

## 概 要

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

### 概覽

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率(按在管建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算)為104.5%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。我們以「至善·致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

我們在中國提供物業管理服務的歷史已逾16年，專注於國內一線及二線城市。於2020年5月31日，我們的合約總建築面積達226.8百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的126個城市。於同日，我們於中國管理635處物業，包括405處住宅物業及230處非住宅物業，在管總建築面積達100.6百萬平方米<sup>(1)</sup>。於2020年5月31日，我們的在管建築面積中有86.2%位於中國的一線及二線城市。我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業(如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店)及城市公共及其他物業(如學校、醫院、遊樂園、會議中心及行政機關)。於2020年5月31日，我們住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業的在管建築面積分別為73.7百萬平方米、13.1百萬平方米及13.7百萬平方米，分別佔在管總建築面積的73.3%、13.1%及13.6%。除物業管理服務外，我們也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務(例如諮詢、開辦服務及銷售協助服務等)以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

我們於業績記錄期間實現快速增長，我們的合約建築面積由2017年12月31日的57.4百萬平方米大幅增長至2020年5月31日的226.8百萬平方米，實現年複合增長率76.5%。我們的在管建築面積亦由2017年12月31日的20.0百萬平方米大幅增長至2020年5月31日的100.6百萬平方米，實現年複合增長率95.2%。

我們的收入由2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2018年的人民幣1,841.5百萬元，並進一步增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為59.5%，並由截至2019年3月31日止三個月的人民幣535.8百萬元繼續增長34.1%至2020年同期的人民幣718.7百萬元。同時，我們的年內利潤由2017年的人民幣43.0百萬元增長至2018年的人民幣98.3百萬元，並進一步增長至2019年的人民幣269.9百萬元，2017年至2019年的年複合增長率為150.7%，我們的期內利潤由截至2019年3月31日止三個月的人民幣13.6百萬元繼續增長394.9%至2020年同期的人民幣67.3百萬元。

於2020年3月31日，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.40元，住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.90元，同日非住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣7.85元。

我們已經在市場樹立了高品質的服務形象，擁有良好的口碑，根據獨立專業諮詢機構賽惟諮詢的報告，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於行業平均73分，達到了行業標桿水平。此外，根據中指院的報告，我們位列2019年「中國物業服務品

(1) 不包括合聯營公司所管理的項目。截止2020年5月31日，我們的合聯營公司在管建築面積達27.2百萬平方米，其中非住宅物業項目佔比超過90%。

## 概 要

質領先品牌TOP3」，並榮獲「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、以及「2018年中國物業服務特色品牌企業－高端物業服務」等。

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

### 業務模式

我們的業務分為以下三項業務：

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

下表列示於所示期間我們按業務劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	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.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	239,091	44.6	428,850	59.7
非業主增值服務.....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	286,970	53.6	273,817	38.1
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	9,718	1.8	15,985	2.2
總收入.....	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>535,779</u>	<u>100.0</u>	<u>718,652</u>	<u>100.0</u>

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

## 概 要

降。來自社區增值服務的收入增加乃主要歸因於隨著我們擴大業務規模，我們所提供社區增值服務種類增加、我們的物業管理規模擴展及我們服務的住戶及業主增加。

下表列示於所示期間我們按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
物業管理服務.....	9,072	1.6	48,669	6.4	135,850	11.8	23,637	9.9	88,424	20.6
非業主增值服務.....	221,765	42.3	363,096	35.3	547,491	34.8	78,190	27.2	50,216	18.3
社區增值服務.....	2,474	19.6	12,188	23.1	36,953	34.6	1,476	15.2	2,021	12.6
總計/整體.....	<u>233,311</u>	<u>21.0</u>	<u>423,953</u>	<u>23.0</u>	<u>720,294</u>	<u>25.5</u>	<u>103,303</u>	<u>19.3</u>	<u>140,661</u>	<u>19.6</u>

於2017年至2019年期間，我們的整體毛利率呈上漲趨勢，主要反映了(i)隨著在管建築面積增加帶來規模經濟、(ii)管理效率的提升和成功實施的成本控制措施及(iii)增值服務業務的收入增長。儘管受到2019冠狀病毒的影響，與2019年同期相比，截至2020年3月31日止三個月，我們的整體毛利率也呈上漲趨勢，主要由於物業管理服務毛利率的上漲。

截至2019年3月31日及2020年3月31日止三個月，我們的整體毛利率低於業績記錄期間的全年整體毛利率，主要由於該期間因物業開發及交付量較低影響非業主增值服務中的諮詢及開辦等服務，同時受春節假期影響，美居、房產中介服務及車位使用權銷售等社區增值服務存在季節性減少。

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

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
住宅物業.....	463,467	80.6	621,441	81.8	941,549	82.0	196,848	82.3	322,991	75.3
非住宅物業										
— 商業物業....	102,937	17.9	126,409	16.6	192,138	16.7	39,172	16.4	97,959	22.9
— 城市公共及其他物業....	8,353	1.5	12,217	1.6	14,511	1.3	3,071	1.3	7,900	1.8
小計.....	111,290	19.4	138,626	18.2	206,649	18.0	42,243	17.7	105,859	24.7
總計.....	<u>574,757</u>	<u>100.0</u>	<u>760,067</u>	<u>100.0</u>	<u>1,148,198</u>	<u>100.0</u>	<u>239,091</u>	<u>100.0</u>	<u>428,850</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

	於12月31日									於3月31日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)	
住宅物業.....	17,776	88.9	72	25,698	90.0	118	44,809	84.6	230	45,805	78.8	238
非住宅物業												
– 商業物業...	1,933	9.7	11	2,495	8.7	17	5,059	9.6	32	6,244	10.7	53
– 城市公共及 其他物業.....	279	1.4	2	366	1.3	2	3,095	5.8	6	6,066	10.5	15
小計.....	2,212	11.1	13	2,861	10.0	19	8,154	15.4	38	12,310	21.2	68
總計.....	<b>19,988</b>	<b>100.0</b>	<b>85</b>	<b>28,559</b>	<b>100.0</b>	<b>137</b>	<b>52,963</b>	<b>100.0</b>	<b>268</b>	<b>58,115</b>	<b>100.0</b>	<b>306</b>

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

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
融創集團開發的 物業 <sup>(1)</sup> .....	571,126	99.4	753,271	99.1	1,143,884	99.6	237,892	99.5	425,508	99.2
外拓項目 <sup>(2)</sup> .....	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	1,199	0.5	3,342	0.8
總計.....	<b>574,757</b>	<b>100.0</b>	<b>760,067</b>	<b>100.0</b>	<b>1,148,198</b>	<b>100.0</b>	<b>239,091</b>	<b>100.0</b>	<b>428,850</b>	<b>100.0</b>

	於12月31日									於3月31日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目	在管建築面積		在管物業數目
	(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)	
融創集團開發的 物業 <sup>(1)</sup> .....	19,919	99.7	83	28,386	99.4	136	52,634	99.4	267	56,763	97.7	304
外拓項目 <sup>(2)(3)</sup> .....	69	0.3	2	173	0.6	1	329	0.6	1	1,352	2.3	2
總計.....	<b>19,988</b>	<b>100.0</b>	<b>85</b>	<b>28,559</b>	<b>100.0</b>	<b>137</b>	<b>52,963</b>	<b>100.0</b>	<b>268</b>	<b>58,115</b>	<b>100.0</b>	<b>306</b>

附註：

- (1) 「融創集團開發的物業」指融創集團的附屬公司、合營企業及聯營公司單獨或與其他方共同開發的物業。

---

## 概 要

---

- (2) 「外拓項目」指(i)除融創集團的附屬公司、合營企業及聯營公司外的房地產開發商開發的項目及(ii)若干從非住宅物業的業主處獲取的项目(該等業主為獨立第三方)。
- (3) 於2020年3月31日，我們外拓項目的合約建築面積為3.7百萬平方米。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶；(ii)需要我們非業主增值服務及物業管理服務的房地產開發商；及(iii)其他客戶(例如需要我們社區增值服務的廣告公司)。於業績記錄期間，我們的單一最大客戶為融創集團(及其合營企業及聯營公司)，我們向其提供非業主增值服務和物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年3月31日止三個月，來自我們於業績記錄期間的單一最大客戶的收入分別為人民幣596.6百萬元、人民幣1,129.1百萬元、人民幣1,740.9百萬元及人民幣326.1百萬元，分別佔我們總收入的53.7%、61.3%、61.6%及45.4%。同期，來自我們於業績記錄期間的五大客戶(大部分為房地產開發商及廣告公司)的收入共計分別為人民幣602.8百萬元、人民幣1,143.1百萬元、人民幣1,757.2百萬元及人民幣330.0百萬元，分別佔我們總收入的54.3%、62.1%、62.2%及45.9%。

於業績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)提供保潔、綠化、維護及安保服務的分包商；及(ii)向我們出售車位使用權的融創集團(以及其合營企業及聯營公司)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年3月31日止三個月，我們向業績記錄期間的單一最大供應商(為融創集團(我們向其購買車位使用權)及一家第三方清潔服務提供商)作出的採購額分別為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔我們採購總額的8.5%、7.3%、9.7%及3.2%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年3月31日止三個月，向我們於業績記錄期間的五大供應商(大部分分包商提供安保或保潔服務)作出的採購額共計分別為人民幣70.1百萬元、人民幣79.8百萬元、人民幣117.1百萬元及人民幣15.8百萬元，分別佔我們採購總額的22.6%、17.1%、17.7%及10.8%。

### 競爭優勢

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

### 發展戰略

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

## 概 要

### 財務資料概要

下表列示我們於業績記錄期間的財務資料概要，並應與本文件附錄一A內的合併財務資料（包括隨附附註）及「財務資料」一節所載資料一併閱讀。本集團於業績記錄期間的合併財務資料並不包括開元物業管理及其附屬公司的財務資料。收購事項完成後，開元物業管理及其附屬公司的財務業績自2020年5月8日起併入我們的財務業績。下文所呈列我們的過往業績未必可作為任何未來期間可能預期的業績的指標。

### 合併全面收益表概要

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	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	%
收入 .....	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	535,779	100.0	718,652	100.0
毛利 .....	233,311	21.0	423,953	23.0	720,294	25.5	103,303	19.3	140,661	19.6
經營利潤 .....	137,306	12.4	172,751	9.4	356,501	12.6	25,977	4.8	74,159	10.3
除所得稅前利潤 .....	54,217	4.9	128,983	7.0	345,927	12.2	17,604	3.2	82,191	11.4
年/期內利潤 .....	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	13,600	2.5	67,306	9.4

### 合併財務狀況表概要

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產 .....	675,918	98,596	152,914	155,878
流動資產 .....	1,395,220	1,543,801	2,118,232	3,252,526
流動負債 .....	1,517,957	1,592,605	1,751,110	1,586,022
流動(負債)/資產淨值 .....	(122,737)	(48,804)	367,122	1,666,504
非流動負債 .....	626,886	25,190	22,161	20,875
權益總額 .....	(73,705)	24,602	497,875	1,801,507

### 合併現金流量表資料概要

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	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
經營活動所得/(所用)現金					
淨額 .....	83,090	158,347	706,933	(130,921)	(305,767)
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(191,122)	775,790	603,023	(115,030)	(189,550)
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	163,822	(793,998)	(591,684)	(8,380)	1,220,356
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額 .....	55,790	140,139	718,272	(254,331)	725,039
年/期末現金及現金等價物 .....	231,794	371,933	1,090,197	117,602	1,822,324

## 概 要

### 主要財務比率

下表列示於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度			於2020年
	2017年	2018年	2019年	3月31日／
				截至該日
				止三個月
流動比率.....	0.9倍	1.0倍	1.2倍	2.1倍
速動比率.....	0.9倍	0.9倍	1.2倍	2.0倍
權益回報率.....	不適用	399.6%	54.2%	15.0%
總資產回報率.....	2.1%	6.0%	11.9%	7.9%
資產負債比率.....	不適用	0%	0%	0%

有關我們主要財務比率的進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

### 開元物業管理財務資料概要

下表列示於所示期間開元物業管理的選定財務資料，乃摘錄自本文件附錄一B會計師報告所載開元物業管理的獨立綜合財務資料：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收入.....	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
毛利.....	124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
經營利潤.....	65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
除所得稅前利潤.....	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
年／期內利潤.....	51,550	65,627	62,885	20,898	32,406

## 概 要

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金					
淨額 .....	94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)
融資活動所用現金淨額 .....	(8,579)	(39,715)	(5,901)	(2,826)	(3,220)
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額 .....	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年／期末現金及現金等價物 .....	104,170	60,865	268,736	74,295	58,679

### 分拆的理由

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

### 我們的控股股東

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

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

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



## 概 要

### 所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的中位數）及假設[編纂]未獲行使，經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們估計我們將獲得的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數），我們擬按下列用途使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略性投資及併購機會，以進一步擴大業務規模，鞏固行業領先地位；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設，在提高物業管理效率、降低人工成本的同時，給業主及住戶創造更便捷優質的生活環境；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於拓展我們的社區增值服務，為客戶提供更加多樣化的服務及提升盈利能力；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。

更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

### [編纂]統計數字

以下統計數字乃基於根據[編纂]發行[編纂]的假設作出：

	按指示性[編纂] 範圍的下限每股 [編纂]港元計算	按指示性[編纂] 範圍的上限每股 [編纂]港元計算
股份[編纂] <sup>(1)</sup> .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股未經審核備考經調整合併有形資產 淨值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) [編纂]乃基於緊隨[編纂]完成後將發行[編纂]股股份（假設[編纂]並無獲行使）計算。
- (2) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出「財務資料－未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述調整後及基於緊隨[編纂]完成後將發行[編纂]股股份計算。
- (3) 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團於2020年3月31日後訂立的其他交易。尤其是，本未經審核備考財務資料並不考慮於2020年3月31日後收購開元物業管理及其附屬公司。

### 近期發展及並無重大不利變動

我們於截至2020年5月31日止五個月的收入較2019年同期增加，主要是由於我們的業務擴張（包括我們於2020年5月收購開元物業管理）所致。我們於截至2020年5月31日止五個月的毛利率較2019年同期上升，主要是由於規模經濟效應及我們持續有效的成本控制措施。

董事已確認，自2020年5月31日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動，且概無發生任何事項會對本文件附錄一A會計師報告所載合併財務報表列示的資料造成重大不利影響。

此外，董事確認，2019冠狀病毒爆發不會對我們的持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業，我們的僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；(iii)融創集團所

## 概 要

開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(iv)本集團有充足的現金及現金等價物維持運營。有關進一步詳情，請參閱「業務 – 2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

### 風險因素

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

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

### 股息政策

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

### [編纂]開支

股份[編纂]的總[編纂]開支（包括[編纂]佣金）估計約為人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數）），其中約人民幣[編纂]百萬元直接歸屬於發行股份，並將於完成[編纂]後自權益中扣除，及約人民幣[編纂]百萬元將自合併全面收益表扣除。於業績記錄期間，我們產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，已自我們的合併全面收益表扣除。上述[編纂]開支為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。