40.6%、27.5%、26.5%及19.3%。

非業主增值服務收益

非業主增值服務收益主要包括來自(i)為物業發展商及其他非業主於物業開發及建造階段提供諮詢服務；及(ii)向物業發展商及其他非業主提供在其銷售中心的接待、秩序維持及清潔服務的收益。下表載列我們於所示年度／期間向非業主提供不同種類增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
諮詢服務	455	0.5	—	—	1,790	0.8	690	0.8	1,170	0.9
接待、秩序維持及清潔服務	91,605	99.5	151,955	100.0	233,005	99.2	87,797	99.2	126,657	99.1
總計	92,060	100.0	151,955	100.0	234,795	100.0	88,487	100.0	127,827	100.0

向非物業業主提供增值服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣92.1百萬元增加65.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元，並進一步增加54.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣234.8百萬元。向非物業業主提供增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣88.5百萬元增加44.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣127.8百萬元。截至2019年12月31日止三個年度各年，向非物業業主提供增值服務的收入分別佔我們總收益的20.6%、25.0%及29.3%。截至2019年及2020年6月30日止六個月，向非物業業主提供增值服務的收入分別佔我們總收益的25.5%及28.3%。收入金額及百分比的增加是由於我們所管理的項目數量增加及我們透過探索所管理的項目數量增加帶來的交叉銷售機遇，不斷努力使收入來源多樣化所致。

向非物業所有者提供的增值服務收入主要是提供接待、訂單維護及清潔服務，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自提供非業主增值服務總收益的99.5%、100.0%、99.2%、99.2%及99.1%。

財務資料

銷售成本

銷售成本為我們提供服務時直接產生的成本，當中包括 (i) 直接提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場員工的員工成本；(ii) 保安服務、清潔、滅蟲、綠化、維持秩序服務及維修及維護服務等分包服務的分包費用；(iii) 公共區域的設施成本；及 (iv) 其他成本。下表載列於所示年度／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	226,612	68.7	316,596	67.7	403,599	65.3	185,472	70.5	226,474	66.1
分包費用	52,935	16.0	77,081	16.5	125,379	20.3	49,624	18.9	79,725	23.3
公共區域的設施成本	18,813	5.7	28,743	6.1	41,787	6.8	13,469	5.1	17,041	4.9
其他成本 ^(附註)	31,695	9.6	45,307	9.7	47,168	7.6	14,586	5.5	19,167	5.7
總計	330,055	100.0	467,727	100.0	617,933	100.0	263,151	100.0	342,407	100.0

附註：其他成本主要包括：(i) 社區增值及協同服務原材料成本、維修和保養材料及消耗品；及(ii) 稅金及附加費。

我們的銷售成本主要為員工成本，即向客戶提供服務的員工薪酬及酬金，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們銷售總成本的68.7%、67.7%、65.3%、70.5%及66.1%。員工成本增加大致上與業務規模增長一致。我們委託分包商進行若干服務時亦會產生分包成本。公共區域成本為有關物業管理服務的公共區域維護時所產生的成本。該增加乃主要由於我們於所示年度／期間業務擴張及在管建築面積增加。

於業績記錄期間，員工成本及分包成本為我們主要的銷售成本，分別佔我們截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月總銷售成本的84.7%、84.2%、85.6%、89.4%及89.4%。

於業績記錄期間，我們並無因提供服務而產生重大固定成本。因此，我們認為，於業績記錄期間，我們的絕大部分銷售成本均為直接及可變成本，且一般會隨著我們的在管總建築面積及物業管理項目數目增加而增加。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間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	
	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	224,518	68.0	309,185	66.1	367,018	59.4	172,329	65.5	212,871	62.2
社區增值及協同服務	24,594	7.5	29,008	6.2	44,397	7.2	15,273	5.8	20,669	6.0
非業主增值服務	80,943	24.5	129,534	27.7	206,518	33.4	75,549	28.7	108,867	31.8
總計	330,055	100.0	467,727	100.0	617,933	100.0	263,151	100.0	342,407	100.0

毛利及毛利率

下表載列我們於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	84,086	24.2	109,758	24.3

毛利率主要受員工成本所影響。於業績記錄期間，我們的社區增值及協同服務於三個業務線中有最高的毛利率，此乃主要由於其對員工資源的需求相對較低。

財務資料

物業管理服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的物業管理服務所產生的毛利及毛利率：

	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		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		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)									
餘下建發國際集團	—	—	230	28.9	967	29.3	344	29.3	1,262	36.0
餘下廈門建發集團	10,906	21.2	10,700	21.1	11,276	23.8	5,044	23.8	4,739	26.3
獨立第三方	67,352	26.8	79,934	22.9	107,053	24.6	50,879	24.7	63,063	24.2 ^(附註)
總計	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5

附註：於業績記錄期間，向獨立第三方提供的物業管理服務毛利率下降，主要由於(i)獨立第三方的物業開發整體較餘下建發國際集團的物業開發規模較少；及(ii)該等物業開發一般為現有及過往物業，往往包括公共及政府設施(包括公園及學校)，且向該等客戶收取的物業管理費通常較低。

我們物業管理服務所產生的毛利增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣78.3百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣119.3百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣56.3百萬元及人民幣69.1百萬元，整體與我們於各年度／期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的物業管理服務毛利率分別為25.8%、22.7%、24.5%、24.6%及24.5%。物業管理服務毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%減少至截至2018年12月31日止年度的22.7%，主要是由於由獨立第三方開發的在管物業增加，該等物業一般為現有或過往物業，物業管理費較低，以及截至2018年12月31日止年度包括醫院等若干新在管物業需要額外初始員工成本。物業管理服務毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.7%增加至截至2019年12月31日止年度的24.5%，主要是由於高毛利率的物業管理服務項目增加。截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理服務毛利率維持穩定於分別24.6%及24.5%。

財務資料

於業績記錄期間，我們的物業管理服務的毛利率保持相對穩定，主要是由於我們的物業管理服務所帶來的收入增加大致與我們的銷售成本增加一致。截至2019年12月31日止兩個年度，餘下建發國際集團的毛利率高於餘下廈門建發集團及獨立第三方，乃主要由於餘下建發國際集團開發的物業主要為大規模物業發展。截至2019年12月31日止三個年度，餘下廈門建發集團的毛利率低於餘下建發國際集團及獨立第三方，乃由於來自餘下廈門建發集團的收益涉及不同物業類別，包括但不限於住宅物業、辦公室及商業大廈，以及我們向辦公室及商業大廈提供服務的毛利率相對較低，拖累餘下廈門建發集團的整體毛利率。截至2019年12月31日止三個年度各年，獨立第三方的毛利率分別為26.8%、22.9%及24.6%，涉及餘下廈門建發集團、餘下建發國際集團及獨立第三方開發的物業。

截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，來自餘下廈門建發集團的物業管理服務的毛利率分別為23.8%及26.3%及來自餘下建發國際集團的物業管理服務的毛利率分別為29.3%及36.0%。截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的毛利率增加主要是由於餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團與物業開發有關的新在管建築面積主要包括於大型物業開發，如餘下建發國際集團於蘇州及龍岩的住宅物業開發及別墅(在管建築面積介乎254,000平方米至387,000平方米);及餘下廈門建發集團於泉州及三明的大型住宅物業開發(在管建築面積介乎174,000平方米至228,000平方米)。大型物業開發提供的物業管理服務的毛利率一般較高，此乃由於就高在管建築面積的大型物業開發，我們能實現經濟規模及成本優勢。因此，截至2020年6月30日止六個月來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的物業管理服務的毛利率各較截至2019年12月31日止年度的毛利率高。

下表載列於所示年度／期間按物業類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	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	%
住宅物業	57,300	25.0	69,270	23.9	84,203	24.2	53,977	25.8
非住宅物業	20,958	28.5	21,594	19.5	35,093	25.4	15,087	20.7
總計	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	69,064	24.5

財務資料

住宅物業的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.0%減少至截至2018年12月31日止年度的23.9%，此乃由於我們的在管住宅物業一般為收取較低物業管理費的現有或過往物業。住宅物業的毛利率由截至2018年12月31日止年度的23.9%增加至截至2019年12月31日止年度的24.2%，此乃由於較高毛利率的住宅物業的物業管理服務合同增加。住宅物業的毛利率由截至2019年12月31日止年度的24.2%增加至截至2020年6月30日止六個月的25.8%，此乃由於較高在管建築面積的大型住宅物業開發增加，而向該等大型物業開發提供的物業管理服務的毛利率一般較高。

非住宅物業的毛利率由截至2017年12月31日止年度的28.5%減少至截至2018年12月31日止年度的19.5%，此乃由於我們截至2018年12月31日止年度於廈門的新在管醫院需要額外初始員工成本。非住宅物業的毛利率由截至2018年12月31日止年度的19.5%增加至截至2019年12月31日止年度的25.4%，此乃由於我們向廈門醫院提供的物業管理毛利率增加。非住宅物業的毛利率由截至2019年12月31日止年度的25.4%減少至截至2020年6月30日止六個月的20.7%，此乃由於我們其中一個商業物業的物業管理項目被終止。

社區增值及協同服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的社區增值及協同服務所產生的毛利及毛利率：

	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		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	%
餘下建發國際集團	199	46.2	424	24.0 ^(附註)	402	33.6	100	22.6	448	38.6
餘下廈門建發集團	2,906	49.2	1,838	44.0	1,431	48.0	156	35.2	509	40.9
獨立第三方	24,516	53.4	25,344	50.0	33,991	44.7	14,625	50.0	20,777	51.9
總計	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3

附註：鑑於來自社區增值及協同服務的收入基數相對較小，毛利率對成本的波動較為敏感，故波動相對較大。

我們社區增值及協同服務所產生的毛利一般均有增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣27.6百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣35.8百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣14.9百萬元及人民幣21.7百萬元，整體與我們於各年度／期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止

財務資料

三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的社區增值及協同服務毛利率分別為52.9%、48.8%、44.7%、49.4%及51.3%。自2017年至2019年的社區增值及協同服務毛利率下降，主要是由於我們的智慧社區服務及公共區域增值服務(較其他社區增值及協同服務的毛利率為高)的毛利率下降。截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們社區增值及協同服務的毛利率增加，主要是由於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們智慧社區服務的收益由人民幣4.9百萬元增加至人民幣8.2百萬元，該服務的成本相對穩定，我們智慧社區服務的毛利率因而增加，以致於有關期間智慧社區服務的毛利率增加。

我們的社區增值及協同服務大多向獨立第三方提供；有關向(i)餘下廈門建發集團；(ii)餘下建發國際集團；及(iii)獨立第三方提供社區增值及協同服務的收費乃按市場價格而釐定；及並無較獨立第三方優待(i)餘下廈門建發集團，及(ii)餘下建發國際集團。因此，截至2018年12月31日止兩個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們向獨立第三方提供社區增值及協同服務的毛利率較餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的毛利率高。此乃主要由於我們主要向獨立第三方提供的家居美化服務及公共區域增值服務的毛利率相對較高，此乃由於該等服務的勞工需求及成本相對較相對較低。截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，餘下廈門建發集團社區增值及協同服務的毛利率分別為48.0%及40.9%，而餘下建發國際集團則分別為33.6%及38.6%。截至2019年12月31日止年度至截至2020年6月30日止六個月，餘下廈門建發集團的毛利率減少乃主要由於我們向餘下廈門建發集團提供的服務主要包括相對較高毛利率的家居生活服務及截至2020年6月30日止六個月的家居生活服務所得收益較截至2019年12月31日止年度的下降，導致餘下廈門建發集團截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率下降。截至2019年12月31日止年度至截至2020年6月30日止六個月，餘下建發國際集團的毛利率增加乃主要由於我們向餘下建發國際集團提供的服務主要包括相對較高毛利率的智慧社區服務及截至2020年6月30日止六個月的向餘下建發國際集團提供的智慧社區服務的收益及百分比及毛利較2019年的有所增加，導致餘下建發國際集團截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率上升。

財務資料

非業主增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間分別由(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的非業主增值服務所產生的毛利及毛利率：

	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		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	%
餘下建發國際集團	3,192	12.2	10,398	14.7	14,577	11.7	7,147	14.9	13,570	15.1
餘下廈門建發集團	6,768	11.7	8,949	15.3	9,189	12.3	4,738	14.6	3,427	14.6
獨立第三方	1,157	14.2	3,074	13.8	4,511	12.9	1,053	13.1	1,963	13.7
總計	<u>11,117</u>	<u>12.1</u>	<u>22,421</u>	<u>14.8</u>	<u>28,277</u>	<u>12.0</u>	<u>12,938</u>	<u>14.6</u>	<u>18,960</u>	<u>14.8</u>

我們非業主增值服務所產生的毛利增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣11.1百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣28.3百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣12.9百萬元及人民幣19.0百萬元，整體與我們於各年度／期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的非業主增值服務毛利率分別為12.1%、14.8%、12.0%、14.6%及14.8%。

由於(i)本集團所有非業主增值服務乃獨立計算及評估，及(ii)來自(a)餘下廈門建發集團；(b)餘下建發國際集團；及(c)獨立第三方的項目價格乃按市場價格而釐定，我們的董事認為，於業績記錄期間向(i)餘下廈門建發集團；(ii)餘下建發國際集團；及(iii)獨立第三方提供非業主增值服務的毛利率並無重大差異。

其他收入

其他收入主要為無條件政府補助、按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益及雜項收入。

財務資料

下表載列所示年／期內的其他收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
無條件政府補助收入 ^(附註)	1,418	1,822	3,085	873	2,444
重新計量過往持有聯營公司 權益的收益	—	—	—	—	2,993
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動收益	—	2,150	3,220	2,290	14,660
雜項收入	1,500	2,154	1,638	287	325
	<u>2,918</u>	<u>6,126</u>	<u>7,943</u>	<u>3,450</u>	<u>20,422</u>

附註：該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退稅及社會福利退稅的補貼。領取補貼時不存在未滿足的條件和其他意外情況。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他收入分別為總收益的0.7%、1.0%、1.0%、1.0%及4.5%，主要按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益以及無條件政府補助。截至2020年6月30日止六個月的其他收入包括與資產抵押債券的次級證券相關的按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元。有關詳情，請參閱本節下文「—綜合財務狀況表若干項目說明—證券化安排的收款」一段。

銷售及營銷開支

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年六個月，我們產生的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.9百萬元，絕大部分與廣告有關。

財務資料

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支主要為在營運中的間接費用，如員工成本、差旅及招待費用及我們總部和地區辦事處的辦公開支。下表載列我們於所示年度／期間的行政及其他經營開支明細：

	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	%
員工成本	54,182	69.4	63,533	70.3	78,246	68.6	35,749	70.3	37,802	69.9
差旅及招待費用	6,159	7.9	5,049	5.6	6,270	5.5	2,287	4.5	2,121	3.9
諮詢費用	2,183	2.8	1,643	1.8	3,967	3.5	1,355	2.7	1,341	2.5
通訊及水電費用	1,702	2.2	1,809	2.0	2,099	1.8	830	1.6	962	1.8
折舊	2,642	3.4	2,879	3.2	3,457	3.0	1,628	3.2	1,880	3.5
辦公開支	7,278	9.3	9,088	10.1	13,501	11.8	4,505	8.9	5,635	10.4
其他開支 ^(附註)	3,929	5.0	6,374	7.0	6,500	5.8	4,512	8.8	4,303	8.0
總計	78,075	100.0	90,375	100.0	114,040	100.0	50,866	100.0	54,044	100.0

附註：其他開支主要包括：(i)銀行手續費；(ii)撤銷物業、廠房及設備及(iii)保險。

截至2019年12月31日至止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，行政及其他運營支出分別為收入的17.5%、14.8%、14.2%、14.6%及12.0%。百分比下降反映了我們為提高運營效率及規模經濟所作的努力。

貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額

貿易及其他應收款項的減值虧損以貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額呈列。其後收回過往撤銷的金額會於同一項目入賬。下表載列我們於所示年度／期間的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額：

	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
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備					
貿易及其他應收款項虧損 撥備變動	1,294	1,380	1,737	2,616	3,440
撥回過往減值虧損	(158)	—	(74)	—	(260)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備淨額	1,136	1,380	1,663	2,616	3,180

財務資料

下表載列於所示日期本集團以佣金為基礎的物業管理服務相關的貿易應收款項虧損撥備的變動情況：

	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
年／期初結餘	158	138	156	82
(撥回)／預期信貸虧損撥備	(20)	18	(74)	133
於年／期末的結餘	<u>138</u>	<u>156</u>	<u>82</u>	<u>215</u>

下表載列於所示日期本集團除以佣金為基礎的物業管理服務外，貿易應收款項虧損撥備的變動情況：

	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
年／期初結餘	3,206	4,500	5,823	7,401
預期信貸虧損撥備	1,294	1,323	1,578	3,307
於年／期末的結餘	<u>4,500</u>	<u>5,823</u>	<u>7,401</u>	<u>10,708</u>

下表載列於所示日期本集團基於12個月預期信貸虧損的其他應收款項虧損撥備的變動情況：

	於2018年			於2020年
	2017年	12月31日	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
年／期初結餘	1,148	1,010	1,049	1,208
(撥回)／預期信貸虧損撥備	(138)	39	159	(260)
於年／期末的結餘	<u>1,010</u>	<u>1,049</u>	<u>1,208</u>	<u>948</u>

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，我們的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

財務資料

融資收入淨額

我們的融資收入淨額主要指來自銀行存款及應收關聯方款項的利息收入，已扣除證券化安排收款的利息開支及租賃負債的融資費用。下表載列我們於所示年度／期間的融資收入淨額明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
銀行存款利息收入	47	0.5	74	0.1	83	0.1	40	0.1	47	0.1
應收關聯方款項利息收入	9,716	99.5	75,839	99.9	76,500	99.9	36,545	99.9	43,405	99.9
融資收入	9,763	100.0	75,913	100.0	76,583	100.0	36,585	100.0	43,452	100.0
利息開支：										
證券化安排收款	(5,906)	97.6	(63,738)	99.7	(55,504)	99.6	(28,442)	99.6	(27,593)	99.3
租賃負債	(143)	2.4	(205)	0.3	(244)	0.4	(120)	0.4	(206)	0.7
融資成本	(6,049)	100.0	(63,943)	100.0	(55,748)	100.0	(28,562)	100.0	(27,799)	100.0
融資收入淨額	3,714		11,970		20,835		8,023		15,563	

於業績記錄期間，應收關聯方款項的利息收入及證券化安排收款的利息開支是我們融資收入及融資成本的最大組成部分，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分別佔我們融資收入的99.5%、99.9%、99.9%、99.9%及99.9%，以及我們融資成本的97.6%、99.7%、99.6%、99.6%及99.3%。

於業績記錄期間，應收關聯方款項的利息收入主要指我們應收關聯方款項的利息。進一步詳情，請參閱本節下文「關聯方交易及結餘」一段。

於業績記錄期間，證券化安排收款的利息開支主要指資產抵押債券產生的利息開支。詳情請參閱本節下文「綜合財務狀況表若干項目說明—證券化安排的收款」一段。

分佔聯營公司業績

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分佔聯營公司業績分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣2.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.3百萬元，其中主要包括於業績記錄期間我們的聯營公司(包括南平市匯禾物業管理有限公司(「南平匯禾」)及廈門佰睿)的業績份額。

財務資料

於2020年6月29日，我們收購廈門佰睿的51%額外股權，其成為本集團的全資擁有附屬公司。於2020年11月18日，廈門益睿與上海樂親健康管理有限公司（「上海樂親」，一間於中國成立為有限公司，其最終實益擁有人為廈門佰睿自2020年11月18日起過去12個月的董事）訂立股權轉移協議，據此，廈門益睿同意出售而上海樂親同意購買廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10.0百萬元。

所得稅開支

本集團須按實體基準就產生自或源自本集團成員公司註冊及營運所在司法權區的溢利繳納所得稅。根據英屬處女群島的法律法規，本集團於業績記錄期間於英屬處女群島不受限於任何所得稅。

於業績記錄期間，我們的所得稅開支指在中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%稅率繳納的中國企業所得稅。根據中國有關法律法規，本集團若干符合小型低利潤企業資格的中國實體在截至2019年12月31日止年度和截至2020年6月30日止六個月享有20%的優惠稅率。此外，根據《關於適用於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的年度應納所得稅額低於人民幣1,000,000元的小型微利企業，其應稅收入也享有20%稅收優惠。

下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支明細：

	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 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	12,561	19,760	26,260	12,245	16,177
遞延稅項	(747)	(1,792)	(882)	(540)	8,763
所得稅開支總額	<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅率分別為26.7%、27.0%、27.1%、27.9%及28.9%。我們的實際所得稅率高於企業所得稅率(25%)，乃主要由於若干不可扣稅開支、未確認的稅項虧損及一家附屬公司可分派溢利的預扣稅。

年／期內溢利

於業績記錄期間，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月分別錄得溢利為人民幣32.5百萬元、人民幣48.5百萬元、人民幣68.3百萬元及人民幣61.5百萬元，年／期內淨利潤率分別為7.3%、8.0%、8.5%及13.6%。由於發行資產抵押債券及向益悅提供貸款，因此於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日，分別產生利息開支人民幣5.9百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣27.6百萬元，並於相應年度／期間分別錄得利息收入人民幣零元、人民幣62.7百萬元、54.3百萬元及人民幣29.0百萬元。所有該等利息開支及收入均屬非經常性質，於最後實際可行日期，我們不擬於今後進行相類融資安排。有關詳情請參閱本上市文件「風險因素 — 們業務及行業有關的風險 — 於業績記錄期間有關資產抵押債券的利息收入屬非經常性質」一段。於最後實際可行日期，益悅已向我們償還所有貸款，所有資產抵押債券及擔保均已贖回並解除。

於業績記錄期間，我們錄得大量有關資產抵押債券及向益悅提供貸款利息開支及利息收入。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日的六個月的經調整溢利分別為人民幣36.9百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣60.4百萬元。詳情請參閱本節下文「— 非香港財務報告準則計量」一段。

非香港財務報告準則計量

我們使用的非香港財務報告準則計量已就與資產抵押債券相關的利息收入及利息開支作出調整，該等項目可能被視為非經常性項目，並且我們不認為與我們作為服務提供商的日常業務活動有關，亦無法反映我們持續的核心運營業績。因此，我們認為在計算經調整利潤、經調整權益總額及經調整資產負債比率時應調整該等項目，以使潛在投資者對我們經調整的經營業績及財務表現有完整而公正的了解，以便潛在投資者可以評估我們的基本經調整業績，而不受與我們的日常經營活動無關的項目影響，尤其是在評估和定期比較我們的經營和財務業績時。

於業績記錄期間，我們錄得應收關聯方款項的利息收入分別為人民幣9.7百萬元、人民幣75.8百萬元、人民幣76.5百萬元及人民幣43.4百萬元，其中(i)分別為人民幣零元、人民幣62.7百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣29.0百萬元來自就資產抵押債券向益悅提供的貸款；及(ii)分別為人民幣9.7百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣14.4百萬元來自向益悅提供的貸款及透過內部資源的其他關聯方。

於2020年6月30日，我們收到益悅就資產抵押債券償還貸款人民幣870.0百萬元，以及由2020年1月1日至2020年6月30日期間來自向益悅提供的貸款的利息收入人民幣29.0百萬元代表整個所示期間的利息收入。因此，下文所披露的截至2020年6月30日止六個月的「資產抵押債券的相關利息收入」及「資產抵押債券的相關利息開支」並無重

財務資料

大分別。申報會計師確認資產抵押債券的相關利息收入於實際利息法下按時間比例基準確認及本集團的資產抵押債券的相關利息開支於期內在有關開支產生時確認。

下表載列本公司於所示年度／期間的經調整利潤對賬：

	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
年度／期間利潤	32,459	48,483	68,285	61,471
調整為：				
與資產抵押債券 相關的利息收入	-	(62,691)	(54,305)	(29,046)
與資產抵押債券 相關的利息支出	5,906	63,738	55,504	27,593
與資產抵押債券 相關的利息收入及 利息支出有關的 所得稅淨額影響	(1,477)	(262)	(300)	363
	<u>4,429</u>	<u>785</u>	<u>899</u>	<u>(1,090)</u>
年度／期間經調整溢利	<u>36,888</u>	<u>49,268</u>	<u>69,184</u>	<u>60,381</u>

下表載列本公司於所示日期的經調整權益總額：

	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
權益總額	50,880	59,077	177,424	348,596
調整為：				
年度／期間與資產抵押 債券相關的利息收入	-	(62,691)	(54,305)	(29,046)
年度／期間與資產抵押 債券相關的利息支出	5,906	63,738	55,504	27,593
與資產抵押債券相關的 利息收入及利息支出 有關的所得稅淨額 影響	(1,477)	(262)	(300)	363
與去年資產抵押債券 相關的業務調整	-	4,429	5,214	6,113
	<u>4,429</u>	<u>5,214</u>	<u>6,113</u>	<u>5,023</u>
年度／期間經調整權益 總額	<u>55,309</u>	<u>64,291</u>	<u>183,537</u>	<u>353,619</u>

財務資料

下表載列本公司於所示日期的經調整資產負債比率：

	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
證券化安排下的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
加：租賃負債	2,142	3,731	7,639	12,075
減：現金及現金等價物	(28,345)	(32,370)	(57,121)	(1,388,624)
淨債務	1,202,617	997,000	853,292	淨現金狀況
資本負債比率 ^(附註1)	2363.6%	1687.6%	480.9%	淨現金狀況
經調整資本負債比率 ^(附註2)	2174.4%	1550.8%	464.9%	淨現金狀況

附註：

1. 資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以所示日期的總權益再乘以100%計算。
2. 經調整資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以所示日期的經調整總權益再乘以100%計算。

各期間的比較

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

收益

我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣347.2百萬元增加30.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣452.2百萬元，主要是歸因於所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣228.6百萬元增加23.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣281.9百萬元。該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由於2019年6月30日的17.9百萬平方米增加至於2020年6月30日的21.7百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2019年6月30日的140個增加至於2020年6月30日的203個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加40.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.4百萬元，主要歸因於(i)來自家居生活服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.1百萬元顯著增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣13.4百萬元；(ii)來自智能社區服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.9百萬元增加至於截至2020年6月30日止六個月的人

財務資料

人民幣8.2百萬元；及(iii)來自家居美化服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元，此乃主要由於在管建築面積增加，進而增加我們的客戶群，擴大我們提供的社區增值及協同服務的範圍。

提供非業主增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣88.5百萬元增加44.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣127.8百萬元，主要歸因於接待、秩序維持及清潔服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.8百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣126.7百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣263.2百萬元增加30.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣342.4百萬元，主要是歸因於現場工作人員及分包商規模增加及我們在管物業數目增加，主要由於(i)員工成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣185.5百萬元顯著增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣226.5百萬元；及(ii)分包成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣49.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.7百萬元。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為24.6%及24.5%。

社區增值及協同服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的49.4%增加至截至2020年6月30日止六個月的51.3%，主要由於於有關期間我們家居生活服務及公共區域增值服務的毛利率上升，以致我們於有關期間向獨立第三方提供服務的毛利率增加所致。

非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為14.6%及14.8%。

由於上述原因，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元增加30.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣109.8百萬元。我們於截至2019年及2020年6月30日止六個月的毛利率分別維持穩定於24.2%及24.3%。

其他收入

我們的其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣20.4百萬元，主要由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元，該收益乃由於我們的資產抵押債券。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元，主要是由於廣告開支增加。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元增加6.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元，主要是由於管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.0百萬元增加95.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣15.6百萬元，主要是由於向關聯方提供貸款的利息收入，主要由於於截至2020年6月30日止六個月期間的應收關聯方貸款款額增加。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣0.1百萬元及人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於2019年下半年注資南平匯禾及廈門佰睿的股權。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣11.7百萬元增加112.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣24.9百萬元，比較其主要由於附屬公司所得稅前溢利及可分配溢利預提稅增加所致。

期內溢利

由於上述原因，期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加103.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣61.5百萬元。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣608.6百萬元增加31.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣801.3百萬元，主要是由於來自我們如下所載的所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣400.0百萬元增加21.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣486.3百萬元。該增加主要是由於(i)隨著

我們的業務擴展，在管建築面積由於2018年12月31日的18.8百萬平方米增加至於2019年12月31日的20.7百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2018年12月31日的132個增加至於2019年12月31日的195個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元增加41.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣80.2百萬元，主要歸因於(i)來自智能社區服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣15.6百萬元顯著增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣21.2百萬元；(ii)來自家居生活服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣22.9百萬元；及(iii)來自公共區域增值服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣21.6百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元。

提供非業主增值服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元增加54.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣234.8百萬元，主要歸因於接待、秩序維持及清潔服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣233.0百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣467.7百萬元增加32.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣617.9百萬元，主要歸因於支持業務擴展的物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場工作人員規模增加，主要由於(i)員工成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣316.6百萬元顯著增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣403.6百萬元；及(ii)分包成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣77.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣125.4百萬元，進而令員工成本增加。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.7%增加至截至2019年12月31日止年度的24.5%，主要歸因於高毛利率的物業管理服務項目增加。

社區增值及協同服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的48.8%減少至截至2019年12月31日止年度的44.7%，主要歸因於我們擴大服務範圍時的員工成本及分包成本增加。

非業主增值服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的14.8%減少至截至2019年12月31日止年度的12.0%，主要由於員工成本及分包成本增加。

財務資料

由於上述原因，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣140.9百萬元增加30.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣183.4百萬元，我們的毛利率由截至2018年12月31日止年度的23.1%減少至截至2019年12月31日止年度的22.9%。

其他收入

我們的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元增加29.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元，主要是由於我們的因資產抵押債券產生的無條件政府補助及按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益增加所致。

銷售及營銷開支

我們於截至2019年及2018年12月31日止年度的銷售及營銷開支分別為人民幣0.6百萬元及人民幣0.8百萬元，主要是由於廣告開支下降而致。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元增加26.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣114.0百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2018年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元增加73.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣20.8百萬元，主要是由於贖回於2018年12月31日未償還的資產抵押債券總金額的人民幣124.9百萬元，而導致於證券化安排的收款的利息支出減少。

分佔聯營公司業績

我們的分佔聯營公司業績於截至2019年12月31日止年度為人民幣2.3百萬元，而截至2018年12月31日止年度為人民幣零元，分佔聯營公司業績增加乃主要由於廈門佰睿開始營運，其業務處於發展階段，導致於相關年度產生虧損。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣18.0百萬元增加41.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣25.4百萬元，與我們的除所得稅前溢利增長整體一致。

年內溢利

由於上述原因，年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元增加40.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣68.3百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣447.1百萬元增加36.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣608.6百萬元，主要是由於來自我們如下所述的所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣302.8百萬元增加32.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣400.0百萬元。該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由於2017年12月31日的15.8百萬平方米增加至於2018年12月31日的18.8百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2017年12月31日的108個增加至於2018年12月31日的132個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，主要歸因於(i)來自公共區域增值服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣15.1百萬元顯著增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣21.6百萬元；及(ii)來自家居生活服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣12.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元；部分被(iii)來自智能社區服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣21.2百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣15.6百萬元所抵銷。該等來自社區增值及協同服務的收益的整體增加乃主要由於在管建築面積增加，進而增加了我們的客戶群，並擴大了我們提供的社區增值和協同服務範圍。

提供非業主增值服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣92.1百萬元增加65.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元，主要歸因於接待、秩序維持及清潔服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣91.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣330.1百萬元增加41.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣467.7百萬元，主要由於(i)員工成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣226.6百萬元顯著增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣316.6百萬元；及(ii)分包成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣77.1百萬元，主要由於物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場工作人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%下降至截至2018年12月31日止年度的22.7%，主要是由於我們管理由獨立第三方開發的物業增加，該等物業一般為收取較低物業管理費的現有或過往物業，以及截至2018年12月31日止年度包括醫院等若干新在管物業需要額外初始員工成本。

社區增值及協同服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的52.9%降至截至2018年12月31日止年度的48.8%，主要由於有較高毛利率的智慧社區服務的收益下降所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的12.1%增加至截至2018年12月31日止年度的14.8%，主要是由於於相關年度的所得收益的增加程度大於員工成本及分包成本的增加所致。

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣117.0百萬元增加20.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣140.9百萬元，我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的26.2%下降至截至2018年12月31日止年度23.1%。

其他收入

我們的其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.9百萬元增加110.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益確認人民幣2.2百萬元，主要是由於2017年12月資產抵押債券的發行。

銷售及營銷開支

我們於截至2017年及2018年12月31日止年度的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元，主要是由於廣告開支增加。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣78.1百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致間管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣3.7百萬元增加224.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元，主要是由於各年授予關聯方的金額增加，而導致應收關聯方款項的利息收入增加於有關年度被資產抵押債券相關的融資成本所部分抵銷。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元增加52.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣18.0百萬元，與我們的除稅前溢利增加大致一致。

年內溢利

由於上述原因，年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣32.5百萬元增加49.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元。

流動資金及資本資源

於業績記錄期間，我們的主要現金需求為支付營運資金，並通過我們於銀行的現金及經營活動所得現金流提供資金。我們目前預期在分拆完成後本集團的現金來源及用途在可見未來不會有任何重大變動。

下表概述我們所示年／期內的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	26,462	99,594	155,315	4,823	1,183
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(1,301,327)	213,757	51,357	91,275	1,105,173
融資活動所得／(所用) 現金淨額	1,281,230	(309,326)	(181,921)	(92,358)	225,147
現金及現金等價物增加淨值	6,365	4,025	24,751	3,740	1,331,503
年／期初現金及現金等價物	21,980	28,345	32,370	32,370	57,121
年／期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	28,345	32,370	57,121	36,110	1,388,624

經營活動所得現金流量

於業績記錄期間，我們經營活動所得現金流入主要來自收取服務所得款項，而我們經營活動所用現金主要用於支付員工成本、分包成本及購買材料。

截至2020年6月30日止六個月，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映出除所得稅前溢利人民幣86.4百萬元，其就資產抵押券產生的利息開支的人民幣27.8百萬元作出正調整及就應收關聯方款項的利息收入的人民幣43.5百萬元、按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元、營運資金變動人民幣34.7百萬元及所得稅款項人民幣24.8百萬元作出負調整。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣54.4百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項人民幣86.4百萬元的增加所部分抵銷。

截至2019年12月31日止年度，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣155.3百萬元，主要反映出除所得稅前溢利為人民幣93.7百萬元、就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣55.7百萬元作出正調整及營運資金變動為人民幣97.4百萬元及就應收關聯方款項的利息收入的人民幣76.6百萬元作出負調整及所得稅款項為人民幣21.3百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣54.8百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項與我們的業務擴張一致，增加人民幣54.6百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項增加人民幣10.1百萬元所部分抵銷。

截至2018年12月31日止年度，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣99.6百萬元，主要反映出除所得稅前溢利為人民幣66.5百萬元，就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣63.9百萬元作出正調整及營運資金變動為人民幣51.4百萬元及就應收關聯方款項的利息收入的人民幣75.9百萬元作出負調整及所得稅款項為人民幣9.8百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣12.2百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項與我們的業務擴張一致，增加人民幣53.9百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項增加人民幣13.3百萬元所部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣26.5百萬元，主要反映出除所得稅前溢利為人民幣44.3百萬元，就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣6.0百萬元及物業、廠房及設備的折舊的人民幣2.1百萬元作出正調整及應收關聯方款項的利息收入的人民幣9.8百萬元作出負調整、營運資金變動為人民幣8.2百萬

財務資料

元及所得稅款項為人民幣10.0百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣5.5百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項增加人民幣57.2百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應付款項增加人民幣20.1百萬元及因證券化安排的責任下認購資產抵押債券次級證券而導致的其他金融資產增加人民幣50.0百萬元所部分抵銷。

相較截至2019年12月31日止三個年度各年的來自營運活動所得現金淨額分別為人民幣26.5百萬元、人民幣99.6百萬元及人民幣155.3百萬元，截至2019年及2020年6月30日止六個月的來自營運活動所得現金淨額分別為人民幣4.8百萬元及人民幣1.2百萬元相較為低。主要由於(i)大部分非業主增值服務的款項一般於年末；及(ii)員工的花紅於每年1月或2月結算，以致年的首半年的來自營運活動所得現金淨額更低。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣1,105.2百萬元，主要是由於(i)關聯方償還貸款人民幣956.5百萬元；(ii)出售除外公司之所得款項人民幣291.3百萬元；(iii)自除外公司收取及視為重組產生的視作出資的股息人民幣48.7百萬元；及(iv)就除外公司註冊資本支付及視為重組產生的視作分派的代價人民幣227.2百萬元所部分抵銷。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣51.4百萬元，主要是由於(i)來自我們向關聯方提供貸款的已收利息人民幣76.6百萬元；及(ii)自除外公司收取及視為重組產生的視作出資的股息人民幣49.1百萬元，部分被應收關聯方款項增加人民幣54.6百萬元所抵銷，主要由於我們向關聯方提供的貸款；及(iii)用於我們聯營公司的投資，包括南平匯禾及廈門佰睿的人民幣15.7百萬元。

截至2018年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣213.8百萬元，主要是由於(i)關聯方償還貸款人民幣182.4百萬元；(ii)已收利息人民幣75.9百萬元，主要由於應收關聯方款項；及(iii)自除外公司收取及視為重組產生的視作出資的股息人民幣123.7百萬元，部分被(iv)收購共同控制的附屬公司，包括匯嘉、怡家園及廈門在家怡居的已付代價人民幣114.0百萬元所抵銷；及(v)就除外公司註冊資本支付及視為重組產生的視作分派的代價人民幣50.0百萬元。

截至2017年12月31日止年度，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣1,301.3百萬元，主要是由於應收關聯方款項增加人民幣1,265.4百萬元。

融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣225.1百萬元，主要是由於(i)應付關聯方款項人民幣254.5百萬元，部分被(ii)我們於資產抵押債券已付利息人民幣27.4百萬元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣181.9百萬元，主要是由於(i)償還證券化安排的收款人民幣124.9百萬元；及(ii)資產抵押債券已付利息人民幣55.4百萬元。

截至2018年12月31日止年度，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣309.3百萬元，主要是由於(i)償還證券化安排的收款人民幣205.1百萬元；(ii)於資產抵押債券已付利息人民幣57.3百萬元；及(iii)償還來自關聯方的貸款的款項人民幣45.1百萬元。

財務資料

截至2017年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,281.2百萬元，主要是由於來自證券化安排收款的所得款項人民幣1,250.0百萬元，主要由於發行資產抵押債券收到的所得款項。

流動資產淨值

我們於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日分別錄得流動資產淨額人民幣1,242.2百萬元、人民幣1,039.4百萬元、人民幣1,016.0百萬元及人民幣1,172.1百萬元及人民幣332.1百萬元。下表載列我們在所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	755	1,528	3,415	1,518	1,579
貿易及其他應收款項	56,780	68,746	77,217	161,672	167,772
應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727	836,004
受限制銀行存款	131	710	726	26,146	—
現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624	66,950
	<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>	<u>1,072,305</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	202,026	260,584	313,488	340,096	330,290
合同負債	52,288	64,525	119,353	173,795	123,376
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806	255,602
應付所得稅	15,817	25,799	30,717	22,115	28,317
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752	2,615
	<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>	<u>740,200</u>
流動資產淨值	<u>1,242,245</u>	<u>1,039,380</u>	<u>1,016,041</u>	<u>1,172,123</u>	<u>332,105</u>

財務資料

我們的流動資產淨額由2017年12月31日的人民幣1,242.2百萬元減少至2018年12月31日的人民幣1,039.4百萬元，主要是由於：(i)由於關聯方償還貸款，應收關聯方款項減少人民幣182.4百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣58.6百萬元，與我們的業務擴展一致；及(iii)由於除所得稅前溢利增加，應付所得稅增加人民幣10.0百萬元。

我們的流動資產淨額由2018年12月31日的人民幣1,039.4百萬元略微減少至2019年12月31日的人民幣1,016.0百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣52.9百萬元，與我們的業務擴展及收益增加一致；及(ii)合同負債增加人民幣54.8百萬元，與我們的業務擴展及收益增加一致，部分被(i)應收關聯方貸款款項增加人民幣54.6百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣24.8百萬元所抵消。

我們的流動資產淨額由2019年12月31日的人民幣1,016.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣1,172.1百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣1,331.5百萬元，此乃主要由於關聯方償還貸款人民幣956.5百萬元，其被(ii)應付關聯方款項增加人民幣254.5百萬元。

我們的流動資產淨值於2020年6月30日的人民幣1,172.1百萬元下降至2020年10月31日的人民幣332.1百萬元，主要是由於給予關聯方貸款及償還資產抵押債券款項人民幣870.0百萬元，應收關聯方款項增加人民幣448.3百萬元。

營運資金

本公司董事確認，經考慮本公司目前可動用的財務資源(包括我們內部產生的資金)，本公司擁有充足營運資金以應付本公司目前及自本上市文件日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期我們綜合財務狀況表選定項目：

	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
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,086	7,761	9,063	24,711
使用權資產	2,271	3,961	7,784	18,954
於聯營公司的權益	—	—	13,423	—
商譽	—	—	—	578
其他金融資產	28,820	30,970	34,190	48,850
遞延稅項資產	1,875	4,205	5,892	5,420
	<u>39,052</u>	<u>46,897</u>	<u>70,352</u>	<u>98,513</u>
流動資產				
存貨	755	1,528	3,415	1,518
貿易及其他應收款項	56,780	68,746	77,217	161,672
應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
受限制銀行存款	131	710	726	26,146
現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624
	<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	202,026	260,584	313,488	340,096
合同負債	52,288	64,525	119,353	173,795
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806
應付所得稅	15,817	25,799	30,717	22,115
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752
	<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>
非流動負債				
租賃負債	1,597	1,023	4,852	9,323
證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
遞延稅項負債	—	538	1,343	9,943
	<u>1,230,417</u>	<u>1,027,200</u>	<u>908,969</u>	<u>922,040</u>
資產淨值	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>
權益總額	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>

財務資料

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要產生自以包乾制管理的物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。包乾制下的物業管理服務收入、社區增值及協同服務及非業主增值服務收入乃根據有關服務合同的條款收取。我們通常會就提供的物業管理服務向業主或居民發出付款通知書，而業主應付物業管理費用於付款通知發出時到期。除智能社區服務外，我們通常不向物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的費用授予信貸期。智能社區服務乃根據有關服務協議的條款收取，我們一般予其客戶平均信貸期為五天至60天。

其他應收款項主要包括代業主支付的物業水電及維修費用。

下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項的明細：

	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
貿易應收款項及應收票據				
— 第三方	37,797	45,343	52,751	99,172
— 關聯方	2,277	1,067	779	39,693
減：貿易應收款項的 預期信貸虧損撥備	(4,638)	(5,979)	(7,483)	(10,923)
	35,436	40,431	46,047	127,942
應收票據	—	—	—	3,541
	35,436	40,431	46,047	131,483
其他應收款項				
按金	3,048	4,299	5,795	7,809
預付款項	1,737	2,752	3,558	3,026
其他應收款項	5,016	6,416	4,659	4,502
代業主支付的款項 ^(附註)	11,576	12,647	17,081	13,276
應收增值稅	977	3,250	1,285	2,524
	22,354	29,364	32,378	31,137
減：其他應收款項的預期 信貸虧損撥備	(1,010)	(1,049)	(1,208)	(948)
	21,344	28,315	31,170	30,189
	56,780	68,746	77,217	161,672

附註：代業主支付的款項主要為代業主支付的公共設備支出。

財務資料

我們的貿易應收款項(未計預期信貸虧損撥備)由2017年12月31日的人民幣40.1百萬元增加至2018年12月31日的人民幣46.4百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣53.5百萬元及2020年6月30日的人民幣138.9百萬元，乃主要由於(i)我們不斷擴大物業管理服務業務，以及(ii)若干業主及／或居民傾向於在年末集中付款的結算方式。

於最後實際可行日期，於2020年6月30日貿易應收款項人民幣100.3百萬元或70.4%已於隨後結算，其中我們於2020年6月30日的貿易應收款項人民幣39.5百萬元或27.7%，已從餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團收取；及我們於2020年6月30日的貿易應收款項人民幣60.8百萬元或42.7%，已從獨立第三方收取。

平均周轉天數

下表載列於所示年／期內(i)餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團；及(ii)獨立第三方貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
平均貿易應收款項周轉天數	28	26	23	39
— 餘下廈門建發集團及餘下 建發國際集團	3	3	1	27
— 獨立第三方	40	36	33	45

附註：貿易應收款項平均周轉天數是以貿易應收款項的期初及期末結餘算術值除以有關年度／期間的收益，再乘以365/182天計算。

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，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為28天、26天、23天及39天。貿易應收款項平均周轉天數減少乃由於貿易應收款項按時結清。與截至2019年12月31日止三個年度各年相比，於截至2020年6月30日止六個月，貿易應收款項平均周轉天數增加，主要由於若干業主及／或居民的結算方式通常可能導致我們在年中獲得的平均應收款項周轉天數高於全年的平均天數。然而，董事認為，考慮到(i)基於關聯方(即餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團)的信貸和收款記錄，關聯方造成的貿易應收款項餘額較大或平均應收款項周轉天數較長，均不可能對我們造成重大信貸風險，且於業績記錄期間，向關連人士收取應收款項並無困難；(ii)根據我們過去的經驗、現狀和對未來經濟狀況的預測，未知悉與獨立第三方應收款項的可收回性有關的重大問題；及(iii)於最後實際可行日期，其後於2020年6月30日已結清應收款項的70.4%，截至2020年6月30日止六個月的貿易應收款項周轉天數增加並無對本集團的現金流量及營運資金需求造成重大不利影響。餘

財務資料

下廈門建發集團及餘下建發國際集團的平均貿易應收款項周轉天數於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月分別為三天、三天、一天及27天。獨立第三方的平均貿易應收款項周轉天數於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月分別為40天、36天、33天及45天。餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的平均貿易應收款項周轉天數較獨立第三方的平均貿易應收款項周轉天數為低，主要由於餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團於年末結清我們的貿易應收款項。

貿易應收款項及虧損撥備的賬齡分析

下表載列我們所示日期根據發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析：

	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
0至180天	19,890	22,512	27,141	107,292
181至365天	7,287	8,332	9,673	8,416
1至2年	4,840	5,913	5,742	8,383
2至3年	2,574	2,194	2,081	2,400
3至4年	739	1,271	1,026	1,062
4至5年	106	209	384	389
	35,436	40,431	46,047	127,942

就我們賬齡超過一年之應收獨立第三方貿易款項，根據我們的過往經驗、目前情況及對未來經濟狀況之預測，董事認為該等應收款項並無重大可收回性問題。撥備矩陣中使用的賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易款項的預期信貸虧損率乃基於我們的歷史收款現金流量及我們的信貸虧損經驗，並根據債務人及經濟環境的特定前瞻性因素進行調整，其計算結果反映概率加權結果、貨幣時價值及於報告日期可得的合理可靠資料。於業績記錄期間，我們並無因賬齡超過一年之應收獨立第三方貿易款項而產生重大信貸虧損。此外，我們不時收到獨立第三方就其賬齡超過一年的貿易應收款項竹行的結算。我們一般於四年內收到全數貿易應收款項。於報告期末，貿易應收款項的大部分未償還結餘來自眾多分散的業主，因此不存在重大集中的信貸風險及可收回性風險。我們將持續監察及跟進，包括透過不同的渠道發出催款通知，甚至採取法律行動，以追回逾期的貿易應收款項，並就貿易應收款項訂立績效目標，並制定激勵

財務資料

計劃以鼓勵負責任的人員。如有需要，我們亦會為貿易應收款項提供額外撥備。基於以上所述，董事認為，於業績記錄期間各期間結束之時，我們就賬齡超過一年之應收獨立第三方貿易款項的預期信貸虧損足夠。

下表載列於所示日期根據發票日期我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)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
0至180日	2,125	882	685	39,515
181至365日	—	—	—	—
1至2年	152	74	42	104
2至3年	—	111	50	71
3至4年	—	—	2	3
4至5年	—	—	—	—
	<u>2,277</u>	<u>1,067</u>	<u>779</u>	<u>39,693</u>

下表載列於所示日期根據發票我們與獨立第三方的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)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
0至180日	17,765	21,630	26,456	67,777
181至365日	7,287	8,332	9,673	8,416
1至2年	4,688	5,839	5,700	8,279
2至3年	2,574	2,083	2,031	2,329
3至4年	739	1,271	1,024	1,059
4至5年	106	209	384	389
	<u>33,159</u>	<u>39,364</u>	<u>45,268</u>	<u>88,249</u>

我們大部分的貿易應收款項到期日少於180天，彼等分別佔於2017年、2018年及2019年12月31日止及截至2020年6月30日止期間之貿易應收款項的56.1%、55.7%、58.9%及83.9%。我們與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的大部分應收賬款到期日少於180天，分別佔截至2017年、2018年、2019年12月31日止及2020年6月30日止來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的應收賬款的93.3%、82.7%、87.9%及99.6%。我們與

財務資料

獨立第三方的大部分應收賬款到期日少於180天，分別佔截至2017年、2018年、2019年12月31日止及2020年6月30日止來自獨立第三方的應收賬款的53.6%、54.9%、58.4%及76.8%。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，並根據每個報告日的終生預期信貸虧損(即合同現金流的預期缺口)確認虧損撥備，同時考慮到金融資產壽命內任何時候的違約可能性。

下表載列我們在所示日期就來自第三方的貿易應收款項所採用的預期虧損率和賬面總金額及虧損撥備的變動情況：

	預期虧損率	於12月31日						於6月30日	
		2017年		2018年		2019年		2020年	
		總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
		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	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
貿易應收款項 — 第三方									
1年內	5%	26,371	(1,319)	31,540	(1,578)	37,995	(1,866)	80,194	(4,001)
1至2年	10%	5,209	(521)	6,488	(649)	6,333	(633)	9,199	(920)
2至3年	30%	3,677	(1,103)	2,975	(892)	2,902	(871)	3,327	(998)
3至4年	50%	1,478	(739)	2,542	(1,271)	2,048	(1,024)	2,117	(1,058)
4至5年	80%	529	(423)	1,046	(837)	1,921	(1,537)	1,944	(1,555)
5年以上	100%	533	(533)	752	(752)	1,552	(1,552)	2,391	(2,391)
		<u>37,797</u>	<u>(4,638)</u>	<u>45,343</u>	<u>(5,979)</u>	<u>52,751</u>	<u>(7,483)</u>	<u>99,172</u>	<u>(10,923)</u>

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時會根據本集團於各報告期末之過往紀錄、當前市況以及前瞻性估計作出判斷。

存貨

於業績記錄期間，我們的存貨主要包括電腦設備及軟件。我們的存貨由2017年12月31日的人民幣0.8百萬元增加至2018年12月31日的人民幣1.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣3.4百萬元，基本與我們的業務擴張一致。於2020年6月30日之存貨為人民幣1.5百萬元。

於截至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，我們的存貨平均周轉天數分別為一天、一天、兩天及一天。存貨平均周轉天數是以存貨的期初及期末結餘算術值除以有關年度／期間的銷售成本，再乘以365/182天計算。

其他金融資產

於業績記錄期間，我們的其他金融資產包括本集團持有的資產抵押債券次級證券。我們的其他金融資產由2017年12月31日的人民幣28.8百萬元增加至2018年12月31日的人民幣31.0百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益所致。

於2019年12月31日，我們的其他金融資產進一步增加人民幣34.2百萬元及於2020年6月30日至人民幣48.9百萬元，主要原因是金融資產公平值變動收益。

於業績記錄期間，本集團的次級證券的公平值根據由獨立專業合資格估值師所作出之估值計算。

次級證券的公平值乃根據類似財務工具的貼現率的貼現現金流模型釐定。有關次級證券的估值，董事(i) 審閱所提供的估值報告及獨立合資格估值師應用的基準；及(ii) 確定第三級金融工具的公平值計量是否符合適用的香港財務報告準則。根據以上程序，董事認為該估值為合理，且本集團財務報表的相關披露已妥為編製。

我們的申報會計師致同(香港)會計師事務所已審閱分類為第三級的金融資產的估值，以表達其對本集團歷史財務資料的審計意見。我們的第三級財務工具的公平值計量的詳情，特別是公平值等級及估值技術披露於本上市文件附錄一會計師報告附註32.7，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號投資通函內就過往財務資料出具之「會計師報告」。該申報會計師對本集團於業績記錄期間的歷史財務資料的意見整體上載列於本上市文件附錄一第I-1至I-3頁。

就本集團於第三級內分類的金融資產的估值分析而言，獨家保薦人已進行相關盡職調查，包括(i) 審閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註32.7及估值師編製的相關估值報告；(ii) 與本公司、申報會計師及估值師討論本公司於第三級內分類的金融資產的估值主要基準及假設；及(iii) 與申報會計師討論有關彼等進行的審核程序以及彼等對就此的估值方法、假設及結果的同意觀點。經考慮上文所載董事及申報會計師已進行的工作及觀點以及上述已進行的盡職調查，獨立保薦人並無發現引起獨家保薦人質疑本公司及估值師進行並由申報會計師審閱的估值分析。

於聯營公司的權益

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們於聯營公司的權益分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣13.4百萬元及人民幣零元。該金額主要指我們於南平匯禾及廈門佰睿的權益。有關南平匯禾及廈門佰睿的詳情，請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節所載之附註15。

應收關聯方款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本公司應收關聯方款項分別為人民幣1,472.1百萬元、人民幣1,289.7百萬元、人民幣1,344.2百萬元及人民幣387.7百萬元。該等款項主要包括(i)免息貸款；及(ii)於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的貸款款項人民幣212.8百萬元、人民幣1,285.1百萬元、人民幣812.6百萬元及人民幣零元分別按介乎5.9%至6.4%、5.9%至6.8%、6.3%至6.8%及不適用之年利率計息，包括我們由發行資產抵押債券收取的所得款項向益悅作出的貸款。於2020年6月30日其後，應收關聯方款項未償還結餘已全部結清。應收關聯方款項已透過相應關聯方向本集團支付的現金結清。根據本集團所知、所悉及/或所信，該等關聯方的資金來源乃主要來自相應關聯方的內部資源。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要是指我們在日常業務過程中從供應商處獲得的貨品及服務的付款義務，如購買水電、材料及聘用分包商等。

財務資料

下表載列於所示日期我們貿易及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
	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	3,066	9,927	17,649	35,455
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	25,490	35,935	47,287	32,585
代業主收取的款項	47,003	53,944	63,900	71,120
已收按金	46,530	52,198	63,153	73,951
應付利息	5,906	10,687	9,140	9,519
收購一家附屬公司的 應付款項	—	—	—	24,000
應付增值稅	6,834	10,808	9,730	9,627
員工成本及應計福利	67,197	87,085	102,629	83,839
	<u>198,960</u>	<u>250,657</u>	<u>295,839</u>	<u>304,641</u>
	<u>202,026</u>	<u>260,584</u>	<u>313,488</u>	<u>340,096</u>

我們的貿易應付第三方款項由2017年12月31日的人民幣3.1百萬元增加至2018年12月31日的人民幣9.9百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣17.6百萬元及2020年6月30日的人民幣35.5百萬元，主要由於我們擴張業務，導致我們在日常業務過程中從供應商所需的貨品及服務增加。於最後實際可行日期，我們於2020年6月30日的貿易應付款項中人民幣34.3百萬元，即96.8%已隨後結算。

我們的其他應付款項主要包括：

- 應計費用及其他應付款項，其主要包括其他應付第三方款項；
- 代業主收取的款項，其主要包括公共區域維護基金及住戶的水電金額；
- 已收按金，其主要包括向我們支付的家居美化服務按金；及
- 員工成本及應計福利，其中主要包括支付予員工的薪金及獎金。

我們的其他應付款項由2017年12月31日的人民幣199.0百萬元增加至2018年12月31日的人民幣250.7百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣295.8百萬元及2020年6月30日的人民幣304.6百萬元，與我們的業務增長整體一致。

財務資料

貿易應付款項的賬齡分析

下表載列我們在所示日期根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	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
0至30天	2,663	8,231	9,198	25,853
31至60天	180	921	4,021	2,277
61至90天	9	15	1,595	781
90天以上	214	760	2,835	6,544
	<u>3,066</u>	<u>9,927</u>	<u>17,649</u>	<u>35,455</u>

貿易應付款項平均周轉天數：

下表載列於所示年度／期間我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	貿易應付款項平均 周轉天數(天數)	<u>11</u>	<u>16</u>	<u>23</u>

附註：若干期間的貿易應付款項平均周轉天數是以貿易應付款項的期初及期末結餘算術值除以有關年度／期間的銷售成本(不包括員工成本)，再乘以有關年度／期間的天數計算。

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，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為11天、16天、23天及42天。截至2020年6月30日止六個月的年化周轉天數較長乃由於大部分於2020年6月30日未償還的貿易應付款項預期將於2020年末結清。

合同負債

我們的合同負債指我們物業管理服務及社區增值及協同服務(但有關服務尚未提供)的客戶的預付款項。我們的合同負債由於2017年12月31日的人民幣52.3百萬元增加至於2018年12月31日的人民幣64.5百萬元，並進一步至於2019年12月31日的人民幣119.4百萬元及於2020年6月30日的人民幣173.8百萬元，與我們的業務增長一致。我們的合同負債由於2020年6月30日的人民幣173.8百萬元減少至於2020年10月31日的人民幣123.4百萬元，此乃由於截至2020年10月31日止四個月，我們物業管理服務及社區增值及協同服務的收益確認為人民幣126.1百萬元及客戶作出預付款項為人民幣75.7百萬元。

應付關聯方款項

我們的應付關聯方款項指關聯方不時預付的現金，具有非貿易性質、不計息、無抵押及須於要求時償還。關聯方預付的現金為組成建發國際集團於分拆前進行資金集中管理的一部分。於2020年6月30日其後，應付關聯方款項的未償還結餘已全部結清。

證券化安排的收款

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們證券化安排的收款分別為人民幣1,228.8百萬元、人民幣1,025.6百萬元、人民幣902.8百萬元和人民幣902.8百萬元。該金額為2017年12月資產抵押債券發行收取的所得款項，有關收款以若干物業管理服務的未來貿易應收款項(減去還款額)作為抵押。於2017年12月，怡家園就怡家園應收物業管理費的餘額支付發行應收款項作為支持的資產抵押債券本金為人民幣1,250百萬元。資產抵押債券共於上海交易所發行兩批融資，第一批融資作為首級融資發行金額為人民幣1,200百萬元；及第二批融資作為次級融資發行金額為人民幣50百萬元。發行資產抵押債券的原因為擴大融資渠道及獲得低成本資金，及其所得款項為益悅的一般營運資金，而其主要業務為物業投資及發展業務。資產抵押債券的實際年利率介乎5.93%至6.64%及須於2026年7月償還。我們持有所有次級證券及優先證券由建發房地產所擔保。於業績記錄期間，有關不計入資產抵押債券的相關利息收入及利息開支對本集團的溢利、權益總額及資產負債率的影響詳情請參閱本節內「同期比較一年／

財務資料

期內溢利」及「主要財務比率 — 負債比率」兩段。於2020年7月1日，未償還資產抵押債券為人民幣902.8百萬元。人民幣480.0百萬元的資產抵押債券於2020年7月贖回。人民幣390.0百萬元的資產抵押債券於2020年10月進一步贖回，及於2020年10月31日，未償還資產抵押債券為人民幣32.8百萬元。自2017年12月直至2020年10月31日，資產抵押債券贖回人民幣1,200.0百萬元。建發房地產的擔保於2020年11月27日贖回資產抵押債券時解除。全部資產抵押債券收款於2020年11月27日以我們的內部資源悉數償還。我們無法預測或保證將來會否向任何人士提供貸款。無法保證我們會繼續於未來的財年收取任何利息，財務狀況亦可能受到不利影響。有關詳情請參閱本上市文件中「風險因素 — 們業務及行業有關的風險 — 於業績記錄期間有關資產抵押債券的利息收入屬非經常性質」一段。根據中國指數研究院，以物業管理費作抵押而發行資產抵押債券是行業的普遍做法，因為於2020年10月30日，中國有63檔已發行的以物業管理費作抵押的資產擔保證券。於最後實際可行日期，本集團無意於未來作出類似融資安排。有關詳情，請參閱本節下文「關聯方交易及結餘」一段。

我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對違規出借方按違規收入處以一至五倍罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》的規定，但最高人民法院在2015年9月1日生效及2020年8月20日修訂的《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》（「民間借貸案件司法解釋」）中，對非金融機構之間的融資安排和借貸交易作出了新的解釋。根據民間借貸案件司法解釋第11條，最高人民法院承認非金融機構之間融資安排和借貸交易的有效性和合法性，只要滿足若干條件（例如收取的利率）並且不違反法律和法規的強制性規定即可。

於最後實際可行日期，我們並無收到任何索賠通知，亦未受到與給予關聯方的計息貸款有關的任何調查或處罰。誠如我們的中國法律顧問告知，(i)根據民間借貸案件司法解釋，提起相關訴訟時，只要年利率不超過全國銀行間同業拆借中心公布的一年期貸款最優惠利率的四倍，中國法院將支持公司就有關貸款提出的利息主張；及(ii)公司因向其關聯方提供計息貸款而被中國人民銀行處罰的案例不多。綜上所述，我們的中國法律顧問認為，本公司根據《貸款通則》就給予關聯方的計息貸款受到相關監管部門處罰的風險較低，且給予關聯方的計息貸款不構成重大違法違規行為，不會對上市造成重大不利影響。

財務資料

債務

下表載列我們於於2017年、2018年、2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日(即編製債務聲明之最後實際可行日期)的債務：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動負債					
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806	255,602
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752	2,615
	<u>45,685</u>	<u>2,719</u>	<u>3,109</u>	<u>257,558</u>	<u>258,217</u>
非流動負債					
租賃負債	1,597	1,023	4,852	9,323	9,323
證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774	32,774
	<u>1,230,417</u>	<u>1,026,662</u>	<u>907,626</u>	<u>912,097</u>	<u>42,097</u>
總計	<u><u>1,276,102</u></u>	<u><u>1,029,381</u></u>	<u><u>910,735</u></u>	<u><u>1,169,655</u></u>	<u><u>300,314</u></u>

我們的董事確認，本集團於2020年10月31日(即編製債務聲明之最後實際可行日期)及直至最後實際可行日期概無任何未使用銀行融資、其他已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、保證或其他重大契約。

財務資料

租賃負債

我們於中國租賃不同物業，主要是作為辦公室及大樓，該等租賃負債是根據租賃期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。租賃合同的固定期限一般為三至20年。我們的流動租賃負債分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.8百萬元，而於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，非流動租賃負債分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣9.3百萬元。於2017年、2018年及2019年租賃負債的總體增加主要是由於於有關年度訂立更多租賃協議。我們的租賃負債於2020年6月30日增加，乃由於我們於有關期間收購廈門佰睿，其與當地政府訂立溢佰中心的租賃協議。

資本開支

本集團的資本開支主要包括收購物業、廠房及設備的開支。於業績記錄期間，我們因收購物業、廠房及設備產生資本開支。下表載列我們於所示日期的資本開支明細：

	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
收購物業、廠房及設備 之付款	<u>2,015</u>	<u>4,267</u>	<u>4,032</u>	<u>1,829</u>

我們目前預期我們截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣6.9百萬元，於最後實際可行日期，其中於最後實際可行日期人民幣3.9百萬元已分別用作收購物業、廠房及設備。

資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本承擔分別為人民幣零元、人民幣24.5百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣1.5百萬元，為聯營公司認購資本訂約但未撥備的資本，即南平匯禾及廈門佰睿。

財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日本集團的聯營公司之詳情載列如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立及 經營國家/地點	已註冊資本詳情	所持實際權益百分比				主要活動
				於12月31日		於6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
南平匯禾 ^{(附註(1))}	公司	中國	人民幣5,000,000元	—	—	49%	49%	物業管理服務
廈門佰睿 ^{(附註(2))}	公司	中國	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	提供護老及健康增值服務

附註：

- 截至2019年12月31日止年度，本集團向南平匯禾注資人民幣980,000元，認購南平匯禾註冊資本人民幣1,470,000元，佔其總註冊資本的49%。

根據中國公司法，認購方須按預定計劃或於相關款項到期應付時支付相關被認購資本金額，認購方須承擔相關實體之任何負債，惟以相關被認購金額為限，於2019年12月31日以及2020年6月30日，南平匯禾的註冊資本尚未悉數繳足。

- 截至2018年12月31日止年度，本集團認購廈門佰睿註冊資本人民幣24,500,000元，佔其總註冊資本的49%。

截至2019年12月31日止年度，本集團向廈門佰睿注資人民幣14,700,000元。

於2020年5月，本集團及另一獨立第三方投資者按其認購資本比例分別向廈門佰睿注資人民幣7,350,000元及7,650,000元。於該等投資完成後，本集團於廈門佰睿的股權不變。

於2020年6月29日，本集團自獨立第三方收購廈門佰睿的額外51%股權，現金代價為人民幣24,000,000元，故本集團於廈門佰睿的股權由49%增加至100%。因此，本集團能夠透過指示廈門佰睿的相關活動控制廈門佰睿，廈門佰睿成為我們的附屬公司。

於2020年11月18日，廈門益睿與上海佰仁的一間關聯公司訂立股權轉讓協議，據此，廈門益睿有條件同意出售而該上海佰仁的關聯公司有條件同意購買廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10百萬元，廈門佰睿於完成日期的資產淨值為人民幣44.3百萬元。於2020年12月，廈門佰睿的20%股權的出售已完成。

或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日，除本節上文「綜合財務狀況表若干項目說明—證券化安排的收款」一段所披露外，我們概無任何其他銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但尚未發行的債券、定期貸款、其他借款或性質上屬於借款的債務、承兌信用、租購承擔、抵押及押記。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，本集團概無任何重大或然負債。

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無進行任何資產負債表外交易。

關聯方交易及結餘

於業績記錄期間，我們管理的項目數目中60.2%、54.6%、44.1%及43.9%由餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發。詳情請參閱本上市文件中「業務—概覽」一節及「業務—物業管理服務—收益／項目來源」一段。

於業績記錄期間，我們不時向附屬公司發放及獲附屬公司發放貸款作為廈門建發內部基金管理。

應收／(應付)關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，除應收關連人士款項人民幣212.8百萬元、人民幣1,285.1百萬元、人民幣812.6百萬及人民幣零元的應付關聯方款項外，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的年息率分別介於每年5.9%至6.4%，每年5.9%至6.8%，每年6.3%至6.8%及不適用。進一步詳情請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註22及29。

董事確認，於2020年6月30日後，應收／(付)關聯方款項的所有未償還結餘已經結清及我們未來不會與關聯方進行貸款交易。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們所示年度／期間或所示日期的主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	速動比率 ^(附註1)	4.9	3.9	3.2
流動比率 ^(附註2)	4.9	3.9	3.2	2.5
淨債務權益比率 ^(附註3)	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況
毛利率(%) ^(附註4)	26.2	23.1	22.9	24.3
淨利率(%) ^(附註5)	7.3	8.0	8.5	13.6
股本回報率(%) ^(附註6)	55.7	88.2	57.7	23.4
總資產回報率(%) ^(附註7)	3.5	3.2	4.6	3.4
負債比率(%) ^(附註9)	2,363.6	1,687.6	480.9	淨現金狀況

附註：

- 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
- 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
- 淨債務權益比率乃根據總債務(其中債務代表銀行及其他計息借款(資產抵押債券及租賃負債除外))減去現金及現金等價物後的總和除以相應年末／期末的總權益來計算。
- 毛利率乃以年／期內毛利除以年／期內的收益計算。
- 淨利率乃以年／期內溢利除以年／期內的收益計算。
- 股本回報率乃以年／期內淨利潤除以有關年度／期間權益總額結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
- 總資產回報率乃以年／期內淨利潤除以有關年度／期間總資產結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
- 股本回報率及總資產回報率已年化計算，僅作說明之用，並不表示整個財政年度的業績。
- 負債比率的計算方法為所示日期的淨債務(借款及租賃負債總額減去現金及現金等價物)除以權益總額，再乘以100%。

速動比率及流動比率

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4.9、3.9、3.2及2.5，流動比率分別為4.9、3.9、3.2及2.5。速動及流動比率的下降主要是由於貿易和其他應付款及合同負債增加。

毛利率及淨利率

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，我們的毛利率分別為26.2%、23.1%、22.9%及24.3%，而我們的淨利率分別為7.3%、8.0%、8.5%及13.6%。關於其波動情況的討論，請參見本節上文「各期間的比較」一段。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的55.7%增加至截至2018年12月31日止年度的88.2%，主要由於溢利增加(由截至2017年12月31日止年度的人民幣32.5百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元)及受重組產生的視作出資及分派的淨影響而導致的平均權益總額(為相應年/期初及末的權益總額餘額的平均值)減少所致。我們的股本回報率於截至2019年12月31日止年度降至57.7%，主要由於平均權益總額的增加大於年度溢利增加。我們的股本回報率於截至2020年6月30日止六個月為23.4%，主要由於重組導致的視作出資及分派的淨影響導致平均權益總額增加。詳情請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註1.2、1.3、2.1及27。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日止兩個年度各年保持穩定，並由3.2%增加至截至2019年12月31日止年度的4.6%。該增加主要是由於我們年/期內溢利增加，而我們的總資產保持相對穩定。我們於截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率為3.4%。該減少主要由於於截至2020年6月30日止六個月，我們的資產增加。

負債比率

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日的負債比率分別為2,363.6%、1,687.6%、480.9%及不適用。負債比率由2017年12月31日的2,363.6%下降至2018年12月31日的1,687.6%，乃主要由於償還的資產抵押債券人民幣205.1百萬元。負債比率由2018年12月31日的1,687.6%進一步下降至2019年12月31日的480.9%，乃主要由於償還資產抵押債券人民幣124.9百萬元。於2020年6月30日，現金淨額狀況良好，乃主要由於收回關聯方應收賬款導致現金及現金等價物增加。

財務資料

於業績記錄期間，我們錄得大量有關資產抵押債券及應收益悅貸款的利息支出及利息收入的金額。我們於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日的經調整總權益將分別為人民幣55.3百萬元、人民幣64.3百萬元、人民幣183.5百萬元及人民幣353.6百萬元，而於相應日期的經調整資產負債比率將分別為2,174.4%、1,550.8%、464.9%及不適用。詳情請參閱本節上文「財務資料—非香港財務報告準則計量」一段。

有關市場風險的定量及定性分析

於一般業務過程中，我們面臨各種金融風險，包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(其中包括利率風險)。詳情請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註32。

信貸風險

我們面臨與我們的現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項有關的信貸風險。本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險限於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的賬面金額。

就我們的現金及現金等價物及受限制銀行存款而言，由於其存放於國際信用評級機構給予高信用評級的銀行，根據市場資訊，本集團認為違約風險低，信貸風險不大。

就貿易應收款項而言，由於本集團的客戶數量眾多，不存在集中的信貸風險。我們設有監察程序以確保採取跟進行動以收回逾期欠款。此外，本集團根據歷史結算記錄和經驗，在每個報告日對該等應收款項的可收回性進行審查，並根據前瞻性資料進行調整，以確保對不可收回的款項作出足夠的減值虧損。

流動資金風險

我們面臨流動資金風險，而本集團可能無法履行與其金融負債相關的責任，而該等責任須以現金或其他金融資產結算。我們的目標是保持適當水平的流動資產和已承諾的資金額度，以滿足我們短期和長期的流動資金需求。

利率風險

本集團計息資產及負債主要為應收關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且我們面臨現金流量利率風險。我們現時並無使用任何衍生合同對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

其他價格風險

本集團就其按公平值計入損益的金融資產相關的次級證券面臨價格風險。我們於個別及共同股權工具設限以管理股本價格風險。股權組合報告不時交予本集團高級管理層。我們的董事審閱及批准所有股權工具決策。

上市規則第13.13至13.19條規定的披露事項

本公司董事確認，於最後實際可行日期，並無任何情況會導致上市規則第13.13至13.19條下的任何披露義務。

上市開支

於業績記錄期間，我們並未就上市產生任何上市開支。於分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支人民幣28.5百萬元，其中估計金額人民幣17.2百萬元將由建發國際承擔，及人民幣11.3百萬元將由本集團承擔，而將產生的上市開支與本公司發行的任何新股份無關，因為上市將以介紹及建發國際派發的方式進行，且並無於上市時集資，因此該人民幣11.3百萬元的上市開支將不會資本化及將於我們截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。

股息政策及可供分派儲備

於2017年7月，我們的附屬公司匯嘉建議、批准及派付末期股息人民幣3,500,000元予其當時股東。於2020年1月，我們的附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議、批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予其當時股東廈門品傳。

除上述以外，於業績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息，而於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團並無建議或宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。宣派、派付股息及股息金額將由董事酌情決定。假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們的董事可能認為相關的其他因素。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。根據相關法律規定，股息僅可從我們的可供分派溢利中派付。倘溢利作為股息分派，則該溢利不得重新投資於我們的經營活動。我們的股東有權根據就股份繳足或入賬列為繳足的款項按比例收取有關股息。於最後實際可行日期，本公司概無可分派儲備可向股東分派。於最後實際可行日期，本公司並無於該分派中有任何股份溢價或保留盈利。

未經審計備考經調整有形資產淨值

關於本公司未經審計備考經調整綜合有形資產淨值，請參見本上市文件附錄二「未經審計備考財務資料」一節。

近期發展及重大不利變化

COVID-19 疫情

於2020年1月30日，COVID-19疫情獲世界衛生組織宣佈為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。

COVID-19於2020年初的爆發影響中國的宏觀經濟情況及若干行業，如物業發展及飲食業。但疫情爆發只短暫影響中國的宏觀經濟、物業發展及物業管理行業。根據中國指數研究院，中國(包括福建省)的經濟環境及物業發展行業均已復甦，並無不可預見的情況。此外，儘管受到COVID-19的影響，但全國城市失業率於2020年第一季度與2015至2019年相比仍相對保持穩定。根據中國指數研究院的數據，鑑於房地產市場的復甦及穩定的就業環境，預計住宅物業業主及居民支付物業管理費的能力不會受重大不利影響。由於中國大多數物業管理公司的主要業務為管理住宅物業，預計COVID-19不會對中國的物業管理行業產生重大不利影響。有關COVID-19對宏觀經濟狀況及中國及福建省房地產市場的影響，請參閱本上市文件「行業概覽 — COVID-19爆發對中國及福建省房地產行業的影響」一段。

COVID-19疫情對我們的業務營運有短期影響。自2020年1月至最後實際可行日期，我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並無因COVID-19疫情遭受重大影響。本集團能夠於任何現有項目中履行責任。我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並無終止或暫停，而自2020年1月1日至最後實際可行日期，根據62份物業管理服務合同，我們的在管建築面積增加3.9百萬平方米，在管總樓面面積達23.6百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，我們就物業管理服務及社區增值及協同服務的主要財務指標，包括收益、毛利及毛利率與截至2019年6月30日止六個月相比保持穩定，截至2020年6月30日止六個月的物業管理費年度收款率較截至2019年6月30日止六個月為高。

自2020年1月至最後實際可行日期，雖然全國各地政府機關要求停止售樓場地及暫停物業開發程序，我們向湖北省武漢的非業主提供的增值服務(即向物業開發商提供的諮詢服務)暫停，但我們大部分的增值服務並無因為COVID-19而造成重大影響。

財務資料

由於我們的接待、維持秩序及清潔服務因物業開發商暫停售前活動而暫停，而我們的費用一般按工程進度支付，因此，我們仍可根據合同安排收取本公司在暫停期間的協銷服務費用及前期規劃設計諮詢工作費用。我們向武漢的非業主增值服務已自2020年5月恢復正常。截至2020年6月30日止六個月，我們向非物業業主提供增值服務所產生的收益比截至2019年6月30日止六個月有所增加。基於上述情況，我們預期COVID-19不會對我們向非業主提供的增值服務造成任何重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何項目，而我們曾於武漢市向兩名非業主提供社區增值及協同服務(接待、維持秩序及清潔服務)。我們已於2020年5月重新開始為武漢的非業主提供增值服務。於最後實際可行日期，我們共有35名員工位於湖北省。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，我們在湖北省的業務收益分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣6.4百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們總收益的不適用、不適用、0.8%及0.7%。我們在上海、江蘇省、浙江省、安徽省、湖南省及四川省亦有業務，該等地區亦有不少確診個案，而我們有相當一部分業務位於福建省，該等地區的疫情較湖北省及上述省份輕微。於2020年6月30日，本集團的現場服務人員數量較2020年1月COVID-19爆發前有所增加。該增長主要是由於(i)本集團的地域覆蓋範圍覆蓋了許多受COVID-19疫情影響較小的城市；(ii)自2020年3月起，COVID-19疫情已在中國得到遏制；及(iii)此後，本集團一直在擴展業務。

由於COVID-19疫情的影響，本集團於業績記錄期間因中國政府的豁免而產生的社會保險供款減少了人民幣12.5百萬元。此外，本集團於2020年7月1日至2020年11月30日期間獲授的社會保險豁免為人民幣8.8百萬元。本集團估計，於2020年12月將獲授的該等社會保險豁免將達人民幣1.4百萬元。除上文所披露者外，本集團並未因COVID-19疫情的影響而獲得中國政府的任何其他豁免或津貼。本集團未來是否會獲得中國政府的豁免或津貼，將取決于中國政府的相關適用政策(如有)。董事確認社會保險豁免金額屬重大。

自2020年1月至最後實際可行日期期間，本公司未發生因COVID-19而導致的勞動力短缺，或在收取物業管理費方面未有重大困難。自2020年1月至最後實際可行日期期間，我們的供應商、分包商及水電服務供應商提供的服務及供應商提供材料並未遇到任何重大中斷。鑑於我們並不依賴任何特定供應商及/或該服務的分包商或代辦，並且此等服務及產品的替代品可容易獲得，因此董事們不預期我們的供應鏈會遭受重大干擾。

財務資料

經諮詢建發房地產及餘下建發國際集團，據董事所知，即使COVID-19爆發，我們預期(i)房地產開發和交付過程以及售前活動沒有任何重大延誤；及(ii)物業購買者就餘下廈門建發集團，餘下建發國際集團及獨立第三方物業的物業發展商的買賣協議沒有重大終止。鑒於上述原因，本集團提供物業服務最終並無任何延誤。

本集團已遵守政府就COVID-19疫情而實施的相關法規及措施，包括但不限於物業管理中的衛生及預防措施。

為防止COVID-19於我們在管物業內傳播，自2020年1月下旬，我們已在應急系統下針對COVID-19及時採取增強衛生及預防措施，該等措施包括(i)對我們所管理物業的公共場所定期清潔及消毒；(ii)在我們所管理物業透過測量物業業主、住戶及訪客的體溫及實施嚴格的門控監察物業業主、住戶及訪客的身體狀況；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套及口罩；(iv)督促我們的員工以及我們所管理物業的業主及住戶養成良好個人衛生習慣；及(v)使用我們的手機應用程式「慧生活」以提供非接觸式開門服務。於2020年6月30日，我們實施強化衛生措施、購買防疫物品及向加班或於對抗COVID-19實施預防措施表現優秀的員工支付加班費或獎金，產生總成本為人民幣5.0百萬元。直至最後實際可行日期，概無現場員工感染COVID-19。

我們可能會於不久將來繼續採購醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為其成本對我們的財務業績將並不重大。根據初步評估，董事確認，與增強措施相關的成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

董事確認：(i)我們在湖北省的業務於業績記錄期間就收益貢獻而言並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因COVID-19造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本上市文件日期後未來至少12個月的需求；(iv)我們的物業管理服務及社區增值及協同服務並未被終止或暫停，我們的非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)儘管我們截至2020年6月30日止六個月的物業管理費年度收繳率為63.5%，但由於我們截至2020年6月30日止六個月的物業管理費年度收繳率(63.5%)高於截至2019年6月30日止六個月的年度收繳率(59.7%)及遠高於於2020年6月30日的物業管理費預期年度收繳率的50% (即於2020年6月30日應收截至2020年12月31日止年度的預期年度物業管理費的百分比)，及截至2020年6月30日止六個月的現行收款率(乃由(a)截至2020年6月30日收取的物業管理費除以(b)截至2020年6月30日應收的物業管理費計算得出)為82.2%，遠超截至2019年6月30日止六個月的78.9%，我們預

計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自2020年4月開始，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸消退。因此，我們預計，COVID-19疫情(包括其對中國整體經濟的影響)將不會對我們於截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。此外，儘管我們計劃於華中(包括湖北省)擴充業務營運，我們預計COVID-19疫情不會對我們的業務策略造成任何重大不利影響，因為我們可能探索其他省份及地區收購或投資目標。然而，我們仍需承擔由COVID-19引起的若干風險。詳情請參閱本上市文件「業務 — COVID-19疫情對業務的影響」及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」兩段。

提早贖回資產抵押債券

於2020年7月、2020年10月及2020年11月，本集團已提早分別贖回人民幣480.0百萬元、人民幣390.0百萬元及人民幣50.0百萬元的證券化安排的收款及預計將確認提早贖回虧損人民幣17百萬元。優先證券相關的建發房地產擔保已於2020年11月解除。

董事及高級管理層

董事會

董事會由八名董事組成，其中兩名為執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事會負責並有一般權力管理及處理本集團業務。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團／廈門建發集團的日期	職位	委任為董事的日期	主要職責	與其他董事、或高級管理層的關係
庄躍凱先生	55	1986年7月	董事會主席及非執行董事	2020年9月22日	負責就本集團的整體發展提出建議	無
喬海俠女士	45	1999年12月	執行董事兼行政總裁	2020年9月22日	負責本集團的整體經營戰略、日常管理和運營	無
黃黨輝先生	49	1999年4月	執行董事	2020年9月22日	負責本集團的日常管理和運營	無
林偉國先生	42	2007年9月	非執行董事	2020年9月22日	負責就本集團的整體發展提出建議	無
張國鈞先生	46	2020年12月23日	獨立非執行董事	2020年12月23日	就本集團的營運及管理提供獨立建議	無
李卓然先生	50	2020年12月23日	獨立非執行董事	2020年12月23日	就本集團的營運及管理提供獨立建議	無
李國泰先生	52	2020年12月23日	獨立非執行董事	2020年12月23日	就本集團的營運及管理提供獨立建議	無
胡一威先生	52	2020年12月23日	獨立非執行董事	2020年12月23日	就本集團的營運及管理提供獨立建議	無

董事及高級管理層

董事會主席及非執行董事

庄躍凱先生，55歲，於2020年9月22日獲委任為董事直至其於2020年9月28日獲調任為非執行董事兼董事會主席。庄先生負責就本集團的整體發展提出建議。

庄先生於1986年7月加入廈門建發並自1998年7月起於建發房地產任職。庄先生分別自2001年8月及2001年9月起擔任廈門建發副總經理及黨委委員。庄先生分別自2002年10月及2012年10月起擔任建發房地產董事會主席及黨委書記。庄先生自2015年2月起擔任建發國際董事會主席及建發國際執行董事。

庄先生於2001年12月獲廈門市工程技術高級職務任職資格評審委員會認可為高級工程師。庄先生自2013年2月起為國務院特殊政府津貼獲得者。

庄先生於1986年獲得福州大學工業與民用建築學士學位。庄先生於2001年12月完成清華大學提供的工商管理課程。

執行董事兼行政總裁

喬海俠女士，45歲，於2020年9月22日獲委任為董事直至其於2020年9月28日獲調任為執行董事。彼亦於2020年9月28日獲委任為本集團的行政總裁。喬女士負責本集團的整體經營戰略、日常管理和運營。

喬女士於物業管理業務擁有逾20年經驗。喬女士自1999年12月至2003年5月擔任匯嘉物業管理人員。自2005年2月至2015年5月，喬女士任職怡家園不同職位包括物業管理部門經理、總經理助理、副總經理、總經理，並自2015年5月起擔任怡家園的董事長。喬女士亦自2015年5月起擔任匯嘉董事長。喬女士自2017年9月起擔任建發房地產的黨委委員。喬女士自2018年2月起擔任建發物業董事長。

喬女士於2014年2月獲住房和城鄉建設部認可為註冊中級物業管理師。

喬女士於1999年獲得東北大學會計(外貿會計)學士學位。

董事及高級管理層

執行董事

黃黨輝先生，49歲，於2020年9月22日獲委任為董事直至其於2020年9月28日獲調任為執行董事。黃先生負責本集團的日常管理和運營。

黃先生於物業管理業務擁有逾21年經驗。黃先生自1999年4月至2005年3月擔任匯嘉項目經理。自2005年3月至2018年4月，黃先生於怡家園任職不同職位包括服務中心經理、總經理助理、副總經理、總經理及董事。黃先生自2018年2月起擔任建發物業總經理，並自2020年4月起擔任怡家園總經理及董事。

黃先生於1993年獲得廈門大學國際金融專業專修證書。

非執行董事

林偉國先生，42歲，於2020年9月22日獲委任為董事直至其於2020年9月28日獲調任為非執行董事。林先生負責就本集團的整體發展提出建議。

林先生自2000年3月至2007年9月擔任廈華電子股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600870)分公司財務經理、經理及片區銷售總監，彼負責相關公司片區的財務工作及業務管理工作。林先生自2007年9月起加入建發房地產並自2013年7月至2016年1月擔任財務總監，及自2016年2月至2017年1月擔任總經理助理。林先生自2017年2月、2017年9月及2019年4月分別為建發房地產副總經理、黨委委員及董事。林先生自2015年3月至2016年3月擔任建發國際財務總監，其後自2016年3月至2019年3月擔任建發國際首席運營官。林先生自2019年3月起為建發國際執行董事及行政總裁。

林先生於2015年8月獲廈門市經濟專業高級評審委員會認可為高級經濟師及於2016年8月獲福建省人力資源和社會保障廳認可為副高級會計師。

林先生於2010年7月獲得安徽財經大學會計學學士學位。

獨立非執行董事

張國鈞先生，太平紳士，46歲，於2020年12月23日獲委任為本公司的獨立非執行董事。張先生負責就本集團的營運及管理提供獨立建議。

張先生為香港高等法院執業律師，於法律界有20年的執業經驗。張先生於高露雲律師行開始其事業，自1998年8月至2000年7月擔任實習律師。彼其後於多家律師行擔

董事及高級管理層

任助理律師，包括(i)自2000年10月至2001年8月於曾宇佐陳遠翔律師行；(ii)自2001年10月至2002年12月於何敦律師行；以及(iii)自2002年12月至2003年11月於顧張文菊、葉成慶律師事務所。張先生自2003年11月至2004年4月曾任梁寶儀劉正豪律師行(前稱 Jonathan Lau & Co)之顧問。彼自2004年4月至2012年6月加入張廖律師事務所(前稱 Clarence Wong, Cheung & Liu)，擔任顧問一職。彼自2012年6月起成為張國鈞楊煒凱律師事務所合夥人，彼亦為婚姻監禮人及香港的中國委託公證人。張先生自2018年8月至2020年2月期間擔任創陞控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2680)的獨立非執行董事。張先生自2018年9月至2020年9月擔任恒益控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1894)的獨立非執行董事。

張先生自2012年1月至2019年12月當選為中西區區議員，並於2014年7月獲委任為太平紳士。張先生自2017年7月起獲選為香港行政會議非官守成員。張先生分別自2015年4月起獲委任為香港房屋委員會委員，及自2016年4月起擔任香港按揭證券有限公司董事。

張先生於2015年12月獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人，並於自2014年10月獲香港入境事務處委任為香港婚姻監禮人。

張先生分別於1997年11月及1998年8月獲香港城市大學法律學士學位及法律深造證書。彼於2000年9月獲認許為香港高等法院律師。

李卓然先生，50歲，於2020年12月23日獲委任為本公司的獨立非執行董事。李先生負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

李先生自2009年10月以來為金通策略有限公司的董事總經理，該公司從事金融諮詢及投資諮詢服務。李先生自2001年9月至2010年3月為澳科控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2300)；自2003年10月至2005年8月及自2005年8月至2009年1月分別為京西重工國際有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2339)的執行董事及非執行董事；及自2010年10月至2011年10月為雋泰控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：630)的執行董事。

李先生自2002年6月為吉利汽車控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：175)的獨立非執行董事；自2010年9月為天工國際有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：826)的獨立非執行董事及審核委員會主席；自2017年6月為民銀資本控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1141)的獨立非執行董事；自2019年4月為國雙科技有限公司的獨立董事(其美國存託股票於納斯達克證券交易所上市，股份代號：GSUM)；及自2020年6月為華夏視聽教育集團(一間於聯交所上市的公司，股份

董事及高級管理層

代號：1981)的獨立非執行董事。彼自2016年6月至2019年10月為南方能源控股集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1573)的獨立非執行董事。

李先生於1992年10月獲美國德州農工大學工商管理學士學位。李先生自1996年6月起成為香港會計師公會的準會員，自1995年4月起成為美國註冊會計師公會會員。李先生於會計及審核界擁有逾27年的經驗。

李先生自2005年8月19日至2009年1月15日為北泰創業集團有限公司(現為京西重工國際有限公司)(「北泰」)(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2339)的非執行董事，在此期間，彼在所有相關時間概無參與北泰的日常運營或管理。北泰於開曼群島註冊成立及提出清盤呈請，並於2009年2月6日委任一名臨時清盤人。該清盤呈請被駁回，2014年1月臨時清盤人被解除。根據北泰發佈的公告，北泰曾提出重組債務安排方案，其中代表北泰的債權人將若干權利及索償轉讓至計劃管理人。於2014年6月，向(其中包括)李先生為北泰的前董事發出傳訊令狀(「令狀」)。令狀中指稱有各項違法職責、合同及適用法律法規的行為，惟並未列出支持指控的依據或具體事件。此外，李先生確認，(i)彼對令狀指稱的事宜並不知情，及(ii)彼從未收到過任何訴訟程序或令狀的通知，及根據原告律師向李先生的律師發出的信件，該令狀已延期至2016年6月25日，且並無進一步申請延期，期限已屆滿。鑒於(i)擔任北泰非執行董事期間，彼並無參與北泰的日常營運及管理，(ii)原告並未向李先生送達令狀，且並無進一步申請延期，令狀期限已屆滿，以及(iii)李先生繼續擔任於聯交所上市的其他公司的董事，本公司認為，根據上市規則第3.08及3.09條，李先生仍適合擔任獨立非執行董事。

李國泰先生，52歲，於2020年12月23日獲委任為本公司的獨立非執行董事。李先生負責就本集團的營運及管理提供獨立建議。

李先生自1994年5月至1997年1月擔任安永會計師事務所審計部門的會計人員；自1998年5月至2000年1月擔任安達信會計師事務所環球企業融資部的高級會計師；自2000年1月至2001年1月擔任星展亞洲融資有限公司的高級審計員；自2002年9月至2006年6月擔任香港交易及結算所有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：388)上市部經理；自2006年6月至2007年5月擔任法國巴黎銀行資本(亞太)有限公司企業融資部高級經理；自2007年5月至2008年12月擔任J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited投資銀行業務部副總裁；自2009年4月至2010年4月擔任新世界策略投資有限公司(新世界發展有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：17)的附屬公司)副總裁；自2010年4月至2017年1月擔任銀河一聯昌證券(香港)有限公司(前為聯昌國際證券銀行集團

董事及高級管理層

的全資附屬公司聯昌證券有限公司)投資銀行分部主任；以及自2017年7月至2018年5月擔任香江金融集團有限公司董事總經理。李先生自2018年5月起擔任上古證券有限公司投資銀行部董事總經理。李先生自2020年9月起擔任華盛國際控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1323)的獨立非執行董事。

李先生於1990年獲英國利物浦大學工程學士學位；於1991年獲英國曼徹斯特大學科學碩士學位；以及於2005年獲英國倫敦大學法學學士學位。李先生自1999年9月起成為美國註冊會計師協會會員，及自1999年3月起成為香港會計師公會準會員。李先生亦自2015年2月為香港會計師公會的企業並購融資顧問團的委員。

胡一威先生，52歲，於2020年12月23日獲委任為獨立非執行董事。胡先生負責就本集團的營運及管理提供獨立建議。

胡先生自1992年9月至1993年4月擔任香港賽馬會財政部門分析師；自1993年4月至1995年7月擔任銀行家信託公司的公司信託部門的助理經理及經理；自1996年11月至2000年4月，於里昂信貸證券(亞洲)有限公司擔任投資分析師；自2000年4月至2005年5月，於雷曼兄弟亞洲有限公司香港股票研究部擔任高級副總裁；及自2005年5月至2016年5月擔任高盛(亞洲)有限責任公司全球投資研究部門的董事總經理。胡先生自2017年5月起擔任海通恆信國際融資租賃股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1905)的獨立非執行董事。

胡先生於1991年於香港浸會學院(現稱為香港浸會大學)獲得工商管理學士學位；並於1992年獲得英國倫敦政治經濟學院頒發的會計及金融碩士學位。

除上文所披露者外，本公司董事於緊接最後實際可行日期前三年並無擔任其他上市實體之董事。除本上市文件附錄四「一般資料—C.有關董事及股東的進一步資料—1.董事—(c)董事於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債券的權益」一段所披露的該等權益外，本公司董事概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益，或為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，就本公司任何董事與本公司其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東之間的關係而言，並無其他資料須根據第13.51(2)條或上市規則附錄1A第41(3)段披露。

董事及高級管理層

高級管理層

我們的執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運作及管理。

有關喬海俠女士及黃黨輝先生的履歷詳情，請參閱本節上文「—董事會—執行董事兼行政總裁」及「—董事會—執行董事」各段。本集團高級管理層成員亦包括以下人士：

姓名	年齡	加入本集團 的日期	職位	主要職責	與其他董事或 高級管理層的 關係
駱藝女士	52	2012年5月	財務總監	本集團的整體 財務管理	無

駱藝女士，52歲，於2020年9月28日起獲委任為本公司財務總監。駱女士負責本集團整體財務管理。

加入本集團前，駱女士自1990年2月至2012年4月於廈門華僑電子股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600870）擔任工程部技術員、銷售部統計員、財務部綜合部主任及財務部經理，負責相關業務及財務工作。

駱女士自2012年5月至2014年2月於匯嘉擔任財務經理，自2014年3月至2016年2月及2017年3月至2018年1月於怡家園分別擔任審計部經理及財務總監，自2018年2月至2019年3月於建發物業擔任財務總監。駱女士自2019年4月起擔任建發物業的集團總經理助理。

駱女士於2006年5月獲中國財政部認可為中級會計師。

駱女士於1988年7月獲華南理工大學微電子技術文憑。

公司秘書

梁晶晶女士，40歲，於2020年9月28日獲委任為本公司的公司秘書。

梁女士為卓佳專業商務有限公司的企業服務部門高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾16年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。梁女士

董事及高級管理層

現時亦同時為另外四間於聯交所上市的公司擔任公司秘書／聯席公司秘書。梁女士為特許秘書，且為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的資深會員。梁女士畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定成立審核委員會，並訂有書面職權範圍。審核委員會的主要職責計有審閱及監督財務申報程序及本集團內部控制系統、風險管理及內部審核、為董事會提供建議及意見及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會包括四名成員，即李卓然先生、張國鈞先生，太平紳士、李國泰先生及胡一威先生。審核委員會主席為李卓然先生，是本集團擁有專業資格的獨立非執行董事。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定及檢討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，向董事會建議各執行董事及高級管理層的特定薪酬方案條款，以及根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會包括五名成員，即胡一威先生、庄躍凱先生、李卓然先生、張國鈞先生，太平紳士及李國泰先生。薪酬委員會主席為胡一威先生。

董事及高級管理層

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，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；物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；評估獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會包括五名成員，即庄躍凱先生、李卓然先生、張國鈞先生，太平紳士、李國泰先生及胡一威先生。提名委員會主席為庄躍凱先生。

董事及高級管理層薪酬

我們為執行董事及高級管理人員(彼等亦為本公司僱員)提供薪金及花紅、退休福利計劃供款、醫療保險及其他社會保險作為酬金。非執行董事將不會收取任何酬金，但可享有由董事會(經董事會薪酬委員會推薦)不時全權酌情釐定的酌情花紅及/或其他福利。獨立非執行董事根據彼等各自的職務及責任(包括擔任董事會委員會成員或主席)收取酬金。

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，向董事支付的薪酬(包括薪金、花紅、退休福利計劃供款、醫療保險及其他社會保險用)合共分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，向我們董事支付的袍金合計分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本公司五名最高薪酬的人士分別包括零、一、一及兩名董事，支付的薪酬包括薪金、花紅、退休福利計劃供款、醫療保險及其他社會保險。於業績記錄期間，應付五名最高薪人士的薪酬總額分別為人民幣4.7百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣0.7百萬元。

於業績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎勵，除相關法律法規要求外，本公司並無於截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月向董事作出任何離職補償。

董事及高級管理層

於業績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。根據於本上市文件日期現行有效的現有安排，本公司於截至2020年12月31日止年度應付董事的薪酬(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共為人民幣1.2百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除本上市文件所披露者外，本集團任何成員公司於業績記錄期間並無其他已付或應付董事的款項。有關業績記錄期間董事薪酬的其他資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註12。

董事會多元化政策

我們已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，該政策載列選擇董事會候選人的標準，以實現並保持董事會的多元化，以提高董事會的效率並保持較高水平公司治理標準。

我們的董事會目前兼顧男女董事，同時兼顧文化和教育背景，專業資格，技能，知識和行業經驗。我們的董事從中國大陸，香港和海外的大學獲得了各個專業的學位，包括會計、建築、法律、工商管理和工程學。我們相信他們可以貢獻不同的知識，技能和行業經驗，例如總體管理、戰略發展、財務和會計、投資和法律。董事認為董事會達到董事會的董事會多元化要求多樣性政策。

我們的提名委員會將審核和評估董事會的組成，並就董事會成員任命向董事會提出的建議。提名委員會還將在連續的年度報告中包括董事會多元化政策的摘要以及實現該等目標的進展。

合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條委任興證國際融資有限公司為我們股份於聯交所上市後的合規顧問。本集團與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本集團提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，以及陪同本集團出席與聯交所舉行的任何會議；

董事及高級管理層

- (2) 本集團可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本集團將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於任期內，本集團必須於下列情況下適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購)；及
 - (c) 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本集團作出問詢。

任期將由上市日期起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為止。

企業管治守則

我們的目標是實現高標準企業管治，這對我們的發展及維護股東利益至關重要。為此，我們預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及相關上市規則。

股 份

法定及已發行股份

下表載列於最後實際可行日期及緊隨上市後，本公司法定及已發行股份概況：

於最後實際可行日期

(i) 最高法定股份

股份	面值	總面值
3,000,000,000	0.01 港元	30,000,000 港元

(ii) 已發行股份

股份	面值	總面值
1,176,711,106	0.01 港元	11,767,111.06 港元

緊隨上市完成後

(i) 最高法定股份

股份	面值	總面值
3,000,000,000	0.01 港元	30,000,000 港元

(ii) 已發行股份

股份	面值	總面值
1,176,711,106	0.01 港元	11,767,111.06 港元

假 設

上表假設建發國際分派成為無條件，且未計及本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發、發行或購回的任何股份。

地 位

股份為本公司已發行股份中的普通股，於上市後與所有股份享有同等地位，尤其是於上市完成後，股份將享有所有宣派、作出或支付的股息或其他分派，以及股份附有或累計的其他權利及利益。

股 份

發行股份的一般授權

董事已獲授權配發、發行及處理額外股份及作出或授出將會或可能需要行使該等權力的要約、協議及購股權，惟董事配發或同意有條件或無條件配發(不論是否根據購股權或其他方式)的股份面值總額，惟根據以下事項配發者除外：

- 供股；或
- 根據任何尚未行使之認股權證行使認購權或轉換權以認購股份或可轉換為股份之任何證券；或
- 任何以股代息以代替全部或部分股份股息

不應超過下列各項的總和：

- 於上市日期已發行股份總數的20%；及
- 本公司根據購回授權購回的股份總數(最多相等於上市日期已發行股份總數的10%)。

此項授權將於下列日期(以最早的日期為準)屆滿：

- 通過決議案之後，本公司下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程大綱及組織章程細則或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
- 撤銷或更改股東以普通決議案授予董事的授權時。

有關此項授權的詳情，見本上市文件附錄四「一般資料 — A.有關本公司的進一步資料」一段。

購回股份的一般授權

董事已獲授予購回授權，以行使本公司所有權力在聯交所或本公司證券可能在其上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，但該股份數量不得超過股份在上市日期的已發行股份總數的10%。

股 份

購回授權僅與根據上市規則在聯交所或本公司證券可能在其上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所進行的購回有關。購回授權將於下列日期(以最早者為準)屆滿：

- 通過決議案之後，本公司下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程大綱及組織章程細則或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
- 撤銷或更改股東以普通決議案授予董事的授權時。

有關購回授權的詳情，見本上市文件附錄四「一般資料 — A.有關本公司的進一步資料」一段。

須舉行股東大會及類別股東大會的情況

舉行股東大會或類別股東大會的規定已於英屬處女群島公司之組織章程細則內訂明。因此，本公司將按組織章程細則訂明舉行股東大會及類別股東大會，其概要已載於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要 — 2.組織章程細則」一段。

主要股東

就本公司任何董事或主要行政人員所知假設於最後實際可行日期至記錄日期，建發國際股份總數並無變動，緊隨分拆完成後，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)將在股份於聯交所上市後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股份面值10%或以上的權益：

於股份中擁有的權益及好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持或擁有 權益的股份數目	權益概約 百分比 %
益能	實益擁有人	757,054,106 ^(附註2)	64.34
益鴻	受控法團權益	757,054,106 ^(附註2)	64.34
建發房地產	受控法團權益	757,054,106 ^(附註2)	64.34
建發股份	受控法團權益	757,054,106 ^(附註2)	64.34
廈門建發	受控法團權益	757,054,106 ^(附註2)	64.34
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	5.13
Equity Trustee	受控法團權益	60,412,000 ^(附註3)	5.13
曹馨予女士	受控法團權益	60,412,000 ^(附註3)	5.13
劉靜女士	受控法團權益	60,412,000 ^(附註3)	5.13
趙呈閩女士	受控法團權益	60,412,000 ^(附註3)	5.13

附註：

1. 持股比例按公司緊隨分拆後已發行的1,176,711,106股份總數計算。
2. 益能是益鴻的全資子公司。益鴻是建發房地產的全資附屬公司。建發股份分別持有建發房地產及廈門建發(廈門市國資委監督下的國有公司集團)54.65%及45.35%的股份，一間於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600153)。廈門建發於建發股份有限公司擁有47.85%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發皆被視為於益能持有的股份中擁有權益。
3. 該等股份以Diamond Firetail之名義登記，Diamond Firetail是在英屬處女群島註冊成立的公司，並且是Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee是全權信託的信託人，庄躍凱先生和趙呈閩女士各自為該全權信託的創辦人之一。曹馨予女士、劉靜女士和林偉國先生是上述全權委託信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、曹馨予女士、劉靜女士及趙呈閩女士被視為於Diamond Firetail持有的股份中擁有權益。庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生的權益見本上市文件附錄四「一般資料—C.有關董事及股東的進一步資料—1.董事—(c)董事於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債券的權益」一段。

主要股東

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)將緊隨分拆完成後於我們股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股份面值10%或以上的權益。

概覽

於分拆前，本集團主要於建發國際集團旗下及作為建發國際集團一部分以一家物業管理公司經營。於最後實際可行日期，建發國際直接持有本公司100%股權。誠如本上市文件「建發國際分派及分拆」一節所披露，建發國際分派將透過向合資格建發國際股東根據彼等各自於建發國際的持股比例按於記錄日期每持有1股建發國際股份獲派一股股份的基準以實物分派本公司全部已發行股份作出。因此，於緊隨建發國際分派完成後，本公司將不再為建發國際的附屬公司，而益能將直接持有757,054,106股，相當於本公司64.34%已發行股份。

我們的控股股東

鑒於(i)益能為益鴻的全資附屬公司；(ii)益鴻為建發房地產的全資附屬公司；(iii)建發房地產由建發股份(一間在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)擁有54.65%及廈門建發(一間由廈門市國資委監管的國有公司)擁有45.35%；及(iv)廈門建發亦擁有建發股份47.85%股權，緊隨分拆完成後，廈門建發、建發股份、建發房地產、益鴻及益能將是我們的控股股東集團。

廈門建發

廈門建發是由廈門市國資委監督的國有公司。廈門建發的主要業務為供應鏈營運、房地產發展、旅遊業及酒店、展覽、醫療及保健、市區公共服務、投資等。於最後實際可行日期，廈門建發由廈門市國資委全資擁有。緊隨分拆完成後，廈門建發將直接持有建發股份及建發房地產分別47.85%及45.35%的股權。

建發股份

建發股份(一間在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)是一家根據中國法律成立的公司。建發股份的主要業務為供應鏈營運、房地產發展及工業投資等。緊隨分拆完成後，廈門建發將直接持有建發股份47.85%的股權；及將直接持有建發房地產54.65%的股權，並將透過建發房地產的全資附屬公司益鴻間接持有益能54.65%的股權。

建發房地產

建發房地產是一家根據中國法律成立的公司。建發房地產的主要業務為房地產發展、城市改造、商業管理、委託建設以及房地產相關行業投資。緊隨分拆完成後，廈門建發及建發股份將直接分別持有建發房地產的45.35%及54.65%的股權，而建發房地產將透過其全資附屬公司益鴻直接持有益能100%股權。

與控股股東的關係

益鴻

益鴻是一間根據香港法律註冊成立的公司。益鴻的主要業務為投資控股。緊隨分拆完成後，益鴻將繼續為建發房地產之全資附屬公司，而益能繼續為益鴻之全資附屬公司。

益能

益能是根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。益能的主要業務為投資控股。緊隨分拆後，益能將繼續由益鴻全資擁有。

獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人

經考慮下列因素後，本公司董事認為本集團於分拆後能夠獨立於我們的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：

業務及經營獨立

獨立業務營運

我們的業務營運獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的業務並有所區分。除本上市文件「持續關連交易」一節所載在本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，我們的董事預期在分拆完成後或不久，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間不會有任何其他持續關連交易。持續關連交易乃經公平磋商後釐定，並將根據本集團、控股股東及彼等各自之緊密聯繫人之定價政策按正常商業條款進行，且不會損害任何一方之利益。

鑑於(i)廈門建發及建發房地產是我們的控股股東，以及我們與廈門建發和建發房地產關係密切；(ii)由於廈門建發是廈門市國資委監管的國有企業，是中國福建省最大的國有綜合性企業集團之一，且分拆完成後我們將保持國資背景。國有企業控股權相對穩定；(iii)我們為餘下廈門建發集團提供物業管理服務的時間超過17年，並為餘下建發國際集團提供服務的時間為四年以上；(iv)我們為餘下廈門建發集團提供非業主增值服務的時間約12年，並為餘下建發國際集團提供服務的時間約四年；及(v)我們為餘下廈門建發集團提供社區增值及協同服務的時間約六年，並為餘下建發國際集團提供服務的時間約三年。在多年的業務關係中，我們深入了解彼等的需求，從而在(a)本集團；及(b)廈門建發、建發房地產及建發國際

與控股股東的關係

各自之間建立了雙贏的合作關係及相互依賴的關係，我們的董事認為，我們與廈門建發、建發房地產、建發國際及彼等各自的緊密聯繫人之關係發生重大不利變動或終止的可能性很低。然而，倘我們與廈門建發、建發房地產及建發國際各自之關係出現變動，鑑於本節下文「一對控股股東的潛在依賴總體呈下降趨勢」一段所示之措施及正與獨立第三方物業開發商就未來業務機會進行磋商，預期我們將可透過分散向獨立第三方提供服務，有效降低我們的風險。

對控股股東的潛在依賴總體呈下降趨勢

於業績記錄期間，我們大部分的收益來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目。來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的收益於業績記錄期間大致呈下降趨勢。詳情請參閱本上市文件「業務—我們的客戶」一段。

除來自餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團所開發的房地產項目的收入減少的收益，於業績記錄期間，我們一直與獨立第三方業務關係，以減少我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的潛在依賴。由2020年7月1日至最後實際可行日期，本公司已與獨立第三方訂立18份新的物業管理服務合同，合同總建築面積為2.5百萬平方米。與2020年6月30日相比，於最後實際可行日期，本公司已管理五個來自其他來源(為獨立第三方)的新物業項目，新增在管建築面積0.8百萬平方米。

下表載列於所示年度／期間，(i)本集團的總收益；及(ii)來自物業管理服務的收益佔(a)上市後根據上市規則構成本集團的持續關連交易(「**持續關連交易**」)的交易；及(b)根據上市規則不構成持續關連交易(「**非關連交易**」)的交易的百分比。有關持續關連交易的詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

與控股股東的關係

	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	%
物業管理服務 產生的收益 來源：								
持續關連交易	51,461	17.0	51,435	12.9	50,773	10.4	21,488	7.6
非關連交易	251,315	83.0	348,614	87.1	435,541	89.6	260,447	92.4
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	281,935	100.0
	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	%
總收益來源：								
持續關連交易	141,687	31.7	187,035	30.7	254,743	31.8	137,418	30.4
非關連交易	305,364	68.3	421,583	69.3	546,587	68.2	314,747	69.6
總計	447,051	100.0	608,618	100.0	801,330	100.0	452,165	100.0

除我們目前與餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的合作外，我們亦致力提升市場發展能力。

我們不斷豐富對外擴張渠道，以市場投標及建立聯營公司為重點。我們已經並將繼續積極發展我們與獨立第三方的關係，並通過各種中間方及／或潛在客戶，如房地產銷售代理公司、建築公司、業主委員會、招標代理公司及相關建設主管部門等，探索及爭取更多的業務機會。我們還將積極參與獨立第三方的市場招標，以提高招標數量和中標率。

我們將依托國資背景，盡量進一步拓展獨立第三方客戶，如地方政府部門、教育及公共醫療部門等，為我們提供服務。我們已經並將繼續參與市場推廣活動，包括但不限於參加行業論壇和展覽，以及與物業管理行業協會合作，以推廣我們的品牌。我們實施了內部政策，優化營銷人員的激勵機制，通過引進和激勵市場

與控股股東的關係

化人才，引進新的獨立第三方客戶，提高對外拓展的動力和能力。預計將提高營銷人員的積極性，可以為我們推薦或介紹更多的獨立第三方客戶，以獲取業務機會。此外，我們已經並將繼續注重和努力提高服務質量，以吸引獨立的第三方客戶，為未來的市場拓展建立基礎。

中國政府指示的標準招標流程

雖然截至2020年6月30日止六個月，在管總建築面積的55.7%為餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目，但根據行業慣例，本集團已根據適用的中國法律法規的規定，通過標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務合同。於業績記錄期間，我們並無透過招標程序取得若干物業管理服務合同，詳情請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理服務組合的增長」一段。

在管建築面積的大部分為餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業項目的事實不應被視為本集團過份依賴餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團。相反，這反映我們能夠在符合適用的中國法律和法規的招標過程中標成為前期物業管理服務供應商的經驗及實力。

業主的選擇

於物業項目的交付後階段(物業單位已全部或部分出售，並適宜由個別業主佔用)，業主委員會或該等物業單位的擁有人有權選擇(或替換)物業管理服務供應商。餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團對個別業主選擇(或替換)物業管理服務供應商並無任何影響力，故就於交付後階段產生收益而言，本集團並無過份依賴餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運具有重要影響的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

經營設施

於最後實際可行日期及除本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

僱員

於最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過獨立招聘方法，如：內部轉介及晉升、線上招聘廣告、僱主推薦、校園招聘及招聘會。

財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人：

概無在財務方面依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

於2020年6月30日其後，應收及／或應付控股股東款項的未償還結餘已全部結清。於最後實際可行日期，並無控股股東提供的未清算財務擔保。有關就資產抵押債券的建發房地產擔保的詳情，請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」一節的附註23。

獨立財務系統

我們擁有自有且獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的財務及會計系統。本集團將根據自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決策。基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

管理獨立

本公司及建發國際擁有彼此獨立運作的董事會。下表載列緊隨上市後本公司、餘下建發國際集團、建發房地產及建發股份(如有)的董事及/或職務詳情：

姓名	於本公司的職位	於餘下建發國際集團的職位	於建發房地產的職位	於建發股份的職位
庄躍凱先生	董事會主席兼 非執行董事	董事會主席兼 執行董事	董事會主席兼 黨委書記	無
喬海俠女士	執行董事兼行政總裁	無	黨委委員	無
黃黨輝先生	執行董事	無	無	無
林偉國先生	非執行董事	執行董事兼 行政總裁	董事、副總經理及 黨委委員	無
張國鈞先生	獨立非執行董事	無	無	無
李卓然先生	獨立非執行董事	無	無	無
李國泰先生	獨立非執行董事	無	無	無
胡一威先生	獨立非執行董事	無	無	無

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。其中兩名董事在建發房地產及餘下建發國際集團擔任不同的董事職務或職位，即庄躍凱先生，彼為建發房地產的董事會主席、董事兼黨委書記、建發國際的董事會主席及執行董事及本公司的董事會主席及非執行董事，以及林偉國先生，彼為建發房地產的董事、副總經理及黨委委員、建發國際的執行董事兼行政總裁及本公司的非執行董事。

除庄躍凱先生及林偉國先生外，概無其他董事於餘下建發國際集團、建發房地產及建發股份擔任任何董事或高級管理層職務。鑒於庄躍凱先生及林偉國先生均為本公司非執行董事，彼等將不會參與我們業務的日常管理或事務及營運。

與控股股東的關係

我們的執行董事在物業管理服務領域擁有逾20年的工作經驗，服務本集團多年。彼等組成我們的核心管理團隊的一部分，並於業績記錄期間對本集團的業務營運及負責本集團整體業務策略、日常管理及營運。除上述所披露外，於最後實際可行日期，本集團及餘下建發國際集團高級管理團隊之間不存在重疊人員。

倘重疊的兩名董事須放棄出席本公司任何有關可能與餘下建發國際集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下非重疊董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，但董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於餘下建發國際集團而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無餘下建發國際集團的業務與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，在大部分情況下，由重疊的兩名董事擔任的雙重職務將不會影響董事公正履行彼等應對本公司履行的受信責任；
- (b) 我們有四名獨立非執行董事，本公司若干事項(包括持續關連交易)一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於餘下建發國際集團擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本上市文件「董事及高級管理層—董事會」一段。

我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分

各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事獨立及截然不同的業務領域，且與本集團業務並無重疊，惟下文所述若干業務除外：

建發股份

建發股份於1998年6月10日成立。建發房地產於1998年7月28日由廈門建發獨資成立。建發股份及建發房地產均以中國廈門為基地。多年來，建發房地產一直是建發股份的主要經營附屬公司，專注於房地產開發、一級土地開發、物業管理、業務管理、委託建設管理及房地產相關產業的投資。

聯發集團(前身為廈門經濟特區聯合發展有限公司)，由廈門建發、中國銀行總行信託諮詢公司及港澳五家銀行於1983年10月18日共同成立。聯發集團的總部位於中國廈門。於1999年及2006年，建發股份分別收購聯發集團75%及20%的股權，因此，聯發集團自1999年起成為建發股份的附屬公司。聯發的主要業務為在中國開發及銷售物業等。建發股份自收購聯發集團以來，尚未對聯發集團的組織架構、管理團隊、業務經營和企業品牌進行整合，聯發集團始終保持高度的自主性和獨立性。

由於各自的經營及發展歷史，儘管建發房地產及聯發集團是建發股份旗下兩間獨立及以市場為導向的附屬公司，但建發房地產及聯發集團自成立以來，其組織、管理、人事、品牌、營運及行政均完全分開及獨立。

於最後實際可行日期，聯發物業(聯發集團的附屬公司)，於中國主要從事物業管理業務的經營。於最後實際可行日期，聯發集團持有聯發物業100%股權。聯發物業主要作為廈門聯發集團的物業開發的物業管理公司。除上述者外，建發股份並無其他與本集團直接或間接競爭或可能競爭的業務。

與控股股東的關係

聯發物業主要為聯發集團開發的物業提供住宅及商業物業管理服務。根據聯發物業提供的資料，並經董事作出合理查詢後，下表載列聯發物業於所示年度／期間或所示日期的未經審核財務及經營數據：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	收益(人民幣百萬元)	229.3	299.4	439.3
在管建築面積(千平方米)	7,500	9,010	11,000	11,360
物業管理項目數目	54	65	79	82

根據聯發物業提供的資料，下表載列本集團與聯發物業的差別：

項目	本集團	聯發物業
品牌名稱	建發物業	聯發
收益	於業績記錄期間，本集團的收益分別為人民幣447.1百萬元、人民幣608.6百萬元、人民幣801.3百萬元及人民幣452.2百萬元。	於業績記錄期間，聯發物業的收益分別為人民幣229.3百萬元、人民幣299.4百萬元及人民幣209.1百萬元。
權益持有人應佔溢利	於業績記錄期間，本集團的權益持有人應佔溢利分別為人民幣30.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣68.2百萬元及人民幣61.0百萬元。	於業績記錄期間，聯發物業的權益持有人應佔溢利分別為人民幣21.0百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣50.7百萬元及人民幣18.6百萬元。

與控股股東的關係

項目	本集團	聯發物業
毛利	於業績記錄期間，本集團的毛利分別為人民幣117.0百萬元、人民幣140.9百萬元、人民幣183.4百萬元及人民幣109.8百萬元。	於業績記錄期間，聯發物業的毛利分別為人民幣43.3百萬元、人民幣83.0百萬元及人民幣26.2百萬元。
毛利率	於業績記錄期間，本集團的毛利率分別為26.2%、23.1%、22.9%及24.3%。	於業績記錄期間，聯發物業的毛利率分別為18.9%、14.5%、18.9%及12.5%。
業績記錄期間的業務重心	物業管理服務、社區增值和協同服務以及非業主增值服務	主要為物業管理服務
於2020年6月30日所管理的項目數目及在管建築面積	203個項目，在管建築面積合計21.7百萬平方米	82個項目，在管建築面積合計11.4百萬平方米
目標客戶	建發房地產、餘下建發國際集團及獨立第三方	主要為聯發集團
來自獨立第三方客戶的收益百分比	於業績記錄期間，來自獨立第三方所開發物業項目的收益分別佔我們收益的26.9%、28.5%、32.7%及32.8%。	於業績記錄期間，來自獨立第三方所開發物業項目的收益分別佔聯發物業收益的0.1%、2.9%、3.9%及4.3%。
經營所在區域	海西、東南地區、華東地區、華中地區	福建
重疊城市數目	於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，在中國分別有三個、四個、四個及四個本公司與聯發物業均有業務的重疊城市。	

與控股股東的關係

項目	本集團	聯發物業
重疊城市的項目收益貢獻	於業績記錄期間，我們的收益中分別有54.2%、53.7%、56.5%及55.3%來自與聯發物業重疊的城市的物業管理服務項目。	於業績記錄期間，聯發物業的總收益中分別有38.9%、38.7%、43.7%及40.9%來自與本集團重疊的城市的物業管理服務項目。
廈門在重疊城市之中的項目收益貢獻	於業績記錄期間，在重疊城市之中我們的總收益中分別有45.5%、44.9%、46.5%及43.2%來自廈門的物業管理服務項目。	於業績記錄期間，在重疊城市之中聯發物業的收益中分別有37.6%、33.7%、36.8%及32.6%來自廈門的物業管理服務項目。
進一步業務發展及策略	向我們的客戶(包括但不限於建發房地產及餘下建發國際集團)提供高質及深度服務及積極向獨立第三方拓展業務。	主要專注於獲取聯發集團開發的物業管理項目

我們的董事認為(i)本集團與聯發物業在項目來源、營運及管理上有清晰分工，而兩項業務於業績記錄期間的實際競爭程度極低，預期於分拆完成後亦不會有太大影響；及(ii)本集團及聯發物業各自一直以來及將繼續以明顯及獨立的方式管理，而共同最終控股股東建發股份一直擔當公正的角色，使本集團及聯發物業各自獨立運作，因此，競爭產生的實際或潛在利益衝突已得到有效管理。有關潛在競爭的程度及如何管理潛在衝突的進一步詳情載於下文：

- (i) 中國房地產市場龐大，物業管理參與者眾多，而本集團與聯發物業的項目來源不同：中國的物業開發市場規模龐大，參與者眾多。建發房地產及聯發集團各自的市場佔有率與總體市場容量相比較小，分別在中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心聯合發布以整體實力計的「2020年中國房地產開發企業500強」中排名第37及56位。於業績

與控股股東的關係

記錄期間，本集團主要為建發房地產及餘下建發國際集團所開發的物業項目提供物業管理，以及開拓由獨立第三方所開發的外部項目。另一方面，聯發物業一直以服務其直接股東聯發集團為主，由獨立第三方開發的外部項目甚少。於業績記錄期間，除於2003年與聯發集團開發的一項物業的業主委員會訂立物業管理服務協議外，本集團並無為聯發集團提供服務，而聯發物業亦無為建發房地產或餘下建發國際集團提供服務。

於業績記錄期間，根據聯發物業提供的資料，本集團及聯發物業並無向同一物業開發商提供物業管理服務。於業績記錄期間，根據聯發物業提供的資料，根據我們與業主委員會於2003年訂立的物業管理服務協議，本集團向一個由聯發集團開發的物業的業主及住戶提供物業管理服務。董事確認，本集團將不會從事未來的物業管理服務，(a)該物業由聯發集團開發；及(b)該物業的業主委員會尚未成立。於業績記錄期間，聯發物業並無向建發房地產及餘下建發國際集團所開發的項目提供物業管理服務。

於業績記錄期間，餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團所開發物業項目的收益貢獻分別佔本集團物業管理服務收益的73.1%、71.5%、67.3%及67.2%；而獨立第三方的收益貢獻分別佔本集團收益的26.9%、28.5%、32.7%及32.8%。由此可見，本集團多年來一直在獨立第三方物業開發商開發的物業及學校、公共服務設施等公共及其他物業的業主內發展客源。根據聯發物業提供的資料，同年／同期聯發集團開發的物業項目收益貢獻分別佔聯發物業收益的99.9%、97.1%、96.1%及95.7%。

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，只有67.3%、61.5%、54.4%及55.7%的我們在管物業的建築面積由餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發，其餘則由獨立第三方接管。根據聯發物業提供的資料，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日分別有100.0%、98.3%、98.0%及98.1%的在管面積由聯發集團接管。於業績記錄期間，本集團分別有43個、60個、109個及114個物業管理項目由獨立第三方客戶接管。根據聯發物業提供的資料，於同年／同期，分別有零個、三個、七個

與控股股東的關係

及八個物業管理項目由獨立第三方客戶接管。根據以上所述，聯發物業的所有收益貢獻及聯發物業所經營的項目在管建築面積幾乎全部來自聯發集團，顯示聯發物業的業務主要集中於其內部項目。

此外，於業績記錄期間，本集團與聯發物業的獨立第三方客戶並無重疊。本集團並無參與聯發集團所開發物業項目的招投標程序；而根據聯發物業提供的資料，聯發物業亦無參與建發房地產及餘下建發國際集團所開發物業項目的招投標程序。於業績記錄期間，本集團參與的126項招投標程序之中，有零次、零次、兩次及一次本集團及聯發物業同時參與由獨立第三方開發的同一物業項目的招投標程序，其中，我們分別於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月中標一個及一個，而聯發物業並無中標。該兩個項目位於福建省，建築面積分別為0.2百萬平方米及0.1百萬平方米。

鑒於有三個由獨立第三方開發的物業項目，本集團及聯發物業於業績記錄期間分別參與招投標程序，以及本集團傾向於管理任何與聯發物業因可能參與同一物業項目的招投標程序而產生的潛在競爭，本集團將採取以下措施：

- (i) 我們的董事將委派董事及／或由董事授權的高級職員組成特別委員會（「委員會」），以處理該等潛在競爭；
- (ii) 委員會應審查本集團參與該投標的決定，並在評估該決定時考慮以下因素，包括但不限於投標書是否(a)符合本集團及股東的整體利益；(b)基於合理的基礎和正常的商業條款；及(c)符合所有適用的法律、規則和法規。委員會應檢查本集團、本集團僱員及／或本集團代理人（如有）是否有任何與該投標有關的關聯利益；及
- (iii) 在綜合考慮上述因素進行評估及考核後，委員會將批准本集團進行該招標，否則本集團不得繼續進行該招標。

與控股股東的關係

基於上述措施，我們的董事預期未來本集團與聯發物業爭奪同一獨立第三方客戶的機會仍會較低。

此外，就中國的物業管理服務而言，物業管理服務合同通常是在物業交付給業主之前通過招標和投標程序與物業開發商簽訂，這是一個競爭及監管的過程。因此，本集團在選擇過程中並沒有享受到優惠待遇，也沒有僅僅因為與物業開發商的股權關係而獲得物業管理服務合同。此外，在物業交付給業主後，業主可以選擇繼續聘用某家物業管理服務商。

基於上述情況，我們的董事認為，本集團與聯發物業於業往績記錄期間的物業管理項目來源大致不同，預期兩者之間的競爭將微乎其微。

- (ii) 本集團及聯發物業使用各自的品牌，但業務重心及經營規模不同：本集團以「建發物業」名義使用本集團的品牌，而聯發物業則以「聯發」名義使用其品牌。兩個品牌各自獲行業及市場認可及接納為不同且獨立於另一方。本集團及聯發物業各自經過行業協會及相關研究機構的獨立分析及名列在不同排名。此外，於業績記錄期間，本集團的業務重心為向不同客戶的非物業擁有人(包括建發房地產、餘下建發國際集團和獨立第三方)提供物業管理服務、社區增值和協同服務以及增值服務，而聯發物業的業務重心主要為聯發集團提供物業管理服務。

於業績記錄期間，本集團的收益分別為人民幣447.1百萬元、人民幣608.6百萬元、人民幣801.3百萬元及人民幣452.2百萬元；而本集團權益持有人應佔溢利分別為人民幣30.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣68.2百萬元及人民幣61.0百萬元。根據聯發物業提供的資料，於業績記錄期間，聯發物業的收益分別為人民幣229.3百萬元、人民幣299.4百萬元、人民幣439.3百萬元及人民幣209.1百萬元；及聯發物業股東應佔溢利分別為人民幣21.0百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣50.7百萬元及人民幣18.6百萬元。於業績記錄期間，本集團的毛利分別為人民幣117.0百萬元、人民幣140.9百萬元、人民幣183.4百萬元及人民幣109.8百萬元，而聯發物業的毛利則分別為人民幣43.3百萬元、人民幣43.3百萬元、人民幣83.0百萬元及人民幣26.2百萬元。於業績記錄期間，本集團的毛利率分別為26.2%、23.1%、22.9%及24.3%，而聯發物業的毛利率分別為18.9%、14.5%、18.9%及12.5%。

與控股股東的關係

於2020年6月30日，本集團管理203個項目，在管建築面積合計21.7百萬平方米；而根據聯發物業提供的資料，聯發物業管理82個項目，在管建築面積合計11.4百萬平方米。

多年來，本集團及聯發物業一直在培育各自的品牌形象。鑒於本集團與聯發物業的經營及品牌歷史，我們的董事認為，本集團與聯發物業是兩間具規模及不同品牌知名度的公司。

- (iii) **本集團與聯發物業的業務地理位置不同：**由於聯發物業主要服務聯發集團，故聯發物業業務的地理位置一般跟隨聯發集團物業發展的地理位置。本集團服務建發房地產、餘下建發國際集團及獨立第三方物業開發商。本集團已於福建省營運逾25年，聯發物業的總部亦位於福建省。

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，除本集團及聯發物業分別於福建省中三個、四個、四個及四個城市有在管項目外，本集團與聯發物業的地理位置並無重疊。基於上述情況，除建發房地產及聯發集團各自的總部位於福建省外，我們的董事預期本集團與聯發物業的業務在地理位置上的重疊將極少。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，本集團和聯發物業分別在中國三個、四個、四個及四個重疊的城市（即於2017年12月31日的廈門、漳州及泉州，以及於2018年、2019年12月31日及2020年6月30日的廈門、漳州、泉州及莆田）開展業務。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，在福建省的重疊城市中，本集團經營的項目中36.0%、42.9%、59.6%及58.4%的在管建築面積來自獨立第三方，在管建築面積為343.4百萬平方米、504.0百萬平方米、682.6百萬平方米及671.6百萬平方米，而根據聯發物業提供的資料，聯發物業經營的項目中0%、4.6%、4.8%及4.9%的在管建築面積來自獨立第三方，在管建築面積為零、0.16百萬平方米、0.19百萬平方米及0.19百萬平方米。因此，顯示本集團多年來逐步向獨立第三方獲取項目，我們的董事預期此趨勢將持續。

於業績記錄期間，本集團在重疊城市的項目對本集團的收益貢獻分別為人民幣164.0百萬元、人民幣215.1百萬元、人民幣275.0百萬元及人民幣156.0百萬元，分別為本集團來自物業管理服務收益的54.2%、53.7%、56.5%及55.3%。根據聯發物業提供的資料，於業績記錄期間，重疊城市的

與控股股東的關係

項目對聯發物業的收益貢獻分別為人民幣89.6百萬元、人民幣116.2百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣85.4百萬元，分別為聯發物業總收益38.9%、38.7%、43.7%及40.9%。於業績記錄期間，在重疊城市中，我們的總收益中分別有45.5%、44.9%、46.5%及43.2%來自我們於廈門的物業管理項目，而聯發物業的總收益中分別有37.6%、33.7%、36.8%及32.6%來自我們於廈門的物業管理項目，而建發房地產及聯發集團的總部均位於廈門。由於本集團及聯發物業各自的業務均源自廈門，並於多年來形成各自的營運基地，故就收益而言，來自廈門的收益貢獻所佔比例相對較大。

由於本集團及聯發物業分別為建發房地產及聯發集團提供服務，因此於2020年6月30日並無重疊客戶。此外，儘管本集團及聯發物業均在重疊的城市經營，我們的董事認為本集團及聯發物業對獨立第三方客戶並無構成重大競爭。根據聯發物業提供的資料，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，聯發物業在廈門經營的項目中，分別只有零、三個、六個及七個項目從廈門的獨立第三方客戶開發的項目中接手，分別佔聯發物業管理的項目總數不適用、4.6%、7.6%及8.5%。同時，於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日，本集團在廈門經營的34個、44個、78個和80個項目分別從獨立第三方在廈門開發的項目中接手，分別佔本集團管理項目總數的31.4%、33.3%、40.0%及38.9%。基於上述情況，可見聯發地產對獨立第三方物業開發商的業務拓展較本集團慢。由於各(i)本集團與聯發物業的業務定位、經營狀況及組織架構不同；及(ii)下文所述聯發物業有進一步擴展的意向，我們的董事預期本集團與聯發物業對同一第三方客戶的競爭不會太大。

由於房地產項目屬於不動產，而房地產市場具有明顯的地區特色，位於不同城市的房地產項目一般不會造成業務競爭。此外，我們的董事認為，儘管本集團與聯發物業的業務在某些地理位置上有重疊(即福建省內的城市)，但由於特定的地理差異，不同地區的房地產項目之間的競爭性較低。

- (iv) 聯發物業的定位主要為向聯發集團開發的物業提供物業管理服務；及基於聯發物業所提供的資料，聯發物業目前並無計劃於未來幾年對現有的業務模式作出重大改變。基於上述，本集團預期於可見將來與聯發物業的競爭(無論直接或間接)將不會經常發生。

與控股股東的關係

- (v) 本集團及聯發物業擁有獨立及分開的管理層：於業績記錄期間，根據聯發物業提供的資料，本集團及聯發物業的董事及高級管理層並無重疊、建發房地產及聯發集團的董事及高級管理層亦無重疊。我們的董事預期於分拆完成後，本集團及聯發物業的董事及高級管理層將不會出現重疊。此外，建發股份是一家在上海證券交易所上市的公司，其董事會與本集團及聯發物業各自的董事會分開，其中建發股份的董事並無在建發房地產、建發國際、本集團及聯發物業各自擔任任何行政職務。因此，鑒於雙方各自的發展歷史及營運制度，本集團及聯發物業一直在不同的平台(即分別為建發房地產及聯發集團)下營運，我們的董事預期本集團及聯發物業將繼續獨立運作。
- (vi) 本集團及聯發物業均有獨立的營運及管理：本集團及聯發物業各自擁有獨立的營運及管理。於業績記錄期間，本集團及聯發物業各自的營運、行政、會計、財務及人力資源管理系統均為獨立及分開的，我們的董事預期本集團及聯發物業各自將維持獨立及分開的營運、行政、會計、財務及人力資源管理系統。

我們的董事認為本集團與聯發物業之間的競爭並不重大，原因如下：

- (i) 根據其市場定位及業務規模，聯發物業主要作為聯發集團開發的物業的物業管理公司。根據聯發物業提供的資料，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，聯發物業所管理的物業中100.0%、98.3%、98.0%及98.1%的建築面積分別由聯發集團接管；
- (ii) 根據上述有關收益貢獻的資料，儘管本集團與聯發物業在業績記錄期間有數个城市重疊，但我們的董事認為，本集團與聯發物業之間並無重大競爭；
- (iii) 聯發物業告知，根據其現有的業務狀況及經營狀況，(a)聯發物業主要向聯發集團提供物業管理服務及其聯發物業的業務主要重心為其內部項目；及(b)來自聯發集團開發的物業項目的收益貢獻，佔聯發物業的收益99.9%、97.1%、96.1%及95.7%，及鑒於其組織架構(聯發物業為聯發集團的全資附屬公司)，聯發物業目前並無計劃對現有的業務模式作出重大改變，

與控股股東的關係

即主要專注於獲取聯發集團開發的物業管理項目，惟未來幾年並不取得獨立第三方開發的項目；

- (iv) 此外，本集團與聯發物業是兩間獨立運作的公司，儘管兩間公司均受建發股份控制，但並無任何資料共享或交換。本集團及聯發物業各自獨立經營，並根據各自的市場策略、業務規模及行業定位向客戶提交標書；及
- (v) 中國物業管理行業競爭激烈且分散。鑑於本集團及聯發物業的市場佔有率與中國市場規模及市場參與者數目相比較小，故我們的董事認為，本集團與聯發物業之間不會存在任何重大利益衝突。

鑑於上述各自的項目來源、經營和管理的不同，我們的董事認為，儘管本集團和聯發物業均與物業管理服務業務有關，但兩者的物業管理業務分工明確。

為處理本集團與聯發物業的潛在利益衝突，將緊接分拆及上市完成後採取以下程序：

- (a) 於分拆及上市完成後，除建發股份及建發國際外，廈門建發集團將總共有三間上市公司。建發股份、建發國際及本公司（「上市公司」）各自將(i)需要遵守其各自股份上市的證券交易所的上市規則；及(ii)有其各自的企業管治，以根據上市規則保障各自股東的利益。此外，各上市公司將有充足董事及管理層獨立性水平，以及全職高級管理層團隊及員工專職於各自業務。各上市公司將繼續獨立營運。
- (b) 於業績記錄期間，本公司已維持聯發物業的獨立董事及管理層，以及我們所有董事概無於聯發物業持有職位。預期於分拆及上市完成後，我們將繼續維持聯發物業的獨立董事及管理層。此外，本公司及聯發物業各自應有分別的全職高級管理層團隊及員工專職於本集團及聯發物業的業務。
- (c) 我們的董事會將由八名成員組成，其中一半為獨立非執行董事；我們獨立非執行董事的人數將高於執行董事的人數。詳情請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。倘屬本集團與聯發物業的潛在利益衝突的情況下，有利益衝突的董事(如有)應不得投票，則獨立非執行董事負責決策及按

與控股股東的關係

企業管治程序處理潛在利益衝突。此外，我們的管理層結構將包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各個委員會的職權範圍將會要求委員會成員對預期出現的利益衝突事宜保持警覺，並就此制定相應建議。

餘下建發國際集團

下表載列本集團及餘下建發國際集團於最後實際可行日期的主要業務：

項目	餘下建發國際集團的業務	本集團的業務
業務線	<p>餘下建發國際集團的絕大部分收益均來自以下主要業務線：</p> <ul style="list-style-type: none">物業發展業務，於業績記錄期間分別佔其收益的95.5%、97.3%、98.8%及96.5%。商業資產管理業務，於業績記錄期間分別佔其收益的3.3%、1.4%、0.7%及2.7%。委託建設業務，於業績記錄期間分別佔其收益的1.2%、1.3%、0.5%及0.8%。	<p>我們的絕大部分收益均來自以下主要業務線：</p> <ul style="list-style-type: none">物業管理服務，於業績記錄期間分別佔其收益的67.7%、65.7%、60.7%及62.3%。社區增值及協同服務，於業績記錄期間分別佔其收益的11.7%、9.3%、10.0%及9.4%。非業主增值服務，於業績記錄期間分別佔其收益的20.6%、25.0%、29.3%及28.3%。

與控股股東的關係

項目	餘下建發國際集團的業務	本集團的業務
業務模式	<p data-bbox="507 293 927 368">餘下建發國際集團的業務模式按業務線劃分如下：</p> <ul data-bbox="507 421 927 1315" style="list-style-type: none"><li data-bbox="507 421 927 666">• 物業發展業務：主要從事房地產開發，包括設計、開發及銷售各類住宅物業，對象為具有不同需求及購買力的廣大客戶群，以收取物業銷售收入。<li data-bbox="507 719 927 1091">• 商業資產管理業務：主要從事經營及管理租賃商業物業，向商場租戶收取租金。主要涉及將建發國際集團及／或其聯營公司及／或第三方擁有的主要位於上海及南寧的商業物業出租給第三方租戶以獲取租金收入。<li data-bbox="507 1144 927 1315">• 委託建設業務：主要從事提供設計、施工、銷售等項目運營管理服務，以收取客戶管理費為交換條件。	<p data-bbox="959 293 1390 368">本集團的業務模式按業務線劃分如下：</p> <ul data-bbox="959 421 1390 1910" style="list-style-type: none"><li data-bbox="959 421 1390 666">• 物業管理服務：主要從事其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、公共設施維修保養服務，以收取物業管理費為交換條件。<li data-bbox="959 719 1390 1698">• 提供社區增值及協同服務，包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務、維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括就業主及住戶擁有的物業及／或停車位向該等業主及住戶提供二手銷售或租賃交易的服務，其中我們作為中介促成交易並收取佣金；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)護老及健康增值服務，主要包括溢佰中心營運；以及(vi)智能社區服務，為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運，以收取服務費。<li data-bbox="959 1751 1390 1910">• 非業主增值服務，包括為銷售中心提供諮詢服務及接待、秩序維持及清潔服務，以收取諮詢費及服務費。

與控股股東的關係

項目	餘下建發國際集團的業務	本集團的業務
目標客戶	<p>目標客戶主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 物業發展業務：物業買家。 • 商業資產管理業務：商場租戶。 • 委託建設業務：建築項目客戶。 	<p>目標客戶主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 物業管理服務及社區增值及協同服務：主要是在管物業的業主及居民。 • 非業主增值服務：房地產開發商及其他非業主。
供應商	<p>主要供應商包括房地產開發業務的工程公司和建築公司。</p>	<p>主要供應商包括為物業管理服務提供電梯系統及消防及警鐘系統的保安服務、清潔、滅蟲、綠化及維護服務及維修及保養。</p>

如上表所示，本集團與餘下建發國際集團的業務線、業務模式、目標客戶及供應商之間有清晰的業務分工。實際上，本集團及餘下建發國際集團各自的業務運作相互獨立。

企業管治措施

董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備分拆的一部分，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緊密聯繫人持有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何董事會決議案投票，倘其作出該行為，其投票不得計入（而該董事亦不得計入決議案的法定人數）；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不參與有關董事或其聯營公司於其中擁有重大利益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；

與控股股東的關係

- (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，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本上市文件「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」一段；
- (d) 我們已委聘興證國際金融集團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；及
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查持續關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

持續關連交易

本集團與將於分拆完成後成為我們的關連人士的交易方訂立若干交易，而若干交易將於上市日期後繼續進行，從而構成上市規則項下的關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可協議

背景

於2020年12月23日，我們與廈門建發訂立商標許可協議（「商標許可協議」）。據此，廈門建發同意向本公司（包括其現有或未來本公司持有50%或以上股權或有控股權益的附屬公司）授予不可轉讓許可，以於商標許可協議日期起永久生效免特許權使用費使用於中國註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。倘本公司不再由廈門建發或任何由廈門建發控制的實體控制，商標許可協議將會終止。此外，倘任何許可商標未由廈門建發續新，則我們不再有許可使用該商標。許可商標的詳情載於本上市文件附錄四「一般資料 — B.關於本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權 — (b)獲許可商標」一段。董事相信，訂立為期超過三年的商標許可協議可確保我們的經營穩定，並有利於本公司及股東的整體利益。考慮到(i)此類協議的有效期在正常商業慣例之內；(ii)本集團使用該等商標的策略重要性；及(iii)考慮到我們許可商標的性質，該期限足夠長，以為本集團提供更好的保護，董事認為，商標許可協議的有效期是這種商業慣例。獨家保薦人認為，此類協議的期限是正常的商業慣例。

上市規則之涵義

廈門建發（許可商標的註冊所有人）為本公司控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予我們，該商標許可協議項下擬進行的交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻，訂立商標許可協議獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

租賃框架協議

背景

於業績記錄期間，我們向廈門建發出租我們位於中國廈門市環島東路1699號建發國際大廈的總辦事處及停車位。於2020年6月30日，我們向廈門建發出租我們的總辦事處，總建築面積為2,115平方米作營運用途，以及總建築面積為51,334平方米的停車位作營運用途作業務用途。

為了確保我們的營運及業務一致及穩定，因此我們擬繼續向廈門建發出租我們於中國建發國際大廈的上述物業。

於2020年12月23日，本公司與廈門建發訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），據此廈門建發及其附屬公司及合營公司（餘下建發國際集團、本集團及我們的合營公司除外）同意自上市日期起至2022年12月31日將出租予本集團及合營公司（不包括關聯附屬公司）(i)若干物業作營運用途；及(ii)於建發國際大廈的停車位作業務用途。租賃框架協議將於上市日期生效，並對租賃框架協議的各方具有約束力。雙方的相關附屬公司及／或合營公司將另行簽訂租賃協議，並根據租賃框架協議規定的原則載列具體條款和條件。有關交易將按一般商業條款或更佳條款及經公平磋商後訂立租賃框架協議。

過往交易金額

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，我們向廈門建發支付的歷史租金金額分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.0百萬元。

建議年度上限及年度上限計算基準

截至2022年12月31日止三個年度各年，預期我們根據租賃協框架議應付租金的年度上限分別為人民幣4.75百萬元、人民幣5.50百萬元及人民幣6.25百萬元。在估算上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團過往訂立的租賃協議及過往支付予廈門建發的租金金額；(ii)本集團的租賃物業單位租金及同類辦公室單位租金的市場水平；(iii)本集團未來擴展對租賃地區的預期需求；及(iv)辦公室單位租金的預期市場租金。年度上限根據本公司預測的與適用租賃相關的新確認使用權資產

持續關連交易

的估計總價值確定。實際租賃的會計處理將符合香港財務報告準則第16號的適用標準。

定價基準

租金、物業管理費、公維金、水電及空調費的計算方式及支付原則如下：

- (i) 租金按標的物業建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似物業的租金及當地市場租金水準釐定，並可由租賃雙方根據標的物業的實際情況協商調整。
- (ii) 本集團自行交納標的物業的物業管理費、公維金、水電及空調費。
- (iii) 本集團按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

上市規則之涵義

廈門建發為我們的控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後租賃框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於就租賃框架協議項下擬進行交易的年度上限而言，上市規則項下一個或以上適用年度百分比率預期將超過0.1%但低於5%，故訂立租賃框架協議構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第十四A章的獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

業務框架協議

背景

於業績紀錄期間，我們向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。

持續關連交易

於2020年12月23日，我們與建發房地產及建發國際訂立業務框架協議（「**業務框架協議**」），據此，本集團及我們的合營公司同意向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下建發國際集團（不包括我們的合營公司）提供若干服務（「**母公司服務**」）。

業務框架協議主要條款

下表概述業務框架協議主要條款：

日期： 2020年12月23日

協議方： (i) 建發房地產
(ii) 建發國際
(iii) 本公司

期限： 自上市日期至2022年12月31日

由我們提供的
服務範圍：

- 母集團服務，其包括：
- 物業管理服務，主要包括向未出售及已出售但未交付的商品房屋及辦公室物業提供家政、綠化及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、物業裝修及擺設、公共設施維修保養服務等（「**物業管理服務**」）
 - 社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務（「**社區增值及協同服務**」）
 - 非業主增值服務，主要包括(i)在物業開發及建設階段向物業開發商提供的諮詢服務；及(ii)在售前及售後階段向物業開發商提供的接待、秩序維持、清潔及保安及維護服務（「**非業主增值服務**」）

業務框架協議將於上市日期生效，並對業務框架協議的各方具有約束力。相關實體將另行簽訂服務協議，並根據業務框架協議載列具體條款和條件。

持續關連交易

過往交易金額

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，我們過往收取的服務費總額來自(i)餘下建發國際集團；及(ii)餘下廈門建發集團分別為人民幣141.7百萬元、人民幣187.0百萬元、人民幣254.7百萬元及人民幣137.4百萬元。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們過往從餘下建發國際集團收取的服務費金額分別為人民幣26.5百萬元、人民幣73.5百萬元、人民幣129.4百萬元及人民幣94.8百萬元。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們過往從餘下廈門建發集團收取的服務費總額分別為人民幣115.2百萬元、人民幣113.5百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣42.7百萬元。

下表載列按我們於所示年度／期間向餘下建發國際集團提供的服務類型劃分的過往交易金額的明細：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
物業管理服務	—	797	3,301	3,503
社區增值及協同服務	431	1,765	1,196	1,162
非業主增值服務	26,109	70,975	124,919	90,099
總計	26,540	73,537	129,416	94,764

下表載列按我們於所示年度／期間向餘下廈門建發集團提供的服務類型劃分的過往交易金額的明細：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
物業管理服務	51,461	50,638	47,472	17,985
社區增值及協同服務	5,903	4,182	2,982	1,244
非業主增值服務	57,783	58,678	74,873	23,425
總計	115,147	113,498	125,327	42,654

持續關連交易

建議年度上限及年度上限計算基準

截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們應收收益的年度上限總額分別為人民幣370.0百萬元、人民幣440.0百萬元及人民幣550百萬元。截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們從餘下建發國際集團應收收益的年度上限分別為人民幣270.0百萬元、人民幣345.0百萬元及人民幣455.0百萬元。截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們從餘下廈門建發集團應收收益的年度上限分別為人民幣100.0百萬元、人民幣95.0百萬元及人民幣95.0百萬元。

下表載列於所示年度按我們向餘下建發國際集團提供的服務類型劃分的年度上限的明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	6.0	2.2	9.0	2.6	12.0	2.6
社區增值及協同服務	4.0	1.5	6.0	1.7	8.0	1.8
非業主增值服務	260.0	96.3	330.0	95.7	435.0	95.6
總計	270.0	100.0	345.0	100.0	455.0	100.0

根據業務框架協議，向餘下建發國際集團提供非業主增值服務的建議年度上限高於向餘下建發國際集團提供非業主增值服務所得收益的過往金額，大部分收益預期產生自向餘下建發國際集團提供非業主增值服務。鑑於(i)於業績記錄期間，餘下建發國際集團的物業開發業務急速增長(於業績記錄期間，相較上一年度/期間，餘下建發國際集團的合同銷售實比增長率分別為489%、145%、105%及53%)，預期維持相同走勢；(ii)本集團根據業務框架協議向非業主向餘下建發國際集團物業在開發及預售期間提供增值服務，我們預期餘下建發國際集團產生向非業主提供增值服務所得收益的增長趨勢與餘下建發國際集團不斷擴大物業開發業務的增長趨勢相若，導致截至2022年12月31日止三個年度提供非業主增值服務的建議年度上限增加。

持續關連交易

為餘下建發國際集團非業主提供增值服務的建議年度上限佔餘下建發國際集團的年度上限總額的很大比例，而為物業管理服務提供的建議年度上限則佔餘下建發國際集團的年度上限總額的很小比例。這是因為：(i) 為非業主提供增值服務的目標客戶是物業開發商，而物業管理服務的主要目標客戶是業主及居民；(ii) 為非業主提供增值服務及物業管理服務的建議年度上限，乃參考(其中包括)我們就每項向非業主提供的增值服務及餘下建發國際集團提供的物業管理服務收取的該等服務的歷史金額而釐定。其中截至2019年12月31日止年度，我們從餘下建發國際集團收取的向非業主提供增值服務及物業管理服務的服務費的歷史金額分別為人民幣124.9百萬元及人民幣3.3百萬元；及(iii) 於業績記錄期間，餘下建發國際集團的物業開發業務一直在快速增長，並且就釐定年度上限而言預計將保持相同的勢頭。因此，餘下建發國際集團為非業主提供的增值服務的需求有望很高。

下表載列於所示年度按我們向餘下廈門建發集團提供的服務類型劃分的年度上限的明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	35.0	35.0	40.0	42.1	45.0	47.4
社區增值及協同服務	5.0	5.0	5.0	5.3	5.0	5.2
非業主增值服務	60.0	60.0	50.0	52.6	45.0	47.4
	100.0	100.0	95.0	100.0	95.0	100.0
總計	100.0	100.0	95.0	100.0	95.0	100.0

在估算上述年度上限時，董事已考慮(i) 本集團就物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務各項過往分別從(a) 餘下廈門建發集團及(b) 餘下建發國際集團收取該等服務的金額；(ii) 本集團就物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務各項過往向相關方收取的交易金額比例及我們從相關方收取的歷史金額遞增的速度；(iii) 將分別提供(a) 餘下廈門建發集團及(b) 餘下建發國際集團的預期服務範圍；(iv) 我們參考過往及可資比較市場水平將收取的預期費用；(v) 我們以及(a) 餘下廈門建發集團及(b) 餘下建發國際集團(自2020年7月1日起至最後實際可行日期，如餘下建發國際集團開發的物業的地域覆蓋增加五個(即佛山、蚌

埠、濟南、諸暨及淮安)至38個以及餘下建發國際集團截至2020年9月30日止九個月的合同銷售實現按期增長率為81%)各公司及集團的預期地域覆蓋擴張；及(vi)基於上述地域覆蓋預期擴張及上述物業開發服務業務的預期增長(按合同銷售增長計算)，日後提供予(a)餘下廈門建發集團及(b)餘下建發國際集團各公司及集團服務需求的任何潛在增加。

定價基準

物業管理費用

計算物業管理費用應由雙方公平磋商後釐定，並應參考多項因素，包括(i)物業類型如住宅及非住宅及項目位置如城市等級；(ii)所提供的服務範疇及品質；(iii)預期營運開支(其中包括員工成本、材料成本、分包成本及營運行政開支)；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費；(vii)及當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)。根據物業管理服務合同，物業管理費按照「面積乘以單價」計算。具體單價按所在地市價計算及經當地有關部門備案通過(如適用)。

社區增值及協同服務

服務費用應由雙方公平磋商後，並參考公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史收費後釐定。

非業主增值服務

服務費用應由雙方公平磋商後，根據「成本(根據實際發生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入x 10-15%計算)+稅金」計算而釐定。上述稅費將根據有關規定進行調整。

我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴

鑑於上述持續關連交易，截至2022年12月31日止三個年度各年，預期根據業務框架協議我們應收收益的年度上限總額分別為人民幣370.0百萬元、人民幣440.0百萬元及人民幣550.0百萬元，本集團對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴預期將持續。本集團自2017年至2019年擴張迅速，收益的複合年增長率為33.9%，以及由於本集團的業務環境並無重大不利變動，目前預期本集團的增長將持續。本集團來自餘下建發國際集團的收益於業績記錄期間快速增長，此乃由於

持續關連交易

在相關期間餘下建發國際集團取得大量物業開發項目，當中本集團曾提供及／或在提供服務；及鑑於餘下建發國際集團過往的業務擴展，我們預計，截至2022年12月31日止三個年度，餘下建發國際集團對本集團服務的需求將會增加。隨著本公司採取措施以減少對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的依賴，本集團預計由獨立第三方產生的收益將增加，因此業務框架協議下所提供的服務的預期收益貢獻將於截至2022年12月31日止三個年度維持一定水平。我們繼續為我們的物業管理服務豐富外部擴張渠道，而重中之重是市場招標及建立合作夥伴。於業績記錄期間，我們已採取不同措施以使我們的社區增值及協同服務多元化及擴展我們的獨立第三方客戶，透過我們於物業管理服務與獨立第三方物業開發商的新合作，我們於非業主增值服務與獨立第三方取得新商機。憑藉我們的國有背景，我們將進一步擴展獨立第三方客戶，如地方政府部門，教育及公共衛生部門，以提供本集團的服務。我們已參加並將繼續參加營銷活動以推廣本集團的品牌，包括但不限於參加行業論壇及展覽及與物業管理行業協會合作。我們實施了一項內部政策，其優化了營銷人員引入新的獨立第三方客戶的激勵機制，並通過引入及激勵市場導向型人員來改善外部擴張的勢頭及能力。有關措施以及董事及獨家保薦人對於減少本集團對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團依賴的有關措施成效的觀點的詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的客戶」一段。

上市規則之涵義

建發房地產為我們控股股東。於最後實際可行日期，建發國際由我們控股股東益能持有64.34%，因此為益能的聯營公司。因此，根據上市規則建發房地產及建發國際為本公司的關連人士。因此，業務框架協議項下擬進行的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就業務框架協議項下擬進行交易的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，訂立業務框架協議項構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節上文中「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，可豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

本節上文中「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，針對本節上文「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段；及本節上文「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，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的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事認為，本節上文「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段及本節上文「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的所有持續關連交易已且將會：(i) 在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii) 按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii) 按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節上文「一 (B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段及本節上文「一 (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)上述本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段及上述本節「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的持續關連交易已且將會在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，各條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，本集團已尋求下列有關豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐

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，主要由於我們的總辦事處及幾乎所有業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請並已自聯交所接獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表喬海俠女士及梁晶晶女士，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話及電郵輕易通訊。兩名授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。並非常駐香港的董事均持有或可申請訪港的有效差旅文件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。各董事將向我們的授權代表提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且各董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址；
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任興證國際融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為我們與聯交所的額外溝通渠道；
- (d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所；

豁免嚴格遵守上市規則

- (e) 我們亦將於上市後如有需要時委聘其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)，以協助我們處理聯交所可能提出的任何問題或質詢，並確保將與聯交所進行充分溝通；及
- (f) 我們的合規顧問亦將就上市後的持續合規規定以及上市規則及香港其他適用法律及法規所產生的其他事宜提供意見。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)一段；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於「關連交易 — (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本上市文件「關連交易」一節。

股份發行限制

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第10.08條項下的自上市日期起首六個月內進一步發行股份(或可換股證券)的限制，並相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條項下有關我們的控股股東於上市日期起首六個月內就本公司發行任何股份視作股份(或可換股證券)出售的規定，而聯交所已依據下列條件授出豁免：

- (i) 任何新股份的發行不會導致控股股東在上市後的12個月內因發行任何股份而攤薄其所持股份(即視為出售股份)而不再是本公司的控股股東；
- (ii) 本公司於上市後首六個月內發行的任何股份(或可換股證券)或就此訂立的協議須(a)以現金方式為特定收購資產及業務有助於本集團業務發展；或(b)支付有關收購的全部或部分代價；及

豁免嚴格遵守上市規則

- (iii) 我們控股股東(即益能、益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發)各自向聯交所及本公司承諾，(a)除根據分拆及就本公司發行任何證券視作股份出售外，根據相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條項，於本上市文件披露其股權之日起至上市日期後六個月內，各自將不會出售或訂立協議出售本上市文件內所示彼為實益擁有人的任何股份，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(b)於上文(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售及訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，若緊隨此等出售或於行使或執行相關購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等各自將不再擔任我們的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，我們控股股東已各自進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露其於本公司的持股量或其控制公司於本公司的持股量的相關參考日期，直至上市日期起計12個月當日期間內：(a)根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構(定義見香港銀行業條例(香港法例第155章))為受益人質押或押記其各自所實益擁有的任何股份，其將即時知會本公司有關質押或押記以及已質押或已押記的股份數目；及(b)倘接獲任何股份的承質押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記股份，其將即時知會本公司有關指示。

本公司申請豁免嚴格遵守上市規則第10.08條及相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條的原因(其中包括)下列各項：

- (i) 本公司現時沒有計劃在短期內籌集資金，但在香港股票市場擁有以進一步發行股份方式籌集資金、在出現合適機遇時利用股份代價作出進一步收購或成立合營企業的靈活性對本公司而言至關重要。本公司發行任何新股份將擴大股東基礎及提升股份買賣流通性，而倘本公司因上市規則第10.08條的限制無法為我們的業務發展或擴展業務籌集資金，則現有股東及有意投資者的利益將會受損；
- (ii) 上市計劃僅透過向合資格的建發國際股東作出實物分派的方式進行。由於本公司將不會發售新股份，上市因此不會攤薄合資格建發國際股東的任何權益；及

豁免嚴格遵守上市規則

- (iii) 由於本公司進一步發行任何股份須遵守上市規則第13.36條的規定，故股東權益得到妥善保障，配發、發行及授出任何股份或可換股證券須事先於股東大會上取得股東同意，除非一般授權已於股東大會上以普通決議案方式授予董事以(其中包括)配發不得超過於授出一般授權的決議案日期已發行股份數目的20%的股份或可換股證券。

以下第I-1至I-76頁為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本上市文件。本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，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



致建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)列位董事及中國國際金融香港證券有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-76頁所載建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)(「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，此等歷史財務資料包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況表、 貴公司於2017年、2018年及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日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「業績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-76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 貴公司於2020年12月28日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的上市文件(「上市文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等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」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，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。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等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。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況及貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的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

吾等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日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及

其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等不能保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面並無根據歷史財務資料分別於附註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主板上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註10，當中載有 貴集團於往績記錄期所支付股息的資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立之日起並未有編製任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

林敬義

執業證書編號：P02771

2020年12月28日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

貴集團於業績記錄期間的綜合財務報表(作為編製歷史財務資料的依據)已由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	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
收益	4	447,051	608,618	801,330	347,237	452,165
銷售成本		(330,055)	(467,727)	(617,933)	(263,151)	(342,407)
毛利		116,996	140,891	183,397	84,086	109,758
其他收入	5	2,918	6,126	7,943	3,450	20,422
銷售及營銷開支		(144)	(781)	(552)	(90)	(936)
行政及其他經營開支		(78,075)	(90,375)	(114,040)	(50,866)	(54,044)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備淨額		(1,136)	(1,380)	(1,663)	(2,616)	(3,180)
融資收入淨額	6	3,714	11,970	20,835	8,023	15,653
分佔聯營公司業績		—	—	(2,257)	(50)	(1,262)
除所得稅前溢利	7	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
所得稅開支	9	(11,814)	(17,968)	(25,378)	(11,705)	(24,940)
年/期內溢利		32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
其他全面收益						
其後可重新分類至損益 的項目：						
換算海外業務財務報表時 產生的匯兌差額		—	—	—	—	(23)
年/期內全面收益總額		32,459	48,483	68,285	30,232	61,448
以下應佔年/期內溢利：						
— 貴公司權益持有人		30,750	47,835	68,181	30,233	61,011
— 非控股權益		1,709	648	104	(1)	460
		32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
以下人士應佔溢利及 全面收益總額：						
— 貴公司權益持有人		30,750	47,835	68,181	30,233	60,988
— 非控股權益		1,709	648	104	(1)	460
		32,459	48,483	68,285	30,232	61,448
貴公司權益持有人應佔 每股盈利(以每股 人民幣元列示)						
基本及攤薄	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(B) 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
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	6,086	7,761	9,063	24,711
使用權資產	14	2,271	3,961	7,784	18,954
於聯營公司的權益	15	—	—	13,423	—
商譽	16	—	—	—	578
其他金融資產	17	28,820	30,970	34,190	48,850
遞延稅項資產	25	1,875	4,205	5,892	5,420
		<u>39,052</u>	<u>46,897</u>	<u>70,352</u>	<u>98,513</u>
流動資產					
存貨	18	755	1,528	3,415	1,518
貿易及其他應收款項	19	56,780	68,746	77,217	161,672
應收關聯方款項	22	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
受限制銀行存款	20	131	710	726	26,146
現金及現金等價物	20	28,345	32,370	57,121	1,388,624
		<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	202,026	260,584	313,488	340,096
合同負債	4	52,288	64,525	119,353	173,795
應付關聯方款項	22	45,140	11	322	254,806
應付所得稅		15,817	25,799	30,717	22,115
租賃負債	24	545	2,708	2,787	2,752
		<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>
流動資產淨值		<u>1,242,245</u>	<u>1,039,380</u>	<u>1,016,041</u>	<u>1,172,123</u>
總資產減流動負債		<u>1,281,297</u>	<u>1,086,277</u>	<u>1,086,393</u>	<u>1,270,636</u>
非流動負債					
租賃負債	24	1,597	1,023	4,852	9,323
證券化安排的收款	23	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
遞延稅項負債	25	—	538	1,343	9,943
		<u>1,230,417</u>	<u>1,027,200</u>	<u>908,969</u>	<u>922,040</u>
資產淨值		<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>
資本及儲備					
股本	26	12	12	12	12
儲備	27	46,980	59,065	176,308	347,020
貴公司權益持有人應佔權益		<u>46,992</u>	<u>59,077</u>	<u>176,320</u>	<u>347,032</u>
非控股權益		3,888	—	1,104	1,564
權益總額		<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>

(C) 貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司的權益		—	—	—	—
流動資產					
應收直接控股公司款項	22	12	5	5	4
資產淨額		<u>12</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
權益					
股本	26	12	12	12	12
儲備	27	—	(7)	(7)	(8)
權益總額		<u>12</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

(D) 綜合權益變動表

	貴公司股權持有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計			
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	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	12	3,491	3,550	—	55,690	62,743	2,879	65,622	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	30,750	30,750	1,709	32,459	
與擁有人的交易									
— 宣派及派付股息(附註10)	—	—	—	—	(2,800)	(2,800)	(700)	(3,500)	
— 轉撥至法定儲備	—	—	3,227	—	(3,227)	—	—	—	
— 就除外公司註冊資本支付 及視為重組產生的視作 分派的代價(附註27)	—	(43,701)	—	—	—	(43,701)	—	(43,701)	
	—	(43,701)	3,227	—	(6,027)	(46,501)	(700)	(47,201)	
於2017年12月31日及2018年1月1日 的結餘	12	(40,210)	6,777	—	80,413	46,992	3,888	50,880	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	47,835	47,835	648	48,483	
與擁有人的交易									
— 撥付至法定儲備	—	—	5,549	—	(5,549)	—	—	—	
— 收購共同控制附屬公司後 及視為重組產生的視作分派的 已付代價(附註27)	—	(109,450)	—	—	—	(109,450)	(4,536)	(113,986)	
— 就除外公司註冊資本支付 及視為重組產生的視作 分派的代價(附註27)	—	(50,000)	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)	
— 自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息(附註27)	—	123,700	—	—	—	123,700	—	123,700	
	—	(35,750)	5,549	—	(5,549)	(35,750)	(4,536)	(40,286)	
於2018年12月31日及2019年1月1日 的結餘	12	(75,960)	12,326	—	122,699	59,077	—	59,077	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	68,181	68,181	104	68,285	
與擁有人的交易									
— 非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000	
— 轉撥至法定儲備	—	—	9,189	—	(9,189)	—	—	—	
— 自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息(附註27)	—	49,062	—	—	—	49,062	—	49,062	
	—	49,062	9,189	—	(9,189)	49,062	1,000	50,062	
於2019年12月31日的結餘	12	(26,898)	21,515	—	181,691	176,320	1,104	177,424	

	貴公司股權持有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計		
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元	人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘	12	(26,898)	21,515	—	181,691	176,320	1,104	177,424
全面收益總額								
期內溢利	—	—	—	—	61,011	61,011	460	61,471
其他全面收益								
— 境外經營引起的外幣財務報表 折算差額	—	—	—	(23)	—	(23)	—	(23)
	—	—	—	(23)	61,011	60,988	460	61,448
與擁有人的交易								
— 宣派及派付股息(附註10)	—	—	—	—	(1,485)	(1,485)	—	(1,485)
— 主要來自就除外公司轉讓 股權予餘下集團收取及視為 重組產生的視作出資的 代價(附註1.2)	—	289,756	—	—	—	289,756	—	289,756
— 就除外公司註冊資本支付 及視為重組產生的視作 分派的代價(附註27)	—	(227,200)	—	—	—	(227,200)	—	(227,200)
— 自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息(附註27)	—	48,653	—	—	—	48,653	—	48,653
	—	111,209	—	—	(1,485)	109,724	—	109,724
於2020年6月30日的結餘	12	84,311	21,515	(23)	241,217	347,032	1,564	348,596
於2019年1月1日的結餘	12	(75,960)	12,326	—	122,699	59,077	—	59,077
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	—	—	—	—	30,233	30,233	(1)	30,232
與擁有人的交易								
— 非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
— 自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息(附註27)	—	9,062	—	—	—	9,062	—	9,062
	—	9,062	—	—	—	9,062	1,000	10,062
於2019年6月30日的結餘(未經審核)	12	(66,898)	12,326	—	152,932	98,372	999	99,371

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

(E) 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	7 2,097	2,334	2,652	1,225	1,442
使用權資產折舊	7 545	1,663	3,041	1,520	1,452
按公平值計入損益的 金融資產公平值變動 收益	5 —	(2,150)	(3,220)	(2,290)	(14,660)
物業、廠房及設備撇銷	7 373	258	78	93	238
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損撥備	7 1,136	1,380	1,663	2,616	3,180
利息費用	6 6,049	63,943	55,748	28,562	27,799
利息收入	6 (9,763)	(75,913)	(76,583)	(36,585)	(43,452)
重新計量過往持有聯營 公司權益的收益	5 —	—	—	—	(2,993)
分佔聯營公司業績	15 —	—	2,257	50	1,262
營運資金變動前的經營 溢利	44,710	57,966	79,299	37,128	60,679
存貨(增加)/減少	(648)	(773)	(1,887)	(313)	1,897
貿易及其他應收款項增加	(20,131)	(13,346)	(10,134)	(37,595)	(86,380)
貿易及其他應付款項 增加/(減少)	57,168	53,867	54,567	(52,043)	(4,606)
合同負債增加	5,494	12,237	54,828	67,619	54,442
受限制銀行存款增加	(131)	(579)	(16)	(1)	(66)
金融資產增加	(50,000)	—	—	—	—
經營所得現金	36,462	109,372	176,657	14,795	25,966
已付所得稅	(10,000)	(9,778)	(21,342)	(9,972)	(24,783)
經營活動所得現金淨額	26,462	99,594	155,315	4,823	1,183

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備	13	(2,015)	(4,267)	(4,032)	(1,433)
於聯營公司的投資	15	—	—	(15,680)	(14,700)
應收關聯方款項(增加)/ 減少		(1,265,374)	182,397	(54,576)	61,761
已收利息		9,763	75,913	76,583	36,585
收購附屬公司的現金 流入淨額	31	—	—	—	3,189
收購共同控制附屬公司 支付的重組產生的代價 除外公司股權轉讓所 得款項	1.2	—	(113,986)	—	(1,577)
就除外公司註冊資本 支付及視為重組產生 的視作分派的代價	27	(43,701)	(50,000)	—	(227,200)
自除外公司收取及視為 重組產生的視作出資 的股息	27	—	123,700	49,062	9,062
投資活動(所用)/所得 現金淨額		<u>(1,301,327)</u>	<u>213,757</u>	<u>51,357</u>	<u>91,275</u>
融資活動所得現金流量					
非控股股東出資		—	—	1,000	1,000
應付關聯方款項增加	30	35,389	—	311	254,484
償還應付關聯方款項	30	—	(45,129)	—	—
已付股息	10	(3,500)	—	—	(1,485)
已付利息		(143)	(57,338)	(55,371)	(18,826)
租賃負債款項	30	(516)	(1,764)	(2,956)	(432)
來自證券化安排收款的 所得款項	30	1,250,000	—	—	—
償還證券化安排的收款	30	—	(205,095)	(124,905)	(74,121)
融資活動所得/(所用) 現金淨額		<u>1,281,230</u>	<u>(309,326)</u>	<u>(181,921)</u>	<u>(92,358)</u>
現金及現金等價物增加 淨值		<u>6,365</u>	<u>4,025</u>	<u>24,751</u>	<u>3,740</u>
年/期初現金及現金等 價物		<u>21,980</u>	<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>32,370</u>
年/期末現金及現金等 價物，以銀行結餘及 現金呈列		<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>57,121</u>	<u>36,110</u>
		<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>57,121</u>	<u>36,110</u>
		<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>57,121</u>	<u>1,388,624</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

建發物業管理集團有限公司(「貴公司」,前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)於2016年5月4日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限責任公司。貴公司註冊辦事處主要營業地點的地址於上市文件(「上市文件」)的「公司資料」一節披露。

貴公司為投資控制股東,自其註冊成立以來並無經營任何業務。於截至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(「業績記錄期間」),貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務(「分拆業務」)。

貴公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司(「建發國際」),該公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市;建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)於中國註冊成立為有限責任公司,為貴公司間接控股公司,而貴公司董事視廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)為一間於中國註冊成立的有限責任國有企業,為貴公司的最終控股公司及最終控股方。

貴公司股份於聯交所主板上市將構成從建發國際的分拆(「分拆」)。完成分拆後,建發國際及其附屬公司(不包括貴集團)統稱保留集團。

1.2 重組

於上市文件的「歷史、重組及公司架構」一節所詳述的重組(「重組」)完成前,建發國際間接擁有經營分拆業務的公司(「運營公司」)及其他公司,該等公司從事物業管理服務及代建服務(「除外公司」)。

為籌備貴公司股份首次於聯交所主板上市,進行了重組,在此過程中從事分拆業務的運營公司被轉讓予貴公司,除外公司亦被轉讓予保留集團。重組涉及以下步驟:

- (a) 於2018年4月3日,建發物業服務集團有限公司(「建發物業」)與一家中間控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)訂立股權轉讓協議,據此,建發房地產同意出售及建發物業同意收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司(「廈門匯嘉」)及其附屬公司的100%股權,總現金代價約為人民幣37,580,000元(「匯嘉收購事項」)。建發物業亦與建發房地產及一家同系附屬公司廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議,據此,建發房地產及廈門利源同意出售及建發物業同意收購怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園廈門」)及其附屬公司的100%股權,總現金代價約為人民幣75,893,000元(「怡家園收購事項」)。匯嘉收購事項及怡家園收購事項已於2018年7月11日完成。

- (b) 於2018年12月26日，建發物業與同系附屬公司廈門品傳置業顧問有限公司(「廈門品傳」)訂立股權轉讓協議，據此，廈門品傳同意出售而建發物業同意收購廈門在家怡居信息科技有限公司(「廈門在家怡居」)100%股權，總現金代價約為人民幣513,000元(「廈門在家怡居收購事項」)。廈門在家怡居收購事項已於2018年12月26日完成。
- (c) 於2020年5月25日，全資附屬公司廈門怡悅新管理諮詢有限公司(「廈門怡悅新」)與廈門品傳訂立股權轉讓協議，據此，廈門品傳同意出售而廈門怡悅新同意收購成都怡家園物業管理有限公司(「成都怡家園」)5%股權及長沙怡盛物業管理有限公司(「長沙怡盛」)10%股權，總現金代價分別約為人民幣984,000元(「成都怡家園收購事項」)及人民幣545,000元(「長沙怡盛收購事項」)。成都怡家園收購事項及長沙怡盛收購事項已於2020年6月11日及2020年6月12日完成。
- (d) 於2020年5月25日，廈門怡悅新與同系附屬公司上海兆瑞投資發展有限公司(「上海兆瑞」)訂立股權轉讓協議，據此，上海兆瑞同意出售而廈門怡悅新同意收購上海怡祥物業管理有限公司(「上海怡祥」)5%股權，總現金代價約為人民幣48,000元(「上海怡祥收購事項」)。上海怡祥收購事項已於2020年6月18日完成。
- (e) 於2020年6月，從事除外公司的實體的所有股權包括廈門建發廣悅商業管理有限公司、廈門建發兆誠建設運營管理有限公司、上海建發兆昱資產管理有限公司、廈門兆旭建設發展有限公司、廈門萬鑫聯商業保理有限公司、廈門利和工程管理有限公司、廈門利悅企業管理有限公司、廈門兆陽房屋征遷服務有限公司、廈門建發一品文化發展有限公司、廈門建發家居有限公司按總現金代價約人民幣291,301,000元被轉讓予保留集團及廈門建發優客會網絡科技有限公司按總現金代價約人民幣32,000元被分別轉讓予廈門建發，該股權轉讓於2020年6月29日完成。

於各報告日期及本報告日期，貴公司於其附屬公司中擁有權益，該等附屬公司均為私人有限責任公司，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司直接持有									
利馳(香港)有限公司	香港/2016年 6月6日	10,000港元(「港元」)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	致同(香港)會計師事務所有限公司就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度
貴公司間接持有									
廈門利融投資管理有限公司	中國/2016年 7月4日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	企業管理諮詢 服務	附註(a)
廈門益睿投資管理有限公司 (「廈門益睿」)	中國/2016年 7月19日	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	企業管理諮詢 服務	附註(a)
建發物業	中國/2018年 3月1日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同會計師事務所廈門分所(「致同廈門」)就截至2018年12月31日止年度及容誠會計師事務所廈門分所(「容誠廈門」)就截至2019年12月31日止年度
廈門兆慧網絡科技有限公司 (「廈門兆慧」)	中國/2015年 9月7日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供社區增值 及協同服務	致同廈門就截至2017年12月31日止年度(附註(b))
廈門市佰睿健康產業 有限公司(「廈門佰睿」) (附註15)	中國/2018年 7月20日	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	80%	提供護老及 健康增值服務	福建普和會計師事務所有限公司就截至2019年12月31日止年度(附註(c))
廈門建發公建物業管理 有限公司	中國/2018年 6月29日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務、 向非業主 提供社區增值 及協同服務 及增值服務	致同廈門就截至2018年12月31日止年度及容誠廈門就截至2019年12月31日止年度
怡家園廈門	中國/2005年 2月17日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務、 向非業主 提供社區增值 及協同服務 以及增值服務	致同廈門就截至2017年及2018年12月31日止年度及容誠廈門就截至2019年12月31日止年度

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
上海怡祥	中國/2006年 5月11日	人民幣11,300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年12月31日 止年度及容誠廈門 就截至2019年 12月31日止年度 (附註(c))
成都怡家園	中國/2010年 3月5日	人民幣3,100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
潮州市怡晟物業管理 有限公司	中國/2018年 10月11日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
莆田怡瑞物業管理有限公司	中國/2019年3 月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
武漢怡然物業管理有限公司	中國/2018年 8月14日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
莆田市怡信物業管理有限公司	中國/2018年 10月23日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
武夷山怡辰物業管理 有限公司	中國/2019年 1月24日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廣州怡家園物業管理 有限公司	中國/2018年 8月3日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
南平市延平區怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月23日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
漳州怡卓物業管理有限公司	中國/2019年 10月15日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
杭州怡興物業管理有限公司	中國/2019年 6月26日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
深圳市怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
上杭怡誠物業管理有限公司	中國/2019年 10月15日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
寧德怡順物業管理有限公司	中國/2019年 6月27日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
永泰怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月26日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
珠海市怡欣物業管理 有限公司	中國/2018年 8月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
漳州怡家園物業服務 有限公司	中國/2019年 12月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
漳州怡平物業服務有限公司	中國/2018年 5月8日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
長沙怡盛	中國/2006年 7月20日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
漳州怡家園月港物業服務 有限公司(「漳州怡家園月港」) (附註3(a))	中國/2019年 4月30日	人民幣2,000,000元	—	—	50%	50%	50%	物業管理服務	容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
閩侯怡家園物業管理 有限公司	中國/2020年 6月8日	人民幣1,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廈門匯嘉(附註(e))	中國/1995年 6月2日	人民幣5,000,000元	80%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務 向非業主 提供社區增值 及協同服務 以及增值服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
南平匯嘉物業管理有限公司	中國/2018年 5月18日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
南安匯嘉物業管理有限公司	中國/2018年 7月23日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廈門悅新	中國/2018年 2月1日	人民幣5,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理諮詢 服務	附註(a)
廈門在家怡居	中國/2015年 4月28日	人民幣4,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供社區增值 及協同服務	致同廈門就截至及 2018年12月31日 止年度及容誠廈門 就截至2019年 12月31日止年度 (附註(d))

附註：

- (a) 該等公司並未刊發經審核財務報表，乃由於其為新註冊成立之公司或根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (b) 並未刊發截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。

- (c) 並未刊發截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (d) 並未刊發截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (e) 於2018年4月2日，建發房地產與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，獨立第三方同意出售而建發房地產同意收購廈門匯嘉及其附屬公司20%額外股權（「匯嘉交易」）。匯嘉交易已於2018年4月2日完成。

貴集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度截止日。

1.3 呈列基準

根據重組（於上市文件「歷史、重組及公司架構」更詳盡闡釋），緊接重組前及緊隨重組後，從事分拆業務的貴集團現時旗下公司處於最終控股公司廈門建發的共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，就本報告而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」，採用合併會計原則為基準編製，猶如現行集團架構於整個業績記錄期間內或自該等合併公司首次受廈門建發控制當日起（以較短者為準）一直存在。就本報告而言，編製歷史財務資料已假設剝離業務的轉讓已於2017年1月1日（即業績記錄期間開始之日）進行。因此，歷史財務資料不包括除外公司於業績記錄期間的業績以及與除外公司直接有關的所有資產及負債。

貴集團於業績記錄期間及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時組成貴集團各公司由所呈報的最早日期起或（如屬較短期間）自附屬公司和／或業務首次共同受廈門建發控制以來的業績及現金流量（除外公司的業績除外）。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已使用現有賬面值從廈門建發的角度編製以呈列合併公司的資產及負債。並無就共同控制權合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值的權益超出成本的部份（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

於截至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日止六個月向第三方收購的公司乃自收購日期起納入歷史財務資料，並以歷史財務資料附註2.3所載的收購法入賬。

集團內公司間交易、結餘與集團公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於業績記錄期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱而編製。於編製整個業績記錄期間的歷史財務資料時，貴集團已提早採納所有於2020年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則以及相關過渡條文，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」（「香港財務報告準則第15號」）及相關修訂本、香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）以及香港財務報告準則第3號「業務定義」（「香港財務報告準則第3號」）的修正案。提前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號對本集團的歷史財務資料並無重大影響。已頒佈但於2020年6月1日或之後開始的年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則載於附註2.2。歷史財務資料亦符合聯交所主板證券上市規則的適用披露條文。

歷史財務報表乃按照歷史成本法編製，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產（見附註2.8）以公平值列示。貴公司的功能貨幣為港元。然而，歷史財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，此乃由於貴公司董事認為人民幣為中國運營公司列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，歷史財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用貴集團的會計政策過程中行使其判斷。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作重大假設和估計的範疇乃於附註3中披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港會計準則第1號的修訂	負債的流動或非流動分類 ⁴
香港財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 ⁶
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免 ¹
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履約成本 ³
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的2018年至2020年的年度改進 ³

¹ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期待定

⁶ 對收購日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後的首個期間在貴集團會計政策內採用。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對歷史財務資料產生重大影響。

2.3 綜合基準及業務合併

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司編製的截至業績記錄期間內各年或期結日的財務資料。

附屬公司為 貴集團擁有其控制權的實體。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。評估 貴集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮 貴集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

貴集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入歷史財務資料，直至 貴集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與 貴集團採納的會計政策一致。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而 貴集團並未與該等權益的持有人協定任何附加條款，以使 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的合同責任。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或按非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

於附屬公司業績及權益之非控股權益於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表內獨立呈列。

(i) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

(ii) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用購買法將非共同控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及 貴集團發行的股本權益的公平值。業務合併時所收購的可資識別資產或所承擔負債及或有負債均初步以收購日期的公平值計量。

貴集團按收購基礎確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益乃以公平值或現時的擁

有權應佔被收購方可識別資產淨值的已確認款額的比例計量。所有其他非控制性權益應按其於購買日的公平值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方非控股權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及已計量原先所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，差額重新評估後直接於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合貴集團會計政策。

(iii) 所有權權益變動

當貴集團由於失去控制、共同控制或重大影響而停止合併或於某項權益中入賬時，該實體的任何保留權益均按其公平值重新計量，其賬面值變動計入當期損益。公平值成為初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯營公司、合營企業或金融資產入賬。此外，有關該實體之前在其他全面收益確認的任何金額，猶如貴集團已直接出售相關的資產或負債入賬。這可能意味著先於其他全面收益中確認的金額被重新分類為損益或轉移至適用的香港財務報告準則所指定或允許的另一類權益。

貴集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與附屬公司擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何對價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的眼面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務狀況表內的眼面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司為貴集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決策的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

在歷史財務資料中，於聯營公司的投資初始按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超過貴集團應佔於收購日期所確認該等聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何數額會確認為商譽。商譽計入投資的眼面值，並作為投資的一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予的資產、所產生或承擔的負債，以及貴集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接

應佔的任何成本計量。重新評估後，貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值超出收購成本的任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間貴集團應佔該等聯營公司的損益。

按照權益法，貴集團於該等聯營公司的權益按成本列賬，並就貴集團應佔該等聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別的出售組別內者)除外。業績記錄期間損益包括貴集團應佔該等聯營公司的收購後及除稅後業績和於業績記錄期間確認的於聯營公司的權益。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會撤銷，惟以貴集團所佔聯營公司的權益為限。

倘聯營公司所採用會計政策並非貴集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者，則於貴集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出必要調整，以使聯營公司之會計政策與貴集團所採用者一致。

當貴集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該等聯營公司的權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表該等聯營公司付款，否則貴集團不會再確認虧損。就此而言，貴集團於該等聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成貴集團於該等聯營公司的投資淨額的長期權益部分。

貴集團於各報告日期決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司的投資出現減值。倘出現減值，貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

貴集團自其不再對聯營公司有重大影響力當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司之保留權益為金融資產，該保留權益按公平值計量，並根據香港財務報告準則第9號初始確認為金融資產時將該公平值視作其公平值。在(i)任何保留權益及出售該聯營公司部分權益之任何所得款項之公平值與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間之差額，均於損益內確認。此外，貴集團會將以往在有關該聯營公司之其他全面收益中確認之所有金額入賬，且基準與有關聯營公司直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認之收益或虧損將於處置相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目以實體經營主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末/期末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於損益內確認。

(c) 集團公司

所有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益及其他全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均匯率並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃按交易日的匯率換算)；及
- 所有由此產生的貨幣換算差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(見附註2.20)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為單獨資產列賬的任何組成部分的賬面值乃於重置時被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的業績記錄期間內於損益中列作開支。

折舊按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷成本(減剩餘價值)計提，使用之年率如下：

租賃物業裝修	12.50%至33.33%
傢具、固定裝置及辦公設備	20%至50%
汽車	12.50%至33.33%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於整個業績記錄期間的各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

2.7 商譽

業務合併產生之商譽於收購控制權之日(收購日)確認為資產。商譽按所轉讓代價的公平值、被收購方的任何非控股權益的金額及 貴集團先前持有被收購方的股本權益(如有)的公平值的總和，超出 貴集團於被收購方的可識別資產及負債的公平值淨額的部分計量。

倘於重新評估後 貴集團於被收購方可識別資產及負債之公平淨值權益超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方所持股權之公平值(如有)，超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬(見附註2.20)。企業合併所產生的商譽會分配至預期可從合併的協同效益中獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且至少每年進行減值測試。就聯營公司而言，於聯營公司權益的賬面金額，分別已包括商譽的賬面金額。於出售產生現金單位或聯營公司時，商譽的任何應佔金額將計入出售損益的計算中。

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合同條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。對於並非按公平值計入損益的金融資產或負債，直接應佔的交易成本於初步確認時加入或扣自金融資產或金融負債(按適用者)的公平值。

金融資產於對其現金流的合同權利屆滿時，或於金融資產以及其絕大部分風險及回報轉移時終止確認。金融負債於終絕、解除、註銷或屆滿時終止確認。

金融資產的分類及初始計量

除不包含重大融資成分且按照香港財務報告準則第15號按交易價計量的貿易應收款項外，所有金融資產初始按公平值計量；如屬並非透過損益按公平值列賬的金融資產，則加上收購該金融資產的直接應佔交易成本。

按公平值計入損益的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內列作開支。

金融資產(指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 攤銷成本；或
- 按公平值計入損益。

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模型；及
- 金融資產的合同現金流特徵。

有關金融資產於損益入賬的所有收入及開支乃於「融資收入淨額」呈列，惟於綜合損益及其他全面收益表內單獨列示的貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)除外。

金融資產的其後計量

債務工具

按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合同現金流量，並設有合同條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則 貴集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.18)。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「融資收入淨額」。折現如影響不大，則會省略。貴集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收關聯方款項以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)屬於此類金融資產。貴公司的金融資產包括呈列於本公司財務狀況表內的應收直接控股公司款項。

按公平值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合同現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。貴集團的次級證券屬於該類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(除租賃負債外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非貴集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。

其後，金融負債(除租賃負債外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計量且其變動計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據貴集團的借貸成本會計政策(見附註2.22)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.14。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

2.9 抵銷金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若貴集團或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.10 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項以及(就發行人而言)並不屬公平值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合同。

貴集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於各報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「12個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期的預計信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，貴集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合同現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，貴集團已根據貴集團具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀態分類。

其他按攤銷成本計量的金融資產

貴集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則貴集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，貴集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，貴集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；

- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則貴集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合同現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合同現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括貴集團)還款(未計及貴集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註32.2。

2.11 存貨

(a) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

當存貨售出時，該等存貨的賬面值於確認有關收入期間支銷。將存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損於撇減或虧損發生期間支銷。存貨撇減的撥回金額乃於撥回產生期間確認為已列作開支的存貨金額的減少。

(b) 其他合同成本

其他合同成本指未資本化為存貨(附註2.11(a))或物業、廠房及設備(附註2.6)的完成與客戶訂立合同的成本。

倘成本直接與現有合同或可特別認定的預計合同相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合同的成本會資本化。直接與現有合同或可特別認定的預計合同有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因貴集團訂立合同而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合同的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合同成本資產的賬面值超過(i)貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合同成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.17。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。現金及現金等價物按見附註2.10所載政策就預期信貸虧損而獲評估。

2.13 合同負債

貴集團確認相關收益前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註2.17)。如 貴集團有無條件權利在 貴集團確認相關收益前收取代價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.8)。就客戶付款至轉讓所承諾的貨品或服務的期限為一年或以下的合同而言，交易價格並無就重大融資組成部分的影響採用香港財務報告準則第15號中的可行權宜方式進行調整。

2.14 租賃

貴集團作為承租人

簽訂新合同時， 貴集團考慮合同是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合同或合同一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義， 貴集團評估合同是否符合三項主要評估：

- 合同是否包含已識別資產，其於合同中明確識別或透過於資產可供 貴集團使用時識別以暗示方式指定；
- 貴集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合同界定的範圍內；及
- 貴集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。 貴集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期， 貴集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；貴集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

承租人租賃的計量和確認(續) 貴集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟 貴集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象， 貴集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於開始日期， 貴集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用 貴集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映 貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

貴集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

貴集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

2.15 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘 貴集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受 貴集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.16 股本

普通股被分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬(減去任何相關所得稅利益)中扣除。

2.17 收益確認

貴集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間內確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務， 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物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金費

(按物業業主的已收或應收物業管理費總額或物業業主產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值及協同服務

社區增值及協同服務主要包括(i)向業主及住戶提供家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及保養服務及團購服務，按每項服務收費，並於提供有關服務時確認；(ii)來自房地產經紀及資產管理服務以銷售及出租二手物業及停車位的佣金收入，於提供服務時立即向業主及第三方收取，並按當時淨額確認；(iii)來自公共區域增值服務的收益，例如出租公共區域及廣告位及臨時停車管理等，在提供該等服務時確認；(iv)透過經營護老中心提供的護老及健康增值服務的收益，根據與客戶及交易方簽訂的合同所規定的詳細交易條款，按時間確認；(v)智能社區服務主要包括設計、建造、運營、智慧物業管理系統維護、銷售智能設備及軟件作為部分智慧物業管理系統的設計及建造服務。智慧社區服務的收益是在貴集團的業績創造或提升客戶控制的資產時按時間確認。完全履行履約義務的進度按產出法計量，即根據最能反映貴集團轉讓服務控制權的業績，直接計量截至目前已向客戶轉讓的服務價值相對於合同承諾的剩餘服務，確認收益。迄今向客戶轉讓的服務價值是根據進度證明(參照客戶或其代理人證明的工程)來計量的。銷售智能硬件設備及軟件的固定費用收入在貴集團將資產控制權轉移給客戶時確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)接待、維持秩序及清潔服務，如探訪接待、客戶查詢、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於銷售中心的售前活動協助，該等服務按每月收費，並於貴集團履行職責時，客戶同時獲得並消費，按時確認收益；及(ii)在交付前階段的諮詢服務及其他服務，該等服務按估計成本加法計算的預定價格收費，並於提供該等服務時按時確認收益。

2.18 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。

2.19 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且貴集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。

當可合理保證補助將可收取及貴集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收入」項下以總額列示。

2.20 非金融資產減值

貴公司財務狀況表內的物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、於聯營公司的權益及於一間附屬公司的權益須進行減值測試。

不論是否出現任何減值跡象，商譽須至少每年進行一次減值檢測。所有其他資產則在出現未必能收回有關資產賬面值之跡象時進行減值檢測。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況的公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢之時間價值及有關資產特有風險之評估。

為評估減值，凡資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別測試減值，部分則按現金產生單位級別進行測試。當可識別合理而貫徹的基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理而貫徹的基準的最小現金產生單位組別。商譽尤其分配至預期從相關業務合併的協同效應中受益的現金產生單位，並為貴集團內為內部管理目的監控商譽的最低級別，且不大於經營分部。

就已獲分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損初始計入商譽的賬面金額。任何剩餘減值虧損按比例從現金產生單位內的其他資產扣除，惟資產賬面值將不會調低至低於資產的個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額的估計發生有利改變，則撥回減值虧損，惟資產的賬面金額不得超過倘無確認減值虧損，則原應釐定的賬面金額(扣除折舊及攤銷)。

2.21 僱員福利

退休福利

根據中國的規則及法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除按月供款外，貴集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與貴集團資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於各業績記錄期間的應付供款。

對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。貴集團會就截至各報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.22 借款成本

由於貴集團於業績記錄期間內並無合資格資產，因此所有借款成本於其發生的期間內於綜合損益及其他全面收益表中確認。

2.23 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於各報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於業績記錄期間應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由商譽或由首次確認(除業務合併外)交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟貴集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於各報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 貴集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

貴集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及

(b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：

- (i) 同一應課稅實體；或
- (ii) 計劃於未來期間(而預期於有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.24 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者(已被界定為作出戰略決策的執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.25 股息分派

貴公司股東的股息分派乃於有關股息獲 貴公司股東或董事會批准期間(倘適當)確認為負債。

2.26 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與 貴集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員之成員。
- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
 - (i) 該實體及 貴集團屬同一集團之成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 該實體與 貴集團皆為相同第三方的合資公司。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理人員之成員。
 - (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

(a) 關鍵會計判斷

即期及遞延所得稅

如附註9所述，貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，遞延稅項資產賬面值分別為人民幣1,875,000元、人民幣4,205,000元、人民幣5,892,000元及人民幣5,420,000元。有關遞延稅項資產的詳情載於附註25。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無就中國附屬公司於2007年後的未分派溢利的相關暫時差異分別約人民幣71,619,000元、人民幣120,769,000元、人民幣181,730,000元及人民幣209,781,000元確認遞延稅項負債，原因為貴公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

對漳州怡家園月港的控制權

儘管貴集團僅持有漳州怡家園月港的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，貴集團有權委任及罷免漳州怡家園月港董事會大多數成員及持有超過一半投票權。貴集團管理層認為，貴集團有充分的主導投票權益以指導漳州怡家園月港的相關活動，因此擁有漳州怡家園月港的控制權。因此，漳州怡家園月港分類為貴公司的附屬公司。

(b) 估計不確定性的主要來源

貴集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

屬於香港財務報告準則第9號預期信貸虧損範圍內貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)以及應收關聯方款項減值的估計

貴集團遵循香港財務報告準則第9號的指引根據違約風險假設及預期虧損率就包括貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)及應收關聯方款項的預期信貸虧損項目計提撥備。貴集團於作出假設及選取減值計算所用輸入數據時，會按照貴集團過往經驗、現行市況及各報告日期的前瞻性估計數字(載於附註2.10)運用判斷。倘預期有別於原來的估計，該差別將影響於該估計出現變動的期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及應收關聯方款項及減值撥備。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應收款項的賬面值分別為人民幣54,066,000元、人民幣62,744,000元、人民幣72,374,000元及人民幣156,122,000元。應收關聯方款項的賬面值分別為人民幣1,472,050,000元、人民幣1,289,653,000元、人民幣1,344,229,000元及人民幣387,727,000元。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備及應收關聯方款項的詳情分別載於附註19及附註22。

物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，貴集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用的日後現金流量預測淨現值造成重大影響。物業、廠房及設備以及使用權資產於各報告日期的賬面值分別載於歷史財務資料附註13及14。

物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊費用

物業、廠房及設備以及使用權資產乃根據預計可使用年期及租賃期扣除估計剩餘價值(如有)後，按直線法計算。貴集團定期審閱資產的可使用年期，以確定在業績記錄期間應予入賬的折舊費用的數額。可使用年期及租賃期乃根據貴集團以往在類似資產上的經驗而作出，並考慮到預期發生的技術上的變化。於各報告日期，物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值分別載於歷史財務資料附註13及14。

估計並無在活躍市場上買賣的金融工具的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無在活躍市場上買賣的金融工具包括次級證券。公平值乃採用估值技術釐定，有關詳情載於附註32.7。此涉及制定與市場參與者如何為工具定價相符之估計及假設。貴集團盡可能根據作出假設，但可觀察數據未必經常可得，在此情況下，貴集團使用現有的最佳資料。

4. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認為為執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

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社區增值服務。管理層按地理位置審視業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類別、提供服務的方法及監管環境的性質相同，故將該等經營分部合併為單一可報告分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於業績記錄期間，貴集團的全部收益均來自中國。

收益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年及2020年6月30日止六個月，貴集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自客戶及在一段時間內					
確認的收益					
物業管理服務	302,776	400,049	486,314	228,596	281,935
增值服務					
— 社區增值及協同服務	31,197	38,658	51,562	22,219	28,499
— 非業主增值服務	92,060	151,955	234,795	88,487	127,827
	<u>426,033</u>	<u>590,662</u>	<u>772,671</u>	<u>339,302</u>	<u>438,261</u>
來自客戶及於一個時間點					
確認的收益					
社區增值及協同服務	21,018	17,956	28,659	7,935	13,904
	<u>447,051</u>	<u>608,618</u>	<u>801,330</u>	<u>347,237</u>	<u>452,165</u>

有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益分別佔貴集團收益的比例為26%、19%、16%、16% (未經審核)及9%；來自受建發國際及其聯繫人控制的實體的收益分別佔貴集團收益的6%、12%、16%、14% (未經審核)及21%。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，貴集團有大量客戶，於業績記錄期間內並無任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

地區資料

貴集團的主要經營實體位於中國。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產及按公平值計入損益的金融資產除外)位於中國。

(a) 合同負債

貴集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	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	39,553	40,920	89,162	136,247
社區增值及協同服務	12,735	23,605	30,191	37,548
	<u>52,288</u>	<u>64,525</u>	<u>119,353</u>	<u>173,795</u>

貴集團的合同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。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於業績記錄期間內確認與轉入合同負債相關的收益：

	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
計入年/期初合同 負債的已確認收益					
物業管理服務	34,185	38,127	37,571	25,750	51,836
社區增值及協同服務	5,894	8,240	18,590	5,429	5,308
	<u>40,079</u>	<u>46,367</u>	<u>56,161</u>	<u>31,179</u>	<u>57,144</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，貴集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。就非物業開發商增值服務而言，貴集團分配給未履行履約義務的大部分合同金額將於下一報告期間確認為不再需要提供服務的收入。

就社區增值及協同服務而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,370	8,941	6,847	7,530
超過一年	566	4,202	5,845	327
	<u>1,936</u>	<u>13,143</u>	<u>12,692</u>	<u>7,857</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
無條件政府補助收入(附註)	1,418	1,822	3,085	873	2,444
重新計量過往持有聯營公司 權益的收益(附註31)	—	—	—	—	2,993
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動收益	—	2,150	3,220	2,290	14,660
雜項收入	1,500	2,154	1,638	287	325
	<u>2,918</u>	<u>6,126</u>	<u>7,943</u>	<u>3,450</u>	<u>20,422</u>

附註：該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退稅及社會福利退稅的補貼。領取補貼時不存在未滿足的條件和其他意外情況。

6. 融資收入淨額

	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 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款利息收入	47	74	83	40	47
應收關聯方款項利息收入 (附註29(a))	9,716	75,839	76,500	36,545	43,405
融資收入	<u>9,763</u>	<u>75,913</u>	<u>76,583</u>	<u>36,585</u>	<u>43,452</u>
證券化安排的收款的 利息費用	(5,906)	(63,738)	(55,504)	(28,442)	(27,593)
租賃負債的利息費用	<u>(143)</u>	<u>(205)</u>	<u>(244)</u>	<u>(120)</u>	<u>(206)</u>
融資成本	<u>(6,049)</u>	<u>(63,943)</u>	<u>(55,748)</u>	<u>(28,562)</u>	<u>(27,799)</u>
融資收入淨額	<u>3,714</u>	<u>11,970</u>	<u>20,835</u>	<u>8,023</u>	<u>15,653</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	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
核數師酬金(附註(a))	—	—	—	—	—
存款成本(附註(b))	10,384	11,632	16,491	3,799	5,048
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	2,097	2,334	2,652	1,225	1,442
使用權資產折舊(附註14)	545	1,663	3,041	1,520	1,452
物業、廠房及設備撇銷	373	258	78	93	238
政府補貼	(1,418)	(1,822)	(3,085)	(873)	(2,444)
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損撥備淨額	1,136	1,380	1,663	2,616	3,180
短期租賃的租賃費用	5,776	6,039	7,744	3,886	4,701

附註：

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的核數師酬金分別為人民幣150,000元、人民幣150,000元及人民幣200,000元由 貴公司的中間控股公司承擔，該公司已放棄向 貴公司收回該等費用的權利。
- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本分別約為人民幣10,277,000元、人民幣11,033,000元、人民幣15,886,000元、人民幣3,765,000元(未經審核)及人民幣4,743,000元。

其他合同成本於確認收益的年度／期間在綜合損益表及其他全面收益中確認為開支及計入「銷售成本」。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，在損益中確認的資本化成本金額分別為人民幣107,000元、人民幣599,000元、人民幣605,000元、人民幣34,000元(未經審核)及人民幣305,000元。於業績記錄期間資本化的成本並無減值。

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	258,034	349,566	441,545	203,541	254,189
退休福利計劃供款(附註)	22,760	30,976	37,920	17,867	9,953
	280,794	380,542	479,465	221,408	264,142

附註：受COVID-19疫情影響，政府自2020年2月起頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至2020年6月30日止六個月若干供款減免。

9. 所得稅開支

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅						
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		12,561	19,760	26,260	12,245	16,177
遞延稅項	25	(747)	(1,792)	(882)	(540)	8,763
所得稅開支總額		<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>44,273</u>	<u>66,451</u>	<u>93,663</u>	<u>41,937</u>	<u>86,411</u>
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率					
計算的除所得稅前利得稅	11,068	16,613	23,355	11,202	21,059
不可扣減開支的稅務影響	251	1,037	1,465	398	1,271
毋須課稅收入的稅務影響	—	—	—	—	(855)
未確認的稅項虧損的稅務影響	495	318	558	105	592
動用先前未確認的稅項虧損	—	—	—	—	(26)
一家附屬公司可分派利潤的預扣稅 (附註25)	—	—	—	—	2,899
所得稅開支	<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

附註：

(a) 英屬處女群島

根據英屬處女群島的規則及規例，貴集團於業績記錄期間毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

於業績記錄期間，由於貴集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，貴集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。業績記錄期間的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，貴集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故於截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的應課稅收入稅收減免。

10. 股息

於業績記錄期間，貴公司並無派付或宣派股息。

於2017年7月，貴公司的附屬公司廈門匯嘉建議、批准及派付末期股息人民幣3,500,000元予其當時股東。於2020年1月，貴公司的附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議、批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予當時的股東廈門品傳。

11. 每股盈利

由於重組及上述附註1.2及1.3內所披露 貴集團於業績記錄期間之業績的呈列基準，就歷史財務資料而言，載入每股盈利被視為不具意義，因此並無呈列每股盈利資料。

12. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士

(a) 董事薪酬

貴公司董事於業績記錄期間的酬金(計入僱員福利開支(附註8))載列如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金及 津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	439	200	24	663
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	430	100	24	554
		—	869	300	48	1,217
截至2018年12月31日止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	594	200	26	820
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	573	100	26	699
		—	1,167	300	52	1,519

	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金及 津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日						
止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	617	252	25	894
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	579	160	25	764
		<u>—</u>	<u>1,196</u>	<u>412</u>	<u>50</u>	<u>1,658</u>
截至2019年6月30日						
止六個月(未經審核)						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	324	—	13	337
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	305	—	13	318
		<u>—</u>	<u>629</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>655</u>
截至2020年6月30日						
止六個月						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	316	—	4	320
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	298	—	4	302
		<u>—</u>	<u>614</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>622</u>

附註：

- (i) 喬海俠女士亦為 貴集團最高行政人員。
- (ii) 貴集團執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生於業績記錄期間為 貴集團提供服務的酬金由建發房地產承擔，彼等的酬金已部分分配予 貴集團。
- (iii) 於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團執行董事。
- (iv) 莊躍凱先生於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團非執行董事及董事會主席，及林偉國先生於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團非執行董事。張國鈞先生、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生於2020年12月23日獲委任為 貴集團獨立非執行董事。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，該等非執行董事及獨立非執行董事並無收取任何薪酬。

上述酬金指諸位董事於業績記錄期間作為 貴集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

於業績記錄期間，並無任何 貴公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(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年及2020年6月30日止六個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括0名、1名、1名、2名(未經審核)及2名董事，彼等的酬金反映於上文呈列的分析內。支付予餘下5名、4名、4名、3名(未經審核)及3名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
基本薪金及津貼	1,490	1,362	1,601	629	647
酌情花紅	3,121	2,717	2,209	—	—
退休福利計劃供款	72	86	104	39	20
	<u>4,683</u>	<u>4,165</u>	<u>3,914</u>	<u>668</u>	<u>667</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，有關餘下5名、4名、4名、3名(未經審核)及3名人士的酬金總額介乎以下範疇：

酬金範圍	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
	人數			(未經審核)	
零至1,000,000港元	3	—	2	3	3
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	3	2	—	—
1,500,001港元至 2,000,000港元	1	1	—	—	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於業績記錄期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎金或離職補償。

13. 物業、廠房及設備

	租賃裝修	傢俬、裝置及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	603	10,401	3,028	14,032
累計折舊	(287)	(5,033)	(2,171)	(7,491)
賬面淨值	316	5,368	857	6,541
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	316	5,368	857	6,541
添置	66	1,832	117	2,015
撇銷	—	(121)	(252)	(373)
折舊	(151)	(1,673)	(273)	(2,097)
期末賬面淨值	231	5,406	449	6,086
於2017年12月31日及2018年1月1日				
成本	669	11,660	980	13,309
累計折舊	(438)	(6,254)	(531)	(7,223)
賬面淨值	231	5,406	449	6,086
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	231	5,406	449	6,086
添置	337	3,868	62	4,267
撇銷	—	(56)	(202)	(258)
折舊	(202)	(2,098)	(34)	(2,334)
期末賬面淨值	366	7,120	275	7,761
於2018年12月31日及2019年1月1日				
成本	1,006	14,854	613	16,473
累計折舊	(640)	(7,734)	(338)	(8,712)
賬面淨值	366	7,120	275	7,761
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	366	7,120	275	7,761
添置	303	3,598	131	4,032
撇銷	—	(78)	—	(78)
折舊	(244)	(2,343)	(65)	(2,652)
期末賬面淨值	425	8,297	341	9,063
於2019年12月31日及2020年1月1日				
成本	1,309	17,960	744	20,013
累計折舊	(884)	(9,663)	(403)	(10,950)
賬面淨值	425	8,297	341	9,063
截至2020年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	425	8,297	341	9,063
添置	364	1,383	82	1,829
通過業務合併進行的收購(附註31)	14,079	1,420	—	15,499
撇銷	—	(160)	(78)	(238)
折舊	(141)	(1,274)	(27)	(1,442)
期末賬面淨值	14,727	9,666	318	24,711
於2020年6月30日				
成本	15,752	20,434	503	36,689
累計折舊	(1,025)	(10,768)	(185)	(11,978)
賬面淨值	14,727	9,666	318	24,711

折舊開支於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
行政及其他經營開支	2,097	2,334	2,652	1,225	1,442

14. 使用權資產

貴集團使用權資產的賬面值及於業績記錄期間內的變動如下：

	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
年/期初賬面值	2,816	2,271	3,961	7,784
添置	—	3,353	6,864	—
通過業務合併進行的收購(附註31)	—	—	—	12,622
折舊	(545)	(1,663)	(3,041)	(1,452)
年/期末賬面值	2,271	3,961	7,784	18,954

使用權資產指中國的辦公室、停車位及樓宇租賃。中國的辦公室、停車位及樓宇租賃通常初步為期2至20年。本集團與當地政府部門訂立協議，以經營一間護老中心，為期20年，其中出租人提供於首15年免租，而自第17年直至租期完結，租金將逐步增加，固定每年百分比為3%。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合同期限結束後將租賃續期的額外選擇權。貴集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

折舊開支於合併損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	—	1,118	2,236	1,117	1,014
行政及其他經營開支	545	545	805	403	438
	545	1,663	3,041	1,520	1,452

15. 於聯營公司的權益

	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
非上市股份，按成本	—	—	15,680	980
分佔收購後業績	—	—	(2,257)	(980)
	—	—	13,423	—

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日 貴集團的聯營公司之詳情載列如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營國家/地點	已註冊資本詳情	所持實際權益百分比				主要活動
				於12月31日		於6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
南平市匯禾物業管理有限公司 (「南平匯禾」)(附註(a))	公司	中國	人民幣5,000,000元	—	—	49%	49%	物業管理服務
廈門佰睿(附註(b))	公司	中國	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	提供護老及健康增值服務

附註：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，貴集團向南平匯禾注資人民幣980,000元，認購南平匯禾註冊資本人民幣1,470,000元，佔其總註冊資本的49%。

根據中國公司法，認購方須按預定計劃或於相關款項到期應付時支付相關被認購資本金額，認購方須承擔相關實體之任何負債，惟以相關被認購金額為限，於2019年12月31日以及2020年6月30日，南平匯禾的註冊資本尚未悉數繳足。

- (b) 截至2018年12月31日止年度，認購廈門佰睿註冊資本人民幣24,500,000元，佔其總註冊資本的49%。

截至2019年12月31日止年度，貴集團向廈門佰睿注資人民幣14,700,000元

於2020年5月，貴集團及另一獨立第三方投資者按其認購資本比例分別向廈門佰睿支付人民幣7,350,000元及7,650,000元。

於2020年6月29日，貴集團自獨立第三方上海佰仁健康產業有限公司收購廈門佰睿的額外51%股權，現金代價為人民幣24,000,000元，故貴集團於廈門佰睿的股權由49%增加至100%。因此，貴集團能夠透過指示廈門佰睿的相關活動控制廈門佰睿，廈門佰睿成為貴公司的附屬公司。此交易的進一步詳情載於附註31。

重大聯營公司(廈門佰睿)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	廈門佰睿	
	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	—	17,642
非流動資產	—	14,504
流動負債	—	(5,973)
資產淨值	—	26,173
收益	—	38
年內虧損	—	(3,827)
年內其他全面收益	—	—
年內全面開支總額	—	(3,827)

上述財務資料概要與於聯營公司(廈門佰睿)的投資的賬面值的對賬載列如下：

	廈門佰睿	
	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	—	26,173
貴集團所持擁有權權益比例	49%	49%
於綜合財務狀況報表的賬面值	—	12,825

單獨而言屬不重大的聯營公司的資料：

	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表所列單獨而言屬不重大聯營公司的賬面值	—	598
貴集團應佔聯營公司金額：		
年內虧損及全面開支總額	—	(382)

貴集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，貴集團未確認南平匯禾的虧損分別為人民幣零元及人民幣835,000元，於2019年12月31日及2020年6月30日，於南平匯禾的權益的賬面值分別為人民幣零元及人民幣零元，因此並無確認減值虧損。於2019年12月31日及2020年6月30日，未確認的累計虧損分別為人民幣零元及人民幣835,000元。

16. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2017年、2018年及2019年1月1日及12月31日	—
通過業務合併進行的收購業務所產生(附註31)	578
	<hr/>
於2020年6月30日	578
	<hr/> <hr/>
賬面值	
於2017年、2018年及2019年12月31日	—
	<hr/> <hr/>
於2020年6月30日	578
	<hr/> <hr/>

誠如附註31所披露，貴集團進一步收購廈門佰睿的51%股權。完成收購後，貴集團擁有廈門佰睿的100%股權。因此，商譽分配至廈門佰睿的現金產生單位。

17. 其他金融資產

	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
其他非流動金融資產：				
按公平值計入損益的金融資產				
次級證券(附註)	28,820	30,970	34,190	48,850
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，結餘包括證券化安排的收款所規定的不可交易零票息次級證券。次級證券將於2026年7月到期。

貴集團次級證券的公平值如附註32.7所述進行計量。

18. 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
製成品	156	923	3,110	1,323
其他合同成本	599	605	305	195
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	755	1,528	3,415	1,518
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

製成品主要指智能硬件裝置及軟件產品。

其他合同成本與產生或增強 貴集團用於履行履約義務的資源且預期將收回的履約成本有關。

19. 貿易及其他應收款項

	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
貿易應收款項及應收票據					
— 第三方		37,797	45,343	52,751	99,172
— 關聯方		2,277	1,067	779	39,693
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(4,638)	(5,979)	(7,483)	(10,923)
	(a)	35,436	40,431	46,047	127,942
應收票據	(b)	—	—	—	3,541
		35,436	40,431	46,047	131,483
其他應收賬款					
按金		3,048	4,299	5,795	7,809
預付款項		1,737	2,752	3,558	3,026
其他應收款項		5,016	6,416	4,659	4,502
代業主支付的款項		11,576	12,647	17,081	13,276
應收增值稅		977	3,250	1,285	2,524
		22,354	29,364	32,378	31,137
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(1,010)	(1,049)	(1,208)	(948)
	(c)	21,344	28,315	31,170	30,189
		56,780	68,746	77,217	161,672

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

除智慧社區外的增值服務乃根據有關服務協議的條款收取，並於發票時到期。智慧社區服務乃根據有關服務協議的條款收取，貴集團一般予其客戶信貸期介乎5天至60天。

貴集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)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
0至180天	19,890	22,512	27,141	107,292
181至365天	7,287	8,332	9,673	8,416
1至2年	4,840	5,913	5,742	8,383
2至3年	2,574	2,194	2,081	2,400
3至4年	739	1,271	1,026	1,062
4至5年	106	209	384	389
	<u>35,436</u>	<u>40,431</u>	<u>46,047</u>	<u>127,942</u>

(b) 應收票據

所有應收票據均以人民幣計值。於2020年6月30日，所有應收票據均獲於中國具一定地位之銀行擔保，到期日為少於1年。

(c) 其他應收款項

結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

貴集團信貸政策以及貿易及其他應收款項所產生的信貸風險載於附註32.2。

20. 現金及現金等價物

	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
銀行及手頭現金	28,476	33,080	57,847	1,414,770
減：受限制銀行存款(附註)	(131)	(710)	(726)	(26,146)
	<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>57,121</u>	<u>1,388,624</u>

附註：於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門的規定代住戶持有的保養基金的銀行存款及護老中心營運的指定銀行賬戶。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的現金及現金等價物包括以人民幣計值並存放於中國多家銀行分別為人民幣27,956,000元、人民幣32,265,000元、人民幣56,018,000元及人民幣1,413,408,000元。

人民幣並非可於國際市場自由兌換的貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。人民幣兌換成外幣及將人民幣匯出中國須受中國政府頒佈之外匯管制規則及法規規限。

21. 貿易及其他應付款項

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
貿易應付款項				
— 第三方	(a) 3,066	9,927	17,649	35,455
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	25,490	35,935	47,287	32,585
代業主收取的款項	47,003	53,944	63,900	71,120
已收按金	46,530	52,198	63,153	73,951
應付利息	5,906	10,687	9,140	9,519
附屬公司的收購應付款項 (附註31)	—	—	—	24,000
應付增值稅	6,834	10,808	9,730	9,627
員工成本及福利預提費用	67,197	87,085	102,629	83,839
	198,960	250,657	295,839	304,641
	202,026	260,584	313,488	340,096

- (a) 貿易應付款項的信貸期按不同供應商的條款而有所不同。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
0至30天	2,663	8,231	9,198	25,853
31至60天	180	921	4,021	2,277
61至90天	9	15	1,595	781
90天以上	214	760	2,835	6,544
	3,066	9,927	17,649	35,455

22. 應收/(付)關聯方款項

- (a) 應收關聯方款項

	於1月1日	於12月31日			於6月30日
	2017年	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	人民幣千元
最終控股公司	—	—	—	140	—
受廈門建發控制的公司	219,088	1,470,384	1,287,366	1,342,671	385,471
廈門建發聯營公司	—	1,666	2,287	1,418	2,256
	219,088	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727

(b) 應付關聯方款項

	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
受廈門建發控制的公司	45,140	11	322	254,806

應收／(應付)關聯方的款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。除人民幣212,779,000、人民幣1,285,063,000、人民幣812,620,000及人民幣零元的應付關聯方款項外，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的年息分別介乎每年5.93%至6.42%、每年5.93%至6.8%、每年6.3%至6.8%及不適用。於2020年6月30日其後，應收／(付)關聯方款項的所有未償還結餘已全部結清。

貴公司財務狀況表內的應收直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

23. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業管理服務的尾款(減去還款額)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率5.93%至6.64%計息，並須於2026年7月償還。貴集團持有所有次級證券及優先證券獲建發房地產擔保。於2020年7月、2020年10月及2020年11月，人民幣480,000,000元、人民幣390,000,000元及人民幣50,000,000元的證券化安排的收款已提早分別贖回。建發房地產的擔保已於2020年11月解除。

24. 租賃負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日 貴集團租賃負債的餘下合同到期情況如下：

	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
最低租賃款項總額：				
一年內	660	2,910	3,198	3,088
於1年後但於2年內	660	660	2,978	2,614
於2年後但於5年內	1,100	440	2,250	2,250
5年後	—	—	—	10,144
	2,420	4,010	8,426	18,096
未來財務費用	(278)	(279)	(787)	(6,021)
租賃負債現值	2,142	3,731	7,639	12,075

	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
最低租賃款項的現值：				
一年內	545	2,708	2,787	2,752
於1年後但於2年內	574	605	2,717	2,427
於2年後但於5年內	1,023	418	2,135	2,192
5年後	—	—	—	4,704
	2,142	3,731	7,639	12,075
減：流動負債項下於一年內到期的部分	(545)	(2,708)	(2,787)	(2,752)
非流動負債項下於一年後到期的部分	1,597	1,023	4,852	9,323

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額分別為人民幣6,435,000元、人民幣8,008,000元、人民幣10,944,000元、人民幣4,417,000元(未經審核)及人民幣5,339,000元。

25. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	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
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	1,875	4,205	5,892	5,420
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	—	(538)	(1,343)	(9,943)
遞延稅項資產/(負債)淨額	1,875	3,667	4,549	(4,523)

遞延稅項資產及(負債)淨額的變動如下：

	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
年/期初	1,128	1,875	3,667	4,549
於損益內計入/(支銷)(附註9)	747	1,792	882	(8,763)
通過業務合併進行的收購	—	—	—	(309)
年/期末	1,875	3,667	4,549	(4,523)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於業績記錄期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	稅務虧損	貿易及其他應收款項的減值虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	1,128	1,128
於損益內計入	463	284	747
於2017年12月31日及2018年1月1日	463	1,412	1,875
於損益內計入	1,985	345	2,330
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,448	1,757	4,205
於損益內計入	1,271	416	1,687
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,719	2,173	5,892
於損益內(支銷)/計入	(2,994)	795	(2,199)
通過業務合併進行的收購(附註31)	1,727	—	1,727
於2020年6月30日	2,452	2,968	5,420

遞延稅項負債

	業務合併產生的公平值調整	按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	預扣稅	總計
		人民幣千元		
於2017年1月1日、 2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—	—
於損益內支銷	—	(538)	—	(538)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	—	(538)	—	(538)
於損益內支銷	—	(805)	—	(805)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	—	(1,343)	—	(1,343)
於損益內支銷	—	(3,665)	(2,899)	(6,564)
通過業務合併進行的收購 (附註31)	(2,036)	—	—	(2,036)
於2020年6月30日	(2,036)	(5,008)	(2,899)	(9,943)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須徵繳10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則較低的預扣稅率可能適用。就貴集團而言，適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等於中國成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，由於貴集團控制中國附屬公司的股息政策，而暫時差異不大可能於可見將來撥回，故並無就該等附屬公司自2007年後賺取的溢利有關的暫時差異人民幣71,619,000元、人民幣120,769,000元、人民幣181,730,000元及人民幣209,781,000元確認遞延稅項負債。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團並未就稅項虧損分別約為人民幣1,980,000元、人民幣3,252,000元、人民幣5,484,000元及人民幣7,852,000元確認遞延稅項資產。於未確認稅項虧損總額中，約人民幣1,980,000元、人民幣3,252,000元、人民幣5,484,000元及人民幣7,852,000元可以用以抵銷自產生虧損年度起5年之累計未來溢利。由於無法預測未來溢利來源，故並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

26. 股本

	股份數目	每股面值 美元 (「美元」)	股份面值 美元
法定			
貴公司普通股：			
於2017年1月1日、2017年、2018年及2019年 12月31日以及2020年6月30日	50,000	1	50,000
	股份數目	每股面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：			
貴公司普通股：			
於2017年1月1日、2017年、2018年及2019年 12月31日及2020年6月30日	2,000	1	12
	於12月31日		於6月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
呈列為	12	12	12

27. 儲備

貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月之儲備金額以及其變動於綜合權益變動表中呈列。

法定儲備

根據貴集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10% (經抵銷任何過往年度虧損後) 至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損 (如有) 及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

其他儲備

於2017年1月1日，其他儲備包括於重組完成前從事除外公司業務的附屬公司的投資成本(及從事分拆業務的附屬公司股本總額)。

其他儲備主要是指於完成匯嘉收購事項、怡家園收購事項及廈門在家怡居收購事項(統稱「交易」)後，投資成本超過廈門匯嘉、怡家園廈門及廈門在家怡居(統稱「共同控制實體」)股本和股份溢價的部分(於2018年12月31日合計為人民幣113,986,000元)。如附註1.2所述，該交易採用合併會計法入賬。

於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，視作分派分別人民幣43,701,000元、人民幣50,000,000元、人民幣零元及人民幣227,200,000元指除外公司註冊資本的已付代價。該等金額入賬列為儲備扣減。

於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，視作出資分別人民幣零元、人民幣123,700,000元、人民幣49,062,000元及人民幣48,653,000元主要指自除外公司收取的股息。該等金額入賬列為儲備增加。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外經營業務之財務報表時所產生之全部匯兌差額。該賬戶的變動載列於綜合權益變動表。

貴公司的儲備變動

	匯兌儲備	累計虧損	總計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
年內虧損及全面開支總額	—	(7)	(7)
於2018年12月31日、2019年1月1日、 2019年12月31日及2020年1月1日	—	(7)	(7)
貨幣換算差額	(1)	—	(1)
於2020年6月30日	(1)	(7)	(8)

28. 承擔

(a) 短期租賃承擔

租賃承擔 — 作為承租人

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團已就貴集團為承租人的不可撤銷租賃確認使用權資產，惟短期租賃除外。並無於歷史財務資料確認的不可撤銷短期租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	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
一年內	1,209	1,547	2,753	3,411

(b) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的資本承擔如下：

	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
已訂約但未撥備				
— 於聯營公司的資金	—	24,500	11,270	1,470

29. 重大關聯方交易

貴集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.26。除該等歷史財務資料其他地方披露的交易／資料之外，於業績記錄期間，貴集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於業績記錄期間，與貴集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與貴集團的關係
上海中悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海眾承房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
上海兆升房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海兆發房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海兆禦投資發展有限公司	受廈門建發控制的公司
上海山溪地房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發兆昱資產管理有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發酒業銷售管理有限公司	受廈門建發控制的公司
上海益坤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
中交(長沙)置業有限公司	廈門建發的聯營公司
仙遊兆挺置業有限公司	受廈門建發控制的公司
勵德置業(福州)有限公司	受廈門建發控制的公司
北京建發酒業有限公司	受廈門建發控制的公司
南京德建房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南京嘉陽房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
南寧兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南寧兆盈房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與貴集團的關係

廈門建發優客會網路科技有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發保稅物流責任有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發保險代理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發兆信建設運營管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發農產品有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發化工有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發醫療健康投資有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發醫藥有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發原材料貿易有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發國際旅行社集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發國際酒業集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發城服工程管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發家居有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發恒遠文化發展有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發恒馳金融資訊技術服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發拍賣行有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發新興產業股權投資有限責任公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發旅遊集團股份有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發汽車有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發船舶服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發物產有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發礦業資源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發紙業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發美酒匯酒業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發股份有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發能源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發航運有限公司	廈門建發的聯營公司
廈門建發船舶貿易有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與貴集團的關係

廈門建發輕工有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發通商有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發通訊有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發酒業銷售管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發金屬有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發	最終控股公司
廈門建宇實業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建益達有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門弘愛養護院有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門弘愛康復醫院有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門恒迅捷工貿有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門恒馳匯通融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門悅華酒店管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門星原融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門晟茂有限責任公司	受廈門建發控制的公司
廈門欣弘裕醫療設備融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門湖裡城頤公園管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門湖裡建發城建集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門瑞禾興房屋征遷服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門益悅置業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門盛隆資源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門輝煌裝修工程有限公司	廈門建發的聯營公司
廈門錦深房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門頤豪酒店管理有限公司	受廈門建發控制的公司
和易通(廈門)資訊科技有限公司	廈門建發的聯營公司
太倉建晉房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
寧德兆投房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
寧德嘉行房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
常熟建尚房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廣州建信小額貸款有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

廣州建穗房地產開發有限公司	受廈門建發控制的的公司
建信發展(廈門)採購招標有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發(上海)有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發(廣州)有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團(深圳)有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發國際投資集團有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團上海有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團南京有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團南寧有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團合肥有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團成都有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團杭州置業有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發房地產集團長沙有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發物流(上海)有限公司	受廈門建發控制的的公司
建發物流集團有限公司	受廈門建發控制的的公司
建甌中恒房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
建甌發雲房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
建甌嘉景房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
建陽兆陽房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
建陽嘉盛房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
張家港保稅區鑫悅房地產有限公司	受廈門建發控制的的公司
張家港建豐房地產開發有限公司	受廈門建發控制的的公司
張家港建祥房地產開發有限公司	受廈門建發控制的的公司
成都兆城房地產開發有限公司	受廈門建發控制的的公司
成都華翊龍房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
成都峰尚睿誠商業管理有限公司	廈門建發的聯營公司
成都建發置業有限公司	受廈門建發控制的的公司
成都盛和城置業有限公司	受廈門建發控制的的公司
無錫建悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的的公司

關聯方

與 貴集團的關係

無錫潤民置業發展有限公司	廈門建發的聯營公司
昌富利(廈門)有限公司	受廈門建發控制的公司
杭州錦祥房地產有限公司	廈門建發的聯營公司
武夷山嘉恒房地產有限公司	廈門建發的聯營公司
武漢兆悅城房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
武漢兆悅茂房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
永安兆順房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
永安天和房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
永泰開成房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
泉州兆悅置業有限公司	受廈門建發控制的公司
泉州利龍置業有限公司	受廈門建發控制的公司
深圳市名巨南莊房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
漳州泛華實業有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海市門門匯業房產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海悅發置業有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海門門益發置業有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆興房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆晉房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆臻房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州平晉房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福州建發國際旅行社有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆豐房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆和房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆嘉房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆潤房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆睿房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆福房地產有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與貴集團的關係

福建兆翔房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆聯房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆馳房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建德爾醫療實業有限公司	受廈門建發控制的公司
福建心家泊房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福建龍城時代廣場經營管理有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆坤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆祥房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
莆田兆璽置業有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆潤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆瑞房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆悅房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆禧房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙悅發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙源茂置業有限公司	廈門建發的聯營公司
青島建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利恒房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利泓房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利瑞房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利聯房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利榮房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司

於業績記錄期間，與 貴集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
來自提供物業管理					
服務的收益					
最終控股公司	4,126	3,935	3,789	1,852	1,910
受廈門建發控制的公司	47,276	47,445	46,695	20,559	19,393
廈門建發聯營公司	59	55	289	—	185
	<u>52,461</u>	<u>91,435</u>	<u>90,773</u>	<u>22,411</u>	<u>21,488</u>
來自社區增值及協同					
服務的收益					
最終控股公司	2,147	1,140	845	201	171
受廈門建發控制的公司	4,059	4,746	3,258	677	2,232
廈門建發聯營公司	128	61	75	7	3
	<u>6,334</u>	<u>6,047</u>	<u>4,178</u>	<u>885</u>	<u>2,406</u>
來自向非業主提供增值					
服務的收益					
受廈門建發控制的公司	83,892	120,081	182,911	70,526	98,360
廈門建發聯營公司	—	9,572	16,881	9,927	15,164
	<u>83,892</u>	<u>129,653</u>	<u>199,792</u>	<u>80,453</u>	<u>113,524</u>
已收關聯方利息收入					
受廈門建發控制的公司 (附註6)	9,716	75,839	76,500	36,545	43,405
	<u>9,716</u>	<u>75,839</u>	<u>76,500</u>	<u>36,545</u>	<u>43,405</u>
已付短期租賃租金					
最終控股公司	1,696	1,696	1,696	848	898
	<u>1,696</u>	<u>1,696</u>	<u>1,696</u>	<u>848</u>	<u>898</u>
已付租賃負債租金					
最終控股公司	—	1,247	2,143	1,071	1,071
	<u>—</u>	<u>1,247</u>	<u>2,143</u>	<u>1,071</u>	<u>1,071</u>

上述服務費和其他交易的價格是根據合同雙方共同商定的條款確定的。

(b) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及津貼	1,037	1,391	1,458	768	736
酌情花紅	465	611	675	—	—
退休福利計劃供款	96	115	117	57	54
	<u>1,598</u>	<u>2,117</u>	<u>2,250</u>	<u>825</u>	<u>790</u>

30. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

下表載列於各業績記錄期間融資活動所產生負債之對賬。

	應付關聯方款項			
	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
於年／期初	9,751	45,140	11	322
現金流量：				
— 還款	—	(45,129)	—	—
— 新增	35,389	—	311	254,484
於年／期末	<u>45,140</u>	<u>11</u>	<u>322</u>	<u>254,806</u>
	證券化安排的收款			
	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
於年／期初	—	1,228,820	1,025,639	902,774
現金流量：				
— 還款	—	(205,095)	(124,905)	—
— 新增	1,250,000	—	—	—
其他非現金變動	(21,180)	1,914	2,040	—
於年／期末	<u>1,228,820</u>	<u>1,025,639</u>	<u>902,774</u>	<u>902,774</u>

	租賃負債			
	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
於年/期初	2,658	2,142	3,731	7,639
現金流量：				
— 已付租賃款項的資本部分	(516)	(1,764)	(2,956)	(432)
— 已付租賃款項的利息部分	(143)	(205)	(244)	(42)
非現金：				
— 利息開支(附註6)	143	205	244	206
— 簽訂新租約	—	3,353	6,864	—
— 通過業務合併進行的收購 (附註31)	—	—	—	4,704
於年/期末	<u>2,142</u>	<u>3,731</u>	<u>7,639</u>	<u>12,075</u>

31. 業務合併

於2020年6月24日，貴集團訂立一項協議以收購廈門佰睿的額外51%股權，代價為人民幣24,000,000元，收購已於2020年6月29日完成。廈門佰睿曾為貴集團的聯營公司(見附註15)。收購後，貴集團持有廈門佰睿的100%實際股權。

因此，貴集團重新計量其過往於廈門佰睿持有的權益於收購日期的公平值，並確認重新計量貴集團過往持有的廈門佰睿權益至收購日期公平值所產生的收益人民幣2,993,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期，貴集團過往持有的廈門佰睿權益的賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分估資產淨值	19,511
減：過往所持有權益的公平值	<u>(22,504)</u>
重新計量過往持有聯營公司權益的收益	<u><u>(2,993)</u></u>

於收購日期，廈門佰睿的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	廈門佰睿 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	15,499
使用權資產(附註14)	12,622
遞延稅項資產(附註25)	1,727
貿易及其他應收款項	1,255
受限制銀行存款	25,354
現金及現金等價物	3,189
貿易及其他應付款項	(6,976)
所得稅負債	(4)
租賃負債	(4,704)
遞延稅項負債(附註25)	(2,036)
所收購資產淨值	<u>45,926</u>
減：過往所持有權益的公平值	<u>(22,504)</u>
	23,422
減：現金代價(附註21)	<u>(24,000)</u>
商譽(附註16)	<u>(578)</u>
已付現金代價	—
已收購現金及現金等價物	<u>3,189</u>
通過業務合併進行的收購產生的現金流入	<u>3,189</u>

倘收購已於2020年1月1日進行，截至2020年6月30日止六個月的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣452,807,000元及人民幣60,117,000元。

32. 財務風險管理及公平值計量

貴集團因在日常業務過程和投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)。

貴集團的整體風險管理策略尋求將對貴集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由貴集團的高級管理層進行並經董事會批准。

32.1 金融資產及負債的類別

在綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

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
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 貿易及其他應收款項	54,066	62,744	72,374	156,122
— 應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
— 受限制銀行存款	131	710	726	26,146
— 現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624
	<u>1,554,592</u>	<u>1,385,477</u>	<u>1,474,450</u>	<u>1,958,619</u>
按公平值計入損益的金融資產				
— 次級證券	28,820	30,970	34,190	48,850
	<u>1,583,412</u>	<u>1,416,447</u>	<u>1,508,640</u>	<u>2,007,469</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債				
— 貿易及其他應付款項	195,192	249,776	303,758	330,469
— 應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806
— 證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
— 租賃負債	2,142	3,731	7,639	12,075
	<u>1,471,294</u>	<u>1,279,157</u>	<u>1,214,493</u>	<u>1,500,124</u>

貴公司

	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				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 應收直接控股公司款項	12	5	5	4

32.2 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對貴集團造成財務虧損的風險。貴集團須就其現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項承擔信貸風險。貴集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的賬面值(披露於附註32.1)。

(i) 貿易應收款項

貴集團有多名客戶，概無信貸風險集中情況。信貸風險主要來自無信貸期的業主及第三方非業主客戶的信貸風險，惟智慧社區服務客戶的信貸期介乎5天至60天以及無信貸期的關聯方客戶。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素，並定期監控信貸額度的使用。此外，貴集團於各報告日期根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性，並調整前瞻性資料，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期情況分類。預期信貸虧損模式亦融入前瞻性資料。

(ii) 應收關聯方款項

經考慮附註2.10所載的因素，貴集團預期與應收關聯方款項有關的信貸風險偏低，原因為關聯方具有強勁實力，可履行其近期的合同現金流量責任。因此，預期信貸虧損對歷史財務資料的影響不大。

(iii) 應收關聯方款項以外的其他應收款項

就應收關聯方款項以外的其他應收款項而言，管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對其他應收款項的可收回性進行集體評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未收回結餘並無重大固有信貸風險。因此，於業績記錄期間確認的預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為限，預期信貸虧損模式亦融入前瞻性資料。

貴集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數。其會考慮可用的合理可靠前瞻性資料。特別結合以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期導致債務人履行責任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；
- 個別業主或債務人經營業績的實際或預期重大變動；
- 個別業主或同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 債務人的預期表現及行為的重大變動，包括債務人於貴集團付款狀況的變動及債務人經營業績的變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，虧損撥備根據到期日釐定如下。以下預期虧損率亦納入前瞻性資料。由於業績記錄期間業務經營、貿易應收款項的實際虧損率、客戶情況及前瞻性宏觀經濟數據的調整並無重大變動，因此撥備矩陣的預期虧損率於整個業績記錄期間的變化不大。

預期虧損率	於12月31日						
	2017年			2018年			
	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項—第三方							
1年內	5%	26,371	(1,319)	25,052	31,540	(1,578)	29,962
1至2年	10%	5,209	(521)	4,688	6,488	(649)	5,839
2至3年	30%	3,677	(1,103)	2,574	2,975	(892)	2,083
3至4年	50%	1,478	(739)	739	2,542	(1,271)	1,271
4至5年	80%	529	(423)	106	1,046	(837)	209
5年以上	100%	533	(533)	—	752	(752)	—
		<u>37,797</u>	<u>(4,638)</u>	<u>33,159</u>	<u>45,343</u>	<u>(5,979)</u>	<u>39,364</u>
		於12月31日			於6月30日		
預期虧損率	2019年			2020年			
	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項—第三方							
1年內	5%	37,995	(1,866)	36,129	80,194	(4,001)	76,193
1至2年	10%	6,333	(633)	5,700	9,199	(920)	8,279
2至3年	30%	2,902	(871)	2,031	3,327	(998)	2,329
3至4年	50%	2,048	(1,024)	1,024	2,117	(1,058)	1,059
4至5年	80%	1,921	(1,537)	384	1,944	(1,555)	389
5年以上	100%	1,552	(1,552)	—	2,391	(2,391)	—
		<u>52,751</u>	<u>(7,483)</u>	<u>45,268</u>	<u>99,172</u>	<u>(10,923)</u>	<u>88,249</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，本集團於賬面總值分別人民幣19,640,000元、人民幣23,362,000元、人民幣27,535,000元及人民幣24,587,000元的其他應收款項採用平均預期虧損率5%、4%、4%及4%。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的虧損撥備分別為人民幣1,010,000元、人民幣1,049,000元、人民幣1,208,000元及人民幣948,000元。

貴集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	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
年／期初結餘	3,364	4,638	5,979	7,483
預期信貸虧損撥備	<u>1,274</u>	<u>1,341</u>	<u>1,504</u>	<u>3,440</u>
年／期末結餘	<u>4,638</u>	<u>5,979</u>	<u>7,483</u>	<u>10,923</u>

貴集團的其他應收款項按12個月預期信貸虧損的虧損撥備變動如下：

	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
年/期初結餘	1,148	1,010	1,049	1,208
預期信貸虧損(撥回)/撥備	(138)	39	159	(260)
年/期末結餘	<u>1,010</u>	<u>1,049</u>	<u>1,208</u>	<u>948</u>

就現金及現金等價物以及受限制銀行存款而言，貴集團已評估該等款項乃存置於獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行。根據市場資料，違約風險偏低，貴集團認為信貸風險不大。

32.3 流動資金風險

流動資金風險指貴集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。貴集團在清償貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債及證券化安排的收款以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。貴集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

以下為貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的非衍生金融負債的剩餘合同到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按貴集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至貴集團承諾付款的最早期間。

貴集團

	1年內或 按要求	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總未貼現 合同金	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項	195,192	—	—	—	195,192	195,192
應付關聯方款項	45,140	—	—	—	45,140	45,140
證券化安排的收款	68,582	68,582	498,663	1,021,696	1,657,523	1,228,820
租賃負債	660	660	1,100	—	2,420	2,142
	<u>309,574</u>	<u>69,242</u>	<u>499,763</u>	<u>1,021,696</u>	<u>1,900,275</u>	<u>1,471,294</u>

	1年內或 按要求	1年以上但 2年內	2年以上但 5年內	5年以上	總未貼現 合同金	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項	249,776	—	—	—	249,776	249,776
應付關聯方款項	11	—	—	—	11	11
證券化安排的收款	59,139	181,624	540,569	559,360	1,340,692	1,025,639
租賃負債	2,910	660	440	—	4,010	3,731
	<u>311,836</u>	<u>182,284</u>	<u>541,009</u>	<u>559,360</u>	<u>1,594,489</u>	<u>1,279,157</u>
於2019年12月31日						
貿易及其他應付款項	303,758	—	—	—	303,758	303,758
應付關聯方款項	322	—	—	—	322	322
證券化安排的收款	53,274	53,274	517,777	561,310	1,185,635	902,774
租賃負債	3,198	2,978	2,250	—	8,426	7,639
	<u>360,552</u>	<u>56,252</u>	<u>520,027</u>	<u>561,310</u>	<u>1,498,141</u>	<u>1,214,493</u>
於2020年6月30日						
貿易及其他應付款項	330,469	—	—	—	330,469	330,469
應付關聯方款項	254,806	—	—	—	254,806	254,806
證券化安排的收款	53,412	53,412	506,880	546,132	1,159,836	902,774
租賃負債	3,088	2,614	2,250	10,144	18,096	12,075
	<u>641,775</u>	<u>56,026</u>	<u>509,130</u>	<u>556,276</u>	<u>1,763,207</u>	<u>1,500,124</u>

32.4 利率風險

貴集團計息資產及負債主要為應收關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團現時並無使用任何衍生合同對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

以下為於各報告日期貴集團計息金融資產及負債的利率組合詳情。

	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
固定利率金融工具				
金融資產	212,779	1,285,063	812,620	-
金融負債	(1,230,962)	(1,029,370)	(910,413)	(914,849)
	<u>(1,018,183)</u>	<u>255,693</u>	<u>(97,793)</u>	<u>(914,849)</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團並無浮動利率計息金融負債。

32.5 其他價格風險

貴集團就其按公平值計入損益的金融資產相關的次級證券面臨價格風險。貴集團於個別及共同股權工具設限以管理股本價格風險。股權組合報告不時交予貴集團高級管理層。貴集團董事審閱及批准所有股權工具決策。

若次級證券價格徘徊上升/下降5%，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及2020年6月30日的稅後溢利將分別增加/減少約人民幣1,081,000元、人民幣1,161,000元、人民幣1,282,000元及人民幣1,832,000元。

敏感度分析指將會產生之貴集團除稅後溢利(及保留溢利)及其他綜合股權部件之即時變動，乃假設相關風險變量之變動已於各報告日期發生及已應用於重新計量該等貴集團所持之金融工具，而該等金融工具令貴集團於各報告日期面臨股本價格風險。另外亦假設貴集團次級證券之公平值會根據與相關風險變量之歷史相關性而變化，而所有其他變數保持不變。

32.6 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

貴集團主要於中國經營，大部分交易以貴集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的經營並無重大外幣風險。

32.7 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的輸入參數的可觀察程度及重大性，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的輸入參數，就資產或負債而直接或間接可觀察的輸入參數，並不使用重大不可觀察的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

金融資產所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。根據經常性基準按公平值計量的金融資產劃分為公平值層級如下：

	第三級
	人民幣千元
於2017年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
次級證券	28,820
於2018年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
次級證券	30,970
於2019年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
次級證券	34,190
於2020年6月30日	
按公平值計入損益的金融資產	
次級證券	48,850

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團非上市次級證券的公平值乃基於獨立專業合資格估值師Cushman & Wakefield International Property Advisers (Guangzhou) Co., Ltd.進行的估值得出。

用於計量分類為第三級的公平值的方法及估值技術於業績記錄期間並無變動，並於下文概述：

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			
			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
次級證券	貼現現金流量法	貼現率	6.64%	6.53%	5.95%	6.37%
		貼現系數	0.58	0.62	0.68	0.98

未來現金流量乃根據金融工具的預期回報率及反映金融工具信貸風險的預期回報率作出估計。貼現率愈高，公平值愈低；貼現系數愈高，公平值愈高。

貴集團分類為公平值層級第三級的金融工具之賬面值對賬如下：

	次級證券
	人民幣千元
於2017年1月1日	—
添置	28,820
於2017年12月31日及2018年1月1日	28,820
於損益確認的公平值收益	2,150
於2018年12月31日及2019年1月1日	30,970
於損益確認的公平值收益	3,220
於2019年12月31日及2020年1月1日	34,190
於損益確認的公平值收益	14,660
於2020年6月30日	48,850

由於管理層認為風險承擔對貴集團而言並不重大，因此並無就次級證券的貼現現金流量法項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

次級證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他收入」(附註5)。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，概無轉入或轉出第三級。

32.8 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面值與其公平值之間並無重大差異。

33. 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

貴集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。貴集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按證券化安排的收款減現金及現金等價物計算。為維持或調整該比率，貴集團可能調整向股東派付的股息、發行新股及募集新債務融資。

於業績記錄期間，貴集團監察其資本架構的策略為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，貴集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

貴公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

34. 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團及貴公司並無任何重大或然負債。

35. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露者外，以下重大事項於2020年6月30日後發生：

(i) 2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發

貴集團認為，基於以下原因，COVID-19的爆發並未對持續經營和可持續性造成重大不利影響。(i)物業管理行業是涉及社區必需品服務的行業；(ii)物業管理行業屬於勞動密集型行業，在疾病爆發期間，僱員及分包商的工人在履行其工作職責時並無受到重大影響；(iii)貴集團能夠履行其在所有現有物業管理服務合同及其他業務合同下的責任；及(iv)貴集團擁有充足的現金及現金等價物以維持營運。

(ii) 於2020年7月、2020年10月及2020年11月，貴集團已提早分別贖回人民幣480,000,000元、人民幣390,000,000元及人民幣50,000,000元的證券化安排的收款，並預計將確認提早贖回的損失約人民幣17,000,000元。優先證券相關的建發房地產擔保已於2020年11月解除。

(iii) 於2020年6月30日其後，應收／(付)關聯方款項之所有未償還結餘已全部結清。

(iv) 於2020年11月18日，廈門益睿與上海佰仁的一間關聯公司訂立股權轉讓協議，據此，廈門益睿有條件同意出售而該上海佰仁的關聯公司有條件同意購買廈門佰睿的20%股權，現金代價為人民幣10,000,000元，廈門佰睿於完成日期的資產淨值約為人民幣44,259,000元。於2020年12月，廈門佰睿的20%股權的出售已完成。

III. 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司並未就2020年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露外，貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

以下資料並不構成上市文件附錄一所載本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與上市文件「財務資料」一節及上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29段編製且僅作說明用途，並載列如下以說明分拆對於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的影響，猶如上市已於該日進行。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因其假設性質，其未必真實反映於2020年6月30日或任何未來日期本集團的有形資產淨值情況。本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本公司會計師報告(其全文載於上市文件附錄一)所載於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及作出下文所述調整後編製。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	於2020年 6月30日	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	本公司權益 持有人應佔 本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值	未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣元 (附註2)
根據假設於緊接上市前 將予發行的1,176,711,106 股股份計算	346,454	346,454	0.29
	<u>346,454</u>	<u>346,454</u>	<u>0.29</u>
			<u>0.33</u>

附註：

- (1) 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乃摘錄自本上市文件附錄一所載本公司會計師報告，其乃根據於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約人民幣347,032,000元並就於2020年6月30日商譽人民幣578,000元作出調整。

- (2) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值經上文多段所述調整後及基於假設於緊接上市前將予發行的1,176,711,106股股份，且並無計及根據發行股份的一般授權或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (3) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.14港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。
- (4) 並無對本集團於2020年6月30日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於2020年6月30日後的所有任何交易結果或訂立的其他交易。
- (5) 於2020年6月30日後，預計完成分拆及上市將產生上市開支共計人民幣28,491,000元，其中估計金額人民幣17,185,000元將由建發國際投資集團有限公司承擔，及人民幣11,306,000元將於本集團截至2020年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表中扣除。此外，根據於2020年11月18日與上海佰仁健康產業有限公司的一間關聯公司訂立的股權轉讓協議，本集團已有條件同意轉讓廈門佰睿健康產業有限公司（「廈門佰睿」）的20%股權，現金代價為人民幣10,000,000元，廈門佰睿於完成日期的資產淨值約為人民幣44,259,000元。於2020年12月，廈門佰睿的20%股權的出售已完成。此外，於2020年7月、2020年10月及2020年11月，貴集團已提早分別贖回人民幣480,000,000元、人民幣390,000,000元及人民幣50,000,000元的證券化安排的收款，並預計將確認提早贖回的損失約人民幣17,000,000元（「交易」）。

該等交易並未計入本公司權益持有人應佔本集團於2020年6月30日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。倘計入該等交易，則每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為人民幣0.27元（相當於0.31港元）。

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料所編製的鑒證報告全文，以供載入上市文件。

B. 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告



致建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)董事

吾等已完成核證工作，就建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）董事（「董事」）所編製的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括由 貴公司就 貴公司股份建議上市（「上市」）所刊發日期為2020年12月28日的上市文件（「上市文件」）附錄二第II-1至II-2頁所載於2020年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及有關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於上市文件附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明上市對 貴集團於2020年6月30日財務狀況的影響，猶如上市已於2020年6月30日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年6月30日止六個月的歷史財務資料，就有關歷史財務資料已刊發載於上市文件附錄一的會計師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須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，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

根據上市規則第4.29(7)段的規定，吾等的責任乃就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出當日對該等報告收件人負有責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行受委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序，從而合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所採用任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於受委聘工作過程中對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

上市文件所載未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件或交易已於選定作說明用途的較早日期發生或進行。因此，吾等不會保證於2020年6月30日的股份建議上市的實際結果將一如所呈列者。

報告未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製的合理核證工作涉及多項程序，旨在評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則有否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當反映該等準則；及

- 未經審核備考財務資料有否反映未經調整歷史財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘工作情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得的憑證充分且恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準由董事妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

林敬義

執業證書編號：P02771

2020年12月28日

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及英屬處女群島商業公司法若干方面的概要。

本公司於2016年5月4日根據及英屬處女群島商業公司法在英屬處女群島註冊成為英屬處女群島商業有限公司。本公司的章程文件包括其組織章程大綱及其組織章程細則。

1 組織章程大綱

組織章程大綱已於2020年12月23日提交。

1.1 股份類別

本公司獲授權發行最多3,000,000,000股單一類別股份，每股面值0.01港元。

1.2 能力及權力

本公司的成立宗旨並無限制。本公司具有完全能力及權力實施英屬處女群島商業公司法或英屬處女群島任何其他法律未有禁止的任何宗旨。

1.3 股東責任

根據組織章程大綱，各股東的責任限於：

- (a) 不時支付該成員股份的款項；
- (b) 組織章程大綱或組織章程細則中明確規定之任何責任；及
- (c) 根據英屬處女群島商業公司法第58(1)條償還分配之任何責任。

組織章程大綱或組織章程細則中並無任何規定增加股東對本公司之責任。

1.4 股份權利

根據組織章程大綱，每股股份授予持有人：

- (d) 有權對股東的任何決議或股東的特別決議進行一(1)票投票；
- (e) 享有獲取本公司支付的任何股息中的平均份額之權利；及
- (f) 於分配本公司盈餘資產中享有平等份額的權利。

1.5 組織章程大綱之變動

本公司能通過股東的特別決議，就其中規定的任何目的、權力或其他事項更改其組織章程大綱。

可於本上市文件附錄五中「可供檢查的文件」一節指定的地址檢查組織章程大綱。

2 組織章程細則

組織章程細則已於2020年12月23日提交，其若干規定摘要如下。

2.1 股份

(a) 現有股份或股份類別權利之變動

如本公司的法定股份於任何時間被分為不同類別的股份，則受制於英屬處女群島商業公司法的條文，並於佔不少於有關類別已發行股份面值四分之三(3/4)持有人的書面同意下，或者於有關類別股份持有人於獨立舉行的會議上通過的股東特別決議之批准下，附加於當時已發行的任何類別股份之所有或任何權利(除非有關類別股份的發行條款另有規定者則除外)可予更改或廢除。就前述每次獨立舉行的會議而言，組織章程細則有關股東大會的所有條文於經必要的變通後適用，惟就任何上述獨立舉行的會議和任何其續會而言，法定人數必須為於相關會議召開日期一名或以上合共持有(或由委託代理人或獲正式授權的代表代為持有)不少於有關類別已發行股份面值三分之一(1/3)的人士。

除非股份附有的權利或股份的發行條款另有明文規定，否則授予任何類別股份持有人的特別權利不應因增設或發行與其享有同等權益的額外股份而被視作已被變更。

(b) 更改本公司獲授權發行之股份數目

本公司可不時(無論當時獲授權的全部股份是否已經發行，及無論當時發行的全部股份是否已經繳足)通過股東決議，提高本公司獲授權發行股份數目的上限。

本公司可以不時通過股東決議註銷該決議通過之日未被認繳或未被任何人士承諾認繳的任何股份，並受制於英屬處女群島商業公司法從本公司獲授權發行股份數目上限中削減被註銷股份的數目。

(c) 股份轉讓

股份可根據一般通用格式或符合聯交所規定的標準轉讓格式並經董事批准的任何其他格式的股份轉讓文件轉讓。

股份轉讓文件須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人登記於本公司之股東名冊前，轉讓人仍被視為股份之持有人。所有轉讓文件必須留存於本公司註冊辦事處或董事指定的其他地點，並由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司對之有留置權之股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份之轉讓，除非：

- (a) 已繳付予本公司不超過聯交所不時釐定之應付最高費用(或董事不時釐定之較低數額)；
- (b) 轉讓文件連同有關之股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求之其他可證明轉讓人有權進行轉讓之文件(以及如轉讓文件由其他人士代其簽署，則該人士之授權文件)應送交本公司登記；
- (c) 轉讓文件只涉及一(1)類股份；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則聯名持有人不得超過四(4)名；
- (e) 有關股份不涉及本公司之任何留置權；及
- (f) 轉讓文件已妥當蓋印(如適用)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓予本公司之日期起兩(2)個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站以公告方式刊載或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式或在報章刊登公告方式發出不少於十(10)個營業日(倘屬供股的情況則為六(6)個營業日)的通告後，於董事可不時釐定的期間暫停辦理登記股份轉讓和停止辦理本公司股東登記，

惟暫停辦理登記股份轉讓和停止辦理本公司股東登記的期間於任何年度均不得多於30天(或本公司股東以股東決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60天)。

(d) 本公司購回本身股份的權力

本公司根據英屬處女群島商業公司法及組織章程細則可在若干限制下購回本公司之股份，而董事須在股東於股東大會決定其方式後方可代本公司行使該項權力，並須根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施之任何適用規定行使。已被購回的股份將被視作於購回後註銷。

(e) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(f) 催繳股款及沒收股份

董事可不時按其認為適當的方式向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期之款項(不論為股份面值或溢價或其他)，而本公司股東須於指定時間及地點(惟須有不少於十四日有關付款日期、地點及收款人之通知)向該收款人支付催繳股款之款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款之人士在其後轉讓有關被催繳股款之股份後仍有責任支付被催繳之股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳之決議案通過當日已經支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付股份所有被催繳之股款及分期股款或其他有關款項。

倘任何股份之催繳股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事所決定利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事可豁免繳付全部或部份利息。

如任何股份之催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於未支付任何部份股款期間隨時向該股份之持有人發出通知，要求支付未付之催繳股款或分期股款連同應計及直至實際付款日之累計利息。

該通知須指明另一應在當日或之前付款日期(不早於發出該通知後十四日屆滿日)及付款地點，並表明若仍未能於指定日期或之前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付之股份可遭沒收。

若股東不依有關通知之要求辦理，則所發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。此等沒收將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利。被沒收之股份將視為本公司之資產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份之本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事規定之不超過年息20厘計算之利息，而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收日期之價值作出扣減。

2.2 董事

(a) 委任、退任及免職

董事有權隨時或不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，獲委任新加入現行董事會的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，而此等獲委任董事屆時將有資格於相關會議膺選連任。

本公司可通過股東決議案罷免任何任期末屆滿的董事(包括董事總經理或其他執行董事)，而不論有否牴觸組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議(惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去任何其他職位而提出的任何應付賠償申索或損害賠償申索)。本公司可通過股

東決議案委任任何其他人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，獲委任新加入現行董事會的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，而此等獲委任董事將有資格於會上膺選連任，惟將不可參與釐定於相關大會上輪值退任的董事。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非不遲於送交該選舉的指定大會通告至大會指定舉行日期前不少於十(10)個工作日止至少七(7)日的期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東(非該獲提名人士)書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參選。

董事毋須持有本公司股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無任何特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職，如：

- (i) 如董事致函本公司之註冊辦事處或香港主要營業地點，書面通知辭職；
- (ii) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會會議(除非已委任代理董事代其出席)且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或獲指令被全面接管財產或被全面停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事(包括其本身)不少於四分之三(3/4)(或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準)的董事簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以決議案罷免該董事。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一(1/3)的在任董事(或倘若董事人數並非三(3)或三(3)的倍數，則最接近而不少於三分之一(1/3))須輪值告退，每位董事(包括獲特定任期的董事)須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值告退的股東週年大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相似數目人士為董事，填補任何董事離職空缺。

(b) 配發及發行股份及認股權證的權力

在英屬處女群島商業公司法及組織章程大綱及組織章程細則條文的規限下，本公司的未發行股份(不論為原股本部分或任何新增股本)須由董事處置，董事將在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士提呈發售、配發、授予股份的購股權或以其他方式處置。

在組織章程細則條文及股東決議案可能作出任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、表決權、資本回報或其他方面)的任何股份。在英屬處女群島商業公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經股東特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(c) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事在不違反英屬處女群島商業公司法及組織章程細則的條文及任何由股東決議案不時制定且與該等條文或組織章程細則並無抵觸的規則(惟該規則不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效)的規限下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非組織章程細則或英屬處女群島商業公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(d) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司所有權力為本公司籌集或借款或保證支付任何款項，及抵押或質押本公司現時及日後業務、物業及資產與未催繳資本或其任何部分。

(e) 酬金

董事有權就其服務收取由股東決議案或董事(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意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，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事因擔任本公司該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權報銷彼等在履行董事職務時產生或有關的所有合理支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或履行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則可獲授特別酬金。此種特別酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定方式支付予有關董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及/或養老金及/或撫恤金及/或其他退休福利)及津貼。上述酬金為收款人作為董事有權收取酬金以外的酬金。

(f) 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或作為其退任的代價(並非合同規定或法定董事或前任董事有權收取的款項)必須事先獲股東決議案批准。

(g) 為董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一家公司的控股權益，則本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。

(h) 購買股份的財務資助

在一切適用法律的規限下，本公司可通過貸款、保證、贈與、彌償、提供擔保或其他方式，直接或間接地向已經或者將會購買或以其他方式回購取得本公司或其任何控股公司的任何股份或認股權證的任何人士提供財務資助。

(i) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格；任何該合同或由本公司或以本公司的名義與任何董事為其股東或在其中擁有權益的任何人士、公司或合夥人簽訂的任何其他合同或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或如上述作為股東或擁有上述權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合同或安排所獲得的任何利潤，但若該董事在該合同或安排擁有重大權益，此類董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報權益的性質，特別申明或以一般通告申明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合同中擁有權益。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的合同或安排或任何其他方案的董事決議案表決(亦不可計入會議的法定人數內)，即使其表決，亦不可計入結果內(其亦不可計入決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列情況：

- (i) 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其利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；

- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身根據擔保或彌償保證或透過作出抵押為本公司或其任何附屬公司的債項或責任個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司(或由本公司發售)或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何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建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括採納、修改或執行：(i)董事或其任何緊密聯繫人據此可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或(ii)任何有關本公司或其任何附屬公司董事、彼等緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券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同或安排。

2.3 董事會議事的程序

董事可在全世界任何地方舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的其他方式規管會議及議事程序，亦可決定處理業務議程所需的法定人數。任何於董事會議上提出的問題須由大多數票決定；如出現同等票數，則該會議主席可投第二票或決定票。

2.4 更改章程文件及本公司名稱

除以股東特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則，但股東透過股東決議不時修訂組織章程大綱或組織章程細則以提高本公司獲授權發行的股份數目上限除外。

現有股東不得更改章程文件以增加現有股東對公司的責任，惟經該股東書面同意除外。

本公司須經股東特別決議案批准，方可修訂組織章程大綱及組織章程細則以更改本公司的名稱。

2.5 股東大會

(a) 股東特別決議案及股東決議案

「股東特別決議案」一詞按組織章程細則界定指須由有權表決的本公司股東在股東大會親自或(若任何股東為法團)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許受委代表)以不少於四分之三(3/4)大多數票通過的決議案，而指明擬提呈股東特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式簽署批准的股東特別決議案，而據此採納的股東特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份(如多於一份)的簽立日期。

「股東決議案」一詞按組織章程細則界定指須由有權表決的本公司股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或(若任何股東為法團)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許受委代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面簽署批准的決議案。

(b) 表決權

在任何類別股份當時附有的任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，在任何可以投票方式表決的股東大會上，每位親自(或如屬法團股東，則為其正式授權代表)或委派代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊的每股股份投一(1)票。

凡任何股東須按上市規則於任何特定決議案上放棄表決或只限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一(1)位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘若超過一(1)名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上表決，則只有該等出席人士中較優先或最優先者方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名股東排名次序先後釐定。

任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其表決，該人士亦可由受委代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關其股份應付本公司總額的股東以外人士，一概不得親自或由受委代表出席任何股東大會或表決(惟可作本公司另一股東的受委代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟股東大會主席可善意准許純粹與上市規則規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘若一家認可結算所(或其代名人)為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一(1)名人士獲授權，則授權文件須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據組織章程細則獲授權的人士有權行使其代表的認可結算所(或其代名人)可行使的同樣權利及權力，猶如其為持有該授權文件註明股份數目及類別的本公司個別股東，包括倘批准以舉手方式表決，則有權以舉手方式個別投票。

(c) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，股東週年大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會日期後15個月(或聯交所可能批准的較長時期)，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。

(d) 會議通告及進行的事項

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應兩(2)名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須遞交本公司於香港的主要營業地點(或倘本公司不再設置上述主要營業地點，則為註冊辦事處)，當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有本公司附帶於本公司股東大會表決權的不少於十分之一(1/10)已發行股份數目。股東大會亦可應任何一(1)名股東(為一間認可結算所(或其代名人))

的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要營業地點(或倘本公司不再設置上述主要營業地點，則為註冊辦事處)，當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署，惟該請求人於遞交要求之日須持有附帶於股東大會表決權的不少於十分之一(1/10)已發行股份數目。

召開股東週年大會須發出不少於21天(及不少於20個完整營業日)的書面通告，而召開股東特別大會須發出不少於14天(及不少於10個完整營業日)的書面通告。根據上市規則項下的規定，通知期不包括送達或被視為送達當日及發出當日，而通告須列明會議時間、地點、議程以及將於會議上討論的決議案詳細內容。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過股東特別決議案的通告須指明擬提呈決議案為股東特別決議案。各股東大會通告須交予本公司核數師及全體股東(惟按照組織章程細則或彼等所持有股份的發行條款規定無權獲得本公司送交該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述的規定者，在獲得下列人士同意時，有關會議則視為已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則全體有權出席大會及於會上表決的本公司股東或其受委代表；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則獲大多數有權出席大會及於會上表決的股東或其受委代表(合共持有具有該項權利的股份面值不少於95%的大多數)。

(e) 大會及另行召開的各類別會議的法定人數

除非股東大會於處理事宜時有足夠法定人數，否則不可處理任何事宜，但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的一部分。

兩(2)名親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席或其受委代表所代表的股東。

就組織章程細則而言，本身為本公司股東的公司如派出經該公司董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公

司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則視作該公司親自出席。

本公司就個別類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數按上文第2.1(a)段所規定。

(f) 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東均有權指派須為個人的另一人為其受委代表，代其出席大會及於會上表決，而該名如此委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的符合上市規則的其他格式，惟須讓其股東可指示其受委代表表決贊成或反對(或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)會上將提呈與代表委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在其認為權宜時對會議提呈的決議案任何修改進行表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於該日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文據(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關受委代表文據所列人士可表決的會議或續會指定時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則受委代表文據將被視作無效。受委代表文據在簽立日期起計12個月後失效。交回受委代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

2.6 賬目及核數

根據英屬處女群島商業公司法，董事應安排存置必要會計賬簿，以真實公平地反映本公司業務狀況以及列明及解釋其交易及其他事項。

董事須不時決定是否並且在何種情況或法規下，至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除英屬處女群島商業公司法或任何其他有關的法律或法規賦予權利或獲董事或本公司在股東大會上所授權外，任何股東無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排編製並將該期間(若為首份賬目，則自本公司註冊成立日期起的期間，及在任何其他情況下，自上一份賬目起的期間)的損益賬連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就損益賬涵蓋期間的本公司損益及本公司於截至該期間止的業務狀況的報告，核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的該等其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的該等文件副本須於該大會召開日期前不少於21天以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄發予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人除外。

本公司須在每屆股東週年大會委任本公司核數師，任期至下屆股東週年大會止。核數師酬金由本公司於彼等獲委任的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何年度股東大會上通過股東決議案授權董事釐定核數師酬金。

2.7 股息及其他分派方式

根據英屬處女群島商業公司法及組織章程細則，倘董事有合理理由信納緊隨派息後，當時本公司資產值大於負債額且本公司有能力償付到期債項，則可通過決議案以任何貨幣宣派及派發本公司股份之股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息(就派發股息整個期間的未繳足股份而言)須按派付股息任何期間的實繳股款比例分配及派付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付中期股息。董事亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定的時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自本公司任何股東應獲派的股息或其他應付款項扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司通過股東決議案議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發列賬為已繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取現金作為全部股息(或部分股息)以代替配股；或(b)有權獲派股息的股東有權選擇收取配發列賬為已繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就其任何特定股息透過股東決議案議決即使上文有所規定但仍以配發入賬列為繳足股份代替派付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或付款單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。所有支票或付款單應以只付予抬頭人方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔。當付款銀行支付該等任何支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的任何背書為偽造。倘若該等支票或付款單連續兩(2)次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票或股息單。然而，倘若此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派物業發出有效收據。

任何於宣派股息日期起六(6)年後仍未領取的股息或紅利可由董事沒收，並撥歸本公司所有。

通過股東決議案同意後，董事可規定以分派指定任何類別資產(尤其是任何其他公司的已繳足股份、債權證或用以認購證券的認股權證)的方式派付全部或部分任何股息，而當有關分派出現任何困難時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予受託人。

2.8 查閱股東名冊

本公司須以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份的方式存置股東名冊。在聯交所網站以公告方式刊載或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式或在報章刊登廣告的方式發出不少於十(10)個營業日(倘屬供股的情況則為六(6)個營業日)的通告後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間接受全部或任何類別股份的登記，惟在任何一年內，股東名冊登記的期間不得超過30天(或本公司股東以決議案釐定的較長期間，但該期間在任何一年均不得超過60天)。

在香港存置的任何本公司股東名冊須於一般營業時間內(須遵從董事可能作出的合理限制)可供本公司任何股東免費查閱，而任何其他人士每次查閱時須支付董事可能釐定的不超過上市規則可能不時許可的最高金額的費用。

2.9 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則概無有關少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.10 清盤程序

根據英屬處女群島商業公司法，本公司可通過股東特別決議案批准一項清盤計劃及委任一名自願清盤人負責本公司的自願清盤。

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產不足以償還本公司股份之全部已繳款項，則資產之分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持該等股份之最小面值或已繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派之資產超逾

償還開始清盤時本公司已發行股份的全部已繳款項，則餘數可按開始清盤時股東分別所持該等股份之最小面值按比例向股東分派。上述程序並無損害根據特別條款及條件發行之股份持有人之權利。

倘本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及英屬處女群島商業公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否由同一類別資產組成。就此而言，清盤人可為前述分派的任何資產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人的信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在英屬處女群島商業公司法的規限下認為適當的受託人，前提是不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.11 失去聯絡的股東

本公司有權出售本公司一位股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉讓予他人的股份，倘若及前提是：(a)合共不少於三(3)張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的所有支票或付款單在12年期間內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)段所述的三(3)個月限期屆滿前，並無接獲任何有關該本公司股東所在地點或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就上述股份派發三(3)次股息，而於該期間內該本公司股東並無領取股息；及(d)至12年期間屆滿時，本公司以廣告方式在報章或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三(3)個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前本公司股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

3 英屬處女群島法律及稅項

本公司遵守英屬處女群島法律。下文載列英屬處女群島商業公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的資格及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項(此等事宜可能有別於有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區同類條文)。

3.1 註冊成立

本公司於2016年5月4日根據英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立。本公司須向英屬處女群島公司事務註冊處處長支付年度費用，並根據本公司獲授權發行股份的最高數目支付費用。

3.2 股份

股本之概念並不適用於英屬處女群島商業公司。被限制或以其他方式獲授權發行股份的公司現時可於組織章程大綱中簡要列明其獲授權發行股份的最高數目(或該公司獲授權發行無限股份數)及類別。公司亦可將股份(包括已發行股份)拆細或合併為數目較多或較少的同類別或同系列股份，惟不得超過公司獲准發行股份的最高數目(倘適用)。每次拆細或合併股份後，新股份的總面值(如有)須與原股份的總面值(如有)相等。

公司董事可酌情以記名或不記名(儘管須於組織章程大綱明確授權時方能發行不記名股份，且有關不記名股份須由獲許可託管商持有)形式按其可能釐定的代價及條款發行股份。

股份可以任何形式的代價發行，惟倘股份為面值股份，則有關代價不得低於面值。根據英屬處女群島商業公司法，作為股東，本公司的股東對本公司的責任限於(i)股東所持股份之未繳金額；(ii)本公司組織章程大綱或組織章程細則中明確規定的任何責任；及(iii)根據英屬處女群島商業公司法第58(1)條(與公司未通過法定償債能力測試下就分派之任何責任有關)就分派之任何償還責任。

倘組織章程大綱批准，則公司可發行超過一種類別的股份，在此情況下，組織章程大綱亦須列明各類股份所附帶的權利、特權、限制及條件。

英屬處女群島商業公司法規定，公司可發行可贖回股份、無權利股份、受限制權利或優先權參與分派的股份或無投票權股份或擁有特別、限制性或有條件投票權的股份。在不違反組織章程大綱及組織章程細則的情況下，公司亦可發行紅股、部分繳款或未繳股款股份以及零碎股份。

英屬處女群島商業公司法規定公司可(無論根據英屬處女群島商業公司法所載步驟或公司組織章程大綱及組織章程細則規定的任何其他步驟)購買、贖回或以其他方式收購本身股份。

根據英屬處女群島商業公司法條文，董事可就公司作出購買、贖回或以其他方式收購公司股份的要約，惟要約(a)向全體股東發出，倘成功，則相關投票及派息權不會受影響，或(b)經全體股東書面同意或組織章程大綱或組織章程細則以其他方式許可，向一名或多名股東發出。倘要約向一名或多名股東發出，則董事須通過決議案，以便彼等認為購買、贖回或以其他方式收購會有益於餘下股東且建議要約對公司及其餘股東而言公平合理。

在符合分派條件(詳見下文第3.4段)的情況下，公司收購本身股份視為分派。倘(其中包括)股東行使贖回股份或將股份兌換為貨幣或公司其他財產的權利，或股份應公司要求被贖回，則公司購買、贖回或以其他方式收購本身股份不視為分派。

3.3 財務資助

英屬處女群島並無法規限制公司對購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。因此，倘公司董事審慎真誠地認為資助屬善意行為、合適且符合公司利益，則公司可提供有關資助。

3.4 股息及分派

僅在公司緊隨分派後通過英屬處女群島商業公司法第56條所載償付測試的合理情況下，公司董事方可宣派公司分派。倘公司資產值超過負債額且能夠支付到期債務，則公司通過償付測試。

3.5 股東救濟

英屬處女群島商業公司法提供了一系列股東可使用的救濟措施。倘公司從事違反英屬處女群島商業公司法或公司組織章程大綱及組織章程細則的活動，則法院可發出禁止令或服從令。股東亦可在若干情況下提起引入股東代為訴訟、對人訴訟及集體訴訟。英屬處女群島商業公司法亦包括傳統英國法下的股東救濟—倘公司股東認為公司事務已經、正在或可能以近乎壓迫、其受歧視或偏見的不公平方式進行，則可向法院申請發出有關命令。

3.6 合併及整合

根據英屬處女群島商業公司法，兩家或多家公司(均為「附屬公司」)可合併或整合。

合併涉及兩家或多家公司合併為將繼續存續公司的附屬公司之一，而整合涉及兩家或多家公司整合為一家新公司。根據公司組織章程大綱及組織章程細則，合併或整合須經有權就合併或整合投票的各類別股份持有人通過決議案批准。

合併程序視乎所進行合併的類型而不同。根據英屬處女群島商業公司法，合併可於下列任何一項所述公司間發生：

- (a) 根據英屬處女群島商業公司法註冊成立的兩家或多家公司；
- (b) 根據英屬處女群島商業公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而英屬處女群島公司為存續實體；
- (c) 根據英屬處女群島商業公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而外國公司為存續實體；
- (d) 母公司與其一家或多家附屬公司，而該等公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立；
- (e) 母公司與其一家或多家附屬公司，而一家或多家該等公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立且英屬處女群島公司為存續實體；或

- (f) 母公司與其一家或多家附屬公司，而一家或多家該等公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立且外國公司為存續實體。

根據英屬處女群島商業公司法，公司股東有權因反對以下各項而收取股份公平值付款：

- (a) 合併(倘公司為附屬公司)，惟公司為存續公司且股東繼續持有相同或相若股份則除外；或
- (b) 整合(倘公司為附屬公司)。

英屬處女群島商業公司法載有行使反對者權利時須遵循的程序。倘公司及反對股東最終未能協定反對股東所持股份之支付價格，則反對股東所持股份之公平值由評估人根據英屬處女群島商業公司法釐定。

3.7 購回少數股東股份

根據英屬處女群島商業公司法並在不違反公司組織章程大綱或組織章程細則的情況下，持有附投票權已發行股份90%票數的公司股東；及持有附投票權各類別已發行股份90%票數的公司股東，可向公司發出書面指示，要求公司贖回其餘股東持有的股份。接獲指示後，公司須贖回原已被要求贖回的股份，且須向各股東發出書面通知，列明贖回價格及方式。

強制性贖回股份的股東可反對強制性贖回，且有權獲得其股份的公平值。英屬處女群島商業公司法載有行使反對者權利時須進行的程序。倘公司及反對股東最終未能協定反對股東所持股份之支付價格，則反對股東所持股份之公平值由評估人根據英屬處女群島商業公司法釐定。

3.8 資產處置

根據英屬處女群島商業公司法並在不違反公司組織章程大綱或組織章程細則的情況下，倘出售、轉讓、租賃、兌換或以其他方式處置(抵押、質押或其他留置權或執行以上項目除外)50%以上的公司資產值並非在公司日常或一般業務過程中進行，則須獲得股東批准。

英屬處女群島商業公司法載有出售時須遵循的程序。

3.9 會計及審核規定

英屬處女群島商業公司法規定公司須促使存置適當的會計賬簿，有關賬簿(a)足以顯示及說明公司的交易情況；及(b)能夠隨時合理精準地釐定公司的財務狀況。

3.10 股東名冊

根據英屬處女群島商業公司法，在不違反組織章程細則條文的情況下，公司可保留股東名冊總冊，及董事可能不時認為適當的任何地方(無論在英屬處女群島境內或境外)的股東名冊分冊。然而，公司的股東名冊或股東名冊副本須存置於英屬處女群島註冊代理辦事處。

英屬處女群島商業公司法並無強制規定公司須將股東資料於英屬處女群島公司事務註冊處處長存檔。因此，股東姓名及地址並不公開且不可供公眾查詢。

3.11 查閱賬簿及記錄

根據英屬處女群島商業公司法，公司股東將擁有可查閱或獲取公司股東名冊、董事名冊、會議記錄、股東或其所屬類別股東的決議案副本的一般權利。然而，根據公司組織章程大綱及組織章程細則，倘董事認為有可能違背公司允許股東查閱任何文件(或部分文件)的意願，則董事可拒絕或限制股東查閱文件(包括限制拷貝或摘錄記錄)。

3.12 特別決議案

英屬處女群島商業公司法並無定義「特別決議案」。然而，公司組織章程大綱及組織章程細則可對通過決議案所需的不固定最低投票數作出要求，並規定若干事項獲特定投票百分比方可通過。

3.13 附屬公司擁有的母公司股份

英屬處女群島商業公司法並無禁止英屬處女群島公司收購及持有母公司股份。進行有關收購的任何附屬公司董事須謹慎、真誠、善意並以其認為符合公司最佳利益的方式行事。

根據英屬處女群島商業公司法：

- (a) 全資附屬公司的董事，於行使權力或履行董事職務時，如公司的組織章程大綱及組織章程細則明確允許，即使或不符合該公司的最大利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最大利益行事；
- (b) 屬附屬公司而非全資附屬公司的董事於行使權力或履行董事職務時，如獲公司組織章程大綱或組織章程細則明確允許及股東的事先同意(除其控股公司外)，則即使或不符合該公司的最大利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最大利益行事；及
- (c) 在股東之間進行合營公司的董事，在行使與合營企業有關的權力或履行董事職務時，如公司的組織章程大綱及組織章程細則明確允許，即使或不符合該公司的最大利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最大利益行事。

3.14 彌償保證

英屬處女群島法律一般不會限制公司組織章程細則對高級職員及董事提供彌償保證的數額，惟須遵守英屬處女群島商業公司法所載條件(例如高級職員或董事真誠信實並按其認為符合公司最佳利益的方式行事，及(倘屬刑事訴訟)高級職員或董事並無合理理由認為其行為不合法)。

3.15 經濟實質規定

英屬處女群島頒佈的2018年經濟實質(公司及有限合夥企業)法(「經濟實質法」)(該法於2019年1月1日生效)以及經濟實質法施行細則(其中包含經濟實質法的解釋以及國際稅務局(「國際稅務局」)如何履行其義務)已於2019年10月9日發佈，並於2020年2月10日進一步改進。英屬處女群島的公司須定期向國際稅務局報告，以使國際稅務局能夠監視如其在進行一項或多項相關活動，是否符合經濟實質法要求。此情況下，其或須於英屬處女群島採用足夠經濟實質。

3.16 清盤

公司可根據法院頒令或董事或股東決議案清盤。獲委任的清盤人負責收集公司資產(包括應收出資人(股東)的款項(如有))、確定債權人名單及清還公司所欠債權人的債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人名單，根據其股份所附權利分派盈餘資產(如有)。

3.17 轉讓印花稅

根據英屬處女群島商業公司法在英屬處女群島轉讓英屬處女群島公司的股份毋須支付印花稅

3.18 稅項

根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或登記的公司現時豁免繳納所得稅及公司稅項。此外，英屬處女群島現時並無對根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或登記的公司徵收資本收益稅。

非英屬處女群島居民毋須就任何本公司任何股份、債務責任或其他證券支付遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或餽贈稅、差餉、徵費、徵稅或其他費用。

3.19 外匯管制

根據英屬處女群島現行法律，並無外匯管制或外匯法規。

4 一般事項

本公司有關英屬處女群島法律的法律顧問Harney Westwood & Riegels已向本公司發出一份意見書，概述了英屬處女群島商業公司法的若干方面。該意見書連同英屬處女群島商業公司法的副本，可按本上市文件附錄五中「可供查閱之文件」一節所述進行查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等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2016年5月4日根據英屬處女群島商業公司法作為英屬處女群島商業公司在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。

本公司乃於2020年7月20日根據公司條例第16部於香港公司註冊處登記為非香港公司。我們於香港的主要營業地點，辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。根據公司條例的規定，張翔先生(地址為香港新界將軍澳澳景路88號維景灣畔8座5樓A室)獲委任為本公司的授權代表，負責於香港接收法律程式檔及任何通告。

由於本公司於英屬處女群島註冊成立，故其營運受英屬處女群島商業公司法及其他英屬處女群島法律及其組織章程包括組織章程大綱及細則所規限。組織章程大綱及細則的相關部分及英屬處女群島商業公司法的相關方面的概要載於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」一節。

2. 本公司獲授權股份的最大數目變動

(a) 獲授權已發行股份數目變動

- (i) 於註冊成立之日，本公司獲授權發行最多50,000股有面值或無面值普通股。以下是本公司股份自註冊成立日起的變化情況：
 - (a) 於2016年5月27日，向作為初始認購人的建發國際配發、發行2,000股每股面值1.00美元的普通股，並入賬列作繳足。
 - (b) 根據本公司唯一股東於2020年9月25日的書面決議案，(i)本公司授權發行的股份數量上限變更為3,000,050,000股，其中50,000股每股面值1.00美元及3,000,000,000股每股面值0.01港元；(ii)本公司按每股0.01港元之面值配發及發行1,560,000股股份予建發國際以換取現金；及(iii)而建發國際原本持有之2,000股本公司每股面值1.00美元之普通股已由本公司購回及註銷。
 - (c) 根據本公司唯一股東於2020年11月23日的書面決議案，(i)本公司獲授權發行之股份數目上限再改為3,000,000,000股每股面值0.01港元的單一類別股份；及(ii)本公司按每股0.01港元之面值進一步配發及發行1,175,151,106股股份予建發國際以換取現金。完成配

發後及於最後實際可行日期，本公司將發行股份數目總額為1,176,711,106股，由建發國際全資擁有。

除上文所披露者外，本公司的獲授權股份的最大數目緊接本上市文件日期前兩年內概無任何變動。

3. 唯一股東於2020年12月23日通過的書面決議案

於2020年12月23日，我們當時的唯一股東建發國際通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 批准上市及授權任何董事簽署及簽立與上市有關或董事認為就上市的實施或生效而言屬必要、適宜或權宜的有關檔及作出一切有關行為及事宜；
- (b) 批准採納組織章程大綱及組織章程細則(其條款概述於本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」一節)，自上市日期起生效；
- (c) 待分拆條件達成後，授予董事一般無條件授權，行使本公司一切權力，以配發、發行及處置額外股份或可兌換為股份的證券，以及作出或授出將會或可能須配發或發行股份的要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證)，(該批准包括董事授權於此授權有效期內作出或授出要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證)而將或可能須於此授權有效期內或授權屆滿後配發及發行股份)惟配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行(不論是根據購股權或以其他形式)的股份面值總額(不包括因供股，或因行使任何尚未行使認股權證以認購股份的認購權或轉換權或可轉換為股份的任何證券或代替股份全部或部分股息的任何以股代息而配發及發行的股份)，不得超過上市日期已發行股份總數的20%。該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：
 - (i) 於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 組織章程大綱及組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

- (iii) 股東通過普通決議案以撤回或更改授予董事的該項授權時；
- (d) 待分拆條件達成後，授予董事一般性無條件授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券可能上市並經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，惟如此購回的股份數目不得超過於上市日期已發行股份總數的10%。該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：
 - (i) 於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 組織章程大綱及組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
 - (iii) 股東通過普通決議案以撤回或更改授予董事的該項授權時；及
- (e) 待分拆條件達成後，及在上文(c)及(d)分段所述的決議案獲通過的情況下，擴大(c)分段所述配發、發行及處置股份的一般授權，在董事根據該項一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份總數加入我們根據上文(d)分段所購回的股份總數，惟該擴大數額不得超過於上市日期已發行股份總數的10%。

4. 重組

於籌備股份於聯交所上市時，本集團旗下公司已進行重組，且本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本上市文件「歷史、重組及公司架構—重組」一段。

5. 我們附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於本上市文件附錄一所載之「會計師報告」一節。

緊接本上市文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本發生以下變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前註冊資本	變動後註冊資本
建發物業	2018年10月18日	人民幣20,000,000元	人民幣50,000,000元
廈門益睿	2019年6月18日	人民幣25,000,000元	人民幣100,000,000元
廈門兆慧	2019年12月2日	人民幣500,000元	人民幣10,000,000元
上海怡祥物業 管理有限公司	2020年2月10日	人民幣3,000,000元	人民幣11,300,000元
廈門利融	2020年4月17日	人民幣1,000,000元	人民幣30,000,000元

除上述改動以及本上市文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本上市文件日期前兩年內，附屬公司股本並無其他變動。

6. 購回證券授權

本段載有聯交所規定就有關本公司購回其自身證券而必須載於本上市文件的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則准許以主板作為第一上市地之公司在遵守若干限制下在聯交所購回股份，概述如下：

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所作為第一上市地之公司的所有建議購回股份(如為股份，則必須全部繳足)必須事先獲得股東以一般授權或特定交易的特定批准的普通決議案批准。

(ii) 資金來源

本公司的任何購回必須根據組織章程大綱、組織章程細則、英屬處女群島商業公司法、英屬處女群島的其他適用法律及法規及上市規則，以合法可得的資金作此用途。本公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所不時制定的交易規則以外的方式購回其本身股份。

組織章程細則及英屬處女群島法律規定，本公司不得購回自己的股份，除非(i)本公司的資產價值超過其負債；以及(ii)本公司有能力支付其到期債務。

(iii) 關聯方

上市規則禁止本公司在聯交所知情地向「核心關連人士」(定義見上市規則)購回股份，核心關連人士包括本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何附屬公司其各自的緊密聯繫人，而核心關連人士(定義見上市規則)不得在聯交所知情地向本公司出售股份。

(b) 行使購回授權

按緊隨分拆完成後1,176,711,106股已發行股份計算，本公司董事將獲授權根據購回授權於購回授權有效期內購回最多117,671,110股股份。根據購回授權購回之任何股份必須為繳足股份。

(c) 購回的理由

本公司董事認為，本公司董事獲得股東的一般授權，使本公司能夠在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。該等購回可能會導致本公司的資產淨值及／或每股收益增加，這取決於當時的市場條件和資金安排，並且只有當我們的董事認為該等購回將有利於本公司和我們的股東時才會進行。

(d) 購回的資金

於購回股份時，本公司僅可根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則英屬處女群島商業公司法及英屬處女群島的適其他用法律及法規動用可合法作此用途的資金。倘購回授權在於建議之購回授權有效期間獲全面行使，本公司之營運資金及／或資產與負債比率狀況(與本上市文件中披露之狀況比較)或會受到重大不利影響。本公司董事不擬行使購回授權，而在此情況下，購回授權將不會對本公司之營運資金需求或本公司董事不時認為適合本公司之資產負債水平造成重大不利影響。

(e) 一般資料

本公司董事或(就彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等之任何聯繫人(定義見上市規則)目前概無意在購回授權獲行使後向本公司出售任何股份。

本公司董事已向聯交所承諾，如適用，彼等將根據上市規則、組織章程大綱、組織章程細則、英屬處女群島商業公司法及英屬處女群島不時生效之其他適用法律及規例行使購回授權。

倘因任何購回證券導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則根據公司收購、合併及股份回購守則（「收購守則」），有關增加將被視為收購。因此，個別或一組一致行動的股東（根據收購守則詮釋）可獲得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據收購守則規則26作出強制要約。除以上所述者外，董事並不知悉根據購回授權而進行任何購回會產生收購守則所述的任何後果。

導致公眾股東所持股份數目減至低於當時已發行股份的25%（或根據上市規則所規定的最低公眾持股量的其他百分比）的股份購回，僅可在聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾股東持股權的規定的情況下進行。本公司認為，除非在特殊情況下，聯交所一般不會豁免該條文。

概無本公司核心關連人士（定義見上市規則）知會本公司，表示倘購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合同概要

以下為本集團成員公司於緊接本上市文件日期前兩年內已訂立且屬重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過往中的合同）：

- (i) 廈門品傳置業顧問有限公司與建發物業服務集團有限公司訂立日期為2018年12月26日的股權轉讓協議，據此，建發物業服務集團有限公司以人民幣513,008.42元的代價向廈門品傳置業顧問有限公司收購廈門在家怡居信息科技有限公司的100%股權；
- (ii) 怡家園（廈門）物業管理有限公司與建發物業服務集團有限公司訂立日期為2018年12月26日的股權轉讓協議，據此，建發物業服務集團有限公司以人民幣977,569.49元的代價向怡家園（廈門）物業管理有限公司收購廈門怡悅新管理諮詢有限公司的100%股權；
- (iii) 怡家園（廈門）物業管理有限公司與龍海市月港建設發展有限公司訂立日期為2019年4月26日的合作協議，據此，怡家園（廈門）物業管理有限公司與龍海市月港建設發展有限公司以總資本承擔人民幣1,000,000元成立合營公司；

- (iv) 南平建設集團有限公司、匯嘉(廈門)物業管理有限公司、南平建設集團物業管理有限公司及南平匯嘉物業管理有限公司訂立日期為2019年9月17日的合作協議，據此，匯嘉(廈門)物業管理有限公司與南平建設集團有限公司、南平建設集團物業管理有限公司及南平匯嘉物業管理有限公司以總資本承擔人民幣2,450,000元成立合營公司；
- (v) 廈門怡悅新管理諮詢有限公司與廈門品傳置業顧問有限公司訂立日期為2020年5月25日的股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新管理諮詢有限公司以人民幣984,590.00元的代價向廈門品傳置業顧問有限公司收購成都怡家園物業管理有限公司的5%股權；
- (vi) 廈門怡悅新管理諮詢有限公司與廈門品傳置業顧問有限公司訂立日期為2020年5月25日的股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新管理諮詢有限公司以人民幣545,390.00元的代價向廈門品傳置業顧問有限公司收購長沙怡盛物業管理有限公司的10%股權；
- (vii) 廈門怡悅新管理諮詢有限公司與上海兆瑞投資發展有限公司訂立日期為2020年5月25日的股權轉讓協議，據此，廈門怡悅新管理諮詢有限公司以人民幣47,500.00元的代價向上海兆瑞投資發展有限公司收購上海怡祥物業管理有限公司的5%股權；
- (viii) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門建發集團有限公司訂立日期為2020年6月10日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣32,380.00元的代價向廈門建發集團有限公司轉讓其於廈門建發優客會網絡科技有限公司的20%股權；
- (ix) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月17日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣9,661,328.18元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於上海建發兆昱資產管理有限公司的55%股權；
- (x) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月17日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣2,894,116.41元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門建發家居有限公司的30%股權；
- (xi) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月22日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣4,954,895.00元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門利和工程管理有限公司的100%股權；
- (xii) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月22日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣608.99元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門利悅企業管理有限公司的95%股權；

- (xiii) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月22日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣2,976,258.64元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門兆陽房屋征遷服務有限公司的90%股權；
- (xiv) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月22日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣46,331,175.80元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門兆旭建設發展有限公司的95%股權；
- (xv) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月24日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣4,999,303.20元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門建發廣悅商業管理有限公司的100%股權；
- (xvi) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月28日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣19,499,966.22元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門建發兆誠建設運營管理有限公司的100%股權；
- (xvii) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月28日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣199,980,565.54元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門萬鑫聯商業保理有限公司的100%股權；
- (xviii) 廈門益睿投資管理有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為2020年6月28日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣2,351.18元的代價向廈門益悅置業有限公司轉讓其於廈門建發一品文化發展有限公司的100%股權；
- (xix) 廈門益睿投資管理有限公司與上海佰仁健康產業有限公司訂立日期為2020年6月24日的股權轉讓協議，據此，廈門益睿投資管理有限公司以人民幣24,000,000.00元的代價向上海佰仁健康產業有限公司收購廈門市佰睿健康產業有限公司的51%股權；
- (xx) 彌償保證契據；及
- (xxi) 本公司與獨家保薦人於2020年12月23日就本公司因上市委聘獨家保薦人而訂立保薦人協議。

2. 本集團知識產權

(a) 自有商標

於最後實際可行日期，本集團已取得其營運所需的知識產權，並為下列對我們的業務而言屬重大的商標的註冊擁有人：

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
	9	中國	40240672	2020年6月21日	2030年6月20日	廈門兆慧
	38	中國	40230658	2020年3月28日	2030年3月27日	廈門兆慧
	45	中國	40220106	2020年3月28日	2030年3月27日	廈門兆慧
慧眼晶晶	42	中國	37150502	2019年11月21日	2029年11月20日	廈門兆慧
慧眼晶晶	45	中國	37149427	2019年11月21日	2029年11月20日	廈門兆慧
慧眼晶晶	9	中國	37156807	2019年11月21日	2029年11月20日	廈門兆慧
慧眼晶晶	35	中國	37159882	2019年11月21日	2029年11月20日	廈門兆慧
慧眼晶晶	38	中國	37147918	2019年11月21日	2029年11月20日	廈門兆慧
	9	中國	20577302	2017年11月7日	2027年11月6日	廈門兆慧
	42	中國	20577301	2017年8月28日	2027年8月27日	廈門兆慧
ZHAOHUI 兆慧科技	9	中國	20577304	2017年8月28日	2027年8月27日	廈門兆慧
ZHAOHUI 兆慧科技	42	中國	20577303	2017年8月28日	2027年8月27日	廈門兆慧
溢佰颐养	45	中國	40839431	2020年4月21日	2030年4月20日	廈門佰睿
溢佰颐养	43	中國	40836208	2020年4月21日	2030年4月20日	廈門佰睿
溢佰颐养	36	中國	40819701	2020年4月21日	2030年4月20日	廈門佰睿
溢佰颐养	44	中國	40817298	2020年4月21日	2030年4月20日	廈門佰睿
怡家園物業 YIJIAHUAN PROPERTY	36	中國	23281511	2018年3月7日	2028年3月6日	怡家園
	36	中國	23280854	2018年3月7日	2028年3月6日	怡家園
	36	中國	16226203	2016年4月7日	2026年4月6日	怡家園

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
	37	中國	24779748	2018年6月21日	2028年6月20日	匯嘉
	36	中國	24765064	2018年6月21日	2028年6月20日	匯嘉
HUIJIA PROPERTY MANAGEMENT 匯嘉物業	36	中國	24765386	2018年6月21日	2028年6月20日	匯嘉
HUIJIA PROPERTY MANAGEMENT 匯嘉物業	37	中國	24775789	2019年6月21日	2029年6月20日	匯嘉
 Homey 在家	35	中國	18020535	2017年1月21日	2027年1月20日	廈門在家怡居

(b) 待批的商標申請

商標	分類	申請地點	申請編號	申請日期	申請人
建发溢佰养老	36	中國	48128292	2020年7月16日	廈門佰睿
建发溢佰养老	43	中國	48145147	2020年7月16日	廈門佰睿
建发溢佰养老	44	中國	48157258	2020年7月16日	廈門佰睿
建发溢佰养老	45	中國	48124475	2020年7月16日	廈門佰睿
佰忆时光	36	中國	50781185	2020年10月28日	廈門佰睿
佰忆时光	43	中國	50784882	2020年10月28日	廈門佰睿
佰忆时光	44	中國	50807089	2020年10月28日	廈門佰睿
佰忆时光	45	中國	50786407	2020年10月28日	廈門佰睿




(c) 獲許可商標










於最後實際可行日期，本集團為下列對我們的業務而言屬重大的商標的被許可方：

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
C&D	39	中國	1049861	1997年7月7日	2027年7月6日	廈門建發
C&D	40	中國	1031720	1997年6月14日	2027年6月13日	廈門建發
建发	36	中國	1043550	1997年6月28日	2027年6月27日	廈門建發
建发	39	中國	1049896	1997年7月7日	2027年7月6日	廈門建發
建发	35	中國	1037815	1997年6月21日	2027年6月20日	廈門建發
建发	40	中國	1031719	1997年6月14日	2027年6月13日	廈門建發

根據我們與廈門建發於2020年12月23日訂立的商標許可協議，我們有權使用下列商標。商標許可協議的詳情請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
 建发	9	中國	1917374	2012年12月14日	2022年12月13日	廈門建發
建发	35	中國	38556091	2020年4月14日	2030年4月13日	廈門建發
建发	35	中國	5109394	2019年4月28日	2019年4月27日	廈門建發
建发	36	中國	38570825	2020年1月21日	2030年1月20日	廈門建發
 建发	36	中國	1764915	2012年5月7日	2022年5月6日	廈門建發
建发	37	中國	38552584	2020年1月21日	2030年1月20日	廈門建發
建发	37	中國	5109393	2019年7月28日	2029年7月27日	廈門建發
建发	37	中國	1055701	2017年7月14日	2027年7月13日	廈門建發

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
建发	38	中國	38570832	2020年1月21日	2030年1月20日	廈門建發
建发	38	中國	5109392	2019年7月28日	2029年7月27日	廈門建發
建发	39	中國	38570835	2020年1月28日	2030年1月27日	廈門建發
 建发	39	中國	1723902	2012年2月28日	2022年2月27日	廈門建發
建发	42	中國	38550522	2020年1月21日	2030年1月20日	廈門建發
建发	42	中國	5109385	2019年6月14日	2029年6月13日	廈門建發
建发	42	中國	1061689	2017年7月21日	2027年7月20日	廈門建發
建发	43	中國	38550526	2020年2月7日	2030年2月6日	廈門建發
建发	43	中國	5109384	2019年8月7日	2029年8月6日	廈門建發
建发	45	中國	38546075	2020年1月28日	2030年1月27日	廈門建發
建发	45	中國	5109382	2019年7月28日	2029年7月27日	廈門建發
C&D	9	中國	5109426	2019年11月7日	2029年11月6日	廈門建發
 C & D	9	中國	1917225	2012年11月21日	2022年11月20日	廈門建發
C&D	35	中國	5109405	2020年2月28日	2030年2月27日	廈門建發
C&D	36	中國	42280793	2020年8月21日	2030年8月20日	廈門建發
 C & D	36	中國	1764913	2012年5月7日	2022年5月6日	廈門建發
C&D	36	中國	1043516	2017年6月28日	2027年6月27日	廈門建發

商標	分類	註冊地點	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
	37	中國	42287678	2020年8月21日	2030年8月20日	廈門建發
	37	中國	1079780	2017年8月14日	2027年8月13日	廈門建發
	38	中國	42258348	2020年8月7日	2030年8月6日	廈門建發
	38	中國	1744404	2012年4月7日	2022年4月6日	廈門建發
	38	中國	5109402	2019年7月28日	2029年7月27日	廈門建發
	39	中國	42275250	2020年8月7日	2030年8月6日	廈門建發
	43	中國	5109397	2019年8月7日	2029年8月6日	廈門建發
	42	中國	1061687	2017年7月21日	2027年7月20日	廈門建發
	45	中國	42276861	2020年8月7日	2030年8月6日	廈門建發

根據我們與廈門建發於2020年12月23日訂立的商標許可協議，以下商標申請獲批准後，我們有權使用該等商標。商標許可協議的詳情請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

商標	分類	申請地點	申請編號	申請日期	申請人
建發物業	45	中國	49645467	2020年9月10日	廈門建發
建发物业	45	中國	49647978	2020年9月10日	廈門建發
建發物業	42	中國	49662506	2020年9月10日	廈門建發
建发物业	42	中國	49647943	2020年9月10日	廈門建發
建發物業	37	中國	49641900	2020年9月10日	廈門建發
建发物业	37	中國	49648738	2020年9月10日	廈門建發
建發物業	36	中國	49637387	2020年9月10日	廈門建發
建发物业	36	中國	49644717	2020年9月10日	廈門建發
建發物業	35	中國	49647359	2020年9月10日	廈門建發
建发物业	35	中國	49652781	2020年9月10日	廈門建發

(d) 擁有專利

於最後實際可行日期，本集團為下列專利的註冊擁有人：

專利	分類	註冊地點	專利編號	到期日	註冊擁有人
一種視覺化視圖設計方法	發明授權	中國	ZL201610819250.7	2036年9月13日	廈門兆慧
一種雙引擎快速軟體發展系統	發明授權	中國	ZL201610819281.2	2036年9月13日	廈門兆慧
一種基於ibeacon輔助定位的GPRS近場開門裝置	實用新型	中國	ZL201820245274.0	2028年2月11日	廈門兆慧
一種人行通道智慧管控系統	實用新型	中國	ZL201821666177.5	2028年10月15日	建發物業
開關面板(巧克力)	外觀設計	中國	ZL202030137475.1	2030年4月9日	廈門兆慧
開關面板(新中式)	外觀設計	中國	ZL202030328736.8	2030年6月23日	廈門兆慧

(e) 待批的專利申請

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列對本集團業務屬重大的專利：

商標	分類	申請地點	申請編號	申請日期	申請人
一種按鍵水準重定的智慧開關	實用新型	中國	202020819320.0	2020年5月15日	廈門兆慧
一種基於多維度人臉分析精準識別陌生人構建社區安防的方法	發明專利	中國	202011189930.8	2020年10月30日	廈門兆慧
一種人臉底庫合成方法、系統、設備及存儲介質	發明專利	中國	202011210340.9	2020年11月3日	廈門兆慧

(f) 軟件版權

於最後實際可行日期，本集團為下列軟件版權的註冊擁有人：

軟件版權	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期
基於WEB視覺化的視圖設計器平臺	廈門兆慧	中國	2016SR321717	2016年8月11日
基於雙擎機制的快速開發平臺	廈門兆慧	中國	2016SR320230	2016年11月7日
供方資源管理平臺	廈門兆慧	中國	2016SR320216	2016年11月7日
工程協同管理系統	廈門兆慧	中國	2016SR281704	2016年9月30日
Softcan快速開發平臺	廈門兆慧	中國	2016SR281712	2016年9月30日

軟件版權	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期
舊城改造天眼雲平臺	廈門兆慧	中國	2016SR320197	2016年11月7日
建發慧生活(Android版)系統	廈門兆慧	中國	2017SR670281	2017年12月6日
智慧社區APP(IOS)系統	廈門兆慧	中國	2017SR221016	2017年6月1日
智慧社區APP(Android)系統	廈門兆慧	中國	2017SR220953	2017年6月1日
智慧社區服務管理平臺	廈門兆慧	中國	2017SR220974	2017年6月1日
智慧藍牙開門系統	廈門兆慧	中國	2017SR251413	2017年6月9日
兆慧Android手機藍牙開門系統	廈門兆慧	中國	2017SR269875	2017年6月15日
兆慧智慧眼雲平臺	廈門兆慧	中國	2018SR933813	2018年11月22日
兆慧智慧眼APP軟件	廈門兆慧	中國	2018SR926417	2018年11月20日
兆慧SAAS公共服務平臺	廈門兆慧	中國	2018SR925524	2018年11月20日
兆慧雲報表服務平臺	廈門兆慧	中國	2018SR925516	2018年11月20日

軟件版權	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期
兆慧車場公共服務平臺	廈門兆慧	中國	2018SR926420	2018年11月20日
兆慧SAAS雲文件服務平臺	廈門兆慧	中國	2018SR926389	2018年11月20日
兆慧智慧眼管家小程序軟件	廈門兆慧	中國	2018SR926386	2018年11月20日
兆慧SAAS雲流程服務平臺	廈門兆慧	中國	2018SR925508	2018年11月20日
兆慧智慧工程管理平臺 APP軟件	廈門兆慧	中國	2020SR0317124	2020年4月8日
兆慧慧眼流動人口管控平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0315780	2020年4月8日
兆慧智慧工程系統	廈門兆慧	中國	2020SR0315685	2020年4月8日
兆慧城市更新管理平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0320559	2020年4月9日
兆慧慧眼警務要素管控平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0320160	2020年4月9日
兆慧智慧工程集團管理平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0319692	2020年4月9日
兆慧慧眼開門小程序	廈門兆慧	中國	2020SR0360388	2020年4月22日
兆慧慧眼人臉採集小程序	廈門兆慧	中國	2020SR0360394	2020年4月22日

軟件版權	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期
兆慧慧眼人臉搜索系統	廈門兆慧	中國	2020SR0363465	2020年4月23日
兆慧慧眼晶晶小程序	廈門兆慧	中國	2020SR0365752	2020年4月23日
兆慧慧眼布控平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0365746	2020年4月23日
兆慧慧眼雲平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0365758	2020年4月23日
兆慧慧眼門禁管家平臺	廈門兆慧	中國	2020SR0363979	2020年4月23日
建發智家APP軟體	廈門兆慧	中國	2020SR1093239	2020年9月14日

(g) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務而言屬重大的域名：

域名	註冊擁有人	到期日
cndservice.com	建發物業	2022年4月1日
zzyjyyg.com	漳州怡家園月港	2021年11月14日

C. 有關董事及股東的進一步資料

1. 董事

(a) 董事服務合同詳情

執行董事及非執行董事

本公司執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生以及非執行董事庄躍凱先生及林偉國先生獲委任的初步任期為自2020年9月22日起計三年，於緊隨其任期屆滿之後日期起可自動再續期一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知，方予終止。委任受組織章程細則有關董事離職、罷免及董事輪流退任的相關條文規限。我們的每名非執行董事均同意放棄其董事袍金。

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事獲委任的初步任期為三年，可於當時之任期屆滿後翌日起計自動續期一年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知，方予終止。委任受組織章程細則有關董事離職、罷免及董事輪流退任的相關條文規限。每名獨立非執行董事有權享有年度董事袍金如下：

姓名	年度 董事袍金 港元
張國鈞先生	100,000
李卓然先生	100,000
李國泰先生	100,000
胡一威先生	100,000

除上述董事袍金外，預期概無獨立非執行董事可就其擔任獨立非執行董事之職務而收取任何其他酬金。

除上文披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合同，惟於一年內屆滿或可由僱主自行終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同除外。

(b) 董事薪酬

- (i) 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，我們向董事授出的薪金、花紅、退休福利計劃供款、醫療保險及其他社會保險總額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.6百萬元。
- (ii) 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，本集團並無向我們當時的董事支付任何酬金及授出任何實物福利。
- (iii) 根據目前實施的安排，截至2020年12月31日止年度，本集團應付董事(包括非執行董事以及於各自職位作為董事的獨立非執行董事)之薪酬(不包括酌情花紅)及董事應收之實物福利總額預期為人民幣1.2百萬元。
- (iv) 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，概無向我們當時的董事或本集團任何成員公司前任董事支付任何款項，不論是(i)為吸引加入本集團或在其加入本集團時支付任何款項或(ii)因失去本集團任何成員公司的董事職位或有關本集團任何成員公司管理事宜的任何其他職務而支付任何款項。
- (v) 現時概無任何安排致使董事放棄或同意放棄截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的任何酬金。

(c) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益

緊隨分拆完成後，董事及本公司最高行政人員於本公司之股份、相關股份或債權證擁有之權益及／或淡倉(如適用)及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作持有之權益及／或淡倉(如適用))；(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內；或(iii)將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(上述各情況均為股份上市後隨即)將為如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有的 已發行股份／ 相關股份數目	本公司 權益概約 百分比 ^(附註1)
庄躍凱先生	全權信託的創辦人	60,412,000 ^(附註2)	5.13%
林偉國先生	於受控制法團的權益	60,412,000 ^(附註2)	5.13%
喬海俠女士	信託受益人	810,004 ^(附註2)	0.07%
	實益擁有人	32,000	0.003%
黃黨輝先生	信託受益人	540,023 ^(附註2)	0.05%

附註：

1. 股權百分比乃基於本公司於建發國際分派及分拆完成後的股份總數1,176,711,106股股份計算。
2. 緊隨建發國際分派及分拆完成後，該等股份以Diamond Firetail Limited (「**Diamond Firetail**」) 的名義登記，該公司為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee Limited (「**Equity Trustee**」) 的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生為上述全權信託的創辦人之一，而林偉國先生為上述全權信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生是上述全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、林偉國先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為於Diamond Firetail持有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，緊隨分拆完成後，本公司董事或最高行政人員概無於本公司股份或相關股份或債權證或於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中持有於股份在聯交所上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例相關條文當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條，須載入該條所指登記冊的任何權益及／或淡倉(如適用)；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)。

(ii) 董事於主要股東的持倉

於最後實際可行日期，下列董事在於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉(而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露)的公司中任職：

董事姓名	股東姓名	持有職務
庄躍凱先生	廈門建發 建發房地產 建發國際	副總經理及黨委委員 董事會主席及黨委書記 董事會主席及執行董事
林偉國先生	建發房地產 建發國際	董事、副總經理及黨委委員 執行董事及行政總裁
喬海俠女士	建發房地產	黨委委員

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

(d) 本公司主要股東的權益

有關緊隨分拆完成後將於我們股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股份面值10%或以上的權益的人士詳情，請參閱本上市文件「主要股東」一節。

(e) 主要股東於本集團任何其他成員公司的股份及相關股份的權益

據董事所知，緊隨分拆完成後，概無任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)將直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司(除本公司外)的股東大會上投票的任何類別股份面值10%或以上的權益或有關該等證券的任何購股權。

2. 已收代理費或佣金

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團概無就發行或銷售本公司或本集團任何成員公司的任何資本或證券而向任何人士(包括董事及本節下文「一 E.其他資料 — 9.專家資格」一段所指的專家)授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

3. 個人擔保

董事並無就授予本集團之銀行融資(如有)向貸款人提供個人擔保。

4. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 概無董事及本節下文「一 E.其他資料 — 9.專家資格」一段所指的任何專家於本公司的發起過程中，或緊接本上市文件日期前兩年內在本集團任何成員公司收購或出售或租賃(或擬收購或出售或租賃)的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (b) 概無董事及本節下文「一 E.其他資料 — 9.專家資格」一段所指的任何專家於本上市文件日期在對本集團業務而言仍屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無本節下文「一 E.其他資料 — 9.專家資格」一段所指的專家於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；
- (d) 概無董事於與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務中(本集團業務除外)擁有權益；及
- (e) 概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有已發行股份5%以上的股東擁有本公司五大供應商及五大客戶的任何權益。

D. 我們控股股東根據上市規則向聯交所作出的承諾

誠如本上市文件「豁免嚴格遵守上市規則—股份發行限制」一段所載，根據上市規則第10.07(1)(a)條，我們控股股東(即益能、益鴻、建發房地產、建發股份及廈門建發)已各自向聯交所及本公司承諾，(a)除根據分拆及在本公司發行任何證券後任何視作出售股份外，其各自將不會於其股權於本上市文件披露之日起至上市日期起計滿六個月當日止期間出售及訂立任何協議出售本上市文件所示為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔及(b)於上文(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售及訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，若緊隨此等出售或於行使或執行相關購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等各自將不再擔任我們的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，我們控股股東已各自進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露其於本公司的持股量或其控制公司於本公司的持股量的相關參考日期，直至上市日期起計12個月當日期間內：(a)根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構(定義見香港銀行業條例(香港法例第155章))為受益人質押或押記其各自所實益擁有的任何股份，其將即時知會本公司有關質押或押記以及已質押或已押記的股份數目；及(b)倘接獲任何股份的承質押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記股份，其將即時知會本公司有關指示。

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事已獲悉，本集團不大可能於香港、中國或英屬處女群島就遺產稅承擔重大責任。

2. 稅項及其他彌償保證

建發房地產與本公司(為我們本身及作為本公司各現時附屬公司的受託人)訂立彌償契據，就(其中包括)(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前可能招致本集團任何成員公司根據遺產稅條例(香港法例第111章)第35條或第43條項下的條文(或香港境外任何司法權區法律所載的相等或相似條文)須支付或應付任何遺產稅；(ii)本集團任何成員公司因在上市日期或之前所賺取、應計、收取、訂立(或被視為將會賺取、應計、收取或訂立)之任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或情況而應承擔之任何金額及所有稅項；(iii)我們於上市日期或之前因(其中包括)(a)未

能為我們的僱員登記及／或於社會保險及住房公積金供款，於本上市文件「業務—員工—社會保險及住房公積金供款」一段中所披露；及(b)未能向當地房屋行政機關作出租賃協議備案，於本上市文件「業務—物業」一段中所披露，或相關中國當局及／或法院可能針對我們在中國的附屬公司裁定或要求任何有關租賃物業遷移的違規事件而遭受、施加或產生的所有損失、款項、訟案、和解款項、成本、責任、損害或開支、罰金及罰款彌償本集團；及(iv)任何可能因就若干軟件、服務器及操作系統供應商向我們的中國附屬公司提出的潛在訴訟(如有)而引致的損失、款項、訟案、和解款項、成本、責任、損害或開支、罰金及罰款，於本上市文件「業務—知識產權」一段中所披露。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或提出或被控的重大訴訟、仲裁或索償將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

4. 股份持有人的稅項

(a) 英屬處女群島

根據英屬處女群島現行法例，只要本公司並無持有英屬處女群島土地的任何權益，則過戶及以其他方式處置股份均毋須繳納英屬處女群島印花稅。

(b) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊上登記的股份須繳納香港印花稅，且就每位買家及賣家收取的現行費率為0.1%。在香港買賣股份而產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

5. 開辦費用

本公司的開辦費用為20,900港元。

6. 發起人

本公司並無發起人。除本上市文件所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內，並無就分拆或本上市文件所述有關交易向發起人支付、分配或給予或建議向發起人支付、分配或給予現金、證券或其他福利。

7. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人將因擔任上市保薦人而收取費用總額1.5百萬美元。

8. 登記程序

本公司的股東名冊主冊將由Tricor Services (BVI) Limited存置於英屬處女群島，而本公司的股東名冊香港分冊將由卓佳證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意外，所有股份過戶及其他股份所有權權均須送交本公司香港股份過戶登記分處登記，而非於英屬處女群島股東名冊主冊登記。

9. 專家資格

在本上市文件內提供意見及／或其名列於本上市文件內的專家資格如下：

名稱	資格
中國指數研究院	行業顧問
中國國際金融香港證券有限公司	獲許可根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合同交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合同提供意見)及第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)
致同(香港)會計師事務所有限公司	香港法例第50章專業會計師條例下的執業會計師 《財務匯報局條例》(香港法例第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
Harney Westwood & Riegels	英屬處女群島律師
福建天衡聯合律師事務所	本公司中國法律顧問

10. 專家同意書

中國指數研究院、獨家保薦人、致同(香港)會計師事務所有限公司、Harney Westwood & Riegels及福建天衡聯合律師事務所各自就本上市文件的刊發發出同意書，並同意在本上市文件內以現時的形式及文義刊載彼等的報告、函件、意見、意見概要的副本(視乎情況而定)及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 無重大不利變動

我們董事確認，自2020年6月30日(即本集團所編製的最新經審計財務報表日期)起及直至本上市文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

12. 其他事項

本上市文件所披露者外，

(a) 於緊接本上市文件日期前兩年內：

(i) 概無發行、同意發行或建議發行繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款，以獲取現金或現金以外的代價；及

(ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

(b) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。

(c) 本公司並無尚未行使的可轉換債務證券或債權證。

(d) 於本上市文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。

(e) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排。

(f) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份或管理層股份或遞延股份。

(g) 本公司的權益及債務證券(如有)概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求任何上市或批准買賣。

備查文件

下列文件副本將由本上市文件日期起至本上市文件日期14天後(包括該日)止一般營業時間上午九時三十分至下午五時三十分於金杜律師事務所辦公室(地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 致同(香港)會計師事務所有限公司編製的會計師報告，全文載於本上市文件附錄一「會計師報告」一節；
- (c) 致同(香港)會計師事務所有限公司有關未經審核備考財務資料的會計師報告，全文載於本上市文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節；
- (d) 本集團截至2019年12月31日止三個年度各年，以及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 本公司英屬處女群島法律顧問Harney Westwood & Riegels發出的函件，概述有關本公司章程及本上市文件附錄三「本公司組織章程及英屬處女群島公司法概要」一節所述英屬處女群島商業公司法的若干方面；
- (f) 英屬處女群島商業公司法；
- (g) 本公司中華人民共和國法律顧問福建天衡聯合律師事務所有關本公司若干方面而提出的法律意見；
- (h) 本公司行業顧問中國指數研究院編製的行業報告；
- (i) 本上市文件附錄四「一般資料 — B.有關本公司業務之進一步資料 — 1.重大合同概要」一段所述的重大合同；
- (j) 本上市文件附錄四「一般資料 — E.其他資料 — 10.專家同意書」一段所述的同意書；及
- (k) 本上市文件附錄四「一般資料 — C.有關董事及股東之進一步資料 — 1.董事」一段所述的服務合同。

C&D Property Management Group Co., Ltd
建發物業管理集團有限公司