

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列對閣下或屬重要的全部資料。閣下在決定投資[編纂]前應閱讀整份招股章程。

投資涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們為中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。我們的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。

於2019年12月31日，我們管理106個住宅物業，在管總建築面積為18.3百萬平方米。該等住宅物業位於中國37個城市或自治縣。同日，我們訂約管理158個住宅物業，總合約建築面積為29.4百萬平方米。

於2019年12月31日，我們管理30個商業物業，在管總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國八個城市或自治縣。同日，我們訂約管理33個商業物業，總合約建築面積為4.5百萬平方米。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。本公司[編纂]將構成自合景泰富分拆。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提

概 要

供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.7%。

業務模式

往績記錄期內，我們的收入來自下列業務板塊：

- **住宅物業管理服務：**我們(i)在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等；(ii)為(a)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(b)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修保養服務等物業管理服務；及(iii)社區增值服務，如(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。
- **商業物業管理營運服務：**我們(i)在物業開發商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養服務等；(ii)為業主或租戶，提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及保養服務等；(iii)為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶尋覓服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等；及(iv)提供其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。我們對多元商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和商場為主，工業園為輔。

下表列出我們於所示年度收入總額的業務板塊明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0

概 要

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢已經及將會對我們的成功作出貢獻：(i)中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績；(ii)我們的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價；(iii)為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務；(iv)拓展商業物業管理及營運業務；(v)合景泰富集團的支持為我們帶來重大的增長機遇；(vi)利用先進技術提升我們的營運效率及客戶體驗；及(vii)饒富經驗的管理團隊及能力卓越的員工。

業務策略

我們擬實施以下策略，以加強我們於住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的地位：(i)深耕及鞏固我們於大灣區的領導地位，繼續增加我們於長三角地區、中西部地區及海南以及環渤海經濟圈的業務及市場份額；(ii)透過收購及戰略性投資達致持續增長；(iii)進一步開拓多元化增值服務；(iv)升級我們的智能系統以進一步提升營運效率及客戶體驗；及(v)持續吸引、培訓及保留人才以推動增長。

住宅物業管理服務

下表列出於所示年度按服務分部劃分的住宅物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)					
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5
總計	<u>345,169</u>	<u>100.0</u>	<u>428,107</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期內，合景泰富集團獨資開發的住宅物業，全部均由我們管理。我們也管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，於2019年，我們開始管理第三方物業開發商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

收入達致穩定增長。下表列出我們於所示日期在管住宅物業數目及住宅物業總在管建築面積及所示年度於住宅物業管理服務板塊提供物業管理服務的收入的物業開發商類別明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入	
		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%
合景泰富集團及其合營 公司、聯營公司或其他 關聯方	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	83	14,471	340,049	89.0
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	23	3,875	41,998	11.0
總計	63	10,871	253,709	100.0	66	11,773	287,034	100.0	106	18,346	382,047	100.0

(以千計，百分比除外)

我們為第三方物業開發商所開發住宅物業提供管理服務的在營建築面積百分比，由2017年12月31日的零增至2019年12月31日約21.1%。管理第三方物業開發商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由2017年的零增至2019年約人民幣42.0百萬元。我們認為，推動上述增長的因素為：(i)我們不依靠與合景泰富集團的聯屬關係，獨立在市場物色、把握業務機遇的能力；及(ii)對其附屬公司管理第三方物業開發商所開發物業的罈昱企業進行收購。於2018年，我們設定市場開發部門，負責參與有關房地產及物業管理行業的營銷活動，由於該等活動有行業機構及市場參與者，市場開發部門可發掘第三方物業開發商所開發物業的潛在商機，物色作公開招標的新項目。我們將繼續探索與第三方物業開發商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。

商業物業管理營運服務

除管理住宅物業外，往績記錄期內，我們也為商業物業(包括寫字樓及購物商場)及少部分工業園提供物業管理營運服務。

下表列出於所示期間按服務分部劃分的商業物業管理及營運服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

合景泰富集團獨資開發的商業物業，全部均由我們管理及／或營運。我們亦管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業。此外，於2019年，我們也開始管理第三方物業開發商所開發的商業物業。於往績記錄期，我們的商業物業管理營運服務板塊的收入達致穩定增長。下表列出我們於所示日期在管商業物業數目及商業物業總在管建築面積及所示年度於商業物業管理營運服務板塊提供商業物業管理服務的收入的物業開發商類別明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入	
	平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%		平方米	人民幣	%	
	(以千計，數目及百分比除外)											
合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	22	2,398	249,025	95.9
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	—	—	8	870	10,741	4.1
總計	12	1,341	66,803	100.0	18	2,031	150,730	100.0	30	3,268	259,766	100.0

我們為第三方物業開發商所開發商業物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零，增至2019年12月31日的26.6%。管理第三方物業開發商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由2017年的零，增至2019年的人民幣10.7百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。

與合景泰富集團的關係

[編纂]將構成自合景泰富分拆。於分拆及[編纂]完成後，合景泰富將不會保留於我們已發行股本的權益，而我們將不再為合景泰富的附屬公司。

我們與合景泰富集團持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常營運同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。我們與合景泰富集團的業務關係於中國屬常見，與中國國內的物業管理及商業營運服務供應商與其母公司的關係無異，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行確認，由於有相同的最終控股股東，物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

概 要

鑒於我們與合景泰富集團維繫長久緊密的合作關係，故此了解合景泰富集團的戰略和要求，有助確保我們向合景泰富集團提供的服務可靠滿意，同時有助減低項目初期規劃所需的時間，令開發工序更有效率。我們認為我們與合景泰富集團的關係對合景泰富集團及我們同樣有利。我們亦相信，如合景泰富集團委聘新服務供應商以代替我們，基於新服務供應商需時了解合景泰富集團的戰略及要求，且不一定達到我們服務的滿意度，故此更換服務供應商未必符合合景泰富集團的最佳利益。

基於上述因素，包括(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及我們雙方有利；及(iv)委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商需時，且取代我們一事對合景泰富集團而言涉及不確定因素，我們認為，我們與合景泰富集團的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有若干程度的互補，合景泰富集團委聘我們提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務有彪炳往績，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，[編纂]後將保持合景泰富集團的收入來源。[編纂]後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務將構成本公司持續關連交易。詳見本文件「關連交易」。

客戶及供應商

我們龐大及日益增長的忠誠客戶基礎主要包括物業發展商、業主、業主協會、租戶及住戶。於2017年、2018年及2019年，來自向五大客戶銷售的收入分別為人民幣116.0百萬元、人民幣232.2百萬元及人民幣451.1百萬元，佔總收入25.0%、35.2%及40.1%。於2017年、2018年及2019年，來自向最大客戶合景泰富集團提供服務的收入分別為人民幣94.8百萬元、人民幣197.5百萬元及人民幣404.9百萬元，佔總收入20.5%、30.0%及36.0%。詳情請參閱「業務 — 客戶」。

我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、園藝以及維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，向五大供應商的採購分別佔我們總銷售成本14.1%、12.4%及14.1%。於2017年、2018年及2019年，向單一最大供應商的採購分別為人民幣11.8百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣23.1百萬元，佔我們總銷售成本3.3%、3.7%及3.3%。往績記錄期內，除合景泰富集團外，我們概無主要供應商同時為我們的客戶。詳情請參閱「業務 — 供應商」。

概 要

控股股東

緊接分拆完成後，不計及行使[編纂]可能發行的任何股份，並假設[編纂]項下的[編纂]獲[編纂]悉數認購，(i)孔健岷先生透過晉得及英明將合共擁有已發行股份總數約[編纂]；(ii)孔健濤先生透過正富、卓濤及富迅將合共擁有已發行股份總數約[編纂]；及(iii)孔健楠先生透過和康將擁有已發行股份總數約[編纂]。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。

於2020年[•]，晉得、正富及和康訂立股東協議，據此，訂約方同意(其中包括)須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。英明由孔健岷先生全資擁有。卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

歷史財務資料概要

合併損益表的特選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
			(人民幣千元)
收入	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)
毛利	104,270	182,961	419,828
稅前利潤	57,599	104,308	250,604
年內利潤	44,148	79,682	184,987

合併財務狀況表的特選項目

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
			(人民幣千元)
非流動資產	15,900	25,809	254,944
流動資產	1,181,902	1,190,541	1,707,242
流動負債	1,074,615	1,013,543	1,537,767
流動資產淨值	107,287	176,998	169,475
非流動負債	3,050	2,988	26,991
權益總額	120,137	199,819	397,428

概 要

合併現金流量表的特選項目

	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
營運資金變動前經營現金流量	61,442	112,145	280,966
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775
年初現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990
年末現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765

關鍵財務比率概要

下表載列於所示日期或年度的主要財務比率概要：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
財務指標			
資產回報率 ⁽¹⁾	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 ⁽¹⁾	45.0%	49.8%	61.9%
流動比率 ⁽¹⁾	1.10	1.17	1.11
資產負債比率 ⁽¹⁾	0.90	0.84	0.80

附註：

(1) 有關定義的詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

重大風險因素概要

我們的營運涉及若干風險，部分非我們所能控制。部分風險大致上與我們的業務及行業有關，包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響；(ii)我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；(iii)我們的大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務；(iv)我們的收入來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失；(v)我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展的影響。

概 要

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其應評估「風險因素」所載的特定風險，方決定是否投資於我們的股份。

[編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成及根據[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後有[編纂]股已發行在外的股份。

	基於[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元	基於[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元
股份市值	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出「附錄二 — 未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

股息政策

股息宣派由董事視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合約限制以及董事認為可能有關的任何其他因素酌情決定。我們於往績記錄期內並無宣派任何股息。董事會有絕對酌情權決定是否就任何年度宣派任何股息及股息金額。概不保證我們將能夠按照董事會任何計劃所載金額宣派任何股息，甚至能否宣派任何股息。我們目前並無任何在可見將來宣派或派付任何股息的股息政策或意向。詳情請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]。我們擬按照下文所載方式及金額動用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]或[編纂]將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理營運服務市場的業務規模及增加市場份額；

概 要

- 約[編纂]或[編纂]將用於以升級智能服務系統，以進一步提升我們的營運效率及服務質量；
- 約[編纂]或[編纂]將用於進一步豐富增值服務；及
- 約[編纂]或[編纂]將用於一般業務用途及營運資金。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

[編纂]開支

就[編纂]產生的估計[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]，且假設[編纂]將不獲行使)，其中(i)[編纂]已於2019年的合併損益表內扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

近期發展及無重大不利變動

自2019年12月31日直至最後實際可行日期，我們與第三方物業開發商訂約，為兩個總合約建築面積約為329,091平方米的物業管理項目提供物業管理服務。

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(2019冠狀病毒病)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止2019冠狀病毒病爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察2019冠狀病毒病爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定」。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，我們業務所在的中國或中國住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務市場之整體經濟及市場狀況並無發生可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響的變動。