

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，本概要作為整體受到整份文件的限制，並應與之一併閱讀。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，商務物業管理市場規模，按收益計於2019年佔總體物業管理市場的17.4%，及於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們旨在為客戶提供覆蓋物業全生命週期的全產業鏈綜合服務。截至2020年5月31日，我們在34個城市擁有331個在管項目，總面積⁽¹⁾為25.8百萬平方米，其中總面積11.7百萬平方米的111個項目位於大灣區。該等項目包括商務物業、公共與工業物業及住宅物業。我們的在管物業大部分位於中國一線及新一線城市。我們管理這些物業及其附屬的設施。除了較傳統的基本物業管理服務外，亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。我們是市場上為數不多的專業為商務物業提供綜合服務的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務及其他與軟件開發和技術維護服務有關的服務。我們擬於深圳卓投註冊成立後三年即2021年5月3日後出售我們的金融服務業務，因為小額貸款公司的股權在註冊三年內無法轉讓。有關詳細計劃，請參閱「業務—金融服務」。我們於往績記錄期的軟件開發及技術維護服務由正聯浩東提供，我們於2020年4月出售正聯浩東。請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—出售正聯浩東」。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收益由2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率約為39.2%。我們的收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣593.2百萬元增加58.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣941.7百萬元。我們訂約管理（包括在管物業及將由我們管理的未交付物業）的物業的總面積⁽¹⁾由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率約為59.1%。我們的合約面積進一步增加11.0%至截至2020年5月31日的36.8百萬平方米。我們在管物業的總面積⁽¹⁾由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月

(1) 「合約面積」指根據我們的物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的面積，包括管理面積及未交付面積，而「在管面積」指物業開發商已交付或準備交付予業主的物業面積，而我們已就提供服務的合約義務收取物業管理費。

概 要

31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率約為43.9%。我們的在管面積進一步增加9.7%至截至2020年5月31日的25.8百萬平方米。我們的年／期內利潤從2017年的人民幣136.4百萬元增至2019年的人民幣233.6百萬元，複合年增長率約為30.9%。我們的年／期內利潤由截至2019年5月31日止五個月的人民幣77.0百萬元增加99.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣153.5百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期內，我們的收益主要來自物業管理服務，亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

物業管理服務

於往績記錄期，我們在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；及
 - 企業大樓和辦公與研發園區；
- 公共與工業物業，包括政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅小區及公寓。

我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供物業管理服務。

我們於往績記錄期向在管物業提供的服務包括：

	增值服務			
	基本物業管理服務	資產服務	企業服務	特定增值服務
商務物業				
• 寫字樓及商務綜合體	• 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 禮賓服務 • 停車場管理服務	• 前期物業顧問諮詢服務 • 空間運營服務 • 二手物業租售代理服務 • 輕資產物業運營服務	• 企業行政管理與僱員福利支持服務 • 為企業客戶的僱員提供服務	• 專項工程改造服務 • 辦公室等場所的專項清潔服務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務

概 要

	基本物業 管理服務	增值服務		
		資產服務	企業服務	特定增值服務
• 企業大樓和 辦公與研發 園區	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 禮賓服務 • 停車場管理服務 • 其他額外物業管理服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 前期物業顧問諮詢服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 為高管提供高端服務 • 企業行政管理與僱員福利支持服務 • 向企業客戶的僱員服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 辦公室等場所的專項清潔服務
公共及工業 物業	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 停車場管理服務 	不適用	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 專項清潔服務
住宅物業	<ul style="list-style-type: none"> • 清潔和園藝服務 • 安保服務 • 維修及維護服務 • 停車場管理服務 • 客戶服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 二手物業租售代理服務 • 空間運營服務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務 • 會所運營服務 		

其他業務

除物業管理服務外，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務以及其他與提供軟件開發及技術維護服務有關的服務，於往績記錄期其各自貢獻的收益較少。

我們於2018年5月成立深圳卓投，以提供金融服務。深圳卓投的客戶主要是任職於深圳企業或在深圳營運業務及需要物業交易資金的個別人士。於2018年、2019年及截至2020年5月31日止五個月，金融服務收益分別為人民幣19.6百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣24.4百萬元，佔各個期間總收益約1.6%、2.7%及2.6%。隨著我們繼續擴充我們的物業管理業務，我們認知到我們的金融服務與物業管理服務之間的協同效益並非如預期般重要，並決定根據相關法律法規施行的規定將全部股權轉讓予深圳卓投

概 要

受讓人（卓越集團的聯屬公司），並在戰略上聚焦於物業管理服務，作為我們的核心業務。有關金融服務業務、處理信貸、經營、法律及合規風險的方法以及建議轉讓的詳情，請參閱「業務－金融服務」。

下表載列所示期間各業務線的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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：										
基本物業管理服務										
－ 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2	400,734	67.6	602,674	64.0
－ 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1	35,341	6.0	136,649	14.5
－ 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6	70,085	11.8	84,959	9.0
	857,066	90.5	1,066,541	87.2	1,576,267	85.9	506,160	85.4	824,282	87.5
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1	67,201	11.3	90,495	9.6
	945,692	99.9	1,199,320	98.1	1,780,023	97.0	573,361	96.7	914,777	97.1
其他業務：										
金融服務	-	-	19,615	1.6	50,194	2.7	18,306	3.1	24,427	2.6
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2	689	0.1	1,970	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1	843	0.1	511	0.1
總計	947,287	100.0	1,223,186	100.0	1,836,019	100.0	593,199	100.0	941,685	100.0

於往績記錄期，我們的收益穩定增長乃主要由於我們來自物業管理服務的收益增加，分別為人民幣945.7百萬元、人民幣1,199.3百萬元、人民幣1,780.0百萬元及人民幣914.8百萬元，約佔同期我們總收益的99.9%、98.1%、97.0%及97.1%。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的總收益整體增加主要歸因於我們的在管總面積的穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米、23.5百萬平方米及25.8百萬平方米。

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業總面積明細以及於所示期間我們的基本物業管理服務所得總收益的明

細：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至5月31日或截至該日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	在管面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)
卓越集團⁽¹⁾								
- 商務物業	1,866	351,693	2,343	410,560	2,770	488,782	2,817	223,181
- 公共及 工業物業	100	4,344	100	3,768	100	3,245	100	1,175
- 住宅物業	5,455	153,369	6,107	169,506	7,285	173,631	7,813	83,929
小計	7,421	509,406	8,551	583,834	10,154	665,658	10,729	308,285
第三方 物業開發商⁽²⁾								
- 商務物業	2,995	311,478	4,418	432,212	9,543	707,673	10,955	379,493
- 公共及 工業物業	948	36,182	1,479	50,113	3,725	200,192	4,025	135,474
- 住宅物業	-	-	107	382	107	2,744	107	1,030
小計	3,943	347,660	6,004	482,707	13,375	910,609	15,087	515,997
總計	11,364	857,066	14,554	1,066,541	23,529	1,576,267	25,816	824,282

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

概 要

於往績記錄期內，我們大部分收益來自管理卓越集團開發的物業。我們一直在努力擴大客戶基礎以涵蓋更多第三方物業開發商，包括以下方法：(i)參與招標投標過程，確保在目標城市中取得寫字樓及商業綜合體標桿項目，(ii)跟隨我們主要第三方客戶的步伐，並利用我們綜合大客戶管理系統和優質服務的聲譽，進一步擴大我們的客戶基礎，以及(iii)進行戰略性收購和投資，其準則載列於「業務—業務戰略—快速實現地域範圍和業態的擴張」，以建立更大的收益來源及使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，卓越集團開發的物業分別佔在管總面積的65.3%、58.7%、43.2%及41.6%；同期，第三方物業開發商開發的物業分別佔在管總面積的34.7%、41.3%、56.8%及58.4%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，向卓越集團提供服務的收益分別佔總收益的10.1%、9.6%、10.6%及13.2%，而向其他第三方客戶提供服務的收益分別佔總收益的89.3%、89.9%、89.0%及86.1%。根據(i)經考慮李先生公司的土地儲備及未來物業開發計劃、過往增長趨勢及與李先生公司訂立的現有物業管理合約後李先生公司於未來三年將予開發及交付的物業項目預計建築面積；及(ii)經計及我們透過採購獨立第三方開發商開發的新物業管理項目及第三方物業管理公司的策略性收購擴充獨立第三方開發商開發的項目組合的努力及計劃後預計獨立第三方客戶對物業管理服務的需求增長，預計自李先生公司產生的收益將於2022年12月31日前逐漸減少至約13.0%，而卓越集團開發的物業應佔基本物業管理服務所得收益及已訂約總建築面積將於2022年12月31日前分別逐漸減少至約35%及50%。

下表載列所示期間的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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	446,615	62.6	577,246	62.1	873,338	62.3	297,630	66.1	396,405	57.4
分包成本	6,408	0.9	15,016	1.6	56,441	4.0	6,694	1.5	29,442	4.3
清潔成本	78,484	11.0	122,264	13.2	178,955	12.8	58,386	13.0	81,751	11.8
維修及維護成本	35,098	4.9	39,516	4.3	73,883	5.3	21,775	4.8	79,979	11.6
公用事業成本	50,630	7.1	52,196	5.6	53,832	3.8	14,404	3.2	22,671	3.3
停車場開支	31,012	4.3	36,434	3.9	42,404	3.0	16,129	3.5	17,369	2.5
辦公開支	14,891	2.1	23,273	2.5	29,300	2.1	12,152	2.7	17,515	2.5
折舊及攤銷	7,109	1.0	12,570	1.4	25,292	1.8	6,179	1.4	15,761	2.3
租金開支	11,639	1.6	16,718	1.8	19,727	1.4	6,814	1.5	7,643	1.1
其他開支 ⁽¹⁾	31,931	4.5	33,714	3.6	49,401	3.5	10,388	2.3	21,757	3.2
總計	713,817	100.0	928,947	100.0	1,402,573	100.0	450,551	100.0	690,293	100.0

(1) 主要包括雜項開支，如舉辦社區文化活動、購買消耗品及保險開支產生的成本。

我們的客戶與供貨商

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，向單一最大客戶卓越集團提供服務的收益分別為人民幣95.5百萬元、人民幣117.7百萬元、人民幣194.3百萬元及人民幣

概 要

123.9百萬元，分別佔我們總收益的10.1%、9.6%及10.6%及13.2%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，向五大客戶提供服務的收益分別為人民幣317.3百萬元、人民幣383.2百萬元、人民幣602.0百萬元及人民幣308.9百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、31.4%、32.9%及32.9%。請參見「業務－客戶」。

我們的供貨商主要是位於中國提供清潔、安全、綠化、園藝、維修及維護服務，以及設施及設備管理服務且具有相關法律法規的資格要求的分包商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，來自五大供貨商的採購額分別為人民幣70.4百萬元、人民幣86.1百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣98.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的30.6%、29.1%、18.7%及33.5%，而來自單一最大供貨商的採購額分別為人民幣33.7百萬元、人民幣44.2百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣37.9百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的14.7%、14.9%、7.8%及12.9%。請參閱「業務－供貨商」。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已使我們能夠在中國物業管理行業佔據有利位置，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)中國領先的商務物業管理服務提供商，擁有良好的往績紀錄及強大的品牌知名度；(ii)全生命週期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務，實現客戶資產價值最大化，提升我們的競爭優勢；(iii)定制化綜合服務能力，贏得各行業知名企業的青睞，為我們帶來穩定優質的長期客戶資源；(iv)服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率；(v)獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持；及(vi)經驗豐富的管理團隊，輔以完善的人力資源管理體系。

我們的業務戰略

我們擬實施以下戰略以鞏固我們在中國作為商務物業管理服務提供商的領先地位：(i)快速實現地域範圍和業態的擴張；(ii)通過收購及投資實現業務規模的擴張；(iii)持續提供創新的增值業務；及(iv)利用數據分析智能技術，進一步提高我們的運營效率和服務質量。

主要財務資料概要

下文所載財務資料過往數據概要摘錄自本文件附錄一會計師報告內所載綜合經審核財務報表（包括隨附附註），以及「財務資料」所載資料，並須與之一併閱讀。我們的財務資料根據香港財務報告準則編製。

節選綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
收益	947,287	1,223,186	1,836,019	593,199	941,685
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)	(450,551)	(690,293)
毛利	233,470	294,239	433,446	142,648	251,392
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747	104,896	196,034
年／期內利潤	136,393	156,559	233,565	77,046	153,520
應佔：					
本公司權益股東	109,075	125,773	178,510	61,729	142,139
非控股權益	27,318	30,786	55,055	15,317	11,381

概 要

節選綜合併財務狀況表

	12月31日			5月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	99,666	115,443	589,233	586,459
流動資產總值	898,610	1,265,330	1,962,630	1,433,914
流動負債總額	770,279	1,001,903	1,874,467	1,366,002
流動資產淨值	128,331	263,427	88,163	67,912
非流動負債總額	13,759	16,083	221,521	417,068
權益總額／資產淨值	214,238	362,787	455,875	237,303
非控股權益	49,835	80,195	65,367	55,322

我們的流動資產淨值於2019年12月31日至2020年5月31日減少，主要由於(i)應收貸款減少，主要與我們擬出售的金融服務業務有關；及(ii)貿易及其他應收款項減少，主要由於關聯方還款所致，部分被貿易及其他應付款項減少以及銀行貸款及其他借款增加所抵銷。

我們的資產淨值於2019年12月31日至2020年5月31日有所減少，主要因為於2020年5月向東潤（李華先生控制的實體深圳東潤澤的當時股東）派付股息人民幣353.7百萬元，惟部分被截至2020年5月31日止五個月的利潤為人民幣153.5百萬元抵銷。

綜合現金流量表數據概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
營運資金變動前的經營現金流量	190,632	227,637	361,936	121,523	200,507
－ 營運資金變動	(75,644)	(331,767)	(102,896)	(124,871)	(43,365)
－ 已付中國企業所得稅	(35,502)	(59,810)	(74,365)	(44,560)	(73,928)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	79,486	(163,940)	184,675	(47,908)	83,214
投資活動(所用)／所得現金淨額	(53,861)	(91,608)	(764,551)	(162,532)	871,597
融資活動所得／(所用) 現金淨額	288,100	186,897	541,593	11,303	(939,235)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	313,725	(68,651)	(38,283)	(199,137)	15,576
年／期初現金及現金等價物	240,312	554,037	485,386	485,386	447,103
年／期末現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103	286,249	462,679

概 要

於2018年及截至2019年5月31日止五個月，我們錄得經營活動所用現金淨額分別約為人民幣163.9百萬元及人民幣47.9百萬元，主要由於我們於2018年5月開展金融服務業務致使應收貸款分別增加人民幣298.0百萬元及人民幣118.2百萬元，以及業務擴張致使貿易及其他應收款項分別大幅增加人民幣80.4百萬元及人民幣85.5百萬元。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度			截至 5月31日或 截至該日 止五個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
流動比率(倍)	1.2	1.3	1.0	1.0
資本負債比率(%)	–	41.3	102.0	178.6
總資產回報率(%)	18.2	13.2	11.9	6.7
股本回報率(%)	97.4	54.3	57.1	44.3

我們的資本負債比率於截至2019年12月31日止年度大幅增加，主要由於我們於期內就向深圳銳特信機電設備有限公司及深圳沃斯頓科技有限公司提供墊款的銀行貸款增加，主要用於支持彼等的業務營運。請參閱「財務資料－關聯方交易」。截至2020年5月31日，我們的資本負債比率進一步升至178.6%，主要是由於我們截至有關日期的權益減少，主要與該期間向一間附屬公司當時的權益股東宣派的股息人民幣353.7百萬元有關。

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的18.2%下降至截至2018年12月31日的13.2%及截至2019年12月31日的11.9%，主要由於我們於2018年5月開展的金融服務業務產生的資產回報較低。我們截至2020年5月31日的總資產年化回報率為16.7%，主要由於盈利能力提升。

我們的股本回報率由截至2017年12月31日的97.4%下降至截至2018年12月31日的54.3%，主要由於往績記錄期內的保留利潤促使我們的權益總額持續增加。我們截至2019年12月31日的股本回報率為57.1%，保持相對穩定。我們截至2020年5月31日的年化股本回報率為106.3%。

有關上表中主要財務比率的定義及分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率概要」。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及行使[編纂]或因行使根據[編纂]前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），Urban Hero將持有本公司已發行股本約[編纂]%。Urban Hero由東潤全資擁有，而東潤由李華先生全資擁有。因此，[編纂]完成後，李華先生、東潤及Urban Hero將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成持續關連交易。請參閱「關連交易」。

[編纂]前購股權計劃

我們已採納[編纂]前購股權計劃，旨在激勵及獎勵合資格參與者對本集團作出或可能作出的貢獻。於2020年9月9日，可認購合共28,200,000股股份的購股權已授予合共37名承授人，佔緊隨[編纂]後本公司已發行股本的[編纂]%（並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份）。請參閱「附錄四－法定及一般資料－D. 其他資料－2. [編纂]前購股權計劃」。

概 要

[編纂]的統計數據

下表統計數據乃基於假設(i)[編纂]完成及[編纂]中[編纂]股股份獲發行；及(ii)[編纂]並未獲行使。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 最低[編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 最高[編纂]計算
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
經調整綜合每股股份有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 經調整綜合每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算所得。

股息政策

於2019年，我們宣派股息人民幣104.7百萬元，乃於2020年5月分派。於2020年4月30日，我們宣派股息人民幣353.7百萬元，亦已於2020年5月分派。

我們並無未來股息派付政策。我們目前擬保留所有可供使用的資金及盈利（如有），提供業務發展及擴張的資金。董事會可全權酌情決定是否就任何年度派付任何股息及派付金額。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的派付及金額也將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定股息通常可從根據中國會計原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多個方面存在差異。中國法律也規定外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得用作派發現金股息。請參閱「財務資料－股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，且不計及因行使根據[編纂]前購股權計劃授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，將從[編纂]中收取的所得款項淨額為[編纂]百萬港元。我們擬按下列用途及金額使用該等[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用作業務擴張，包括戰略性收購及投資；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用作投資於先進的信息技術系統；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用作我們在管物業的設施升級；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用作吸納及培養人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用作一般公司用途。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

概 要

近期發展及並無重大不利變動

與我們截至2020年5月31日的總合約面積約36.8百萬平方米的401個已訂約項目相比，我們截至最後實際可行日期，我們已訂約管理總合約面積為37.9百萬平方米的426個項目，包括(i)卓越集團開發的98項總合約面積21.2百萬平方米的物業及(ii)328項由第三方物業開發商開發的總合約面積16.7百萬平方米的物業，其中一項物業由卓越集團的聯營公司開發，我們的合約面積為100,000平方米及在管面積為76,000平方米。截至最後實際可行日期的有關總合約面積中，就我們在管交付的總面積為27.0百萬平方米，包括卓越集團開發的總面積11.0百萬平方米的物業及第三方物業開發商開發的總面積16.0百萬平方米的物業。董事確認，自2020年5月31日及直至最後實際可行日期，卓越集團及其他第三方物業開發商授予的新物業管理服務的主要條款與往績記錄期內訂立者具有可比性。

截至2020年5月31日，我們的銀行貸款及其他借款為人民幣423.8百萬元。請參閱「財務資料－債項」。

COVID-19疫情

2019年底首次報道由新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病疫情，並繼續在中國乃至全球蔓延。於2020年1月30日，世界衛生組織（「WHO」）宣佈將COVID-19疫情列為國際關注的突發公共衛生事件（「PHEIC」）。於2020年3月11日，WHO進一步宣佈COVID-19為大流行病。截至最後實際可行日期，該病毒已在全球超過210個國家和地區傳播，死亡人數和感染病例數字持續上升。根據中國國家統計局（或國家統計局）於2020年4月17日發佈的數據，於2020年，中國2020年第一季度國內生產總值相比2019年第一季度下滑6.8%。然而，根據弗若斯特沙利文報告，從長遠來看，COVID-19疫情預計將對中國物業管理行業帶來有限影響，原因是：(i)由於目前的在管面積及物業管理費率不會受到COVID-19疫情的影響，現有中國物業管理市場的規模不大可能受到影響；及(ii)物業建設及銷售活動經已延遲，但已逐漸恢復正常運作。

- **經營業績。**截至2020年5月31日及最後實際可行日期，我們在湖北省管理72個及76個項目，總在管面積保持穩定，約為1.7百萬平方米，分別佔截至同日我們總在管面積的約6.6%及6.5%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，我們在湖北省的總收益貢獻分別為0.3%、0.9%、4.1%、1.3%及7.0%。
- **財務表現。**截至最後實際可行日期，我們就應對COVID-19爆發實施該等增強措施產生總成本約人民幣2.9百萬元，其中我們獲有關地方政府補助約人民幣1.8百萬元。這主要為口罩、酒精洗手液、消毒劑和紅外測溫儀的材料成本。董事認為，經考慮地方政府分發的醫療和清潔用品以及相關監管支持政策（如減免三個月社會保險供款）後，與增強措施相關的額外成本將不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大不利影響。

除購買防護必需品的費用增加外，於截至2020年5月31日止五個月，與2019年同期相比，我們的收益增加58.7%，主要是由於內生業務增長及戰略性收購令我們在管面積持續增長。此外，我們就積極參與疫情的防控自相關地方政府獲得財政補貼，並可享中國有關地方政府發佈的支持性政策。截至2020年5月31日止五個月，我們在武漢的物業管理項目的收益（不包括我們於2019年收購的武漢雨陽及武漢環貿的收益）與2019年同期相比亦穩步

概 要

增加10.0%以上，而武漢兩陽截至2020年5月31日止五個月的單獨收益亦較2019年同期增加10.0%以上。由於相關物業於2019年末前並未交付管理，武漢環貿於截至2019年5月31日止五個月並無錄得任何收益，其收益於2020年1月至5月亦穩步增加。因此，我們認為COVID-19疫情不會對我們的財務表現造成重大不利影響。

- **最壞情況。**我們亦估計，倘萬一我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務營運（無論是政府政策還是我們無法控制的任何其他原因），基於以下假設（惟[編纂]的預期[編纂]所得款項分配用作一般業務營運及營運資金除外），本集團的財務狀況仍可維持約25個月。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」。對於因COVID-19的影響而被迫停業的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務我們將不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工，包括運營和行政員工，在雙方同意下休無薪假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，且不產生任何重大補償；(iii)倘未事先徵得他們的一致同意休無薪假，我們可能會產生一個月的人事費用以解僱一線工作人員；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費和其他雜費；(v)為維持我們的最低運營水平而將產生的最低運營和行政支出（包括基本總公司維護成本、水電費、作為上市公司而產生的費用（例如年度上市費、年度審計費、財務報告和合規顧問費）；(vi)在這種情況下延遲擴張計劃；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；(viii)在此情況下將不再宣派及派發股息；(ix)我們的貿易應收款項將根據歷史結算模式結算，而貿易應付款項將在到期時結算；及(x)於不久未來並無會嚴重影響上述主要假設的重大變動。上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明，且我們的董事目前評估此情況的可能性極低。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。

儘管近期中國出現COVID-19疫情，但鑒於自COVID-19疫情以來上述財務業績良好且自相關地方政府獲得扶持政策及財政補貼，董事確認，該疫情並無對本集團的持續業務運營及可持續性產生重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－有關中國及全球出現自然災害、疫症、恐怖主義行為或戰爭的風險可能對我們的業務產生重大不利影響。特別是近期COVID-19疫情可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。」及「業務－COVID-19疫情的影響」。為應對COVID-19疫情，我們實施應急計劃並於我們的辦公物業及在管物業採取強化衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們針對COVID-19疫情的應急計劃及響應」。

無重大不利變動

於審慎周詳考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2020年5月31日及直至最後實際可行日期，我們的業務運營、我們經營所在業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景無重大不利變動。

概 要

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]百萬元，佔[編纂]所得款項總額約[編纂]%（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數）及[編纂]並無獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]百萬元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除；及(ii)約人民幣[編纂]百萬元將自我們截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中扣除。人民幣12.8百萬元已自我們截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表中扣除。

不合規事件

於往績記錄期內，我們的若干附屬公司及分公司未能按照中國法律規定為部分僱員全額繳納社會保險供款及住房公積金。請參見「業務－法律程序及合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，其中部分並非我們所能控制。我們已將該等風險分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。與我們業務及所在行業有關的若干風險如下：

- 我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議；
- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們的未來收購及投資未必會成功；
- 我們大部分經營業務集中在大灣區，容易受到該地區政府政策或業務環境的任何不利發展所影響；
- 我們的無形資產及商譽可能會出現減值虧損；
- 我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損；及
- 我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下宜仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是應評估本文件「風險因素」所載的具體風險，以決定是否投資我們的股份。