
概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，其未必載有對閣下而言可能屬重要的全部資料。在決定是否[編纂]於[編纂]前，閣下務請閱讀本文件全文。

任何[編纂]均涉及風險。[編纂]於[編纂]所涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定是否[編纂]於[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理上擁有強大而均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，我們已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到認可。自2017年以來，我們連續三年被中指院評為物業服務百強企業之一，就整體實力而言，我們在2019年物業服務百強企業中排名第35位。此外，就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。

我們在中國提供社區服務已有15年以上，重心在長三角地區。為實現「讓生活更有溫度」的願景，我們一直在努力奉行「以誠待客，卓越服務」，以服務於客戶的多樣化需求。一直以來，我們提供多種服務，地域覆蓋廣闊。截至2019年12月31日，我們的總合同建築面積約為27.6百萬平方米，涉及中國14個省、直轄市及自治區41個城市的167個項目，在管總建築面積約為15.8百萬平方米，涉及中國七個省、直轄市及自治區21個城市的94個項目。此外，截至2019年12月31日，我們提供顧問服務的物業合同建築面積約為2.7百萬平方米，涉及三個城市的17個項目。

業務模式

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為高度認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務。我們亦向非業主（主要為房地產開發商）及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。以下為我們於往績記錄期間及截至最後可行日期的三條主要業務線概要。

概 要

物業管理服務 我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們亦為寫字樓及學校等其他物業提供物業管理服務。

非業主增值服務 我們亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的銷售協助服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

社區增值服務 我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值增值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務；(iv)公用區增值服務及(v)資產管理服務等。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的總收益明細。

	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)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	257,140	100.0	348,981	100.0	502,990	100.0

我們認為，物業管理業務乃我們創造收入的基礎，有助於擴大非業主增值服務及社區增值服務的客戶基礎。我們相信，通過提供多元化的服務，我們的社區增值服務可提高客戶的滿意度及忠誠度，提升品牌及服務的市場認可度並提高盈利能力。

概 要

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢乃我們取得成功的關鍵，並令我們從競爭對手中脫穎而出：(i)我們是一家深耕長三角地區、增長迅速的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面具有均衡的物業管理能力，(ii)全方位的多元服務為我們的業務提供持續增長動力，利潤率提升顯著，(iii)通過「業務一體化+智慧物聯」打造的弘陽小鎮一體化平台提升運營效率，優化整體客戶體驗，並且有利於我們降低運營成本，改善盈利能力，(iv)憑藉標準化運營及質量管控體系，我們的物業服務廣受客戶及行業認可，及(v)我們在具有豐富物業管理經驗的高級管理團隊帶領下，凝聚了專業團隊，並由我們完善的績效激勵和人才培養機制支持我們的可持續發展。

業務戰略

我們通過實施以下戰略致力成為「受人尊敬的美好生活運營服務商」：(i)繼續深化「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的戰略佈局，多種渠道擴大市場份額及物業組合，(ii)繼續延伸物業管理服務價值鏈，滿足不同客戶的差異化需求，(iii)持續升級智能化系統和設備，深化智慧社區生態圈，提升服務品質和運營效率，(iv)進一步提升服務標準化，提升服務質量，提高客戶滿意度，及(v)加強人才培養體系建設，憑藉以人才為本的企業文化，繼續招聘和保留技術及管理人才，不斷提升組織、人才、機制、文化和服務管理水平。

客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長及忠實的客戶群，主要由房地產開發商、業主、住戶及租戶以及其他物業管理公司組成。我們已與大多數主要客戶建立穩定業務關係。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的銷售收入分別佔總收入的約54.3%、48.4%及50.5%，於同期，來自單一最大客戶的銷售收入分別佔總收入的約26.4%、26.3%及24.0%。有關詳情，請參閱「業務 — 客戶」。

我們的供應商主要包括提供安保、清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商，以及提供生活服務的商家。我們已與大多數主要供應商建立穩定的長期業務關係。於2017年、2018年及2019年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約36.1%、45.9%及30.5%，於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約16.5%、19.5%及14.0%。有關詳情，請參閱「業務 — 供應商」。

概 要

合併財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，其應與本文件附錄一中的合併財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。在本招股說明書中。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

合併損益及其他全面收益表概要

	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)
收益	257,140	348,981	502,990
銷售成本	(199,091)	(279,209)	(375,546)
毛利	58,049	69,772	127,444
除稅前溢利	38,631	44,444	78,299
所得稅開支	(9,919)	(11,453)	(21,232)
年內溢利	<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>

於往績記錄期間，我們錄得收益持續增長，乃主要由於我們成功進行業務擴張令在管總建築面積增加，導致物業管理服務收益增加所致。

合併財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
流動資產總值	126,864	252,979	502,616
非流動資產總值	9,976	11,162	36,893
流動負債總額	119,656	213,710	319,925
流動資產淨值	7,208	39,269	182,691
非流動負債總額	—	256	2,250
權益總額	17,184	50,175	217,334

合併現金流量表概要

	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)
經營活動所得現金流量淨額	79,976	27,452	110,999
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	71,337	(105,135)	(27,977)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物	29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111

概 要

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.06倍	1.18倍	1.57倍
資產負債比率 ⁽²⁾	87.4%	81.0%	59.7%
資本負債比率 ⁽³⁾	—	10.0%	—
總資產回報率 ⁽⁴⁾	21.0%	12.5%	10.6%
股權回報率 ⁽⁵⁾	167.1%	65.8%	26.3%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行借貸與其他借貸的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股權回報率按年內溢利除以年末總股本再乘以100%計算。

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.06倍上升至截至2018年12月31日的1.18倍，乃主要由於應收關聯方款項增加導致流動負債增加少於流動資產增加所致。我們的流動比率進一步由截至2018年12月31日的1.18倍上升至截至2019年12月31日的1.57倍，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯方款項增加所致。

我們的資產負債比率由截至2017年12月31日的87.4%下降至截至2018年12月31日的81.0%，乃主要由於應付關聯公司款項增加導致總資產增加少於總負債增加所致。我們的資產負債比率進一步下降至截至2019年12月31日的59.7%，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯公司款項增加導致總資產增加以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及合同負債增加導致總負債減少所致。

我們的總資產回報率由2017年的21.0%下降至2018年的12.5%，並進一步下降至2019年的10.6%，主要歸因於總資產持續增加。

我們的股權回報率由2017年的167.1%下降至2018年的65.8%，並進一步下降至2019年的26.3%，主要歸因於股權增加。

概 要

控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，弘陽服務集團(控股)將合共持有[編纂]股股份(相當於本公司經擴大已發行股本的[編纂]%)。弘陽服務集團(控股)為一家由弘陽集團全資擁有的投資控股公司，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團(控股)分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團(控股)由曾先生直接全資擁有。因此，曾先生、弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽服務集團(控股)於[編纂]後將繼續為我們的控股股東。弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團及弘陽服務集團(控股)各自均為投資控股公司。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於[編纂]完成後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所[申請]，且聯交所[已同意]授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關於若干持續關連交易的規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「持續關連交易」。

[編纂]⁽¹⁾

[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：	初步為[編纂]的[編纂]%(可予[編纂])及[編纂]的[編纂]%(可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]：	最多達初步可供認購的[編纂]數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[編纂]港元至[編纂]港元

	按[編纂]每股股 份[編纂]港元計算	按[編纂]每股股 份[編纂]港元計算
股份[編纂] ⁽²⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 本表的所有統計數據均基於假設[編纂]未獲行使計算得出。

(2) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後預期將發行[編纂]股股份，並假設[編纂]未獲行使計算得出。

概 要

- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出本文件「財務資料 — 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」所述調整後及基於緊隨[編纂]完成後將發行[編纂]股股份而計算。

[編纂]用途

我們估計，於扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後並假設[編纂]並無獲行使，我們將會獲得的[編纂]淨額（假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數））將約為[編纂]百萬港元。

我們擬將[編纂][編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模，其中(i)約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於收購或投資於其他專注於住宅物業的物業管理公司，其適合並可補充我們的業務運營及策略，以擴大業務規模；(ii)約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於收購或投資於其他從事非住宅物業的物業管理公司，以增強我們服務非住宅物業的能力及豐富我們的項目組合。截至最後可行日期，我們並無任何投資或收購目標。
- 約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於加強智能系統的研發及升級，其中(i)約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統，以及維護及升級現有智能系統及硬件設備；及(ii)約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於研發及升級智能系統，尤其是(a)研發「弘陽小鎮」業務一體化平台，藉此，我們旨在整合各種業務終端、改善不同平台間的協同性及提升大數據分析能力，及(b)招聘並培養技術專家及研發團隊。
- 約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於提升我們的服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源，其中，
 - (i) 約[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於擴展我們的「宸忻服務」，以推行高端服務系統。尤其是，我們計劃招募具有專業背景的高端管家團隊並於我們的在管住宅物業推出「宸忻」系列產品。此外，我們亦計劃透過增加社區活動數量及種類投資社區活動，為業主及住戶提供更好的居住體驗；及

概 要

- (ii) 約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於與第三方供應商合作，以改善增值服務的品質及多樣性。
- 約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展，其中(i)約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於促進中高端管理人才及高潛質儲備人才的招聘，以補充業務運營；及(ii)約[編纂](或[編纂]百萬港元)將用於優化員工培訓及學習系統，建立培訓團隊及激勵計劃，以進一步為員工提供全面的培訓及指導。
- 約[編纂](或[編纂]百萬港元)用作營運資金及一般公司用途。由於我們的業務快速及內生增長，多樣化的服務提供連同合適機會出現時的任何投資或收購，我們預計對營運資金的需求將會增加。

有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立之日起，我們尚未宣派或派付任何股息。我們並無預先釐定的股息分派派息率。我們的股息政策須遵守開曼群島有關法律。董事會於釐定是否建議就任何期間宣派任何股息及應派付的股息金額時擁有全權酌情權。於釐定任何股息派付時，董事會會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概不保證將來會派付任何金額的股息，或根本不會派付股息。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的可供分派儲備分別約為人民幣10.9百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣91.2百萬元。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，其中多項風險並不在我們控制範圍內。該等風險可分類為(i)與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[編纂]有關的風險。最重大的風險概述如下：(a)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；(b)我們的歷史業績未必指示未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃達成未來增長，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重大不利影響；(c)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；(d)我們面臨與2019冠狀病毒病疫情相關的若干風險；及(e)員工成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。

概 要

不合規事件

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能按照中國相關法律法規的規定為部分員工繳納足額社會保險及住房公積金供款。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]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(即指示性[編纂]範圍的中位數)且[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]百萬元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後於權益扣除，而約人民幣[編纂]百萬元將於合併損益及其他全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬元已計入預付款項並將隨後於[編纂]完成後於權益扣除，約人民幣[編纂]百萬元於合併損益及其他全面收益表扣除。上述[編纂]開支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2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。根據中指院的資料，我們的物業管理服務及非業主增值服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。根據中指院的資料，就整體實力而言，我們在2019中國物業服務百強企業中排名第35位。我們認為，中國物業管理行業對中端及低端部分的准入門檻相對較低，但對高端部分的准入門檻相對較高。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

近期發展及概無重大不利變動

近期發展

新物業管理服務合同

自2020年1月1日起及直至最後可行日期，我們已訂立三個項目的物業管理服務合同，總建築面積0.16百萬平方米，涉及住宅物業及學校。

概 要

2019冠狀病毒病疫情對業務的影響

於2019年12月，在湖北省武漢市首次發現2019冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病**」），其後在中國及全球迅速傳播。於2020年1月30日，世界衛生組織（「**世界衛生組織**」）宣佈2019冠狀病毒病疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，並說明其決定乃基於病原體傳播至醫療基礎設施薄弱的國家可能產生的影響。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈2019冠狀病毒病為大流行病。

截至最後可行日期，我們擁有一個總建築面積為0.1百萬平方米的在管住宅項目位於湖北省武漢市及一個我們為其提供協銷服務的項目位於湖北省襄陽市。截至同日，我們於湖北省共有58名員工。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們於湖北省的業務產生的收益分別為零、人民幣[0.2]百萬元及人民幣[0.6]百萬元。截至最後可行日期，我們並無因2019冠狀病毒病而造成任何勞動力短缺。

為防止2019冠狀病毒病於我們在管社區內傳播，我們已在應急系統下針對2019冠狀病毒病及時採取預防措施，包括向現場工作人員分發防護口罩及其他設備，於樓宇入口處測量體溫，進行手部及桌面消毒以及公用區消毒等。截至最後可行日期，我們於湖北省的所有現場工作人員均未感染2019冠狀病毒病。

考慮到：(i)我們在湖北省的業務並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因2019冠狀病毒病造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本文件刊發後未來至少12個月的需求，及(iv)我們預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難，我們預計，2019冠狀病毒病疫情將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。然而，我們仍需承擔由2019冠狀病毒病引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務 — 2019冠狀病毒病疫情對業務的影響」及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與2019冠狀病毒病疫情相關的若干風險。」

無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本文件日期，我們的業務經營維持穩定。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本文件日期，我們自2019年12月31日（即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。