

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，以及應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於[編纂]前，應細閱整份文件，包括構成本文件一部分的附錄。任何投資均有風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。在作出投資[編纂]的決定前，閣下應細閱該章節。

## 概 覽

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四<sup>(1)</sup>。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。

我們在中國提供物業管理服務超過23年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，我們在五大國家級城市群均有佈局。截至2019年6月30日，我們的合同管理總面積達454.9百萬平方米，遍佈全國27個省、直轄市及自治區的148個城市，在管總面積為260.3百萬平方米，且截至2019年6月30日，我們於中國管理846項物業(包括565個住宅社區及281個非住宅物業)。我們的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。除物業管理服務外，我們於往績記錄期間亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向我們所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。

我們一直秉承「務實、卓越」的文化理念，實行規範化經營和高品質服務，滿足客戶不斷提升的需求。我們的總部位於中國廣東省廣州市。於2019年6月30日，我們在中國27個省、直轄市及自治區擁有270間附屬公司及分公司。

[編纂]構成從我們的控股股東保利發展控股中分拆，保利發展控股的股份於中國上海證券交易所主板上市。

## 業務模式

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- **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，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們

<sup>(1)</sup> 根據中指院資料，該排名乃基於一套綜合標準得出，有關標準包括物業管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任。

## 概 要

的物業管理組合亦涵蓋商業及寫字樓、公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)等非住宅物業。我們就物業管理服務定價考慮的主要因素主要包括：(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及品質，(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。於往績記錄期間，我們主要按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。我們就我們管理的大部分住宅社區、商業及寫字樓收取的物業管理費乃根據相關項目的在管面積計算。就我們管理的大部分公共及其他物業而言，我們按每個項目基準收取包幹制物業管理費。有關費用並非根據相關項目的在管面積直接釐定，而是經考慮將予提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的員工成本及合理的目標利潤率等因素後釐定。

- **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，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。我們通常按交易基準就提供非業主增值服務收取費用。我們會按實際成本或在考慮服務的性質及範圍、我們需安排的員工人數及職務情況以及我們所涉及物業的規模、位置及定位後按固定的包幹金額收費。
- **社區增值服務。**我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的生活及日常需要，主要包括：(i)社區生活服務，如購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務，及(ii)社區資產增值服務，如停車場管理服務和公共區域增值服務。就我們直接提供的社區增值服務而言，我們通常會就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。就與第三方商家合作提供的社區增值服務而言，我們通常會向該等商家收取固定費用或售價的百分比作為轉介費。

## 概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

	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	%								
	(未經審核)									
物業管理服務	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	1,277,893	66.7	1,822,975	64.6
非業主增值服務	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	339,096	17.7	458,646	16.3
社區增值服務	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	298,805	15.6	540,399	19.1
總收入	<u>2,564,187</u>	<u>100.0</u>	<u>3,240,334</u>	<u>100.0</u>	<u>4,229,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,915,794</u>	<u>100.0</u>	<u>2,822,020</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間我們的總收入增長乃主要歸因於業務線產生的收入整體增加。尤其是，於往績記錄期間來自物業管理服務的收入增加乃主要由於隨著我們擴大業務規模，我們的在管總面積增加及我們所管理的物業數量增加。於往績記錄期間，來自非業主增值服務的收入增加乃主要由於案場協銷服務的項目數量的增加，來自社區增值服務的收入增加乃主要歸因於隨著我們擴大業務規模，我們所提供社區增值服務(尤其是社區生活服務)種類增加、我們的物業管理規模擴展及我們服務的住戶及業主增加。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	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	
	毛利	毛利率								
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	229,765	18.0	330,753	18.1
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	68,158	20.1	97,611	21.3
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	144,949	48.5	238,154	44.1
總計	<u>428,463</u>	<u>16.7</u>	<u>580,790</u>	<u>17.9</u>	<u>851,278</u>	<u>20.1</u>	<u>442,872</u>	<u>23.1</u>	<u>666,518</u>	<u>23.6</u>

## 概 要

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升，乃主要由於我們住宅社區的平均物業管理費增加連同因成本控制措施加強及規模經濟而令成本效益提升。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於經營效率提高及因案場協銷服務項目數目增加而形成規模經濟。於往績記錄期間，於2016年至2018年我們社區增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於隨著我們物業管理規模及客戶基礎擴大，從而形成規模經濟所致。我們社區增值服務的毛利率由2018年上半年的48.5%下降至2019年上半年的44.1%，乃主要由於與我們社區增值服務相關的原材料成本增加，尤其是我們於2019年提供的不斷增加的拎包入住服務。於往績記錄期間，我們的整體毛利率上升，乃主要由於我們物業管理服務毛利率增加及我們社區增值服務（其毛利率較我們的其他服務相對為高）的貢獻增加所致。

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅社區；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業及寫字樓；及(b)公共及其他物業，如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮。下表載列於所示期間或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)在管面積明細：

	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	
	收入	%								
	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)									
住宅社區	1,639,697	86.0	2,061,634	85.2	2,305,547	79.2	1,057,695	82.8	1,364,616	74.9
非住宅物業										
—商業及寫字樓	257,093	13.5	320,270	13.3	381,008	13.1	173,911	13.6	241,934	13.2
—公共及其他物業	9,472	0.5	37,247	1.5	222,953	7.7	46,287	3.6	216,425	11.9
	<u>266,565</u>	<u>14.0</u>	<u>357,517</u>	<u>14.8</u>	<u>603,961</u>	<u>20.8</u>	<u>220,198</u>	<u>17.2</u>	<u>458,359</u>	<u>25.1</u>
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

	2016年		於12月31日				2018年		於2019年	
	在管面積		2017年		在管面積		在管面積		6月30日	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅社區	74,707	91.3	92,172	86.8	115,568	60.7	121,165	46.5		
非住宅物業										
– 商業及寫字樓	4,647	5.7	6,374	6.0	6,538	3.4	6,974	2.7		
– 公共及其他物業	2,464	3.0	7,635	7.2	68,415	35.9	132,194	50.8		
	<u>7,111</u>	<u>8.7</u>	<u>14,009</u>	<u>13.2</u>	<u>74,953</u>	<u>39.3</u>	<u>139,168</u>	<u>53.5</u>		
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>		

下表載列於所示日期我們按客戶類型劃分的物業管理服務在管面積明細：

	2016年		於12月31日				2018年		於2019年	
	在管面積		2017年		在管面積		在管面積		6月30日	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
關聯方客戶	10,179	12.4	6,466	6.1	4,560	2.4	2,868	1.1		
非關聯方客戶										
– 業主	71,639	87.6	99,522	93.7	185,390	97.3	257,102	98.8		
– 物業開發商	–	–	193	0.2	571	0.3	363	0.1		
	<u>71,639</u>	<u>87.6</u>	<u>99,715</u>	<u>93.9</u>	<u>185,961</u>	<u>97.6</u>	<u>257,465</u>	<u>98.9</u>		
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>		

## 概 要

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由保利發展控股集團（包括其合營企業及聯營企業）開發，其餘則由其他物業開發商開發或自若干公共及其他物業的業主取得。下表載列於所示日期或期間按項目來源及項目進度劃分的(i)我們管理物業所得收入及(ii)在管面積明細：

	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		
	收入	%									
	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)										
由保利發展控股集團開發的物業 <sup>(1)</sup>											
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	1,570,525	82.3	1,927,390	79.6	2,083,915	71.7	978,008	76.5	1,216,658	66.7	
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	56,275	3.0	88,585	3.7	134,999	4.6	46,243	3.6	61,374	3.4	
-非住宅 <sup>(4)</sup>	254,017	13.4	304,415	12.6	358,606	12.3	166,525	13.1	231,047	12.7	
小計	<u>1,880,817</u>	<u>98.7</u>	<u>2,320,390</u>	<u>95.9</u>	<u>2,577,520</u>	<u>88.6</u>	<u>1,190,776</u>	<u>93.2</u>	<u>1,509,079</u>	<u>82.8</u>	
外拓項目來源 <sup>(5)</sup>											
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	9,527	0.5	33,905	1.4	62,235	2.1	23,574	1.8	64,575	3.5	
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	3,370	0.2	11,754	0.5	24,398	0.8	9,870	0.8	22,009	1.2	
-非住宅 <sup>(4)</sup>	12,548	0.6	53,102	2.2	245,355	8.5	53,673	4.2	227,312	12.5	
小計	<u>25,445</u>	<u>1.3</u>	<u>98,761</u>	<u>4.1</u>	<u>331,988</u>	<u>11.4</u>	<u>87,117</u>	<u>6.8</u>	<u>313,896</u>	<u>17.2</u>	
總計	<u><u>1,906,262</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,419,151</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,909,508</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,277,893</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,822,975</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

## 概 要

	2016年		於12月31日		2018年		於2019年	
	在管面積		在管面積		在管面積		在管面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
由保利發展控股集團								
開發的物業 <sup>(1)</sup>								
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	69,647	85.1	82,662	77.8	98,053	51.5	100,276	38.5
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	2,121	2.6	4,307	4.1	6,230	3.3	6,693	2.6
-非住宅 <sup>(4)</sup>	3,450	4.2	4,410	4.2	5,086	2.6	5,162	2.0
小計	<u>75,218</u>	<u>91.9</u>	<u>91,379</u>	<u>86.1</u>	<u>109,369</u>	<u>57.4</u>	<u>112,131</u>	<u>43.1</u>
外拓項目來源 <sup>(5)</sup>								
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	2,274	2.8	3,957	3.7	9,342	4.9	12,131	4.6
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	665	0.8	1,246	1.2	1,943	1.0	2,065	0.8
-非住宅 <sup>(4)</sup>	3,661	4.5	9,599	9.0	69,867	36.7	134,006	51.5
小計	<u>6,600</u>	<u>8.1</u>	<u>14,802</u>	<u>13.9</u>	<u>81,152</u>	<u>42.6</u>	<u>148,202</u>	<u>56.9</u>
總計	<u><u>81,818</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>106,181</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>190,521</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>260,333</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

*附註：*

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 指為管理非住宅物業而與客戶訂立的物業管理合同。
- (5) 外拓項目來源指(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(如學校及公共服務設施)。

## 概 要

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.14元、人民幣2.19元、人民幣2.21元及人民幣2.27元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣1.19元、人民幣1.31元、人民幣1.47元及人民幣1.48元。於往績記錄期間，我們就其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費低於向保利發展控股集團所開發物業收取的管理費。這主要是因為為了增加我們外拓項目來源的物業管理市場份額，我們自中小型物業開發商獲得現有在管物業周邊的多項服務合約，根據該等物業的概況、規模及地點，所收取的物業管理費相對較低。

我們於往績記錄期間就住宅社區收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。下表載列我們於所示期間按項目來源及項目階段劃分的住宅社區平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
	(人民幣元/平方米/月)			
<b>由保利發展控股集團</b>				
<b>開發的物業<sup>(1)</sup></b>				
—住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	2.16	2.22	2.24	2.30
—住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	1.61	1.69	1.90	1.96
	<u>2.14</u>	<u>2.19</u>	<u>2.21</u>	<u>2.27</u>
<b>外拓項目來源<sup>(4)</sup></b>				
—住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	1.20	1.22	1.43	1.45
—住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	1.17	1.59	1.65	1.68
	<u>1.19</u>	<u>1.31</u>	<u>1.47</u>	<u>1.48</u>
<b>整體</b>	<u>2.10</u>	<u>2.13</u>	<u>2.14</u>	<u>2.18</u>

## 概 要

附註：

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的住宅物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 就上表而言，「外拓項目來源」指保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商開發的住宅物業。

於往績記錄期間，就保利發展控股集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費在前期階段高於業主委員會階段。一個住宅社區通常需數年進入成熟階段並擁有充足的入住率時方會成立業主委員會。該等由保利發展控股集團開發的處於業主委員會階段的住宅社區普遍為我們在相對較早年度開始提供物業管理服務的住宅社區，當時所收取的初始物業管理費較我們其後年度承接的項目相對較低。即使我們可能已於過去數年提高該等項目的價格，但其物業管理費仍整體低於仍處於前期階段的較新的項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣7.75元、人民幣8.24元、人民幣7.73元及人民幣7.97元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就來自外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.09元、人民幣2.18元、人民幣3.12元及人民幣3.15元。我們於往績記錄期間就保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費高於我們就外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費。此乃主要由於保利發展控股集團開發的該等商業及寫字樓通常包括中國一二線核心城市的甲級和超甲級高端寫字樓，我們就其收取的物業管理費高於我們管理的外拓項目來源的其他類別寫字樓及商業樓宇。我們於往績記錄期間就商業及寫字樓收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。

## 概 要

### 我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶，及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為保利發展控股集團。我們於往績記錄期間向保利發展控股集團提供非業主增值服務和物業管理服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的單一最大客戶的收入分別為人民幣562.5百萬元、人民幣559.4百萬元、人民幣678.4百萬元及人民幣437.3百萬元，分別佔我們總收入的21.9%、17.3%、16.0%及15.5%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的五大客戶(通常為物業開發商或非住宅物業的業主)的收入合共分別為人民幣588.1百萬元、人民幣601.0百萬元、人民幣739.7百萬元及人民幣485.9百萬元，分別佔我們總收入的22.9%、18.6%、17.5%及17.2%。下表載列於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收入明細：

	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)	(%)								
	(未經審核)									
<b>物業管理服務</b>										
關聯方客戶	247,949	9.7	186,702	5.8	149,170	3.5	78,920	4.2	82,583	2.9
非關聯方客戶										
—業主	1,658,313	64.6	2,230,081	68.8	2,752,475	65.1	1,198,507	62.5	1,735,396	61.5
—物業開發商	-	-	2,368	0.1	7,863	0.2	466	-	4,996	0.2
	1,658,313	64.6	2,232,449	68.9	2,760,338	65.3	1,198,973	62.5	1,740,392	61.7
小計	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	1,277,893	66.7	1,822,975	64.6
<b>非業主增值服務</b>										
關聯方客戶	362,451	14.1	447,894	13.8	629,556	14.9	310,478	16.2	423,763	15.0
非關聯方客戶	36,385	1.5	54,090	1.6	66,946	1.6	28,618	1.5	34,883	1.3
小計	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	339,096	17.7	458,646	16.3
<b>社區增值服務</b>										
關聯方客戶	11,184	0.4	9,009	0.3	12,107	0.3	7,441	0.4	16,366	0.6
非關聯方客戶	247,905	9.7	310,190	9.6	611,261	14.4	291,364	15.2	524,033	18.5
小計	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	298,805	15.6	540,399	19.1
<b>總計</b>	<b>2,564,187</b>	<b>100.0</b>	<b>3,240,334</b>	<b>100.0</b>	<b>4,229,378</b>	<b>100.0</b>	<b>1,915,794</b>	<b>100.0</b>	<b>2,822,020</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)提供清潔、綠化、園藝、維修保養服務的分包商，及(ii)水電暖提供商。於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們物業管理服務業務的水電暖提供商及分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間自我們最大供應商(為電力供應商)的採購額分別為人民幣48.4百萬元、人民幣53.3百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣55.6百萬元，分別佔我們總服務成本的2.3%、2.0%、1.8%及2.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間自我們五大供應商的採購額合共分別為人民幣126.4百萬元、人民幣131.3百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣142.0百萬元，分別佔我們總服務成本的5.9%、5.0%、4.4%及6.6%。

### 競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：(i)我們在央企背景的物業服務百強企業排名第一，物業管理規模大，財務表現增長迅猛，行業龍頭地位突出；(ii)母公司保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，為我們帶來持續確定的增長機會；(iii)我們展現了突出的市場化拓展能力，並且依托央企品牌，持續構建物業服務新體系；(iv)作為行業內品質管理的先行者，我們持續提供高品質的服務，構建全方位、多元化增值服務；(v)我們專注實施數字化、智能化信息系統的管理，降本增效成果顯現；及(vi)進取、務實、奉獻的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系。

### 業務策略

我們擬實施以下策略以進一步提升我們的市場份額及認知度：(i)多渠道擴大管理規模，鞏固行業龍頭地位；(ii)持續提供高品質的多元化增值服務，提高增值服務的滲透率；(iii)加大加強投入物聯網應用，結合科技構建智能管理系統；及(iv)進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展。

### 財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，並應與本文件附錄一內的綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。下文所呈列我們的過往業績未必可作為任何未來期間可能預期的業績的指標。

## 概 要

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	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	2,564,187	100.0	3,240,334	100.0	4,229,378	100.0	1,915,794	100.0	2,822,020	100.0
服務成本	(2,135,724)	(83.3)	(2,659,544)	(82.1)	(3,378,100)	(79.9)	(1,472,922)	76.9	(2,155,502)	76.4
毛利	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	442,872	23.1	666,518	23.6
其他收入及其他淨收益/(虧損)	22,874	0.9	30,988	1.0	26,638	0.6	4,851	0.3	6,589	0.2
行政開支	(240,904)	(9.4)	(307,292)	(9.5)	(415,266)	(9.8)	(153,048)	(8.0)	(245,009)	(8.7)
分佔聯營企業/ 合營企業業績	(235)	(0.0)	1,237	0.0	4,607	0.1	2,180	0.1	10,002	0.4
融資成本	(339)	(0.0)	(399)	(0.0)	(823)	(0.0)	(329)	(0.0)	(435)	(0.0)
其他費用	(2,553)	(0.1)	(2,059)	(0.1)	(3,621)	(0.1)	(751)	(0.0)	(513)	(0.0)
除所得稅開支前溢利	207,306	8.1	303,265	9.4	462,813	10.9	295,775	15.4	437,152	15.5
所得稅開支	(58,131)	(2.3)	(78,583)	(2.4)	(126,746)	(3.0)	(80,352)	4.2	(116,381)	4.1
年/期內溢利	149,175	5.8	224,682	6.9	336,067	7.9	215,423	11.2	320,771	11.4

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	6月30日 人民幣 千元
非流動資產	102,559	115,208	255,070	273,229
流動資產	1,472,918	1,996,863	2,297,362	2,725,426
流動負債	1,260,732	1,703,941	1,830,745	2,105,254
流動資產淨值	212,186	292,922	466,617	620,172
總資產減流動負債	314,745	408,130	721,687	893,401
非流動負債	3,850	7,823	28,558	26,570
資產淨值	310,895	400,307	693,129	866,831

## 概 要

### 綜合現金流量表資料概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營運資金變動前經營活動					
所得現金淨額	210,309	297,634	469,916	304,265	445,195
經營活動所得現金淨額	771,129	361,551	432,751	181,928	246,984
投資活動(所用)/所得現金淨額	(8,682)	(21,078)	(23,469)	18,051	17,713
融資活動所用現金淨額	(83,737)	(937)	(212,765)	(211,264)	(155,859)
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	678,710	339,536	196,517	(11,285)	108,838
年/期初現金及現金等價物	578,807	1,257,517	1,597,053	1,597,053	1,793,570
年/期末現金及現金等價物	1,257,517	1,597,053	1,793,570	1,585,768	1,902,408

於2016年，我們自經營活動產生的現金淨額相對較高，為人民幣771.1百萬元，乃主要由於我們於該年度加強自關聯方收取貿易應收款項的催收力度所致。於往績記錄期間，我們經營活動的現金流量變動在一定程度上受到貿易應收款項收取的季節性波動影響，乃由於我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於年中或更傾向於在年末支付物業管理費。為改善經營活動的現金流量狀況，我們一直密切監察其現金流量狀況，並採取多項措施，尤其是向客戶收取貿易應收款項方面。更多詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」及「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目的說明—貿易應收款項」。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於12月31日及截至 12月31日止年度			於2019年 6月30日及 截至2019年 6月30日 止六個月 <sup>(5)</sup>
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.17	1.17	1.25	1.29
速動比率 <sup>(2)</sup>	1.17	1.17	1.22	1.27
權益回報率 <sup>(3)</sup>	53.8%	63.2%	61.5%	83.4%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	10.4%	12.2%	14.4%	23.4%
資本負債比率 <sup>(6)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內或期內溢利除以相關年度或期間的總權益期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內或期內溢利除以相關年度或期間的總資產期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (6) 由於在往績記錄期間我們並無任何計息借貸，故資本負債比率不適用於我們。

### 權益回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，權益回報率分別為53.8%、63.2%、61.5%及83.4%。於往績記錄期間，權益回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2017年，權益回報率為63.2%，原因為於2017年我們向股東宣派的股息相對較高，為人民幣140.0百萬元。於2019年首六個月，我們的權益回報率相對較高，為83.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高以及同期向股東宣派及派付股息人民幣160.0百萬元。

### 總資產回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，總資產回報率分別為10.4%、12.2%、14.4%及23.4%。於往績記錄期間，總資產回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2019年首六個月，我們的總資產回報率相對較高，為23.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高。

## 概 要

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後(未計及因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份)，我們的直接控股股東保利發展控股將於本公司已發行股本中合法擁有[編纂]的權益。保利發展控股為保利南方的非全資附屬公司，且保利南方為保利發展控股的單一最大股東，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股擁有權益的股份中擁有權益。因此，根據上市規則，我們認為中國保利集團、保利南方及保利發展控股為一組控股股東。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

[編纂]構成從保利發展控股中分拆。中國證監會已於2019年9月10日批准我們的H股於香港聯交所[編纂]及[編纂]。誠如我們的中國法律顧問所告知，本公司已在中國取得所有與[編纂]及[編纂]相關的必要批文及授權。

### 本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌

考慮到於香港聯交所[編纂]將進一步提高我們的品牌知名度、提升我們的企業形象並增強我們的企業管治，我們議決自願將本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。我們於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌於2019年4月11日完成。有關在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的理由之詳情，請參閱「歷史及發展—本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求在香港聯交所[編纂]的理由」一節。

### [編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂](即本文件所述[編纂]的中位數)，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費、佣金及估計開支，並假設[編纂]未獲行使，我們估計將獲得的[編纂][編纂]將約為[編纂]。假設[編纂]定為每股[編纂][編纂](即[編纂]的中位數)，我們擬將[編纂][編纂]作以下用途：

- 約[編纂]或[編纂]將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模，其中：(i)約[編纂]或[編纂]將用於收購及投資其他物業管理公司或與該等公司合作；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於收購或投資非住宅物業管理公司；
- 約[編纂]或[編纂]將用於進一步開拓我們的增值服務，其中：(i)約[編纂]或[編纂]將用於投資提供與我們的業務形成互補的社區產品及服務的公司；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以提高我們的社區增值服務運營效率及用戶體驗；

## 概 要

- 約[編纂]或[編纂]將用於升級我們的數字化及智能化管理系統，其中：(i)約[編纂]或[編纂]將用於購買及升級硬件，搭建智慧終端設備及物聯網平台，以提高我們的數字化及智能化管理水平；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於(a)構建及開發內部信息共享平台及數據庫，(b)招聘及培養我們的專業及技術人員以及信息管理團隊，及(c)探索創新應用在多個社區場景的應用；及
- 約[編纂]或[編纂]將用作運營資金及一般公司用途。

有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」一節。

### [編纂]的統計數據

下文統計數據乃基於根據[編纂]已發行[編纂]的假設：

	基於指示性	
	基於指示性	[編纂]的
	[編纂]的	上限每股[編纂]
	下限每股[編纂]	[編纂]
股份的市值 <sup>(1)</sup>	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後將已發行[編纂]股股份計算，並假設[編纂]未獲行使。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於作出本文件「財務資料—未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」一節所述調整後及按緊隨[編纂]完成後將已發行[編纂]股股份的基準計算。

## 概 要

### 近期發展及並無重大不利變動

截至2019年10月31日，我們擴大物業管理組合，遍及中國27個省、直轄市及自治區的165個城市，合同管理總面積為477.6百萬平方米。具體而言，截至2019年10月31日，我們於中國管理合共928項物業，總在管面積為269.5百萬平方米。

我們於截至2019年10月31日止四個月的收入較2018年同期有所增加，主要由於我們的業務擴張所致。我們於截至2019年10月31日止四個月的毛利率與2018年同期相比保持相對穩定。

董事已確認，自2019年6月30日以來及截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件，會對本文件附錄一所載的會計師報告所載的綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

### 風險因素

我們的業務面對涉及我們營運的若干風險，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險及與[編纂]有關的風險。我們認為，以下為我們面對的部分主要風險：(i)我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同；(iii)大量物業的物業管理合同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；(iv)我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制運營成本(尤其是人工及分包成本)的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因人工或分包成本或其他運營成本增加而受到重大不利影響；及(v)我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損。此外，於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購附屬公司有關的無形資產(包括商譽及物業管理合同)，而倘就該等無形資產確認減值虧損，將對我們的財務狀況造成不利影響。

由於釐定風險是否重大時可能應用不同的詮釋及準則，閣下應審慎考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」一節所載風險及不確定因素。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。於2019年5月，我們向股東(保利發展控股及西藏贏悅)宣派應付股息合共人民幣160.0百萬元，於2019年6月30日，該等股息已支付予有關股東。我們過往的股息分派記錄不得用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。

## 概 要

根據公司章程及中國適用的法律及法規的規定，我們目前擬自截至2019年12月31日止年度起向股東分派本公司擁有人應佔年度溢利的約[編纂]。股息的派付及金額(如有)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、未來前景及我們認為相關的其他因素。建議派付股息亦須由董事會全權酌情決定，而在[編纂]後，宣派任何年度末期股息均須待股東批准後，方可作實。

有關我們股息政策的更多資料，請參閱本文件「財務資料—股息及股息政策」。

### [編纂]

H股[編纂]的總[編纂](包括[編纂]佣金)估計約為[編纂](假設[編纂]為每股H股[編纂](即[編纂]的中位數))，其中約[編纂]直接歸屬於[編纂]H股，並將於完成[編纂]後自權益中扣除，及約[編纂]將自綜合全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生[編纂][編纂]，其中，約[編纂]計入預付款項，並將隨後於完成[編纂]後自權益中扣除，及約[編纂]自綜合全面收益表扣除。上述[編纂]為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。