

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，其並未載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前務必閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險載於「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前務請細閱該節。

## 我們的使命

我們將自身定位為透過科技創新促進舒適生活的服務提供商。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。

## 概覽

我們提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名<sup>(1)</sup>，較2015年的第76名躍升45位。於2020年5月，中指院亦將我們評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。於2020年4月30日，我們於中國19個省的52個城市訂約提供物業管理服務。

我們過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔我們於2020年4月30日的總在管建築面積95.0%以上。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的27.0百萬平方米。我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元以複合年增長率28.4%增加至2019年的人民幣624.7百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以18.4%的複合年增長率增長。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元以複合年增長率41.6%增加至2019年的人民幣83.9百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以26.1%的複合年增長率增長。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」<sup>(2)</sup>認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

附註：

- (1) 中指院每年發佈按綜合實力排名的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。2020中國物業服務百強企業由244家公司組成（當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同）。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。
- (2) 根據中指院，詞彙常用於中國物業開發及物業管理行業，以提述已獲住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。「綠色建築標識」的認證標準乃根據安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五項因素。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－綠色建築物業管理－綠色建築標識認證要求」。

---

## 概 要

---

除物業管理服務外，我們提供的綠色人居解決方案亦讓我們改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及中央製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。我們亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

我們可依靠控股股東集團帶來商機，同時不斷努力建立及培養與第三方開發商的關係。於往績記錄期間，我們管理自控股股東集團獲取的所有項目。控股股東集團專注於物業開發、物業投資以及相關業務。控股股東集團包括當代置業集團（其股份於聯交所上市（股份代號：1107））、當代投資集團及極地控股集團。於最後實際可行日期，當代置業由張雷先生最終擁有66.11%權益。當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有。極地控股由張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終及全資擁有。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自向控股股東集團提供的服務產生的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣137.9百萬元、人民幣173.8百萬元及人民幣50.9百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、27.8%、27.8%及22.7%。我們堅信，我們與控股股東集團長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們從其項目儲備中獲益。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信終止我們與控股股東集團的互惠互利關係的風險極低。更多詳情請參閱本節「與控股股東的關係」及「與控股股東的關係」。

我們認為，我們的增長乃主要歸功於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積及收益顯著提升。自第三方開發商獲取的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。管理自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，自第三方開發商獲取的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至於2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至於2020年4月30日的10.2百萬平方米。

## 概 要

### 我們的業務模式

我們專注於提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。我們的服務組合可分為以下三條業務線：

#### 物業管理服務

我們向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為並非住宅用途的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。

#### 綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。

#### 增值服務

我們向非業主提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。我們的增值服務主要包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務，及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及分戶查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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	157,740	41.6	202,401	40.8	272,818	43.7	79,095	38.8	93,147	41.4
綠色人居解決方案	101,293	26.7	128,746	26.0	154,550	24.7	57,845	28.4	68,877	30.6
增值服務	120,180	31.7	164,384	33.2	197,311	31.6	66,879	32.8	62,836	28.0
— 向非業主提供增值服務	53,302	14.0	77,466	15.7	100,445	16.0	34,234	16.8	35,024	15.6
— 社區增值服務	66,878	17.7	86,918	17.5	96,866	15.6	32,645	16.0	27,812	12.4
總額	379,213	100.0	495,531	100.0	624,679	100.0	203,819	100.0	224,860	100.0

## 概 要

下表載列於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
<b>物業管理服務</b>										
當代置業集團	12,459	3.3	18,340	3.7	18,131	2.9	5,970	2.9	3,744	1.7
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	5,538	1.5	10,160	2.1	14,812	2.4	3,554	1.8	2,733	1.2
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	139,743	36.8	173,901	35.0	239,875	38.4	69,571	34.1	86,670	38.5
小計	157,740	41.6	202,401	40.8	272,818	43.7	79,095	38.8	93,147	41.4
<b>綠色人居解決方案</b>										
當代置業集團	10,190	2.7	23,061	4.7	34,997	5.6	11,573	5.7	11,799	5.2
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	16,300	4.3	13,024	2.6	12,049	1.9	2,847	1.4	1,971	0.9
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	74,803	19.7	92,661	18.7	107,504	17.2	43,425	21.3	55,107	24.5
小計	101,293	26.7	128,746	26.0	154,550	24.7	57,845	28.4	68,877	30.6
<b>增值服務<sup>(3)</sup></b>										
當代置業集團	34,051	9.0	52,977	10.7	59,513	9.5	22,964	11.3	21,995	9.8
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	19,010	5.0	20,369	4.1	34,339	5.5	10,448	5.1	8,702	3.9
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	67,119	17.7	91,038	18.4	103,459	16.6	33,467	16.4	32,139	14.3
小計	120,180	31.7	164,384	33.2	197,311	31.6	66,879	32.8	62,836	28.0
<b>總計</b>	<b>379,213</b>	<b>100.0</b>	<b>495,531</b>	<b>100.0</b>	<b>624,679</b>	<b>100.0</b>	<b>203,819</b>	<b>100.0</b>	<b>224,860</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團。
- (2) 指獨立於控股股東的第三方開發商、業主及住戶。
- (3) 包括向非業主提供的增值服務，例如協銷服務以及初步規劃及設計諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，包括停車場管理服務、公共區域租賃服務及家居服務。

## 概 要

下表載列於所示期間按業務線及項目來源劃分的收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
<b>物業管理服務</b>										
當代置業集團	137,892	36.4	161,491	32.6	200,467	32.1	58,055	28.5	72,902	32.4
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	11,474	3.0	20,882	4.2	31,449	5.0	8,697	4.3	5,667	2.5
第三方開發商	8,374	2.2	20,028	4.0	40,902	6.6	12,343	6.0	14,578	6.5
小計	157,740	41.6	202,401	40.8	272,818	43.7	79,095	38.8	93,147	41.4
<b>綠色人居解決方案</b>										
當代置業集團	75,630	19.9	96,279	19.5	115,095	18.4	50,477	24.8	55,730	24.8
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	13,532	3.6	12,018	2.4	12,892	2.1	3,370	1.7	3,775	1.7
第三方開發商	12,131	3.2	20,449	4.1	26,563	4.2	3,998	1.9	9,372	4.1
小計	101,293	26.7	128,746	26.0	154,550	24.7	57,845	28.4	68,877	30.6
<b>增值服務</b>										
當代置業集團	99,757	26.4	124,813	25.2	128,691	20.6	47,954	23.5	40,658	18.1
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	16,843	4.4	21,237	4.3	34,600	5.5	10,482	5.1	10,161	4.5
第三方開發商	3,580	0.9	18,334	3.7	34,020	5.5	8,443	4.2	12,017	5.4
小計	120,180	31.7	164,384	33.2	197,311	31.6	66,879	32.8	62,836	28.0
<b>總計</b>	<b>379,213</b>	<b>100.0</b>	<b>495,531</b>	<b>100.0</b>	<b>624,679</b>	<b>100.0</b>	<b>203,819</b>	<b>100.0</b>	<b>224,860</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

## 概 要

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘下部分則按酬金制收取。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，收益的99.8%、99.8%、99.9%、99.9%及99.9%分別按包幹制收取，而於同期，收益的0.2%、0.2%、0.1%、0.1%及0.1%分別按酬金制收取。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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	%
物業管理服務	40,120	25.4	50,506	25.0	73,220	26.8	18,692	23.6	25,889	27.8
綠色人居										
解決方案	31,038	30.6	37,072	28.8	52,947	34.3	16,261	28.1	20,057	29.1
增值服務	52,178	43.4	77,379	47.1	91,342	46.3	29,793	44.5	28,730	45.7
— 向非業主提供增值服務	16,614	31.2	26,293	33.9	30,610	30.5	10,441	30.5	11,446	32.7
— 社區增值服務	35,564	53.2	51,086	58.8	60,732	62.7	19,352	59.3	17,284	62.1
總計	<u>123,336</u>	32.5	<u>164,957</u>	33.3	<u>217,509</u>	34.8	<u>64,746</u>	31.8	<u>74,676</u>	33.2

於往績記錄期間，我們的收益穩步增長，乃主要由於(i)物業管理服務的收益因在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增長至2020年4月30日的15.0百萬平方米而增加，(ii)綠色人居解決方案的收益整體增加及(iii)增值服務的收益整體增加。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元、人民幣217.5百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.7百萬元，與我們同期的收益增長整體相符。於同期，我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%、34.8%、31.8%及33.2%。我們的整體毛利率維持穩定，乃主要我們於往績記錄期間維持相對穩定的業務組合。物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%增加至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，乃主要由於相同項目的多個分期項目交付後規模經濟效應增加。我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，乃主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的系統安裝項目，令系統安裝服務的毛利率上升；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加。我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。

## 概 要

下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率								
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
當代置業集團 控股股東的	35,735	25.9	41,525	25.7	56,456	28.2	14,391	24.8	21,194	29.1
其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	2,702	23.5	4,936	23.6	7,874	25.0	1,769	20.3	1,507	26.6
第三方開發商	1,683	20.1	4,045	20.2	8,890	21.7	2,532	20.5	3,188	21.9
毛利／ 整體毛利率	<u>40,120</u>	25.4	<u>50,506</u>	25.0	<u>73,220</u>	26.8	<u>18,692</u>	23.6	<u>25,889</u>	27.8

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的毛利率通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的毛利率，主要由於(i)於2017年、2018年及2019年，我們若干項目乃自其他物業管理公司接手，我們就此產生有關社區設施升級的較高初始成本。根據相關項目的需求，我們進行不同類型的社區設施改善，其中包括電梯及其他公共設施的重大維修及替換、公共區域翻新、車道改造及景觀改造且由於該等項目的歷史與自控股股東獲取的項目相比較長，故該等項目的升級會產生增量成本。由於自控股股東獲取的項目主要是新開發物業項目，故我們通常不會就該等項目的社區設施升級產生有關增量成本。於2017年、2018年及2019年，我們就設施升級產生的初始成本分別佔於2017年、2018年及2019年自第三方開發商獲取的項目的銷售成本總額約3.5%、2.4%及2.0%；及(ii)於2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們出於戰略擴張目的而就自第三方開發商獲取的若干項目產生虧損或獲得低利潤率，於管理初期僅管理較小區域而導致難以提高效率。截至最後實際可行日期，有關項目的在管建築面積於往績記錄期間後於交付更

## 概 要

多建築面積後增加，且我們預期於交付更多建築面積後管理更大面積，以致我們將能夠達致更高的成本效益及規模經濟效應。

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
員工成本	88,013	34.4	107,960	32.7	142,738	35.1	44,405	31.9	49,592	33.0
分包支出	64,107	25.1	89,077	26.9	113,536	27.9	37,229	26.8	42,057	28.0
水電開支	69,866	27.3	77,283	23.4	81,625	20.0	37,716	27.1	38,662	25.7
維修與保養開支	17,386	6.8	19,973	6.0	27,496	6.8	6,704	4.8	5,802	3.9
材料及耗材	3,049	1.2	12,400	3.8	15,358	3.8	3,398	2.4	2,557	1.7
清潔、園藝及 保安開支	7,372	2.9	13,203	4.0	15,203	3.7	3,841	2.8	4,221	2.8
存貨成本	5,176	2.0	6,477	2.0	6,962	1.7	2,909	2.1	1,287	0.9
其他 <sup>(1)</sup>	908	0.3	4,201	1.2	4,252	1.0	2,871	2.1	6,006	4.0
<b>總計</b>	<b>255,877</b>	<b>100.0</b>	<b>330,574</b>	<b>100.0</b>	<b>407,170</b>	<b>100.0</b>	<b>139,073</b>	<b>100.0</b>	<b>150,184</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

於往績記錄期間，我們管理自當代置業集團、控股股東的其他聯繫人及第三方開發商獲取的項目。於2017年、2018年及2019年各年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目的中標率為100.0%，而於同期我們就自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率分別為65.0%、57.1%、56.6%、57.1%及65.7%。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率於2017年至2018年間下降，主要由於我們增加向第三方開發商提交投標的數目。儘管我們向第三方開發商提交投標的數目大幅上升89.3%，但中標率於2018年至2019年保持穩定。我們認為，於2020年自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率上升乃由於我們持續主動採取豐富客源的舉措，及印證我們在擴大吸引力方面整體上獲得成功。更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－招投標流程」。

## 概 要

下表載列我們於所示日期及於所示期間按項目來源劃分的物業管理項目總數及在管建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度									於2020年4月30日或 截至該日止四個月			
	2017年			2018年			2019年						
	項目 數目	在管 建築面積	%	項目 數目	在管 建築面積	%	項目 數目	在管 建築面積	%	項目 數目	在管 建築面積	%	
當代置業集團 控股股東的其他聯繫人	40	5,567	78.5	45	6,797	64.4	57	8,734	63.8	63	9,685	64.4	
(1)	7	610	8.6	10	1,767	16.7	9	1,728	12.6	7	1,230	8.2	
第三方開發商	10	914	12.9	19	1,997	18.9	28	3,228	23.6	29	4,118	27.4	
<b>總計</b>	<b>57</b>	<b>7,091</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>10,561</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>13,690</b>	<b>100.0</b>	<b>99</b>	<b>15,033</b>	<b>100.0</b>	

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

我們自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率約88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。管理自第三方開發商獲取的物業管理項目的物業產生的收益亦由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。在管建築面積及收益增長乃主要由於我們通過競標及中標更多招標項目，持續努力發展業務。

## 概 要

與該趨勢相符，我們自第三方開發商取得的合約建築面積亦由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。下表載列按項目來源劃分於所示期間的合約項目數目、於所示日期的合約建築面積及未交付建築面積明細：

項目 數目(1)	於12月31日																			
	2017年			2018年			2019年			於2020年4月30日										
	合約建築面積	未交付建築面積	項目數目(1)	合約建築面積	未交付建築面積	項目數目(1)	合約建築面積	未交付建築面積	項目數目(1)	合約建築面積	未交付建築面積									
千平 方米	千平 方米	%	千平 方米	千平 方米	%	千平 方米	千平 方米	%	千平 方米	千平 方米	%									
當位置業集團 控股股東的 其他聯繫人 第三方開發商	50	7,498	66.0	1,931	45.3	68	10,710	60.0	3,913	53.8	82	12,941	50.3	4,207	35.0	87	13,879	51.4	4,194	35.0
	11	1,108	9.8	498	11.7	14	2,083	11.7	316	4.3	19	3,032	11.8	1,304	10.8	19	2,913	10.8	1,683	14.1
	22	2,749	24.2	1,835	43.0	36	5,042	28.3	3,045	41.9	64	9,748	37.9	6,520	54.2	67	10,215	37.8	6,097	50.9
總計	83	11,355	100.0	4,264	100.0	118	17,835	100.0	7,274	100.0	165	25,721	100.0	12,031	100.0	173	27,007	100.0	11,974	100.0

附註：

(1) 指合約項目數目。

## 概 要

自成立以來，我們已擴大合約建築面積的業務版圖至涵蓋19個省的52個城市，及於2020年4月30日已擴大在管建築面積的業務版圖至涵蓋15個省的24個城市。於同日，我們位於一線城市及省會城市的在管建築面積為10.4百萬平方米或69.2%。我們位於一線城市及省會城市的合約建築面積為15.4百萬平方米或57.1%。於往績記錄期間，我們一般向我們提供能源運維服務的住宅社區亦提供物業管理服務，但並非總向我們提供物業管理服務的住宅社區提供能源運維服務。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別就在管建築面積的53.5%、40.6%、34.8%及29.9%提供能源運維服務。同日，我們同期就能源運維建築面積的100.0%、100.0%、94.3%及100.0%提供物業管理服務。進一步詳情，請參閱「業務－綠色人居解決方案－能源運維服務－我們的服務模式」。

下表載列於所示期間按項目來源劃分的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)				
當代置業集團 控股股東的 其他 聯繫人 <sup>(1)</sup>	2.64	2.63	2.57	2.56	2.53
第三方開發商	1.58	1.69	2.00	2.00	1.89
<b>總計</b>	<b>2.56</b>	<b>2.45</b>	<b>2.37</b>	<b>2.37</b>	<b>2.32</b>

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，主要受相關物業項目的類型及樓齡所影響。於2017年及2018年，我們就自第三方開發商獲取的項目錄得相對較低的平均物業管理費，分別為每月每平方米人民幣1.58元及每月每平方米人民幣1.69元，乃主要由於(i)於2016年及2017年自其他物業管理公司接管的有超過十年的較長歷史的若干項目及(ii)位於長沙市及西安市次中心區的若干一手物業管理項目。於2019年，自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費增至每月每平方米人民幣2.00元，乃主要由於我們取得兩個物業管理費率較高的新物業管理項目，當中一個為位於北京的住宅物業項目，另一個為商業物業項目。自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣1.89元，主要由於期內增加兩個位於太原及荷澤的費率整體較低的新物業管理項目。於2017年，我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔較高的平均物業管理費每月每平方米人民幣2.91元，主要由於我們向一個位於西安有關共享辦公室管理

## 概 要

的商業物業項目提供服務，其物業管理費率較高。我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔平均物業管理費於2018年減少至每月每平方米人民幣2.42元，並於2019年進一步減至每月每平方米人民幣2.10元，乃主要由於2018年下半年增加一個位於西安且在管建築面積0.9百萬平方米的物業管理費率較低的新住宅物業項目。

衡量物業管理服務的整體滿意度的其中一個指標為保留率。物業管理服務業務線的保留率計及我們在相關物業管理合約屆滿前自願停止虧損(或可能虧損)的物業管理項目，亦計及無固定期限的前期管理合約或有固定期限但未就此成立業主委員會的前期管理合約。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們物業管理組合的整體保留率分別為100.0%、98.2%、97.3%、98.9%及97.9%。於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，保留率稍低於100%，主要由於我們於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間分別自願停止兩個、三個、一個及兩個物業管理項目。由於該等項目虧損或有虧損的風險，我們終止有關項目以將資源重新分配至盈利能力更強的聘約。於2017年、2018年、2019年各年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們對自當代置業集團獲取的項目的保留率為100.0%。就自控股股東的其他聯繫人獲取的項目而言，我們於同期的保留率分別為100.0%、100.0%、90.0%、100.0%及100.0%，而於同期我們自第三方開發商獲取的項目的保留率分別為100.0%、90.0%、94.7%、96.4%及92.9%。

下表載列於2020年4月30日物業管理合約的屆滿時間表：

	合約建築面積	在管建築面積 (千平方米)	未交付建築面積
前期管理合約 <sup>(1)</sup>	21,716	12,208	9,509
將於以下年度屆滿的固定限期 物業管理合約			
截至2020年12月31日止年度	699	357	342
截至2021年12月31日止年度	1,215	880	335
截至2022年12月31日止年度	1,650	728	922
截至2023年12月31日止年度及 之後	1,727	860	866
小計	5,291	2,825	2,465
總計	27,007	15,033	11,974

附註：

- (1) 前期管理合約將在業主委員會成立及與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約時自動終止。根據物業管理條例，倘擁有樓宇總建築面積一半以上的業主於業主大會投票，則前期管理合約亦可予終止。

---

## 概 要

---

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣37.5百萬元，分別佔我們收益總額約15.0%、19.1%、18.0%及16.7%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，向我們五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣119.7百萬元、人民幣138.8百萬元及人民幣46.1百萬元，分別佔我們收益總額約19.9%、24.2%、22.1%及20.4%。

我們的供應商主要為服務及組裝恐龍系列產品的分包商，以及公用設施供應商及人力資源公司。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們自五大供應商的採購分別為人民幣84.1百萬元、人民幣103.9百萬元、人民幣110.4百萬元及人民幣53.5百萬元，分別佔銷售成本總額32.9%、31.5%、27.1%及35.7%。

### 我們的競爭優勢

- 具增長潛力的已確立物業管理服務提供商
- 深厚的專業知識及設計及諮詢能力
- 通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以提高客戶滿意度
- 由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇
- 由人才儲備支撐的經驗豐富管理團隊

### 我們的業務策略

- 透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模
- 投資能源運維項目及取得能源運維權
- 發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統
- 持續研發並商業化綠色科技
- 繼續吸引及培養人才

### 競爭格局

我們主要與中國物業管理行業的其他2020中國物業服務百強企業競爭。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。此外，根據中指院，於全部2020中國物業服務百強企業(由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同))中，按在管建築面積計，我們排名第113位，及按收益計，我們排名第78位。按在管建築面積及收益的增長率計，我們亦在總部位於北京的2020中國物業服務百強企業中分別位居第六及第八。

## 概 要

此外，據中指院確認，我們於規模小而分散的綠色人居解決方案市場競爭。能源運維服務領域仍處於發展初期。另一方面，專門提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的公司一般規模較小，且並無明顯的市場領導者。這為個別公司提供了發展及鞏固服務板塊的機會。中指院估計，於2019年，綠色人居解決方案市場綠色科技諮詢及系統安裝服務板塊的規模為約人民幣204億元，較2015年的人民幣77億元以複合年增長率27.6%增長。按綠色科技諮詢及系統安裝服務產生的收益計，本公司的相應市場份額為0.3%，而按整體服務組合產生的收益計，本公司的相應市場份額為3.1%。有關我們競爭格局的進一步資料，請參閱「行業概覽」。

### 主要財務資料概要

下表載列於所示年度我們的財務資料概要，應與本文件附錄一內的合併財務資料(包括隨附的附註)以及「財務資料」所載資料一並閱讀。

#### 合併損益及其他全面收益表的選定項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	379,213	495,531	624,679	203,819	224,860
毛利	123,336	164,957	217,509	64,746	74,676
除稅前溢利	56,319	72,186	106,884	20,781	22,534
年內溢利					
以下應佔：					
本公司權益股東	39,648	50,871	77,294	16,811	15,516
非控股權益	2,197	2,070	6,568	565	973
	<u>41,845</u>	<u>52,941</u>	<u>83,862</u>	<u>17,376</u>	<u>16,489</u>

#### 合併財務狀況表的選定項目

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	60,403	124,206	50,361	51,082
流動資產	477,968	553,521	669,878	522,782
資產總值	538,371	677,727	720,239	573,864
非控股權益	7,982	26,265	33,593	12,747
總權益／資產淨值	250,730	343,977	276,708	23,800
流動負債	287,610	333,750	442,965	549,466
流動資產／(負債)淨值	190,358	219,771	226,913	(26,684)
非流動負債	31	—	566	598

---

## 概 要

---

我們的非流動資產由2017年12月31日的人民幣60.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣124.2百萬元，主要由於應收貸款增加。於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的與獨立第三方借款人訂立若干貸款安排。有關應收貸款的更多資料，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。合約資產由2019年12月31日的人民幣669.9百萬元減少至2020年4月30日的人民幣522.8百萬元，總資產由2019年12月31日的人民幣720.2百萬元減少至2020年4月30日的人民幣573.9百萬元，乃主要由於收購第一人居導致現金及現金等價物減少人民幣81.3百萬元以及分派股息人民幣56.4百萬元。我們的總權益或資產淨值由2018年12月31日的人民幣344.0百萬元減少至2019年12月31日的人民幣276.7百萬元，主要由於第一物業於2019年向其當時的股東宣派股息。權益總額或資產淨值由2019年12月31日的人民幣276.7百萬元減少至2020年4月30日的人民幣23.8百萬元，主要由於與根據重組收購第一人居及第一物業有關的視作分派人民幣251.5百萬元，其中人民幣180.3百萬元指向張雷先生及第一資產收購第一人居的代價，經訂約方計及未分派累計溢利及其他權益後公平磋商釐定，以及人民幣71.2百萬元指向張雷先生及第一資產收購第一物業的代價，經訂約方公平磋商釐後根據獨立估值釐定。截至2020年4月30日，我們有列作收購第一人居及第一物業有關的應付關聯方款項的尚未償還應付代價人民幣170.2百萬元，於截至最後實際可行日期已以現金悉數結清。我們於2019年12月31日錄得流動資產淨值人民幣226.9百萬元及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。有關變動乃主要由於根據重組收購第一人居及第一物業導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。

於往績記錄期間後，我們於2020年5月收購第一物業的餘下權益，代價為人民幣32.3百萬元，於2020年8月以現金悉數結付。於往績記錄期間後，作為重組的一部分，本公司股東於2020年6月向本公司注入與收購第一物業全部股權有關的總代價人民幣103.5百萬元，導致本公司股東應佔合併權益增加人民幣103.5百萬元。此外，我們於最後實際可行日期收取人民幣10.0百萬元，其涉及作為重組的一部分，向控股股東轉讓有別於上市業務的若干基金投資業務。假設重組項下的所有交易已於2020年4月30日完成，我們將於2020年4月30日錄得權益股東應佔合併有形資產淨值人民幣81.2百萬元。有關未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

## 概 要

### 合併現金流量表的選定項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
營運資金變動前經營現金流量	53,632	68,689	98,221	23,219	24,042
營運資金變動	9,361	(5,677)	(11,858)	(43,224)	(60,867)
已付所得稅	(15,616)	(23,602)	(27,678)	(11,038)	(3,273)
經營活動所得／(所用)現金淨額	47,377	39,410	58,685	(31,043)	(40,098)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(122,344)	(57,784)	(679)	(107,441)	20,245
融資活動所得／(所用)現金淨額	115,437	38,371	(108,805)	147	(139,180)
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額	<b>40,470</b>	<b>19,997</b>	<b>(50,799)</b>	<b>(138,337)</b>	<b>(159,033)</b>
年／期初現金及現金等價物	250,460	290,930	310,927	310,927	260,128
年／期末現金及現金等價物	<u>290,930</u>	<u>310,927</u>	<u>260,128</u>	<u>172,590</u>	<u>101,095</u>

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們錄得經營現金流出淨額的主要原因為營運資金主要因期內貿易及其他應收款項增加而大幅減少。貿易及其他應收款項增加主要由於我們在第二季度末及新年假期期間開展額外收款工作前的前四個月物業管理費的收款率較低所致。截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易及其他應收款項增加亦受新冠病毒爆發的影響。我們主要通過業務活動所得現金為經營活動撥資。考慮到(i)收取預付物業管理費及能源運維服務費不時為我們帶來穩定的現金流入。特別是，我們於第二季度末開展額外收款工作，以改善我們的現金狀況及我們通常於下半年(尤其是年底)收取更多尚未支付的物業管理費；(ii)我們為加強自客戶收取物業管理費及預付物業管理費而採取的措施，有關收取物業管理費的更多資料，參閱「業務－物業管理服務－付款及信貸期」；(iii)於2020年4月30日後變現若干理財產品投資及(iv)我們預期於上市後自[編纂]收取的[編纂]，儘管我們於截至2020年4月30日止四個月錄得經營現金流出及於2020年4月30日錄得流動負債淨額，我們認為，我們的營運資金在不久將來仍屬充足。為管理我們的現金狀況及營運資金充足性，財務部(i)對有關各個新項目的現金流入及流出的預測金額及時間以及與現有項目有關的其他現金需求及整體業務營運編製年度分析，以確保我們的財務資源充足；及(ii)每月監控目前及預期的現金需求，以確保我們維持充足的財物資源應付本集團的整體現金需求，並在必要的情況下控制所產生成本。同時，我們竭力向供應商爭取較長的信貸期，以盡量縮短採購商品及服務所需付款與收到服務費的時間間隔。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列於所示日期及所示期間的主要財務比率：

財務指標	於12月31日／截至該日止年度			於2020年 4月30日或 截至該日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
毛利率	32.5%	33.3%	34.8%	33.2%
資產回報率	9.5%	8.7%	12.0%	不適用
股本回報率	24.3%	17.8%	27.0%	不適用
流動比率	1.66	1.66	1.51	0.95
資產負債率	0.53	0.49	0.62	0.96
資本負債率	不適用	不適用	0.04	0.42

附註：

(1) 有關財務比率的定義，請參閱「財務資料－主要財務資料概要－主要財務比率」。

### [編纂]統計數字

- [編纂]規模：初步提呈[編纂]股股份，包括(i)[編纂]股供香港公眾人士認購的新股份(可予[編纂])及(ii)[編纂]項下提呈發售以供認購的[編纂]新股份(假設[編纂]未獲行使)
- [編纂]架構：約[編纂]%用於[編纂](可予重新分配)及約[編纂]%用於[編纂](可予[編纂]及視乎[編纂])
- [編纂]：本公司將予配發及發行最多[編纂]額外股份，相當於根據[編纂]初步可供認購[編纂]數目的[編纂]%
- [編纂]範圍：每股[編纂][編纂]至[編纂]，[編纂]中位數為[編纂]

	按最低[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	按最高[編纂]每股[編纂] [編纂]計算
股份市值 <sup>(1)</sup>	[編纂]	[編纂]
每股未經審核備考經調整合併 有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預期將予發行[編纂]股股份計算。
- (2) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

---

## 概 要

---

### [編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數）及[編纂]未獲行使，於扣除[編纂]佣金及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，我們估計自[編纂]收取的[編纂]淨額將為約[編纂]。我們擬按下列用途及金額動用[編纂][編纂]淨額：

- 約[編纂]或約[編纂]將用於尋求戰略或投資物業管理公司；
- 約[編纂]或約[編纂]將用於投資能源運維項目及取得能源運維權；
- 約[編纂]或約[編纂]將用於研發綠色科技；
- 約[編纂]或約[編纂]將用於提升我們的資訊科技系統及發展智慧社區；
- 約[編纂]或約[編纂]將用於吸引及培養人才；及
- 約[編纂]或約[編纂]將用於一般業務營運及用作營運資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### 與控股股東的關係

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權），世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

張雷先生與張鵬先生訂立一致行動協議，據此，彼等同意在彼等仍為本公司控股股東期間，張鵬先生將按張雷先生的建議及意見，提出有關決議案，以待於本集團成員公司或其各自前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意按張雷先生建議及提議之相同方式投票。因此，張雷先生、世家集團、雪松集團、張鵬先生及皓峰為一組一致行動的控股股東。更多資料請參閱「與控股股東的關係－控股股東」。

## 概 要

於往績記錄期間，我們自控股股東集團產生大部分收益，即(i)當代置業集團，包括截至最後實際可行日期由張雷先生最終擁有66.11%權益的當代置業及其附屬公司，(ii)張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有的當代投資及其附屬公司及30%受控公司(定義見上市規則)，及(iii)張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終及全資擁有的公司極地控股及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)。

我們與控股股東集團存在根深蒂固且持續的業務關係，至今已近20年。透過與控股股東集團的合作，我們已建立相互依賴的關係。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信與控股股東集團終止關係的風險極低。於往績記錄期間，我們亦向獨立第三方客戶提供服務，該等客戶指獨立於控股股東及控股股東集團的物業開發商、業主及住戶。我們已採取並將繼續採取措施以減少我們對控股股東集團的依賴。詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立」。

### 持續關連交易

本集團已與控股股東集團及第一人居集團訂立交易，於上市後該等交易將構成上市規則項下的持續關連交易。本公司與控股股東集團已訂立(i)總軟件及服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供辦公管理軟件及支援服務，(ii)總物業管理服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務，(iii)總承包服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供系統安裝服務及(iv)總節能服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。本集團亦將自控股股東集團(i)購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務及(ii)租賃若干物業，主要包括辦公場所。此外，本公司與第一人居集團已訂立(i)總能源運維服務協議，據此第一人居集團將向本集團提供能源運維服務；及(ii)總軟件及服務協議，據此本集團將向第一人居集團提供辦公管理軟件及支援服務。

我們已就若干持續關連交易向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載規定。詳情請參閱「關連交易」。

### [編纂]前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其進行多輪增資。上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹及上海蠡源為我們的[編纂]前投資者，及於緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權)分別持有本公司已發行股份總額約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。更多資料，請參閱「歷史及重組－[編纂]前投資」。

## 概 要

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 近期發展

與於2020年4月30日的總合約建築面積約27.0百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為32.0百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的合約建築面積合共15.9百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的合約建築面積合共3.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的合約建築面積合共12.9百萬平方米的項目。在截至最後實際可行日期的總合約建築面積中，我們的在管建築面積合共為16.6百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的在管建築面積合共10.0百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的在管建築面積合共1.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的在管建築面積合共5.4百萬平方米的項目。下表載列往績記錄期間後預期控股股東集團將授出的物業管理項目的預期(i)數目；(ii)地點；(iii)類型；及(iv)合約建築面積：

	項目 數目 <sup>(1)</sup>	地點 <sup>(1)</sup>	物業類型 <sup>(1)</sup>	合約建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米
<b>當代置業集團</b>				
2020年	21	廣東、湖北、湖南、江西、江蘇、 山東、山西、陝西	住宅	3,841.3
2021年及以後	14	重慶、廣東、貴州、湖北、江蘇、 陝西、天津	住宅及非住宅	1,852.1
<b>極地控股集團</b>				
2020年	5	廣東、湖北、湖南	住宅	881.7
2021年及以後	-	-	-	-

附註：

- (1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

下表載列於往績記錄期間後控股股東集團預期將授出的(i)能源運維建築面積；(ii)停車位數目；(iii)協銷服務項目的數目；及(iv)協銷服務的合約金額：

	能源運維 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	停車位 數目 <sup>(1)</sup>	協銷服務 項目的數目 <sup>(1)</sup>	協銷服務的 合約金額 <sup>(1)</sup> 人民幣千元
<b>當代置業集團</b>				
2020年	290.3	29,255	8	13,205.4
2021年及以後	153.1	10,678	7	12,780.0
<b>極地控股集團</b>				
2020年	-	9,393	3	11,214.2
2021年及以後	-	-	-	-

附註：

- (1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

---

## 概 要

---

於2020年4月30日後及直至本文件日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的一份與就位於北京的五星級酒店重建項目向獨立第三方提供綠色科技諮詢服務有關。我們將於進行酒店重建項目期間提供綠色科技諮詢服務，並於竣工後延長一個中央供暖季節及一個中央製冷季節，惟持續時間不超過2021年5月28日。該服務聘約的總合約價格為人民幣0.8百萬元。我們認為有關重建項目代表著我們努力多元化客戶群體及項目組合的里程碑，是展示我們提供綠色人居解決方案的技能的機會。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。彰顯我們提供優質綠色科技諮詢服務的能力將令我們於潛在客戶中建立品牌知名度及利用此行業增長契機。這是我們於2020年獲得的第二個五星級酒店重建項目。

### 新冠病毒爆發的影響

於2019年底，一種具高度傳染性的新冠病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被認為具有高度傳染性。為此，中國的主要城市以及其他國家及地區已實施旅游限制等措施，以抑制疫情。由於新冠病毒爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。由於在一般情況下，我們親自收取物業管理費，而中國政府於2020年初實施前所未有的強制隔離及社交距離措施，我們亦延遲收取物業管理費。此外，由於檢疫及社交距離措施，自2020年2月至4月，我們就35個項目提供服務的銷售及租賃辦事處暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。此外，由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

我們估計上述因新冠病毒爆發導致的業務中斷，包括(i)延遲交付一個合約物業管理項目；(ii)臨時關閉35個銷售及租賃辦事處；(iii)減少提供家居及公共區域租賃服務；及(iv)暫時中止綠色人居解決方案業務線的若干項目，令我們截至2020年4月30日止四個月的收益減少約人民幣14.3百萬元。儘管有上文所述，但由於業務擴充，我們於截至2020年4月30日止四個月的收益較2019年同期增加。此外，貿易應收款項周轉日數由截至2019年12月31日止年度的67日增加至截至2020年4月30日止四個月的74日，部分原因是新冠病毒爆發導致延遲收取物業管理費。

## 概 要

疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險。截至2020年4月30日止四個月，我們就採取相關措施產生開支人民幣0.6百萬元。我們持續監控新冠病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項監管及行政措施。自新冠病毒爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺。截至本文件日期，我們逐步恢復收取物業管理費，尤其是隨著中國更有效控制新冠病毒疫情而放寬隔離及社交距離措施。除一個項目外，我們亦已恢復履行所有截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，尚未恢復的一個項目預期將於2020年10月恢復，合約價格為人民幣3,080,000元，所有銷售及租賃辦事處自2020年5月起能夠再次全員工作，並逐漸增加提供家居及公共區域租賃服務。鑒於上文所述及假設中國新冠病毒疫情將持續穩定，我們預期疫情造成的業務暫時中斷不大可能對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成重大不利影響。此外，根據中指院，儘管預計新冠病毒的爆發將造成中國短期的經濟放緩，但長期而言不大可能影響區域宏觀經濟的發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒疫情的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續，特別是疫情得到有效控制後，相關需求仍然巨大；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動已逐漸恢復。有關新冠病毒疫情對我們業務的影響的更多資料，請參閱「業務－新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

直至最後實際可行日期，我們並不知悉新冠病毒對我們的財務報表造成任何重大不利影響。此外，諮詢當代置業集團後，據董事所深知，新冠病毒爆發並未對當代置業集團造成任何可能導致項目交付計劃重大延誤或影響我們獲取新項目的能力的重大不利影響。基於上述，我們預期新冠病毒爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。更多資料，請參閱本節「一概無重大不利變動」及「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金充足性」。

我們估計，於我們因政府政策或因新冠病毒疫情導致的任何其他非我們所能控制的原因而被迫削減或中止部分業務營運的罕見情況下，根據下文的假設及除[編纂][編纂]淨額[編纂]%分配作營運資金外，本集團將擁有充足的財務資源應付十個月以上的財務需求。我們對業務因新冠病毒被迫暫停的最不利情形所作的主要假設包括：(i)我們因暫停業務而不會產生任何收入；(ii)假設一線員工不同意接受無薪休假，我們將產生一個月的員工成本以解僱一線員工；(iii)貿易應收款項通常按與過往模式一致的方式結算；(iv)貿易應付款項在到期日期後結算；(v)為維持最低水平的營運將產生最低的按月支付的營運及行政開支，包括行政員工成本、基本總部維護成本、水電開支及租賃相關款項；(vi)擴張計劃在有關情況

## 概 要

下遭擱置；及(vii)並未進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資。該極端情況不一定發生。我們的分析僅供說明用途且董事目前評估該極端情況發生的可能性極低。由於新冠病毒疫情的實際影響將取決於其後續發展，對本集團的任何影響可能並非董事所能控制及可能超出我們的估計及評估。

### 概無重大不利變動

根據我們的初步內部數據，我們的業務營運於往績記錄期間維持穩定。我們截至2020年8月31日止八個月的收益較2019年同期的收益高約13.0%，主要由於在管建築面積及物業管理項目持續增加。截至2020年8月31日，110個物業管理項目的在管建築面積為16.9百萬平方米，而截至2019年8月31日，86個物業管理項目的在管建築面積為12.5百萬平方米。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年4月30日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2020年4月30日以來並無發生任何將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響的事件。

### 過往於新三板掛牌

第一物業於2016年5月18日於新三板掛牌及於2019年12月24日自新三板除牌，及第一人居於2018年3月6日於新三板掛牌及於2019年12月27日自新三板除牌，以籌備我們的股份於聯交所上市。更多資料，請參閱「歷史及重組－集團架構」。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即[編纂]範圍的中位數）及於[編纂]獲行使前），佔[編纂][編纂]總額約[編纂]%。於估計[編纂]開支總額中，[編纂]百萬港元因發行股份直接產生，並將於上市完成後自權益扣除，[編纂]及[編纂]已分別自截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表中扣除及額外約[編纂]將自截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。截至2020年12月31日止年度的預測溢利減少主要歸因於我們的[編纂]開支。

### 股息

於往績記錄期間，本公司並無宣派任何股息。由於我們擬保留大部分（如非全部）可用資金及任何未來盈利以經營及擴張業務，我們現時並無計劃於可預見未來向股東派付任何股息。

---

## 概 要

---

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月宣派的股息指現為本集團一部分的公司於相關期間向其權益持有人宣派的股息。於2017年、2018年及2019年，第一物業已宣派股息零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元，而截至2020年4月30日已以現金悉數支付股息。截至2020年4月30日止四個月，第一人居向其股東宣派及派付現金股息人民幣18,000,000元。

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們並無按中國相關法律及法規的規定為部分僱員繳足社會保險及住房公積金供款。詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規」。

### 風險因素

我們認為，我們的營運涉及若干風險及不確定因素，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。與我們的業務及行業整體相關的部分風險包括：

- 我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的项目提供的服務；
- 我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有物業管理合約，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有物業管理合約；
- 我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本；
- 我們的未來增長可能未能如計劃實現，及未能有效管理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；及
- 我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功收購中取得預期益處。