

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，應細閱整份文件任何投資均有風險。投資[編纂]所涉及若干特定風險載於「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至2020年12月31日的在管建築面積而言，我們在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為3.7%。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年12月31日，我們的在管物業合共175項，在管建築面積合共24.9百萬平方米，覆蓋7個省份24座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力被中指院評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2021年的第25位。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團，即德信中國（於聯交所主板上市）及其附屬公司緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們還擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。截至2020年12月31日，我們有175項在管物業，包括由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的69項物業，在管總建築面積為8.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的35.1%，以及由獨立第三方開發商開發的106項物業，在管總建築面積為16.1百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的64.9%。

---

## 概 要

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來源於三條業務線：

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務，主要包括：秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。我們的物業組合包括住宅物業及非住宅物業（包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施）。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要包括物業開發商）提供綜合物業相關服務。該等服務主要包括：(i)案場服務，其中我們為物業開發商的案場及樣板間提供物業管理服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發的各個階段；(iii)房檢房修服務，涵蓋交付前檢查及交付後維修保養服務；及(iv)商業諮詢服務，其中我們就商業綜合體及服務式公寓提供（其中包括）市場調查及分析以及其他諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們向業主和住戶提供社區增值服務以提升其居住體驗並保持及提升其物業價值。該等服務主要包括：(i)智能社區解決方案，其中我們向物業開發商銷售軟硬件並為此提供維護服務；(ii)物業銷售及協銷服務，其中我們幫助物業開發商推銷其物業以換取銷售所得款項的固定金額或比例作為我們的佣金，或銷售我們持有的車位並從銷售價超出我們的購買價的部分獲利；(iii)社區資源增值服務，其中我們協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的一定比例租金作為佣金；(iv)會所服務，其中我們提供餐飲服務及會議服務；(v)美居服務，其中我們提供定制美居服務；及(vi)社區零售和家居服務，其中我們銷售雜貨及時令產品以及其他日常用品，並提供清潔、維修保養服務。

## 概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務 . . . . .	268,599	67.5	310,076	60.5	370,415	53.5
非業主增值服務 . . . . .	86,414	21.7	139,584	27.2	178,781	25.8
社區增值服務 . . . . .	42,820	10.8	63,190	12.3	143,123	20.7
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>397,833</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>512,850</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>692,319</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

我們的社區增值服務收入自2019年的人民幣63.2百萬元增加到2020年的人民幣143.1百萬元，部分由於物業銷售及協銷服務收入增加。於2019年，我們開始採用先買後轉售模式，截至2020年9月30日，出售了所有停車位。於2020年下半年我們根據酬金制模式啟動了協銷。出售停車位時，在新酬金制模式下，我們將佣金確認為收入，而相較於先買後轉售模式下，我們以總額基準將停車位銷售金額確認為收入，該停車位的購買價格確認為成本。由於業務模式變化，我們自該服務所得的收入可能會減少。然而，由於我們不再以酬金制模式確認購買停車位的成本，相較於先買後轉售模式下的成本及毛利率，我們的成本將會下降且毛利率將會增加。

截至最後實際可行日期，我們訂約為合約總建築面積為40.8百萬平方米的273項物業項目提供物業管理服務。該273項物業項目中，90項合約總建築面積為11.7百萬平方米的物業項目僅由德信集團開發，45項合約總建築面積為6.8百萬平方米的物業項目由德信集團聯合開發，而138項合約總建築面積為22.3百萬平方米的物業項目由獨立第三方物業開發商開發。截至同日，我們訂立141份提供非業主增值服務的合約。該141份合約中，(i)65份合約與合約總值約人民幣93.7百萬元之案場管理服務有關；(ii)31份合約與合約總值約人民幣22.0百萬元之前介服務有關；(iii)六份合約與合約總值約人民幣3.5百萬元之房檢房修服務有關；及(iv)39份合約與商業諮詢服務有關。此外，截至往績記錄期間，我們訂約為合約總值約人民幣36.2百萬元之17項目提供智能社區解決方案服務。本段資料乃基於內部記錄而準備，包括截至最後實際可行日期訂立合約的數量及相關合約值，該等記錄可能受制於與合約方相關合約表現有關的各種不確定性。我們不確定實際財務表現是否不會受該等資料影響而出現偏差。

## 概 要

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		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	%			
住宅物業.....	12,888	68.5	179,349	66.8	14,894	72.1	192,792	62.2	18,894	75.9	252,100	68.1
非住宅 物業.....	5,928	31.5	89,250	33.2	5,758	27.9	117,284	37.8	6,011	24.1	118,315	31.9
<b>總計.....</b>	<b>18,816</b>	<b>100.0</b>	<b>268,599</b>	<b>100.0</b>	<b>20,652</b>	<b>100.0</b>	<b>310,076</b>	<b>100.0</b>	<b>24,905</b>	<b>100.0</b>	<b>370,415</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示年度我們按地理區域劃分的產生自物業管理服務的總收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		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	%
浙江省.....	11,246	155,547	57.9	12,516	189,592	61.1	17,159	264,690	71.5
長江三角洲地區 (不包括 浙江省).....	6,260	99,804	37.2	6,760	105,426	34.0	7,228	95,920	25.9
其他地區.....	1,310	13,248	4.9	1,376	15,058	4.9	518	9,805	2.6
<b>總計.....</b>	<b>18,816</b>	<b>268,599</b>	<b>100.0</b>	<b>20,652</b>	<b>310,076</b>	<b>100.0</b>	<b>24,905</b>	<b>370,415</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示日期物業數目及在管總建築面積以及於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2018年				2019年				2020年						
	物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入		物業數目	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	%
德信集團所 開發物業 <sup>(1)</sup> .....	28	3,546	18.8	59,539	22.2	40	4,742	23.0	78,656	25.4	44	5,639	22.6	98,822	26.7
聯合開發物業 <sup>(2)</sup> .....	6	585	3.1	10,540	3.9	11	1,375	6.6	21,853	7.0	25	3,115	12.5	54,997	14.8
獨立第三方物業開發 商所開發物業 <sup>(3)</sup> .....	92	14,685	78.1	198,520	73.9	93	14,535	70.4	209,567	67.6	106	16,151	64.9	216,596	58.5
<b>總計.....</b>	<b>126</b>	<b>18,816</b>	<b>100.0</b>	<b>268,599</b>	<b>100.0</b>	<b>144</b>	<b>20,652</b>	<b>100.0</b>	<b>310,076</b>	<b>100.0</b>	<b>175</b>	<b>24,905</b>	<b>100.0</b>	<b>370,415</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。
- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已經並將持續促進我們的增長：(i)我們是一家深耕於長江三角洲地區、在浙江省處於重要市場地位的物業管理服務提供商；(ii)我們擁有德信集團強大的支持及獨立業務發展的良好往績紀錄；(iii)我們建立了多元物業及服務組合；(iv)我們提供可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案；(v)我們的優質服務鑄就了公認的品牌形象以及客戶高滿意度；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊及高效的人力資源系統。

### 與德信集團的關係

我們與德信集團保持長期密切的合作關係。於往績記錄期間，我們向德信集團所開發的物業及德信集團與獨立第三方開發商聯合開發的物業提供物業管理服務。我們還向德信集團及其合營企業及聯營公司提供非業主增值服務及社區增值服務。於往績記錄期間，德信集團（及其合營企業及聯營公司）為我們的最大客戶。就德信集團所開發的物業及聯合開發的物業提供的服務產生的收入佔我們2018年、2019年及2020年總收入的34.9%、47.8%及58.6%。此外，向德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體提供的服務所產生的收入分別佔我們2018年、2019年及2020年總收入的16.8%、26.0%及31.2%。我們認為，德信集團與我們之間的業務關係屬互利互補，根據中指院的資料，此於中國的物業管理服務提供商及其聯屬物業開發商中屬普遍。我們預計將繼續向德信集團提供服務並從中獲取收入。請參閱「業務－與德信集團的關係」。

## 概 要

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
<b>物業管理服務</b>									
德信集團所開									
發物業 <sup>(1)</sup> . . . . .	59,539	15.0	21.2%	78,656	15.3	23.2%	98,822	14.3	27.7%
聯合開發物業 <sup>(2)</sup> . . . . .	10,540	2.6	19.5%	21,853	4.3	22.4%	54,997	7.9	28.2%
德信集團所開發物業及									
聯合開發的物業 . . . . .	70,079	17.6	21.0%	100,509	19.6	23.0%	153,819	22.2	27.9%
獨立第三方物業開發商									
所開發物業 <sup>(3)</sup> . . . . .	198,520	49.9	19.4%	209,567	40.9	22.9%	216,596	31.3	25.2%
小計 . . . . .	268,599	67.5	19.8%	310,076	60.5	22.9%	370,415	53.5	26.3%
<b>非業主增值服務</b>									
德信集團所開發物業 <sup>(1)</sup> .	32,883	8.3	39.2%	51,452	10.0	39.9%	83,127	12.0	41.0%
聯合開發物業 <sup>(2)</sup> . . . . .	23,177	5.8	33.5%	57,287	11.2	38.9%	60,952	8.8	45.1%
德信集團所開發物業及									
聯合開發的物業 . . . . .	56,060	14.1	36.9%	108,739	21.2	39.4%	144,079	20.8	42.7%
獨立第三方物業開發商									
所開發物業 <sup>(3)</sup> . . . . .	30,354	7.6	29.3%	30,845	6.0	39.5%	34,702	5.0	38.9%
小計 . . . . .	86,414	21.7	34.2%	139,584	27.2	39.4%	178,781	25.8	42.0%
<b>社區增值服務</b>									
德信集團所開									
發物業 <sup>(1)</sup> . . . . .	8,317	2.1	28.4%	18,243	3.7	29.8%	51,527	7.5	32.8%
聯合開發物業 <sup>(2)</sup> . . . . .	4,185	1.1	26.9%	17,570	3.3	29.4%	56,141	8.1	59.1%
德信集團所開發物業及									
聯合開發的物業 . . . . .	12,502	3.2	27.9%	35,813	7.0	29.6%	107,668	15.6	46.5%
獨立第三方物業開發商									
所開發物業 <sup>(3)</sup> . . . . .	30,318	7.6	29.1%	27,377	5.3	30.3%	35,455	5.1	37.0%
小計 . . . . .	42,820	10.8	28.8%	63,190	12.3	29.9%	143,123	20.7	44.2%
總計 . . . . .	<b>397,833</b>	<b>100.0</b>	<b>23.9%</b>	<b>512,850</b>	<b>100.0</b>	<b>28.3%</b>	<b>692,319</b>	<b>100.0</b>	<b>34.1%</b>

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。
- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

自德信集團所開發物業及聯合開發物業獲取的收入由2018年的34.9%增至2019年的47.8%，並進一步增至2020年的58.6%，主要是由於(i)由德信集團單獨及聯合開發並交付予我們管理的物業數量增加，導致物業管理服務的收入增加；(ii)就德信集團開發及聯合開發的物業提供的前介服務以及房檢房修服務增加，導致向該等物業提供的非業主增值服務的收入增加；及(iii)向德信集團開發及聯合開發的物業提供的智能社區解決方案以及物業銷售及協銷服務增加，導致向該等物業提供的社區增值服務收入增加。

**物業管理服務的毛利率。**德信集團開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的21.2%增至2019年的23.2%，並進一步增至2020年的27.7%，主要是由於(i)我們在管新交付物業的月均物業管理費增加；及(ii)一系列措施(包括使用各種信息技術系統)提升運營效率。聯合開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.5%增至2019年的22.4%，並進一步增至2020年的28.2%，主要是由於我們管理的由德信集團聯合開發的商業綜合體及寫字樓的數目增加。獨立第三方物業開發商開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.4%增至2019年的22.9%，並進一步增至2020年的25.2%。有關增長乃主要由於我們在管新交付物業的月均物業管理費增加以及規模經濟及成本控制措施令效率提高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目說明－毛利及毛利率」。

**非業主增值服務的毛利率。**2018年，就德信集團開發的物業提供的非業主增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2018年主要向德信集團開發的物業提供前介服務且該等服務的利潤率相對較高。2018年至2019年，就聯合開發物業及獨立第三方開發的物業提供非業主增值服務的毛利率有所增加，乃主要由於我們於2019年向越來越多物業提供前介服務。2020年，就德信集團開發的物業及聯合開發的物業提供非業主增值服務的毛利率較高於獨立第三方的毛利率，乃主要由於(i)相較於德信集團開發的物業，由獨立第三方開發的

---

## 概 要

---

物業的前介服務的毛利率相對較低，此乃由於我們就獨立第三方物業開發商開發的物業戰略性提升所提供的前介服務質量以自該等第三方獲得更多的物業管理服務協議，這導致成本相對較高；及(ii)其次，我們於2020年開始向由德信集團開發的物業及聯合開發的物業提供商業諮詢服務。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目說明－毛利及毛利率」。

*社區增值服務的毛利率。*就獨立第三方物業開發商開發物業提供社區增值服務的毛利率與德信集團開發物業的毛利率基本一致。2020年，就聯合開發的物業提供的社區增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2020年向該等物業出售大量智能社區解決方案供其應用，而智能社區解決方案的毛利率通常相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目說明－毛利及毛利率」。

### 我們的業務策略

我們致力於成為享譽中國的物業管理服務提供商，提供優質全面的服務。我們有意追尋下列戰略以達成目標：(i)繼續擴大我們的業務規模及市場份額；(ii)多元化及擴大我們的物業組合及服務產品；(iii)繼續透過信息技術提高我們的競爭力及效率；(iv)提高服務質量以提升品牌價值和市場影響力；及(v)提高人力資源管理及增強企業文化。

### 我們的客戶與供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、商業綜合體、服務式公寓及其他非住宅物業(如學校及醫院)的經營者。於2018年、2019年及2020年，五大客戶所產生的收入分別佔我們同年總收入的24.6%、32.9%及34.3%，我們向最大客戶德信集團(及其合營企業及聯營公司)提供服務產生的收入分別佔我們同年總收入的16.5%、25.6%及28.9%。

## 概 要

我們的供應商主要是(i)在中國提供秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務的分包商；及(ii)向我們出售停車位的物業開發商。於2018年、2019年及2020年，自五大供應商產生的採購額分別佔我們同年採購總額的48.7%、56.2%及43.0%，自最大供應商產生的採購額分別佔我們總採購額的36.6%、32.8%及27.3%。我們自德信集團（及其合營企業及聯營公司）購買停車位，因此，德信集團（及其合營企業及聯營公司）於2019年及2020年亦成為我們的五大供應商之一。

詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

### 我們的控股股東及持續關連交易

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），盛富國際（分別由胡先生及胡先生的配偶魏女士擁有約92%及8%）將直接擁有本公司約[編纂]%的已發行股本。因此，根據《上市規則》，盛富國際、胡先生及魏女士為一組控股股東。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等交易於[編纂]後構成《上市規則》第14A章項下持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

### 主要財務資料概要

以下載列的財務資料歷史數據概要來自本文件附錄一會計師報告所載綜合經審核財務報表，包括隨附附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一一併閱讀。我們經審核綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

### 綜合全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
收入	397,833	512,850	692,319
銷售成本	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利	95,119	144,926	235,757
經營利潤	33,649	69,948	135,790
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
年內利潤	22,462	50,550	105,807
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司擁有人	22,361	49,396	97,190
－ 非控股權益	101	1,154	8,617

## 概 要

### 綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
非流動資產.....	72,792	60,285	24,254
流動資產.....	243,140	384,475	420,689
流動負債.....	202,703	285,846	353,889
流動資產淨值.....	40,437	98,629	66,800
非流動負債.....	11,054	9,858	2,626
本公司擁有人應佔權益總額.....	98,615	150,814	75,870
非控股權益.....	3,560	(1,758)	12,558
權益總額.....	102,175	149,056	88,428

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，乃主要由於流動資產增加人民幣141.3百萬元，主要受存貨、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元，主要由於流動負債增加人民幣68.0百萬元，而此乃主要受在管物業增加導致貿易及其他應付款項及合約負債增加所推動。

我們的資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣149.1百萬元減少至截至2020年12月13日的人民幣88.4百萬元，反映了股權減少，此乃主要歸因於在2020年向我們當時股東作出視作分派約人民幣128.5百萬元及一間附屬公司向其當時的股東宣派股息約人民幣69.2百萬元，部分被我們年內利潤約人民幣105.8百萬元及本集團現時旗下一間公司的當時股東注資人民幣15.0百萬元所抵銷。

## 概 要

### 綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營			
現金流量.....	45,393	79,373	143,908
營運資金變動.....	(25,041)	(20,865)	129,143
經營所得現金.....	20,352	58,508	273,051
已付所得稅.....	(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動產生現金淨額.....	<u>16,947</u>	<u>48,973</u>	<u>258,345</u>
投資活動(所用)/			
產生現金淨額.....	<u>(29,348)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>65,274</u>
融資活動產生/(所用)			
現金淨額.....	<u>5,692</u>	<u>(7,652)</u>	<u>(199,165)</u>
現金及現金等價物			
(減少)/增加淨額.....	(6,709)	24,386	124,454
年初現金及			
現金等價物.....	<u>87,081</u>	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>
年末現金及			
現金等價物.....	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>	<u>229,212</u>

### 主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率.....	1.2	1.3	1.2
資本負債比率.....	24.0%	17.8%	-
總資產回報率.....	8.2%	13.3%	23.8%
股本回報率.....	27.9%	40.2%	89.1%

請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

## 概 要

### [編纂]統計數據

下表載列統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]完成及[編纂]股股份於[編纂]發行並銷售；(ii)[編纂]尚未行使；及(iii)[編纂]股股份於[編纂]完成後發行及發行在外。

	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算
股份市值 .....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股未經審核備考經調整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。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除[編纂]及有關[編纂]的其他估計開支，不計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將從[編纂]取得所得款項淨額約[編纂]港元。我們擬動用[編纂]所得款項淨額的下列金額作以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於多元化及擴展我們的服務產品。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於完善人力資源管理並提升企業文化。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作營運資金及其他一般公司目的。

---

## 概 要

---

根據中指院的數據，中國物業管理行業高度分散，整合潛力巨大，且市場上有足夠符合我們標準的合適目標公司。據中指院所告知，滿足我們標準的物業管理公司約800家，於最近的財政年度，彼等擁有的在管建築面積至少為3.0百萬平方米，且彼等的年度收入至少為人民幣50.0百萬元。

許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現我們收購具有地理影響力及類似市場地位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。倘我們日後收購計劃未能實現，我們將(i)持續探索新的收購目標；(ii)透過提高服務質量及我們的品牌知名度開發新客戶，繼續擴大我們的市場份額；(iii)加強我們與現有客戶的關係以獲得新業務；及(iv)透過參與公開招標取得新的物業管理服務協議。

倘所得款項淨額未有立即用於上述用途，且在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將該等資金以活期存款方式存於持牌銀行以避免投資風險。請參閱「風險因素－與[編纂]有關的風險－我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用所得款項的方式」。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展及無不利重大變動

#### 我們於往績記錄期間後的業務運營及財務狀況

自2020年12月31日直至最後實際可行日期，我們已訂立33份物業管理服務協議，總合約建築面積約3.0百萬平方米。該等33份協議的主要合約條款通常與於往期記錄期間訂立的物業管理服務協議相若。在該等33份物業管理服務協議中，14份有關向德信集團開發的物業提供物業管理服務，19份有關向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。此外，在該等33份物業管理服務協議中，23份有關向住宅物業提供物業管理服務，十份有關向非住宅物業提供物業管理服務。

---

## 概 要

---

根據我們的初步內部記錄，相較2020年同期，我們截至2021年4月30日止四個月的收入增加，主要由於(i)由於在管物業及總建築面積增加，我們的物業管理服務收入增加；(ii)截至2020年4月30日止四個月，相較於COVID-19疫情產生的收入相對較低，社區增值服務的收入及非業主增值服務的前介服務的收入增加。

董事確認，自2020年12月31日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景沒有發生重大不利變化，且並無發生任何事件會對本文件附錄一會計師報告中載列的綜合財務報表造成重大不利影響。

### COVID-19疫情

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病爆發於2019年12月報道，並在全球持續擴散。在2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。COVID-19疫情可能會對中國人民的生活和經濟產生不利影響。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工概無COVID-19感染病例，且我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們認為，COVID-19疫情不會對我們的物業管理服務產生任何重大不利影響，因為與截至2019年12月31日相比，截至2020年12月31日我們在管建築面積及合約建築面積持續增加。直至最後實際可行日期，我們已訂約物業管理服務的物業的交付並無延遲，且我們預計就已訂約物業管理服務交付物業並不會因COVID-19疫情出現任何延遲。我們的非業主增值服務及社區增值服務受到輕微影響。自COVID-19疫情爆發以來直至最後實際可行日期，整個物業開發過程已出現延遲，因此我們的案場服務和美居服務已受到影響。然而，許多地區實施的封鎖措施亦促使住戶越來越依賴於我們的服務以滿足彼等的日常生活所需，這為我們提供了擴大社區零售和家居服務的重要機會。總的來說，我們預計COVID-19疫情不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。從2020年2月至最後實際可行日期，我們為實施這些加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。董事確認COVID-19疫情以及與增強衛生及預防措施有關的額外成本並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大影響，且將不會對本集團截

---

## 概 要

---

至2021年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。此外，根據人力資源和社會保障部及其地方分局發佈的幫助企業克服於2020年COVID-19疫情造成的經濟困難政策，我們獲得一次性豁免社會保險供款約人民幣4.7百萬元。在COVID-19疫情而被迫減少或暫停大部分業務營運，我們估計，截至2020年12月31日的現有融資資源（包括現金及現金等價物）以及[編纂]所得款項的[編纂]分配至一般業務營運及營運資金，並基於以下假設，自2021年1月1日起，我們將在至少25個月內保持財務上的可行性。上述估計的主要假設包括：(i)我們概無從經營活動產生任何現金流量；(ii)所得款項約[編纂]港元（佔[編纂]所得款項的[編纂]%，用作一般營運資金）預期於[編纂]後收取；(iii)我們不進行任何收購；(iv)未來現金流出僅考慮營運、銷售及行政管理活動的必要支出；及(v)截至2020年12月31日的現有貿易應收款項將根據過往結算方式收回。

我們認為「業務－業務策略」所述的擴張計劃是可行的，且我們不大可能因COVID-19疫情改變本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[編纂]所得款項淨額用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情引起的若干風險。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營或會受到COVID-19疫情影響」。

### 股息及可供分派儲備

於2018年及2020年，盛全物業向其當時股東宣派的股息分別為人民幣11.2百萬元及人民幣69.2百萬元，該等股東不包括本公司的附屬公司。上述宣派股息於往期記錄期間結清。於往績記錄期間，本公司概無宣派任何股息。宣派任何股息受限於（其中包括）我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利及資金需求。任何未來股息的支付及金額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的其他多項因素。截至2020年12月31日，本集團保留盈利人民幣76.0百萬元。保留盈利乃可供分派予權益股東的儲備。

---

## 概 要

---

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為人民幣[編纂]元(基於指示性[編纂]範圍的中位數及假設[編纂]未獲行使)，其中(i)約人民幣[編纂]元已自2020年的綜合全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元將於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]後入賬列作自權益扣減。我們的[編纂]開支估計佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]% (基於指示性[編纂]範圍的中位數並假設[編纂]未獲行使)。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計以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，[編纂]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務涉及若干風險，包括本文件「風險因素」一節所載列之風險。由於投資者在釐定某一風險的程度時具有不同的解釋和標準，閣下決定投資於[編纂]之前，應完整閱讀「風險因素」一節。

我們認為，一些更重大的風險因素包括：

- 我們的未來增長未必會按計劃實現；
- 我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們日後進行的收購未必會成功，而我們在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難；
- 往績記錄期間的經營業績並不代表我們的未來前景及經營業績；
- 我們很大部分業務集中在浙江省及長江三角洲地區，若該等地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨員工及分包成本上漲；及
- 我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。