

概 要

本概要為閣下提供本文件所載數據的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的數據。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力⁽¹⁾計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質服務，包括各類住宅及非住宅物業，包括但不限於中高端住宅、商業樓宇、產業園、政府公建、高校醫院等其他物業。我們不斷拓展全國核心城市群的服務版圖。截至2020年6月30日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的24個省，直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。

我們認為我們較高的客戶滿意度及品牌美譽度，幫助我們於物業管理行業具備了市場競爭能力。於往績記錄期，我們的合同建築面積及在管建築面積快速增長。按約33.7%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約139.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約248.6百萬平方米。我們的在管總建築面積按約39.0%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約62.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米。截至2020年6月30日，我們共有843個已訂約物業管理項目，合同總建築面積約為255.5百萬平方米，及我們共有487個物業管理項目，在管總建築面積約為129.7百萬平方米。

我們提出「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，堅持以雲應用、大數據及視頻感知、人工智能技術及物聯網智慧服務平台提供優質服務，並提升客戶使用我們服務的體驗。例如，我們已開發「金科大社區」及「福鄰社」小程序，可讓註冊用戶輕鬆獲得我們的各種物業管理服務，例如訪客管理、發起維修及維護請求、對我們的服務提出反饋及其他。我們已搭建綜合智能的運營平台，以便於各業務終端的資訊共享，從而

附註：

- (1) 中指研究院每年都會發佈中國房地產管理公司100強的排名，綜合實力。中指研究院通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。有關以下內容的更多詳細信息，請參見「行業概覽－中指研究院的背景和排名方法」。評定。

此外，於2020年，按在管總建築面積計及按2019年總收益計，我們分別被中指研究院評為中國物業服務百強企業第11名及中國物業服務百強企業第13名。

概 要

提高運營效率。更多有關詳情，請參閱「業務－技術及數據管理」。此外，我們的業務模式亦提供智慧科技服務，主要包括智慧設計服務、智慧案場服務及智慧綜合運營平台服務。有關更多詳情，請參閱下文「－我們的業務模式」。我們認為，我們技術、系統及服務的多樣性及全面性將繼續有助於我們提供及開發「智慧」服務及在中國市場內的物業管理服務提供商中保持技術領先。

我們與金科集團、我們的控股股東及一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司保持長期穩定的關係。根據中指研究院的資料，按合同銷售建築面積計，金科集團於2019年在中國物業開發商中排名第八。於往績記錄期，我們管理幾乎所有金科集團項目⁽¹⁾。截至2020年6月30日，我們經營176個金科集團項目，在管總建築面積約為60.5百萬平方米，佔比46.6%。**[編纂]**將構成從金科集團分拆，將向本集團提供更好的物業管理業務開發平台及為股東進一步提供最大化的股份價值。

由於我們的優質服務、廣泛的物業管理項目組合及有效經營，於往績記錄期，我們的總收益及淨利潤得以實現大幅增長。我們的收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元大幅增至2019年的人民幣2,327.7百萬元，複合年增長率約為49.1%，及淨利潤由2017年的約人民幣113.7百萬元大幅增至2019年的人民幣374.4百萬元，複合年增長率約為81.5%。截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,005.3百萬元及人民幣1,369.6百萬元，我們的純利分別約為人民幣165.6百萬元及人民幣302.5百萬元。我們認為，我們的競爭優勢將繼續有助於鞏固我們現有的市場地位，確保各地區及在管項目的服務質量始終如一及更好地利用規模經濟實現未來擴張。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主（包括公共實體）及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段向物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養等服務，以協助其展示及宣傳其物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理諮詢服務，以及其他增值服務。

附註：

- (1) 金科集團項目指金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或金科集團持有控股權益的物業。

於往績記錄期，我們中標了金科集團項目的100.0%、98.6%、100.0%及100.0%。進一步詳情，請參閱「業務－招標程序」。

概 要

- 社區增值服務。**我們致力於向業主及住戶提供全生命週期的社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括建渣清運等公共空間維護服務，以及提供公共場地出租、快遞、電梯廣告等公共資源管理服務；(iii)家居煥新服務，主要包括家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。
- 智慧科技服務。**我們的智慧科技服務主要專注於向物業開發商、物業管理公司及其他公司以及業主提供智能解決方案。我們的智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案且我們向業主銷售智能化科技產品；(ii)智慧案場服務：我們於預售或物業銷售階段為物業開發商提供技術服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

除上述智慧科技服務外，我們亦已於業務營運中應用及整合信息技術，以實現更高的營運效率並節省成本。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益、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							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	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	%					
物業管理服務....	760,899	72.7	161,696	21.3	1,020,300	67.0	200,590	19.7	1,465,792	62.9	318,765	21.7	665,990	66.2	148,388	22.3	925,381	67.6	257,656	27.8
非業主增值服務...	202,931	19.4	68,317	33.7	367,530	24.1	120,496	32.8	596,391	25.6	193,919	32.5	226,393	22.5	75,618	33.4	292,227	21.3	116,512	39.9
社區增值服務....	76,811	7.3	46,185	60.1	125,464	8.2	64,579	51.5	238,603	10.3	110,003	46.1	98,177	9.8	46,363	47.2	125,568	9.2	45,995	36.6
智慧科技服務....	6,400	0.6	4,348	67.9	10,592	0.7	5,168	48.8	26,871	1.2	12,991	48.3	14,747	1.5	7,173	48.6	26,428	1.9	12,871	48.7
總計	<u>1,047,041</u>	<u>100.0</u>	<u>280,546</u>	<u>26.8</u>	<u>1,523,886</u>	<u>100.0</u>	<u>390,833</u>	<u>25.6</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>	<u>635,678</u>	<u>27.3</u>	<u>1,005,307</u>	<u>100.0</u>	<u>277,542</u>	<u>27.6</u>	<u>1,369,604</u>	<u>100.0</u>	<u>433,034</u>	<u>31.6</u>

概 要

物業管理服務

於往績記錄期，我們所有收益均來自於包干制物業管理服務協議。下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的在管總建築面積及各自的項目數目、已簽約但未交付建築面積及物業管理服務之收益總額明細：

	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			2020年																
	項目數目	建築面積	在管建築面積	已簽約但未交付建築面積	項目數目	建築面積	在管建築面積	已簽約但未交付建築面積	項目數目	建築面積	在管建築面積	已簽約但未交付建築面積														
	個	千平方米	千平方米	千平方米	個	千平方米	千平方米	千平方米	個	千平方米	千平方米	千平方米														
		人民幣	千元	千元	%	人民幣	千元	千元	%	人民幣	千元	千元														
金科集團項目 ⁽¹⁾	110	41,523	7,451	562,646	73.9	129	47,262	17,551	708,322	69.0	165	56,761	30,585	923,598	63.0	144	51,953	19,931	425,185	63.8	176	60,481	32,062	559,021	60.4	
金科股份聯營合營																										
企業項目	2	572	2,224	6,880	0.9	3	1,577	7,677	18,836	1.8	14	5,563	9,465	30,450	2.1	7	3,400	7,050	12,385	1.9	20	6,396	10,465	33,122	3.6	
外部項目	101	20,289	67,044	191,373	25.2	167	40,903	74,820	298,142	29.2	238	58,208	87,976	511,744	34.9	205	47,534	73,661	228,420	34.3	291	62,867	83,234	333,238	36.0	
總計	213	62,384	76,719	760,899	100.0	299	89,742	100,028	1,020,300	100.0	417	120,532	128,025	1,465,792	100.0	356	102,887	100,642	665,990	100.0	487	129,744	125,760 ⁽²⁾	925,381	100.0	

附註：

- 於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們自金科集團產生的該等物業管理收益分別為人民幣63.2百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣53.3百萬元。同期我們自業主及住戶產生的該等物業管理收益分別為人民幣499.4百萬元、人民幣647.2百萬元、人民幣862.3百萬元、人民幣412.6百萬元及人民幣505.7百萬元。
- 按董事最佳估計，截至2020年6月30日，在簽約但未交付建築面積125.8百萬平方米中，預計約20.2%將於2020年第四季度之前交付，預計約22.9%將於2021年之前交付，預計約12.4%將於2022年之前交付及預計約44.5%將於2023年之前交付。

概 要

下表載列於所示期間按物業開發商劃分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	%
金科集團項目.....	120,473	21.4	150,482	21.4	202,951	22.0	97,393	22.9	160,880	28.8
金科股份聯營合營企業項目.....	1,458	21.2	3,978	21.1	6,547	21.5	2,723	22.0	9,520	28.7
外拓項目.....	39,765	20.8	46,130	15.5	109,267	21.4	48,272	21.1	87,256	26.2
總計.....	<u>161,696</u>	<u>21.3</u>	<u>200,590</u>	<u>19.7</u>	<u>318,765</u>	<u>21.7</u>	<u>148,388</u>	<u>22.3</u>	<u>257,656</u>	<u>27.8</u>

於往績記錄期，我們提供予金科集團項目以及金科集團聯營合營企業項目的物業管理服務的毛利率略高於提供予外拓項目的物業管理服務的毛利率。總體而言，金科集團及其聯營合營企業住宅項目的平均物業管理費高於我們的平均物業管理費，因為我們能夠管理更多中高端住宅物業，因此，我們有更大的空間收取更高的毛利率。此外，由於我們對金科集團或其聯營合營企業的特殊需求和要求更加熟悉，與向外拓項目提供的服務相比，我們能夠以更具成本效益的方式提供物業管理服務。於2018年提供予外拓項目的物業管理服務的毛利率較低，主要原因為(i)於2018年已交付予我們進行管理的部分外拓住宅項目的毛利率較低，因為其包括公租房及廉租房，該等物業的服務要求通常較低，從而使得物業管理費較低；及(ii)眾多外拓住宅項目於2018年底交付予我們進行管理，在我們能夠享有均衡水平的收益之前，首先需要大量成本來為物業管理服務做準備。

非業主增值服務

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的非業主增值服務的總收益、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							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	人民幣 千元	人民幣 千元	%				
非業主增值服務																				
- 金科集團.....	187,111	92.2	63,365	33.9	275,596	74.9	91,751	33.3	431,927	72.4	144,588	33.5	140,603	62.1	48,150	34.2	199,620	68.3	81,705	40.9
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	7,332	3.6	2,455	33.5	36,960	10.1	11,814	32.0	71,537	12.0	22,302	31.2	27,097	12.0	8,890	32.8	39,682	13.6	15,485	39.0
- 獨立第三方 ⁽²⁾	8,488	4.2	2,497	29.4	54,974	15.0	16,951	30.8	92,927	15.6	27,029	29.1	58,693	25.9	18,578	31.7	52,925	18.1	19,322	36.5
總計.....	<u>202,931</u>	<u>100.0</u>	<u>68,317</u>	<u>33.7</u>	<u>367,530</u>	<u>100.0</u>	<u>120,496</u>	<u>32.8</u>	<u>596,391</u>	<u>100.0</u>	<u>193,919</u>	<u>32.5</u>	<u>226,393</u>	<u>100.0</u>	<u>75,618</u>	<u>33.4</u>	<u>292,227</u>	<u>100.0</u>	<u>116,512</u>	<u>39.9</u>

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

概 要

於往績記錄期，我們向金科集團及其聯營合營企業提供增值服務的毛利率略高於向獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要因為我們更為熟悉金科集團及其聯營合營企業對案場服務、前介服務以及其他增值服務的特定需求及要求。關於我們與金科集團的長期穩定關係，請參閱「與金科集團的關係」，有關瞭解已令我們更好地制訂向金科集團及其聯營合營企業提供增值服務的成本預算。

社區增值服務

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的有關社區增值服務的總收益、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							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	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					
社區增值服務																				
- 金科集團	853	1.1	94	11.0	3,653	2.9	427	11.7	5,901	2.5	568	9.6	3,543	3.6	428	12.1	6,564	5.2	650	9.9
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	-	-	-	-	12	-	1	11.2	196	0.1	18	9.2	51	0.1	6	11.5	1,558	1.2	152	9.8
- 獨立第三方 ⁽²⁾	75,958	98.9	46,091	60.7	121,799	97.1	64,152	52.7	232,506	97.4	109,417	47.1	94,583	96.3	45,930	48.6	117,446	93.6	45,193	38.5
總計	76,811	100.0	46,185	60.1	125,464	100.0	64,579	51.5	238,603	100.0	110,003	46.1	98,177	100.0	46,363	47.2	125,568	100.0	45,995	36.6

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

於往績記錄期，我們向獨立第三方提供的社區增值服務的毛利率高於向金科集團及其聯營合營企業提供的社區增值服務的毛利率，乃主要由於(i)我們社區增值服務的重點通常是服務於我們的社區業主及住戶，提供包括家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務及旅居綜合服務在內的各類服務，由此我們可以獲得相對較高的毛利率，及(ii)向金科集團及其聯營合營企業提供的社區增值服務主要是購物服務，因貿易性質使然，相關服務的毛利率較低。我們採購貨品並按特定加成價轉售相關貨品。

智慧科技服務

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的有關智慧科技服務的總收益、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							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	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					
智慧科技服務																				
- 金科集團	6,319	98.7	4,300	68.0	8,583	81.1	4,238	49.4	24,199	90.0	11,785	48.7	13,199	89.5	6,463	49.0	22,186	84.0	10,974	49.5
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	45	0.7	27	60.0	533	5.0	250	46.9	235	0.9	110	46.8	-	-	-	-	2,223	8.4	1,051	47.3
- 獨立第三方 ⁽²⁾	36	0.6	21	58.3	1,476	13.9	680	46.1	2,437	9.1	1,096	45.0	1,548	10.5	710	45.9	2,019	7.6	846	41.9
總計	6,400	100.0	4,348	67.9	10,592	100.0	5,168	48.8	26,871	100.0	12,991	48.3	14,747	100.0	7,173	48.6	26,428	100.0	12,871	48.7

概 要

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

於往績記錄期，我們向金科集團、金科集團聯營合營企業以及獨立第三方提供智慧科技服務的毛利率較其他三個業務線相對較高，主要原因為提供智慧科技服務的勞動密集程度較低及此服務的現行市價較其他物業管理服務而言通常相對較高。

物業管理費

於往績記錄期各年度或期間內，我們能夠保留其中已成立有關業主委員會的金科集團聯營合營企業項目或外拓項目中我們管理建築總面積的100%。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的住宅物業的物業管理服務的平均物業管理費：

	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	2019年	2020年
			每月每平方米人民幣		
金科集團項目.....	2.40	2.36	2.38	2.37	2.39
金科集團聯營合營企業項目.....	3.16	2.74	2.80	2.74	2.82
外拓項目.....	1.59	1.65	1.66	1.67	1.66
總體平均物業管理費.....	2.20	2.14	2.17	2.17	2.18

於往績記錄期，我們向金科集團及其聯營合營企業住宅項目提供物業管理服務的平均物業管理費高於外拓住宅項目的物業管理費，主要由於下列原因：

- (i) 我們於往績記錄期的在管金科集團及其聯營合營企業住宅項目一般為收費標準較高的高端及中高端物業。根據中國市場為評估物業類型⁽¹⁾而普遍採納的相關標準，與外拓項目相比，金科集團及其聯營合營企業住宅項目中有相當大部分為高端或中高端物業。此外，我們亦管理部分公租房及廉租房（其通常擁有較低的服務標準及要求，因此平均物業管理費較低，且均全部由獨立第三方開發）。根據中指研究院的資料，與低端住宅物業相比，高端及中高端住宅物業的服務標準及／或要求一般較高，且鑒於服務標準水平及／或要求更高，前種類型的物業收取或就前種類型物業收取的平均物業管理費通常較高；
- (ii) 與外拓項目相比，較大部分金科集團及其聯營合營企業住宅項目位於一線城市及新一線城市。根據中指研究院的資料，位於中國一線城市及新一線城市的住宅物業的物業管理服務的平均物業管理費一般高於二線城市及三至五線城市；及
- (iii) 鑑於與我們的管理歷史較長，我們管理的較大部分金科集團住宅項目更加成熟，及由於較為成熟物業的空置單位通常較少，因此與我們管理的外拓項目相比，彼等的平均物業管理費較高。根據相關前期物業管理協議，空

概 要

置單位的收費標準一般不會與已佔用單位相同，原因為訂約方一般會就物業空置單位收取的物業管理費進行磋商並就有關單位協定經折扣的物業管理費。因此，空置單位較少的住宅物業的平均物業管理費一般高於空置單位較多的住宅物業。

附註：

- (1) 根據中指研究院資料，我們住宅物業的物業類型分類標準包括(i)容積率低於1.5的高端物業；(ii)容積率介乎1.5至2.5的中高端物業；(iii)容積率高於2.5的中端物業；及(iv)相對低端的物業，包括公租房及廉租房，其分類標準通常與評估中國市場中物業管理行業的物業類型所一般採用的標準一致。

於往績記錄期，我們在管的大部分非住宅物業（例如若干醫院及教育機構）按固定年度合約金額收取物業管理費。按照有關協議收取的物業管理費並非直接與我們在管的實際建築面積對應，因為其主要反映管理物業所需的技術專業知識及該類物業所需的服務標準等關鍵因素。因此，非住宅物業的平均物業管理費按有關收益除以在管建築面積計算不能準確反映我們於往績記錄期向非住宅物業提供物業管理服務的財務方面，故此並無予以呈列。

概 要

地域據點

下表載列按地理區域劃分的截至所示日期的項目數目、截至所示日期的在管總建築面積，以及所示期間自物業管理服務產生的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

項目	2017年				2018年				2019年				2020年							
	在管		項目 數目	收益	在管		項目 數目	收益	在管		項目 數目	收益	在管		項目 數目	收益				
	建築面積	千元			建築面積	千元			建築面積	千元			建築面積	千元						
	個	千平方米	人民幣 千元	%	個	千平方米	人民幣 千元	%	個	千平方米	人民幣 千元	%	個	千平方米	人民幣 千元	%				
西南地區 ⁽¹⁾	111	38,916	475,936	62.5	147	48,953	627,046	61.5	192	61,699	890,018	60.8	172	55,379	406,643	61.1	224	69,913	549,461	59.3
華東及華南地區 ⁽¹⁾	72	12,301	193,920	25.5	89	16,223	239,585	23.5	130	24,159	326,124	22.2	104	18,899	148,508	22.3	156	28,441	216,266	23.4
華中地區 ⁽¹⁾	23	9,688	60,819	8.0	46	20,645	100,447	9.8	67	28,027	173,325	11.8	59	24,037	75,877	11.4	74	24,198	112,763	12.2
其他地區 ⁽¹⁾	7	1,479	30,224	4.0	17	3,921	53,222	5.2	28	6,647	76,325	5.2	21	4,572	34,962	5.2	33	7,192	46,891	5.1
總計	213	62,384	760,899	100.0	299	89,742	1,020,300	100.0	417	120,532	1,465,792	100.0	356	102,887	665,990	100.0	487	129,744	925,381	100.0

附註：

- (1) 有關地區詳細描述，請參閱「業務－物業管理服務－地域據點」。

概 要

於往績記錄期，我們已透過內部增長（其次是收購其他物業管理公司及該等被收購公司於被收購時均無虧損）將業務擴展至獨立第三方。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，有關業務擴展產生的收入分別為人民幣191.4百萬元、人民幣298.1百萬元、人民幣511.7百萬元、人民幣228.4百萬元及人民幣333.2百萬元。下表載列於往績記錄期按收購及內部增長劃分的我們向外拓項目提供物業管理服務所得收益：

	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	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
收購 ⁽¹⁾	9,705	5.1	9,216	3.1	8,019	1.6	4,012	1.8	3,892	1.2
內部增長 ⁽²⁾	181,668	94.9	288,926	96.9	503,725	98.4	224,408	98.2	329,346	98.8
總計	<u>191,373</u>	<u>100.0</u>	<u>298,142</u>	<u>100.0</u>	<u>511,744</u>	<u>100.0</u>	<u>228,420</u>	<u>100.0</u>	<u>333,238</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指相關公司於我們收購前已訂約或在管的項目。
- (2) 指我們並無通過收購而取得的外拓項目，包括收購後通過所收購公司取得的項目。

與金科集團的關係

我們與金科集團、我們的控股股東及一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司保持長期穩定的關係。金科集團主要從事物業開發及銷售業務。根據中指研究院的資料，按合同銷售建築面積計，金科集團於2019年在中國物業開發商中排名第八。[編纂]將構成從金科集團分拆，將向本集團提供更好的物業管理業務開發平台及為股東進一步提供最大化的股份價值。

於往績記錄期，我們的絕大部分收入來自就金科集團項目提供的物業管理服務。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，就金科集團項目提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣562.6百萬元、人民幣703.3百萬元、人民幣923.6百萬元、人民幣425.2百萬元及人民幣559.0百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收入的53.7%、46.2%、39.7%、42.3%及40.8%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們向金科集團（作為我們的客戶）提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣63.2百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣53.3百萬元，分別佔我們同期總收入的6.0%、3.7%、2.6%、1.3%及3.9%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，金科集團作為客戶對我們非業主增值服務的收入貢獻分別為人民幣187.1百萬元、人民幣275.6百萬元、人民幣431.9百萬元、人民幣140.6百萬元及人民幣199.6百萬元，分別佔

概 要

我們同期總收入的17.9%、18.1%、18.5%、14.0%及14.5%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，金科集團作為客戶對我們社區增值服務的收入貢獻分別為人民幣0.9百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.6百萬元，分別佔我們同期總收入的0.1%、0.2%、0.3%、0.4%及0.6%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，金科集團作為客戶對我們智慧科技服務的收入貢獻分別為人民幣6.3百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣24.2百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣22.2百萬元，分別佔我們同期總收入的0.6%、0.6%、1.1%、1.3%及1.6%。

受益於我們與金科股份的往來歷史及長期合作關係，自成立以來，我們一直為金科集團提供物業管理及各類增值服務。我們相信，我們與金科集團的持續業務關係互惠互補。放眼未來，我們擬通過擴大與第三方的業務經營和服務範圍，繼續開發更多第三方客戶的項目，以及經過甄選收購一些可能與我們的業務模式互為補充的物業管理公司，幫助我們擴大業務覆蓋範圍和市場份額，以進一步實現內生增長，從而降低對金科集團的依賴。更多詳情，請參閱本文件「業務－業務策略－聚焦核心區域，通過擴大地域覆蓋範圍及業務規模鞏固我們領先的市場地位」。然而，預期我們將繼續向金科集團及其聯繫人提供物業管理服務及增值服務，及由於持續關連交易的建議年度上限增加，估計我們於未來將繼續依賴金科集團。有關截至2022年12月31日止三個年度與金科集團的持續關連交易的年度上限，請參閱「關連交易」。

根據中指研究院的資料，高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並可提升物業開發商所開發物業市場聲譽的價值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以更高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。根據中指研究院的資料，中國市場上的物業管理服務提供商與彼等各自的聯屬人士保持密切的業務關係並為彼等各自的控股股東（為物業開發商）開發的物業提供物業管理服務，乃較為常見現象。通過多年的合作，本集團與金科集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠就金科集團項目保持高投標成功率的能力歸功於我們與金科集團合作的長期往績以及熟悉其需求，使我們能夠降低溝通成本並提供根據金科集團的嚴格要求定制的服務。我們相信，我們與金科集團緊密的長期合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

同時，我們在往績記錄期保持對在管物業的高保留率的能力亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明金科集團倚賴我們為金科集團已開發物業的業主及住戶不斷提供優質物業管理服務，支持其提升品牌形象。我們認為，金科集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與金科集團的業務關係由於其互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受金科集團委聘。

概 要

此外，金科置信集團有限公司（「金科置信」）（金科集團的一家聯營公司）及其附屬公司於中國從事產業園開發投資業務以及向其開發的產業園提供運營服務及物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們向金科集團或獨立第三方開發及運營的產業園提供物業管理服務且無向金科置信開發的產業園提供任何物業管理服務。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－除外業務－金科置信集團有限公司」。

我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期與金科集團訂立的合約條款與和獨立第三方訂立者相若。

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。於往績記錄期，我們最大客戶為金科股份，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向金科股份提供服務產生的收入分別約為人民幣257.5百萬元、人民幣344.0百萬元、人民幣523.3百萬元及人民幣281.7百萬元，分別約佔我們總收入的24.6%、22.6%、22.5%及20.6%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，五大客戶所產生的收入分別約為人民幣294.0百萬元、人民幣378.4百萬元、人民幣600.5百萬元及人民幣339.4百萬元，分別約佔我們同期總收入的28.1%、24.8%、25.8%及24.8%。有關更多資料，請參閱「業務－客戶」。

就我們的所有四條業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、秩序維護、園林綠化及若干維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，來自五大供應商的採購額分別約為人民幣59.7百萬元、人民幣67.5百萬元、人民幣129.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別約佔我們同期採購總額的20.1%、14.9%、14.8%及17.5%。有關更多資料，請參閱「業務－供應商」。

競爭優勢

我們認為我們的成功歸因於下列競爭優勢：

- 中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商；
- 優質服務加領先的客戶滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力；
- 金科集團支持業務持續高增長；
- 領先的智能化、數字化科技平台，賦能企業高質效運行；
- 專業化、多牌照的增值服務體系，保證經營業績高質量發展；及
- 科學完善的激勵體系，凝聚年輕高效管理團隊。

我們的業務策略

我們計劃通過實施以下業務策略以鞏固我們在物業管理行業中的領先地位：

- 聚焦核心區域，通過擴大地域覆蓋範圍及業務規模鞏固我們領先的市場地位；
- 以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度；
- 進一步優化智能系統平台，提升科技賦能核心競爭力，以提高我們的服務質量和運營效率；及

概 要

- 進一步建立健全治理體系，提高管理水平及打造先進的激勵機制，以不斷激發我們業務發展及人均創收能力。

主要財務資料概要

下表載列我們於所示期間的財務資料概要，並應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本文件「財務資料」所載的資料。

綜合全面收益表節選項目

	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	1,047,041	1,523,886	2,327,657	1,005,307	1,369,604
毛利	280,546	390,833	635,678	277,542	433,034
除稅前溢利	136,233	197,656	450,112	198,988	364,440
下列各方應佔溢利及					
全面收益總額：					
– 本公司擁有人	113,551	161,776	366,452	162,434	293,756
– 非控股權益	141	2,150	7,932	3,145	8,739
年／期內溢利及					
全面收益總額	113,692	163,926	374,384	165,579	302,495

於往績記錄期，我們的收益有所增加，主要由於因持續且成功的業務擴張令在管總建築面積增加致使物業管理服務收益增加。

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣280.5百萬元、人民幣390.8百萬元、人民幣635.7百萬元及人民幣433.0百萬元。毛利整體增加主要與上述收益增長一致。

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日			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	人民幣千元
非流動資產	816,361	1,874,993	1,191,346	46,747
流動資產	1,673,608	2,250,525	2,902,547	3,766,601
資產總值	2,489,969	4,125,518	4,093,893	3,813,348
流動負債	1,453,547	1,965,611	2,440,430	2,521,079
流動資產淨值	220,061	284,914	462,117	1,245,522
資產淨值	255,047	325,927	504,995	1,289,808
非控股權益	4,622	10,477	22,295	34,877
總權益	255,047	325,927	504,995	1,289,808

我們錄得非流動資產由截至2017年12月31日的人民幣816.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,875.0百萬元及非流動資產由截至2018年12月31日的人民幣1,875.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1,191.3百萬元，並進一步減少至

概 要

2020年6月30日的人民幣46.7百萬元。非流動資產波動主要由於非流動資產部分下的其他應收款項變動。有關更多詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元增加人民幣783.4百萬元至人民幣1,245.5百萬元，主要由於截至2020年6月30日止六個月的[編纂]投資人民幣478.1百萬元及純利人民幣302.5百萬元導致流動資產水平增加。我們流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元增加人民幣177.2百萬元至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元，乃主要由於：(i)截至2019年12月31日止年度的純利人民幣374.4百萬元導致流動資產水平增加及(ii)因於2019年宣派股息人民幣146.7百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣220.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元，乃主要由於：(i)截至2018年12月31日止年度的純利人民幣163.9百萬元導致流動資產水平增加及(ii)因於2018年宣派股息人民幣96.8百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。

綜合現金流量表節選項目

	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)	
未計營運資金變動的經營現金流量	143,721	217,473	437,562	(193,802)	357,726
經營所得/(所用)現金淨額	195,107	268,483	270,936	(65,043)	86,899
已付所得稅	(46,936)	(10,658)	(34,135)	(29,722)	(76,229)
經營活動所得/(所用)現金淨額	148,171	257,825	236,801	(94,765)	10,670
投資活動所得/(所用)現金淨額	490,419	(1,321,933)	490,192	300,867	424,398
融資活動(所用)/所得現金淨額	(547,884)	997,481	(810,147)	(469,218)	75,027
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	90,706	(66,627)	(83,154)	(263,116)	510,095
年/期初現金及現金等價物	392,224	482,930	416,303	416,303	333,149
年/期末現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149	153,187	843,244

截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣94.8百萬元，主要由於2019年上半年貿易應收款項增加及貿易應付款項減少，原因為內部表現評估要求進行到年底，故我們於2019年下半年的貿易應收款項的收款增加。

截至2018年12月31日止年度，我們用於投資活動的現金淨額乃主要由於根據金科集團的內部現金分配計劃向關聯方墊款人民幣3,123.9百萬元，部分被關聯方還款人民幣1,790.4百萬元所抵銷。董事確認，截至2020年8月31日，所有屬非貿易性質的關聯方結餘均已悉數結清。有關詳情，請參閱「財務資料－負債」及「財務資料－流動資金及資本來源－現金流量」。

概 要

主要財務比率概述

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年 6月30日 或截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	44.6	50.3	74.1	23.5
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	4.6	4.0	9.1	7.9
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.2	1.1	1.2	1.5
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	423.5	714.9	362.4	115.9

附註：

- (1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總股本再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以截至當日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

有關上表主要財務比率的進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

控股股東及持續關連交易

[編纂]構成金科股份的分拆。緊隨[編纂](並無計及[編纂]獲行使)完成後，金科股份將持有本公司總股本的約[編纂]%。金科股份為一家在深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000656.sz)，根據上市規則其將為我們的控股股東。

除「與控股股東的關係」一節中所披露者外，我們的控股股東不直接或間接持有與我們的業務具有競爭關係的其他業務的權益。為確保未來不會發生競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與或於可能與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，該等協議將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

概 要

- (1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行的[編纂]股股份。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

股息政策

於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別分派股息合共約人民幣67.2百萬元、人民幣96.8百萬元、人民幣146.7百萬元及零。截至最後實際可行日期，我們並無擬派付截至2019年12月31日或直至截至2020年12月31日止年度[編纂]止月份的股息，亦無制定任何有關該等股息是否將派付予[編纂]前股東的計劃。截至最後實際可行日期，我們於[編纂]後並無設定任何股息派付率。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂](或約[編纂]百萬港元)將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模。截至本文件日期，我們並未就[編纂]所得款項淨額用途物色到或承諾任何收購目標；
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於進一步發展增值服務；
- 約[編纂](或約[編纂]百萬港元)將用於升級我們的數字化及智慧管理系統；及
- 約[編纂](或約[編纂]百萬港元)將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

於2020年3月11日，世界衛生組織(「世衛組織」)宣佈COVID-19爆發構成全球大流行。根據世衛組織日期為2020年10月23日的情況報告，於最後實際可行日期，COVID-19爆發已擴散至逾210個國家及地區，於全球範圍內感染超過41.6百萬人及導致超過1.1百萬人死亡。為應對COVID-19爆發，中國的中央及地方政府於全國範圍內實施多項措施，以抑制COVID-19的傳播。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19爆發的影響」。

截至最後實際可行日期，我們於湖北省管理在管建築面積約為4.7百萬平方米的14個項目。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就總收益貢獻而言於湖北省的佔比分別約為0.4%、0.9%、1.0%、1.4%及1.2%。展望未來，就我們的預計收益及在管建築面積而言，我們預計於湖北省的業務經營範圍仍將有限。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們有約29個已簽約的物業管理服務項目遭延期交付，較原計劃交付日期延遲介乎一至七個月。於最後實際可行日期，上述29個延期項目中有24個項目已交付予我們進行物業管理，在管總建築面積共

概 要

計約1.8百萬平方米。其餘五個延期項目的延期交付合同總建築面積約為0.2百萬平方米，約佔我們截至最後實際可行日期的已訂約但未交付總建築面積的0.2%。相較2019年1月1日至2019年10月26日前後期間交付予我們進行管理的物業的營運資料而言，自該期間起至2020年同期的主要變化為，我們的項目交付主要受COVID-19疫情及其他非我們所能控制因素的影響而遭無法預見的延期，原因為部分物業開發商的物業開發工作因2020年年初為防止COVID-19傳播所實施的限制措施及其他規例或政策而遭到嚴重暫停及／或延期。董事認為，有關項目交付延期對我們的財務影響不重大，尤其是鑒於該等延期項目僅佔截至最後實際可行日期已簽約但未交付總建築面積的一小部分且儘管有COVID-19爆發的任何負面影響，由於持續業務擴張導致我們的收益大幅增加。有關截至2020年6月30日止六個月的最新財務業績及評註與2019年同期相比大幅波動的更多討論，亦請參閱「概要－主要財務資料概要」及尤其是「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－收益」。自COVID-19爆發以來直至最後實際可行日期，我們於收取客戶（包括關聯方及獨立第三方）應付予我們的物業管理服務費或其他服務費方面並無遭遇任何重大延遲。受COVID-19影響產生的與交付時間表有關的風險之進一步討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。

根據中指研究院數據，與零售及製造等其他行業（其業務可能因COVID-19爆發而出現一時間的大面積甚至全面中斷）不同，物業管理服務提供商因COVID-19爆發而必須暫停運營或終止向客戶提供物業管理及增值服務、分包商或公共事業服務提供商提供的服務及原材料供應出現嚴重受阻情況及物業管理費減少的風險極低。因此，董事認為，本集團必須暫停營運的風險極低。基於以上因素，董事認為近期的COVID-19爆發不會對我們的業務經營及財務表現產生重大不利影響。倘在罕見情況下我們被強制減少或暫停部分營運（不論是由於政府政策或由COVID-19爆發引致的任何非我們所能控制的其他原因），我們預計截至2020年6月30日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘、結算貿易應收款項以及將於[編纂]前償還的應收關聯方款項）可滿足我們超過12個月的必需成本。我們亦估計，倘在上述罕見情況下及基於下文的假設預期將有[編纂]的[編纂]所得款項獲分配用作一般業務營運及營運資金，本集團在財務上將可維持36個月以上。我們對最壞情況（我們的業務因COVID-19的影響而被迫暫停）的關鍵假設包括：(i)我們將因業務暫停而不會產生任何收入；(ii)基於相互同意的情況下鼓勵所有員工（包括營運及行政人員）休無薪假或根據僱傭合同發出適當通知後解僱，而不會產生巨額補償；(iii)假設並無向彼等取得休無薪假的相互同意，我們或會因解僱一線員工而產生額外員工成本；(iv)將因維持最低水平的營運而產生最低營運及行政開支；(v)於該情況下擴展計劃被擱置；(vi)將不會進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資；(vii)於該情況下將不會進一步宣派及派付股息；及(viii)貿易應收款項將於到期時根據歷史結算方式結算；(ix)貿易應付款項將於到期時根據歷史結算方式結算；及(x)近期並無可能對上述關鍵假設造成重大影響的重大變動。上述極端情況未必會出現。上述分析僅供說明，董事現時評估出現有關情況的可能性甚微。COVID-19爆發導致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及超

概 要

出我們的估計及評估。有關COVID-19爆發之風險的進一步資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務經營、分包商及公用事業服務供貨商提供的服務或原材料供應均未受到任何重大干擾。基於我們的業務經營性質，董事認為，本集團因COVID-19疫情而中斷或終止向客戶提供物業管理及增值服務、分包商及公用事業服務供貨商所提供的服務及原材料供應出現重大中斷，及降低我們的物業管理費的可能性甚低。有關我們應急計劃及措施的更多資料，請參閱「業務－COVID-19爆發的影響－我們應對COVID-19爆發的應急計劃及措施」。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔物資以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

於財務影響方面，由於COVID-19疫情，我們以下方面錄得一定增長：(i)非業主增值服務毛利率增長；(ii)其他收入增長，乃部分由於為應對COVID-19，地方政府給予一定優惠或採取救濟措施，而以下方面錄得減少：(i)銷售人員結構優化導致銷售及營銷開支減少，(ii)由於2020年上半年差旅活動減少，行政費用項下差旅及招待開支較2019年上半年減少；(iii)延長貿易應收款項的周轉天數及(iv)我們於2020年的旅遊活動因受到COVID-19疫情的影響而減少，導致我們向旅行社批發商支付的預付款項被長期扣留。更多詳情，請參閱「財務資料－經營業績－截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月對比」、「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－貿易應收款項及應收票據」及「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。除上述財務影響外，董事確認，於往績記錄期後及直至最後實際可行日期期間，我們的財務狀況及經營業績並無遭受重大財務影響。董事經作出適當審慎考慮後確認，除COVID-19爆發的上述影響外，於往績記錄期後及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們營運所在業務環境以及我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計約為人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前）。在我們的[編纂]開支總額中，人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）預期將於往績記錄期結束後及[編纂]完成後自損益賬扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

概 要

風險因素

我們的業務涉及若干風險，有些超出我們的控制範圍。該等風險可大致歸類為：(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。部分風險通常與我們的業務及行業有關，包括下列各項：

- 我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績；
- 我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響；
- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商或其他實體的現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難；及
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

該等風險僅為可能影響我們的股份價值的重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時應審慎考慮本文件所載所有資料，尤其應評估本文件「風險因素」所載具體風險。