

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。根據中指院的資料，長江三角洲地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，其一直是並將繼續成為我們戰略發展的重點。根據中指院的資料，長江三角洲地區的人均年可支配收入和城市化率都高於中國的行業平均水平。截至2020年6月30日，我們在管總建築面積約84.5%位於長江三角洲地區。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。

我們提供全面的服務組合，以向客戶提供優質的定制服務及卓越的體驗。我們的服務主要包括：(i)為物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務，主要包括清潔、安

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的整體實力，並據此發佈中國物業管理企業綜合實力100強。

概 要

保、園藝及景觀、維修及維護服務；(ii)非業主增值服務，主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷服務及其他定制服務；及(iii)為業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。

自2005年以來，我們已與佳源地產品牌（包括我們的控股股東佳源國際集團及我們的關連人士佳源創盛集團）建立緊密而廣泛的合作。佳源國際集團是江蘇省的知名物業開發商，而佳源創盛集團則是浙江省的知名物業開發商。自我們於2004年成立以來，佳源地產品牌的大力支持在我們向不同類型的物業提供物業管理服務方面推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。於業績紀錄期，來自物業管理服務的大部分收入及在管總建築面積來自佳源地產品牌開發的物業。根據中指院的資料，佳源地產品牌與我們的業務關係在中國住宅物業管理公司及其母／關連集團公司乃屬普遍且互惠互補。與佳源地產品牌的該等業務關係預期將繼續發展，我們相信，我們可繼續利用佳源地產品牌龐大的物業組合及土地儲備進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，豐富我們的項目組合，以及鞏固我們的市場地位。

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。我們認為服務質量是增強客戶滿意度和提升品牌知名度的關鍵，並致力於提供高度定制化的服務，從而最大限度地提升客戶體驗。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於業績紀錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增加33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增加63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增加27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。我們已訂約管理的物業總建築面積增加至截至2020年6月30日的40.3百萬平方米。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。我們在管物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。

概 要

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們主要從三條業務線產生收入。

- **物業管理服務**。我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。我們的在管物業組合由住宅物業及非住宅物業組成。我們的在管非住宅物業為作非住宅用途所建的物業，如工業園區、多功能綜合體、購物中心、辦公樓、醫院及學校等。於業績紀錄期，我們按包干制就大部分在管物業收取物業管理費。
- **非業主增值服務**。我們向非業主（主要包括物業開發商）提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)銷售管理服務，涉及幫助物業開發商展示及營銷其物業以及對現場銷售辦事處的管理，包括清潔及維護、安保及物業銷售的訪客管理，(ii)前期規劃及設計諮詢服務，幫助物業開發商在規劃、設計、建設及竣工階段進一步完善物業，以更好地滿足終端用戶的需求，(iii)交付前清潔及檢查服務，(iv)停車場協銷服務，及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。
- **社區增值服務**。我們向業主及住戶提供增值服務以改善其生活體驗並保存及提升其物業的價值。我們的社區增值服務主要包括（其中包括）(i)家居服務；(ii)改善客戶生活體驗以及保持及提升其物業價值的公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

概 要

下表載列我們於所示期間的收入明細（按業務線及物業開發商或客戶類型劃分）：

	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)	(%)
物業管理服務	169,581	80.8	259,035	78.2	365,635	80.4	170,780	81.1	236,650	84.4
佳源地產品牌 ⁽¹⁾	163,367	77.9	235,105	71.0	290,141	63.8	136,692	64.9	166,113	59.2
— 佳源國際	66,494	31.7	97,670	29.5	126,069	27.7	58,326	27.7	71,677	25.6
— 佳源創盛 ⁽²⁾	96,873	46.2	137,435	41.5	164,072	36.1	78,366	37.2	94,435	33.6
第三方物業開發商	6,214	2.9	23,930	7.2	75,494	16.6	34,088	16.2	70,537	25.2
— 獨立第三方物業開發商										
單獨開發的項目 ⁽³⁾	6,214	2.9	23,621	7.1	71,967	15.8	32,679	15.5	67,968	24.3
共同開發的項目 ⁽⁴⁾	—	—	309	0.1	3,527	0.8	1,409	0.7	2,569	0.9
非業主增值服務	30,329	14.5	56,558	17.1	67,499	14.8	31,307	14.9	30,450	10.9
— 佳源地產品牌 ⁽⁵⁾	27,798	13.3	53,211	16.1	65,568	14.4	30,550	14.5	28,272	10.1
— 第三方 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2,531	1.2	3,347	1.0	1,931	0.4	757	0.4	2,178	0.8
社區增值服務	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8	8,578	4.0	13,154	4.7
— 佳源地產品牌 ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 第三方 ⁽⁵⁾	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8	8,578	4.0	13,154	4.7
總計	209,804	100.0	331,258	100.0	454,891	100.0	210,665	100.0	280,254	100.0

- (1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。
- (2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。因此，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- (3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。
- (4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。
- (5) 指於業績紀錄期，我們從其產生收入的客戶類型。
- (6) 包括佳源國際集團兩家合營企業。

概 要

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售產生的收入分別為人民幣31.9百萬元、人民幣58.5百萬元、人民幣81.0百萬元及人民幣37.7百萬元，分別佔我們總收入的15.2%、17.7%、17.8%及13.4%。於2017年，向最大客戶佳源國際集團提供服務產生的收入為人民幣15.5百萬元，佔我們總收入的7.4%。於2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向最大客戶佳源創盛集團及靈山六峰商業步行街管理有限公司（兩者均由沈先生控制）提供服務產生的收入分別為人民幣29.0百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣19.9百萬元，分別佔我們總收入的8.7%、9.7%及7.1%。詳情請參閱「業務－客戶」。

就我們的全部三個業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，其提供電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理服務。我們外包該等服務，目的為降低我們的服務成本並提高我們的服務質量。於2017年及2018年，我們對最大供應商佳源商貿及其聯繫人的採購額分別為人民幣2.1百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔我們總服務成本的1.2%及1.9%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們對五大供應商的採購額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔我們總服務成本的2.7%、3.4%、2.1%及2.3%。請參閱「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)綜合物業管理服務供應商，已深深植根於經濟快速增長的長江三角洲地區，戰略覆蓋全國，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的發展，我們已在浙江省建立領先的市場地位，並於長江三角洲地區備受認可。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商；(ii)差異化及定制化多維度增值服務種類涵蓋多種類型物業，迎合各種客戶群體並多元化收入流。我們的非業主增值服務涵蓋整個物業開發過程，從而滿足非業主對物業開發的前期諮詢到交付後管理服務的需求。為以一貫的優質服務滿足業主不斷變化的需求，我們在2018年推出的「佳優生活」服務體系下不斷努力進行服務升級、多元化及創新，以開發及提供以需求為導向、定制化及菜單式的綜合服務，以適應不同的業主群體，將不同年齡、不同家庭結構及不同職業納入考慮範圍。此外，我們通過將服務範圍擴展至非住宅物業，使物業管理組合多元化；(iii)來自佳源地產品牌的支持提升我們的競爭力及推動進一步擴張。佳源地產品牌對物業儲備的大力支持為我們的可持續發展奠定堅實的基礎。我們相

概 要

信，我們可繼續利用佳源地產品牌龐大的物業組合及土地儲備進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，並豐富我們日後的項目組合；(iv)通過提供優質的服務提升品牌知名度和客戶滿意度，並以此持續助力開發第三方客戶；(v)標準化的運營和有效的成本控制，實現始終如一的高質量和運營效率。我們建立了科學、規範及可行的系統，以確保始終如一的服務程序和標準。我們亦通過採取各種措施降低成本，同時滿足各個別項目的條件和要求，從而提高了成本管理和控制能力；及(vi)經驗豐富且敬業的管理團隊，高效及完善的員工隊伍和人力資源系統支持我們的可持續發展。詳細討論請參閱本文件「業務－業務戰略」。

我們的業務戰略

我們計劃實施以下戰略，鞏固我們在中國物業管理行業的地位：(i)通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額；(ii)繼續提供多元化增值服務並擴大物業組合；(iii)增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才以支持業務增長。

關鍵財務資料摘要

合併全面收益表摘要

	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)				
	(未經審核)				
收入	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
服務成本.....	(164,024)	(252,360)	(346,197)	(158,228)	(194,357)
毛利	45,780	78,898	108,694	52,437	85,897
除稅前利潤.....	25,109	48,542	68,304	37,866	52,128
年內／期內利潤及全面收益總額 ..	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
以下各方應佔：					
－ 本公司擁有人.....	18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
－ 非控股權益.....	-	-	-	-	606

概 要

於業績紀錄期，我們的大部分收入產生自物業管理服務，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。於業績紀錄期，物業管理服務收入整體有所增加，主要是由於(i)我們通過有機增長及收購實現業務擴張，令我們的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均物業管理費有所上漲。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積（按物業類型劃分）及於所示期間的物業管理服務總收入（按物業類型劃分）明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽¹⁾		建築面積	收入		建築面積	收入	
(千 平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(%)	
住宅物業.....	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9	20,827	144,263	84.5	24,657	202,480	85.6
非住宅物業....	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1	2,577	26,517	15.5	2,990	34,170	14.4
總計	<u>14,029</u>	<u>169,581</u>	<u>100.0</u>	<u>19,209</u>	<u>259,035</u>	<u>100.0</u>	<u>26,144</u>	<u>365,635</u>	<u>100.0</u>	<u>23,404</u>	<u>170,780</u>	<u>100.0</u>	<u>27,647</u>	<u>236,650</u>	<u>100.0</u>

- (1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

於業績紀錄期，物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。於業績紀錄期，我們的在管住宅物業的建築面積的增加主要是由於我們的業務透過有機增長（包括與佳源地產品牌合作及在客戶群擴展方面的營銷努力）及在2019年收購湖南華冠和嘉興星洲及在2018年收購杭州民安及於2017年收購重慶中農的戰略收購得到擴大。

概 要

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及運營中項目數量明細以及截至所示期間的物業管理服務總收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月																		
	2017年			2018年			2019年			2020年															
	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	項目數量	收入 ⁽²⁾ (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元)													
佳源地產品牌 ⁽¹⁾	13,141	93.7	163,367	96.3	61	235,105	84.0	16,133	90.8	75	18,299	70.0	290,141	79.4	86	18,559	79.3	136,692	80.0	86	19,021	68.8	166,113	70.2	89
— 佳源國際集團	5,733	40.9	66,494	39.2	25	97,670	38.4	7,367	37.7	32	8,655	33.1	126,069	34.5	40	8,616	36.8	58,326	34.2	39	8,722	31.5	71,677	30.3	41
— 住宅物業	5,129	36.6	61,636	36.3	21	80,756	34.2	6,576	31.2	26	7,421	28.4	102,669	28.1	31	7,421	31.7	47,015	27.5	31	7,488	27.0	58,232	24.6	32
— 非住宅物業	604	4.3	4,858	2.9	4	16,914	4.2	791	6.5	6	1,234	4.7	23,400	6.4	9	1,195	5.1	11,311	6.7	8	1,234	4.5	13,425	5.7	9
— 佳源創盛集團	7,408	52.8	96,873	57.1	36	137,435	45.6	8,766	53.1	43	9,644	36.9	164,072	44.9	46	9,943	42.5	78,366	45.9	47	10,299	37.3	94,435	39.9	48
— 住宅物業	6,641	47.3	86,660	51.1	28	108,688	38.8	7,448	42.0	31	8,414	32.2	136,165	37.2	36	8,712	37.2	64,623	37.8	37	9,069	32.8	80,453	34.0	38
— 非住宅物業	767	5.5	10,213	6.0	8	28,747	6.8	1,318	11.1	12	1,230	4.7	27,907	7.7	10	1,231	5.3	13,743	8.1	10	1,231	4.5	13,982	5.9	10
第三方物業開發商	888	6.3	6,214	3.7	8	23,930	16.0	3,076	9.2	24	7,845	30.0	75,494	20.6	55	4,845	20.7	34,088	20.0	37	8,626	31.2	70,537	29.9	65
— 第三方物業 ⁽¹⁾ 開發商單獨開發 的項目	888	6.3	6,214	3.7	8	23,621	15.7	3,011	9.1	23	7,510	28.7	71,967	19.7	53	4,510	19.3	32,679	19.1	35	8,263	29.9	67,968	28.8	62
— 住宅物業	692	4.9	4,173	2.5	5	22,543	15.4	2,945	8.7	20	7,139	27.3	70,187	19.2	48	4,444	19.0	32,109	18.8	32	7,822	28.3	62,914	26.7	56
— 非住宅物業	196	1.4	2,041	1.2	3	1,078	0.4	66	0.3	3	371	1.4	1,700	0.5	5	66	0.3	570	0.3	3	441	1.6	3,084	2.1	6
— 共同開發的 項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	65	0.3	309	0.1	1	335	1.3	337	0.9	2	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3
— 住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	65	0.3	309	0.1	1	335	1.3	337	0.9	2	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3
— 非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	14,029	100.0	169,581	100.0	69	259,035	100.0	19,209	100.0	99	26,144	100.0	365,635	100.0	141	23,404	100	170,780	100.0	123	27,647	100.0	236,650	100.0	154

(1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。因此，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

概 要

下表載列我們截至所示日期的已簽約及在管物業的若干資料：

	截至12月31日			截至 2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
合約建築面積 (千平方米)	26,138	32,871	38,804	40,299
已簽約物業數量	104	154	190	210
在管建築面積 (千平方米)	14,029	19,209	26,144	27,647
在管物業數量	69	99	141	154
已簽約但未交付的 建築面積 (千平方米)	12,109	13,662	12,660	12,652 ⁽¹⁾

(1) 據董事所深知，截至2020年6月30日已簽約但未交付的建築面積中的大部分預計將於未來三年內交付予我們。

於業績紀錄期，我們自佳源地產品牌開發的在管物業獲得我們的大部分收入，佳源地產品牌包括佳源國際集團及佳源創盛集團。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，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣163.4百萬元、人民幣235.1百萬元、人民幣290.1百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣166.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%、80.0%及70.2%。整體而言，於業績紀錄期，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入佔我們總收入百分比有所下降，主要是由於我們持續努力擴大我們的客戶群及管理第三方物業開發商開發的更多項目。

下表載列我們於所示期間的總服務成本組成部分：

	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)	(%)								
僱員福利開支	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1	121,591	76.9	149,048	76.7
維護開支	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9	11,440	7.2	12,810	6.6
公用事業開支	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3	11,474	7.3	12,369	6.4
清潔及安保開支	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8	5,444	3.4	12,471	6.4
綠化和園藝開支	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6	2,747	1.7	1,724	0.9
稅費及附加費	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0	1,640	1.0	1,817	0.9
辦公及通訊開支	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5	784	0.5	919	0.5
其他開支 ⁽¹⁾	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8	3,108	2.0	3,199	1.6
總計	164,024	100.0	252,360	100.0	346,197	100.0	158,228	100.0	194,357	100.0

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。

概 要

下表載列於所示期間的毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
物業管理服務....	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9	40,893	23.9	70,609	29.8
非業主增值服務..	7,111	23.4	14,428	25.5	17,289	25.6	8,344	26.7	9,968	32.7
社區增值服務....	2,985	30.2	5,154	32.9	7,630	35.1	3,200	37.3	5,320	40.4
總計	<u>45,780</u>	<u>21.8</u>	<u>78,898</u>	<u>23.8</u>	<u>108,694</u>	<u>23.9</u>	<u>52,437</u>	<u>24.9</u>	<u>85,897</u>	<u>30.6</u>

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，我們的整體毛利率分別為21.8%、23.8%、23.9%、24.9%及30.6%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。於業績紀錄期，我們物業管理服務的毛利率增加歸因於(i)平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加至2018年的每月每平方米人民幣1.21元以及2019年的每月每平方米人民幣1.32元，並進一步增至2020年上半年的每月每平方米人民幣1.43元；(ii)業務擴張所帶來的規模經濟效益；及(iii)實施具有成本效益的措施，例如應用自動化工具、先進技術和標準化程序。

由於物業管理服務屬於勞動密集度較高的業務，因此非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率。於業績紀錄期，兩條增值業務線的毛利率上升趨勢主要反映我們業務規模的增加、我們採取具有成本效益的措施以及我們不斷努力使我們的服務組合多元化。

2020年上半年的整體毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府應對COVID-19疫情出台監管扶持政策減免社會保險費。

有關詳情，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

概 要

下表載列於所示期間物業管理服務的毛利及毛利率（按物業開發商類型劃分）：

	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								
	(人民幣千元)	(%)								
	(未經審核)									
佳源地產品牌.....	34,355	21.0	54,238	23.1	67,193	23.2	32,864	24.0	50,027	30.1
– 佳源國際集團.....	13,143	19.8	22,454	23.0	29,011	23.0	14,013	24.0	21,455	29.9
– 佳源創盛集團.....	21,212	21.9	31,784	23.1	38,182	23.3	18,851	24.1	28,572	30.3
第三方物業開發商.....	1,329	21.4	5,078	21.2	16,582	22.0	8,029	23.6	20,582	29.2
– 由第三方物業開發商單獨開發的項目.....	1,329	21.4	5,010	21.2	15,786	21.9	7,692	23.5	19,823	29.2
– 共同開發的項目.....	–	–	68	22.1	796	22.6	337	23.9	759	29.5
總計.....	<u>35,684</u>	21.0	<u>59,316</u>	22.9	<u>83,775</u>	22.9	<u>40,893</u>	23.9	<u>70,609</u>	29.8

於業績紀錄期，佳源地產品牌所開發物業的相關物業管理服務毛利率與第三方所開發物業的相關物業管理服務毛利率相若，並且於2018年及2019年，佳源地產品牌所開發物業的相關物業管理服務毛利率略高於第三方物業開發商所開發物業的相關物業管理服務毛利率，主要是因為與第三方物業開發商所開發的物業相比，於有關期間我們管理的由佳源地產品牌開發的物業中，位於一線和二線城市及／或二線城市黃金地段的物業所佔的比例相對較高，故與佳源地產品牌開發的該等物業相關的毛利率相對較高。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就第三方物業開發商開發的物業投標，有關中標率分別為61.5%、38.2%、38.3%及41.2%。2017年至2019年，對獨立第三方物業開發商開發的項目的中標率普遍降低主要是由於競爭日趨激烈，及我們於該期間參與更多招標流程，以獲取更多業務，實現項目組合的多元化及拓展至我們致力建立品牌知名度的新市場。

概 要

下表載列於所示期間的平均物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	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)				
佳源地產品牌 ⁽¹⁾	1.04	1.23	1.33	1.23	1.46
－ 佳源國際集團	0.97	1.13	1.22	1.13	1.37
－ 佳源創盛集團 ⁽²⁾	1.09	1.31	1.42	1.31	1.53
第三方物業開發商 ⁽³⁾	1.21	1.12	1.32	1.17	1.40
總體	1.05	1.21	1.32	1.22	1.43

(1) 包括由佳源地產品牌單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 佳源創盛由我們的一名控股股東沈先生間接全資擁有，因此，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 包括由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

於業績紀錄期，就可比服務、標準、物業類型、完工年份及位置而言，對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費大體上與對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的平均物業管理費相若。對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費總體增長主要是因為我們擁有良好的往績記錄及較高品牌知名度，因此能夠向交付我們管理的若干新物業收取較高的物業管理費，以及我們在各個期間產生較高物業管理服務收入的現有在管項目的入住率提高。於2017年，佳源地產品牌開發的物業的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費，主要是因為我們僅管理了第三方物業開發商開發的八處物業，其中若干住宅物業為較高端物業（包括獨棟別墅），因而收取相對較高的平均物業管理費。於2018年，我們對第三方物業開發商開發的項目收取相對較低的平均物業管理費，主要是因為(i)2018年新交付給我們管理

概 要

的項目主要是第三方物業開發商開發的物業管理費相對較低的住宅項目；及(ii)通過於2018年收購杭州民安獲得的第三方物業開發商開發的部分新項目，與佳源地產品牌開發的物業相比，其物業管理費較低。

下表載列於所示期間的平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	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
	<i>(每月每平方米人民幣元)</i>				
住宅物業.....	1.06	1.12	1.26	1.15	1.38
非住宅物業.....	0.93	1.89	1.84	1.71	1.92
總體	1.05	1.21	1.32	1.22	1.43

於業績紀錄期，我們住宅物業的平均物業管理費有所增加，主要是因為我們對交付予我們管理的新項目收取的平均物業管理費增加。我們非住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣0.93元大幅增加至2018年的每月每平方米人民幣1.89元，主要是因為我們在2018年提供更多服務，並從若干在管購物中心獲得更多收入，而且我們在2018年開始管理重慶一所平均物業管理費相對較高的學校。

合併財務狀況表摘要

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	<i>(人民幣千元)</i>			
非流動資產總值.....	11,213	16,867	70,956	73,005
流動資產總值.....	164,946	635,459	778,522	783,116
— 貿易及其他應收款項 ..	142,992	600,597	738,439	733,966
流動負債總額.....	179,986	551,101	681,779	657,092
— 貿易及其他應付款項 ..	145,720	486,257	576,565	564,307
流動資產／(負債) 淨額....	(15,040)	84,358	96,743	126,024
非流動負債總額.....	229	291	6,394	4,965
非控股權益.....	—	—	10,157	7,263
權益總額.....	(4,056)	100,934	161,305	194,064

概 要

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。截至2017年12月31日，我們錄得負債淨額人民幣4.1百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權，該等股權視作分派予沈先生。

合併現金流量表概要

	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)			(未經審核)	
營運資金變動前的經營現金流量...	32,312	58,479	75,240	40,982	59,160
— 營運資金變動.....	(30,398)	63,425	(7,082)	(6,964)	(11,207)
— 已繳納中國企業所得稅.....	(5,313)	(6,177)	(16,428)	(11,560)	(34,566)
經營活動所得／(所用) 現金淨額..	(3,399)	115,727	51,730	22,458	13,387
投資活動(所用)／所得現金淨額..	174,915	(80,571)	(47,051)	(34,276)	2,909
融資活動所用現金淨額.....	(168,669)	(23,533)	(402)	(259)	(6,432)
現金及現金等價物增加淨額.....	2,847	11,623	4,277	(12,077)	9,864
截至年初／期初現金及 現金等價物.....	18,897	21,744	33,367	33,367	37,644
截至年末／期末現金及 現金等價物.....	21,744	33,367	37,644	21,290	47,508

於2017年，我們來自經營活動的負現金流量約為人民幣3.4百萬元，主要由於我們的業務增長及對關聯方的墊款，導致貿易及其他應收款項增加。

概 要

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	
流動比率 (倍)	0.9	1.2	1.1	1.2
速動比率 (倍)	0.9	1.2	1.1	1.2
總資產回報率 (%)	7.5	8.6	6.7	8.5
權益回報率 (倍)	10.4	0.7	0.4	0.4

釋義詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率概要」。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，且不計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份，創源控股將持有本公司[編纂]%的已發行股本。創源控股由佳源投資直接全資擁有，佳源投資由佳源國際直接全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%（明源集團由沈先生直接全資擁有），並由沈先生以個人身份擁有約1.78%。因此，根據上市規則，沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資和創源控股將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

本集團已與我們的關連人士在日常及一般業務過程中訂立若干持續交易。[編纂]後，有關交易將構成上市規則第14A章下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

於業績紀錄期的收購

為在各地區擴張物業管理業務，我們於業績紀錄期收購了四家物業管理公司的股權，包括(a)以人民幣618,700元（相當於嘉興星洲2018年淨利潤的約1.8倍）的代價收購嘉興星洲（一家管理嘉興四個住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)截至2018年12月31日嘉興星洲的資產淨值；(ii)按緊接收購前嘉興星洲在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣1.6元；(iii)嘉興星洲的盈利能力，經

概 要

計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.5元；及(iv)嘉興星洲截至2018年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣11.7百萬元及約人民幣0.4百萬元而釐定；(b)以人民幣5,016,000元的代價收購杭州民安（一家管理杭州七個住宅項目及一個非住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)截至2018年9月30日杭州民安的資產淨值；(ii)按緊接收購前杭州民安在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣5.1元；(iii)杭州民安的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)杭州民安截至2017年12月31日止年度的收入及淨虧損分別約人民幣17.4百萬元及約人民幣0.1百萬元而釐定；(c)以人民幣500,000元的代價收購重慶中農國信（一家管理重慶一個住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)重慶中農國信於當時的實繳註冊資本；(ii)按緊接收購前重慶中農國信在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣4.8元；(iii)重慶中農國信的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.7元；及(iv)重慶中農國信截至2016年12月31日止年度的淨虧損約人民幣700元而釐定；及(d)以人民幣33,722,000元（相當於湖南華冠2019年淨利潤的約7.6倍）的代價收購湖南華冠（一家管理13個住宅項目及四個非住宅項目的物業管理公司，大部分項目位於長沙）65%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)投資回收期；(ii)按緊接收購前湖南華冠在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣12.5元；(iii)湖南華冠的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)湖南華冠截至2019年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣69.1百萬元及約人民幣6.8百萬元而釐定。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－於業績紀錄期的收購」。

[編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行和出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份。

	基於每股[編纂] [編纂][編纂]港元	基於每股[編纂] [編纂][編纂]港元
股份的市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審核備考經調整合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

- (1) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

概 要

股利政策

截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠（本集團擁有其65%股權的附屬公司）向其股東宣派股利人民幣10.0百萬元。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註15。於2020年10月20日，我們宣派了股利人民幣170.0百萬元，而截至最後實際可行日期，其已以現金結清。

除上文所述者外，我們目前並無制定未來股利付款計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股利及股利金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股利的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股利的情況。中國法律規定，股利僅可從按照中國企業會計準則計算的年內利潤中支付，而中國企業會計準則在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法管轄區的公認會計原則。中國法律亦規定，外資企業須將除稅後盈利（如有）的至少10%計提至法定盈餘公積金，此部分不得用作現金股利分派。請參閱「財務資料－股利政策及可分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除與[編纂]有關的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]收到所得款項淨額[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額按以下金額用於以下目的：(i)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略合作，例如成立合營企業；我們計劃收購不超過十個潛在目標，每個潛在目標對收入及淨利潤增長的貢獻分別約為人民幣25.0百萬元及人民幣2.5百萬元，市盈率約為12.0倍；我們的擴張目標地區及省份包括但不限於浙江、安徽、江蘇、山東、湖南、貴州及青海省、重慶及新疆自治區；我們預計上述目標地區及省份的潛在目標的毛利率不低於20.0%；我們還計劃收購幫助我們進入新市場的其他物業管理公司，以及從事清潔、安保、家居服務和社區零售、廣告及老年看護服務等業務的專業服務公司，其可能為我們現有的服務帶來進一步協同效應，以增強我們的競爭力；(ii)約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於豐富我們的服務產品；(iii)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；及(iv)約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於運營資金及其他一般公司目的。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

最新發展及無重大不利變化

我們截至最後實際可行日期的合約總建築面積約為43.2百萬平方米，包括由佳源地產品牌開發的合約總建築面積約31.7百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積約11.5百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，在該等合約總建築面積中，已交付我們管理的總建築面積約為29.4百萬平方米，包括由佳源地產品牌開發的總建築面積約19.4百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的

概 要

總建築面積約10.0百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，佳源地產品牌所開發物業的剩餘已訂約但未交付的建築面積約12.3百萬平方米乃有關49個位於天津市、重慶市、新疆自治區、安徽省、山東省、廣東省、江蘇省、江西省、湖南省及浙江省的物業項目，且大部分項目預期將於未來兩年三年交付予我們。截至最後實際可行日期，本集團向佳源地產品牌遞交的投標並無尚未完成。

根據日期為2020年6月14日並由（其中包括）佳源國際（作為借方）及沈先生、創源控股、我們、創源發展和佳源香港（作為擔保方）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為授權牽頭行和賬簿管理人、融資代理和擔保代理）以及其他貸方訂立的融資協議，我們及我們的附屬公司創源發展及佳源香港同意為佳源國際一筆最高70.0百萬美元的定期貸款提供擔保（「擔保」），並已質押創源控股所持有的本公司股份以及我們附屬公司創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作為該筆貸款的擔保（「股份質押」）。擔保及股份質押將於[編纂]之前予以解除，而我們、創源發展及佳源香港將不再成為融資協議的訂約方。有關貸款將於[編纂]後不久由佳源國際償還。

新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病於2019年末首次見諸報端，並繼續在中國乃至全球蔓延。2020年1月30日，世界衛生組織（「世衛組織」）宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件（「PHEIC」）。2020年3月11日，世衛組織進一步宣佈COVID-19為大流行病。然而，根據中指院報告，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及粘性，並推動物業管理公司增值服務（比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務）的發展。請參閱「行業概覽」。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省並無已簽約項目，於業績紀錄期亦未在湖北省產生任何收入。我們在管物業所在區域受COVID-19傳播的影響相對較小。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們簽約提供物業管理服務的約21個項目較原定的交付日期延遲一至三個月不等，惟有一個項目預期將延遲十個月，主要乃由於受COVID-19疫情以及其他我們無法控制的因素的影響，就董事所知及所悉，若干物業開發商的物業開發工程因於2020年初實施的限制及其他規例或政策以防止COVID-19疫情蔓延而面臨暫停及／或延遲。截至最後實際可行日期，上述22個延遲項目中的21個已交付本公司進行物業管理，在管總建築面積合計約1.9百萬平方米。董事認為，相關項目交付延誤對我們的財務影響甚微，特別是在考慮到截至最後實際可行日期，相關延誤項目僅佔已簽約但未交付總建築面積的一小部分。另外，儘管COVID-19爆發造成各種負面影響，但由於我們的業務持續擴張，我們的收入得以大

概 要

幅增加。有關最近期財務業績的更多討論以及對截至2020年6月30日止六個月較2019年同期之重大波動的意見，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收入」。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。截至2020年9月30日止九個月，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到約人民幣1.3百萬元。但董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關監管政策（如減少社會保險繳費）後，根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，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不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們的應急計劃和對COVID-19疫情的應對」。

自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或原材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。

儘管中國近期爆發了COVID-19疫情，基於上述自COVID-19疫情以來的經營及財務表現，並考慮到相關地方政府出台的扶持性政策以及財政補貼，董事確認，此次疫情並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。我們認為我們不太可能因COVID-19疫情而改變本文件中「未來計劃及所得款項用途」披露的[編纂]所得款項淨額的用途。

倘在可能性極低的情況下我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務營運（不論因政府政策或任何我們無法控制的其他原因），經計及我們的現金及現金等價物、預計將撥作一般業務經營與營運資金的[編纂]所得款項淨額（佔所得款項淨額的[編纂]%），我們估計本集團將保持21個月左右的財務穩健性。我們就因COVID-19影響而被迫暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括但不限於：(i)在業務暫停期間，我們將不會產生任何收入；(ii)整體經營及管理開支以及估計月度固定成本將為維持經營所需的最低費用及成本（包括員工成本、租金成本及其他雜項費用）；(iii)在該種情況下，擴張計劃將暫停；(iv)我們將僅使用可獲得的直接現金與存款，包括（其中包括）截至2020年6月30日的現金及現金等價物人民幣47.5百萬元，且將不會進一步獲得股東或財務機構的內外部融資；(v)在該種情況下將不會進一步宣派股利，「財務資料－股利政策及可分派儲備」披露的股利付款除外；(vi)截至最後實際可行日期，截至2020年

概 要

6月30日止六個月的經審核合併財務報表所載應收／或應付關聯方的非貿易性質款項已悉數結清；(vii)貿易應付款項將於到期時結清，而基於歷史結算模式我們將能自客戶收取貿易應收款項；及(viii)近期並無重大變動會對上述關鍵假設產生重大影響。

上述極端情況可能但未必會發生。上述分析僅供說明，且董事目前評估該等情況發生機會極微。COVID-19疫情的實際影響將取決於後續之發展；因此，對本集團產生的有關影響或許非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。」。

自2020年6月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2020年6月30日起直至本文件日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

[編纂]開支

股份[編纂]的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為[編纂]港元，約佔[編纂]所得款項總額（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）的[編纂]%，其中約[編纂]百萬港元直接歸因於股份發行並將於[編纂]完成後於權益中扣除，約[編纂]港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，人民幣[編纂]百萬元於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。上述[編纂]乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生影響。

風險因素

我們的業務經營涉及若干風險，其中部分風險非我們所能控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及行業相關的一些風險包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們的未來收購不一定會成功；(iii)我們的大部分業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(iv)我們的收入主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失；及(v)我們的大部分收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務。

這些風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本文件所載所有信息，尤其應評估本文件「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。