

## 概 要

本概要為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

## 概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們為在中國提供物業管理服務逾15年而感到自豪，且我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。根據中指院的資料，2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名<sup>1</sup>。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。<sup>1</sup>

截至2019年9月30日，我們在34個城市擁有136個在管項目，覆蓋中國四個地區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。截至同日，我們在管項目的總建築面積約為2,100萬平方米，總簽約建築面積約為3,440萬平方米。

我們的業務涉及服務各類物業，包括住宅及非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校等。在開發及提供物業管理服務時，我們秉承「服務為你，陪伴由心」的理念，強調我們致力於為客戶提供的優質服務。根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強及2019中國社區服務商品牌價值20強。

我們與正榮地產集團維持長遠合作關係，並且認為，合作關係以及通過與第三方房地產開發商或業主合作擴展我們項目組合的能力使得我們於往績記錄期的收益及淨利潤快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加61.2%至2019年同期的人民幣516.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增加94.6%至2018年的人民幣39.5百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

附註：

- (1) 中指院每年按整體實力發佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

## 概 要

### 我們的業務模式

我們擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)景觀美化服務及(iv)維修及保養服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計諮詢服務以及(v)交付前檢查服務。
- **社區增值服務。**我們為業主和住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)停車場管理、租賃協助及其他服務及(iii)公共區域增值服務，旨在提升客戶的居住體驗及促進客戶物業保值和增值。

我們認為物業管理服務業務線乃我們產生收益、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。我們的非業主增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升我們的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。我們全面的社區增值服務業務線有助於增強我們與客戶的關係，改善客戶滿意度及忠誠度。我們認為我們的三條業務線將繼續助力我們獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

下表載列所示年度或期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	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	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計 .....	<u>272,858</u>	<u>100.0</u>	<u>456,308</u>	<u>100.0</u>	<u>320,562</u>	<u>100.0</u>	<u>516,900</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)



## 概 要

於往績記錄期，於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們對由正榮地產集團所開發項目（不包括正榮地產集團及其他物業開發商共同所開發的正榮地產集團並無控股權的任何物業項目）的中標率為100%。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們對管理第三方物業開發商所開發項目的中標率分別約為22.7%、50.9%及27.6%。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣／平方米／月			
正榮地產集團 <sup>(1)</sup> .....	2.09	2.28	2.32	2.58
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> .....	2.91	2.25	2.22	1.61
<b>整體平均物業管理費 .....</b>	<b>2.27</b>	<b>2.27</b>	<b>2.30</b>	<b>2.14</b>

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

往績記錄期對由正榮地產集團所開發項目收取的平均物業管理費增加乃主要由於我們能夠就2018年及2019年首九個月向我們在管的若干新物業提供的服務收取較高的物業管理費（鑒於我們的往績記錄良好及品牌知名度提升），亦由於2018年及2019年首九個月我們在管的若干辦公樓位於上海及蘇州等一、二線城市的黃金地段。2017年至2018年對由第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。截至2019年9月30日止九個月，對第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費較2018年同期減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言屬於相對較新的物業類型，如工業園，且位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費與項目組合的其他物業相比相對較低。2017年，正榮地產集團所開發項目的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的項目，主要因為第三方物業開發商開發的一大部分項目是非住宅物業，與住宅物業相比，平均物業管理費相對較高。

## 概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	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	%
	(未經審核)							
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	147,137	62.4	194,087	56.4
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	67,589	28.7	123,505	35.9
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	20,902	8.9	26,499	7.7
<b>總計 .....</b>	<b>202,539</b>	<b>100.0</b>	<b>335,325</b>	<b>100.0</b>	<b>235,628</b>	<b>100.0</b>	<b>344,091</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，我們三條業務線的銷售成本均有所增加，這整體上與我們同期的業務擴張一致。有關銷售成本主要組成部分的明細，請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收益表的說明－銷售成本」，而有關各期間變動的分析，請參閱「財務資料－營運業績－截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月對比」及「財務資料－營運業績－截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比」。

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9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(未經審核)							
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	37,083	20.1	58,433	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	31,361	31.7	66,166	34.9
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	16,490	44.1	48,210	64.5
<b>毛利總額／整體毛利率....</b>	<b>70,319</b>	<b>25.8</b>	<b>120,983</b>	<b>26.5</b>	<b>84,934</b>	<b>26.5</b>	<b>172,809</b>	<b>33.4</b>

於往績記錄期，我們的毛利及整體毛利率呈上升趨勢，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月至2019年同期有所增長，主要由於社區增值服務的毛利增加。我們社區增值服務的毛利率高於該等其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務（如停車場管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務）的勞動密集程度通常低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期普遍增加，主要

---

## 概 要

---

由於(i)停車場管理、租賃協助和其他服務因我們於2018年下半年在海峽西岸地區啟動該服務以來持續的業務擴張而增加及(ii)我們開展的營銷工作令公共區域增值服務在管建築面積增加。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮地產集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們向正榮地產集團提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣136.3百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、26.9%及26.4%。於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，來自五大客戶的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣151.8百萬元及人民幣157.3百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、33.3%及30.4%。有關更多詳情，請參閱「業務－客戶」。

就三大業務線而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、保安、景觀美化及若干維修及保養服務的外包商。於2017年及2018年及截至2019年9月30日止九個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣12.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及10.7%。有關更多詳情，請參閱「業務－供應商」。

### 我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

- 全國佈局、快速成長及綜合性的物業管理服務提供商；
- 與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會；
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務；
- 通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認知度；
- 標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本管控機制；及
- 經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐。

### 我們的業務策略

我們擬實施以下策略來進一步鞏固我們在中國物業管理行業的市場地位：

- 擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額；
- 保持創新，不斷開發多元化的增值服務；
- 通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化；及
- 持續吸引、培養及保留人才。

## 概 要

### 主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘自本文件附錄一A及一B所載會計師報告所載經審核綜合財務報表（包括其附註）及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

### 合併損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
收益 .....	272,858	456,308	320,562	516,900
毛利 .....	70,319	120,983	84,934	172,809
除稅前溢利 .....	27,703	53,266	38,351	99,518
年／期內溢利及全面收入總額 ..	<b>20,297</b>	<b>39,524</b>	<b>28,535</b>	<b>74,259</b>

於往績記錄期，我們的收益、溢利、年內或期內溢利迅速增加，這與我們的在管總建築面積及簽約建築面積增加一致。於往績記錄期，我們的毛利率亦有所增長，主要反映我們社區增值服務的毛利率上升。更多詳情請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」。

### 合併財務狀況表節選項目

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
	(未經審核)		
非流動資產 .....	40,707	42,931	136,951
流動資產 .....	686,577	808,162	873,770
資產總值 .....	<b>727,284</b>	<b>851,093</b>	<b>1,010,721</b>
流動負債 .....	209,640	293,965	374,815
流動資產淨值 .....	<b>476,937</b>	<b>514,197</b>	<b>498,955</b>
資產淨值 .....	<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>93,159</b>
總權益 .....	<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>93,159</b>

## 概 要

### 合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
經營活動現金流入淨額 .....	68,462	34,053	15,411	33,071
投資活動現金流入／ (流出) 淨額 .....	14,715	(56,232)	(25,465)	61,308
融資活動現金流出淨額 .....	(50,058)	(29,007)	(35,926)	(69,239)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額 .....	<b>33,119</b>	<b>(51,186)</b>	<b>(45,980)</b>	<b>25,140</b>
年／期初現金及現金等價物 ....	67,910	101,029	101,029	49,843
年／期末現金及現金等價物 ....	<b><u>101,029</u></b>	<b><u>49,843</u></b>	<b><u>55,049</u></b>	<b><u>74,983</u></b>

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至2019年 9月30日或 截至該日 止年度
	2017年	2018年	(未經審核)
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%) .....	140.0	73.2	106.3 <sup>(4)</sup>
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%) .....	2.8	4.6	9.8 <sup>(4)</sup>
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍) .....	3.3	2.7	2.3
毛利率(%) .....	25.8	26.5	33.4
純利率(%) .....	7.4	8.7	14.4

附註：

- (1) 等於當期利潤除以該期末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於當期利潤除以該期期末總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以當日的流動負債。
- (4) 該等比率經已年化，可與過往年度的比率比較，但並不表示實際業績。

有關上表內主要財務比率的進一步分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」。

## 概 要

### 控股股東、持續關連交易及[編纂]投資者

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的購股權，偉正、偉耀及偉天由歐宗榮先生全資擁有，將合計直接擁有已發行股份總數約[編纂]%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，其股份於聯交所上市（股份代號：6158）。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務，因此不會或不大可能會直接或間接與本公司可能須根據上市規則第8.10條予以披露的業務相競爭。有關詳情請參閱「與控股股東的關係」。

於往績記錄期，我們受聘於正榮地產集團（及其聯繫人）以(i)在交付有關物業予業主之前，為其開發的住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營的商業物業提供管理及相關服務。儘管如上所述，我們認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。於截至2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月，我們從正榮地產集團（及其聯繫人）以及正榮集團以外的客戶產生的收入分別佔我們總收入的54.3%、61.7%及61.6%。

預期本集團於[編纂]後將繼續為正榮地產集團提供服務。有關正榮地產集團與本集團持續關連交易的詳情載於「關連交易」。

我們的[編纂]投資者Sky Bridge於2019年1月21日以代價人民幣2,524,380元收購了福建正榮5%股權，並於2019年11月7日以發行本公司當時已發行股份數目5%作為代價將之轉讓予本公司。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資」。

### [編纂]<sup>(1)</sup>

	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元	按[編纂]每股 [編纂][編纂]港元
我們的股份市值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整合併每股 有形資產淨值 <sup>(3)</sup> .....	[編纂]	[編纂]

(1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。

(2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行的[編纂]股股份。

(3) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值於作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

## 概 要

### 股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。股息宣派由董事根據我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及董事認為可能相關的其他因素酌情確定。無法保證我們將能夠按董事會的任何計劃所載的金額宣派任何股息或根本無法宣派股息。我們目前並無任何股息政策或有意不久將來宣派或派付任何股息。有關更多資料，請參閱「財務資料－股息」。

### [編纂]

假設[編纂]並無獲行使及並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係，擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模，其中(i)約[編纂]%（或[編纂]港元）將用於收購其他符合我們甄選標準的物業管理公司；及(ii)約[編纂]%（或[編纂]港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司；
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於進一步開發我們的信息管理系統；
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務平台，以提升我們提供全新及現有物業管理服務的效率，改善我們的服務範圍及質量並提升客戶滿意度；及
- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### 近期發展及無重大不利變動

與截至2019年9月30日的總簽約建築面積約34.4百萬平方米相比，我們截至2019年11月30日的總簽約建築面積為36.2百萬平方米，包括正榮地產集團所開發的物業總簽約建築面積21.3百萬平方米及第三方物業開發商所開發的物業總簽約建築面積15.0百萬平方米。截至2019年11月30日的總簽約建築面積中，已交付由我們管理的總建築面積為22.6百萬平方米，包括正榮地產集團所開發的物業總建築面積10.8百萬平方米及第三方物業開發商所開發的物業總建築面積11.8百萬平方米。

董事經作出適當審慎考量後確認，自2019年9月30日起及截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

## 概 要

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計為人民幣[編纂]元(基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已經或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至2019年9月30日止九個月扣除，而約人民幣[編纂]元預期將於往績記錄結束後及[編纂]完成時扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額可根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預期，[編纂]開支將會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 不合規事宜

於往績記錄期，我們的若干附屬公司及分公司未有根據中國相關法規為我們的若干合資格僱員按時足額繳納社會保險供款、辦理住房公積金賬戶的必要備案手續或開立住房公積金賬戶及／或按時足額繳納住房公積金供款。有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。

### 風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們未必能按計劃實現未來增長及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；
- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們未來的收購未必會成功；
- 我們的大部分收益來自我們向正榮地產集團所開發的項目提供的物業管理服務，而正榮地產集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；及
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本招股程「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。