

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。我們有能力使我們管理下的客戶物業保值和增值。根據中指院的資料，我們為物業服務百強企業中增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，在管建築面積、收益及純利之複合年增長率分別為64.6%、47.4%及121.3%，在物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位*，並在物業服務二十強企業中分別排名第5位、第6位及第1位*。

憑藉在中國提供物業管理服務逾15年的經驗，通過提供優質服務我們已建立良好的聲譽及值得信賴的品牌形象。根據中指院於2018年6月發佈的數據，我們在綜合實力方面於物業服務百強企業中排名第20位。我們於2017年9月收到上海市合同信用促進會授予的2015年至2016年AAA合同信用等級認定證書。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」的稱號。截至2018年3月31日，我們為中國34座城市提供物業管理服務及增值服務，在管總建築面積約為30.5百萬平方米，為逾169,000名住戶提供服務。

我們的業務涉及多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項服務。於提供物業管理服務時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。於2017年8月，我們在億翰智庫2017中國社區服務商Top100中排名第19位並評我們為「中國社區服務商•創新性五強」及為「中國社區服務商•專業特色五強」。

於往績記錄期，我們的收益及純利快速增長。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為17.2%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣134.5百萬元增長47.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣198.3百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.3%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為21.0%。我們的純利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣11.2百萬元增長20.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣13.5百萬元。

* 該排名乃基於一系列關鍵因素，包括管理規模、經營業績、服務品質及增長潛力。

概 要

我們的業務模式

我們擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)對非業主的增值服務及(iii)社區增值服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。我們一般計及會計及多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包乾制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。根據包乾制收入模式，我們就物業管理服務按月收取固定全包費用。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。倘我們的銷售成本高於預期，我們將無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。
- **對非業主的增值服務。**我們為非業主(其大部分為物業開發商)提供多樣全面的增值服務。該類增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)專項服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢查服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端用戶角度給出有關充分性的建議。
- **社區增值服務。**我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(vi)公用區域增值服務。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	89,342	66.4	139,331	70.3
對非業主的增值服務	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	29,001	21.6	37,743	19.0
社區增值服務	24,369	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	16,133	12.0	21,179	10.7
總計	<u>334,002</u>	<u>100.0</u>	<u>479,963</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>	<u>134,476</u>	<u>100.0</u>	<u>198,253</u>	<u>100.0</u>

概 要

於往績記錄期，我們收益的穩定增長乃主要由於(i)我們在管總建築面積的快速擴張，此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大我們的客戶基礎並管理更多由第三方物業開發商所開發的物業；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值服務。

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
人工成本	161,944	57.8	217,086	57.8	303,805	56.0	65,352	62.5	86,863	60.1
委外費用	56,068	20.0	90,981	24.2	154,726	28.5	29,630	28.3	42,460	29.3
辦公費用	26,081	9.3	17,414	4.6	25,311	4.7	2,404	2.3	3,633	2.5
物料費用	6,130	2.2	8,429	2.2	15,851	2.9	978	0.9	1,452	1.0
能源費用	6,472	2.3	33,550	8.9	34,280	6.3	5,279	5.1	9,330	6.4
經營及其他費用	1,126	0.4	151	0.1	4,208	0.8	323	0.3	129	0.1
稅項及附加費用	22,419	8.0	7,705	2.2	4,211	0.8	601	0.6	917	0.6
總銷售成本	<u>280,240</u>	<u>100.0</u>	<u>375,316</u>	<u>100.0</u>	<u>542,392</u>	<u>100.0</u>	<u>104,567</u>	<u>100.0</u>	<u>144,784</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
物業管理服務	20,571	9.8	43,500	14.7	85,243	18.0	14,347	16.1	30,679	22.0
對非業主的增值服務	17,796	17.7	30,605	23.2	29,044	20.3	5,170	17.8	8,742	23.2
社區增值服務	<u>15,395</u>	<u>63.3</u>	<u>30,542</u>	<u>59.0</u>	<u>68,638</u>	<u>62.4</u>	<u>10,392</u>	<u>64.4</u>	<u>14,048</u>	<u>66.3</u>
總毛利／整體毛利率	<u>53,762</u>	<u>16.1</u>	<u>104,647</u>	<u>21.8</u>	<u>182,925</u>	<u>25.2</u>	<u>29,909</u>	<u>22.2</u>	<u>53,469</u>	<u>27.0</u>

於往績記錄期，我們毛利及整體毛利率的穩定增長主要反映規模經濟、我們毛利率產生更高的社區增值服務快速增長及我們成本控制措施的成功實施。

概 要

於往績記錄期，我們管理由旭輝集團開發之物業以及由第三方物業開發商開發的物業。下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示期間按物業開發商劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至3月31日或截至3月31日止三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	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	
		%			%			%			%			%	
	(未經審核)														
旭輝集團 ⁽¹⁾	8,728	201,108	96.2	11,571	265,247	89.6	13,200	337,308	71.4	12,393	73,864	82.7	13,230	94,513	67.8
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	1,048	7,840	3.8	4,551	30,886	10.4	13,279	134,960	28.6	6,571	15,478	17.3	17,239	44,818	32.2
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	18,964	89,342	100.0	30,469	139,331	100.0

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及旭輝集團與其他物業開發商共同開發但由旭輝集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨資開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業，旭輝集團並無持有控股權益。

於往績記錄期，我們投標由旭輝集團開發的物業的成功率為100.0%。我們致力於探索第三方開發商管理物業開發的市場機會，並已於往績記錄期取得快速發展。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們由第三方物業開發商開發的物業的中標率分別為28.6%、36.0%、40.0%及45.1%。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括(i)我們物業管理服務的物業開發商、業主及居民；(ii)非業主，其大部分為對非業主的增值服務的物業開發商；及(iii)社區增值服務的業主及居民。於往績記錄期，我們的最大客戶為旭輝集團，我們向非業主提供物業管理服務及增值服務。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自向旭輝集團提供服務之收益分別為人民幣120.5百萬元、人民幣128.8百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔我們總收益的36.1%、26.8%、16.9%及13.8%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們的五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣148.9百萬元、人民幣147.2百萬元及人民幣35.2百萬元，分別佔我們總收益的38.7%、31.0%、20.3%及17.7%。

就三大業務線整體而言，供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及保養服務的分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，來自五大供應商的採購額分別佔總銷售成本的5.2%、5.3%、4.7%及5.7%。

概 要

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢已使我們實現在中國物業管理行業處競爭性位置並使我們與競爭者區分開：

- 中國物業管理行業中具有市場競爭地位的快速成長的參與者；
- 擁有支持我們的可持續增加的富有遠見及經驗豐富的高級管理團隊、具有較強執行力的運營團隊以及堅實的人力資源管理系統；
- 通過系統標準化及品質贏得的良好聲譽；
- 具有多元化管理物業及服務組合及強大的服務創新能力；
- 擁有旭輝集團的支持以及良好的業務開發能力；
- 審慎的財務政策及有效的成本控制。

我們的業務策略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理行業的地位：

- 進一步擴大我們的業務規模及市場份額；
- 持續多樣化我們的服務；
- 持續增強品牌知名度；
- 進一步投資技術及智慧運營；
- 持續吸引、栽培及保留人才。

主要財務資料概要

下表載列於所示期間我們的財務資料概要並應連同本文件附錄一綜合財務資料一併閱讀，包括隨附的說明及「財務資料」所載之資料。

概 要

篩選合併全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
收益	334,002	479,963	725,317	134,476	198,253
毛利	53,762	104,647	182,925	29,909	53,469
除所得稅開支前溢利 . .	<u>21,220</u>	<u>45,192</u>	<u>104,911</u>	<u>15,029</u>	<u>18,211</u>
以下各項應佔年／期內 溢利：					
本公司擁有人	15,562	33,600	76,442	11,166	13,484

篩選合併資產負債表資料項目

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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	52,837	73,196	85,185	87,245
流動資產	330,251	422,591	617,171	651,682
資產總額	383,088	495,787	702,356	738,927
權益總額	134,180	167,780	244,670	258,154
流動負債	239,726	318,771	445,346	468,190
流動資產淨值	90,525	103,820	171,825	183,492
非流動負債	9,182	9,236	12,340	12,583

篩選合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動所得／(所用)現金淨額 .	34,833	100,096	189,699	(17,724)	(59,598)
投資活動所得／(所用)現金淨額 .	1,208	(18,839)	(6,242)	(97,742)	(90,407)
融資活動(所用)／所得現金淨額 .	78,759	(13,000)	2,284	-	-
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	114,800	68,257	185,741	(115,466)	(150,005)
年／期初現金及現金等價物	69,422	184,222	252,479	252,479	438,220
年／期末現金及現金等價物	184,222	252,479	438,220	137,013	288,215

概 要

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至3月31日或 截至3月31日止 三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
流動比率	137.8%	132.6%	138.6%	139.2%
資產負債率	65.0%	66.2%	65.2%	65.1%
資產負債比率	26.0%	2.1%	零	零
總資產回報率	4.5%	7.6%	12.8%	不適用
股本回報率	12.3%	22.3%	37.1%	不適用

有關上表主要財務指標的釋義及分析，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率概要」。

[編纂]的統計數字⁽¹⁾

[編纂]： 初步[編纂]股股份包括(i)由香港公眾認購的[編纂]股新股份（可予重新分配）及(ii)根據[編纂]可供認購可[編纂]股新股份（假設[編纂]未獲行使）

[編纂]架構： [編纂]股份約[編纂]（可予重新分配）及[編纂]約[編纂]（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]： 本公司將配發及發行最多[編纂]股額外股份，佔[編纂]項下初步可供認購的[編纂]總數的[編纂]

每股股份[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

	按每股[編纂] 最低[編纂][編纂] 港元計算	按每股[編纂] 最高[編纂][編纂] 港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
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) 上表的所有統計數字的計算基準是假設[編纂]未被行使。

(2) 市場資本化的計算乃基於緊隨[編纂]完成後，預期將發行[編纂]股股份。

概 要

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按經參考本文件「附註二—未經審核備考財務資料」所作之調整計算。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[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]範圍的中間值），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，其中(i)約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於收購於區域範圍經營之優質物業管理服務商；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購物業管理服務商，為我們提供社區產品及服務作為我們自己社區產品及服務之補充；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於與業務夥伴共同投資物業管理行業基金；
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區，從而提高我們的客戶服務品質；
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於開發一站式服務社區平臺及我們的「悅生活」在線服務平臺；及
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用作我們的一般業務運營及營運資金。

有關更多詳情，請見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後（惟不包括根據行使[編纂]可能配發及發行的任何股份），我們的最終控股股東林中先生、林峰先生及林偉先生，以一致方式行事，將有權透過由彼等控制之投資控股公司行使本公司已發行股本總額的約[編纂]表決權。因此，林中先生、林峰先生及林偉先生及其控制的投資控股公司，即Elite Force Development、Best Legend、Spectron、Xu Sheng及旭輝控股將於[編纂]後繼續為我們的控股股東。

根據一致行動契據，林中先生、林峰先生及林偉先生已同意互相協商並就於永升物業成立時直至彼等不再為我們的控股股東期間，彼等就所有重大管理事宜及達及／或執行本集團任何成員公司所有商業決策達成一致意見。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

概 要

鑒於本集團業務經營及由我們的最終控股股東控制的公司間的差異，董事認為存在明確的業務界限。因此，概無由我們的最終控股股東控制的公司之與我們的業務構成競爭或將與我們的業務構成競爭（直接或間接）的業務將根據上市規則第8.10條須予披露。為確保競爭於未來不會出現，我們的最終控股股東均已以本公司為受益人[已訂立]不競爭契據，以實現彼等將不會及促使彼等各自之緊密聯繫人（定義見本文件「與控股股東的關係」一節）不會直接或間接參與與我們業務可能構成競爭的任何業務，或於與彼等業務可能構成競爭的任何業務中持有任何權力或權益。

我們通常透過由適用中國法律法規監管的標準招標流程獲得我們前期管理合同。旭輝集團對個別業主選擇（或替換）物業管理服務商並無任何決定性影響力。我們相信由於管理、經營及財務獨立，於[編纂]後，我們可獨立於控股股東及彼等各自之聯繫人（本集團除外）經營業務。有關更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

[編纂]前投資

於2018年7月6日，Wise-man Development將其於Prominent Intellectuals的全部權益轉讓予本公司，以換取本公司向Wise-man Development發行之400股股份。於同日，Wise-man Development認購本公司股份860股，代價為10,455,471.5港元。該等代價已於2018年7月10日支付。有關更多資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

近期發展

與截至2018年3月31日我們的合約建築面積約37.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約總建築面積為43.6百萬平方米，包括由旭輝集團開發的合約總建築面積為16.8百萬平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為26.8百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，於該等合約總建築面積中，我們管理層的合約總建築面積為32.1百萬平方米，包括旭輝集團開發的合約總建築面積為13.6百萬平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為18.5百萬平方米的物業。

2018年3月31日後及直至最後實際可行日期，於2018年7月18日，我們中標管理青島國際創新園（「青島創新」）。青島國際是由當地政府及第三方物業開發商聯合開發的工業園，擁有15幢商業樓宇及總建築面積為0.9百萬平方米。其為從事信息技術及金融部門的研究機構及公司提供營業場所。我們相信，我們能夠在招標過程中獲取成功表明我們有能力尋求並利用市場機會使我們的項目組合多樣化，並為我們的客戶群增加更多第三方物業開發商。

我們的董事認為，自2018年3月31日起及直至本文件日期，我們的財務、運營及交易狀況概無重大不利變更。

概 要

股息

宣派股息受限於我們董事的酌情考慮，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、未來前景以及董事認為可能有關的其他因素。於2017年，我們分派股息共計人民幣9.9百萬元。於2018年4月，我們宣佈支付股息人民幣2.45百萬元並於2018年6月分派。我們並無未來的股息支付政策。我們的董事會有絕對酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及其金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額還將取決於從我們的附屬公司獲得的股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計原則計算的年內溢利中支付，該會計原則在許多方面與其他司法管轄區（包括香港財務報告準則）的公認會計原則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的稅後溢利（如有）為其法定儲備提供資金，而這些儲備不能作為現金股息分派。有關更多資料，見本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）將約為人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元），其中約人民幣[編纂]百萬元與股份發售發行直接相關並將於[編纂]完成後自股本中扣除，而截至2018年12月31日止年度，約人民幣[編纂]百萬元將自合併全面收益表中扣除。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，我們無法控制若干部分。該等風險可大致分為：(i) 與我們業務及行業有關的風險；(ii) 與在中國經營業務有關的風險；及(iii) 與[編纂]有關的風險。若干通常與我們的業務及行業有關的風險包括以下方面：

- 我們的未來增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理我們的未來增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同。
- 我們的大部分收益產生自我們就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務。
- 我們通常按包乾制收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。
- 我們可能會經歷人工及委外費用方面的波動。

此等風險並非唯一可能對我們股份的價值造成影響的風險。閣下應審慎考慮本文件所載的全部資料，特別應於決定是否投資於股份前，評估本文件「風險因素」所載的具體風險。