

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱該節。

概覽

我們是中國其中一家最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名第二；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名第三；以簽約面積計排名第三及按在管面積計排名第四。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中最高。

我們是全方位的物業管理人，管理的物業組合多元化（包括中高端住宅物業、寫字樓及商用物業），並已訂約管理其他物業類型（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米，而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理服務收入來自我們就控股股東恒大集團所開發物業提供的服務。恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快速增長提供強力支持。展望將來，我們預期會與恒大集團維持這緊密及穩定的關係。

我們對人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們追求高質服務的品牌形象。我們通過隨時待命的24小時管家，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

概 要

我們相信與恒大集團的緊密合作建立了高度可見的增長途徑。恒大集團為業務多元化企業集團，業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。根據中國房地產TOP10研究組的研究，於2020年，以綜合實力計，恒大集團是「中國房地產百強企業」的標桿龍頭；根據克而瑞的排名，以應佔簽約銷售計，自2017年起連續三年在中國物業開發商排名中位居榜首。我們相信恒大集團龐大的土地儲備為我們開發優質項目提供具有巨大潛力的途徑。

於2020年8月，我們引入了一組著名戰略投資者，其中包括紅杉資本 (Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金 (Yunfeng Capital Limited) 及騰訊控股有限公司。我們相信，隨着該等戰略投資者進行投資，我們可開拓具協同效益的新服務類型，並與彼等進行其他合作，從而加強我們業務運營範圍和深度，並為我們的長遠可持續增長帶來貢獻。

於往績記錄期，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。

我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們管理的非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括管家服務，秩序維護服務，保潔及綠化服務，維修和保養服務等。我們管理的物業組合多元化 (包括住宅、寫字樓及商業物業)，並已訂約管理其他物業類型 (如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等)。於往績記錄期，我們主要管理住宅物業。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有很小部分按酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向房地產開發商提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期物業管理服務，包括(a)工地管理，我們在房地產開發商工地巡檢及維護秩序；(b)案場

概 要

服務，我們為房地產開發商的售樓處、樣板間及其他展示區域提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為房地產開發商的業務運營的各個階段提供建議；(ii)交付前服務，我們負責提供交付物業的清潔和驗收服務，並協助交付過程；(iii)維修和保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修和保養服務；及(iv)物業交易協助服務，我們從中促進房地產開發商銷售車位和出租商舖。

- **社區增值服務。**我們為業主和居民提供社區增值服務，其中包括：(i)社區經營服務，例如(a)社區空間管理服務，其中我們向第三方供應商出租可租賃的公共區域，並提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方供應商的業務；及(b)提供團購活動、電動車充電站及直飲水機等其他服務；(ii)社區資產管理服務，包括(a)車位租賃服務，我們向物業開發商租賃車位再將其分租予業主；(b)二手房交易協助服務，我們從中促進業主銷售或出租其物業；及(c)運動文娛綜合樓運營服務，我們經營位於管理住宅物業內的運動文娛綜合樓；及(iii)社區生活服務，例如提供家政家裝以及維修等服務。

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）。

	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)	(%)								
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務.....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月							
	2017年			2018年			2019年			在物業 管理				
	在管面積 (千平方米)	在管物業 數目	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	在管物業 數目	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	在管物業 數目	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	在管物業 數目	收入 (人民幣 千元)	在管物業 數目	收入 (人民幣 千元)
恒大集團 ⁽¹⁾	137,836	418	2,532,597	183,121	524	3,425,456	233,969	664	4,538,996	251,339	697	2,790,733	697	2,790,733
恒大集團合營 企業 ⁽²⁾	312	1	1,699	1,886	5	33,099	3,064	10	58,589	1,656	6	20,067	6	20,067
獨立第三方 物業開發商 ⁽³⁾ ...	200	2	4,096	401	5	5,835	822	12	14,627	1,024	13	13,461	13	13,461
總計	138,348	421	2,538,392	185,408	534	3,464,390	237,855	686	4,612,212	254,019	716	2,824,261	716	2,824,261
			100.0		100.0	100.0		100.0	100.0		100.0		100.0	100.0

概 要

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與恒大集團並無持有控制權益的獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而恒大集團根據其組織章程細則並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。合營企業所開發的在管物業建築面積及數目由2019年12月31日減少至2020年6月30日，主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業於截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均物業管理費。

	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元)				
住宅物業					
恒大集團 ⁽¹⁾	2.02	2.11	2.13	2.13	2.18
恒大集團的合營企業 ⁽²⁾	2.66	2.83	2.97	2.93	2.57
獨立第三方物業開發商 ⁽³⁾	2.16	2.31	2.32	2.28	2.52
住宅物業整體平均物業管理費	2.02	2.11	2.14	2.14	2.19
非住宅物業					
非住宅物業整體平均物業管理費	5.05	5.18	6.11	5.84	5.94
整體平均物業管理費	2.05	2.14	2.18	2.17	2.22

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數過半數，而恒大集團根據其組織章程細則並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

概 要

於往績記錄期，向恒大集團所開發物業收取的平均物業管理費與向同一地區的獨立第三方物業開發商所開發類似物業收取的管理費以及在可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置方面大致上相若。我們由恒大集團合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的在管物業數量有限。於往績記錄期，恒大集團合營企業所開發物業的平均物業管理費高於由恒大集團及獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於恒大集團合營企業所開發物業為主要位於省會及主要區域城市如瀋陽、呼和浩特、成都及大連等相對較新及高端物業。於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發物業的每月物業管理費較恒大集團所開發物業的高，主要由於獨立第三方物業開發商所開發物業主要位於一線及二線城市，而恒大集團所開發物業覆蓋中國不同等級的多個城市。

於2019年，非住宅物業的平均物業管理費增加，主要是由於我們管理的高端商業物業比例有所增加，而高端商業物業的物業管理費相對較高，如高端寫字樓石家莊恒大中心及高端商業綜合體寧波恒大城市之光。

競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i)中國最大、增長最快、地域覆蓋廣泛、服務質量突出的綜合物業管理服務提供商之一；(ii)恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快增長提供強力支持；(iii)多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供高利潤率的收入來源；(iv)智慧管理平台與標準化管理體系雙管齊下，提升客戶體驗，實現降本增效；(v)高品質及創新服務樹立行業標桿，品牌外拓潛力巨大；(vi)經驗豐富、富有活力且穩定的專業管理團隊、有效的人力資源管理體系，卓有聲譽的戰略投資者。

業務戰略

我們擬通過下列戰略鞏固我們的領先地位並進一步擴張：(i)多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位；(ii)提供多元化增值服務，提升客戶體驗；(iii)進一步優化智能管理平台，通過科技賦能提升公司的核心競爭力及運營效率；(iv)以提升服務品質為核心，依托品牌優勢及專業能力，不斷增強市場競爭力；及(v)進一步完善我們的人力資源體系，以不斷激發支持公司業務長遠發展及提升僱員生產力。

概 要

控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設[編纂]項下的[編纂]已悉數由[編纂]認購，且未計及因[編纂]獲行使而可能[編纂]的任何股份)，本公司將由CEG Holdings擁有合共[編纂]%權益。CEG Holdings直接由中國恒大集團持有50%及由安基(BVI)直接全資子公司盛建(BVI)擁有50%，而安基(BVI)則由中國恒大集團全資擁有。截至最後實際可行日期，中國恒大集團由許博士經鑫鑫(BVI) (許博士的全資子公司) 間接擁有70.59%以及許博士的配偶許太太經Even Honour間接擁有5.96%，而Even Honour則由Yaohua (許太太的全資子公司) 全資擁有。因此，許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings共同構成我們一組控股股東。

中國恒大集團為業務多元化企業集團，於聯交所主板上市(股份代號：3333)，業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。本集團自創立至今與恒大集團建立了悠久且緊密的合作關係。於往績記錄期，本集團向恒大集團開發的絕大部分物業提供物業管理服務。本集團及恒大集團擁有互利互補的業務關係，在中國物業管理服務提供商及其母公司之間屬常見情況。更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。

我們的客戶及供應商

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大客戶銷售的收入分別為人民幣1,943.0百萬元、人民幣2,460.7百萬元、人民幣2,812.3百萬元及人民幣1,713.7百萬元，分別佔我們總收入的約44.2%、41.7%、38.4%及37.6%。同期，我們向單一最大客戶恒大集團銷售的收入分別為人民幣1,935.4百萬元、人民幣2,439.7百萬元、人民幣2,658.3百萬元及人民幣1,597.4百萬元，分別佔我們總收入的約44.0%、41.3%、36.3%及35.0%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大供應商採購金額分別為人民幣155.2百萬元、人民幣218.5百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣134.8百萬元，分別佔我們總採購額約21.6%、23.7%、20.6%及17.3%。同期，我們向單一最大供應商採購的金額分別為人民幣100.0百萬元、人民幣138.5百萬元、人民幣106.7百萬元及人民幣63.6百萬元，分別佔我們總採購額約13.9%、15.0%、9.1%及8.2%。於往績記錄期，我們若干客戶同時亦為我們的供應商。詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

概 要

主要財務資料概要

下列財務資料概要乃來自本文件附錄一會計師報告內所載匯總經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

匯總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)	%	(人民幣 千元)	%
收入	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0
銷售成本	(3,966,496)	(90.2)	(5,180,226)	(87.8)	(5,577,739)	(76.1)	(2,669,140)	(77.0)	(2,826,168)	(61.9)
毛利	432,860	9.8	723,000	12.2	1,754,983	23.9	796,620	23.0	1,737,687	38.1
除所得稅前利潤	136,942	3.1	310,292	5.3	1,229,185	16.8	538,613	15.5	1,500,241	32.9
所得稅開支	(30,378)	(0.7)	(71,284)	(1.2)	(298,661)	(4.1)	(131,287)	(3.8)	(352,548)	(7.7)
年／期內利潤	<u>106,564</u>	2.4	<u>239,008</u>	4.0	<u>930,524</u>	12.7	<u>407,326</u>	11.8	<u>1,147,693</u>	25.1
以下人士應佔利潤：										
－本公司擁有人	106,564	2.4	239,075	4.0	930,232	12.7	407,480	11.8	1,148,735	25.2
－非控股權益	-	-	(67)	(0.0)	292	0.0	(154)	(0.0)	(1,042)	(0.0)

於往績記錄期，尤其是於2019年，我們的淨利潤及淨利潤率有所增長，主要歸因於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟、(ii)我們物業管理服務的毛利率大幅上升，歸因於(其中包括)(a)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目比例增加及(b)我們自2019年起加大力度收取車位的物業管理費；及(iii)持續實施成本控制措施。另外，2020年上半年淨利潤率增加亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

概 要

匯總資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	91,128	138,740	149,752	153,261
流動資產.....	3,611,241	5,703,078	7,306,903	8,406,539
流動負債.....	3,141,027	5,036,741	5,669,448	5,667,849
流動淨資產.....	470,214	666,337	1,637,455	2,738,690
非流動負債.....	4,704	8,304	12,750	9,714
非控股權益.....	—	(67)	12,850	11,808
權益總額.....	556,638	796,773	1,774,457	2,882,237

匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	(人民幣千元)			
營運資金變動前的經營現金流量.....	212,230	372,762	1,321,990	1,566,283
營運資金變動.....	(16,756)	665,545	(1,682,772)	(1,514,398)
已付中國企業所得稅.....	(2,349)	(2,515)	(7,455)	(15,511)
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	193,125	1,035,792	(368,237)	36,374
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	787,984	(957,511)	122,276	51,311
融資活動所得／(所用) 現金淨額.....	(869,412)	11,797	(123,829)	(35,909)
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額.....	111,697	90,078	(369,790)	51,776
年／期初現金及現金等值物.....	852,363	964,060	1,054,138	684,348
年／期末現金及現金等值物.....	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>736,124</u>

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣368.2百萬元，主要與以下情況有關：(i)應收貿易賬款及其他應收款項增加（此與我們的業務增長一致）；及(ii)於2018年年底，我們已收取本應就一個宣傳活動於2019年及2020年收取的大額物業管理費預付款，導致2019年的經營活動現金流入水平下降。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動(所用)／所得現金流量淨額」。

概 要

主要財務比率概要

	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	
	流動比率(倍).....	1.1	1.1	1.3
資產負債比率(%).....	22.2	21.6	1.7	0.9
淨利潤率(%).....	2.4	4.0	12.7	25.1
總資產回報率(%).....	2.9	4.1	12.5	26.8
股本回報率(%).....	19.1	30.0	52.4	79.6

我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.1倍增加至截至2019年12月31日的1.3倍，再增加至截至2020年6月30日的1.5倍，主要由於流動資產增加，而這主要由於業務增長導致應收貿易賬款及其他應收款項增加。於往績記錄期，我們的資產負債比率下降，主要由於我們償還銀行及其他借款以及盈利能力改善導致總權益增加。於往績記錄期，我們的總資產回報率及總股本回報率增加，主要由於年度或期間利潤上升。有關上表所載主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料－關鍵財務比率概要」。

[編纂]

[編纂]將初步提呈發售[編纂]，包括：

- (a) [編纂]，按「[編纂]的架構及條件」所述初步提呈發售[編纂]（可予重新分配）；及
- (b) [編纂]，按「[編纂]的架構及條件」所述，初步提呈發售[編纂]，包括[編纂]及[編纂]（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）。

如「[編纂]的架構及條件」所述，[編纂]初步提呈發售的[編纂]中，[編纂]將根據[編纂]向[編纂][編纂]，作為[編纂]。

假設[編纂]並無獲行使，[編纂]將相當於緊隨[編纂]完成後已發行股份總數約[編纂]。倘[編纂]獲悉數行使，[編纂]將相當於緊隨[編纂]完成及[編纂]獲行使後已發行股份總數約[編纂]。

概 要

[編纂]統計數據

下表所有統計數字乃基於假設[編纂]已完成及根據[編纂]已發行[編纂]。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算
股份市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整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。
- (2) 計算每股未經審核備考財務有形資產淨值時並無計及以總代價人民幣123.365百萬元收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華於2020年6月30日之後的影響。假設全數代價完全當作有形資產淨值調整處理且代價並無分配至已收購公司的有形資產中（並不反映收購的購買價格分配實際結果），每股經調整有形資產淨值將下調少於2%。
- (3) 附錄二所載未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及於2020年8月宣派的股息人民幣355.0百萬元。倘已計及有關股息，按每股股份[編纂][編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的下限）及[編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的上限）計算，未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值應分別為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）及人民幣[編纂]元（[編纂]港元）。有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二。

[編纂]

[編纂]將令本集團從中國恒大集團[編纂]出來。[編纂]毋須取得中國恒大集團股東批准。為使中國恒大股東可優先（僅就分配而言）參與[編纂]，在聯交所批准股份於主板[編纂]及[編纂]，且該項批准未被撤回及[編纂]成為無條件的情況下，[編纂]獲邀申請[編纂]中合共[編纂]，相當於根據[編纂]及[編纂]（假設[編纂]並無獲行使）初步可供認購的[編纂]分別約[編纂]%及[編纂]%，作為[編纂]。[編纂]屬根據[編纂]下的[編纂]，毋須按上文「[編纂]」的架構及條件－[編纂]所述重新分配。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不變。

概 要

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有[編纂]的[編纂]不能參與[編纂]，亦將無法透過滬港通或深港通[編纂]機制接納各自[編纂][編纂]的[編纂]。

有關詳情，請參閱「[編纂]的架構及條件」。

股息政策

除(i)本集團旗下子公司於2019年及截至2020年6月30日止六個月向當時股東分別宣派的股息約人民幣3.5百萬元及人民幣7.3百萬元；及(ii)雅立於2020年8月向恒大集團宣派股息人民幣355.0百萬元並以抵銷我們應收有關連人士款項方式清繳外，本公司或本集團旗下公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息，其詳情分別載列於本文件附錄一附註13及附註29。我們過往的股息分派記錄(如有)不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們擬由截至2020年12月31日止年度開始採納的年度股息派發比率為不少於各財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。然而，不能保證將會於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所列指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元(經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金以及其他估計開支)。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額用作以下用途：(i)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作進行戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作開發增值服務；(iii)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作升級信息系統及設備；(iv)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作招聘及培養人才；及(v)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作營運資金及其他一般企業用途。我們將不會根據[編纂]從[編纂][編纂][編纂]收到任何所得款項。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

新物業管理協議

自2020年6月30日以來及直至最後實際可行日期，我們已提交標書並訂立46份新物業管理協議，中標率為100%，而總簽約面積為13.4百萬平方米。在該等協議中，兩份協議乃為第三方開發商所開發總簽約面積0.5百萬平方米的兩個項目提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們的總簽約面積為526.7百萬平方米，而在管面積為269.0百萬平方米。

往績記錄期後收購

自往績記錄期完結起，為擴展我們的業務，本集團已收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華的股權，總代價人民幣123.365百萬元，該等公司於關鍵時間及一直均主要從事物業管理業務。下表載列該等收購的若干資料：

所收購 公司名稱	所收購 權益 百分比	收購 總代價 (人民幣 千元)	代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至	截至收購	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤 (人民幣 千元)	
					收購日期 每訂約管理 平方米 代價金額 (人民幣/ 每平方米)	日期收取的 每平方米 平均物業 管理費 (人民幣/ 每平方米)		緊接收購前 財政年度 的收入 (人民幣 千元)
南昌馨雅	100% ⁽¹⁾	33,000	考慮南昌馨雅當時財 務及業務狀況、當 時其擁有的在管面 積及項目以及其業 務前景後，按公平 準則釐定。	位於江西南昌的32個 物業(包括住宅物 業、銀行、學校、 辦公大樓及公共物 業)，總在管面積為 1.63百萬平方米	20.28	0.92	11,576.9	11

概 要

所收購 公司名稱	所收購		代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至	截至收購	緊接收購前 財政年度的 收入	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤
	權益 百分比	收購 總代價 (人民幣 千元)			收購日期 每訂約管理 平方米	日期收取的 每平方米 平均物業 管理費		
成都 威爾斯普	100%	39,000	考慮成都威爾斯普 當時財務及業務狀 況、當時其擁有的 在管面積及項目以 及其業務前景後， 按公平準則釐定。	位於四川成都的七個 住宅物業，總在管 面積為1.31百萬平 方米	29.68	2.12	52,830	5,838.7
遵義中信	100%	19,125	考慮遵義中信當時財 務及業務狀況、當 時其擁有的在管面 積及項目以及其業 務前景後，按公平 準則釐定	位於貴州遵義的30個 物業(包括住宅物 業、辦公大樓、銀 行及商業物業)，總 在管面積為1.25百 萬平方米	15.34	1.17	12,805.7	60.2
湖北冠博	51%	12,240	考慮湖北冠博當時 財務及業務狀況、 其註冊資本人民幣 10.03百萬元以及其 業務前景後，按公 平準則釐定。	位於湖北仙桃和宜昌 的45個物業(包括 住宅物業、銀行及 公共物業)；總在管 面積為2.0百萬平方 米	11.54	1.04	17,568.6	106.7

概 要

所收購 公司名稱	所收購 權益 收購		代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至	截至收購	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤 (人民幣 千元)
	百分比	總代價 (人民幣 千元)			收購日期 每訂約管理 平方米	日期收取的 每平方 米平均物業 管理費	
永康嘉華	100%	20,000	考慮永康嘉華當時財 務及業務狀況、當 時其擁有的在管面 積及項目以及其業 務前景後，按公平 準則釐定。	位於浙江金華和衢 州、上海及遼寧瀋 陽的11個住宅物 業；總在管面積為 1.53百萬平方米	10.19	1.96	20,340.62 (3,369.4)

附註：

- 我們將根據股權轉讓協議分四期收購南昌馨雅全部股權。我們已於2020年9月25日收購南昌馨雅51%股權。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後所收購股權—1. 收購南昌馨雅」。

詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後所收購股權」。

往績記錄期後財務表現

根據我們的未經審核管理賬目，我們於2020年7月及8月的收入及毛利較2019年同期有所增加，主要由於我們的業務擴張。

董事確認，自2020年6月30日（即財務報表的最近日期）以來及截至本文件日期，我們的財務狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

概 要

COVID-19 疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及全球經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已在我們所管理物業採取各項衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。

我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品後，實施這些增強措施的額外成本在2020年約為人民幣10.9百萬元。這些成本主要指因執行該等措施而增加的員工成本以及口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等保護材料的購買成本。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團2020年財務狀況或經營業績造成重大影響。

自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。在對抗COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和居民之間的橋梁。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們所管理物業的業主和居民更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使居民更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享受更大的監管確定性。基於以上所述，董事認為，預計近期COVID-19疫情不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。

概 要

我們認為，我們在「業務－業務戰略」論述的擴張計劃實屬可行，而且我們不會因COVID-19疫情改變本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司所收取[編纂]所得款項淨額的用途。然而，我們仍然面臨COVID-19疫情引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務和中國的國家和地區經濟」。

我們被迫減少或暫停部分業務運營（不大可能發生）的情況下，不論是源於政府政策或任何我們未能控制的其他原因、源於COVID-19疫情，計及我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物、預期分配作營運資金及其他一般業務營運的[編纂]所得款項淨額[編纂]%，我們估計本集團將可自2020年9月起維持約14個月財務上可行。我們就業務因COVID-19疫情影響而被迫暫停的最差情況主要假設包括但不限於：(i)我們因業務暫停而將不會產生任何收入；(ii)將產生整體經營及行政開支以及預期每月固定成本以維持最低限度營運（包括員工成本、租金成本及其他雜項費用）；(iii)在此該情況下擴張計劃中斷；(iv)我們僅將使用可用的即有現金及存款，包括（其中包括）我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物，而將不會有來自股東或金融機構的進一步內部或內部融資；(v)在此該情況下不會進一步宣派或派付股息；(vi)[編纂]前，本集團將會分別收取或支付截至2020年6月30日止六個月經審核綜合財務報表內所載應收／應付有關連人士非貿易性質款項；(vii)應付貿易賬款將於到期時結清，而我們將可按過往結算模式向客戶收取應收貿易賬款；及(viii)可見將來沒有出現會大幅影響前述主要假設的重大變動。

上述極端情況或會或不會發生。上述分析僅供說明用途，董事目前評估有關情況會不大可能會發生。COVID-19疫情實際影響將視乎其後續發展，因此，對本集團的相關影響可能會超出董事控制以及我們的估計及評估。

自2020年6月30日起及直至本文件日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經妥善及仔細考慮後，除前述COVID-19疫情影響，董事確認，自2020年6月30日起及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。

概 要

[編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額（包括但不限於[編纂]佣金）估計為[編纂]港元（基於指示性[編纂]範圍的中位數），佔本公司所收取[編纂]所得款項總額約[編纂]%。在[編纂]開支中，預期[編纂]港元將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用及開支[編纂]港元預期將於[編纂]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當時的變量及假設變動作出調整。董事預期，[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。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分並非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務和行業有關的風險；(ii)與在中國營商有關的風險；及(iii)與[編纂]及[編纂]有關的風險。與我們業務及行業普遍有關的若干風險包括如下：(i)往績記錄期內絕大部分物業管理服務收入產生自我們就恒大集團所開發物業提供的服務；(ii)我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標；(iii)我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難；(iv)我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭；(v)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約；(vi)我們於2019年錄得負經營現金流量；及(vii)恒大集團面對的任何財務困難均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

該等風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估第38頁「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。