

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，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料，且在整體上受限於本文件全文，故閣下須連同本文件全文一併閱讀。閣下於決定投資[編纂]前，須閱讀整份文件。

任何投資均存在風險。投資於[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，須仔細閱讀該節。

概覽

我們是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過我們自1995年成立以來所積累的行業經驗，我們已從一家浙江省杭州的本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按2017年高端住宅物業的在管建築面積計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間附屬公司及分支機構，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們的在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。於2018年8月31日，我們的合同管理面積(不包括在管建築面積)為7.1百萬平方米。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌證書(品牌價值達人民幣18.86億元)，佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。此外，根據中國房地產TOP 10研究組及中指院的資料，按2018年綜合實力計，我們在中國百強物業管理公司中排名第32。

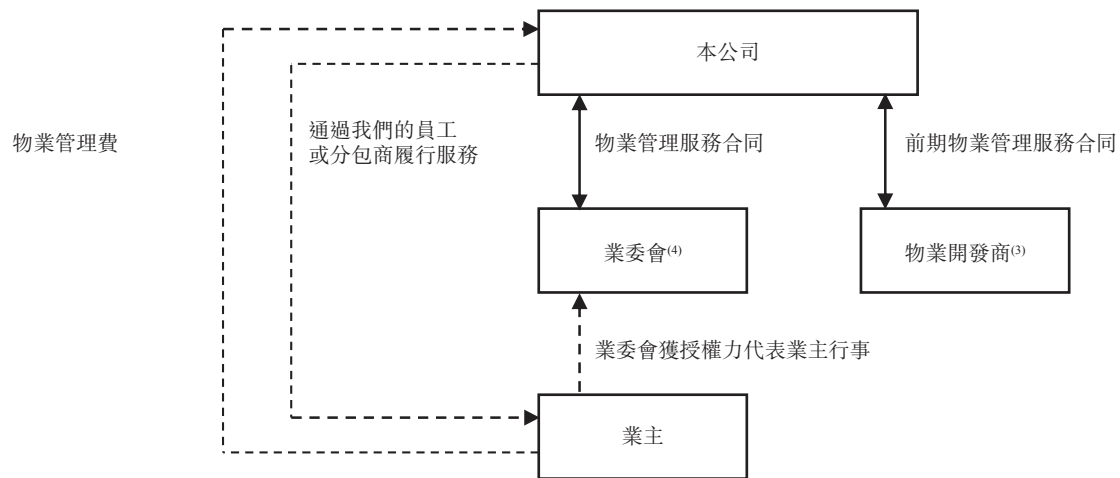
我們的業務模式

我們有三條主要業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務範圍。

- **物業管理服務。**我們向住宅物業及非住宅物業(包括商業物業、辦公樓、公共設施及工業園)提供物業管理服務，如安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。

概 要

下圖闡釋我們物業管理服務合同項下我們與各訂約方之間的關係。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的合同。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何合同。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對全體業主均具有法律約束力。

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)就於我們在管物業的社區空間的廣告投放協助廣告公司，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。
- **業主增值服務。**我們亦向業主提供增值服務。該等服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，鑒於住宅及非住在物業的功能有所不同，我們亦提供其他量身打造服務以滿足客戶的需求。就住宅物業而言，我們在我們的俱樂部提供私人培訓。就飛住宅物業(包括商業物業、寫字樓、企業總部大廈、公共設施及工業園)而言，我們提供商務中心及／或停車位管理服務。此外，考慮到高端定製室內裝飾服務市場的增值潛力，我們計劃進一步利用我們的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅的、現代化及時尚的定製室內裝飾服務。

概 要

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至8月31日止八個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018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)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	(人民幣千元)	百分比	(%)	
	(未經審核)														
物業管理服務.....	102,351	64.4	9.3	151,154	66.9	9.8	218,246	62.5	15.5	138,251	64.6	17.6	199,357	64.9	15.8
包幹制.....	100,101	63.0	7.3	148,573	65.8	8.3	215,570	61.7	14.4	136,207	63.8	16.5	197,277	64.2	15.0
酬金制.....	2,250	1.4	95.0	2,581	1.1	99.3	2,676	0.8	100.0	2,044	0.8	100.0	2,080	0.7	99.1
非業主增值服務.....	43,991	27.7	20.6	56,550	25.0	27.7	100,744	28.8	42.1	55,590	26.0	47.2	84,443	27.5	48.6
業主增值服務.....	12,524	7.9	60.5	18,220	8.1	63.1	30,274	8.7	46.1	20,029	9.4	45.3	23,344	7.6	57.9
總計.....	158,866	100.0	16.5	225,924	100.0	18.6	349,264	100.0	25.8	213,870	100.0	27.9	307,144	100.0	28.0

就物業管理服務而言，我們採用兩種收入模式，據此，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。就包幹制而言，我們將所有費用記錄為收入，而就提供物業管理服務產生的所有開支則記錄為銷售成本。就酬金制而言，我們將(i)物業管理費總額的預定百分比或(ii)預先商定的固定金額(經參考我們對物業管理費可收回性的評估而定)錄為收入。我們的客戶一般於年末時繳納下一年度的物業管理費。有關詳情，見「業務 — 我們的服務 — 物業管理服務的收入模式」。

就非業主增值服務而言，我們在釐定服務費率時一般會考慮(其中包括)：(i)我們的預算開支，如我們部署的人員的人數和職位，(ii)物業的類型及位置，及(iii)在管物業的建築面積。於我們的非業主增值服務中，我們交付前服務及諮詢服務的客戶須通常須提前一個季度或半年向我們付款。

就業主增值服務而言，我們提供社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。其中，(i)我們就我們的增值服務收取服務費；(ii)我們向通過定製室內裝飾服務出售的家具收取費用；及(iii)我們有權基於物業代理服務的租金或售價收取佣金。

概 要

下表載列於所示期間我們物業管理服務收入的明細(按地區劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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	%
	(未經審核)									
杭州	82,838	80.9	118,125	78.1	170,658	78.2	109,020	78.9	158,775	79.6
浙江省(不包括杭州)	19,513	19.1	33,029	21.9	47,588	21.8	29,231	21.1	40,582	20.4
總計	102,351	100.0	151,154	100.0	218,246	100.0	138,251	100.0	199,357	100.0

下表載列我們截至所示日期的(i)合同管理面積、(ii)在管建築面積及(iii)在管物業的數目：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	8月31日
合同建築面積(千平方米)	8,470	10,198	13,675	17,925
在管建築面積(千平方米)	5,531	6,892	8,604	10,818
在管物業的數目	31	41	51	68

下表載列截至所示日期(i)我們的在管總建築面積及(ii)我們按物業類型劃分的在管物業數目：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅物業	5,217	27	6,401	34	7,593	40	9,491	51
非住宅物業	314	4	491	7	1,011	11	1,327	17
總計	5,531	31	6,892	41	8,604	51	10,818	68

下表載列截至所示日期(i)我們的在管總建築面積及(ii)我們在管物業數目按收入模式劃分的明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積	數目	建築面積	數目	建築面積	數目	建築面積	數目
	(千平方米，百分比除外)							
包幹制	4,656	23	5,902	31	7,379	40	10,071	59
酬金制	875	8	990	10	1,225	11	747	9
總計	5,531	31	6,892	41	8,604	51	10,818	68

概 要

我們的競爭優勢

我們相信，我們迄今所取得的成功及能夠實現未來增長，乃主要得益於下列競爭優勢：

- (i) 我們是專注於長江三角洲的領先的高端物業管理服務提供商之一；
- (ii) 我們的多樣化物業管理組合及服務供應帶來廣闊的收入來源；
- (iii) 我們的服務質量有助於獲取客戶的廣泛認可及提高我們的品牌價值；
- (iv) 受益於與濱江集團的穩定及長期業務合作；及
- (v) 經驗豐富的專業管理團隊及專門培養優秀僱員的人力資源政策。

我們的業務策略

我們有意透過以下策略進一步將我們自身定位為中國領先的綜合性物業管理服務提供商：

- (i) 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模；
- (ii) 繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務；
- (iii) 繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高我們的經營效率及確保服務質量；及
- (iv) 繼續吸引、培養及挽留人才以支持業務增長。

我們的客戶及供應商

我們在中國擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，包括我們在管物業的業主和住戶。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，來自我們最大客戶濱江集團的收入為人民幣46.1百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣37.6百萬元，分別佔我們總收入的29.0%、22.3%、18.6%及12.2%。同期，來自我們五大客戶的收入總計為人民幣56.7百萬元、人民幣63.2百萬元、人民幣85.6百萬元及人民幣53.9百萬元，分別佔我們總收入的35.7%、28.0%、24.5%及17.5%。

我們的主要供應商主要為(i)我們的物業管理服務的分包商，主要提供保潔及保安服務，(ii)為我們的業主增值服務提供選定產品及服務的商家。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，向我們的單一最大供應商進行的採購為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣29.2百萬元，分別佔我們總採購額的0.7%、0.8%、1.3%及13.2%。同期，向我們的五大供應商進行的採購為人民幣3.9百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣45.7百萬元，分別佔我們總採購額的2.9%、3.3%、4.8%及20.7%。

歷史財務資料概要

下表討論及分析於所示期間的財務資料概要，應與本文件附錄一的綜合財務資料(包括

概 要

本文件「財務資料」一節的相關附註及資料)一併閱讀。

綜合全面收益表之選定項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
收入.....	158,866	225,924	349,264	213,870	307,144
銷售成本.....	(132,727)	(183,868)	(259,181)	(154,265)	(221,026)
毛利.....	26,139	42,056	90,083	59,605	86,118
經營溢利.....	15,241	29,469	77,839	52,913	68,528
除稅前溢利.....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
年內／期內溢利.....	11,469	22,106	57,552	39,521	50,746

於往績記錄期間，我們的收入繼續增加，主要是由於我們努力探索新委聘工作以驅動業務擴張。從成本方面看，影響我們銷售成本的主要因素為我們的員工成本。員工成本金額主要受員工人數及薪金因我們業務擴張而增加，以及平均薪酬金額增加的影響。我們的整體毛利率受影響各分部毛利率的因素及我們業務組合波動影響。物業管理服務的毛利率主要受平均費率及提供有關服務的銷售成本的影響。我們非業主增值服務毛利率增加乃主要受(i)我們來自交付前服務及諮詢服務的收入快速增加；及(ii)毛利率較高的廣告服務業務增長的影響。我們業主增值服務毛利率增加乃主要由於社區增值服務收入大幅增加。有關詳情見「財務資料—綜合損益表及其他全面收益表」。

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	8月31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.....	6,557	9,230	15,839	15,203
流動資產.....	115,814	222,962	373,550	494,818
資產總額.....	122,371	232,192	389,389	510,021
權益總額.....	30,973	53,569	111,187	165,047
非流動負債.....	—	813	—	—
流動負債.....	91,398	177,810	278,202	344,974
權益及負債總額.....	122,371	232,192	389,389	510,021
流動資產淨額.....	24,416	45,152	95,348	149,844

概 要

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
經營活動產生的現金淨額.....	3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
融資活動產生的現金淨額.....	—	490	—	—	3,072
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	1,780	98,286	136,402	(111,038)	89,880
年初／期初現金及現金等價物.....	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動之影響	—	—	—	—	42
年末／期末現金及現金等價物.....	69,261	167,547	303,949	56,509	393,871

主要財務比率

我們監察某些我們認為常用於物業管理服務行業及就本公司與競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務比率。

主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	截至12月31日及截至該日止年度			截至2018年 8月31日 及截至該日 止八個月
	2015年	2016年	2017年	
權益回報率 ⁽¹⁾	37.0%	41.9%	51.7%	不適用 ⁽²⁾
資產總值回報率 ⁽³⁾	9.4%	9.6%	14.7%	不適用 ⁽²⁾
流動比率 ⁽⁴⁾	1.27倍	1.25倍	1.34倍	1.43倍

附註：

- (1) 年末本公司權益股東應佔純利除以截至年末本公司權益股東應佔權益總額
- (2) 該等比率並無意義，原因是該期間的淨利潤僅指八個月的利潤。
- (3) 年末本公司權益股東應佔純利除以截至年末之資產總值
- (4) 流動資產除以流動負債

[編纂]投資

我們的[編纂]投資者楊賢彪先生(「楊先生」)自2017年12月起投資於本公司。緊隨[編纂](假設[編纂]未獲行使)完成後，楊先生將於本公司[編纂]股股份(即本公司約[編纂]%已發行股本)中擁有權益。有關進一步詳情，請見本文件「我們的歷史及發展—[編纂]前投資」一節。

概 要

與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，巨龍將直接及合共持有本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。巨龍由Cantrust (Far East) Limited (由戚先生作為委託人建立的全權信託的受託人)全資擁有。戚先生及其家族成員為戚金興家族信託的全權受益人。作為委任人，戚先生有權委任或罷免受託人，因此其實際上控制戚金興家族信託。因此，戚先生及Great Dragon Ventures被視為上市規則界定的我們的控股股東。

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。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的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利益或以其他方式參與有關業務。

本集團主要透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務合約。我們認為，鑒於我們管理、營運及財務的獨立性，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務。進一步詳情見「與我們控股股東的關係—獨立於我們的控股股東」。

我們已與關連人士訂立多份協議，於[編纂]後，該等交易將構成上市規則第14A章下我們的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

[編纂]統計數字

[編纂]規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%
[編纂]架構：	約[編纂]%為[編纂](可予重新分配)，約[編纂]%為[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]：	本公司配發及發行最多[編纂]股額外股份，佔[編纂]初步提呈的[編纂]數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

	根據最低指示性[編纂] [編纂]港元	根據最高指示性[編纂] [編纂]港元
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
普通股未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股計算(假設[編纂]未獲行使)。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨[編纂]完成後按[編纂]的已發行股份數目[編纂]股計算(假設[編纂]未獲行使)。

概 要

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應支付的包銷費及開支後)將約為[編纂]百萬港元。我們擬動用是次[編纂]的[編纂]淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項 淨額概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]	收購(i)具有良好市場知名度、聲譽卓著及發展潛力較大，收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元或其他物業管理公司；及(ii)從事物業管理相關業務的公司
[編纂]	[編纂]	開發我們的管理服務系統
[編纂]	[編纂]	投資於資產管理平台，從事長期公寓及工業園經營
[編纂]	[編纂]	設立合營公司或平台，以及擴張現有合作平台，以擴大於當地的市場份額
[編纂]	[編纂]	營運資金及一般企業用途

有關進一步詳情，請見「未來計劃及[編纂]用途」。

[編纂]開支

估計與[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，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，及[編纂]不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，開支中的人民幣[編纂]百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後與股權對銷。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣[編纂]百萬元，當中(i)預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後與股權對銷；及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期將計入截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付其就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用、獨家保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

概 要

截至2018年12月31日止年度之溢利估計

董事估計，根據本文件附錄三所載基準，本公司截至2018年12月31日止年度之若干溢利估計數據載列如下：

本公司權益股東應佔估計綜合溢利	不少於人民幣[●]百萬元
未經審核備考每股估計盈利	不少於人民幣[●]百萬元

董事就溢利估計負全責，並根據本文件附錄一會計師報告所載我們截至2018年8月31日止八個月的綜合業績及我們截至2018年12月31日止四個月的未經審核綜合業績編製溢利估計。未經審核備考每股估計盈利乃根據截至2018年12月31日止年度本公司股權股東應佔未經審核估計綜合溢利計算，並假設截至2018年12月31日止年度有合共[編纂]股已發行及發行在外股份。

近期發展及無重大不利變動

於2018年8月31日(即本文件附錄一會計師報告所載我們最近期經審核合併財務狀況表日期)後，我們已將我們的物業管理組合擴展至江蘇及江西，涵蓋中國四個省、直轄市及自治區的19個城市。我們的總在管建築面積由截至2018年8月31日的約10.8百萬平方米增加約0.1百萬平方米至截至最後實際可行日期的約10.9百萬平方米。此外，我們已遞交及競得物業管理服務的11個新增公開招標，於同期的中標率達100.0%。我們亦獲得5個新非業主增值服務，包括4份交付前服務合同及一份諮詢服務合同。

我們董事已確認，自2018年8月31日起及直至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或文件概無重大不利變動且並無發生對本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料構成重大不利影響的事件。

重大風險因素概要

我們的業務存在多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險是否重大有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。我們面對的部分主要風險包括：(i)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；(iii)員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力(iv)我們的前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；及(v)我們不一定能成功從物業開發商及業主收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。