

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未包括可能對閣下而言重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是在環渤海經濟圈處於領先市場地位、在長江三角洲地區及大灣區等重點區域已經建立全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一⁽¹⁾，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。根據中指院，2020年，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在總部位於環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中排名第10、第7及第6，而以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積排名計，我們在河北省物業服務百強企業中均排名第一。

截至2019年12月31日，我們共管理251個物業管理項目，在管總建築面積為48.4百萬平方米，覆蓋中國15個省、直轄市及自治區的31個城市。截至2019年12月31日，我們訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積為75.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的52個城市。

我們通過三條業務線提供多元化業務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、政府大樓、工廠及公園。

我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

[編纂]將構成榮盛房地產發展(我們的控股股東之一並為於深圳證券交易所上市的股份有限公司)的分拆。

附註：

(1) 中指院每年發佈根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業。中指院通過評估每家公司的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、運營表現、服務質量、增長潛力及社會責任)，編製其排名。更多詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

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，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、政府大樓、工廠及公園。於業績紀錄期，我們按包幹制收取所有物業管理費。

非業主增值服務 我們向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃、物業交付服務及設計諮詢服務及售後服務。

社區增值服務 我們向業主及住戶提供社區增值服務。我們將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	436,717	61.5	536,148	61.0	680,327	54.4
非業主增值服務	198,513	28.0	266,224	30.3	429,322	34.3
社區增值服務	74,232	10.5	76,495	8.7	140,926	11.3
總計	709,462	100.0	878,867	100.0	1,250,575	100.0

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理服務	73,570	16.8	101,896	19.0	130,677	19.2
非業主增值服務	19,621	9.9	25,696	9.7	52,215	12.2
社區增值服務	27,094	36.5	23,461	30.7	45,773	32.5
總計／整體	<u>120,285</u>	17.0	<u>151,053</u>	17.2	<u>228,665</u>	18.3

我們的整體毛利率由2017年17.0%增加至2018年17.2%，主要由於平均物業管理費增加而帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由2018年17.2%增加至2019年18.3%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務、前期設計及諮詢服務以及不動產經紀服務）貢獻增加而帶動非業主及社區增值服務毛利率上升。請參閱「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

下表載列我們於所示期間或截至所示日期按地理區域劃分的物業管理服務所產生收入，在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	276,978	63.4	320,532	59.8	407,097	59.8
長江三角洲地區 ⁽²⁾	82,501	18.9	107,751	20.1	144,873	21.3
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.2	29,213	5.4	36,747	5.4
中西部地區 ⁽⁴⁾	58,985	13.5	78,652	14.7	91,610	13.5
總計	<u>436,717</u>	100.0	<u>536,148</u>	100.0	<u>680,327</u>	100.0

概 要

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	在管建築面積		在管 項目數目	在管建築面積		在管 項目數目	在管建築面積		在管 項目數目
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	20,070	58.5	105	22,827	57.5	122	27,273	56.3	147
長江三角洲地區 ⁽²⁾	8,216	24.0	35	9,777	24.6	40	12,811	26.5	56
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.5	7	1,566	3.9	7	1,964	4.1	11
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	13.0	20	5,529	13.9	26	6,380	13.2	37
總計	34,331	100.0	167	39,699	100.0	195	48,427	100.0	251

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及其他位於廣東及海南的城市項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖北、湖南、江西、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

下表載列我們截至所示日期或期間按項目來源劃分的物業管理服務所產生收入、在管建築面積及合約建築面積明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	436,717	100.0	535,865	99.9	678,787	99.8
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	283	0.1	1,540	0.2
總計	436,717	100.0	536,148	100.0	680,327	100.0

	截至12月31日								
	2017年		2018年		2019年				
	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目			
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%			
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	34,331	100.0	167	39,693	100.0	194	48,174	99.5	243
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	-	6	0.0	1	253	0.5	8
總計	34,331	100.0	167	39,699	100.0	195	48,427	100.0	251

概 要

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	合約建築面積		物業數目	合約建築面積		物業數目	合約建築面積		物業數目
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	54,962	100.0	243	61,345	99.7	272	72,879	96.4	331
外拓項目來源 ⁽²⁾	-	-	-	213	0.3	1	2,684	3.6	20
總計	54,962	100.0	243	61,558	100.0	273	75,563	100.0	351

附註：

- (1) 指榮盛發展集團獨立開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團持有控股權益的物業。
- (2) 指獨立於榮盛發展集團的第三方物業開發商開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團並無持有控股權益的物業。

下表載列我們截至2019年12月31日的在管物業的物業管理服務合約到期時間表：

	在管建築面積	物業管理服務
	千平方米	合約數目
無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	41,853	218
於以下時間到期的固定期限物業管理服務合約		
截至2020年12月31日止年度	2,421	13
截至2021年12月31日止年度	2,180	7
截至2022年12月31日止年度	1,024	8
截至2023年12月31日止年度及以後	949	5
小計	6,574	33
總計	48,427	251

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約一般為與物業開發商訂立的前期管理合約。該等合約將在成立業主委員會及新物業管理服務合約訂立及生效時自動終止。

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2017年、2018年及2019年，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣222.3百萬元、人民幣286.1百萬元及人民幣493.8

概 要

百萬元，各佔總收入約31.3%、32.6及39.5%。於2017年、2018年及2019年，向單一最大客戶（榮盛發展集團及其聯繫人）銷售所得收入分別為人民幣218.6百萬元、人民幣277.7百萬元及人民幣484.3百萬元，各佔總收入約30.8%、31.6%及38.7%。

榮盛發展集團及其聯繫人於業績紀錄期內亦為我們其中一名供應商。於2017年、2018年及2019年，我們向榮盛發展集團多名聯繫人採購產品，主要包括物業工程服務的建築材料及我們業務的其他雜項產品。有關採購於2017年、2018年及2019年分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣6.4百萬元，各佔銷售成本總額約0.4%、0.5%及0.6%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就手機應用程序維護採購信息技術服務，而我們已支付服務費用人民幣5.3百萬元並已入賬為行政開支。進一步詳情請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括(i)提供工程、清潔、保安、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商、(ii)日常運作所需材料的供應商及(iii)社區零售及商業採購服務供應商。於2017年、2018年及2019年，向五大供應商採購金額分別為人民幣25.6百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣51.5百萬元，各佔銷售成本總額約4.4%、3.6%及5.0%。於2017年、2018年及2019年，向單一最大供應商採購金額分別為人民幣9.2百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣12.6百萬元，各佔銷售成本總額約1.6%、0.8%及1.2%。進一步詳情請參閱「業務－供應商」。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使我們得以在中國物業管理行業取得有利位置，並自競爭對手中脫穎而出：(i)在環渤海經濟圈處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立全國性戰略佈局的綜合性物業管理服務提供商；(ii)與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力；(iii)多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供廣泛的收入來源；(iv)致力於滿足客戶生活需求的一站式、全渠道服務平台；(v)標準化的運營系統和信息化的管理；及(vi)行業經驗豐富、富有遠見卓識的管理團隊。

發展戰略

我們擬實施以下業務戰略：(i)持續增強品牌知名度；(ii)進一步擴大業務規模和市場份額；(iii)繼續豐富我們的社區增值服務；(iv)提高信息化管理水平，開發和推廣智慧社區管理；及(v)進一步完善人才資源管理和人才激勵機制，以吸引和留用優質人才。

概 要

歷史財務資料概要

綜合全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	709,462	878,867	1,250,575
毛利	120,285	151,053	228,665
除所得稅前溢利	59,688	103,630	148,243
年內利潤及綜合收益總額	41,924	74,873	110,271

我們的收入由2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣1,250.6百萬元。我們的毛利潤由2017年的人民幣120.3百萬元增加至2018年的人民幣151.1百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣228.7百萬元。收入及毛利潤於業績紀錄期內增加乃主要由於業務擴充令物業管理服務產生的收入上升。

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	773,082	676,634	173,119
流動資產	1,252,895	1,501,736	1,591,664
資產總值	<u>2,025,977</u>	<u>2,178,370</u>	<u>1,764,783</u>
權益總額	71,133	197,006	397,683
流動負債	1,176,988	1,359,929	1,283,753
權益及負債總額	2,025,977	2,178,370	1,764,783
流動資產淨值	75,907	141,807	307,911
非流動負債	777,856	621,435	83,347

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日人民幣75.9百萬元增加至截至2018年12月31日約人民幣141.8百萬元，主要由於(i)貿易應收款項及預付款項增加與我們的收入及在管建築面積增長一致；及(ii)應收關聯方貸款及利息增加，而部分為貿易及其他應付款項增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日人民幣141.8百萬元增加至截至2019年12月31日約人民幣307.9百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款及利息增加；及(ii)因償還借款使借款減少，而部分為現金及現金等價物減少及合約負債增加所抵銷。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明」。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	61,412	87,315	34,758
投資活動所得現金淨額	172,743	35,848	486,699
融資活動所用現金淨額	(115,390)	(148,936)	(739,119)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	118,765	(25,773)	(217,662)
年初現金及現金等價物	346,040	464,805	439,032
年末現金及現金等價物	464,805	439,032	221,370

主要財務比率摘要

下表列示我們截至所示日期及於所示年度的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽²⁾	96.5%	91.0%	77.5%
槓桿比率 ⁽³⁾	13.0	4.0	0.4
總資產回報率 ⁽⁴⁾	2.1%	3.4%	6.2%
股本回報率 ⁽⁵⁾	58.9%	38.0%	27.7%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 槓桿比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借款及租賃負債的總和除以截至同日的總股本計算。
- (4) 總資產回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率分別為1.1倍、1.1倍及1.2倍。我們的流動比率於2017年及2018年12月31日維持相對穩定。我們的流動比率於2018年12月31日至2019年12月31日有所上升，主要因為如「財務資料－流動資產淨值」所詳述流動資產增加及流動負債減少。

概 要

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為96.5%、91.0%及77.5%。我們的資產負債比率下降，主要由於償還在「財務資料－債務」所詳述的借款而導致借款減少。

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的槓桿比率分別為13.0、4.0及0.4。我們的槓桿比率的下行趨勢，主要由於業績紀錄期內償還我們的借款所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年的總資產回報率分別為2.1%、3.4%及6.2%。2017年至2018年的總資產回報率上升，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額增加，超過總資產的增幅。2018年至2019年的總資產回報率增加，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額持續增加及我們的總資產主要因如「財務資料－應收關聯方貸款及利息」所詳述的應收關聯方貸款減少而有所減少。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年，我們的股本回報率分別為58.9%、38.0%及27.7%。我們的股本回報率下降主要是由於擁有人出資令總股本增加超過年度利潤及綜合收益總額的增加。

有關上表其他主要財務指標的釋義及分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率摘要」。

我們的控股股東

[編纂]構成榮盛房地產發展(其股份於深圳證券交易所上市)的分拆。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，榮盛房地產發展將持有本公司股本總額約[編纂]%。截至最後實際可行日期，榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。因此，榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生根據上市規則將會為我們的控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，我們的控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後將不存在競爭，各控股股東以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，表明其將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉及該等業務。

概 要

我們已與關連人士訂立多項協議，於[編纂]後，該等交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所示[編纂]範圍的中位數），我們估計將獲得的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支，並假設[編纂]未獲行使）。

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），我們擬將[編纂]所得款項淨額用作下列用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合，其中(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作收購符合遴選準則的其他物業管理公司。我們對潛在目標公司的遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(b)最近一個財政年度的營運收入超過人民幣20.0百萬元；(c)業務經營遵守法律法規的情況；及(d)在管物業組合多元化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在收資或收購目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍、加強在經濟發達地區的競爭優勢、進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度；及(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用於收購或投資所提供社區服務與我們的社區增值服務相輔相成的下游公司，其中包括從事裝飾及裝修、教育及培訓及家政服務的公司。截至最後實際可行日期，我們並無物色到使用[編纂]所得款項淨額的任何收購或投資目標；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作豐富我們的社區增值服務組合，其中(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作增加線下便利店覆蓋範圍、擴充產品種類及加強線下便利店的智慧運營；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用作進一步發展及擴充我們的不動產經紀服務以涵蓋在管物業銷售及租賃相關服務；及(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作多元化社區增值服務組合以涵蓋家政保潔服務以及社區養老及健康服務；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們的信息技術基礎建設及推動智能社區管理，其中(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務情景並改善用戶體驗；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將用作建立信息技術系統，包括資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及用作升級

概 要

停車場出入管理系統，以實現透過掃描二維碼進行車位管理及電子支付等功能；(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作增加信息技術系統及新推出智慧社區管理工具在我們在管社區的覆蓋；及(iv)約[編纂]或[編纂]港元將用作提升我們的企業內部信息管理系統；及

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作一般業務用途及營運資金。我們預期對營運資金的需求將因我們的內生增長以及戰略性收購及投資計劃而增加。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

H股[編纂]的總[編纂]開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元將於我們的綜合全面收益表內扣除。於業績紀錄期，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元計入預付款項並將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元於綜合全面收益表內扣除。上述[編纂]開支為最後實際可行的估計數據，僅供參考，可能與實際金額不同。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾ (百萬元)	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 表中所有數據乃基於[編纂]未獲行使的假設而作出。
- (2) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預計將予發行[編纂]股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」一節所述調整後，按緊隨[編纂]完成後按[編纂]已發行[編纂]股股份計算得出。

股息政策

於2017年、2018年及2019年，我們並無派付或宣派任何股息。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦取決於董事會的絕對酌情權，[編纂]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。截至2019年12月31日，本集團的保留盈利約人民幣213.1百萬元，用作可供分派予股東的儲備。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

近期發展

2019年12月31日後及截至最後實際可行日期，我們訂約管理額外物業，總合約建築面積約為4.6百萬平方米，包括由榮盛發展集團開發總合約建築面積約2.9百萬平方米的物業及由獨立第三方物業開發商開發總合約建築面積約1.7百萬平方米的物業。

概 要

此外，我們與獨立第三方物業開發商簽署了一些框架協議及戰略合作協議，該等協議通常列明了這些開發商聘請我們作為物業管理服務提供商的意向、擬交付我們管理的相關項目及面積、擬定的服務範圍及物業管理費。該等協議亦通常約定我們的委任受限於前期物業管理服務合同的簽署及招投標程序的完成，且物業開發商同意適用法律法規許可的情況下優先選擇我們作為物業服務提供商。於最後實際可行日期，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付我們管理的物業總建築面積為約30.9百萬平方米。

2019年底首次通報一種新型冠狀病毒（「COVID-19」）引致爆發呼吸系統疾病，其後在中國持續擴散並蔓延至全球。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈COVID-19大流行。截至最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何物業。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，除錄得七宗住戶確診個案外，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租客或我們的員工確診感染COVID-19個案，且概無我們的員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」及「業務－COVID-19爆發造成的影響」。

為應對COVID-19疫情爆發，我們已實施應急計劃。我們已採取並加增衛生及預防措施，包括：訪客及車輛管制、公共區域例行消毒、頻繁巡邏、入侵報警、紅外體感識別、健康二維碼及其他現代科技手段。截至最後實際可行日期，我們實施該等加強措施而產生的總成本約為人民幣1.9百萬元。請參閱「業務－COVID-19爆發造成的影響－我們的應急計劃及對COVID-19爆發的應對」。

根據中指院的資料，預期COVID-19疫情爆發在一定程度上將會令到全國各地經濟出現短期經濟放緩情況，但從長遠來看，這不大可能會中斷中國各地區宏觀經濟發展計劃及人才招聘計劃，且預期當疫情得到有效控制時，中國對住宅物業管理服務的需求前景仍保持樂觀。因此，我們相信「業務－發展戰略」中所討論的擴展計劃可行，且由於COVID-19爆發，我們不大可能改變本文件「未來計劃及所得款項用途」中所披露的[編纂]所得款項淨額的用途。

儘管有上述理由，董事確認，COVID-19疫情爆發不會對本集團的業務營運、財務表現或可持續性造成任何重大不利影響。此外，董事相信，COVID-19疫情爆發為我們造就良機，讓我們可以進一步開發線上商城平台及送貨服務，且由於我們一直採取日常生活相關服務以外的廣泛預防措施以保障社區衛生和住戶健康，因而得以與住戶建立更緊密關係。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2019年12月31日起及截至本文件日期，我們的財務、經營或交易狀況並無重大不利變動。

重大風險因素概要

投資[編纂]涉及若干相關風險。投資[編纂]的若干特定風險詳述於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前應細閱該節。我們認為部分較重大的風險因素包括：(i)我們未必能按計劃達成未來增長；(ii)我們無法向閣下保證我們能夠以有利的條款獲得或根本無法獲得新的或重續我們現有的物業管理合約；(iii)我們大部分收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生；(iv)我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響；及(v)我們的未來收購不一定會成功。