

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，本概要作為整體受到整份文件的限制，並應與之一並閱讀。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們旨在為客戶提供覆蓋物業全生命周期的全產業鏈綜合服務。截至2019年12月31日，我們在27個城市擁有308個在管項目，總面積為23.5百萬平方米，其中總建築面積11.4百萬平方米的101個項目位於大灣區。該等項目包括商務物業、公共與工業物業及住宅物業。我們的在管物業大部分位於中國一線及新一線城市。我們管理這些物業及其附屬的設施。除了更傳統的基本物業管理服務外，亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。我們是市場上為數不多的專業為商務物業提供綜合服務的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務。我們擬出售我們的金融服務業務。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收入從2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率約為39.2%。我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率約為59.1%。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率約為43.9%。我們的純利從2017年的人民幣136.4百萬元增至2019年的人民幣233.6百萬元，複合年增長率約為30.9%。

我們的業務模式

在往績記錄期內，我們的收入主要來自物業管理服務。在往績記錄期內，我們亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

概 要

物業管理服務

於往績記錄期，我們在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；及
 - 企業大樓和辦公與研發園區；
- 公共與工業物業，如政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅及公寓。

我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供物業管理服務。

我們於往績記錄期向在管物業提供的服務包括：

	基本物業 管理服務	增值服務		
		資產服務	企業服務	特定增值服務
商務物業				
• 寫字樓及商業綜合體	<ul style="list-style-type: none">• 環境服務• 安保服務• 設施設備運維服務• 物業綜合服務• 禮賓服務• 停車場管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 前期物業顧問諮詢服務• 空間運營服務• 二手物業租售代理服務• 輕資產物業運營服務	<ul style="list-style-type: none">• 企業行政管理與僱員福利支持服務• 為企業客戶的員工提供服務	<ul style="list-style-type: none">• 專項工程改造服務• 辦公室等場所的專項清潔服務• 銷售協助服務• 拎包入住服務
• 企業大樓和辦公與研發園區	<ul style="list-style-type: none">• 環境服務• 安保服務• 設施設備運維服務• 物業綜合服務• 禮賓服務• 停車場管理服務• 其他額外物業管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 前期物業顧問諮詢服務	<ul style="list-style-type: none">• 為高管提供高端服務• 企業行政管理與僱員福利支持服務• 向企業客戶的僱員服務	<ul style="list-style-type: none">• 專項工程改造服務• 辦公室等場所的專項清潔服務

概 要

	基本物業 管理服務	增值服務		
		資產服務	企業服務	特定增值服務
公共及工業 物業	<ul style="list-style-type: none"> • 環境服務 • 安保服務 • 設施設備運維服務 • 物業綜合服務 • 停車場管理服務 	不適用	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 專項工程改造服務 • 專項清潔服務
住宅物業	<ul style="list-style-type: none"> • 清潔和園藝服務 • 安保服務 • 維修保養服務 • 停車場管理服務 • 客戶服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 二手物業租賃及銷售代理服務 • 空間運營服務 • 銷售協助服務 • 拎包入住服務 • 會所運營服務 		

其他業務

除物業管理服務外，我們亦提供金融服務、公寓租賃服務以及其他與提供軟件開發及技術維護服務有關的服務，於往績記錄期其各自貢獻的收益較少。

下表載列所示年度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：						
基本物業管理服務						
– 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
– 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
– 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	<u>857,066</u>	<u>90.5</u>	<u>1,066,541</u>	<u>87.2</u>	<u>1,576,267</u>	<u>85.9</u>
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	<u>945,692</u>	<u>99.8</u>	<u>1,199,320</u>	<u>98.0</u>	<u>1,780,023</u>	<u>97.0</u>
其他業務：						
金融服務	–	–	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
	<u>1,184</u>	<u>0.1</u>	<u>1,505</u>	<u>0.1</u>	<u>2,631</u>	<u>0.1</u>
總計	<u>947,287</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,186</u>	<u>100.0</u>	<u>1,836,019</u>	<u>100.0</u>

概 要

於往績記錄期，我們的收益穩定增長乃主要由於我們來自物業管理服務的收益增加，分別為人民幣945.7百萬元、人民幣1,199.3百萬元及人民幣1,780.0百萬元，約佔同年我們總收益的99.8%、98.0%及97.0%。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的總收益整體增加主要歸因於我們的在管總面積的穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米及23.5百萬平方米。

下表載列截至所示日期在管物業總面積以及於所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		收益	
	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
卓越集團⁽¹⁾												
– 商務物業	1,866	16.4	351,693	41.0	2,343	16.1	410,560	38.5	2,770	11.8	488,782	31.0
– 公共及 工業物業	100	0.9	4,344	0.5	100	0.7	3,768	0.4	100	0.4	3,245	0.2
– 住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	6,107	42.0	169,507	15.9	7,285	31.0	173,631	11.0
	7,421	65.3	509,406	59.4	8,551	58.8	583,834	54.7	10,154	43.2	665,658	42.2
第三方 物業開發商⁽²⁾												
– 商務物業	2,995	26.4	311,478	36.3	4,418	30.4	432,212	40.5	9,543	40.6	707,673	44.9
– 公共及 工業物業	948	8.3	36,181	4.2	1,479	10.2	50,113	4.7	3,725	15.8	200,192	12.7
– 住宅物業	-	0.0	-	0.0	107	0.7	383	0.0	107	0.5	2,744	0.2
	3,943	34.7	347,659	40.6	6,004	41.3	482,707	45.3	13,375	56.8	910,609	57.8
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	14,554	100.0	1,066,541	100.0	23,529	100.0	1,576,268	100.0

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

於往績記錄期內，我們絕大部分收益來自管理卓越集團開發的物業。我們一直在努力擴大客戶基礎（其中包括第三方物業開發商），以建立更大的收入來源及使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，卓越集團開發的物業分別佔在管總面積的65.3%、58.7%及43.2%；同期，第三方物業開發商開發的物業分別佔在管總面積的34.7%、41.3%及56.8%。

概 要

下表載列所示年度的銷售成本組成部分：

	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)	(%)
員工成本	446,615	62.6	577,246	62.1	873,338	62.3
清潔成本	78,484	11.0	122,264	13.2	178,955	12.8
維修及維護成本	37,866	5.3	44,210	4.8	78,472	5.6
分包成本	6,408	0.9	15,016	1.6	56,441	4.0
公用事業成本	50,630	7.1	52,196	5.6	53,832	3.8
停車場開支	31,012	4.3	36,434	3.9	42,404	3.0
辦公開支	14,891	2.1	23,273	2.5	29,300	2.1
折舊及攤銷	4,341	0.6	7,876	0.8	20,703	1.5
公寓租賃服務成本	11,639	1.6	16,718	1.8	19,727	1.4
其他開支 ⁽¹⁾	31,931	4.5	33,714	3.7	49,401	3.5
總計	713,817	100.0	928,947	100.0	1,402,573	100.0

(1) 主要包括其他開支，如舉辦社區文化活動、購買消耗品及保險開支產生的成本。

我們的客戶與供應商

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於2017年、2018年及2019年，我們向單一最大客戶卓越集團提供服務的收入分別為人民幣95.5百萬元、人民幣117.7百萬元及人民幣194.3百萬元，分別佔我們總收入的10.1%、9.6%及10.6%。於2017年、2018年及2019年，我們向五大客戶提供服務的收入分別為人民幣317.3百萬元、人民幣383.2百萬元及人民幣602.0百萬元，分別佔我們總收入的33.5%、31.3%及32.8%。請參見「業務－客戶」。

我們的供應商主要是位於中國的分包商，彼等符合相關法律法規的資格要求及提供清潔、保安、綠化、園藝、維修及保養服務以及設施及設備管理服務。於2017年、2018年及2019年，來自五大供貨商的採購額分別為人民幣70.4百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣85.4百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的30.7%、29.1%及18.8%，而來自單一最大供貨商的採購額分別為人民幣33.7百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣35.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額的14.7%、14.9%及7.8%。請參閱「業務－供貨商」。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已使我們能夠在中國物業管理行業佔據有利位置，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)中國領先的商務物業管理服務提供商，擁有良好的往績紀錄及強大的品牌知名度；(ii)全生命周期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務，實現客戶資產價值最大化，提升我們的競爭優勢；(iii)定制化綜合服務能力，贏得各行業知名企業的青睞，為我們帶來穩定優質的長期客戶資源；(iv)技術支持的服務，提升客戶體驗及管理效率；(v)獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持；及(vi)經驗豐富的管理團隊，輔以完善的人力資源管理體系。

我們的業務戰略

我們擬實施以下戰略以鞏固我們在中國作為商務物業管理服務提供商的領先地位：(i)快速實現地域範圍和業態的擴張；(ii)通過收購及投資實現業務規模的擴張；(iii)持續提供創新的增值業務；及(iv)利用數據分析智能技術，進一步提高我們的運營效率和服務質量。

概 要

主要財務資料概要

下文所載財務資料過往數據概要摘錄自本文件附錄一會計師報告內所載合併經審核財務報表（包括隨附附註），以及「財務資料」所載資料，並須與之一並閱讀。我們的財務資料根據香港財務報告準則編製。

節選合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利	233,470	294,239	433,446
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
年內利潤	136,393	156,559	233,565

節選合併財務狀況表

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值	99,666	115,443	589,233
流動資產總值	898,610	1,265,330	1,962,630
流動負債總額	770,279	1,001,903	1,873,915
流動資產淨值	128,331	263,427	88,163
非流動負債總額	13,759	16,083	221,521
權益總額	214,238	362,787	455,875

合併現金流量表數據概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	190,632	227,637	361,936
－ 營運資金變動	(75,644)	(331,767)	(102,896)
－ 已付中國企業所得稅	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	79,486	(163,940)	184,675
投資活動所用現金淨額	(53,861)	(91,609)	(764,552)
融資活動所得現金淨額	288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	313,725	(68,651)	(38,283)
年初現金及現金等價物	240,312	554,037	485,386
年末現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103

概 要

於2018年，我們錄得經營活動所用現金淨額，主要是因為我們於2018年5月開始金融服務業務而令貸款應收款項增加人民幣298.0百萬元。

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
	(人民幣千元)		
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.3	1.0
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	–	41.3	102.0
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	18.2	13.2	11.9
權益回報率 ⁽⁴⁾ (%)	97.4	54.3	57.1

- (1) 流動比率按我們截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率按截至各日期的銀行貸款除以截至同日的權益總額計算。於2018年及2019年上升主要因為我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供墊款使銀行貸款增加所致。請參閱「財務資料－關聯方交易」。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率按期內利潤除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及行使[編纂]或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份），Urban Hero將持有本公司已發行股本約[編纂]。Urban Hero由東潤全資擁有，而東潤由李華先生全資擁有。因此，[編纂]完成後，李華先生、東潤及Urban Hero將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，於[編纂]後根據上市規則第十四A章將構成持續關連交易。請參閱「關連交易」。

[編纂]的統計數據

下表統計數據乃基於假設(i)[編纂]完成及[編纂]中[編纂]股股份獲發行；及(ii)[編纂]並未獲行使。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 最低[編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 最高[編纂]計算
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

- (1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算所得。

概 要

股息政策

於2019年，我們宣派股息人民幣104.7百萬元，乃於2020年5月分派。於2020年4月30日，我們宣派股息人民幣353.7百萬元，亦已於2020年5月分派。

我們並無未來股息派付政策。董事會可全權酌情決定是否就任何年度派付任何股息及派付金額。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的派付及金額也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原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多個方面存在差異。中國法律也規定外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。請參見「財務資料－股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，且不計及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]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額為[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額使用該等[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作業務擴張，包括戰略性收購及投資；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作投資於先進的信息技術系統；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作我們在管物業的設施升級；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作吸引及培養人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用作一般公司用途。

請參見「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及並無重大不利變動

與我們截至2019年12月31日的總合約面積約33.2百萬平方米相比，我們截至最後實際可行日期的總合約面積為38.9百萬平方米，包括卓越集團開發的總合約面積20.5百萬平方米的物業及第三方物業開發商開發的總合約面積18.3百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期的有關總合約面積中，就我們在管交付的總面積為28.2百萬平方米，包括卓越集團開發的總面積10.2百萬平方米的物業及第三方物業開發商開發的總面積18.1百萬平方米的物業。董事確認，自2019年12月31日及直至最後實際可行日期，卓越集團及其他第三方物業開發商授予的新物業管理服務的主要條款與往績記錄期內訂立者具有可比性。

截至2020年4月30日，我們的銀行借款為人民幣320.0百萬元。請參閱「財務資料－債項」。

概 要

2019年底首次報道由新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病疫情，並繼續在中國乃至全球蔓延。於2020年1月30日，世界衛生組織（「WHO」）宣佈將COVID-19疫情列為國際關注的突發公共衛生事件（「PHEIC」）。於2020年3月11日，WHO進一步宣佈COVID-19為大流行病。截至最後實際可行日期，該病毒已傳播至全球超過210個國家和地區，死亡人數和感染病例數字持續上升。然而，根據弗若斯特沙利文報告，從長遠來看，COVID-19的爆發預計將對中國物業管理行業帶來有限影響，原因是：(i)由於目前的在管面積及物業管理費率不會受到COVID-19爆發的影響，現有中國物業管理市場的規模不大可能受到影響；及(ii)物業建設及銷售活動經已延遲，但已逐漸恢復正常運作。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省管理70個項目，總在管面積約為1.7百萬平方米，佔截至同日我們總在管面積的約6.0%。於往績記錄期，我們在湖北省的總收益貢獻分別為0.3%、0.9%及4.1%。

儘管最近在中國爆發COVID-19，董事確認，該疫情並無對本集團的持續業務運營及可持續性產生重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－有關中國及全球出現自然災害、疫症、恐怖主義行為或戰爭的風險對我們的業務可能產生重大不利影響」及「業務－COVID-19疫情的影響」。為應對COVID-19疫情，我們實施應急計劃並於我們的辦公物業及在管物業採取強化衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們針對新型冠狀病毒肺炎疫情的應急計劃及響應」。

於審慎周詳考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2019年12月31日及直至最後實際可行日期，我們的業務運營、我們經營所在業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景無重大不利變動。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]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）及[編纂]並無獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除；(ii)而約人民幣[編纂]元將自我們截至2020年12月31日止年度的合併綜合全面收益表中扣除；及(iii)零元已自我們2019年的合併損益及其他全面收益表中扣除。

不合規事件

於往績記錄內，我們的若干附屬公司及分公司未能按照中國法律規定為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。請參見「業務－法律程序及合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

概 要

風險因素

我們的營運涉及若干風險，其中部分並非我們所能控制。我們已將該等風險分類為：(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；(iii)與[編纂]有關的風險。與我們業務及所在行業有關的若干風險如下：

- 我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議；
- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們的未來收購及投資未必會成功；
- 我們大部分經營業務集中在大灣區，容易受到該地區政府政策或業務環境的任何不利發展所影響；
- 我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損；及
- 我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下宜仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是應評估本文件「風險因素」所載的具體風險，以決定是否投資我們的股份。