

## 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，我們為增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，就在管建築面積、收益及純利之複合年增長率在2018中國物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5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。根據中指院發佈的數據，我們在綜合實力方面於2018中國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。我們榮獲中指院「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」稱號。截至2018年6月30日，我們為中國35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32.1百萬平方米，為逾178,000名住戶提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業，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定制服務。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Top 100中排名第19位且我們獲評為「中國社區服務商•創新性五強」及「中國社區服務商•專業特色五強」。

\* 中指院每年會基於上一年度的數據（主要影響因素如管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈物業服務百強企業（物業管理公司就綜合實力的排名）。我們的在管建築面積、收益及純利的複合年增長率排名或會因我們的綜合實力排名而有所不同。有關更多資料，見本文件「行業概覽—中指院的背景及方法」。

## 概 要

我們向市場化運作作出不斷努力，對此我們引以為傲，我們相信，其使得我們能夠積極開發多元化的客戶基礎。自2016年旭輝集團向上海旭輝企業發展有限公司、上海景助企業管理諮詢中心（有限合夥）及上海璟鈞企業管理合夥企業（有限合夥）出售本集團70%股權後，旭輝控股仍為我們的一名控股股東，且我們與旭輝集團維持合作關係，而與此同時我們持續擴大第三方客戶關係，我們相信，其主要有助於我們於往績記錄期的收益快速增長。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6月30日止六個月的人民幣315.6百萬元增長39.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣438.6百萬元。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121.6%，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6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元增加34.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣41.2百萬元。

### 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。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，按包乾制收取的物業管理服務產生的收益分別佔99.7%、98.2%、99.2%及98.9%，而同期按酬金制收取的物業管理服務產生的收益分別佔0.3%、1.8%、0.8%及1.1%。根據包乾制收益模式，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。於往績記錄期，我們並無任何按包乾制管理導致重大虧損

## 概 要

的項目。根據酬金制收益模式，客戶應付的物業管理費總額的預先釐定比例按月收取費用。我們將佣金費確認為收益，而剩餘部分用作營運資金以彌補我們在提供物業管理服務時產生的成本。實際上，該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

- **對非業主的增值服務。**我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；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和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)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6月30日止六個月			
	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	%
物業管理服務 . . . . .	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	201,556	63.9	300,133	68.4
對非業主的增值服務 . . . . .	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	65,872	20.8	84,546	19.3
社區增值服務 . . . . .	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	48,151	15.3	53,947	12.3
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>315,579</u>	<u>100.0</u>	<u>438,626</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們收益的穩定增長乃主要由於(i)我們的在管總建築面積快速擴張，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開發的物業；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值服務。

## 概 要

下表表明於往績記錄期我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度						截至2018年6月30日	
	2015年		2016年		2017年		止六個月	
	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積
	(千平方米)							
於期初 . . . . .	11,612	6,938	15,246	9,776	22,644	16,122	33,367	26,479
新訂約 <sup>(1)</sup> . . . . .	3,634	2,838	7,415	6,363	8,298	7,932	9,574	6,208
收購 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	—	—	4,261	4,261	—	—
終止 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	(17)	(17)	(1,836)	(1,836)	(588)	(588)
於期末 . . . . .	<u>15,246</u>	<u>9,776</u>	<u>22,644</u>	<u>16,122</u>	<u>33,367</u>	<u>26,479</u>	<u>42,353</u>	<u>32,099</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 該等指於2017年通過我們收購寧波永達獲取的訂約。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按收益模式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6月30日或截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
	(未經審核)														
包乾制 . . . . .	9,450	208,390	99.7	15,739	290,817	98.2	25,746	468,439	99.2	23,761	199,583	99.0	27,666	296,860	98.9
酬金制 . . . . .	326	558	0.3	383	5,316	1.8	733	3,829	0.8	733	1,973	1.0	4,433	3,273	1.1
總計 . . . . .	<u>9,776</u>	<u>208,948</u>	<u>100.0</u>	<u>16,122</u>	<u>296,133</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>	<u>24,494</u>	<u>201,556</u>	<u>100.0</u>	<u>32,099</u>	<u>300,133</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列於所示期間我們的合約總建築面積、在管建築面積及我們的物業管理項目於不同階段自物業管理服務產生之收益明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度												截至2018年6月30日或截至2018年6月30日止六個月			
	2015年				2016年				2017年				2017年		2018年	
	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
前期階段	14,546	9,076	197,335	94.4	20,879	15,142	280,874	94.8	28,737	21,849	413,601	87.6	36,988	26,734	260,551	86.8
業主委員會階段 <sup>(1)</sup>	700	700	11,613	5.6	1,765	980	15,259	5.2	4,630	4,630	58,667	12.4	5,365	5,365	39,582	13.2
總計	15,246	9,776	208,948	100.0	22,644	16,122	296,133	100.0	33,367	26,479	472,268	100.0	42,353	32,099	300,133	100.0

附註：

- (1) 包括根據最初與物業開發商簽訂的前期管理合同條款於業主委員會成立後我們繼續提供服務的物業管理項目，以及我們根據與業主委員會簽訂的物業管理服務合同條款而提供服務的物業管理項目。有關更多資料，見本文件「業務—物業管理服務合同—與物業開發商交易的主要條款」。

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6月30日止六個月			
	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	137,242	58.2	187,378	60.0
委外費用	56,068	20.0	90,981	24.2	154,726	28.5	55,000	23.3	82,556	26.5
辦公費用	26,081	9.3	17,414	4.6	25,311	4.7	13,840	5.9	6,797	2.2
物料費用	6,130	2.2	8,429	2.2	15,851	2.9	4,157	1.8	7,536	2.4
能源費用	6,472	2.3	33,550	8.9	34,280	6.3	20,770	8.8	23,383	7.5
經營及其他費用	1,126	0.4	151	0.1	4,208	0.8	2,480	1.1	2,282	0.7
稅項及附加費用	22,419	8.0	7,705	2.2	4,211	0.8	2,221	0.9	2,336	0.7
總銷售成本	280,240	100.0	375,316	100.0	542,392	100.0	235,710	100.0	312,268	100.0

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6月30日止六個月			
	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	36,096	17.9	71,057	23.7
對非業主的增值服務	17,796	17.7	30,605	23.2	29,044	20.3	13,460	20.4	19,220	22.7
社區增值服務	15,395	63.3	30,542	59.0	68,638	62.4	30,313	63.0	36,081	66.9
總毛利／整體毛利率	53,762	16.1	104,647	21.8	182,925	25.2	79,869	25.3	126,358	28.8

## 概 要

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。

於往績記錄期，我們管理由旭輝集團開發的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，於所示期間按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收益及平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度												截至6月30日或截至6月30日止六個月						
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年						
	建築面積	收益	平均費用	建築面積	收益	平均費用	建築面積	收益	平均費用	建築面積	收益	建築面積	收益	平均費用					
	千平方米	千元	人民幣元 /平方米 /月	千平方米	千元	人民幣元 /平方米 /月	千平方米	千元	人民幣元 /平方米 /月	千平方米	千元	千平方米	千元	人民幣元 /平方米 /月					
旭輝集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	8,728	201,108	96.2	2.60	11,571	265,247	89.6	2.59	13,200	337,308	71.4	2.65	12,548	153,782	76.3	13,543	202,923	67.6	2.92
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,048	7,840	3.8	3.35	4,551	30,886	10.4	2.42	13,279	134,960	28.6	1.47	11,946	47,774	23.7	18,556	97,210	32.4	1.65
總計 . . . . .	9,776	208,948	100.0		16,122	296,133	100.0		26,479	472,268	100.0		24,494	201,556	100.0	32,099	300,133	100.0	

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們自旭輝集團產生的有關該等物業的收益分別為人民幣35.4百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣44.0百萬元及人民幣20.1百萬元，而同期我們自有關該等物業的業主及住戶產生的收益分別為人民幣165.7百萬元、人民幣223.2百萬元、人民幣293.3百萬元及人民幣182.9百萬元。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家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(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

於往績記錄期(惟2015年除外)，收取由旭輝集團開發的物業的平均物業管理費通常高於收取由第三方開發商開發的物業的平均物業管理費，主要由於(i)我們管理下的由第三方開發商開發的住宅物業(位於郊區或三線或四線城市)日益增加，導致平均物業管理費減少，及(ii)我們管理下的由旭輝集團開發的商業物業的入住率增加及辦公大樓及住宅物業的增加，其中該等辦公大樓及住宅物業主要位於一線城市、新一線城市及二線城市，因而我們會收取相對較高的平均物業管理費。有關更多資料，見本文件「財務資料—合併全面收益表內若干項目的概述—毛利及毛利率—物業管理服務」。

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%。我們致力於探索管理由第三方物業開發商開發的物業的市場機會，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6月30日止六個月，我們由第三方物業開發商開發的物業的合共投標數分別為七份、50份、115份及100份，而我們於同期的中標率分別為28.6%、36.0%、40.0%及37.0%。

---

## 概 要

---

### 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，我們向其提供物業管理服務及對非業主的增值服務。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，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60.6百萬元，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6月30日止六個月，來自向我們的前五大客戶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72.0百萬元，分別佔我們總收益的38.7%、31.0%、20.3%及16.4%。

就所有三大業務而言，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6月30日止六個月，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5.5%。

### 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：

- 一個於中國物業管理行業具有市場競爭地位的快速成長的參與者；
- 富有遠見且經驗豐富的高級管理團隊、具有良好執行能力及凝聚力的運營團隊和強大的人力資源管理系統可支持我們的可持續發展；
- 通過系統標準化及質量優化贏得的良好聲譽；
- 多樣化的管理物業組合及服務及強大的服務創新能力；
- 擁有旭輝集團的支持及強大的業務發展能力；及
- 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；
- 持續多樣化我們提供的服務；

## 概 要

- 持續增強品牌知名度；
- 進一步投資技術及智慧運營；及
- 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併務資料一併閱讀，包括隨附的說明及「財務資料」所載之資料。

### 篩選合併全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	315,579	438,626
毛利	53,762	104,647	182,925	79,869	126,358
行政開支	(41,735)	(64,287)	(87,937)	(41,662)	(77,037)
除所得稅開支前溢利	21,220	45,192	104,911	41,269	56,991
以下各項應佔年／期內					
溢利：					
本公司擁有人	15,562	33,600	76,442	30,661	41,178

隨著我們業務進一步擴張，於2018年上半年，除住宅社區及商業樓宇外，我們在管物業組合通過涵蓋學校、醫院、工業園區變得更加多元化，為進一步提升服務質量及運營效率以及品牌知名度，我們於2018年上半年已採取多種措施，主要包括(i)對技術及智慧運營進行投資以提升運營自動化，(ii)將管理及行政部門劃分為不同物業類型，並聘請熟練的人員以提升服務專業化，及(iii)針對高端住宅社區推廣若干具有代表性的服務品牌，如「鉞悅管家」。於2018年上半年，我們亦產生有關[編纂]的[編纂]開支[編纂]。因此，行政開支較2017年上半年人民幣41.7百萬元存在大幅上升，於2018年上半年達至人民幣77.0百萬元，其從而導致2018年上半年的純利增長率較2017年上半年較低，為34.2%；而純利由2015年至2017年以複合年增長率121.6%增長。有關我們財務業績的討論，見本文件「財務資料」。



## 概 要

### 篩選合併資產負債表資料項目

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	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	91,318
流動資產	330,251	422,591	617,171	689,325
資產總值	383,088	495,787	702,356	780,643
權益總額	134,180	167,780	244,670	261,652
流動負債	239,726	318,771	445,346	505,357
流動資產淨值	90,525	103,820	171,825	183,968
非流動負債	9,182	9,236	12,340	13,634

### 篩選合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	66,398	(7,328)
投資活動所得／(所用)現金淨額	1,208	(18,839)	(6,242)	(28,574)	(1,721)
融資活動(所用)／所得現金淨額	78,759	(13,000)	2,284	448	(24,196)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	114,800	68,257	185,741	38,272	(33,245)
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	290,751	404,975

截至2018年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所得現金流出淨額人民幣7.3百萬元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣76.2百萬元，其與我們的業務擴張及中國業主及居民傾向於在下半年(尤其是近年末)結清未償還物業管理費結餘的付款方式一致，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣36.6百萬元，其部分由營運資金變動前經營溢利人民幣61.7百萬元、應計費用及其他應付款項增加人民幣27.7百萬元及合同負債增加人民幣25.7百萬元所抵銷。有關更多資料，見本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)現金淨額」。

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額(在可能行使[編纂]後，將最終[編纂]設定為指示性[編纂]範圍下限[編纂]港元以下

## 概 要

不超過[編纂])、本集團可用的銀行融資及我們的內部產生之資金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來12個月內的需求。

### 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2018年 6月30日或截至 2018年6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	
流動比率 . . . . .	137.8%	132.6%	138.6%	136.4%
資產負債率 . . . . .	65.0%	66.2%	65.2%	66.5%
資產負債比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	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

附註：

- (1) 資產負債比率乃按截至相關日期的長期及短期計息借款總和除以相同日期的權益總額計算。

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]統計數據<sup>(1)</sup>

發售量： 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]提呈以供認購之[編纂]股新股份(假設[編纂]未獲行使)

[編纂]架構： [編纂]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]數目的[編纂]

每股股份[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

## 概 要

	按每股[編纂] [編纂][編纂]港元 (按發[編纂])計算	按每股[編纂] [編纂]最低[編纂] 港元計算	按每股[編纂] [編纂]最高[編纂] 港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每 股合併 有形資產淨值 <sup>(3)</sup> . . . . .	[編纂]港元	[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]未獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於緊隨[編纂]完成後，預期將發行[編纂]股股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股合併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。截至2018年6月30日，我們的合併有形資產淨值已反映出我們於2018年4月宣派並於2018年6月分派的股息人民幣24.5百萬元。

### 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]範圍的中位數），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以及建立智能社區，從而為我們的客戶提高服務質量；
- 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「悦生活」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，見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 概 要

---

### 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、旭昇及旭輝控股構成本公司一組控股股東，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成及／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。

鑒於本集團及由我們的最終控股股東控制的公司間的業務運營差異，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的業務直接或間接與我們須根據上市規則第8.10條作出披露的業務構成競爭或可能構成競爭。為確保未來不會出現競爭，我們的最終控股股東均已以本公司為受益人訂立不競爭契據，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，或於與我們的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及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。儘管我們的最終控股股東將保留本公司及旭輝集團的控股權益，董事會應獨立決定及執行本公司的業務運營。本集團及旭輝集團各自擁有彼等的業務分部。此外，我們大部分客戶為獨立於旭輝集團的第三方業主或第三方物業開發商。截至2018年6月30日止六個月，我們收益的約78.4%來自獨立客戶。有關更多資料，見本文件「與控股股東的關係—經營獨立」。

---

## 概 要

---

### [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860股股份，代價為10,455,471.5港元。投資已於2018年7月10日估清。有關更多資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。緊隨[編纂]完成後（惟不包括根據[編纂]獲行使而可能配發及發售的任何股份），Wise-man Development將持有本公司已發行股本總額的約[編纂]。

### 近期發展

與截至2018年6月30日我們的合約總建築面積約42.4百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約總建築面積為53.8百萬平方米，包括由旭輝集團開發的合約總建築面積為20.0百萬平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為33.8百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，於該等合約總建築面積中，交付予我們管理的合約總建築面積為38.0百萬平方米，包括由旭輝集團開發的總建築面積為14.3百萬平方米的物業，及由第三方物業開發商開發的總建築面積為23.7百萬平方米的物業。

2018年6月30日後及直至本文件日期，於2018年7月18日，我們中標管理青島國際創新園（「青島創新」）。青島創新是由當地政府開發的工業園。截至最後實際可行日期，我們已簽訂合約管理物業總建築面積0.6百萬平方米。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，並為我們的客戶基礎增加更多第三方物業開發商。

我們預計截至2018年12月31日止年度的純利較於2017年的純利人民幣76.4百萬元或會下降，乃主要由於我們預計於截至2018年12月31日止年度之綜合全面收益表中錄得[編纂]開支。倘未產生[編纂]開支，我們於截至2018年12月31日止年度之純利較2017年或會錄得增加。

我們的董事確認，自2018年6月30日起及直至本文件日期，除上文所披露及下文「[編纂]開支」所述外，我們的財務、運營及交易狀況並無重大不利變動。

### 股息

宣派股息受限於我們董事的酌情考慮，取決於我們的經營績效、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，我們宣派股息人民幣24.5百萬元並已於2018年6月分派。於未來，我們並無股息派付政策。董事會有絕對酌情權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

## 概 要

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亦將取決於從我們的附屬公司獲得股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計準則計算的年內溢利支付，該會計準則在許多方面與其他司法管轄區（包括香港財務報告準則）的公認會計準則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的除稅後溢利（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]元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的中位數）），其中約人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而截至2018年12月31日止年度，約人民幣[編纂]元將自綜合全面收益表中扣除。截至2018年6月30日止六個月，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元作為預付款項入賬，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，以及約人民幣[編纂]元將自我們截至2018年6月30日止六個月的綜合全面收益表中扣除。

### 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、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。
- 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。
- 我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，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。