

## 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、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算)為94.1%，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，主要佈局於國內一二線城市。於2020年6月30日，我們的合約總建築面積達232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們於中國管理660處物業，包括418處住宅物業及242處非住宅物業，在管總建築面積達105.4百萬平方米<sup>(1)</sup>。於2020年6月30日，我們的在管建築面積中有86.1%位於中國的一二線城市。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、會議中心及政府設施)。於2020年6月30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77.4百萬平方米、13.9百萬平方米及14.1百萬平方米，分別佔在管總建築面積的73.4%、13.2%及13.4%。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、開辦及案場服務等)以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

(1) 不包括合營企業及聯營公司所管理的項目。截至2020年6月30日，我們的合營企業及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%。於2020年6月30日，本集團連同合營企業及聯營公司的合約建築面積共計達259.7百萬平方米。

---

## 概 要

---

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6月30日的232.1百萬平方米，實現年複合增長率74.9%。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6月30日的105.4百萬平方米，實現年複合增長率94.5%。

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6月30日止六個月的人民幣1,171.4百萬元繼續增長52.9%至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元。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6月30日止六個月的人民幣53.6百萬元繼續增長367.6%至2020年同期的人民幣250.8百萬元。

於2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.03元，住宅物業平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.70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7.72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調查，2019年我們的客戶滿意度高達90分，遠高於73分的行業平均水平，達到了行業標桿水平。此外，根據中國指數研究院的報告，我們位列「2019年中國物業服務品質領先品牌Top 3」，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」等多項廣受認可的獎項和榮譽。

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。

## 概 要

### 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，我們以包幹制方式就物業管理服務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案場服務，協助其在地產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，主要提供予房地產開發商，少部分提供予其他物業管理公司，及(iii)向房地產開發商提供房產中介服務，主要為旅遊度假項目。
- 社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的日常生活需要，主要包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；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.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
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>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

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以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以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、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
	<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>	
		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>
	<i>(未經審核)</i>									
物業管理服務.....	9,072	1.6	48,669	6.4	135,850	11.8	54,823	11.1	226,473	21.5
非業主增值服務....	221,765	42.3	363,096	35.3	547,491	34.8	174,989	27.0	216,289	32.0
社區增值服務.....	2,474	19.6	12,188	23.1	36,953	34.6	4,914	17.3	21,885	35.5
總計/整體.....	<u>233,311</u>	21.0	<u>423,953</u>	23.0	<u>720,294</u>	25.5	<u>234,726</u>	20.0	<u>464,647</u>	25.9

於業績記錄期間，我們的整體毛利率呈上升趨勢，主要反映了(i)隨著在管建築面積增加帶來規模經濟效益、(ii)管理效率的提升和成功實施的成本控制措施及(iii)物業管理服務的毛利率上升。儘管受到2019冠狀病毒的影響，我們截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率較2019年同期也呈上升趨勢，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率的上升。

## 概 要

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6月30日止六個月			
	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)	(%)
住宅物業.....	463,467	80.6	621,441	81.8	941,549	82.0	401,110	81.1	757,516	72.0
非住宅物業										
— 商業物業....	102,937	17.9	126,409	16.6	192,138	16.7	86,926	17.6	244,166	23.2
— 城市公共及 其他物業....	8,353	1.5	12,217	1.6	14,511	1.3	6,585	1.3	51,026	4.8
小計.....	111,290	19.4	138,626	18.2	206,649	18.0	93,511	18.9	295,192	28.0
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>494,621</b>	<b>100.0</b>	<b>1,052,708</b>	<b>100.0</b>

  

	於12月31日						於6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2020年		2020年			
	在管 物業		在管 物業		在管 物業		在管 物業		在管 物業			
	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目		
住宅社區.....	17,776	88.9	72	25,698	90.0	118	44,809	84.6	230	77,391	73.4	418
非住宅物業												
— 商業物業....	1,933	9.7	11	2,495	8.7	17	5,059	9.6	32	13,890	13.2	153
— 城市公共及 其他物業....	279	1.4	2	366	1.3	2	3,095	5.8	6	14,118	13.4	89
小計.....	2,212	11.1	13	2,861	10.0	19	8,154	15.4	38	28,008	26.6	242
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>105,399</b>	<b>100.0</b>	<b>660</b>

## 概 要

下表列示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		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	在管物業數目	在管物業數目		
(千平方 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	
西南地區 <sup>(1)</sup> .....	7,917	39.6	30	9,303	32.6	36	17,434	32.9	59	19,969	18.9	80
華北地區 <sup>(2)</sup> .....	8,315	41.6	36	10,714	37.5	49	13,185	24.9	64	15,105	14.3	79
華東地區 <sup>(3)</sup> .....	2,722	13.6	10	4,795	16.8	24	12,113	22.9	70	50,152	47.6	381
華南地區 <sup>(4)</sup> .....	349	1.7	3	1,377	4.8	11	3,673	6.9	29	6,624	6.3	42
華中地區 <sup>(5)</sup> .....	343	1.7	4	1,349	4.7	9	2,984	5.6	20	7,098	6.7	42
東北地區 <sup>(6)</sup> .....	343	1.7	2	530	1.9	4	1,784	3.4	14	4,075	3.9	23
西北地區 <sup>(7)</sup> .....	-	0.0	-	490	1.7	4	1,790	3.4	12	2,374	2.3	13
<b>總計</b> .....	<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>105,399</b>	<b>100.0</b>	<b>660</b>

附註：

- (1) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省及貴州省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山東省、河北省及山西省；
- (3) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、福建省、廣東省及海南省；
- (5) 「華中地區」指湖北省、湖南省、河南省及江西省；
- (6) 「東北地區」指遼寧省、黑龍江省及吉林省；及
- (7) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區。

## 概 要

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、毛利及毛利率，(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6月30日止六個月				截至8月31日止兩個月	
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入		收入 <sup>(1)</sup>	
	(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)		(未經審核)		(未經審核)	
融創集團(以及其合營企業及聯營公司)開發的物業												
— 由融創集團開發 <sup>(1)</sup> .....	479,374	83.4	584,570	76.9	846,733	73.7	365,908	74.0	676,974	64.3	259,963	48.3
— 由融創集團的合營企業及聯營公司開發 <sup>(2)</sup> .....	91,752	16.0	168,701	22.2	297,151	25.9	126,501	25.6	235,161	22.3	106,835	19.8
小計 .....	571,126	99.4	753,271	99.1	1,143,884	99.6	492,409	99.6	912,135	86.6	366,798	68.1
外拓項目 <sup>(3)(4)</sup> .....	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	2,212	0.4	140,573	13.4	171,775	31.9
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>494,621</u>	<u>100.0</u>	<u>1,052,708</u>	<u>100.0</u>	<u>538,573</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				截至8月31日 止兩個月	
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020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	毛利 <sup>(1)</sup>	毛利率 <sup>(1)</sup>
	<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>	
	<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>	
							<i>(未經審核)</i>				<i>(未經審核)</i>	
融創集團(以及其合營企業 及聯營公司)開發的物業												
— 由融創集團開發 <sup>(1)</sup> .....	7,107	1.5	42,707	7.3	105,772	12.5	42,976	11.7	159,060	23.5	64,688	24.9
— 由融創集團的合營企業 及聯營公司開發 <sup>(2)</sup> ...	1,929	2.1	6,333	3.8	30,069	10.1	11,656	9.2	43,377	18.4	24,896	23.3
	9,036	1.6	49,040	6.5	135,841	11.9	54,632	11.1	202,437	22.2	89,584	24.4
外拓項目 <sup>(3)(4)</sup> .....	36	1.0	(371)	(5.5)	9	0.2	191	8.6	24,036	17.1	31,094	18.1
<b>總計/整體</b> .....	<b>9,072</b>	<b>1.6</b>	<b>48,669</b>	<b>6.4</b>	<b>135,850</b>	<b>11.8</b>	<b>54,823</b>	<b>11.1</b>	<b>226,473</b>	<b>21.5</b>	<b>120,678</b>	<b>22.4</b>



## 概 要

	於12月31日									於6月30日			於8月31日		
	2017年			2018年			2019年			2020年			2020年		
	在管物業		在管物業 數目	在管物業		在管物業 數目	在管物業		在管物業 數目	在管物業		在管物業 數目	在管物業		在管物業 數目
	在管建築面積	(%)		在管建築面積	(%)		在管建築面積	(%)		在管建築面積	(%)		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)		(千平方 米)		(千平方 米)			
融創集團 (及其合營企業及 聯營公司) 開發的物業															
— 由融創集團 開發 <sup>(1)</sup> . . . . .	15,911	79.6	60	21,255	74.4	92	38,397	72.5	178	48,554	46.1	252	52,181	46.5	272
— 由融創集團的合營企業及 聯營公司開發 <sup>(2)</sup> . . . . .	4,008	20.1	23	7,131	25.0	44	14,237	26.9	89	16,599	15.7	97	18,261	16.2	109
小計 . . . . .	19,919	99.7	83	28,386	99.4	136	52,634	99.4	267	65,153	61.8	349	70,442	62.7	381
外拓項目 <sup>(3)(5)(6)</sup> . . . . .	69	0.3	2	173	0.6	1	329	0.6	1	40,246	38.2	311	41,823	37.3	321
總計 . . . . .	<u>19,988</u>	<u>100.0</u>	<u>85</u>	<u>28,559</u>	<u>100.0</u>	<u>137</u>	<u>52,963</u>	<u>100.0</u>	<u>268</u>	<u>105,399</u>	<u>100.0</u>	<u>660</u>	<u>112,265</u>	<u>100.0</u>	<u>702</u>

附註：

- (1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方(融創集團於其中持有控制性權益)共同開發的物業。
- (2) 指融創集團與其他方(融創集團於其中無控制性權益)共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。2020年6月30日的311個外拓項目中，162個為住宅項目，149個為非住宅項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月及截至2020年8月31日止兩個月物業管理服務的收入、毛利及毛利率僅包括開元物業管理於2020年5月8日至8月31日期間來自外拓項目物業管理服務的收入、毛利及毛利率。
- (5) 我們於2020年6月30日及8月31日的在管建築面積及在管物業數目分別包括開元物業管理於同日的在管建築面積及在管物業數目，其均為外拓項目。
- (6) 於2020年6月30日，我們外拓項目的合約建築面積為55.8百萬平方米。
- (7) 我們於截至2020年8月31日止兩個月物業管理服務的收入、毛利及毛利率從本集團截至2020年8月31日止八個月的未經審核財務資料(經我們的申報會計師根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱)得出。

---

## 概 要

---

於業績記錄期間，外拓項目物業管理服務的毛利率明顯低於我們所管理的由融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的項目，2018年外拓項目物業管理服務產生毛損人民幣0.4百萬元。2017年至2019年，我們僅管理三個外拓項目。這些項目中有兩個產生虧損的主要原因為項目經營時間較長，收取的物業管理費較低。我們已於2018年12月31日終止這些項目。第三個項目於項目初期產生虧損，及其後於2019年扭虧為盈。我們截至2020年6月30日止六個月的外拓項目主要包括開元物業管理管理的項目，由於開元物業管理來自非住宅物業（包括商業、城市公共及其他物業）的物業管理服務收入佔比較高，並於該期間向若干客戶授出物業管理費折扣以助其減輕財務負擔，故其物業管理服務的毛利率受到2019冠狀病毒的不利影響。

我們與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）保持著長期的業務合作關係，為我們的可持續及快速增長打下堅實基礎。儘管我們預期未來將繼續和融創集團合作，為拓展客戶群及減少對融創集團的依賴，我們自2019年起憑藉我們穩固的市場地位及品牌知名度採取了一系列措施積極開展項目外拓。這些措施包括但不限於：(i)搭建從集團、區域平台到項目的市場外拓體系，並制定系統的激勵制度；(ii)從多渠道獲取信息來源，廣泛接觸潛在標的項目，並嚴格把控項目風險和利潤要求。自2019年起至2020年8月31日，本集團（自2020年5月8日起包括開元物業管理）累計獲取提供物業管理服務的外拓項目合計43個。於2020年8月31日，這些項目的合約總建築面積達約6.9百萬平方米，在管總建築面積達約3.4百萬平方米；及(iii)尋求與獨立第三方開展戰略合作。我們已經於2020年6月與一家位於河北省的獨立第三方房地產開發商陽光郡置地集團有限公司達成戰略合作協議，鎖定了其大量儲備項目（包括位於河北省霸州、懷來及廊坊的三個物業管理項目，合約總建築面積約0.7百萬平方米），未來將通過資源共享，進一步拓展合作內容，在物業服務領域開展更加全面且深度的合作。於2020年8月，我們還與一名獨立第三方南昌市政公用資產管理有限公司（其於江西省經營體育場、火車站及停車場等各類城市公共設施）訂立了合作協議。根據合作協議，雙方已成立合資公司江西融政，該合資公司為本公司擁有51%權益的附屬公司。合資公司的物業管理項目範圍可能包括：(i)由南昌市政公用資產管理有限公司或其關聯方開發或營運的物業；(ii)由融創集團及其關聯方於江西省開發的用作公共用途的非住宅物業，如獨立商業（不包括住宅業態中配套的商业底商）、學校及醫院；及(iii)由第三方開發

## 概 要

的可能獲合資公司訂約方批准的其他項目。我們將利用雙方的品牌形象於江西省自其他第三方取得項目，擴大我們的外拓項目組合；及(iv)公司持續挖掘優質收購機會，重點關注並接觸業務體量較大、管理業態豐富、區域競爭力較強的知名物業管理服務企業。由於我們致力於拓展客戶群，業績記錄期間外拓項目的收入及在管建築面積的絕對金額及佔物業管理服務總收入及在管總建築面積的百分比整體提升。未來我們計劃繼續憑藉我們強大的運營能力、廣受認可的品牌及豐富的服務內容通過外拓項目拓展物業組合。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－經營獨立」。

下表列示於2020年6月30日我們住宅物業的物業管理服務合同（包括(i)前期物業管理服務合同；及(ii)與業主委員會訂立的物業管理服務合同）的到期時間表：

	住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理				
服務合同 <sup>(1)</sup> .....	140,850	71.5	726	71.0
我們於合同到期後仍提供				
服務的物業管理服務合同 <sup>(2)</sup> .....	1,928	1.0	13	1.3
有固定期限且將於下列期間				
到期的物業管理服務合同				
－截至2020年12月31日止年度...	7,431	3.8	37	3.6
－截至2021年12月31日止年度...	12,223	6.2	66	6.5
－截至2022年12月31日止年度及				
往後年度.....	34,572	17.5	180	17.6
小計 .....	54,226	27.5	283	27.7
<b>總計 .....</b>	<b>197,004</b>	<b>100.0</b>	<b>1,022</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合同主要指與房地產開發商訂立的前期物業管理服務合同，該等合同無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會選擇物業服務提供商及訂立替代物業管理服務合同時終止。
- (2) 儘管截至2020年6月30日合同已到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合同提供服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商。

下表列示於2020年6月30日我們與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同 . . . . .	2,705	18.5	12	16.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同 . . . . .	1,466	10.0	10	13.3
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 . . . . .	4,525	31.0	20	26.7
— 截至2021年12月31日止年度 . . . . .	3,001	20.6	18	24.0
— 截至2022年12月31日止年度及 往後年度 . . . . .	2,907	19.9	15	20.0
小計 . . . . .	10,433	71.5	53	70.7
總計 . . . . .	<b>14,604</b>	<b>100.0</b>	<b>75</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

下表列示於2020年6月30日我們非住宅物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	非住宅物業的物業管理服務合同			
	合約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同 . . . . .	8,722	24.8	60	20.0
我們於合同到期後仍提供服務的 物業管理服務合同 . . . . .	1,947	5.6	12	4.0
有固定期限且將於下列期間到期的 物業管理服務合同				
— 截至2020年12月31日止年度 . . . . .	12,588	35.8	121	40.3
— 截至2021年12月31日止年度 . . . . .	4,594	13.1	72	24.0
— 截至2022年12月31日止年度 及往後年度 . . . . .	7,268	20.7	35	11.7
小計 . . . . .	<u>24,450</u>	<u>69.6</u>	<u>228</u>	<u>76.0</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>35,119</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>300</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 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（以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6月30日止六個月，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811.7百萬元，分別佔我們總收入的53.7%、61.3%、61.6%及45.3%。同期，來自我們於業績記錄

## 概 要

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823.1百萬元，分別佔我們總收入的54.3%、62.1%、62.2%及45.8%。下表列示於所示期間我們按業務及客戶類型劃分的收入：

	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
<b>物業管理服務</b>										
— 關聯方客戶 <sup>(1)</sup> .....	74,768	6.7	118,661	6.4	200,408	7.1	76,821	6.6	153,562	8.6
— 非關聯方客戶 .....	499,989	45.0	641,406	34.8	947,790	33.5	417,800	35.7	899,146	50.2
小計 .....	<u>574,757</u>	<u>51.7</u>	<u>760,067</u>	<u>41.2</u>	<u>1,148,198</u>	<u>40.6</u>	<u>494,621</u>	<u>42.3</u>	<u>1,052,708</u>	<u>58.8</u>
<b>非業主增值服務</b>										
— 關聯方客戶 <sup>(1)</sup> .....	521,787	47.0	1,010,394	54.9	1,540,468	54.5	631,976	53.9	658,181	36.8
— 非關聯方客戶 .....	2,332	0.2	18,306	1.0	32,028	1.1	16,387	1.4	18,162	1.0
小計 .....	<u>524,119</u>	<u>47.2</u>	<u>1,028,700</u>	<u>55.9</u>	<u>1,572,496</u>	<u>55.6</u>	<u>648,363</u>	<u>55.3</u>	<u>676,343</u>	<u>37.8</u>
<b>社區增值服務</b>										
— 非關聯方客戶 <sup>(2)</sup> .....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
小計 .....	<u>12,649</u>	<u>1.1</u>	<u>52,775</u>	<u>2.9</u>	<u>106,680</u>	<u>3.8</u>	<u>28,370</u>	<u>2.4</u>	<u>61,573</u>	<u>3.4</u>
<b>總計 .....</b>	<b><u>1,111,525</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,841,542</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,827,374</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,171,354</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,790,624</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 關聯方客戶指融創集團以及其合營企業及聯營公司。
- (2) 社區增值服務於業績記錄期間的所有客戶均為非關聯方客戶。

---

## 概 要

---

於業績記錄期間，我們的供應商主要為(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6月30日止六個月，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）及一家第三方人力資源服務提供商）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19.4百萬元，分別佔我們採購總額的8.5%、7.3%、9.7%及4.6%。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，我們向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45.4百萬元，分別佔我們採購總額的22.6%、17.1%、17.7%及10.7%。

### 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，堅持打造和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。

### 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內的綜合財務資料（包括附註）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綜合財務資料僅包括開元物業管理被收購之後其及其附屬公司自2020年5月8日併入的財務業績。下文所呈列我們的過往業績未必可作為預期未來業績的指標。

## 概 要

### 綜合全面收益表概要

	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	%	人民幣千元	%
收入 .....	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	1,171,354	100.0	1,790,624	100.0
毛利 .....	233,311	21.0	423,953	23.0	720,294	25.5	234,726	20.0	464,647	25.9
經營利潤 .....	137,306	12.4	172,751	9.4	356,501	12.6	78,476	6.7	306,750	17.1
除所得稅前利潤 .....	54,217	4.9	128,983	7.0	345,927	12.2	67,144	5.7	315,650	17.6
年/期內利潤 .....	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	250,777	14.0
本公司擁有人應佔										
全面收益總額 .....	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	238,130	13.3
非控制性權益應佔										
全面收益總額 .....	-	-	-*	0.0	-*	0.0	-*	0.0	12,647	0.7

\* 少於人民幣1,000元

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於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 .....	675,918	98,596	152,914	1,583,688
— 無形資產 .....	15,128	20,197	63,230	1,327,090
流動資產 .....	1,395,220	1,543,801	2,118,232	2,724,402
— 貿易應收款項 .....	208,102	392,603	586,256	1,076,137
— 預付款項及其他應收款項 .....	752,924	732,692	359,443	216,740
— 現金及現金等價物 .....	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	176,000	-	-	225,179
非控制性權益 .....	-	-*	130,615	34,322
權益總額 .....	(73,705)	24,602	497,875	1,766,488
流動負債 .....	1,517,957	1,592,605	1,751,110	2,265,656
— 貿易及其他應付款項 .....	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
— 合約負債 .....	194,207	285,182	560,388	728,037
流動(負債淨額)/資產淨值 .....	(122,737)	(48,804)	367,122	458,746
非流動負債 .....	626,886	25,190	22,161	275,946
— 貿易及其他應付款項 .....	-	-	-	181,624

\* 少於人民幣1,000元



## 概 要

我們於業績記錄期間擁有大量無形資產，包括商譽、客戶關係、軟件、獨家經營權及品牌。特別是，我們於2020年6月30日有無形資產人民幣1,327.1百萬元，主要來自於2020年5月收購開元物業管理產生的商譽人民幣1,020.2百萬元。有關無形資產的進一步詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－無形資產」以及本文件附錄一A會計師報告附註17。

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元。我們於2017年12月31日的流動負債淨額主要由於同日其他應付關聯方款項結餘人民幣241.2百萬元較高。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額下降至人民幣48.8百萬元，主要由於流動資產主要因貿易應收款項以及現金及現金等價物增加而增加，加之我們結清部分其他應付關聯方款項。

### 綜合現金流量表資料概要

	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	人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量.....	46,816	145,635	379,553	87,514	326,751
營運資金變動.....	39,568	24,049	352,999	(82,746)	(281,608)
已付所得稅.....	(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
經營活動所得/(所用)現金淨額.....	<u>83,090</u>	<u>158,347</u>	<u>706,933</u>	<u>(12,150)</u>	<u>(17,594)</u>
投資活動(所用)/所得現金淨額.....	(191,122)	775,790	603,023	500,544	(959,420)
融資活動所得/(所用)現金淨額.....	<u>163,822</u>	<u>(793,998)</u>	<u>(591,684)</u>	<u>(635,626)</u>	<u>1,053,443</u>
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額.....	55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年/期末現金及現金等價物.....	<u><u>231,794</u></u>	<u><u>371,933</u></u>	<u><u>1,090,197</u></u>	<u><u>224,701</u></u>	<u><u>1,171,484</u></u>

## 概 要

截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的經營活動出現現金淨流出情況，主要是由於上半年貿易應收款項收繳率較低（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費），根據中國指數研究院的資料，這與行業慣例一致。於2020年上半年，我們的經營活動出現現金淨流出情況，亦是由於受2019冠狀病毒影響貿易應收款項回款放緩。有鑒於此，為改善現金流量狀況，我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短信、智慧化業主生活服務平台或親自提醒或派送至業主及住戶信箱的方式發送逾期付款通知，並頻繁跟進付款提醒。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會提起法律訴訟以追繳相關物業管理費。我們分別就收取物業管理服務及非業主增值服務的貿易應收款項設定內部目標。這些目標達成與否亦與相關業務人員的績效評估及員工福利掛鉤。對於大多數情況下涉及預付費用且貿易應收款項數額有限的社區增值服務，我們視具體情況跟進其未結付的任何有關貿易應收款項。

### 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 6月30日／ 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
流動比率.....	0.9倍	1.0倍	1.2倍	1.2倍
速動比率.....	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.2倍
權益回報率.....	不適用	399.6%	54.2%	28.5%
總資產回報率.....	2.1%	6.0%	11.9%	11.7%
資產負債比率.....	不適用	0%	0%	0%
毛利率.....	21.0%	23.0%	25.5%	25.9%
淨利潤率.....	3.9%	5.3%	9.5%	14.0%

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」。

---

## 概 要

---

於2017年、2018年及2019年1月1日，我們分別錄得累計虧損期初結餘人民幣166.7百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣54.0百萬元。於我們業務運營的早期階段，物業管理業務是融創中國房地產開發業務的補充。因此，我們專注於提升服務質量，並大力進行內部基礎建設，為我們自身的可持續發展及支持融創中國房地產開發業務打下堅實的基礎。該內部基礎建設包括制定、成立、實施及完善業務體系、運營模式、流程標準化、人力資源及組織架構及職能管理。建設及完善該內部基礎需要花費時間及精力以及投入人力及內部資源，並且需要進行新的實踐及調整，此等均導致我們在業務發展的早期階段產生了累計虧損。同時，倘我們進入新地區或當地市場，我們須產生開辦成本及為現有及即將到來的項目做準備，從而為我們在該地區或市場可持續發展鋪平道路。該開辦成本通常包括與招聘及儲備必要人力、部署運營團隊（包括分包服務）以及準備辦公室及營業場所有關的員工成本以及辦公室及租賃開支。業務發展早期階段的這些開辦成本亦導致早期產生累計虧損。此外，早期階段的在管建築面積較少，我們業務經營的規模經濟效益尚未完全實現。隨著更專注於本集團物業管理業務的發展，我們不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。隨著多年來我們的業務及管理流程及體系逐漸成熟以及我們擴大業務規模及鞏固市場地位，我們受益於已打造的堅實基礎的不斷變現並成功扭虧為盈。憑藉「業務－競爭優勢」一節所載的我們的競爭優勢，我們擴大了業務規模，成功落實成本控制措施並實現顯著的業務及經營業績增長。此外，我們通過多次併購進一步鞏固了自身的市場地位。其中，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們實現淨利潤大幅增長，分別為人民幣43.0百萬元、人民幣98.3百萬元、人民幣269.9百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣250.8百萬元。於2019年12月31日，我們於累計盈利後再無錄得任何累計虧損。於2019年12月31日及2020年6月30日，我們的留存收益分別為人民幣183.0百萬元及人民幣421.1百萬元。

## 概 要

### 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。收購完成後，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。

	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
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
開元物業管理擁有人應佔					
年／期內利潤 .....	51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
非控制性權益應佔					
年／期內利潤 .....	42	83	1,632	1,450	1,306

## 概 要

	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)	
營運資金變動前經營					
現金流量.....	65,017	95,344	107,605	38,357	43,353
營運資金變動.....	46,513	(39,271)	8,737	(24,073)	(30,236)
已付所得稅.....	(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	<u>94,282</u>	<u>37,639</u>	<u>89,056</u>	<u>(1,577)</u>	<u>2,409</u>
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....	<u>(8,579)</u>	<u>(39,715)</u>	<u>(5,901)</u>	<u>(2,826)</u>	<u>(3,220)</u>
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，理由如下：(a)融創中國看好物業服務行業未來的發展空間和潛力，分拆將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)分拆將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，為我們的未來發展提供資金；(c)分拆將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)由於預期本集團的成員公司於分拆完成後仍將為融創中國的附屬公司，融創中國可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」。

## 概 要

### 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」。

### 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]範圍的中位數)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]範圍的中位數)，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選定戰略投資及收購機會，以進一步擴大業務規模，鞏固行業領先地位。於最後實際可行日期，我們並無就[編纂]所得款項淨額用途確定任何收購目標；
- 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；

## 概 要

- 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[編纂]的 下限每股 [編纂]港元計算	按[編纂]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 綜合有形資產淨值 <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綜合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) 並未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。

### 近期發展及並無重大不利變動

我們於2020年6月30日的232.1百萬平方米的合約總建築面積中，於2020年8月31日已簽約但尚未交付並提供物業管理服務的合約建築面積為122.3百萬平方米。

---

## 概 要

---

於2020年8月31日，我們的合約總建築面積為243.9百萬平方米，共計覆蓋1,266處物業，其中合約建築面積為105.6百萬平方米的498處物業由融創集團開發，合約建築面積為79.2百萬平方米的360處物業由融創集團的合營企業及聯營公司開發，合約建築面積為59.1百萬平方米的408處物業為外拓項目。

於2020年8月31日，我們管理702處物業，在管總建築面積為112.3百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區、直轄市中的81個城市，其中住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業分別佔在管總建築面積的74.1%、13.0%及12.9%。

截至2020年8月31日止兩個月，我們就物業管理服務委聘共計投標84項，其後中標55項，覆蓋的總建築面積為9.5百萬平方米，其中1.8百萬平方米為融創集團開發的物業，5.3百萬平方米為融創集團的合營企業及聯營公司開發的物業及2.4百萬平方米為外拓項目。

我們於截至2020年8月31日止兩個月的收入較2019年同期增加，主要是由於我們的業務擴張所致。我們於截至2020年8月31日止兩個月的毛利率較2019年同期上升，主要是由於規模經濟效益及我們持續有效的成本控制措施。

董事已確認，自2020年6月30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會計師報告所載綜合財務報表列示的資料造成重大不利影響。

由於2020年上半年為應對2019冠狀病毒爆發所實施的暫時管制，導致客戶延遲興建、營銷以及交付部分房地產開發項目，我們於2020年上半年非業主增值服務收入的增長速度較2019年同期減緩，其中房產中介服務的收入減少。例如，非業主增值服務收入於2017年至2018年增長96.3%及於2018年至2019年增長52.9%，而2020年上半年相較2019年同期的增長率僅為4.3%。然而，董事確認，2019冠狀病毒爆發沒有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



---

## 概 要

---

務合同項下的義務；(iii)融創集團所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」。

假設出現2019冠狀病毒爆發的最壞情況（屬假設性質，僅供說明），基於我們進行的敏感度分析，假設及／或考慮到以下因素，我們的業務將有充足的現金流量，可於2020年6月30日之後至少21個月內保持穩健的財務狀況：

- 於2020年6月30日之後暫停所有業務運營，三項業務均不產生收入；
- 暫停股息派付及業務擴張計劃；
- 基於歷史結算模式及周轉天數結算應收賬款及應付賬款，而無任何新增；
- 因(i)於2020年6月30日之後每月員工成本於不裁員情況下按中國地方法律法規規定的最低工資標準計算；及(ii)辦公室及員工宿舍的月租與2020年6月30日的水平保持相同而產生少量的經營開支；
- 起始於截至2020年6月30日的現金及現金等價物餘額；
- 將[編纂]所得款項淨額的10%用作一般營運資金；及
- 就此敏感度分析而言不考慮其他收入或開支。

### 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大部分在管物業由融創集團開發；(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，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

---

## 概 要

---

必能夠自客戶收取服務費，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。由於併購，我們的過往經營業績未必能反映我們的未來表現。

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，除由成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月宣派之股息人民幣208.6百萬元及由開元物業管理（及其附屬公司）宣派之股息外（有關詳情載於本文件附錄一B附註29），本公司或本集團旗下公司概無宣派或派付任何股息。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]百萬元將自綜合全面收益表扣除。於業績記錄期間，我們產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，已自我們的綜合全面收益表扣除。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數）及不考慮[編纂]，我們的總[編纂]開支約佔[編纂]所得款項總額的[編纂]%。上述[編纂]開支為最近期實際可行估計，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。