

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，本概要連同本文件其他章節所載更詳盡資料及財務資料，方屬完整，並應與其一併細閱。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。我們建議閣下在作出投資決定前，應細閱整份文件。任何投資均帶有風險。投資[編纂]所涉及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。

概覽

我們是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務逾16年。根據中國指數研究院的資料，以中國物業管理綜合實力計，於2017年、2018年及2019年，我們分別名列中國物業服務百強企業第58位、48位及44位。基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，按物業管理的綜合實力計，我們於2017年至2019年被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。此外，我們是較早一批於2009年獲中國一級物業管理資質的物業管理服務供應商之一，藉此我們可於中國境內承接物業管理項目，不論物業規模、業務規模及地點。

我們通過與和泓置地集團之間長久而持續的合作獲得多個優質的項目，有助我們積累於物業管理服務行業的豐富經驗、地方知識及營運專長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣27.7百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.1百萬元，分別佔同期總收益的16.4%、13.4%及13.0%。具體而言，同期：(a)提供物業管理服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣13.4百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣13.6百萬元（佔同期該分部總收益的11.6%、12.4%及8.8%）；(b)提供物業開發商相關服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元（佔同期該分部總收益的100.0%、100.0%及100.0%）；及(c)提供社區相關服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣2.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.6百萬元（佔同期該分部總收益的5.2%、2.1%及2.9%）。於最後實際可行日期，我們總共管理34個物業管理項目，包括擁有配套商業物業的高端住宅社區，以及其他類型公共設施。我們所管理的大多數物業管理項目乃由和泓置地集團開發。於往績記錄期間，和泓置地集團委聘本集團負責其發展中的所有前期物業管理服務協議，以及其後就此成立相關業主委員會的該等物業管理項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發的物業產生的物業管理服務收益分別為人民幣112.8百萬元、人民幣131.4百萬元及人民幣148.9百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。我們亦透過於公開投標中取得三項就獨立第三方開發商或機構所開發物業之物業管理服務協議，成功擴充物業管理組合。進一步詳情請參閱本文件「業務－競爭優勢」一節。

透過提供物業管理服務，我們已實現收益增長、擴展業務及建立忠誠的客戶基礎，從而為提供及進一步發展增值業務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，我

* 中指院每年發佈中國物業服務百強企業，根據上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任等主要因素，對物業管理公司進行綜合實力排名。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽－研究背景及方法」一節。

概 要

們的社區相關服務增加了業主及住戶的滿意度及忠誠度。我們於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務等物業開發商相關服務，以補充物業管理服務。我們致力於透過可讓我們提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能化管理程序，為客戶提供優質服務。

數年來，我們已開發出整合行業價值鏈中所有物業管理服務的業務模式，並成功擴大於中國的地域覆蓋範圍。我們於2002年開始在北京提供物業管理服務，現已成功複製業務模式並將服務範圍擴展至在戰略上對我們於中國四個不同區域（包括北部地區、西南地區、東北地區及南部地區）11個城市的發展及擴張而言至關重要的城市。我們的總訂約建築面積由2016年12月31日的6.8百萬平方米增長5.8%至2017年12月31日的7.2百萬平方米，並進一步增長13.3%至2018年12月31日的8.2百萬平方米，2016年至2018年的複合年增長率為9.8%。

業務模式

我們於2003年開始向管理的首兩個位於北京的物業項目交大嘉園及彩虹園提供物業管理服務。我們為物業管理項目的業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務及增值服務。下列三大業務分部構成覆蓋物業管理行業價值鏈的綜合性服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括（其中包括）安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涉及其他類型的物業，如商業物業。
- **社區相關服務。**我們向業主及住戶提供家居服務，如物業維修保養服務、收取電費、購物協助、酒店及餐飲服務以及社區活動及管理服務。我們亦分包及出租公共區域（如游泳池、停車場及廣告位）以產生穩定收益流。
- **物業開發商相關服務。**我們為物業開發商和物業管理公司提供銷售協助及諮詢服務，以解決彼等在物業管理方面的各項需要。例如，我們於物業管理項目的銷售及營銷階段向物業開發商提供示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進開發項目的銷售。此外，我們亦可能向各類客戶提供與人力資源、技術支持及管理制事宜相關的額外諮詢服務。

我們根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及質量，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格（如適用），及(vii)可比物業的定價。此外，我們考慮通過智能化管理及其他設備升級能夠實現的潛在成本節約，此舉讓我們能降低我們擬向客戶收取的物業管理費。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」一節。

客戶、供應商及分包商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)身為我們物業管理和社區相關服務客戶的業主及住戶，及(ii)身為我們物業管理服務及物業開發商相關服務客戶的物業開發商、物業管理公司及其他公司。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為我們向其提供物業管理服務及物業開發商相關服務的和泓置地集團。和泓置地集團亦

概 要

為出租會所及鍋爐房的供應商之一。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就自和泓置地集團租賃會所及鍋爐房向和泓置地集團支付的租賃開支分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。於往績記錄期間，我們已與我們的五大客戶建立持續的業務合作關係1至15年。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的客戶」一節。

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們的物業管理服務業務的分包商。為了更有效地利用我們自有的勞動力，我們將一部分服務委派予分包商，包括(i)勞動密集型服務，如保潔及安保，及(ii)專門服務，如綠化服務、公共設施維修及保養。為確保分包商能符合我們的要求和服務標準，我們實行政策、指引及措施以不時甄選、監控及評估其表現。我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的營運成本，提高服務品質，配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。於往績記錄期間，我們已與我們的五大供應商維持業務關係3至15年。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的供應商」一節。

競爭優勢

我們相信下列優勢為我們在中國物業管理行業的地位奠定了基礎，並使我們有別於競爭對手：(i)我們乃中國物業管理行業知名市場參與者，市場地位日益提升；(ii)憑借雄厚的物業管理服務實力，我們已成功開發物業管理組合並於目標城市複製我們的業務模式；(iii)我們所提供的綜合社區相關服務及物業開發商相關服務，使我們能夠多元化我們所提供的服務及提升我們業務的客戶忠誠度；(iv)透過實施標準化、智能化管理服務流程，我們可始終提供高品質服務及產生可持續溢利，及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源。進一步詳情請參閱本文件「業務－競爭優勢」一節。

業務策略

我們力求成為中國領先的物業管理服務供應商之一。我們為物業管理項目的業主及住戶提供高質量物業服務，致力於實現僱員及本集團的雙重發展，與社會進步保持一致。我們擬透過實施以下策略實現目標：(i)進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率；(ii)繼續為客戶提供綜合服務，優化客戶體驗及創造額外業務價值，(iii)透過併購實現業務的不斷發展；(iv)在服務中進一步加強我們的標準化及智能管理水平，及(v)不斷激勵、挽留及招募人才，以優化人力資源管理。進一步詳情請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

競爭格局及市場份額

中國物業管理行業分散且競爭激烈。根據中指院的資料，於2017年，業內有約118,000家運營中的物業管理公司。中國主要物業管理公司的盈利能力因管理的建築面積增加及實施有效的成本控制措施而穩步提升。根據中指院的資料，於2019年，以於2018年管理的建築面積計，物業服務百強企業的市場份額約為38.9%，而我們的市場份額約為0.03%，我們位列物業服務百強企業名單的第44位。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽－競爭－競爭格局」一節。

股東資料

控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），非執行董事兼主席劉先生有權透過Brilliant Brother於

概 要

本公司股東大會上行使約[編纂]的投票權。因此，劉先生及Brilliant Brother各自被視為控股股東。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」及「歷史、重組及公司架構」章節。

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的權益。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

[編纂]投資

於2018年9月4日，[編纂]何軍先生透過其全資擁有公司收購4,734股股份，佔(i)緊接[編纂]及資本化發行完成前已發行股份的4.52%；及(ii)緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份的[編纂]（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份）。該等股份已配發及發行予[編纂]，總代價為人民幣2.6百萬元。

何先生為新加坡公民，其現為新加坡律師事務所Wong Partnership中國辦事處的合夥人及主管。彼於企業融資及併購法律界擁有逾20年經驗。何先生為劉先生的私人朋友，彼等於2013年通過共同朋友介紹而相識。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資」一節。

財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的綜合損益及全面收益表（其詳情載於附錄一）的節選財務資料，其應與附錄一財務報表（包括其相關附註）一併閱讀。

綜合損益及其他全面收益表的主要資料

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	(人民幣千元)	佔收益百分比	(人民幣千元)	佔收益百分比	(人民幣千元)	佔收益百分比
收益	169,027	100.0	196,027	100.0	224,450	100.0
銷售成本	(118,550)	(70.1)	(129,906)	(66.3)	(143,958)	(64.1)
毛利	50,477	29.9	66,121	33.7	80,492	35.9
年內溢利	18,734	11.1	21,870	11.2	16,886	7.5

收益

下表載列於往績記錄期間主要業務分部產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入百分比	收入	佔總收入百分比	收入	佔總收入百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務 ⁽¹⁾	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務 ⁽²⁾	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6

概 要

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業開發商相關服務 ⁽³⁾	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
總計	169,027	100.0	196,027	100.0	224,450	100.0

附註：

- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業管理服務收益分別為人民幣112.8百萬元、人民幣131.4百萬元及人民幣148.9百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。同期，我們自獨立物業開發商所開發物業的物業管理服務產生的收益分別為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的2.7%、3.7%及4.1%。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為人民幣40.9百萬元、人民幣51.3百萬元及人民幣55.0百萬元，分別佔社區相關服務產生收益的99.9%、99.7%及99.4%。同期，我們就獨立物業開發商所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為約人民幣50,300元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔社區相關服務產生收益的0.1%、0.3%及0.6%。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業開發商相關服務收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元，分別佔開發商相關服務產生收益的100.0%、100.0%及100.0%。於往績記錄期間，我們的所有銷售協助服務協議均與和泓置地集團所開發的物業有關。

下表載列於所示日期的(i)訂約建築面積，(ii)收費管理建築面積，及(iii)按收費管理建築面積計的在管物業管理項目數目：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
訂約建築面積 ⁽¹⁾	6,812	7,204	8,160
收費管理建築面積	5,440	5,908	6,347
按收費管理建築面積計的在管物業管理項目數目 ⁽⁴⁾	30	30 ⁽²⁾	34 ⁽³⁾

附註：

- 指本集團管理／將管理的總建築面積，包括（其中包括）本集團所管理並由我們自客戶收取物業管理費的總建築面積的收費管理建築面積。
- 截至2017年12月31日止年度，儘管我們取得一個新物業管理項目，但一個現有物業管理項目已終止。該已終止物業管理項目與一個軍事機構有關。由於2017年有關政策變動，禁止私人管理公司為軍事機構提供物業管理服務，該物業管理服務協議予以終止。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團獲委聘管理四個新物業管理項目。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務組合的增長」一節。此外，在所有提供收費管理建築面積的物業管理項目中，於2016年、2017年及2018年12月31日我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業。
- 我們的物業管理項目可分為多個開發階段並分階段完成。因此，儘管於不同開發階段完成後，於往績記錄期間物業管理項目數目保持相對穩定，我們的訂約建築面積及收費管理建築面積仍有所增加。

於往績記錄期間物業管理服務收入增加主要受總收費管理建築面積因業務擴張而增加所推動，主要原因為有關期間物業管理項目數量不斷增加。於往績記錄期間物業

概 要

管理項目增加主要因為(i)我們為現有物業管理項目的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於有關期間取得新物業管理項目。此外，物業管理服務項目的平均費率因新物業管理項目的費率較高而增加，亦推動往績記錄期間物業管理服務收入增加。

就和泓置地集團所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣13.9元、每平方米人民幣14.5元及每平方米人民幣17.7元，而同期就前期物業管理項目收取的費用為每平方米人民幣23.1元、每平方米人民幣24.6元及每平方米人民幣26.2元。

就獨立第三方開發商所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣11.6元、每平方米人民幣12.8元及每平方米人民幣10.5元，而同期就前期的該等項目收取的費用為每平方米人民幣7.9元、每平方米人民幣18.6元及每平方米人民幣19.0元。

我們為物業管理項目的業主及住戶提供社區相關服務，包括(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。於往績記錄期間家居服務收入增加主要因為(i)物業管理項目數目增加；及(ii)在更多物業管理項目中為若干業主提供電費收繳服務的收入增加。於往績記錄期間停車位租賃收入增加乃由於已出租停車位數量增加。此外，於往績記錄期間，物業開發商相關服務的收入有所波動，乃與我們訂約物業開發商的物業開發週期及在建項目的相關銷售時間表直接相關。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團自出租停車位產生的收益分別為人民幣15.3百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣21.1百萬元（包括我們的投資物業以及其他停車位及附屬區域）。有關租賃停車位安排詳情，請參閱本文件「業務－社區相關服務－停車位租賃」及「業務－社區相關服務－公共設施租賃」等節。

按物業類型劃分的物業管理服務收入

下表載列於所示期間或日期(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積	
(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)	(%)	
住宅物業	106,366	91.8	5,147	94.6	124,997	91.7	5,568	94.2	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	9,561	8.2	293	5.4	11,343	8.3	340	5.8	13,511	8.7	333	5.2
總計	115,927	100.0	5,440	100.0	136,340	100.0	5,908	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來自住宅物業，其餘則來自非住宅物業。於往績記錄期間，自住宅物業及非住宅物業產生的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

概 要

按收入模式劃分的物業管理服務收入

下表載列於所示期間或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入，及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	(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)	(%)
包干制	115,814	99.9	5,321	97.8	136,093	99.8	5,789	98.0	154,807	99.7	6,228	98.1
酬金制	113	0.1	119	2.2	247	0.2	119	2.0	520	0.3	119	1.9
總計	115,927	100.0	5,440	100.0	136,340	100.0	5,908	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0

於往績記錄期間，我們主要按包干制收取物業管理費，僅有少數物業管理服務收入按酬金制收取。於往績記錄期間，按包干制及酬金制收費的物業管理服務收入百分比維持穩定。

前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表

下表列示於2018年12月31日的前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表：

	訂約建築面積		協議數目 ⁽³⁾	
	(千平方米)	(%)	(%)	
無固定年期的物業管理服務協議 ⁽¹⁾ 我們於到期後據此提供服務的 物業管理服務協議 ⁽²⁾	6,242	76.5	29	69.0
	653	8.0	2	4.8
具有固定年期及於以下日期 到期的物業管理服務協議				
截至2019年12月31日止年度	561	6.9	4	9.5
截至2020年12月31日止年度及以後	704	8.6	7	16.7
小計	1,265	15.5	11	26.2
總計	8,160	100.0	42	100.0

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議指於業主委員會成立後將被物業管理服務協議取代的前期物業管理服務協議。
- (2) 儘管該等物業管理服務協議的期限已於2018年12月31日到期，我們仍繼續根據該等協議提供服務。此乃主要由於有關該等物業的業主大會尚未召開，以重續物業管理服務協議或尚未選擇替代物業管理服務供應商。經中國法律顧問告知，根據中國法律，倘一方已履行合約項下的大部分責任且交易對手亦已接受該履約方式，儘管該合約並未以書面形式協定，

概 要

以書面形式訂立或同意訂立的合約須被視為訂立。於最後實際可行日期，我們仍根據該等物業管理服務協議提供服務及交易對手因此已支付服務費。經中國法律顧問告知，物業管理服務協議仍可強制執行且我們仍有權於該等物業管理服務協議到期後就繼續提供的服務收取物業管理費。

- (3) 儘管本集團於2018年12月31日擁有34個物業管理項目，但僅就若干該等項目簽訂多項物業管理服務協議。於2018年12月31日，本集團合共簽訂了42項物業管理服務協議，其中38項就34個收費管理建築面積的物業管理項目而簽訂，及4項就尚未開始產生收益的有關物業管理項目而簽訂。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的物業管理服務協議重續率（按特定年度重續的物業管理服務協議數目除以同年屆滿的物業管理服務協議數目計算）分別為100.0%、97.0%及100.0%。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表」一節。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
總計	50,477	29.9	66,121	33.7	80,492	35.9

物業管理服務的毛利及毛利率於往績記錄期間有所增加，主要原因為(i)有關期間物業管理服務平均費率增加；及(ii)由於物業管理項目數目因業務擴張而增加，我們可利用規模經營經濟優勢降低成本及提升經營效率。此外，社區相關服務的毛利及毛利率於往績記錄期間有所增加，主要原因為我們因現有物業管理項目進入新階段而管理更多物業，導致毛利率相對較高的停車位租賃數目不斷增加。再者，於往績記錄期間，物業開發商相關服務的毛利波動與訂約物業開發商的物業開發週期及在建物業的相關銷售階段一致。有關於往績記錄期間收益的討論及分析的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績」一節。

綜合財務狀況表的主要資料

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	49,428	38,988	40,657
流動資產	150,695	194,385	219,557
流動負債	137,399	148,779	175,508
流動資產淨值	13,296	45,606	44,049

概 要

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
總資產減流動負債	62,724	84,594	84,706
非流動負債	—	—	4,600
資產淨值	<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>80,106</u>

資產淨值由2017年12月31日的人民幣84.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣80.1百萬元。截至2018年12月31日止年度的資產淨值減少乃由於宣派股息約人民幣21.6百萬元，而截至2018年12月31日止年度的純利為約人民幣16.9百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣45.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣44.0百萬元，主要由於(i)隨著我們擴展業務規模，我們外包更多分包服務及採購更多材料致使貿易及其他應付款項增加人民幣9.1百萬元；(ii)由於2018年的物業管理項目數量較2017年增加，合約負債增加人民幣14.2百萬元；及(iii)所得稅負債增加人民幣3.4百萬元，惟部分被(i)銀行結餘及現金增加人民幣21.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元（乃由於我們於2017年至2018年向數目不斷增長的物業管理項目提供服務）所抵銷。我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣45.6百萬元。增加人民幣32.3百萬元主要是由於(i)銀行結餘及現金增加人民幣37.0百萬元，因為我們自業務經營產生更多現金及出售若干投資物業，及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣6.7百萬元，部分被我們業務擴展令致合約負債增加約人民幣9.9百萬元所抵銷。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值」一節。

綜合現金流量表主要資料

	截至12月31日止年度		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	13,703	28,938	43,076
投資活動所得／(所用) 現金淨額	4,615	8,264	(1,943)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	9	(190)	(20,013)
現金及現金等價物的淨增長	18,327	37,012	21,120
年初現金及現金等價物	57,958	76,285	113,297
年末現金及現金等價物	76,285	113,297	134,417

經營活動所得現金主要包括就提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量波動乃主要由於(i)稅前溢利增加，與收益增加相一致，及(ii)貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債因業務擴張而增加。截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團分別錄得投資活動所得現金淨額人民幣4.6百萬元及人民幣8.3百萬元。有關波動主要由於出售投資物業所得款項，部分被向和泓置地集團墊款抵銷。截至2018年12月31日止年度，由於年內並無出售投資物業，本集團錄得投資活動所用現金淨額人民幣1.9百萬元，而2017年我們獲得出售投資物業所得款項人民幣9.8百萬元。截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣20.0百萬元，主要由於本集團於2018年7月向北京泓升當時股東宣派股息人民幣21.6百萬元。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

概 要

過往不合規事件

於往績記錄期間，我們並未為部分僱員的社會保險及住房公積金進行登記及全額供款。儘管我們並不知悉有任何僱員作出投訴或要求繳納供款，然而中國法律顧問已告知，相關中國當局可能要求我們在指定時間內完成登記及／或支付未繳納供款及／或支付未繳社保供款總額的滯納金。就於往績記錄期間及其後累積的未繳納社保供款而言，滯納金相當於未繳金額的0.05%（自應付有關保險基金之日起按日計算）。倘未能於規定期間內繳納款項，我們可能面臨相當於未繳供款一至三倍的罰金。我們的中國法律顧問亦已告知，根據相關中國法律及法規，我們或被責令於規定期限內支付尚未繳足的住房公積金，及倘我們未能作出有關付款，中國當局可能向中國法院提出強制執行的申請。

此外，我們未能及時披露有關2016財政年度與和泓置地集團進行的若干非經常性關聯方交易。據我們的中國法律顧問告知，未能及時披露有關此等非經常性關聯方交易的最大可能處罰／罰款為不少於人民幣30萬元但不超過人民幣60萬元。

就社保及住房公積金供款而言，我們的中國法律顧問認為，我們因未能完成上述為僱員登記社會保險及住房公積金及／或為彼等繳納全額供款而受處罰的風險極小。董事認為，其並不會對我們的業務運營造成任何重大不利影響，亦不構成[編纂]之重大法律障礙。

就我們未能及時披露若干非經常性關聯方交易而言，董事認為，且我們的中國法律顧問進一步確認，鑒於(i)我們並未受過相關監管機構的任何處罰或懲戒（警示函除外），(ii)除控股股東外，在新三板上市的相關時間內並無其他公眾股東，及(iii)我們已於新三板退市，由於上述不合規事件，我們將不承擔任何進一步法律後果。

有關進一步披露，請參閱本文件「業務－過往不合規事件」一節。

主要財務比率

下表載列於以下所示日期或期間我們的流動比率、速動比率、股本回報率及總資產回報率：

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率	1.10	1.31	1.25
速動比率	1.10	1.31	1.25
權益回報率(%)	35.1	29.7	20.5
總資產回報率(%)	10.5	10.1	6.8

附註：

- (1) 流動比率按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按於所示日期的流動資產總值減存貨除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率按年內純利除以相關期間權益總額的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內純利除以相關期間總資產的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。

有關上述比率的計算方法說明，請參閱本文件「財務資料」一節。

[編纂]開支

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們並無產生任何[編纂]開支。截至2018年12月31日止年度，我們產生[編纂]開支[編纂]（相當於[編纂]）。假設[編纂]為每股股

概 要

份[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預期產生[編纂]開支總額[編纂]（相當於[編纂]），其中本集團(i)已於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認[編纂]（相當於[編纂]）；及(ii)預期將於[編纂]完成後進一步產生[編纂]開支[編纂]（相當於[編纂]），其中估計金額[編纂]（相當於[編纂]）將於[編纂]完成後確認為權益扣除項，及[編纂]（相當於[編纂]）將計入綜合損益及其他全面收益表內。如上文所述，本集團於截至2018年12月31日止年度的財務表現及經營業績已受到一次性[編纂]開支的重大不利影響，且截至2019年12月31日止年度的財務表現及經營業績亦將受其重大不利影響。

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後，我們繼續擴大我們的項目組合，於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積為6.4百萬平方米。我們獲得22項銷售協助服務協議，其由與和泓置地集團有關的實體授出，而我們將繼續運用我們與和泓置地集團的長期深厚關係來獲得未來發展。

根據本集團未經審核管理賬，本集團截至2019年2月28日止兩個月的收益較2018年相應期間有所增加。有關增加乃主要由於2019年物業管理項目數目較2018年有所增加。本集團截至2019年2月28日止兩個月的行政開支較2018年相應期間有所增加，乃主要由於行政人員人數增加以及員工平均薪資水平上升，致使員工成本增加。此外，基於本集團於2018年12月31日的可供分派溢利，本公司於2019年2月向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元。

誠如本節「-[編纂]開支」一段所披露，我們截至2019年12月31日止年度的純利預期將受與[編纂]有關的估計開支影響。董事確認，除上文分節所披露者外，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況自2018年12月31日（本文件附錄一所載會計師報告之報告期間末）起概無重大不利變動，及自2018年12月31日起概無發生將對本文件附錄一所載會計師報告所列資料產生重大影響的事件。

[編纂]

[編纂]包括：(i)於香港初步提呈[編纂]股股份的[編纂]；及(ii)初步提呈[編纂]股股份的[編纂]（在各情況下，均可根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述基準進行重新分配）。下表載列若干[編纂]相關數據（假設[編纂]已完成）：

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]計算	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]計算
市值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
本公司權益持有人應佔本集團 [編纂]經調整綜合每股有形資產淨值 ⁽²⁾⁽³⁾	[編纂] (相當於[編纂])	[編纂] (相當於[編纂])

進一步詳情請參閱本文件附錄二。

附註：

- (1) 市值的計算乃基於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份計算（並無計及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。
- (2) 於2018年12月31日本公司擁有人應佔本集團[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值乃基於假設緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行的[編纂]股股份計算（並無計及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

概 要

- (3) 並無作出任何調整以反映本集團於2018年12月31日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。特別是，本公司權益持有人應佔本集團的[編纂]經調整有形資產淨值並未計入董事會於2019年2月14日批准的宣派股息人民幣25.4百萬元。假如已計入該股息的影響，基於[編纂]分別每股[編纂]及[編纂]，[編纂]經調整每股淨有形資產將為[編纂]（相當於約[編纂]）及[編纂]（相當於約[編纂]）。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股股份[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將收到[編纂]（經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]佣金及其他估計開支後）[編纂]。我們擬將自[編纂]收到的[編纂]用於以下用途：

[編纂]概約百分比及金額 (港元)	擬定用途
[編纂]或[編纂] [編纂]或[編纂] [編纂]或[編纂] [編纂]或[編纂]	主要通過併購其他物業管理公司進行擴張 透過競標新物業管理項目獲取新市場機遇 升級我們的信息技術及智能管理系統 通過擴大及升級我們的家居服務、成立家居服務中心、提供度假屋管理服務及擴大社區相關服務（包括兒童護理、無人超市及社區集體採購服務）加強增值服務業務分部及提高我們的綜合服務水平
[編纂]或[編纂]	為營運資金撥資

進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

股息及可分派儲備

於2018年7月，本集團現時旗下公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21.6百萬元。於2019年2月，本公司基於本集團於2018年12月31日的可分派溢利向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元，及有關股息將於[編纂]前派付予股東。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註9。除上文所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無派付或宣派任何股息。本集團現時並無固定股息政策，亦無預定股息派付率。本公司於2018年5月28日於開曼群島註冊成立。根據公司法及細則，本公司可以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。日後宣派及派發股息以及股息金額將由我們的董事酌情決定，並將視乎我們日後的業務及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事認為相關的其他因素而定。

風險因素

閣下投資[編纂]涉及風險，當中較重大的風險包括：(i)我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；(ii)未來收購可能令我們面臨可對業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的風險；(iii)我們維持或提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們能否控制經營成本（尤其是僱員福利開支及分包成本）；(iv)大量物業的物業管理服務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不利影響；及(v)我們無法保證能獲得新的物業管理服務協議。於決定投資[編纂]前，閣下應細閱本文件「風險因素」整節內容。