

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]前應閱讀整份文件。

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

我們為中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，於2019年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，我們於2019年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。同年，本集團佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約0.09%。據中國指數研究院發佈的2020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。此外，於2019年12月31日，我們的住宅物業總在管建築面積為18.3百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額0.12%及0.85%。

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)公共區域增值服務。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，主要包括公共區域增值服務。

於2020年4月30日，我們管理109個住宅物業，總在管建築面積為18.9百萬平方米。該等住宅物業位於中國38個城市或自治縣。同日，我們訂約管理161個住宅物業，總合約建築面積為29.7百萬平方米。該161個住宅物業中，有91個為合景泰富集團獨自發展，有45個為合景泰富集團聯同其他物業發展商一同發展，有25個為第三方物業發展商發展。

於2020年4月30日，我們管理30個商業物業，總在管建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。同日，我們訂約管理34個商業物業，總合約建築面積為4.8

概 要

百萬平方米。該34個商業物業中，有16個為合景泰富集團獨自發展，有9個為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方一同發展，有9個為第三方物業發展商發展。

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企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至2020年4月30日止四個月，87.5%及94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、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%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至2019年4月30日止四個月的12.1%增至截至2020年4月30日止四個月的12.5%，同期，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3.9%增至5.6%。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104.8%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣305.5百萬元增加40.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣427.6百萬元。我們的淨利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.8百萬元增加97.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣76.6百萬元。

概 要

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)在物業發展商預售活動中，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、保安及維護服務等；(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、園藝及維修及維護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)公共區域增值服務。
- **商業物業管理營運服務：**我們(i)在物業發展商預售活動中，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、保安及維護服務等；(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、園藝以及維修及維護服務等；(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、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等；及(iv)提供其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。我們對多元化商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和購物商場為主，工業園為輔。

概 要

下表列出我們於所示期間按業務板塊劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2020年 人民幣
	%	%	%	%
住宅物業管理服務	345,169	428,107	193,830	293,110
商業物業管理營運服務	118,212	231,029	111,687	134,524
總計	463,381	659,136	305,517	427,634
	74.5	64.9	63.4	68.5
	25.5	35.1	36.6	31.5
	100.0	100.0	100.0	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

下表列出按物業發展商類別劃分，我們於所示日期在管物業（包括住宅及商業物業）數目及總在管建築面積，以及於所示期間於兩個業務板塊提供物業管理服務的毛利潤及收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2018年			2019年			2020年								
	數目	建築面積 平方米	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	毛利率 %						
合原泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	75	12,212	100.0	84	13,804	100.0	106	16,869	78.0	87	14,190	75.6	108	17,377	78.5	209,019	90.2	38.4
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	30	4,745	22.0	28	4,592	24.4	31	4,771	21.5	22,782	9.8	21.9
總計/整體	75	12,212	100.0	84	13,804	100.0	136	21,614	100.0	115	18,782	100.0	139	22,148	100.0	231,801	100.0	36.7

(以千計，數目及百分比除外)

概 要

下表列出我們於所示期間按業務分部及最終付款客戶類別劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2020年			
	人民幣	%	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	193,830	63.4	293,110	68.5
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4	72,180	23.6	144,643	33.8
獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5	111,687	36.6	134,524	31.5
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6	57,327	18.8	69,569	16.3
獨立第三方	70,515	15.2	114,519	17.4	178,909	15.9	54,360	17.8	64,955	15.2
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0	305,517	100.0	427,634	100.0

(以千計，百分比除外)

往績記錄期內，我們向(i)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務及產生收入。獨立第三方客戶主要包括業主、業主委員會及物業發展商。

再者，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶的收入佔我們總收入分別約31.6%、41.6%、47.0%及50.1%。

為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供服務所帶來的收入之所以急劇增長，主要歸因於(i)我們就2018年四座新開幕的購物商場為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供商業營運服務；(ii)彼等所交付的物業數量連年增長，因此我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供預售管理服務所帶來的收入有所增加；及(iii)2019年，我們開拓多元化的社區增值服務，包括向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方等物業發展商(作為最終付款客戶)旗下的新發展物業提供物業代理服務。

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)穩定拓展商業物業管理營運業務；(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

下表列出於所示期間按服務線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						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	64,863	33.5	79,903	27.3
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3	115,212	59.4	140,908	48.0
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5	13,755	7.1	72,299	24.7
總計	345,169	100.0	428,107	100.0	759,234	100.0	193,830	100.0	293,110	100.0

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企業、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發展商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的

概要

收入導致穩定增長。下表列出按物業發展商類別及城市級別劃分，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期間於住宅物業管理服務板塊提供物業管理服務的收入及每月每平方米平均物業管理費的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月																		
	2017年			2018年			2019年			2020年															
	建築 數目	建築 面積 平方米	平均物業 管理費(1) % 人民幣元	建築 數目	建築 面積 平方米	平均物業 管理費(1) % 人民幣元	建築 數目	建築 面積 平方米	平均物業 管理費(1) % 人民幣元	建築 數目	建築 面積 平方米	平均物業 管理費(1) % 人民幣元													
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	84	14,471	340,049	89.0	3.1	68	12,077	101,293	87.9	3.1	86	14,979	123,243	87.5	3.1
— 一線城市(2)	31	5,763	127,493	50.3	2.6	31	6,226	149,953	52.2	2.9	36	7,037	177,705	46.5	3.2	33	6,492	54,330	47.2	3.2	36	7,113	57,317	40.7	3.2
— 新一線及二線 城市(3)	29	4,608	109,966	43.3	2.5	32	5,047	119,457	41.6	2.7	43	6,689	141,686	37.1	2.9	31	5,038	41,304	35.9	2.8	45	7,084	58,384	41.4	2.9
— 其他(4)	3	500	16,250	6.4	3.2	3	500	17,624	6.2	3.2	5	745	20,658	5.4	3.0	4	547	5,659	4.9	2.9	5	782	7,542	5.4	2.9
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	3,875	41,998	11.0	1.9	22	3,875	13,919	12.1	1.9	23	3,901	17,665	12.5	1.9
— 一線城市(5)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15	2,416	24,553	6.4	1.5	15	2,416	7,944	6.9	1.5	16	2,442	10,784	7.7	1.5
— 新一線城市、二線 城市及其他(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	1,459	17,445	4.6	3.1	7	1,459	5,975	5.2	3.1	7	1,459	6,881	4.9	3.1
總計/整體	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	106	18,346	382,047	100.0	2.9	90	15,953	115,212	100.0	2.9	109	18,880	140,908	100.0	2.9

(以千計，數目，平均物業管理費及百分比除外)

附註：

- 按特定期間內收取的物業管理費金額除以同期我們收取物業管理費的加權平均建築面積計算。
- 包括北京、廣州、上海及深圳。
- 包括成都、重慶、佛山、杭州、合肥、惠州、嘉興、南京、南寧、南通、寧波、蘇州、台州、天津、溫州、無錫、徐州及中山。
- 包括常熟、彬州、鄂州、江門、昆山、陵水黎族自治縣、柳州、眉山、啟東、太倉、文昌、吳江、梧州、揚州、肇慶及昭通。
- 包括廣州及上海。
- 包括佛山及肇慶。

概 要

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業的平均物業管理費一般高於第三方物業發展商發展的住宅物業，主要由於第三方物業發展商發展的部分住宅物業為相對較舊社區，其平均物業管理費相對低於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新發展的住宅物業。誠如仲量聯行確認，由於過往的樓宇標準較低、配套設施及服務範圍有限，且整個市場的物業管理率水平較低，通常業內就舊社區收取的平均物業管理費水平低於較近期落成具備較高樓宇標準及更全面服務範圍的物業。

我們為第三方物業發展商所開發住宅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2020年4月30日約20.7%。由我們管理的第三方物業發展商發展之住宅物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日的22項及2020年4月30日的23項。於2019年12月31日，全部22項總在管建築面積約為3.9百萬平方米的住宅物業透過收購取得。於2020年4月30日，我們透過投標額外取得一項第三方物業發展商發展的住宅物業，在管建築面積約為24,965平方米。管理第三方物業發展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。管理第三方物業發展商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣13.9百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣17.7百萬元。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發展商所開發物業的置業企業進行收購。於2018年，我們成立市場開發部門，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發展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發展商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。

概 要

下表列出按收入模式劃分，我們於所示日期合計住宅物業的總在管建築面積及所示期間住宅物業管理服務分部下物業管理服務收入的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度				於4月30日或截至4月30日止四個月										
	2017年		2018年		2019年		2020年								
	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣							
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4	12,897	111,870	97.1	15,602	137,609	97.7
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6	3,056	3,342	2.9	3,278	3,299	2.3
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為98.2%、97.8%、97.4%及97.7%，同期酬金制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別約為86.0%、83.0%、82.1%及82.6%，同期酬金制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別約為14.0%、17.0%、17.9%及17.4%。

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線劃分的商業物業管理營運服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%								
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9	6,510	5.8	3,526	2.6
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0	81,249	72.7	90,893	67.6
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6	13,935	12.5	25,502	19.0
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5	9,993	9.0	14,603	10.8
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0	111,687	100.0	134,524	100.0

概 要

於2020年4月30日，合景泰富集團有15個單獨或共同開發的購物商場及寫字樓，目前全部均由我們管理。在該15個購物商場及寫字樓當中，合景泰富集團擁有其中11個，目前全部均由我們營運。我們亦管理合景泰富集團的合營企業、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發展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導致穩定增長。下表列出按物業發展商類別劃分，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期間於商業物業管理營運服務的收入及每月每平方米平均物業管理費的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月																		
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年														
	建築 面額 數目 平方米	平均物業 管理費 收入 人民幣																							
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方	12	1,341	66,803	100.0	10.9	18	2,031	150,730	100.0	15.2	22	2,398	249,025	95.9	20.3	19	2,113	78,102	96.1	18.5	22	2,398	85,776	94.4	20.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	870	10,741	4.1	5.7	6	716	3,147	3.9	5.7	8	870	5,117	5.6	5.7
總計/整體	12	1,341	66,803	100.0	10.9	18	2,031	150,730	100.0	15.2	30	3,268	259,766	100.0	19.7	25	2,829	81,249	100.0	18.0	30	3,268	90,893	100.0	19.7

(以千計，數目，平均物業管理費及百分比除外)

概 要

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的平均物業管理費大幅高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業主要為高端購物商場及寫字樓，一般需要更全面的服務，故其平均物業管理費一般高於第三方物業發展商發展的物業，而第三方物業發展商發展的物業主要包括較低端寫字樓，其平均物業管理費較低。誠如仲量聯行確認，通常業內(i)就商業物業收取的物業管理費視乎物業類型、定位及地點有所不同；及(ii)購物商場的平均物業管理費一般高於寫字樓。

我們為第三方物業發展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2020年4月30日的26.6%。由我們管理的第三方物業發展商發展之商業物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日及2020年4月30日的八項。於2019年12月31日及2020年4月30日，於該八項商業物業當中，總在管建築面積為715,441平方米的六項物業透過收購取得，而總在管建築面積為154,606平方米的兩項物業透過報價取得。管理第三方物業發展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。管理第三方物業發展商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.1百萬元，增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣5.1百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。

概 要

下表列出按收入模式劃分，我們於所示日期商業物業的總在管建築面積及所示期間向商業物業提供物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度				於4月30日或截至4月30日止四個月						
	2017年		2018年		2019年		2020年				
	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣	建築 面積 平方米	收入 人民幣			
		%		%		%		%			
包幹制	881	58,751	1,533	140,062	2,357	238,682	2,094	76,704	2,357	85,801	94.4
酬金制	460	8,052	498	10,668	911	21,084	735	4,545	911	5,092	5.6
總計	1,341	66,803	2,031	150,730	3,268	259,766	2,829	81,249	3,268	90,893	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

往績記錄期內，我們的商業物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為87.9%、92.9%、91.9%及94.4%，同期酬金制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理佔商業物業總在管建築面積比重分別為65.7%、75.5%、72.1%及72.1%，酬金制管理佔商業物業總在管建築面積比重分別為34.3%、24.5%、27.9%及27.9%。

與合景泰富集團的關係

[編纂]將構成自合景泰富分拆。分拆毋須合景泰富股東批准。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(不包括其合營企及聯營公司)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。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的住宅物業而言，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，按總建築面積計，(i)約63.5%、66.2%、64.3%及63.6%由本集團管理；(ii)約29.6%、23.2%、31.3%及32.0%由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.9%、10.6%、4.4%及4.3%由其他第三方物業管理服務供應商管理。該等共同開發住宅物業主要透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，小部分透過合景泰富集團的非全資附屬公司開發。就該等透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業而言，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，按總建築面積計，約60.4%、63.1%、57.8%及57.0%由本集團管理。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的商業物業而言，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，按總建築面積計，(i)約23.3%、44.4%、47.6%及47.6%由本集團管理；(ii)約69.9%、50.7%、47.8%及47.8%由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.8%、4.9%、4.6%及4.6%由其他第三方物業管理服務供應商管理。所有該等共同開發商業物業均透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。

概 要

該等並非由本集團管理的共同開發住宅或商業物業(i)由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商根據該等物業發展商與合景泰富集團協定的安排管理；或(ii)由通過公開招標程序或報價方式獲取合約的其他第三方物業管理服務供應商管理。

我們與合景泰富集團的業務關係為中國國內的物業管理商業營運服務供應商與其母公司的常見關係，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。

基於(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其合營企業、聯營公司或其他關聯方及我們雙方有利；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及其合營企業、聯營公司或其他關聯方而言涉及不確定因素，我們認為，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方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相當程度的互利互補，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」。

進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。

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、業主委員會、租戶及住戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向五大客戶銷售的收入分別為人民幣150.0百萬元、人民幣292.3百萬元、人民幣552.9百萬元及人民幣221.9百萬元，佔總收入32.4%、44.4%、49.2%及51.9%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向最大客戶合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供服務的收入分別為人民幣146.4百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣528.2百萬元及人民幣214.2百萬元，佔總收入31.5%、41.6%、47.0%及50.1%。詳情請參閱「業務 — 客戶」。

概 要

我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、園藝以及維修及維護服務。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向五大供應商的採購分別佔我們總銷售成本13.3%、11.9%、13.5%及14.5%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，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、人民幣23.1百萬元及人民幣10.9百萬元，佔我們總銷售成本3.3%、3.7%、3.3%及4.2%。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」。

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、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方同意(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。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。

往績記錄期的收購事項

為擴充項目組合，減少對合景泰富集團的依賴，我們於往績記錄期內收購了昱昱企業全部股權。昱昱企業為投資控股公司，2019年1月28日至今一直持有宜家創生全部股權，而宜家創生則持有星譽物業60%股權。緊接我們收購昱昱企業之前，宜家創生及星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務。與收購昱昱企業相關的代價總額為人民幣197,465,943元(相等於昱昱企業2018年稅前淨利潤約9.1倍)，經公平磋商後釐定，並已參照下列各項：(i)經獨立估值師評定的2019年1月31日昱昱企業及其附屬公司股權總額公允價值人民幣197,465,943元；(ii)根據緊接收購之前宜家創生及星譽物業的在管建築面積計算的代價約每平方米人民幣41.2元；(iii)宜家創生及星譽物業的盈利能力，其中已考慮預計分別

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

就住宅物業及商業物業收取的平均物業管理費約每月每平方米人民幣1.9元及人民幣5.7元；及(iv) 昱昱企業截至2018年12月31日止年度收入人民幣96.3百萬元及稅前淨利潤人民幣21.7百萬元。其他詳情請見本文件「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」一節。

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			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
收入	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)	(201,205)	(259,916)
毛利	104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
稅前利潤	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
年內利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
以下人士應佔：					
— 母公司擁有人	44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
— 非控股權益	—	—	100	109	422

往績記錄期內，我們的收入錄得持續增長，主要由於住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務收入均有所增加，此乃主要受總在管建築面積及物業管理項目數目因業務擴展而增加所帶動。此外，往績記錄期內，我們的毛利及純利大幅增加，主要由於業務擴展及住宅物業管理服務分部促進毛利率改善所致。

合併財務狀況表的特選項目

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
			(人民幣千元)	
非流動資產	15,900	25,809	254,944	249,043
流動資產	1,181,902	1,190,541	1,707,242	1,855,116
流動負債	1,074,615	1,013,543	1,537,767	1,639,089
流動資產淨值	107,287	176,998	169,475	216,027
非流動負債	3,050	2,988	26,991	25,645
非控股權益	—	—	12,845	13,267
權益總額	120,137	199,819	397,428	439,425

2019年的非流動資產增加，主要由於2019年確認收購昱昱企業產生的商譽所致。

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

合併現金流量表的特選項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
營運資金變動前經營現金流量	61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
營運資金及其他非流動資產 增加／(減少)	3,248	(19,392)	936	(39,738)	(48,586)
已收利息	977	1,146	1,410	321	569
已付利息	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅	(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405	13,664	27,714
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)	(11,007)	(123,263)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)	(4,240)	102,250
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990	175,990	416,765
年／期末現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765	174,407	423,466

往績記錄期內，我們的經營現金流入錄得持續增長，主要由於業務擴展導致稅前利潤增加所致。

關鍵財務比率概要

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要：

財務指標	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或 截至4月30日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	資產回報率 ⁽¹⁾	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 ⁽¹⁾	45.0%	49.8%	61.9%	54.9%
流動比率 ⁽¹⁾	1.10	1.17	1.11	1.13
資產負債比率 ⁽¹⁾	0.90	0.84	0.80	0.79

附註：

(1) 有關定義的詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

概 要

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所處行業有關，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)我們的絕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及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶；(iv)我們的收入主要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之任何不利發展的影響。

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]	基於[編纂]每股 [編纂][編纂]
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。

概 要

[編纂]

為使合景泰富股東可優先(僅就分配而言)參與[編纂]，待聯交所批准股份於聯交所主板[編纂]及[編纂]且[編纂]成為無條件後，[編纂]將獲邀申請[編纂]項下合共[編纂]，相當於[編纂]及[編纂]提呈發售的[編纂]分別約[編纂]及[編纂](假設[編纂]未獲行使)，作為[編纂]。[編纂]乃自[編纂]項下[編纂]當中[編纂]，因而毋須進行本文件「[編纂]的架構 — [編纂] — 重新分配」一節所述的重新分配。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不會變更。

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條，中國結算並無提供與[編纂]新發行股份相關的服務。因此，通過滬港通或深港通持有合景泰富股份的[編纂]不能參與[編纂]，並將無法通過滬港通或深港通[編纂]機制接納各自於[編纂]項下的[編纂]的[編纂]。詳情請參閱本文件「[編纂]的架構 — [編纂]」。

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。本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。於2020年8月，本公司向於2020年8月28日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東(即合景泰富及美和)宣派2020年中期股息人民幣200.0百萬元，將於2021年派付，股息資金來源為稅務登記程序完成後我們的中國附屬公司宣派的股息。我們將以本集團自中國業務營運產生的內部資金結清本公司宣派的2020年中期股息，而不會動用[編纂]所得款項用於結清款項。母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及宣派有關股息。倘計及有關股息，母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值將減少至每股股份[編纂]港元(基於[編纂]每股股份[編纂]港元)或每股股份[編纂]港元(基於[編纂]每股股份[編纂]港元)。詳情請參閱「附錄二 — 未經審核備考財務資料 — A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值」。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。詳情請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

概 要

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]（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；
- 約[編纂]或[編纂]將用於升級智能服務系統，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），佔[編纂]所得款項總額約[編纂]（假設[編纂]為[編纂]，即指示性[編纂]範圍中位數及行使[編纂]前），其中(i)人民幣3.1百萬元及人民幣5.0百萬元已分別於2019年及截至2020年4月30日止四個月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。

概 要

近期發展及無重大不利變動

物業管理服務及商業營運服務的近期發展

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立新合約，以為總合約建築面積約1.4百萬平方米的九項住宅物業提供物業管理服務。同期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新交付予我們管理的住宅物業及商業物業在管建築面積分別約964,175平方米及61,934平方米。

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，為持續進一步豐富收入來源及減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴，我們已根據第三方物業管理公司的分包安排訂立合約，為總合約建築面積約2.8百萬平方米的第三方物業發展商發展的12項住宅物業及四項商業物業提供清潔及園藝服務。我們的服務範圍一般涵蓋清潔及園藝服務；該等合約的年期一般為期一年，而我們一般每月收取固定服務費。根據上述合約，我們作為分包商有責任採購自身所需的原材料及管理自身提供服務的員工。展望未來，我們將評估及於適當機會出現時訂立更多此類型的分包安排。

同期，我們亦贏得兩項投標，為總合約建築面積約97,000平方米的第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務。此外，我們已訂約為合約建築面積約136,000平方米的第三方物業發展商發展的一項商業物業提供商業營運服務。

於2019年12月31日，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方有111個發展中的物業項目，總建築面積約為15.1百萬平方米。

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」。

2019冠狀病毒病疫情大流行爆發

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，以遏止2019冠狀病毒病疫情。有關疫情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冠狀病毒病疫情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。

概 要

於最後實際可行日期，中國政府解除若干措施，包括對武漢實施的旅遊限制。然而，疫情很可能對中國（尤其是武漢市及湖北省）人民的生活及經濟造成不利影響。中國（尤其是武漢市及湖北省）的物業市場或會由於（其中包括）物業建設延誤而受到不利影響。於最後實際可行日期，我們並無因中國物業市場的物業建設延誤而遭受任何重大不利影響。物業市場的前景、經濟放緩及／或負面營商氣氛可能會間接影響物業管理市場，從而在短期內對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。然而，據仲量聯行所示，預期2019冠狀病毒病疫情對中國物業管理市場的長遠影響有限，因為(i)目前的在管建築面積及物業管理費率不會受2019冠狀病毒病疫情影響，故現有中國物業管理市場的規模不大可能受影響；及(ii)儘管物業建設及銷售活動延誤，但自2020年第二季起已逐漸回復正常營運。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病疫情對我們的財務報表構成任何重大不利影響。與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月透過競標及報價（不包括透過收購取得的項目）交付予我們管理的住宅及商業物業總建築面積有所增加。此外，與截至2019年12月31日止年度相比，我們於截至2020年8月31日止八個月的平均物業管理費率保持穩定。截至2020年8月31日止八個月，我們的關鍵財務指標（包括收入及毛利）較2019年同期增加，毛利率及物業管理費收取率則保持穩定。倘在概率不大的情況下，基於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，我們因2019冠狀病毒病疫情被逼減少或中止部分業務營運，經估計我們僅於2020年6月30日的現有財務資源後，當中計及(i)因業務中止而不會產生任何收入；(ii)我們於2020年6月30日的現金及現金等價物；(iii)不會動用任何銀行融資；(iv)[編纂]所得款項淨額的[編纂]（基於[編纂]範圍中位數每股[編纂][編纂]的[編纂]）將用作一般營運資金；(v)我們很可能於2020年7月1日起12個月期間內收取2019冠狀病毒病的政府補助；(vi)我們基於過往結算模式對2020年6月30日的應收賬款及應付賬款結算的審慎估計；及(vii)基於現有營運規模，我們對經營活動所用現金淨額的估計，包括維持基本營運所需的估計每月員工成本及其他相關開支，董事認為，本集團自2020年6月30日起約12個月可保持財務可行性。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

自2020年4月30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，自2020年4月30日（即本集團編製最近期經審核合併財務資料之日）起直至本文件日期，我們業務營運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重大不利影響的變動。