

---

## 概 要

---

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無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]前應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]所涉及的若干特定風險，載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 業務概覽

我們是中國增長最快的物業管理服務提供商之一。我們為物業開發商及我們所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務及增值服務。我們亦已開發一站式信息服務平台新橙社APP，我們的住戶及客戶可以通過其移動設備享受我們的服務。憑藉與新城集團（中國領先的物業開發商之一）建立的長期關係，我們能夠獲得穩定的物業管理項目來源。憑藉我們的優質服務及提升的市場知名度，我們已建立起以質量及客戶為導向的物業管理品牌。

我們已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，我們於2017年在中國排名第六位，並連續三年名列中國物業管理服務企業成長性十強，於2017年，按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們在中國排名第8位。此外，根據中國指數研究院發佈的物業服務百強企業，我們的排名由2010年的第34位上升至2017年的第19位。截至2017年12月31日，我們簽署的物業管理服務協議涵蓋21個省、直轄市及自治區的49個城市，總合約建築面積為67.8百萬平方米，及在管總建築面積為36.3百萬平方米。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自兩個業務條線，即物業管理服務及增值服務。我們的增值服務包括三個業務類別，即物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

### 物業管理服務

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多樣化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業，包括寫字樓、多用途綜合體、工廠至公園及技術產業園。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自提供物業管理服務。

---

## 概 要

---

### 增值服務

我們的增值服務包括三類服務：物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

- 物業開發商相關服務：我們主要提供兩類與物業開發商相關的服務，包括：
  - 案場銷售協助服務：我們提供現場及樣板房保潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務。
  - 諮詢服務：我們的諮詢服務包括整個物業開發周期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務。我們亦在物業交付前提供詳細驗收服務。此外，我們亦提供臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。
- 社區相關服務：我們向在管社區的住戶及客戶提供增值服務，包括：
  - 信息服務：我們通過我們的一站式信息服務平台新橙社APP向業主及租戶提供有關在線購物、家用電器保潔及維護以及旅遊信息的在線信息服務。我們亦向住戶提供線下信息服務，包括室內裝飾及裝修以及其他相關服務。
  - 社區便利服務：我們於社區提供室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務。
  - 公共資源管理服務：我們經營及管理經業主授權的公共區域，如出租廣告區域。
- 專業服務：我們向物業開發商及物業項目提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

## 概 要

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]（假設[編纂]未獲行使）完成後，Innovative Hero直接擁有本公司發行股本[編纂]%的權益。Innovative Hero與其100%擁有人富域香港由First Priority全資擁有，進而導致由Infinity Fortune全資擁有，而Infinity Fortune由Hua Sheng信託（王先生設立及控制的全權信託）實益擁有。因此，Innovative Hero、富域香港、First Priority、Infinity Fortune及王先生為本公司控股股東。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

### 主要營運及財務數據

下表載列我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度按業務條線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%
			(以千計，百分比除外)			
物業管理服務.....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5
增值服務						
— 物業開發商相關 服務.....	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3
— 社區相關服務...	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0
— 專業服務.....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2
總計 .....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列所示期間我們的總銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
僱員福利費用 . . . . .	186,494	62.2	200,266	48.7	204,618	32.8
外包保安、綠化及 保潔成本 . . . . .	57,041	19.0	146,901	35.7	297,677	47.7
專業服務及社區 相關服務使用 的原材料及組件 . . . . .	5,475	1.8	13,818	3.3	58,281	9.3
公用設施費 . . . . .	16,035	5.3	19,666	4.8	34,382	5.5
營業稅及附加費 <sup>(1)</sup> . . . . .	22,351	7.5	15,583	3.8	6,899	1.1
折舊及攤銷費用 . . . . .	1,709	0.6	1,812	0.4	2,341	0.4
其他 . . . . .	10,707	3.6	13,391	3.3	19,926	3.2
總計 . . . . .	<u>299,812</u>	<u>100.0</u>	<u>411,437</u>	<u>100.0</u>	<u>624,124</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間我們自各業務條線產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)
	(以千計，百分比除外)					
毛利						
物業管理服務 . . . . .	62,943	21.4	96,457	24.2	143,468	25.3
增值服務						
— 物業開發商相關 的服務 . . . . .	18,896	25.4	28,977	26.7	38,529	22.0
— 社區相關服務 . . . . .	15,361	89.4	23,851	87.5	36,803	85.0
— 專業服務 . . . . .	3,245	22.0	12,650	33.1	23,446	29.2
總計 . . . . .	<u>100,445</u>	<u>25.1</u>	<u>161,935</u>	<u>28.2</u>	<u>242,246</u>	<u>28.0</u>

<sup>(1)</sup> 在過去數年，中國逐步對其商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革的最後階段應用至服務業，據此，營業稅被增值稅取代。請參閱「監管概述—對中國稅務的法律監管—增值稅」以獲取更多資料。因此，我們的營業稅及附加費於截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度有所下降，因為有關稅項已被增值稅取代，而增值稅未計入我們的銷售成本。此變化抵銷了我們自2015年至2016年以及自2016年至2017年的銷售成本的整體增長，並導致了同年毛利潤的整體提高。

---

## 概 要

---

我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的25.1%提高3.1個百分點至截至2016年12月31日止年度的28.2%，主要是由於營業稅於2016年5月根據國家稅務總局頒發的稅項通知全面更改為增值稅導致毛利率提高所致。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率維持相對穩定，乃主要由於增值服務的毛利率略有減少，部分被物業管理服務的毛利率增加所抵銷。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－經營業績」一節。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下優勢令我們於中國物業管理行業佔據有利位置，並令我們從競爭對手中脫穎而出：(i)按新項目獲取、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面及財務表現計，我們是中國增長最快的物業管理服務提供商之一；(ii)與新城集團建立的牢固且長期的關係；(iii)我們廣泛的服務範圍提高了客戶滿意度；(iv)向住戶提供一站式信息服務平台的新橙社APP；(v)我們先進的數據和內部管理系統及我們強調僱員培訓計劃；及(vi)我們往績良好、經驗豐富及專業的管理團隊。

### 我們的業務戰略

我們專注於在中國市場上提供優質的專業物業管理服務，並通過利用我們的經驗及專業知識以橫向整合方式將我們的地理覆蓋範圍擴大至全國，及通過提供更多不同系列的物業管理服務採取縱向整合方式，擴大業務。我們計劃通過實施以下戰略實現我們的目標：(i)擴大我們物業管理服務的業務規模，及通過選擇性地追求戰略、合作及收購機會，擴大我們的在管物業組合，(ii)努力建立一個商業夥伴網絡，為住戶提供更多樣化的服務，(iii)通過培訓計劃及職業發展機遇吸引、挽留及激勵人才及(iv)利用先進技術優化我們的業務模式以控制成本及提高我們的整體利潤率。

### 物業管理服務

於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生的收入為我們總收入的主要來源，分別佔截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的73.4%、69.6%及65.5%。我們的收入絕對數額增長乃主要由於業務擴張計劃而導致我們不斷努力增加在管總建築面積所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們在管總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米及36.3百萬平方米。

## 概 要

下表載列所示年度分別按物業開發商及物業類型劃分的總合約建築面積、在管總建築面積及來自物業管理服務收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2015年				2016年				2017年			
	合約	在管	物業管理服務收入		合約	在管	物業管理服務收入		合約	在管	物業管理服務收入	
	建築面積	建築面積	(人民幣元)	%	建築面積	建築面積	(人民幣元)	%	建築面積	建築面積	(人民幣元)	%
(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)			
(以千計，百分比除外)												
新城集團 .....	30,790	18,548	290,173	98.7	37,127	20,803	347,710	87.1	51,673	26,178	445,870	78.6
其他 .....	1,463	791	3,705	1.3	10,536	6,687	51,491	12.9	16,135	10,099	121,307	21.4
總計 .....	<u>32,253</u>	<u>19,339</u>	<u>293,878</u>	<u>100.0</u>	<u>47,663</u>	<u>27,490</u>	<u>399,201</u>	<u>100.0</u>	<u>67,808</u>	<u>36,277</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們不斷努力擴大我們的物業管理服務以涵蓋其他物業開發商建造的物業，導致在管總建築面積顯著增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們來自其他物業開發商的在管總建築面積分別為0.8百萬平方米、6.7百萬平方米及10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	在管	物業管理服務收入		在管	物業管理服務收入		在管	物業管理服務收入	
	建築面積	(人民幣元)	%	建築面積	(人民幣元)	%	建築面積	(人民幣元)	%
(平方米)			(平方米)			(平方米)			
(以千計，百分比除外)									
住宅物業 .....	14,633	219,724	74.8	21,225	284,862	71.4	28,104	392,961	69.3
非住宅物業 .....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7
總計 .....	<u>19,339</u>	<u>293,878</u>	<u>100.0</u>	<u>27,490</u>	<u>399,201</u>	<u>100.0</u>	<u>36,277</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務收入來自住宅物業，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別佔總物業管理服務收入的74.8%、71.4%及69.3%。來自住宅物業的物業管理服務收入所佔百分比下降反映我們努力擴大物業管理服務及豐富我們所管理物業的類型。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

#### 匯總綜合收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
收入 .....	400,257	573,372	866,370
毛利 .....	100,445	161,935	242,246
經營利潤.....	40,774	65,686	106,204
除所得稅前利潤.....	38,007	65,852	113,015
年內／期內利潤.....	23,048	52,180	91,742

#### 流動資產淨值及流動負債淨額

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，而截至2016年及2017年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元及人民幣136.2百萬元。截至2017年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣136.2百萬元，而截至2016年12月31日錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，主要由於業務擴張及較好的經營業績導致的現金及現金等價物增加人民幣190.5百萬元及貿易應收款項增加人民幣24.4百萬元，被貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元及合約負債增加人民幣72.3百萬元抵銷所致。此外，截至2016年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，而截至2015年12月31日錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，主要由於現金及現金等價物增加人民幣323.0百萬元及貿易應收款項增加人民幣24.0百萬元，被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣150.2百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣55.2百萬元及合約負債增加人民幣33.7百萬元抵銷所致。截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，主要由於過往年度出現累計虧損淨額（於2016年悉數收回）所致。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－匯總資產負債表節選項目的討論」一節。流動負債淨額狀況亦可能使我們的經營面臨若干風險。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險」一節。

## 概 要

### 主要財務比率概要

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2015年	2016年	2017年
流動比率.....	91.0%	114.9%	121.8%
資本負債比率.....	不適用	56.7%	34.9%
總資產回報.....	7.3%	10.9%	13.0%
股本回報.....	不適用	99.5%	60.1%

有關主要財務比率的進一步資料，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」了解上表所述其他主要財務指標的釋義及分析。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將持有約[編纂]%的已發行股份（假設[編纂]未獲行使，及並無股份將根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行）。我們的最終控股股東為王先生。

### 未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]的中位數），經扣除[編纂]費用及佣金及我們就[編纂]應付的估計開支，並假設[編纂]未獲行使後，我們估計我們將收到的[編纂][編纂]淨額將約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂][編纂]淨額用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元，將用於擴大我們的物業管理服務，以擴大我們的業務規模及擴展我們在全中國的業務地區；其中(i)約[編纂]%或[編纂]港元將用於在中國，尤其是長江三角洲地區選擇性地物色戰略投資中國住宅物業管理服務提供商，與該等服務提供商合作及收購該等服務提供商；及(ii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於通過內涵式增長獲取多元化項目，以擴大我們的物業管理組合。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於擴張我們的增值服務及進一步開發我們的新橙社APP。我們計劃提供更廣泛的多樣化服務，以滿足我們住戶所有方面的實時需求，如健康及健身服務以及養老服務。



---

## 概 要

---

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於提高我們業務營運的整體效率及能力。我們將為我們管理的物業及內部管理系統投資先進技術，並為僱員提供更多的培訓計劃，以規範我們的服務及提高客戶滿意度。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作營運資金及一般公司用途。

有關進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

### [編纂]

[編纂]主要包括[編纂]費用及佣金以及就法律顧問及申報會計師提供[編纂]及[編纂]相關服務支付的專業費。假設已悉數支付酌情獎金，[編纂]的估計[編纂]總額（按[編纂]指示性[編纂]的中間價計算，並假設[編纂]未獲行使）約為人民幣[編纂]元。於截至2017年12月31日止年度，我們產生[編纂]人民幣[編纂]元，該款項已於綜合收益表確認。我們預期因[編纂]進一步產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中估計人民幣[編纂]元預期於截至2018年12月31日止年度的綜合收益表確認，結餘人民幣[編纂]元預期於[編纂]後直接確認為權益扣減項。董事預期該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的經營業績產生重大不利影響。

### [編纂]

### 股息政策

於[編纂]完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。任何股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將視乎本公司的未來業務及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀

---

## 概 要

---

況、合約限制及董事認為相關的其他因素而定。宣派及派付任何股息以及股息金額將須遵守組織章程大綱及細則及開曼公司法規定，包括須獲股東批准。

受上述因素所限，我們現時計劃於截至2018年12月31日止年度開始，將約30%的本公司權益持有人應佔年度可分派利潤用於派付年度股息。股份的現金股息（如有）將以港元派付。其他分派（如有）將以董事認為合法、公平及可行的方式向股東派付。

未來股息派付亦取決於是否可獲得我們的營運子公司（包括我們的中國主要營運子公司）派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦規定我們的中國子公司須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若我們的營運子公司產生負債或虧損，或須遵守銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們的子公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制契諾，則我們的營運子公司分派股息亦可能受到限制。

我們的主要營運子公司西藏新城悅就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度向我們的少數權益股東宣派的股息總額分別為零、人民幣3百萬元及人民幣19百萬元。敬請閣下注意，過往的股息分派並不反映我們的未來股息分派政策。

### 近期發展

繼2017年12月31日之後及截至最後實際可行日期，我們已簽署18項新物業管理服務協議，總合約建築面積約為4.4百萬平方米。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來及直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動，自2017年12月31日以來及直至本文件日期並無任何事宜將對附錄一會計師報告所載的資料產生重大影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節所載的風險。由於釐定風險重大程度時不同投資者的理解及標準各不相同，閣下於決定投資[編纂]前應細閱「風險因素」一節。

---

## 概 要

---

我們認為，若干更為重大的風險因素包括：(i)我們的大部分收入來自為新城集團開發的物業提供的物業管理服務，及概無保證我們將繼續獲新城集團委聘管理由其開發的項目，或我們將能夠按可接受條款以來自獨立第三方物業開發商的項目補足任何短缺項目，或根本無法如此行事；(ii)我們大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使我們面臨集中風險；(iii)倘我們未能就履行包幹制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降；(iv)我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本，尤其是控制勞工成本及分包成本的能力，而我們的利潤率及經營業績可能因勞工或其他經營成本的任何增加受到重大不利影響；及(iv)我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，並可能須就其向客戶提供的不達標服務承擔責任。