

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，因此並無載入對閣下而言可能屬重要的所有資料，且在整體上受限於本招股章程全文，故閣下須連同本招股章程全文一併閱讀。

閣下在決定投資發售股份前應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資發售股份前應細閱該節內容。

概覽

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區（該地理區域覆蓋中國中部地區，包括河南省、湖北省、湖南省、江西省、山西省及安徽省）最大的物業管理服務提供商。縱觀我們二十多年的經營歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。我們認為，我們的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的。我們認為，我們源遠流長的經營歷史使我們建立起值得信賴且信譽良好的品牌，從而使我們得以持續提供全方位服務，滿足客戶的多樣化需求並有效提高其生活質量。

截至2019年12月31日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市（以及104個縣級城市中的81個縣級城市）及海南省海口市，且我們服務312項物業中逾一百萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。根據中指研究院的資料，我們於2017年、2018年及2019年分別位列中國物業服務百強企業第16名、第15名及第13名。

我們專注於為客戶提供服務以滿足其多樣化需求，並豐富我們所覆蓋地區內的商品及服務種類：其居於何處、去往何處、吃何種食物及如何休閒。我們認為，我們的競爭優勢在於我們提供廣泛的生活服務網絡、對市場需求有深入了解及數據分析能力。通過與客戶頻繁互動，我們對客戶的需求及偏好有了深入了解。結合我們強大的資源整合、線上至線下協同及交叉銷售能力，我們能夠識別並在我們的網絡中交付令客戶滿意的服務及產品，並不斷改善我們所提供的服務及產品以更好地滿足客戶的需求。通過提供該等服務，我們能夠整合大量消費者資料，從而可向客戶提供更多定制服務。

多年來，我們的服務質量屢獲嘉許。我們獲授以下獎項：(i) 2019物業服務企業潛力獨角獸；(ii) 2019特色物業服務品牌企業 — 新型生活方式服務商；(iii) 2019物業服務企業品牌價值50強；(iv)自2015年以來連續五年獲授中國物業服務百強企業稱號；(v)華中物業服務

概 要

領先品牌；(vi)河南省物業服務行業2018年度先進企業；(vii) 2017年鄭州市物業管理先進單位。

我們認為，我們的三個主要業務分部(即物業管理及相關增值服務、生活服務及商業資產管理及諮詢服務)與「我們的使命是讓河南人民都過上好生活」這一集團理念相呼應。

我們的業務模式

多年來，我們成功地將業務範圍從物業管理及增值服務擴展至生活服務及商業資產管理及諮詢服務。我們的業務目前由三個主要分部組成。

物業管理服務及增值服務。我們自1994年開始提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升我們所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。為在社區內建設現代交互式智能環境，我們向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，我們利用強大的具有購買力的購房者網絡，向於買方及賣方中找到的物業開發商提供物業代理服務。此外，作為我們增值服務的一部分，我們亦向建業君鄰會的VIP客戶(建業集團高淨值客戶尊享群體)提供個性化服務及智慧社區解決方案。截至2019年12月31日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市(以及104個縣級城市中的81個縣級城市)及海南省海口市，且我們服務312項物業中逾一百萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。

生活服務。生活服務包括我們於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建業大食堂提供的管理服務。建業+平台是一個O2O一站式服務平台，其整合了我們的內部及外部、線上及線下資源，為我們的客戶提供更便捷、更實惠的商品及服務。建業+平台提供三項主要線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商進行合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。我們亦提供一系列福利，包括在河南的酒店、商場及餐廳享受獨家優惠。我們的旅遊服務目前向客戶提供四類獨特的旅遊服務，即休閒旅遊、公司考察遊、足球旅遊及教育旅遊。截至2019年12月31日，我們管理的六家建業大食堂入駐逾330名商戶，為消費者提供各種美食。

商業資產管理及諮詢服務。不同於我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列傳統物業管理服務的物業管理服務，我們的商業資產管理及諮詢服務專注於通過簡化物業運營以降低成本及招攬業務以增加收入，從而提升物業價值。我們的商業資產管理及諮詢服務

概 要

包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。就酒店而言，我們管理酒店的整體運營、監督現有經營者實施的酒店運營及提供諮詢服務。就其他商業資產而言，我們提供開業前諮詢及開業後管理服務。就商業資產管理而言，本公司主要通過提供兩大類服務來管理商場：(i)開業前諮詢(包括對商戶及客戶數量統計進行市場調查、財務分析、商戶招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商戶管理、銷售及營運管理以及培訓管理等服務)。就文化旅遊綜合體管理而言，本公司的服務包括品牌建設及整體運營管理、諮詢服務、與技術研究及推廣有關的技術支持(包括選擇及評估將使用的種子)、農產品銷售、農產品種植及項目規劃。就文化旅遊綜合體而言，我們的服務包括整體運營及諮詢服務。在各領域，我們致力於幫助客戶實現資產價值增值及可持續發展。截至2019年12月31日，我們的在管商業物業組合包括三個文化旅遊綜合體(總佔地面積約為10.1百萬平方米)、七個商場(總建築面積約為0.58百萬平方米)及九家酒店(總建築面積約為0.25百萬平方米)。

下表載列我們於往績記錄期間按各業務分部劃分的收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理及增值服務.....	421,397	91.5	21.3	620,712	89.4	24.0	1,341,092	76.4	30.3
生活服務.....	23,877	5.2	10.6	62,179	9.0	8.9	308,575	17.6	32.8
商業資產管理及 諮詢服務.....	15,258	3.3	85.3	11,097	1.6	57.3	104,735	6.0	66.0
合計／總體.....	460,532	100.0	22.9	693,988	100.0	23.2	1,754,402	100.0	32.8

物業管理及增值服務

我們的物業管理服務業務分部為我們的主要業務及最大的創收業務分部，使我們能夠為其他業務分部尋找客戶並擴大其業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶之間的參與度及互動，擴大了我們的收入來源並提升我們未來的增長潛力。就物業管理服務而言，於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費。根據中指研究院的資料，物業管理費的「包幹制」模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)採用的主要模式。

除231處住宅物業中的11處以及我們管理的所有商業辦公樓、購物中心、學校、政府大樓及商品房外，我們根據定價政策按月收取事先釐定的固定金額作為物業管理費，該費

概 要

用是所有物業的「全包」費用(我們提供的其中一項物業管理服務的物業管理費除外)。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費。我們承擔物業管理成本並將該等成本確認為我們的銷售成本，其中包括與我們參與提供物業管理服務、公共區域維護及修理、設施管理、清潔、垃圾處理及安保的人員相關的開支。於往績記錄期間，我們住宅物業每月每平方米的平均物業管理費介乎人民幣1.73元至人民幣1.82元。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理費定價政策」分節。

就增值服務而言，為使我們從其他物業管理公司中脫穎而出並創立高端物業管理服務標準，我們積極設法對業主及住戶需求取得更全面深入的了解，同時預估其需求。我們向住戶提供的社區增值服務包括(i)俱樂部會所服務；(ii)室內維修及保養；(iii)保潔服務與家政服務；(iv)汽車清潔與充電；(v)裝修；及(vi)寄件與取貨服務。我們向非業主提供的增值服務主要為(i)現場協銷；(ii)諮詢；及(iii)分戶驗收。

我們的智慧社區解決方案包含30多個系統及100多種硬件，如可視化操作和管理系統、移動電話服務系統、AI監控系統、車輛管理系統、生物人臉識別系統、社區健康管理系統、環境管理系統、雲可視對講系統、緊急呼叫系統、電梯控制系統、背景音樂系統、雲巡邏系統、wifi覆蓋系統、社區自助服務系統及溫控系統。截至2019年12月31日，我們於143個住宅社區提供智慧社區解決方案。我們的智慧社區解決方案包括(i)諮詢，我們通常根據物業類型按平方米收取諮詢服務費；(ii)安裝及工程，我們根據設施數量及所需工作量收費；及(iii)系統整合及開發，我們通常根據開發成本收費，其受功能需求的影響。

就物業代理服務而言，我們的物業代理團隊提供可行性研究、市場營銷規劃、銷售諮詢與分銷渠道開發以及整合服務。憑藉積極接洽及通過多年物業管理建立的緊密關係，我們已積累潛在買家群。我們通過以下方式與商業客戶合作：(i)我們於集團層面與建業集團合作，以銷售由其開發的若干物業；(ii)我們就特定項目與第三方開發商合作以銷售其開發的物業；(iii)我們已於河南建立物業代理合作平台，以進一步擴大我們的網絡以及為彼等提供諮詢及培訓服務；及(iv)我們與第三方物業開發商建立合資企業以銷售其開發的物業。物業銷售交易完成後，我們按合同購買價格向該等物業開發商收取佣金。

建業君鄰會(簡稱君鄰會)由建業集團於2016年建立，旨在向其會員提供權益、特權及專屬客戶服務。君鄰會乃通過我們的建業+平台及我們的友善組織者團隊進行運營。每名

概 要

會員由指定的「君鄰G.O.」(「G.O.」即友善組織者)陪同，享受君鄰G.O.提供的個性化服務。我們根據君鄰會的會員人數按月向建業集團收取固定的管理費及用於舉辦特別活動的其他費用。

下表載列於往績記錄期間我們來自該業務分部各項服務的收入詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理.....	330,377	78.4	423,358	68.2	592,356	44.2
增值服務：						
社區增值服務.....	25,699	6.1	31,473	5.1	57,852	4.3
非業主增值服務.....	64,625	15.3	111,973	18.0	204,113	15.2
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	179,944	13.4
物業代理.....	696	0.2	47,079	7.6	259,657	19.4
建業君鄰會.....	—	—	6,829	1.1	47,170	3.5
合計.....	<u>421,397</u>	<u>100.0</u>	<u>620,712</u>	<u>100.0</u>	<u>1,341,092</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019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						
物業管理.....	50,612	15.3	65,071	15.4	91,990	15.5
增值服務						
社區增值服務.....	9,483	36.9	12,132	38.5	22,998	39.8
非業主增值服務.....	29,194	45.5	39,381	35.2	88,023	43.1
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	51,754	28.8
物業代理.....	428	61.5	30,105	63.9	128,852	49.6
建業君鄰會.....	—	—	2,100	30.8	22,324	47.3
合計.....	<u>89,717</u>	<u>21.3</u>	<u>148,789</u>	<u>24.0</u>	<u>405,941</u>	<u>30.3</u>

概 要

按物業開發商劃分的物業管理服務相關在管總建築面積明細

下表載列截至所示日期與我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供的物業管理服務有關的在管總建築面積明細。

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	建築面積		建築面積		建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業.....	18,500	90.9	21,506	83.7	39,272	68.9
第三方物業開發商.....	1,861	9.1	4,182	16.3	17,711	31.1
合計	<u>20,361</u>	<u>100.0</u>	<u>25,688</u>	<u>100.0</u>	<u>56,983</u>	<u>100.0</u>

按物業開發商劃分的物業管理服務的收入及毛利率

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
建業集團及 其聯營公司或 合資企業	310,855	94.1	15.5	386,420	91.3	15.6	472,455	79.8	16.0
第三方物業開發商.....	19,522	5.9	13.0	36,938	8.7	13.2	119,901	20.2	13.7
合計	<u>330,377</u>	<u>100.0</u>	<u>15.3</u>	<u>423,358</u>	<u>100.0</u>	<u>15.4</u>	<u>592,356</u>	<u>100.0</u>	<u>15.5</u>

於往績記錄期間，我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)所開發物業提供物業管理服務所得收入分別約佔我們總收入的67.5%、55.7%及26.9%。於往績記錄期間，我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別約為15.5%、15.6%及16.0%。

概 要

按物業開發商劃分的增值服務收入明細

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供增值服務所得收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業....	80,754	88.7	135,348	68.6	630,124	84.2
第三方物業開發商.....	10,266	11.3	62,006	31.4	118,612	15.8
	<u>91,020</u>	<u>100.0</u>	<u>197,354</u>	<u>100.0</u>	<u>748,736</u>	<u>100.0</u>

生活服務

就生活服務而言，我們提供一系列生活服務，包括(i)我們在建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)我們在建業大食堂提供的管理服務。

我們推出建業+平台(由一家網絡經營並於2019年被我們收購)以提供生活服務。建業+平台提供三項主要線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。我們通過會員權益、貼心管家服務(包括為滿足住戶需求及便利而提供的特定功能開發服務費)及於一家公社按「即付即用」基準銷售產品及服務自建業+平台獲得收入。我們向會員收取固定費用，使其享受商品及服務折扣以及專屬優惠，涵蓋服裝、食品、旅遊及娛樂等各種需求。

我們是一家專業的旅遊服務供應商。我們於2016年開設旅遊業務。我們的旅遊套餐主要分為以下幾類：(i)休閒旅遊；(ii)公司考察遊；(iii)足球旅遊；及(iv)教育旅遊。我們通常會根據旅程中的活動成本(如火車票及住宿)收取附加費用。

依託中部地區深厚的歷史積澱及豐富的飲食文化，我們於2019年4月1日開始經營建業大食堂，提供河南美食。我們與當地商戶就其在我們大食堂的經營展開合作，我們負責大食堂的整體管理，商戶則在我們的監督下自行經營其小吃攤位及餐館。截至2019年12月31日，我們經營六家建業大食堂，容納330多家商戶，供應河南省18個地級市的代表性美食。對於我們所管理的大食堂，我們有兩種安排，即(i)租賃經營安排及(ii)委託安排。對於租賃經營安排，我們自物業開發商租用房屋並經營自己的大食堂。根據此類安排，我們將收到個人客戶訂餐的付款，且於每月月底，我們將向商家支付其於我們大食堂產生的收入的一定比例(介乎70%至90%，視商家類型而定)。對於委託安排，物業開發商(亦為大食堂的

概 要

業主)聘用我們為大食堂提供物業管理服務。根據此類安排，我們提供的物業管理服務包括與潛在供應商就合作機會、市場規劃及大食堂日常運營管理進行協商。除按每月營業額一定百分比計算的浮動費用外，我們亦根據大食堂經營面積向大食堂業主收取固定年費。

按業務分部劃分的生活服務收入明細

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入的詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業+ ^(附註1)	—	—	—	—	156,316	50.6
旅遊服務 ^(附註2)	23,877	100.0	62,179	100.0	138,789	45.0
建業大食堂 ^(附註3)	—	—	—	—	13,470	4.4
合計	<u>23,877</u>	<u>100.0</u>	<u>62,179</u>	<u>100.0</u>	<u>308,575</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 我們的建業+服務乃為(i)個人用戶，包括建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區的業主或住戶以及並非建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區業主或住戶的其他獨立第三方個別人士；及(ii)企業客戶。
2. 我們的旅遊服務面向個人客戶以及企業客戶。
3. 我們管理的所有建業大食堂均由建業集團及其聯營公司或合資企業所開發，且我們的客戶包括獨立第三方個別人士及企業客戶。

商業資產管理及諮詢服務

就商業資產管理及諮詢服務而言，我們提供以下方面的服務：(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。

我們於2017年開始提供酒店管理服務。我們目前主要管理建業集團擁有的全部酒店，且我們未來計劃管理更多獨立第三方擁有的酒店。我們提供三類不同的酒店管理服務，包括(i)管理酒店的整體運營；(ii)監督現有運營者的酒店運營工作；及(iii)提供諮詢服務。就酒店整體運營管理而言，我們收取按所管理酒店的收入或經營利潤計算的預定管理費，而且我們有權收取按經營淨利潤計算的表現花紅。就監督現有運營者的酒店運營工作而言，我們收取按各酒店的房間數量計算的固定管理費，亦有權獲得按經營淨利潤計算的獎勵管理費。就諮詢服務而言，我們根據具體情況按酒店規模和諮詢合約的期限收取固定費用。

就商業資產管理服務而言，我們主要通過提供兩大類服務管理購物商場：(i)開業前諮詢(包括對商家及客戶的數量統計進行市場調查、財務分析、商家招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商家管理、銷售及營運管理、培訓管理等服務)。截至2019年12月31日，我們管理的七家購物商場位於河南省不同城市，包括鄭州、洛陽及南陽。我們根據項目的規模及複雜程度按月計算固定費用。對於商場的管理，在開業前諮詢階段，我們通常會收取月費及一次性業務招攬佣金(即有關商戶向商場業主繳交月租的

概 要

150%)。就開業後管理費而言，我們通常會收取月費、按每平方米固定費用收取一次性開業獎勵及根據超出期初目標淨利潤的金額或按總收入的5%–10%另加利潤的10%收取年度獎勵管理服務費。

就文化旅遊綜合體管理而言，我們於2019年開始管理文化旅遊綜合體。截至2019年12月31日，我們於河南管理三個文化旅遊綜合體。截至2019年12月31日止年度，我們自文化旅遊綜合體管理產生的收入為人民幣70.8百萬元。

按業務分部劃分的商業資產管理及諮詢服務收入明細

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入的詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理.....	15,258	100.0	11,097	100.0	17,499	16.7
商業資產管理.....	—	—	—	—	16,451	15.7
文化旅遊綜合體管理.....	—	—	—	—	70,785	67.6
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100</u>

按建業集團及其聯營公司或合資企業及獨立第三方劃分的商業資產管理及諮詢服務收入明細

下表載列於所示期間我們按建業集團及其聯營公司或合資企業以及獨立第三方兩類確認的商業資產管理及諮詢服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業 ^(附註1)	15,247	99.9	11,077	99.8	97,945	93.5
獨立第三方 ^(附註2)	11	0.1	20	0.2	6,790	6.5
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 亦指自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。
2. 亦指自獨立第三方所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。

我們的優勢

我們認為，以下競爭優勢對我們的成功及日後發展至關重要且必不可少：(i)建業是中部地區獲高度認可的領先品牌；(ii)我們擁有強大變現能力及增長潛力的綜合一站式服務平

台；(iii)中部地區最大的物業管理服務提供商；(iv)「物管+商業資管及諮詢」雙管齊下的增長策略加速我們的增長；及(v)高瞻遠矚及經驗豐富的管理團隊、完善的企業治理、高效的人才培訓體系及激勵機制。詳情請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

我們的策略

為實現「我們的使命是讓河南人民都過上好生活」這一使命，不斷增加我們的收入及進一步提高我們的營運效率及盈利能力，我們擬採取以下策略：(i)擴大服務範圍及發展建業+平台；(ii)通過內部增長、戰略投資、合作及收購擴張業務規模；(iii)加強我們的品牌認知度和營銷，並利用我們的品牌知名度來增加我們的收入和平台用戶；(iv)提高我們的商業資產管理及諮詢服務；及(v)利用先進技術進一步提高管理及營運效率。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及當地物業管理公司。於往績記錄期間，我們的前五大客戶分別約佔我們總收入的18.1%、18.5%及40.7%。同期，我們的最大客戶建業集團（因受控股股東胡先生最終控制而為我們的關連人士）約佔我們總收入的14.5%、16.6%及36.9%。本集團與建業集團建立的長期穩固的業務關係可追溯至1999年。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們向建業集團（作為物業開發商）提供的服務包括：(i)物業諮詢及管理服務；(ii)房產營銷代理服務；(iii)智能化科技服務；(iv)商業資產管理服務；(v)田園綜合體項目管理服務；(vi)社群營運管理服務；及(vii)旅遊服務。於往績記錄期間，我們與前五大客戶的業務關係平均持續約五年。

我們與我們的多數主要服務提供商及供應商（主要包括安保、清潔及勞務外包服務供應商）已建立穩固及長期的業務關係。於往績記錄期間，我們的前五大供應商分別約佔我們銷售成本總額的37.3%、29.2%及14.8%。於同期，我們的最大供應商約佔我們銷售成本總額的22.3%、16.4%及6.1%。

我們將清潔、綠化及園藝以及安保等若干物業管理及增值服務委派予第三方分包商，以填補我們業務分部的特定職位／職能，從而在我們遇到容量限制時覆蓋基本職能，並降低服務成本。該等分包商直接向客戶提供有關服務。於往績記錄期間，我們的分包成本分別為人民幣16.8百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣264.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的4.7%、11.1%及22.4%。

概 要

我們亦聘請勞務外包服務供應商，以按我們的要求不時向我們派遣合適的派遣人員。我們任用該等派遣人員以提供相關服務。於往績記錄期間，我們就勞務外包服務供應商產生的外包勞務成本分別約為人民幣124.1百萬元、人民幣120.9百萬元及人民幣48.7百萬元。

與控股股東的關係

緊隨全球發售及資本化發行完成後，胡先生全資擁有的創怡將直接持有本公司約70.62%的已發行股本(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。創怡為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。因此，創怡及胡先生均為我們的控股股東。

我們認為，由於管理獨立性、與建業集團的互惠互補關係、經營獨立性及財務獨立性，我們於上市後有能力獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東」一節。

我們已與關連人士(即建業集團的成員公司)訂立多項協議，詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。於上市後，本招股章程「關連交易」一節所披露的交易預期將繼續進行並構成《上市規則》第十四A章下本集團的持續關連交易。建業地產由控股股東之一胡先生間接擁有30%以上的權益，故其為《上市規則》下本公司的聯繫人。因此，本集團與建業集團成員公司之間的交易將於上市後構成本集團的關連交易。

首次公開發售前投資

於2019年3月15日，本公司與東英金融(獨立第三方)訂立股份認購協議，據此，以11.0百萬港元(為緊隨全球發售完成後本公司股權的0.66%)的對價向東英金融配發及發行339,000股股份。有關該首次公開發售前投資的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組後 — 東英金融作出的首次公開發售前投資」。

未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股發售股份6.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支(假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使)後，我們估計將獲得的全球發

概 要

售所得款項淨額將約為1,785百萬港元。假設發售價設定為每股發售股份6.40港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 所得款項淨額的約60%或約1,071.0百萬港元，將用於尋求戰略性投資及收購機會，以便進一步擴張物業管理業務與增值服務的業務規模及物業組合。我們的目標將包括(i)具有良好聲譽、優質資產及在管總建築面積至少三百萬平方米的物業管理服務提供商；(ii)具經營效率或利潤率提升潛力的物業管理服務提供商；(iii)將在物業組合(如公共物業與辦公樓)或地域覆蓋(集中於中部地區)方面擴展業務的公司；及(iv)能夠帶來協同效應的其他公司，如提供信息技術的公司；
- 所得款項淨額的約15%或約267.8百萬港元，將通過以下方式用於建業+平台及優化用戶體驗：(i)開發及優化軟件及雲系統，擴充研發團隊並優化其組織及功能、提升用戶體驗及滿意度並增強我們的數據分析能力；(ii)改善及擴展我們的設施及設備(如服務器、智慧社區物聯網設備及新零售體驗設備)，以支持更大規模的用戶互動、提高用戶體驗、加強服務網絡及增加我們與客戶聯繫的頻密度；(iii)與更多供應商合作，擴大會員資源的規模與多樣性，為會員提供更多福利及特權以及優質的服務體驗；及(iv)以相對較低的投資獲得新用戶、增加活躍用戶及付費用戶；
- 所得款項淨額的約15%或約267.8百萬港元，將通過以下方式用於提升經營效率：(i)建設智慧社區及升級設施，致力於在2020年底前覆蓋我們所有的在管物業；(ii)建立財務共享系統，於指定人員間共享收入、成本及資金等財務資料，並建立人力資源系統，以監控招聘 — 調任 — 離職的過程，以促進內部協調更加順暢及盡量減少人為失誤；(iii)開發過程控制及KPI集成系統，以實時監控我們的日常運營；及(iv)實現數字化文檔及雲計算，以提升數據安全性及支持數據分析；及
- 所得款項淨額的約10%或約178.5百萬港元，將用於提供營運資金及其他一般公司用途。

詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

節選歷史財務資料

下表載列於所示期間的節選財務資料，應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

概 要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利	105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	8,055	4,730	4,096
經營利潤	100,701	115,170	323,856
融資收入	202	223	933
融資成本	(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨(虧損)/利潤	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤	52,901	71,867	307,541
所得稅開支	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤	39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損 ⁽¹⁾	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤/(虧損)：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—	—
年內全面收益/(虧損)總額	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益/(虧損) 總額：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785

附註：

- (1) 來自已終止經營業務的虧損指建業東英及其附屬公司錄得的虧損，該等公司主要從事提供物業轉租服務，已於往績記錄期間由本集團出售。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—重組後—出售建業東英」一節。

概 要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔來自以下業務的			
年內全面收益／(虧損)總額：			
— 持續經營業務.....	39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務.....	(15,715)	(31,822)	1,822
	23,411	19,471	233,954
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的			
利潤的每股盈利(以每股人民幣元			
列示)			
— 基本及稀釋.....	1.03	1.35	6.07
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋.....	0.62	0.51	6.12

附註： 以上呈列之每股盈利並未計及根據於2020年4月29日通過的股東書面決議案的建議資本化發行，原因是於本招股章程日期或之前，建議資本化發行並未生效。

於往績記錄期間，我們的收入分別約為人民幣460.5百萬元、人民幣694.0百萬元及人民幣1,754.4百萬元。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自我們所提供的物業管理及增值服務，佔我們收入的76%以上。於往績記錄期間，大部分該等收入來自物業管理及增值服務，分別約為人民幣421.4百萬元、人民幣620.7百萬元及人民幣1,341.1百萬元，於各期間分別約佔總收入的91.5%、89.4%及76.4%。該等收入增加乃主要由於(i)我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米；(ii)我們就在管住宅物業收取的平均物業管理費率從截至2017年12月31日止年度的人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至截至2019年12月31日止年度的人民幣1.82元／平方米／月；(iii)我們將服務範圍擴展至增值服務項下的不同分部，即我們分別於2017年、2018年及2019年開始的物業代理服務、君鄰會及智慧社區解決方案；及(iv)我們加強與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利。我們的銷售成本主要受僱員福利開支、外包人工成本、綠化及清潔費以及外包旅遊服務成本所影響。銷售成本項下該等項目的大幅增加主要歸因於我們員工人數的增加及業務的擴張。

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣105.3百萬元、人民幣160.7百萬元及人民幣576.3百萬元。我們的毛利大幅增加主要歸功於收入增加，而收入增加則主要歸因於(i)同期我們住宅物業的平均物業管理費從人民幣1.73元／平方米／月增至人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至人民幣1.82元／平方米／月；(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們毛利率較高的物業代理服務(我們於整個往績記錄期間錄得的毛利率超過49%)收入從約人民幣0.7百萬元分別激增至約人民幣47.1百萬元及約人民幣259.7百萬元；

概 要

(iii)我們的生活服務收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元，主要由於我們的旅遊服務自2016年開設以來持續增長。我們的生活服務收入隨後大幅增至截至2019年12月31日止年度的人民幣308.6百萬元，主要由於我們於2019年收購一家網絡，該收購截至2019年12月31日為本集團帶來約2.2百萬名註冊用戶，並因此令建業+平台於同期所得收入增加約人民幣156.3百萬元。另一方面，我們能夠有效地將成本分攤至新增在管建築面積以及增值服務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利率分別約為22.9%、23.2%及32.8%。我們的整體毛利率受我們的業務組合所影響。於往績記錄期間，我們的毛利率呈上升趨勢，主要反映我們服務範圍(有較高毛利率)擴大，尤其是(i)我們生活服務的增長，該項服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約8.9%增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%，主要由於我們於2019年收購一家網絡，該收購截至2019年12月31日為本集團帶來約2.2百萬名註冊用戶；(ii)於整個往績記錄期間，物業管理及增值服務的毛利率有所增長，主要歸因於我們擴大業務範圍，於2018年開始就新物業提供物業代理服務；(iii)於往績記錄期間，我們的商業資產管理及諮詢服務有所增長，其於所有業務分部中錄得最高毛利率；(iv)我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約57.0百萬平方米，且於往績記錄期間，我們的平均物業管理費有所增長，具體而言，我們將17個項目的物業管理費率平均提高約41.8%；(v)我們加強與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利；及(vi)我們同期的銷售成本分別增長50.1%及120.9%，低於我們各期間的收入增長，原因在於我們能夠將成本分攤至我們收購的新業務。基於上述原因，我們於往績記錄期間錄得的整體毛利率呈上升趨勢。有關我們按業務分部劃分的毛利及毛利率詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 毛利及毛利率」一節。

我們來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元，主要由於我們的業務擴張令收入大幅增加，而其部分被(其中包括)(i)截至2019年12月31日止三個年度的融資成本波動(主要與資產抵押證券安排有關)；及(ii)行政開支的總體增加(主要由於我們於往績記錄期間為實現業務擴張而僱用的僱員人數增加所致)所抵銷。我們的行政開支主要包括僱員福利開支、專業服務費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、上市開支及其他。於往績記錄期間，行政開支的總體增加主要歸因於業務增長。於往績記錄期間，我們的行政開支分別約為人民幣63.7百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣230.3百萬元，約

概 要

佔同期持續經營收入總額的13.8%、12.4%及13.1%。有關我們於往績記錄期間行政開支及融資成本的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 行政開支」及「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 融資成本」章節。

我們的其他收入包括向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供貸款的利息收入及建業物業管理獲得的政府補助。有關貸款的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 其他應收款項」一節。截至2019年12月31日止年度，我們亦根據政府利好政策錄得可抵扣增值稅。有關政府補助或可抵扣增值稅並無附帶任何條件或其他或有事項。政府補助乃酌情發放且具不確定性，原因是其易受法規及政策變動所影響。

我們的其他收益或虧損淨額包括(i)金融資產的公允價值收益或虧損淨額及(ii)出售設備的收益或虧損淨額。以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品及基金產品。有關我們理財產品的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合資產負債表節選項目 — 以公允價值計量並計入損益的金融資產」一節。我們出售設備的收益或虧損淨額主要包括出售空調、複印機及電腦所得收益。

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	1,062,312	1,040,548	1,362,187
流動負債總額	452,282	625,941	1,017,667
流動資產淨值	610,030	414,607	344,520
非流動資產總值	277,508	283,294	101,257
非流動負債總額	787,954	600,586	64,128
資產淨值	99,584	97,315	381,649
權益總額	99,584	97,315	381,649

我們的資產淨值從截至2017年12月31日的約人民幣99.6百萬元略減至截至2018年12月31日的人民幣97.3百萬元，主要是由於截至2018年12月31日止年度，我們確認虧損約人民幣17.8百萬元。截至2018年12月31日止年度，我們自己終止經營業務錄得虧損約人民幣69.7百萬元，其中約人民幣37.9百萬元歸屬於非控股權益。

我們的權益總額從截至2018年12月31日的約人民幣97.3百萬元增至截至2019年12月31日的約人民幣381.6百萬元，主要歸因於我們的業務擴張。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
持續經營業務	66,019	93,874	265,255
已終止經營業務	17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額	83,849	133,462	280,699
投資活動			
持續經營業務	261,333	159,831	620,876
已終止經營業務	(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額	226,159	137,507	643,932
融資活動			
持續經營業務	(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務	(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額	(287,739)	(258,523)	(474,287)
現金及現金等價物增加淨額	22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物	99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益	—	—	191
年末現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795

經營活動所得現金淨額

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣280.7百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣265.3百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣15.4百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣328.4百萬元、已付所得稅人民幣50.9百萬元及營運資金減少人民幣12.2百萬元的綜合結果。營運資金減少主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣450.0百萬元，其中部分被合約負債增加人民幣161.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣283.6百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

截至2019年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣643.9百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣620.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣23.0百萬元。持續經營業務所得現金主要反映(i)其他方還款人民幣564.0百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣309.0百萬元；及(iii)已收利息人民幣54.9百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣278.4百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2019年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣474.3百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣450.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣23.8百萬元。持續

概 要

經營業務所用現金主要反映了償還借款人民幣436.4百萬元及已付利息人民幣32.4百萬元，其中部分被本公司股東注資人民幣9.4百萬元及胡先生所控制實體的現金墊款人民幣21.4百萬元所抵銷。

累計虧損

憑藉在物業管理行業20年的經驗及運營，本集團經歷了多個業務發展階段，並已成功從物業開發商的支持者轉變為提供物業管理及增值服務的營利性獨立物業服務提供商以及生活服務、商業資產管理及諮詢服務提供商。自我們的主要運營附屬公司之一建業物業管理於1999年註冊成立起，本集團的大部分物業管理服務乃始終為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供。此外，由於我們於最初開展業務時僅提供傳統物業管理服務，因此我們的收入主要來自物業管理服務的提供。由於(i)自註冊成立起，我們的在管總建築面積相對較小，直至2014年底，我們的在管總建築面積超過10百萬平方米，加上彼時我們所收取的物業管理費相對較低，且我們持續產生固定性開支，因此到2014年底，本集團僅能達到收支平衡，當時我們達到的業務規模使我們能夠通過分攤成本實現更高的經濟效益；(ii)經我們的行業顧問之一中指研究院確認，由於市場對物業管理服務的認知度及需求低，以及中國政府為控制管理費率而制定的規章制度，因此我們最初開展物業管理業務時就在管物業收取的物業管理費率較低。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.49元／平方米／月，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.66元／平方米／月。該調整乃由於中國政府頒佈了一項於2014年12月生效的新規定，即《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，據中國法律顧問告知，該規定廢止了物業管理服務價格控制政策，因而我們可自2015年起增加物業管理費；及(iii)我們的業務於起步時持續產生固定性開支(如標準營業成本及當時就吸引及留住管理團隊合格僱員而產生的人工成本)，因此於2017年1月1日，本集團錄得累計虧損約人民幣9.1百萬元。據中指研究院確認，規模較小的物業管理公司於2014年前產生虧損的原因為：(i)中國政府實行嚴格的定價政策，根據該等政策，公司收取的物業管理費低於其產生的成本；及(ii)額外增值服務缺乏市場需求，因此唯一收入來源主要為物業管理服務，而該服務的毛利率低於增值服務，因此，規模較小的物業管理公司通常需花費更長時間以達到收支平衡。由於我們始終專注於為客戶提供優質的物業管理服務，因此我們於2014年前收取的物業管理費無法完全覆蓋產生的成本。最終，我們的成本超過所得收入，因此，儘管我們乃於提供物業管理服務前收取物業管理費，但本集團仍產生了累計虧損，且直至2014年底，僅能達到收支平衡。然而，我們設法令業務

概 要

扭虧為盈。有關促成該等盈利狀況的因素詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合資產負債表節選項目 — 累計虧損」一節。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期間本集團的主要財務比率：

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率.....	-3.5%	-18.3%	59.7%
資產回報率.....	-0.3%	-1.3%	15.6%
流動比率.....	2.3倍	1.7倍	1.3倍
資本負債比率.....	612.5%	448.5%	0.0%
毛利率.....	22.9%	23.2%	32.8%
持續經營純利率.....	8.5%	7.5%	13.3%

全球發售統計數據⁽¹⁾

	下調發售價10%後，		
	按發售價每股發售 股份5.04港元計算	按發售價每股發售 股份5.60港元計算	按發售價每股發售 股份7.20港元計算
股份市值 ⁽²⁾	6,048百萬港元	6,720百萬港元	8,640百萬港元
本公司擁有人應佔本集團每股備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	1.46港元	1.60港元	1.99港元

附註：

- (1) 此表中的所有統計數據均基於超額配售權未獲行使這一假設得出。
- (2) 市值基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的1,200,000,000股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出附錄二所述調整後基於全球發售完成後將予發行及已發行的1,200,000,000股股份(假設超額配售權未獲行使)計算。

上市資格

我們能夠符合《上市規則》第8.05(2)條規定的市值、收益及現金流量測試。

首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃

我們已採用首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。

我們已採用首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — E.首次公開發售後購股權計劃」。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或支付任何股息。我們預計將於上市後每年派付可分配純利的至少30%作為股息，且第一筆股息將於本公司發佈其截至2020年6月30日止六

概 要

個月的中期業績時宣派。股息的支付及金額(如有)視乎多項因素而定，包括我們的年內利潤、能否自附屬公司收到股息、我們的資本及投資要求以及董事會視為相關的其他因素。

根據組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。組織章程細則規定，股息可自本公司已變現或未變現利潤或董事確定不再需要的任何利潤儲備中宣派及支付。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或《公司法》可就此授權的任何其他資金或賬目中宣派及支付。

風險因素

投資發售股份存在若干風險。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。有關風險因素的詳細討論載於本招股章程「風險因素」一節。若干該等風險因素的概要載列於下文。出現下列任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：

- (i) 我們未來的增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理未來增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- (ii) 我們的大部分收益來自我們向建業集團或就建業集團項目提供的服務；
- (iii) 我們的建業+平台可能無法按計劃發展；
- (iv) 我們面臨不受我們控制的有關國內外流行病、恐怖行動、戰爭或其他自然或人為災害的風險；
- (v) 大量物業的物業管理服務、商業資產管理及諮詢服務終止或不獲續期可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- (vi) 我們通常按包幹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；
- (vii) 我們的人工及分包成本可能會波動；
- (viii) 由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險；及
- (ix) 我們可能需就我們的無形資產及商譽計提減值虧損撥備，這可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

閣下決定投資發售股份前應細閱本招股章程「風險因素」整節。

不合規事宜

我們於往績記錄期間提供貸款，這違反了中國人民銀行頒佈的《貸款通則》。請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規事宜」一節。

上市開支

股份上市產生的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣123.2百萬元或總所得款項的7.0%(假設發售價為每股股份6.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)且並無行使超額配售權)，其中，約人民幣74.1百萬元直接來源於發行股份，並將於上市完成後記入股本，約人民幣49.1百萬元將記入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣41.4百萬元，其中約人民幣10.8百萬元記入預付款項，其後將於上市完成後記入股本，約人民幣30.6百萬元記入綜合全面收益表。

近期發展及無重大不利變動

於2019年12月31日(即本招股章程附錄一會計師報告所載最近一期經審核綜合財務狀況表日期)後，我們所管理的物業於最後可行日期增加6處住宅物業(新增在管總建築面積約0.5百萬平方米)。我們的在管總建築面積從截至2019年12月31日的約57.0百萬平方米增加約2.3百萬平方米至截至最後可行日期的約59.3百萬平方米。自2019年12月31日起至最後可行日期，我們新簽訂24份物業服務合同(新增合約總建築面積約3.9百萬平方米)。

近期，新型冠狀病毒開始在湖北省武漢市爆發，並在全球迅速蔓延，引起全世界的憂慮。我們的業務主要位於河南省，該省緊鄰感染情況最嚴重的地區 — 湖北省。於2020年3月26日，我們的住戶中有6例確診病例，他們均已康復出院，另有7名住戶為確診感染病人的家屬，均已送往河南省內政府指定地區進行嚴格的隔離。此外，我們所有的業務部門均已逐漸恢復運營，所有僱員均已到崗。然而，鑒於疫情的嚴重性，本集團於2020年1月上旬實施以下控制措施，以防止社區內疾病的傳播或進一步接觸：(i)向員工發放一次性口罩、手套及防護服，要求員工每天必須穿著分發予彼等的全套防護服裝及配件；(ii)每天對設施、健身器材、長凳、遊樂場、排污系統、管道進行清潔及消毒；(iii)每天至少對物業的地面、電梯按鈕及電梯消毒兩次；(iv)允許我們的中層職員及後台工作員工採用在家辦公的靈活辦公方式；(v)對住戶中的可疑病例進行嚴格隔離，在該情況下，有關住戶將在中國政府規定的指定地點接受至少14天的強制隔離，並在其門上懸掛標誌，表明該住戶是可疑病例，或將通知發送予同一社區的住戶。在此期間，社區內的指定工作人員每天都會去該住所測量體溫。我們亦將根據要求直接將必需品運送到住所；(vi)所有員工和分包商每次進入或離開

工作場所時，都必須接受紅外非接觸式體溫測量；及(vii)員工不得聚集用餐，需自備餐盒，午餐或晚餐分時段用餐。疫情的爆發預期將導致較高死亡率，並可能對中國(尤其是湖北省武漢市)經濟造成不利影響。因此，中國(尤其是湖北省武漢市)物業市場及貨物銷售業務可能受到不利影響。根據我們的行業顧問之一中指研究院的資料，新型冠狀病毒流行病爆發將為我們的業務帶來以下影響或機遇。

根據中指研究院的資料，就我們擴張中部地區的地區覆蓋面及業務範圍的業務策略而言，由於新型冠狀病毒流行病爆發，物業開發商的物業竣工及交付預計將出現一定程度的延遲，因此我們的在管建築面積增長將隨之放緩。截至最後可行日期，董事尚未確定任何合適的目標，並且由於新型冠狀病毒流行病的爆發，我們不會考慮在湖北省進行任何收購，直至該流行病將來在中國得到有效控制為止。就住宅物業的物業管理服務而言，新型冠狀病毒流行病的影響預計甚微。然而，董事認為，這為我們提供了與住戶建立更緊密聯系的機會，因為我們不僅提供與日常生活相關的服務，亦提供廣泛的預防措施，在爆發期間維護社區衛生和住戶健康。若住戶對我們實施的額外防護措施感到滿意，我們認為我們或可提高物業管理費，並進一步提高物業管理費的收繳率。根據中指研究院的資料，我們已採取的其他預防措施可幫助減少我們所管理社區的業主及住戶的恐懼，從而提升彼等對本集團的認可、信任及滿意度。此外，我們努力為業主及住戶提供的卓越物業管理服務可以增強業主對物業管理公司的信任和對優質服務的需求，這有助於提高後續物業管理費的收取率。然而，相比住宅物業，疫情對非住宅物業的物業管理服務的影響更為不利，原因是我們管理的商業樓宇內的辦公室及商舖於疫情爆發期間暫時停業，若新型冠狀病毒流行病持續爆發，遭遇持續經濟損失的辦公室及商舖租戶可能終止租賃協議，以免遭受進一步經濟損失。

就建業+平台而言，根據我們的行業顧問之一艾瑞諮詢的資料，新型冠狀病毒流行病的爆發或會增加客戶需求並刺激收入增長。於新型冠狀病毒流行病爆發期間，出門及購買外賣的人數減少，在家做飯已成為每戶家庭的一項重要日常事務。於新型冠狀病毒流行病爆發期間，社區家庭對新鮮食品的剛性需求增加，線上需求已大幅增加。新型冠狀病毒流行病的爆發帶動了生鮮送貨上門服務的快速發展，而這將推動及加速線上線下服務的整合。因此，新型冠狀病毒流行病的爆發將對我們的建業+平台服務產生積極影響。

概 要

然而，如果新型冠狀病毒流行病疫情繼續惡化，由於旨在遏制新型冠狀病毒流行病（其可能會造成重大的社會及經濟影響）進一步蔓延的嚴厲措施導致失業率上升，我們的業務運營及財務業績（包括物業管理服務及建業+）將受到不利影響。倘中國的失業率上升，物業管理及增值服務或會被視作多餘，而住戶可能不願甚至無力支付物業管理及增值服務費。同樣，倘新型冠狀病毒流行病疫情繼續惡化並最終導致更高的失業率，則中國的消費能力將相應降低，從而影響我們註冊用戶在建業+平台上對商品及服務的消費。此外，我們在建業+平台上合作的供應商或會停止運營，我們或會遭遇供應短缺，進而導致商品及服務消費量進一步下降，甚至失去客戶。

新型冠狀病毒流行病疫情的持續增加了我們的物業管理成本，為確保員工的生命安全，我們從全球各地向信譽良好的可信賴製造商採購紅外測溫儀、安全護目鏡、人臉識別設備、一次性口罩和手套、防護服及消毒用品。此外，截至2020年3月26日，由於新型冠狀病毒流行病疫情的持續，我們遭遇以下問題，可能對我們的業務運營及財務業績造成下列影響：

- (i) 由於新型冠狀病毒流行病爆發期間員工須上班，我們向值班員工及分包商提供一次性津貼，對其工作進行補償，因此，我們因該等補償而產生約人民幣8.0百萬元額外成本。此外，我們向我們的每名員工及分包商提供人均約人民幣200元的一次性補貼，合計約人民幣2.9百萬元，以就此次爆發期間可能產生的任何額外成本作出補貼。我們亦作出約人民幣0.7百萬元撥備，以在此次新型冠狀病毒流行病爆發結束時對我們員工及分包商的辛苦工作進行獎勵。此外，我們已為員工購買日常使用的口罩、洗手液、一次性手套及制服等預防用品，花費約人民幣13.6百萬元。按業務分部細分上述成本，於2020年第一季度，我們就物業管理及增值服務、生活方式服務以及商業資產管理及諮詢服務分別產生約人民幣23.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.6百萬元的成本。預計我們將在2020年第二季度就我們的每個業務分部分別產生約人民幣8.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.5百萬元的額外成本；
- (ii) 由於我們的七名住戶須進行嚴格檢疫，這可能會引起我們員工及住戶的恐慌，並可能影響我們的品牌名聲或聲譽；及
- (iii) 由於當前的疫情可能會阻礙物業開發商竣工，我們的在管建築面積增幅或會減緩，從而影響原本可能會交付予我們管理物業的進度。於2019年12月31日後，我們就另外14項住宅物業及十項非住宅物業訂立物業管理合約，截至最後可行

概 要

日期，合約總建築面積約為3.9百萬平方米。其中四項訂約物業已按計劃交付予我們並由我們管理，而兩項預計將於2020年初交付予我們的訂約物業因疫情爆發而遭延遲，預計我們最早將在2020年下旬開始向其餘物業提供物業管理服務。

儘管我們的業務運營及財務業績受到上述影響，但董事認為，到2020年第二季度末，本集團的業務運營將在很大程度上恢復正常。我們認為，一旦疫情爆發得到有效控制，物業交付應會保持樂觀，或其影響可忽略不計。儘管我們已盡最大努力實施多種措施防止新型冠狀病毒在社區內蔓延，但新型冠狀病毒流行病疫情的持續可能會對我們的業務及財務狀況產生進一步的影響。因此，中國政府已實行多項政策以減輕不同省份(如山西、山東、長沙、深圳、杭州和蘇州)的物業管理公司成本增加相關的財務負擔，原因是物業管理服務的質量被認定為控制疫情的最有效措施之一。據中指研究院告知，河南省七個政府部門已聯合發佈《關於應對新冠肺炎疫情影響防範和化解房地產市場風險的若干意見》(「《意見》」)，其包含一系列由政府實施的綜合措施以減輕河南省物業管理公司面臨的財務困難。根據中國法律顧問的意見，對於積極參與新型冠狀病毒流行病疫情預防及控制的物業管理公司，市和縣級財政部門將按《意見》根據當地實際情況給予相應的財政補貼。此外，對於物業管理公司及房屋租賃公司，該等公司可以享受針對生活方式服務行業發佈的相應支持政策。

除購買防護必需品的成本增加外，預計以下業務分部可能在收入及客戶方面遭受一定程度的不利影響：

業務分部	影響	詳情
物業管理	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入有所增加，主要是由於我們的在管建築面積持續增加。 董事預計，對我們在管住宅物業的收入影響將很小。就非住宅物業而言，董事預計對收入的影響應更嚴重，原因是辦公室及商舖租戶持續遭受財務損失，可能會終止其租賃協議以防止進一步財務損失
	客戶	董事預計我們的在管住宅物業將不會受到影響。但如果相關租戶決定終止其租賃協議，我們在管非住宅物業的客戶可能會減少

概 要

業務分部	影響	詳情
社區增值服務	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入保持相對穩定，因為本集團的團購服務產生的收入增加大部分被本集團的內部維修和保養服務產生的收入減少所抵銷。董事預計，由於在新型冠狀病毒流行病爆發期間人們傾向於留在家中，對收入的影響很小，因此對此類服務的需求將持續增長
	客戶	董事預計，由於我們的主要客戶為業主或住戶，因此不會對客戶數目產生任何即時影響
非業主增值服務	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入保持相對穩定，因為對準備在2020年初出售的物業現場銷售援助的需求有所增加。然而，董事預計新型冠狀病毒流行病的爆發將會對從2020年第二季度開始的收入產生影響，因為物業交付可能會延遲
	客戶	董事預計，由於物業交付可能會延遲，非業主增值服務的客戶將會減少
智慧社區解決方案	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入增長非常顯著。由於本集團於2019年已簽訂更多合約以安裝智慧社區解決方案，故我們受新型冠狀病毒流行病爆發的影響較小，其中物業按計劃於2020年第一季度交付予本集團，第一階段的安裝已於2020年3月初完成，屆時物業開發商逐步恢復運營，所以本集團可以開始安裝智慧社區解決方案。然而，董事預計由於自2020年第二季度起物業交付可能會延遲，收入將略有下降
	客戶	董事預計並無任何即時影響，因為我們已就相關服務訂立合約
物業代理	收入	董事預計，物業可能延遲交付將導致收入小幅下降，從而造成物業代理服務的需求減少。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約26%（基於未經審核管理賬目）
	客戶	董事預計，物業代理服務客戶將會減少

概 要

業務分部	影響	詳情
建業君鄰會	收入	由於新型冠狀病毒流行病的爆發，我們在2020年第一季度未組織任何大型活動，因此，與2019年第一季度相比，我們在2020年第一季度的收入大幅下降約25%（基於未經審核管理賬目）。董事預計，如果新型冠狀病毒流行病疫情持續惡化，這種情況很有可能繼續
	客戶	由於我們建業君鄰會的主要客戶是建業地產，故董事預計對客戶數量並無即時影響
建業+	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅增加，因為在新型冠狀病毒流行病爆發期間人們傾向於留在家中，故對線上商品和服務的需求增加，董事預計其對收入的影響很小
	客戶	董事預計對客戶數量並無任何即時影響
旅遊服務	收入	董事預計，由於暫停或限制旅遊，此分部收入將會減少。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約18%（基於未經審核管理賬目）
	客戶	董事預計，旅遊服務客戶將會減少
建業大食堂	收入	董事預計，由於疫情爆發期間暫停旅遊，此分部收入將會減少
	客戶	董事預計，對於委託安排而言，不會有重大影響，因為我們仍將根據委託安排為業主（作為客戶）管理整個大食堂。然而，就我們的租賃業務安排而言，由於我們的客戶是食堂的個體消費者，因此，董事預計，由於在疫情爆發期間暫停或限制旅遊或其他封鎖措施，客戶數量將會受到影響
酒店管理	收入	由於暫停或限制旅遊，此分部收入將會減少，從而導致我們無法獲得入住率獎金。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約78%（基於未經審核管理賬目），主要原因是(i)由於新型冠狀病毒流行病爆發的影響相對較大，本集團僅收到固定收入；(ii)本集團計劃於2020年2月及2020年3月自願降低管理費
	客戶	董事預計並無任何即時影響，因為我們仍將為現有客戶管理酒店

概 要

業務分部	影響	詳情
商業資產管理	收入	董事預計，由於新型冠狀病毒流行病爆發期間暫停或限制旅遊，收入將減少，因此將對我們的年度獎勵管理服務費產生影響
	客戶	董事預計對客戶數量並無即時影響
文化旅遊綜合體管理	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅增加，乃由於本集團在2019年3月方開始管理文化旅遊綜合體 董事預計，由於新型冠狀病毒流行病爆發期間，文化旅遊綜合體中的農業管理繼續並保持穩定，故對收入的影響很小
	客戶	董事預計對客戶數量並無任何即時影響

儘管我們各個業務的運營均受新型冠狀病毒流行病爆發影響，但與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入仍大幅增加約20%（基於未經審核管理賬目），主要是由於我們的物業管理和增值服務分部的收入大幅增加。

就對我們成本的影響而言，上文所載所有業務分部的若干直接成本將會按收入減少的相同比例減少，但若干固定成本將保持不變。

由於新型冠狀病毒流行病疫情持續加劇，新型冠狀病毒迅速在全球蔓延，導致全球每日確診病例數及死亡人數激增。儘管如此，由於我們的業務主要位於中國河南省，我們的全部客戶均來自中國，因此，我們的運營未受到其他國家的處境所影響。早前，國際貨幣基金組織僅因為全球新型冠狀病毒疫情爆發的區域性蔓延，而大幅調低了中國2020年的增長預期。儘管如此，基於所開展的業務評估的結果（計及(i)並無產生收入；(ii)僅留任最低數量的員工；(iii)並無全球發售所得款項；(iv)並無派付股息；(v)新型冠狀病毒流行病於2月（爆發高峰期）爆發的影響用作預測就相關開支所產生的額外成本；及(vi)我們將僅使用可用即期現金，且並無收回應收款項），董事認為本集團將在若情況惡化，我們所有業務分部均停止的最壞情況下，仍能在2020年3月起計約12個月維持財務可行性。倘我們所有業務分部停止及除將獲得全球發售所得款項外，上述所有其他假設保持不變，董事認為，本集團將在2020年3月起計約50個月維持財務可行性。此外，倘我們的所有業務均停止，我們須將分包商的數量減半（通知期為一至三個月），以維持我們在管社區及郊區休閒綜合體最低程度的運營。此外，我們亦須削減餘下僱員40%的薪水。在此情況下，我們的物業管理及增值

概 要

服務、生活服務及商業資產管理及諮詢服務產生的最低固定成本預計分別約為每月人民幣34.3百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.4百萬元。然而，據中指研究院告知，國際貨幣基金組織提出的觀點及新型冠狀病毒全球蔓延對物業管理公司的運營及財務表現的影響均將相對小於對其他行業的公司的影響。原因是(i)物業管理公司的所有員工已復工，從而維持向住戶提供的服務的質量；(ii)住戶每月支付的物業管理費的金額比例相對疫情爆發期間的其他日常開支而言可忽略不計；及(iii)疫情爆發期間，人們通常待在家裡，因此對優質物業管理服務的需求增加。

除上述對成本及收入的影響外，我們的業務營運於往績記錄期間後及截至本招股章程日期一直保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們運營所處的整體經濟及監管環境並無重大變動。此外，全球發售所得款項的用途並無變動。董事確認，自2019年12月31日至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景未出現重大不利變動，且未發生將對本招股章程附錄一會計師報告所載合併財務報表所列示資料產生重大不利影響的事件。