

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，其可能並未載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前務必閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險於「風險因素」載述。務請閣下於決定投資[編纂]前細閱該節。

我們的使命

我們將自身定位為透過科技創新促進舒適生活的服務提供商。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。

概覽

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。就2018年至2020年三個年度各年而言，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握着管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」（連同「綠色建築設計標識」，稱為「綠色建築標識」）認證，證明了我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，我們於2020中國物業服務百強企業中擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。

於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案時，我們尋求通過整合結合科學方法與專業技術來保護環境。為此，我們已建立了強大的研發能力，並註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利。

自我們於1999年開展業務以來，我們憑藉於提供綠色物業管理服務方面的能力實現迅速擴張並獲得財務上的成功。於2019年12月31日，我們的合約建築面積的業務版圖涵蓋中國19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米按36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，以及合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米按50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商開發項目應

概 要

佔的在管建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而在管的第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商獲得的合約建築面積由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。於建立及培養與第三方開發商的關係時，我們亦可依靠當代置業集團為業務商機來源。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。我們有信心，我們與當代置業集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備及品牌知名度中獲益。

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加至2019年的人民幣624.7百萬元，複合年增長率為28.4%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為18.4%。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元增加至2019年的人民幣83.9百萬元，複合年增長率41.6%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為26.1%。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

我們的業務模式

我們專注於提供涵蓋整個物業生命週期的綠色物業管理服務及綠色人居解決方案。我們的服務組合可分為以下三條業務線：

物業管理服務

我們向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為並非為居住用途而建的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。

綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務主要包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。

增值服務

我們向非業主、業主及住戶提供增值服務。我們的增值服務主要包括(i)停車場管理服務；(ii)公共區域租賃服務；(iii)協銷服務；(iv)家居服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務，包括實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及交付前察驗。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度											
	2017年			2018年			2019年					
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率			
	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	%		
物業管理服務	157,740	41.6	40,120	25.4	202,401	40.8	50,506	25.0	272,818	43.7	73,220	26.8
綠色人居												
解決方案	101,293	26.7	31,038	30.6	128,746	26.0	37,072	28.8	154,550	24.7	52,947	34.3
增值服務	120,180	31.7	52,178	43.4	164,384	33.2	77,379	47.1	197,311	31.6	91,342	46.3
總計	379,213	100.0	123,336	32.5	495,531	100.0	164,957	33.3	624,679	100.0	217,509	34.8

於往績記錄期間，我們的收益穩步增長，乃主要由於(i)物業管理服務的收益因在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米而增加，(ii)綠色人居服務的收益增加及(iii)增值服務的收益增加。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣217.5百萬元，一般與我們同期收益增長一致。於同期，我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%及34.8%。我們的毛利率維持穩定，主要原因為我們於往績記錄期間維持相對穩定的業務產品組合。我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的系統安裝項目；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加。我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。

下表載列於所示年度按性質劃分的銷售成本明細：

	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	%
員工成本	88,013	34.4	107,960	32.7	142,738	35.1
分包支出	64,107	25.1	89,077	26.9	113,536	27.9
水電開支	69,866	27.3	77,283	23.4	81,625	20.0
維修與保養開支	17,386	6.8	19,973	6.0	27,496	6.8
材料及耗材	3,049	1.2	12,400	3.8	15,358	3.8
清潔、園藝及						
保安開支	7,372	2.9	13,203	4.0	15,203	3.7
存貨成本	5,176	2.0	6,477	2.0	6,962	1.7
其他 ⁽¹⁾	908	0.4	4,201	1.2	4,252	1.0
總計	255,877	100.0	330,574	100.0	407,170	100.0

概 要

附註：

- (1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

於往績記錄期間，我們管理由當代置業集團開發的物業，以及由第三方開發商開發的物業。下表載列我們於所示日期及於所示期間按物業開發商類型劃分的在管總建築面積及物業管理服務產生的收益明細：

	於12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	項目數目	在管 建築面積		收益	項目數目	在管 建築面積		收益	項目數目	在管 建築面積		收益
		千平方米	千元			%	千平方米			千元	%	
當代置業集團 ⁽¹⁾	49	6,325	150,235	95.2	53	7,475	173,670	85.8	63	9,363	216,487	79.4
第三方開發商 ⁽²⁾	11	993	7,505	4.8	22	3,151	28,731	14.2	31	4,180	56,331	20.6
總計	60	7,318	157,740	100.0	75	10,626	202,401	100.0	94	13,543	272,818	100.0

附註：

- (1) 包括當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中擁有控制性權益的物業。
- (2) 指獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中並不持有控制性權益的物業。

我們成功將第三方開發商開發的在管物業建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米。此外，管理第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。在管建築面積及收益增長主要由於我們持續努力發展業務。

自成立以來，我們已擴大合約建築面積的業務版圖以涵蓋19個省市的49個城市，及於2019年12月31日已擴大在管建築面積的業務版圖以涵蓋13個省市的20個城市。於同日，我們位於一線城市及省會城市的合約建築面積為14.5百萬平方米或56.4%。此外，我們位於一線城市及省會城市的在管建築面積為10.1百萬平方米或74.8%。

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2017年、2018年及2019年，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元及人民幣112.6百萬元，分別佔我們收益總額約15.0%、19.1%及18.0%。於2017年、2018年及2019年，向我們五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣119.7百萬元及人民幣138.8百萬元，分別佔我們收益總額約19.9%、24.2%及22.1%。

概 要

我們的供應商主要包括為服務及組裝恐龍產品的分包商，以及制服供應商及人力資源公司。於2017年、2018年及2019年，我們自五大供應商的採購分別佔32.9%、31.5%及24.6%。

我們的競爭優勢

- 提供綠色物業管理服務方面的專長及經驗
- 深厚的科技專長及強勁的研發實力
- 通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以實現高客戶滿意度
- 由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇
- 經驗豐富管理團隊由人才儲備支撐

我們的業務策略

- 透過多種渠道持續擴充我們的綠色物業管理業務規模
- 投資能源運維項目及取得能源站運維權
- 發展智慧社區及提升我們的信息技術系統
- 持續研發並商業化綠色科技
- 繼續吸引及培養人才

主要財務資料概要

下表載列所示年度我們的財務資料概要，應與本文件附錄一內合併財務資料（包括隨附的附註）以及「財務資料」所載資料一並閱讀。

合併損益及其他全面收益表的經選項目

	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
收益	379,213	495,531	624,679
毛利	123,336	164,957	217,509
除稅前溢利	56,319	72,186	106,884
年內溢利			
以下應佔：			
本公司權益持有人	39,648	50,871	77,294
非控股權益	2,197	2,070	6,568
	<u>41,845</u>	<u>52,941</u>	<u>83,862</u>

概 要

合併財務狀況表的經選項目

	於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
非流動資產	60,403	124,206	50,361
流動資產	477,968	553,521	669,878
資產總值	538,371	677,727	720,239
總權益	250,730	343,977	276,708
流動負債	287,610	333,750	442,965
流動資產淨值	190,358	219,771	226,913
非流動負債	31	–	566

合併現金流量表的經選項目

	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
營運資金變動前經營現金流量	53,632	68,689	98,221
經營活動所得現金淨額	47,377	39,410	58,685
投資活動所用現金淨額	(122,344)	(57,784)	(679)
融資活動所得／(所用)現金淨額	115,437	38,371	(108,805)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	40,470	19,997	(50,799)
年初現金及現金等價物	250,460	290,930	310,927
年末現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128

主要財務數據

下表載列於所示日期及年度的主要財務比率：

財務指標	於12月31日／截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
資產回報率 ⁽¹⁾	9.5%	8.7%	12.0%
股本回報率 ⁽²⁾	24.3%	17.8%	27.0%
流動比率 ⁽³⁾	1.66	1.66	1.51
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.53	0.49	0.62

附註：

- (1) 資產回報率按年內溢利除以相關年度的年初及年末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內溢利除以相關年度的年初及年末的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按有關年度末的流動資產總值除以相關年度末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率按有關年度末的負債總額除以相關年度末的資產總值計算。

概 要

[編纂]統計數字

- [編纂]規模： 初步提呈[編纂]股股份，包括(i) [編纂]股供香港公眾人士認購的新股份(可予[編纂])及(ii)[編纂]項下提呈發售以供認購的[編纂]股新股份(假設[編纂]未獲行使)
- [編纂]架構： 約[編纂]%用於[編纂](可予重新分配)及約[編纂]%用於[編纂](可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)
- [編纂]： 本公司將予配發及發行的最多[編纂]股額外股份，相當於根據[編纂]初步可供認購[編纂]數目的[編纂]%
- [編纂]範圍： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元，[編纂]中位數為[編纂]港元

	按最低[編纂][編纂]每股 [編纂]港元計算	按最高[編纂][編纂]每股 [編纂]港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股股份計算。
- (2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

[編纂]用途

於扣除[編纂]佣金及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所載的指示性[編纂]範圍的中位數)及[編纂]未獲行使，我們估計自[編纂]收取的[編纂]淨額將為約[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額動用[編纂][編纂]淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於尋求戰略或投資物業管理公司；

概 要

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於投資能源運維項目及取得能源運維權；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於研發綠色科技；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於提升我們的信息技術系統及發展智慧社區；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於吸引及培養人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於一般業務營運及用作營運資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權），世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

張雷先生及張鵬先生訂立一致行動協議且承諾將會繼續一致行動，（其中包括）一同管理及控制本集團並就本集團任何成員公司的任何股東大會或董事會議上將予通過的任何決議案作出統一決策，直至張雷先生及張鵬先生不再擁有本公司的權益或以其他方式控制本公司的任何股份（不論直接或間接）。更多資料請參閱「與控股股東的關係－控股股東」。

[編纂]前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其進行多輪增資。上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹及上海蠶源為我們的[編纂]前投資者，及於緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權）分別持有本公司已發行股份總數約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。更多資料，請參閱「歷史及重組—[編纂]前投資」。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

與截至2019年12月31日的總合約建築面積約25.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為27.2百萬平方米，包括由當代置業集團開發的合約建築面積合共15.6百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的合約建築面積合共11.6百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，總合約建築面積中交付管理的總建築面積為15.0百萬平方米，包括由當代置業集團開發的總建築面積9.9百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的總建築面積5.1百萬平方米的物業。

於2019年12月31日後直至本文件日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的兩份與於北京就酒店重建項目提供綠色科技諮詢服務有關。我們的客戶均為獨立第三方。我們認為有關五星級酒店的重建項目是展示我們提供綠色人居解決方案機會，亦是我們努力擴大客源及項目組合的里程碑。

於2019年底，一種具高度傳染性的新型冠狀病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被視為高度傳染性。為與此應對，中國的主要城市以及其他國家及地區已推行旅行限制等措施，以抑制新冠病毒疫情。疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或減輕感染風險。我們持續監控新型冠狀病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項法規及行政措施。直至最後實際可行日期，我們並不知悉新型冠狀病毒爆發對我們的財務報表造成的任何重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務—新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無任何事件將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響。

概 要

[編纂]開支

與股份上市有關的總估計[編纂]開支(包括[編纂]佣金)估計為[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數))，其中[編纂]港元因發行股份直接產生並將於上市完成後自權益中扣除、約[編纂]港元已自截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除及約[編纂]港元將自截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。

風險因素

我們認為，我們的營運涉及若干風險及不確定性，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不確定性分為：(i)與我們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。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不明朗因素或會演變並成為重大風險及不明朗因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及運營業績。與我們的業務及行業整體相關的部分風險包括：

- 我們的未來增長可能無法如期落實，及未能有效管理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；
- 我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團的物業開發項目提供的服務；
- 我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功的收購項目中獲取預期的利益；
- 我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有的，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有的；及
- 我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響。