

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

我們是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2020年6月30日，我們共管理272個物業管理項目，總在管建築面積為52.4百萬平方米，覆蓋中國14個省、直轄市及自治區的30個城市。截至2020年6月30日，我們訂約管理380個物業管理項目，總合約建築面積為80.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的53個城市。根據中指院的資料，以截至2019年12月31日在管建築面積計，我們在整體中國物業管理行業的市場份額為0.2%。

我們通過三條業務線提供多元化服務，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、工廠及公園。

我們與中國領先的物業開發商榮盛發展集團保持長期戰略業務關係。自2000年起，我們一直訂約管理榮盛發展集團開發的物業。於業績紀錄期，我們初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，除若干度假區物業（詳述於「與控股股東的關係」一節）外，榮盛發展集團於業績紀錄期所開發物業的99.7%由我們管理。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，我們來自提供服務予榮盛發展集團及其聯繫人產生的收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，各佔總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。於業績紀錄期，我們的重大部分物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。於業績紀錄期所涵蓋的年度及期間，我們的在管建築面積增加大致上與相關年度或期間內榮盛發展集團竣工或交付的建築面積一致。於2018年，為將客戶基礎多元化，我們開始憑藉穩固的市場地位和品牌知名度，擴充業務至管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

概 要

我們與榮盛發展集團的長期合作關係使我們能降低溝通成本並與榮盛發展集團建立互相信任。經過多年合作，我們已深入了解榮盛發展集團對物業管理服務的嚴格要求及規定，使我們能夠不斷向業主及住戶提供優質服務，從而為榮盛發展集團所開發物業的可銷售元素增值。考慮到我們一直管理榮盛發展集團開發的絕大部分物業，以及物色和聘請具備提供可比標準及範圍服務的可比經驗和能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為我們與榮盛發展集團的互惠互利關係將繼續令我們日後可從榮盛發展集團獲得委聘，而榮盛發展集團將難以挑選及聘請可取代我們的新服務提供商。展望未來，儘管我們預期本集團與榮盛發展集團之間的業務關係將繼續保持互惠互利，進而不大可能終止或有重大不利變動，同時榮盛發展集團開發的物業將繼續成為我們物業管理組合重要來源，但我們認為，我們將能夠擴大與獨立第三方物業開發商的合作，從而減少對榮盛發展集團的依賴，並將客戶群多元化。有關詳情，請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴」及「與控股股東的關係」。

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36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

[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。

概 要

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們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，以及維修及維護服務。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、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，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

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						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	458,502	62.7	552,739	61.3	703,218	54.8	329,077	59.1	444,202	58.0
非業主增值服務	198,633	27.1	267,555	29.7	431,769	33.7	166,498	29.9	250,598	32.8
社區增值服務	74,837	10.2	81,596	9.0	147,052	11.5	61,069	11.0	70,110	9.2
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	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						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	%								
物業管理服務.....	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5
非業主增值服務.....	19,709	9.9	25,633	9.6	54,505	12.6	33,184	19.9	52,030	20.8
社區增值服務.....	26,555	35.5	27,004	33.1	47,770	32.5	14,859	24.3	22,109	31.5
總計／整體.....	117,252	16.0	150,381	16.7	233,776	18.2	113,161	20.3	218,554	28.6

我們的整體毛利率由2017年16.0%增加至2018年16.7%，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16.7%增加至2019年18.2%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務及前期設計及諮詢服務）貢獻增加而帶動非業主增值服務毛利率上升。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至2020年同期的28.6%，乃主要由於(i)我們的物業管理服務的毛利率由19.8%增加至32.5%，這主要是由於(a)我們在COVID-19爆發期間採取了節約成本的策略，例如提供物業管理服務的現場服務人員人數減少約1,220人或13.9%，這主要是由於COVID-19防控要求；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月期間豁免社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)擴大物業管理服務的外包規模，因此物業管理服務分部的僱員福利開支減少了人民幣63.7百萬元，或34.4%；及(ii)我們的社區增值服務的毛利率由24.3%增加至31.5%，這主要是由於僱員福利開支佔本分部收入的百分比由20.4%降至17.6%，受以下因素所帶動，即(a)本分部的收入增長；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間寬免社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)我們在COVID-19爆發期間採取節約成本策略，如本分部的現場服務人員人數減少約20人，或12.8%，這主要是由於COVID-19防控要求。有關進一步詳情，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」。

概 要

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						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	%								
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	292,800	63.8	336,742	60.9	426,169	60.6	198,466	60.3	261,714	58.8
長三角地區 ⁽²⁾	112,641	24.6	145,264	26.3	187,815	26.7	88,058	26.8	124,180	28.0
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.0	29,213	5.3	36,747	5.2	18,230	5.5	21,103	4.8
中西部地區 ⁽⁴⁾	34,808	7.6	41,520	7.5	52,487	7.5	24,323	7.4	37,205	8.4
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

	截至12月31日						截至6月30日								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年						
	在管		在管		在管		在管		在管						
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目					
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%						
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	21,460	59.3	111	24,217	58.2	128	28,663	57.0	153	25,012	56.4	133	30,594	58.4	163
長三角地區 ⁽²⁾	8,703	24.0	39	10,264	24.7	44	13,298	26.4	60	12,004	27.1	54	13,607	26.0	64
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,566	4.3	7	1,566	3.8	7	1,964	3.9	11	1,627	3.7	8	1,801	3.4	9
中西部地區 ⁽⁴⁾	4,479	12.4	20	5,529	13.3	26	6,380	12.7	37	5,669	12.8	28	6,403	12.2	36
總計	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

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，我們為位於上海、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、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

概 要

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						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	%								
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	458,502	100.0	552,456	99.9	701,678	99.8	328,874	99.9	440,899	99.3
獨立第三方物業開發商開發的物業	-	-	283	0.1	1,540	0.2	203	0.1	3,303	0.7
總計	458,502	100.0	552,739	100.0	703,218	100.0	329,077	100.0	444,202	100.0

	截至12月31日						截至6月30日								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020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	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	%	千平方米	%	千平方米	%					
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	36,208	100.0	177	41,570	100.0	204	50,052	99.5	253	44,279	99.9	221	51,649	98.6	261
獨立第三方物業開發商開發的物業	-	-	-	6	0.0	1	253	0.5	8	33	0.1	2	756	1.4	11
總計	36,208	100.0	177	41,576	100.0	205	50,305	100.0	261	44,312	100.0	223	52,405	100.0	272

	截至12月31日						截至6月30日					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020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	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	%	千平方米	%	千平方米	%		
由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	56,839	100.0	253	63,222	99.7	282	74,756	96.5	341	76,835	95.4	351
獨立第三方物業開發商開發的物業	-	-	-	213	0.3	1	2,684	3.5	20	3,738	4.6	29
總計	56,839	100.0	253	63,435	100.0	283	77,440	100.0	361	80,573	100.0	380

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

概 要

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日									截至6月30日					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管		項目數目												
	在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目		在管建築面積	項目數目	
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	%		
住宅物業.....	34,998	96.7	159	40,195	96.7	182	46,188	91.8	222	42,881	96.8	197	47,444	90.5	229
非住宅物業															
— 商業物業.....	1,210	3.3	18	1,375	3.3	22	2,169	4.3	33	1,404	3.2	25	2,099	4.0	34
— 公共及其他物業..	-	-	-	6	0.0	1	1,948	3.9	6	27	0.0	1	2,862	5.5	9
小計.....	1,210	3.3	18	1,381	3.3	23	4,117	8.2	39	1,431	3.2	26	4,961	9.5	43
總計.....	<u>36,208</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>41,576</u>	<u>100.0</u>	<u>205</u>	<u>50,305</u>	<u>100.0</u>	<u>261</u>	<u>44,312</u>	<u>100.0</u>	<u>223</u>	<u>52,405</u>	<u>100.0</u>	<u>272</u>

概 要

下表載列我們所示期間按物業類別劃分的物業管理服務所產生的收入、毛利及毛利率的明細：

	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		2020年									
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	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	%	人民幣千元	%									
住宅物業.....	436,117	95.1	67,060	15.4	513,418	92.8	86,894	16.9	635,023	90.3	113,671	17.9	311,346	94.6	60,396	19.4	411,259	92.6	137,366	33.4
非住宅物業																				
— 商業物業.....	22,385	4.9	3,928	17.5	39,038	7.1	10,770	27.6	67,385	9.6	17,671	26.2	17,693	5.4	4,719	26.7	27,526	6.2	6,792	24.7
— 公共及其他物業...	-	-	-	-	283	0.1	80	28.3	810	0.1	159	19.6	38	0.0	3	7.9	5,417	1.2	257	4.7
小計	22,385	4.9	3,928	17.5	39,321	7.2	10,850	27.6	68,195	9.7	17,830	26.1	17,731	5.4	4,722	26.6	32,943	7.4	7,049	21.4
總計 / 整體	458,502	100.0	70,988	15.5	552,739	100.0	97,744	17.7	703,218	100.0	131,501	18.7	329,077	100.0	65,118	19.8	444,202	100.0	144,415	32.5

概 要

下表載列我們所示期間按項目來源及類別劃分的平均物業管理費明細：

	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
	每月每平方米人民幣元				
住宅物業.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 獨立第三方物業開發商開發的物業	-	-	1.6	-	1.6
總計	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 於業績紀錄期，我們管理的若干非住宅物業（如若干產業園）按定額年度合約金額收費。根據該等協議收取的物業管理費並非與實際在管建築面積直接相關，原因是其主要反映對物業提供服務所需技術專業知識及物業類型所需服務標準等重要因素。因此，按相關收入除以在管建築面積計得的非住宅物業平均物業管理費不會準確反映我們於業績紀錄期內向非住宅物業所提供物業管理服務的財務元素，故並無在此呈列。

下表載列我們截至2020年6月30日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⁾	44,790	234
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	2,572	11
截至2021年12月31日止年度	2,282	10
截至2022年12月31日止年度	885	7
截至2023年12月31日止年度及以後	1,876	10
小計	7,615	38
總計	52,405	272

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。

概 要

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務合約續約率為100%。截至2020年6月30日止六個月，僅四份物業管理服務合約到期（均為與業主訂立的合約），我們因其中兩份合約毛利率低而自願選擇不續約，而我們成功為於此期間到期的另外兩份物業管理服務合約續約。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務所產生收入明細：

	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	%								
物業開發商.....	30,219	6.6	40,865	7.4	79,191	11.3	23,645	7.2	48,868	11.0
業主、業主委員會及租戶.....	428,283	93.4	511,874	92.6	624,027	88.7	305,432	92.8	395,334	89.0
總計	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收入明細：

	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	
	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	%
榮盛發展集團及 其聯繫人.....	220,477	30.1	280,048	31.1	498,678	38.9	180,971	32.5	303,973	39.7
獨立第三方.....	511,495	69.9	621,842	68.9	783,361	61.1	375,673	67.5	460,937	60.3
總計	<u>731,972</u>	<u>100.0</u>	<u>901,890</u>	<u>100.0</u>	<u>1,282,039</u>	<u>100.0</u>	<u>556,644</u>	<u>100.0</u>	<u>764,910</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	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	%								
榮盛發展集團及其聯繫人...	19,355	8.8	41,778	14.9	58,958	11.9	32,454	17.9	86,800	28.6
獨立第三方.....	97,897	19.1	108,603	17.5	174,818	22.2	80,707	21.5	131,754	28.6
總計 / 整體	<u>117,252</u>	<u>16.0</u>	<u>150,381</u>	<u>16.7</u>	<u>233,776</u>	<u>18.2</u>	<u>113,161</u>	<u>20.3</u>	<u>218,554</u>	<u>28.6</u>

概 要

於業績紀錄期，向榮盛發展集團及其聯繫人提供服務的毛利率一般低於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要是由於與向獨立第三方相比，我們向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業工程服務的比例較高，而這主要由於與主要為業主及住戶的獨立第三方客戶（我們向彼等提供物業管理服務及社區增值服務）相比，作為物業開發商的榮盛發展集團對物業工程服務有相對較高的需求。有關物業工程服務涉及的材料成本一般較高，因此，與物業管理服務及社區增值服務相比，該等物業工程服務的毛利率較低。向榮盛發展集團及其聯繫人提供服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的11.9%升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，升幅遠高於我們整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%的升幅，主要由於(i)向榮盛發展集團提供的物業工程服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的4.7%上升至截至2020年6月30日止六個月的10.0%，主要由於受COVID-19爆發期間的節約成本的策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少；(ii)向榮盛發展集團提供的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.1%，主要由於我們在2020年將服務範圍擴大至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取較高費用，以及僱員福利開支佔該等服務收入的比重下降，（如「財務資料－非業主增值服務」所詳述）；及(iii)我們向榮盛發展集團提供的物業交付服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的39.7%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.5%，主要由於僱員福利開支及消耗品成本佔該等服務收入的比重下降及服務組合改變，（如「財務資料－非業主增值服務」所詳述）。

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2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣224.2百萬元、人民幣288.7百萬元、人民幣508.3百萬元及人民幣311.0百萬元，各佔總收入約30.6%、32.0%、39.6%及40.7%。於2017年、2018年2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，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220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元，各佔總收入約30.1%、31.1%、38.9%、32.5%及39.8%。

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年以及截至2020年6月30日止六個月，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。有關採購金額於2017年、2018年2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣6.4百萬元，各佔銷售成本總額約0.3%、0.5%、1.1%及1.2%。於2019年，我們亦向榮盛發展集團另一名聯繫人就移動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」。

概 要

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年以及截至2020年6月30日止六個月，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、人民幣51.5百萬元及人民幣42.7百萬元，各佔銷售成本總額約4.2%、3.6%、4.9%及7.8%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，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、人民幣12.6百萬元及人民幣10.9百萬元，各佔銷售成本總額約1.5%、0.8%、1.2%及2.0%。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)紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區、大灣區等重點區域的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先進的信息技術；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)持續提升品牌價值；(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)加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理；及(v)繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才。

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			截至6月30日止六個月	
	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	2020年 人民幣千元
收入	731,972	901,890	1,282,039	556,644	764,910
毛利	117,252	150,381	233,776	113,161	218,554
除所得稅前利潤	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
以下各方應佔利潤及綜合收益 (虧損)總額：					
－ 本公司擁有人	38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
－ 非控股權益	(54)	63	(74)	(98)	—
年／期內利潤及綜合收益總額 ...	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816

我們的收入由2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣1,282.0百萬元。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣117.3百萬元增加至2018年的人民幣150.4百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣233.8百萬元。我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣113.2百萬元增加至2020年同期的人民幣218.6百萬元。收入及毛利於業績紀錄期內增加乃主要受業務擴充及節約成本措施帶動。

概 要

於業績紀錄期，其他收入及收益貢獻佔我們年／期內利潤及綜合收益總額相當大的比例。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他收入及收益合計分別為人民幣4.4百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣20.9百萬元，分別佔相關年度／期間利潤及綜合收益總額的11.4%、50.6%、36.0%、29.3%及19.9%。

如「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述，我們的其他收入主要包括應收關聯方貸款的利息收入，指來自應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入。

2016年11月，我們與第三方資產管理公司訂立本金總額人民幣1,050.0百萬元的資產抵押證券安排以向榮盛發展集團提供融資，作為當時榮盛發展集團內部現金管理的一部分。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為該資產抵押證券安排的一部分，榮盛發展集團向我們提供總計人民幣1,050.0百萬元的貸款，然後將該等貸款及應收我們的利息轉讓予第三方資產管理公司；我們向榮盛房地產發展若干附屬公司提供人民幣1,000.0百萬元的公司間貸款以滿足其營運需要。截至2019年7月31日，該等貸款的本金額及相關利息已結清，資產抵押證券已獲贖回而我們根據資產抵押證券所提供的質押已解除。

於2017年、2018年及2019年，由於資產抵押證券安排，我們自提供上述關聯方貸款所得利息收入分別為人民幣52.4百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣17.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們產生應付第三方資產管理公司利息開支分別為人民幣53.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣19.8百萬元。截至2017年及2018年12月31日，我們來自第三方資產管理公司的借款分別為人民幣865.0百萬元及人民幣665.0百萬元，而與資產抵押證券有關的應收關聯方貸款及利息分別為人民幣829.6百萬元及人民幣638.6百萬元。該等利息、收入、利息開支、借款及應收款項均與資產抵押證券安排有關，且屬非經常性質。我們日後不會訂立類似資產抵押證券安排。請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」及「財務資料－債務」。我們因提供貸款融資（作為資產抵押證券安排一部分）及其他關聯方貸款而面臨若干風險。有關詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決」。

非香港財務報告準則計量

為了補充根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦已呈列經調整淨利潤、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量並非香港財務報告準則所要求或根據香港財務報告準則呈列的資料。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撤除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整淨利潤界定為年／期內利潤及綜合收益總額，不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本。我們將經調整權益總額界定為不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和，不包括借款及應收關聯方貸款。

概 要

經調整淨利潤率以經調整淨利潤除以相關期間的收入計算。經調整槓桿比率以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相應日期的經調整權益總額計算。

該等非香港財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等以我們管理層採用的相同方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的非香港財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據香港財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－非香港財務報告準則計量」一節。

下表載列我們所呈列業績紀錄期內各期間的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	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)	
年／期內利潤及綜合收益總額與 經調整淨利潤對賬					
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
減：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 其他收入	-	(2,791)	(22,865)	(7,041)	(16,919)
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入	(39,283)	(33,230)	(13,313)	(11,894)	-
加：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本	40,173	33,230	14,826	13,090	-
經調整淨利潤	<u>39,220</u>	<u>69,542</u>	<u>91,806</u>	<u>47,042</u>	<u>87,898</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，我們的經調整淨利潤率（定義為經調整淨利潤除以相關期間收入）分別為5.4%、7.7%、7.2%、8.5%及11.5%。

概 要

下表為於所示日期經調整權益總額與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬。

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
權益總額與經調整權益總額的對賬				
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
減：				
與借款及應收關聯方貸款 相關的收入及成本	890	(1,901)	(23,253)	(40,171)
經調整權益總額	<u>52,963</u>	<u>173,505</u>	<u>355,717</u>	<u>570,731</u>

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債 的總和與經調整銀行及其他借款及租 賃負債的對賬				
長期及短期計息銀行及其他借款 及租賃負債的總和	926,719	791,486	156,656	14,699
減：				
與資產抵押證券相關的借款.....	(865,000)	(665,000)	-	-
經調整銀行及其他借款 及租賃負債	<u>61,719</u>	<u>126,486</u>	<u>156,656</u>	<u>14,699</u>

2017年、2018年及2019年12月31日及於2020年6月30日，我們的經調整槓桿比率（界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額）分別為1.2、0.7、0.4及0.03。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	775,618	681,642	174,405	114,275
流動資產.....	1,304,379	1,551,480	1,644,788	1,671,376
資產總值.....	2,079,997	2,233,122	1,819,193	1,785,651
非控股權益.....	247	310	—	—
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
流動負債.....	1,249,881	1,434,600	1,356,550	1,136,287
權益及負債總額.....	2,079,997	2,233,122	1,819,193	1,785,651
流動資產淨值.....	54,498	116,880	288,238	535,089
非流動負債.....	778,043	623,116	83,673	38,462

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日人民幣54.5百萬元增加至截至2018年12月31日約人民幣116.9百萬元，主要由於(i)貿易及其他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116.9百萬元增加至截至2019年12月31日人民幣288.2百萬元，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。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣288.2百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣535.1百萬元，乃主要由於現金及現金等價物增加和應收關聯方貸款及利息以及貿易及其他應付款項減少。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」。

綜合現金流量表節選項目

	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
營運資金變動前的經營現金流量 ..	63,482	75,717	118,337	67,009	160,572
經營產生的現金	64,624	126,237	112,952	34,031	84,375
— 已付所得稅	(12,378)	(30,398)	(79,710)	(36,628)	(28,274)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 ..	52,246	95,839	33,242	(2,597)	56,101
投資活動所得／(所用) 現金淨額 ..	157,826	24,762	487,126	(187,540)	636,507
融資活動(所用) 現金淨額.....	(85,444)	(153,709)	(740,283)	(46,001)	(125,778)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	124,628	(33,108)	(219,915)	(236,138)	566,830
年／期初現金及現金等價物.....	357,262	481,890	448,782	448,782	228,867
年／期末現金及現金等價物.....	481,890	448,782	228,867	212,644	795,697

概 要

我們的經營活動所得現金淨額由2017年人民幣52.2百萬元增加至2018年人民幣95.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加，並於2019年減少至人民幣33.2百萬元，主要由於(i)與業務增長一致的貿易應收款項及應收票據增加；及(ii)所得稅款項增加，因除所得稅利潤增加以及我們根據香港財務報告準則適用準則調整收入、銷售成本及其他經營開支確認，結清若干前期未清繳應付所得稅。詳情請參閱「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－即期所得稅負債」。我們截至2019年6月30日止六個月錄得經營現金流出淨額人民幣2.6百萬元，而於2020年同期則錄得經營現金流入淨額人民幣56.1百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。我們於截至2019年6月30日止六個月有經營現金流出淨額，主要由於貿易及其他應收款項及預付款項增加與業務增長一致。

主要財務比率摘要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	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
	流動比率 ⁽¹⁾	1.0倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽²⁾	97.5%	92.1%	79.2%	65.8%
槓桿比率 ⁽³⁾	17.8	4.5	0.4	0.02
總資產回報率 ⁽⁴⁾	1.8%	3.2%	6.2%	5.9%
股本回報率 ⁽⁵⁾	73.6%	41.2%	29.9%	17.2%

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) 總資產回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的流動比率分別為1.0倍、1.1倍、1.2倍及1.5倍。我們的流動比率於業績紀錄期有所上升，主要因為如「財務資料－流動資產淨值」所詳述我們的流動資產增加而流動負債減少。

概 要

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產負債比率分別為97.5%、92.1%、79.2%及65.8%。我們的資產負債比率的下降趨勢，主要因為我們的資產總值增加，此乃主要因為如「財務資料－債務」所詳述變現期內淨利潤、股東注資及我們償還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日以及2020年6月30日的槓桿比率分別為17.8、4.5、0.4及0.02。我們的槓桿比率的下跌趨勢，主要因為借款及租賃負債減少以及權益增加，此乃主要因為年／期內淨利潤及股東於業績紀錄期內注資所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率分別為1.8%、3.2%、6.2%及5.9%。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而我們的總資產主要因為如「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。儘管我們截至2020年6月30日的總資產水平較截至2019年12月31日輕微減少，惟截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率輕微減少，主要因為與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的股本回報率分別為73.6%、41.2%、29.9%及17.2%。我們的股本回報率於2017年至2019年下降主要因為擁有人出資超過年度利潤及綜合收益總額升幅導致總股本增加。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率較截至2019年有所減少，主要因為(i)我們的權益總額水平因股本增加而大幅上升，詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－[編纂]前投資」；及(ii)與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的股本回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

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」。

我們的控股股東及持續關連交易

[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。

概 要

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。

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。

[編纂]前投資

於2019年7月24日，在中國成立的公司中鴻凱盛（由耿先生的直系家屬成員擁有39.2%及由榮盛發展集團若干主要管理層及僱員擁有60.8%）向本公司注資人民幣98,960,000元。截至最後實際可行日期，所有注資均為實繳。

於2020年5月22日，作為重組一部分，本集團已採納股份激勵計劃，就此，已成立的有限合夥盛繹德商務向本公司注資人民幣104,757,700元。

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），中鴻凱盛及盛繹德商務將於本公司股本約[編纂]%及[編纂]%中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—[編纂]前投資」。

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]百萬港元（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]並無獲行使）。

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]百萬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]百萬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；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）的潛在投資或收購目標。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

概 要

牌知名度；及(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬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]百萬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]百萬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]百萬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]百萬港元將用作進一步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]百萬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]百萬港元將用作升級一站式、全渠道服務平台以豐富服務場景並改善用戶體驗；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬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]百萬港元將用作增加信息技術系統的覆蓋及在我們在管社區推出智慧社區管理工具；及(iv)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作提升我們的信息管理系統；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作一般業務用途及營運資金。

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]百萬元，或[編纂]估計所得款項總額的[編纂]% (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]並無獲行使)，其中約人民幣[編纂]百萬元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]百萬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]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬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]百萬元已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。

概 要

[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股份有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 表中所有數據乃基於[編纂]無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」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。如下文「－股息政策」所詳述，我們於業績紀錄期後宣派並支付金額人民幣149.5百萬元之股息。因此，經計及該等股息於業績紀錄期後宣派的股息，「財務資料－未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」及「附錄二－未經審核備考財務資料」所討論的我們的未經審核備考經調整每股股份有形資產將會減少。

股息政策

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，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、現金流量、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，而[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2020年6月30日，本集團的保留盈利約人民幣163.6百萬元，用作可供分派予股東的儲備。於2020年8月18日，我們宣派股息人民幣149.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已向[編纂]前股東全數派付該等股息。在適用法律法規以及公司章程的規限下，我們預期於[編纂]後每年派付不少於除稅後利潤25%的股息。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

2020年6月30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8.0百萬平方米，包括由榮盛發展集團開發總合約建築面積約7.4百萬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0.6百萬平方米的物業。

此外，截至最後實際可行日期，我們與獨立第三方物業開發商簽署了46份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。若干該等協議規定，物業開發商應同意在法律許可的情況下竭力委聘我們作為其物業管理服務提供商。該等協議一般不具有法律約束力，並載有先決條件，例如完成協議的招投標程序。該等協議通常會於簽署前期物業管理服務合同時終止。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50.2百萬平方米。

概 要

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屬於大流行。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，我們概無任何員工確診感染COVID-19個案，且並無員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，我們的在管物業中有七宗住戶確診感染COVID-19個案。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，中國房地產普遍短期受不利影響，原因為COVID-19大流行阻礙實地銷售，並嚴重影響中國消費者的消費意慾及購房能力。根據中指院的資料，於截至2020年6月30日止六個月，中國新興建的樓宇總建築面積為975.0百萬平方米，較2019年同期減少7.6%。根據中指院的資料，同期中國商品房交易的總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年同期減少8.4%。

然而，根據中指院的資料，中國房地產市場自2020年4月逐漸復甦，與國內經濟復甦一致。具體而言，根據中指院的資料，環渤海經濟圈的投資房地產開發於截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加1.5%。根據中指院的資料，與2019年12月31日比較，環渤海經濟圈物業管理服務公司截至2020年12月31日的在管總建築面積預計增加3.7%至56億平方米。基於上文所述，預計COVID-19將不會對中國物業管理行業造成重大不利影響。

儘管爆發COVID-19，按業務規模及財務表現計，我們取得穩定增長。在管建築面積由截至2019年12月31日的50.3百萬平方米增加4.2%至截至2020年6月30日的52.4百萬平方米。合約建築面積由截至2019年12月31日的77.4百萬平方米增加4.0%至截至2020年6月30日的80.6百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，收益由2019年同期的人民幣556.6百萬元穩定增加37.4%至人民幣764.9百萬元，乃主要由於業務增長帶動在管建築面積持續增加。

業績紀錄期後，我們的業務規模及財務表現繼續增長。截至2020年10月31日，我們的在管建築面積為56.5百萬平方米，比2020年6月30日增加7.8%，而合約建築面積為87.7百萬平方米，比2020年6月30日增加8.8%。儘管爆發COVID-19，根據我們的未經審核管理賬目，2020年7月至10月四個月期間的收入較2019年同期增加38.9%，主要由於業務擴張。根據未經審核管理層賬目，於2020年7月至10月四個月期間，我們的毛利較2019年同期增加108.6%，主要由於僱員福利開支減少，這主要是由於我們在COVID-19爆發期間採取了一次性節約成本的策略所帶動，例如由於COVID-19防控要求而減少提供物業管理服務的現場服務人員人數，及中國中央及地方政府機關一次性

概 要

豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，而該措施已延展至2020年下半年。推出該等COVID-19紓解措施及節約成本策略後，我們可能無法將毛利維持與截至2020年6月30日止六個月的同一水平。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法將毛利率維持在歷史水平。」

雖然可能性極小，但倘若我們被迫因COVID-19爆發而縮減或暫停部分業務經營，不論是由於政府政策或非我們所能控制的任何其他原因，董事經考慮我們可動用的財務資源（包括估計[編纂]所得款項淨額及預計經營活動所得的現金）後認為，我們將具備充裕營運資金滿足本文件日期後至少12個月的需求。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，根據下述假設，本集團將維持財務可行性約20個月。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們所有業務運營停止；(ii)我們不會產生任何收入；(iii)員工成本會下跌至正常水平的50%至60%；(iv)[編纂]所得款項淨額僅10%可作一般業務運營及營運資金用途；(v)不會派發股息；及(vi)貿易及其他應收款項會按過往結清方式結清，而貿易應付款項及其他應付款項會於到期時結清。請參閱「業務－COVID-19爆發造成的影響－COVID-19爆發對我們業務營運造成的影響」。

目前，我們其中一個業務策略為進一步擴充業務規模及鞏固我們於中國的市場地位。雖然中國物業市場因爆發COVID-19或會經歷一定程度的影響，鑑於中國城市人口及城市化率持續上升，我們相信，倘COVID-19持續爆發以及中國政府採取更多措施阻止COVID-19擴散，住宅及商業物業的需求將會維持高水平。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，中國對住宅及商業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2020年6月30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。

概 要

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條款獲得新的物業管理服務合約或重續我們現有物業管理服務合約，或根本無法獲得或重續；(iii)我們絕大部分收入由就榮盛發展集團所開發物業提供的服務產生；(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。