

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列對閣下或屬重要的全部資料，本概要作為整體受到整份文件的限制，並應與之一併閱讀。閣下在決定投資[編纂]前應閱讀整份文件。

投資涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們是中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院發佈的物業服務百強企業*中排名第13位。於2018年，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100中位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌聲譽及多元化服務而從同行競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」稱號。截至2019年6月30日，我們有204個物業管理在管總建築面積逾34.7百萬平方米的在管物業管理服務項目及六個在管總建築面積逾8.0百萬平方米的市政環衛項目。我們的物業管理服務項目包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構）。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。我們的[編纂]將構成時代中國集團的[編纂]。

我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群－粵港澳大灣區（「大灣區」）。受益於優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於中國的90個在管項目中，有83個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。根據中指院報告，於2018年，物業服務百強企業中有38家總部位於大灣區，截至2018年12月31日，按在管建築面積計，我們約佔0.74%的市場份額，按2018年的綜合實力及每平方米平均收入計，我們分別位列第11及第七。截至2019年6月30日，我們位於中國的204

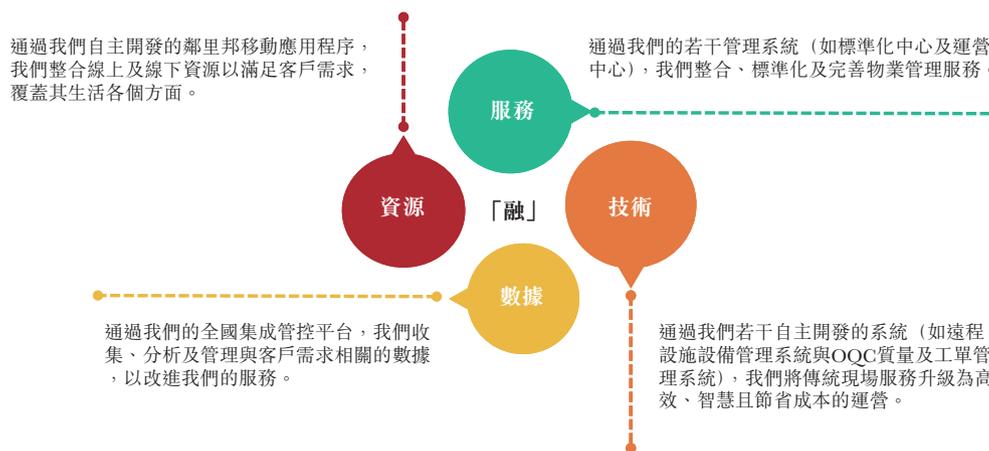
* 中指院每年會基於上一年度的數據（主要影響因素如管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈物業服務百強企業（物業服務企業就綜合實力的排名）。請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

概 要

個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶過上安全、舒適、健康及便捷的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務供應商。

我們已建立「融物業生態圈」，一個可令我們與客戶進行互動，以提升我們的業績表現及更好地滿足客戶需求的綜合性平台。我們的「融物業生態圈」如下圖所示：



於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向時代中國集團開發的物業提供的管理服務，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，該等收入分別為人民幣180.2百萬元、人民幣255.0百萬元、人民幣295.6百萬元及人民幣192.0百萬元，分別佔我們同期管理服務總收入的81.2%、77.1%、73.2%及64.9%。於往績記錄期間，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，源自我們四條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）而從時代中國集團獲得的總收入分別為人民幣120.5百萬元，人民幣121.5百萬元，人民幣216.6百萬元及人民幣122.3百萬元，分別佔我們同期總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。自時代中國集團所開發物業產生的收入及自時代中國集團產生的收入貢獻佔比下降證明我們在不斷擴展第三方客戶群，加之與時代中國集團強有力的合作關係，我們認為，能不斷擴展第三方客戶關係主要歸功於我們於往績記錄期間財務表現強勁。我們的收入從2016年的人民幣372.9百萬元增至2018年的人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019

概 要

年6月30日止六個月的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增至2018年的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。

我們的業務模式

我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。我們開發了三種服務模式：(i)提供基本的優質物業管理服務以滿足業主及居民日常需求的「鬱金香」模式；(ii)為業主及居民提供全天候優質「一站式」管家服務的「向日葵」模式；及(iii)根據高端客戶的需求及喜好為其提供定制服務的「金百合」模式。於往績記錄期間，我們按包乾制就所有物業管理在管物業收取物業管理費。
- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務，包括交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為客戶（主要是業主及居民）提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及居民的日常需求，如特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。我們通過我們的管家與客戶的線下日常互動或借助我們的線上服務平台鄰里邦移動應用程序提供該等服務。
- **其他專業服務。**使我們從競爭者中脫穎而出的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的來自關聯方及獨立第三方總收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)								
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
關聯方.....	15,758	4.2	24,316	4.7	31,111	4.5	13,847	4.5	26,117	5.7
獨立第三方.....	206,063	55.3	306,217	59.0	372,960	53.6	180,738	58.8	269,711	59.2
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
關聯方.....	104,190	27.9	96,716	18.6	188,840	27.1	64,792	21.1	110,705	24.3
獨立第三方.....	-	-	3,663	0.7	7,849	1.2	5,524	1.8	6,280	1.4
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
關聯方.....	2,465	0.7	3,037	0.6	4,102	0.6	2,135	0.7	3,219	0.7
獨立第三方.....	37,285	10.0	59,197	11.4	54,883	7.9	25,712	8.4	28,347	6.2
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
關聯方.....	1,435	0.4	5,236	1.0	16,502	2.3	5,875	1.8	2,869	0.6
獨立第三方.....	5,679	1.5	20,613	4.0	19,505	2.8	8,987	2.9	8,471	1.9
合計.....	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

於往績記錄期間，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，此乃由於我們與時代中國集團的持續合作及我們致力於通過管理更多非住宅物業擴大我們的客戶群並使我們的物業管理組合多元化；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值及其他專業服務。

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間自各地區物業管理服務產生的總收入。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月								
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年						
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元) (%)					
	(以千計，百分比除外)														
大灣區.....	11,311	205,323	92.6	13,989	301,286	91.2	15,530	359,574	88.9	15,144	175,141	90.0	29,479	259,045	87.6
其他城市.....	1,755	16,498	7.4	2,057	29,247	8.8	3,240	44,497	11.1	2,356	19,444	10.0	5,199	36,783	12.4
合計.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	17,500	194,585	100.0	34,678	295,828	100.0

截至2019年6月30日，我們的物業管理在管建築面積大幅增加主要歸因於2019年3月收購了廣州東康（廣東省一家知名物業管理及市政環衛服務供應商），令我們的物業組合增加了13.4百萬平方米的物業管理在管建築面積。

概 要

於往績記錄期間，我們管理由時代中國集團開發的物業以及外拓的物業。下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積、於所示期間按物業開發商劃分的物業管理收入及按物業開發商劃分的每平方米每月平均物業管理費。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月												
	2016年			2017年			2018年			2019年									
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	% (人民幣元) (每平方米)							
時代中國集團 ¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	71.1	2,98	13,356	295,654	73.2	3,05	12,704	140,598	72.3	3,03	15,279	191,969	64.9	3.13
第三方物業開發商 ²⁾	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	2.20	4,702	105,631	26.1	2.13	4,084	52,781	27.1	2.16	18,687	102,250	34.6	3.72
外拓的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	1.72	712	1,206	0.6	1.72	712	1,609	0.5	1.72
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發的物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	2.20	5,414	108,437	26.8	2.12	4,796	53,987	27.7	2.14	19,399	103,859	35.1	3.69
合計/總計	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	2.67	18,770	404,071	100.0	2.68	17,500	194,585	100.0	2.68	34,678	295,828	100.0	3.48

附註：

- 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，時代中國集團產生的與該等物業管理有關的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業管理從業主及居民產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業，以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發但時代中國並無持有控股權益的物業。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

概 要

於2016年、2017年及2018年，時代中國集團所開發物業的每平方米每月平均管理費高於外拓物業的平均管理費，主要由於絕大部分外拓的物業（主要為住宅物業）為「舊社區」，其物業管理費相對低於時代中國集團新開發住宅物業的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，外拓的物業的每平方米每月平均管理費顯著上升，主要由於我們於2019年3月收購東康令非住宅物業佔比增加，其通常比時代中國集團所開發物業（主要為住宅物業）收取的平均管理費更高。於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由時代中國集團及其他物業開發商共同開發的物業均位於三線城市。有關物業的物業管理費遠低於時代中國集團所開發物業及外拓的物業（其中部分物業位於一、二線城市）的物業管理費。

下表載列截至2019年6月30日我們在管物業的物業管理服務合同的到期時間表：

	合約 建築面積	物業管理 在管 建築面積	未交付 建築面積
	(以千平方米計)		
無固定期限的物業管理服務合同 ⁽¹⁾	23,068	18,060	5,008
在以下時間到期的固定期限 物業管理服務合同			
截至2019年12月31日止年度	6,097	6,097	-
截至2020年12月31日止年度	5,801	4,626	1,175
截至2021年12月31日止年度	3,007	2,870	137
截至2022年12月31日止年度及以後	7,015	3,025	3,990
小計	21,920	16,618	5,302
合計	44,988	34,678	10,310

附註：

(1) 無固定期限的物業管理服務合同一般為與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。該等合同通常將在成立業主委員會並簽訂新的物業管理服務合同時終止。

概 要

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			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)								
人工成本.....	169,178	59.1	218,621	56.1	286,642	56.7	140,700	62.9	225,614	67.7
清潔及園藝開支.....	50,241	17.5	85,274	21.9	101,330	20.1	45,592	20.4	60,706	18.2
維護成本.....	24,974	8.7	22,999	5.9	24,325	4.8	7,368	3.3	13,942	4.2
其他分包成本.....	16,138	5.6	21,029	5.4	46,662	9.2	12,993	5.8	11,827	3.5
公共事業成本.....	9,454	3.3	15,528	4.0	16,079	3.2	8,520	3.8	7,740	2.3
存貨成本.....	3,617	1.3	2,404	0.6	3,441	0.7	1,279	0.6	1,110	0.3
折舊及攤銷.....	5	-	1,582	0.4	1,651	0.3	788	0.4	952	0.3
其他.....	12,747	4.5	22,047	5.7	25,124	5.0	6,565	2.8	11,274	3.5
合計.....	286,354	100.0	389,484	100.0	505,254	100.0	223,805	100.0	333,165	100.0

下表載列於所示期間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			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務.....	40,832	18.4	61,857	18.7	97,031	24.0	44,697	23.0	71,189	24.1
非業主增值服務.....	23,752	22.8	27,236	27.1	51,438	26.2	19,264	27.4	32,271	27.6
社區增值服務.....	20,439	51.4	33,952	54.6	32,914	55.8	16,060	57.7	16,925	53.6
其他專業服務.....	1,498	21.1	6,466	25.0	9,115	25.3	3,784	25.5	2,169	19.1
合計/總計.....	86,521	23.2	129,511	25.0	190,498	27.4	83,805	27.2	122,554	26.9

概 要

自2016年至2018年，我們的整體毛利率有所增長，主要歸因於在管物業及非業主增值服務的持續擴張而產生的規模經濟。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的整體毛利率略有下降，主要由於我們的社區增值服務下的公共空間租賃服務及我們其他專業服務下的電梯服務的收入貢獻減少。我們於2019年上半年積極主動與公共空間租賃業務的客戶協商以尋求更為有利的條款並優化我們有關電梯服務業務的業務模式，其導致暫停訂立部分新合約，因此我們錄得的收入減少。請參閱本文件「財務資料－合併損益表內若干項目的說明－毛利及毛利率」。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及居民以及政府部門。於往績記錄期間，我們的最大客戶為時代中國集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向時代中國集團提供服務的收入分別為人民幣120.5百萬元、人民幣121.5百萬元、人民幣216.6百萬元及人民幣122.3百萬元，分別佔我們總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向我們的五大客戶提供服務的收入分別為人民幣126.7百萬元、人民幣136.8百萬元、人民幣237.9百萬元及人民幣133.7百萬元，分別佔我們總收入的34.0%、26.4%、34.2%及29.4%。

就所有業務線而言，我們的供應商主要為提供清潔、園藝以及若干維修及保養服務的分包商。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣43.7百萬元、人民幣72.4百萬元、人民幣109.6百萬元及人民幣44.5百萬元，分別佔銷售成本總額的15.3%、18.6%、21.7%及13.3%。

我們的競爭優勢

我們認為，憑藉以下競爭優勢，我們得以在中國物業管理行業佔據競爭性地位，並從競爭對手中脫穎而出：(i)作為中國領先的物業管理服務供應商，我們深深扎根於大灣區，增長潛力顯著；(ii)時代中國集團的支持加上強大的業務發展能力提升我們的競爭力及擴張速度；(iii)多元化的服務組合，不僅可滿足各類物業與客戶的需求，更創造多元化的收入來源；(iv)豐富的物業管理經驗及優質的服務，贏得高客戶滿意度；(v)標準化及智能運營以及先進的IT系統，同時提升了運營效率及客戶體驗；及(vi)經驗豐富、開拓創新的管理團隊、具有競爭力的員工隊伍，加上完善的人力資源體系，為我們的可持續增長提供支持。

概 要

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：(i)擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位；(ii)通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理系統實現業務快速增長；(iii)通過數字化管理系統及自動化運營模式，進一步優化我們的業務模式及成本控制；(iv)繼續提供多元化及差異化的增值服務，以提升客戶體驗及滿意度；(v)專注於發展我們的其他專業服務；及(vi)繼續吸引、培養及保留人才以支持業務增長。

主要財務資料概要

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的財務資料概要，應連同本文件附錄一合併財務資料（包括隨附附註）及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併損益表篩選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)
收入	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
毛利	86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
稅前利潤.....	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
年內／期內利潤.....	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845

合併資產負債表資料篩選項目

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
非流動資產總值.....	153,453	179,061	178,034	221,028
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動（負債）／資產淨值.....	(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385
非流動負債總額.....	6,594	6,742	1,452,834	1,382,126
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287

概 要

截至2016年12月31日，我們錄得流動負債淨頭寸，主要由於其他應付關聯方款項人民幣179.8百萬元。自2016年12月31日至2017年12月31日，我們的流動負債淨額減少人民幣9.2百萬元，主要由於其他應收關聯方款項增加。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明」。流動負債淨頭寸可能會給我們的運營帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

我們於往績記錄期間初以及截至2016年及2017年12月31日錄得大額應付關聯方款項，主要由於(i)時代中國集團的內部現金分配計劃；(ii)戰略性收購附屬公司導致的融資需求；及(iii)建立全國集成管控平台導致的融資需求。

於往績記錄期間，我們就向關聯方作出的現金墊款錄得應收關聯方款項。截至最後實際可行日期，所有非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無因關聯方之間的有關借款而受到來自相關主管部門的任何處罰、調查或收到任何通知。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－預付款項、按金及其他應收款項」。

節選合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)
營運資金變動前的經營現金流量	40,065	60,092	101,487	46,163	69,583
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(4,383)	23,307	1,114,825	(2,803)	(847,434)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初/期初現金及現金等價物	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末/期末現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	75,927	304,396

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的營運資金變動前的經營現金流入分別為人民幣40.1百萬元、人民幣60.1百萬元、人民幣101.5百萬元及人民幣69.6百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營現金流出淨額

概 要

人民幣847.4百萬元，主要是由於我們悉數結清應付關聯方款項人民幣11億元。我們於2016年錄得經營現金流出淨額人民幣4.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張令應收貿易款項增加及應收關聯方款項增加。於往績記錄期間，我們錄得經營現金流出淨額，主要是由於屬非貿易性質的應付／應收關聯方款項變動。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。考慮到(i)我們於往績記錄期間進行的戰略性收購（包括廣州萬寧、駿安電梯及廣州東康），預期將為我們帶來穩定的現金流入；(ii)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費預付款的收費情況而採取的措施，有關管理費的收費詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」；(iii)截至最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iv)[編纂]後我們預期收到的[編纂]所得款項，我們認為，在不久的將來我們將有充足的營運資金。請參閱本文件「財務資料－資金流動性及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金流量淨額」。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的外部融資以滿足我們的財務需求及償還債務。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至 2019年 6月30日 或截至該日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
流動比率.....	70.1%	84.4%	166.3%	254.1%
經調整流動比率 ⁽¹⁾	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
資產負債比率.....	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
經調整資產負債比率 ⁽¹⁾	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
資本負債比率 ⁽²⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%
經調整資本負債比率 ⁽¹⁾⁽³⁾	55.7%	11.5%	4.7%	-
總資產回報率.....	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
經調整總資產回報率 ⁽¹⁾	5.2%	5.1%	4.4%	不適用
股本回報率.....	248.9%	129.9%	84.9%	不適用

概 要

附註：

- (1) 為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》計量作為附加財務計量。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量剔除管理層認為對我們經營業績不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用信息，供其以與管理層相同的方式了解及評估我們的經營業績。然而，我們非《國際財務報告準則》計量的呈列未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量相比較。該等非《國際財務報告準則》計量作為分析工具使用存在局限性，閣下不應單獨考慮該等計量，或作為我們根據《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析的替代。
- (2) 資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和除以截至相同日期的股本總額計算。截至2018年12月31日，我們的資本負債比率增至1,497.7%，主要是由於2018年根據時代中國指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，與一家第三方證券公司長城證券股份有限公司訂立資產抵押證券安排，而截至2019年6月30日減至1,022.2%，主要是因為我們償還了部分資產抵押證券。請參閱本文件「財務資料－債項」。
- (3) 經調整資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和（不包括資產抵押證券）除以截至相同日期的股本總額計算。

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

於2018年5月18日，根據時代中國的指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，我們與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立本金總額為人民幣1,675.0百萬元的資產抵押證券安排。截至2019年10月31日，該資產抵押證券已悉數償還。本集團不擬於日後與關聯方訂立任何借款安排。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本文件「財務資料－債項－資產抵押證券」及附錄一會計師報告附註27。為補充我們的主要財務比率，我們亦呈列經調整財務比率作為額外財務計量，以排除資產抵押證券的影響，資產抵押證券本質上屬一次性，截至2019年10月31日已悉數贖回。我們認為，該等計量剔除管理層認為對我們日常經營業績或財務狀況不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營業績及財務狀況。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用信息，供其以與管理層相同的方式了解及評估我們的經營業績及財務狀況。然而，我們所呈列的經調整比率未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量相比較。使用該等計量作為分析工具存在局限性，閣下於作出投資決定時不應僅考慮該等計量或過分依賴該等計量。

截至2016年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣18.9百萬元，主要是由於在提高市場份額及物業管理業務排名初期產生的經營開支（主要為員工成本）。於業務營運的初期階段，物業管理業務為時代中國核心業務（即物業開發）的互補性業務。為了在短時

概 要

間內提高市場滲透率及更好地支持時代中國的物業開發業務，在我們採取措施自時代中國分拆前，我們已於提高市場份額及業務運營排名初期在僱用合資格人員及採購設施及設備方面作出重大投資。分拆的主要目的（其中包括）在於使本集團更專注於物業管理業務的發展。由於業務策略改變以更專注地發展物業管理業務，我們不斷努力提高我們的財務表現及盈利能力。其後，我們改善了我們的累計虧損狀況並通過已於整個往績記錄期間經多次成功收購驗證的以市場為導向的運營及時代中國集團的持續支持，且憑藉本文件「業務－競爭優勢」一節所載競爭優勢，我們發展了多元化的客戶群及提供了多樣化的服務並取得了強勁的業務增長。

[編纂]⁽¹⁾

- [編纂]規模： 初步提呈[編纂]股股份，包括(i) [編纂]股新股以供香港公眾人士認購（可予重新分配）及(ii)[編纂]項下[編纂]的[編纂]股新股以供認購（包括[編纂]股[編纂]項下的預留股份）
- [編纂]架構： 約[編纂]用於[編纂]（可予重新分配）及約[編纂]用於[編纂]（包括[編纂]）
- [編纂]範圍 每股[編纂]港元至[編纂]港元，[編纂]中位數為[編纂]港元

	按最低[編纂] 每股[編纂] 港元計算	按最高[編纂] 每股[編纂] 港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

(1) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預計將予發行的[編纂]股股份計算。

(2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

概 要

所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除[編纂]相關的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計我們將收到[編纂]所得款項淨額[編纂]。我們擬按下列用途使用該等[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]（或[編纂]）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；(ii)約[編纂]（或[編纂]）將用於利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量；(iii)約[編纂]（或[編纂]）將用於進一步發展我們的一站式服務平台；及(iv)約[編纂]（或[編纂]）將用作營運資金及一般公司用途。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

與控股股東的關係

[編纂]將構成時代中國集團的[編纂]。[編纂]及[編纂]完成後，時代中國將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為時代中國的附屬公司。

緊隨[編纂]完成後（假設所有合資格時代中國股東悉數認購[編纂]項下的[編纂]），豐亞企業（由佳名投資擁有60%的股權及東利擁有40%的股權）將直接持有本公司約[編纂]已發行股本。佳名投資由岑先生全資擁有，東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士為一組控股股東。

除本文件「與控股股東的關係」所披露者外，控股股東並無在與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，表明彼等不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見本文件「與控股股東的關係」）不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務，或於該等業務中持有任何權利或權益或以其他方式參與其中。

於往績記錄期間，我們對時代中國集團所開發物業的中標率為100%，我們的業務規模隨著時代中國集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理時代中國集團開發的所有物業。我們對時代中國集團所開發物業的中標率日後可能會下降，原因是[編纂]後我們將不再是時代中國集團的附屬公司。然而，本集團主要通過受適用中國法律法規監管的標準投標過程獲取大多數前期物業管理服務合同。時代中國集團不會對業主委員會選擇（或更換）物業管理服務供應商產生任何決定性影響。我們認為，由於我

概 要

們的管理、運營及財務獨立，於[編纂]後我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於控股股東」。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等協議將於[編纂]後構成《上市規則》第十四A章項下的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易」。

近期發展

財務表現

根據初步內部數據，截至2019年10月31日止四個月的收入及淨利潤相較2018年同期均有所增長。

於2019年6月30日後，由於我們已結算並預期將繼續結算應付關聯方款項，我們預期截至2019年12月31日止年度將錄得經營現金流出淨額。具體而言，截至2019年10月31日，我們已動用關聯方償還貸款的所得款項悉數清償資產抵押證券。由於收到該貸款的全部還款並悉數償還資產抵押證券，我們的流動資產、流動負債及非流動負債分別減少人民幣1,526.0百萬元、人民幣157.0百萬元及人民幣1,369.0百萬元。因此，截至2019年10月31日，悉數償還資產抵押證券後，我們錄得流動負債淨頭寸。流動負債淨頭寸可能會給我們的營運帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。然而，我們認為悉數贖回資產抵押證券對流動資金狀況的影響短暫，理由如下：

- 於往績記錄期間，我們的流動負債／資產淨頭寸主要受應付／應收關聯方款項的影響。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。
- 我們的週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加，證明了我們向客戶收取管理費及其他服務費預付款的能力，我們認為這將會對我們的營運資金產生正面影響。
- 於往績記錄期間，我們進行了大量的資本投資及基礎設施投資，儘管因此而產生了大量現金流出，但我們認為，從長遠來看，其將有助於提高我們的盈利能力及改善流動資金狀況。

概 要

- 我們將繼續加大向客戶收取管理費的力度，這將有助於我們改善流動資金狀況。
- 我們將於[編纂]後收到[編纂]所得款項淨額。

請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值及流動負債淨額」。

新訂約物業

於2019年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們與時代中國集團及獨立客戶簽訂合約總價值約為人民幣486.0百萬元的合約，分別為10處及28處物業提供物業管理服務，包含位於廣東省、四川省、湖南省及廣西壯族自治區的四所學校、17處住宅物業、五座政府辦公樓、九個商業項目、一個物流園、一所醫院及一個公共基礎設施項目，合約總建築面積約為5.2百萬平方米。我們為該等項目提供物業管理服務，包括安保清潔、園藝及維修保養服務。該等合約的主要條款與我們於往績記錄期間訂立的合約相若。在該等項目中，廣東省清遠南部的中國南部物流樞紐園區是連接清遠及大灣區的交匯點，推進廣清一體化並構建清遠南部物流與供應鏈樞紐。同時，我們亦訂約為港珠澳大橋珠海站口岸提供物業管理服務，這證明了我們在大灣區的優質服務及市場認可度。同期，我們共簽訂19份合約總價值約為人民幣31.0百萬元的合約以為城市更新項目提供物業管理與增值服務，包括時代中國集團的11個項目及第三方物業開發商的八個項目，合約總建築面積為1.1百萬平方米。大部分該等城市更新項目位於大灣區。我們為城市更新項目提供多種服務，如清潔、安保、收租管理及租戶管理。此外，於2019年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們簽訂了62份合約總價值約為人民幣17.3百萬元的電梯服務合約、20份合約總價值約為人民幣11.3百萬元的智能化工程服務合約、12份合約總價值約為人民幣10.9百萬元的開荒清潔服務合約及94份合約總價值約為人民幣6.2百萬元的公共設施及空間租賃服務合約，涵蓋13個城市。

合約價值乃基於以下假設進行估計或計算：

- 就物業管理服務合同而言：
 - 儘管我們於往績記錄期間的合約續約率較高，但我們並無將物業管理服務合同於當前期限屆滿後續約的可能性考慮在內；

概 要

- 就無固定期限的物業管理服務合同而言，我們假定其管理期限為五年，該期限與我們於往績記錄期間所獲物業的平均管理期限相一致；及
- 就2019年6月30日後訂立的所有合約而言，其合約價值僅按合約條款及我們的估計進行計算，且我們無法保證不會出現任何預料之外的重大事件或因素，以致我們無法按擬定方式履行該等合約、按擬定方式或金額收取服務費或按我們預期享有的權利就合約或其他損害進行索賠，而任何該等情況均可能使我們實際可自該等合約獲得的收入減至低於所計算或估計的合約價值。

往績記錄期後的收購

於往績記錄期後，為擴大業務，本集團已收購佛山市宜信的全部股本權益。該收購已於2019年9月底前完成，佛山市宜信成為廣州市時代物業管理的全資附屬公司。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－往績記錄期後的收購」。

董事確認，自2019年6月30日起及直至本文件日期，我們的財務、運營或交易狀況並無任何重大不利變動。

股息

股息宣派由董事視乎我們的經營業績、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任何其他因素酌情決定。於往績記錄期間，我們並未派付或宣派任何股息。我們並無派付未來股息的政策。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的年內利潤中派付，而中國會計準則與其他司法管轄區的公認會計準則（包括《國際財務報告準則》）在多個方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）以為其法定儲備提供資金，而該等儲備不得作為現金股息分派。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

概 要

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]（即[編纂]的中位數）），其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而約[編纂]將自我們截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。於截至2019年6月30日止六個月期間，我們產生[編纂]開支[編纂]，其中約[編纂]入賬列作預付款項，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，及約[編纂]自我們截至2019年6月30日止六個月的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，其中部分風險非我們所能控制。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及所處行業有關的若干風險包括以下各項：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們可能會就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損；(iii)我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；(iv)我們的未來收購不一定會成功；及(v)我們的大部分收入來自我們就時代中國集團物業開發項目提供的物業管理服務。

該等風險並非可能對股份價值造成影響的僅有重大風險。閣下於決定是否投資於股份時應審慎考慮本文件所載全部資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」一節所載具體風險。