

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能言屬重要的資料。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]涉及的部份特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱該節。

### 概覽

我們是中國最大、增長最快的綜合物業管理服務提供商之一。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名第二；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名第三；以簽約面積計排名第三及按在管面積計排名第四。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中最高。

我們是全方位的物業管理人，管理多元化的物業組合，其中包括中高端住宅物業、商用物業、主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。

我們對人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們追求高質服務的品牌形象。我們通過隨時待命的24小時管家務，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

我們相信與恒大集團的緊密合作建立了高度可見的增長途徑。中國恒大集團為業務多元化企業集團，業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。根據中國房地產TOP10研究組的研究，於2020年，以綜合實力計，恒大集團是中國房地產開發行業的標桿龍頭；根據克而瑞的排名，以應佔簽約銷售計，自2017年起連續三年在中國物業開發商排名中位居榜首。我們相信恒大集團龐大的土地儲備為我們開發優質項目提供具有巨大潛力的途徑。

---

## 概 要

---

於2020年8月，我們引入了一組著名戰略投資者，其中包括紅杉資本 (Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金 (Yunfeng Capital Limited) 及騰訊控股有限公司。我們相信，隨着該等戰略投資者進行投資，我們可開拓具協同效益的新服務類型，並與彼等進行其他合作，從而加強我們業務運營範圍和深度，並為我們的長遠可持續增長帶來貢獻。

於往績記錄期，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。

### 我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們管理的非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括管家服務，秩序維護服務，保潔及綠化服務，維修和保養服務等。我們的管理業態為多元化組合，廣泛覆蓋各物業類型，包括住宅、商業物業、主題公園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有很小部份按酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向房地產開發商提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期物業管理服務，包括(a)工地管理，我們在房地產開發商工地巡檢及維護秩序；(b)案場服務，我們為房地產開發商的售樓處、樣板間及其他展示區域提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為房地產開發商的業務運營的各個階段提供建議；(ii)交付前服務，我們負責提供交付物業的清潔和驗收服務，並協助交付過程；(iii)維修和保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修和保養；及(iv)物業交易協助服務，我們從中促進房地產開發商銷售車位和出租商舖。
- **社區增值服務。**我們為業主和居民提供社區增值服務，其中包括：(i)社區經營服務，例如(a)社區空間管理服務，其中我們向第三方供應商出租可租賃的公共區域，並提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方供應商的業務；及(b)提供團購活動、電動車充電站及直飲水機等其他服務；(ii)社區

## 概 要

資產管理服務，包括(a)車位租賃服務，我們向物業開發商租賃車位再將其分租予業主；(b)二手房交易協助服務，我們從中促進業主銷售或出租其物業；及(c)運動文娛綜合樓運營服務，我們經營位於管理住宅物業內的運動文娛綜合樓；及(iii)社區生活服務，例如面向業主提供家政家裝以及有償維修等服務。

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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)	(%)
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務.....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度									截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月		
	2017年			2018年			2019年					
	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	(%)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	(%)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	(%)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	(%)
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	137,836	2,532,597	99.8	183,121	3,425,456	98.9	233,969	4,538,996	98.4	251,339	2,790,733	98.8
恒大集團合營 公司及 聯營企業 <sup>(2)</sup> ..	312	1,699	0.1	1,886	33,099	1.0	3,064	58,589	1.3	1,656	20,067	0.7
獨立第三方 物業開發商 <sup>(3)</sup>	200	4,096	0.1	401	5,835	0.1	822	14,627	0.3	1,024	13,461	0.5
總計 .....	<u>138,348</u>	<u>2,538,392</u>	<u>100.0</u>	<u>185,408</u>	<u>3,464,390</u>	<u>100.0</u>	<u>237,855</u>	<u>4,612,212</u>	<u>100.0</u>	<u>254,019</u>	<u>2,824,261</u>	<u>100.0</u>

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 指僅由恒大集團開發或由恒大集團與恒大集團持有控制性權益的項目的獨立第三方物業開發商共同開發的物業。
- (2) 指恒大集團與恒大集團並無持有控制性權益的獨立第三方物業開發商共同開發的物業。
- (3) 指僅由獨立第三方物業開發商開發的物業。

### 競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i)中國最大、增長最快、地域覆蓋範圍廣泛、服務質量突出的綜合物業管理服務提供商之一；(ii)恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快增長提供強力支持；(iii)多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供廣泛、高利潤率的收入來源；(iv)智慧管理平台與標準化管理系統雙管齊下，提升客戶體驗，實現降本增效；(v)高品質及創新服務樹立行業標桿，品牌外拓潛力巨大；(vi)經驗豐富及充滿熱誠的管理團隊、富有活力且穩定的專業管理團隊、有效的人力資源管理體系，卓有聲譽的戰略投資者。

### 業務戰略

我們擬通過下列戰略以鞏固我們的領先地位並進一步擴張：(i)多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位；(ii)提供多元化增值服務，提升客戶體驗；(iii)進一步優化智能管理平台，通過科技賦能提升公司的核心競爭力及運營效率；(iv)以提升服務品質為核心，依托品牌優勢及專業能力，不斷增強市場競爭力；及(v)進一步完善我們的人力資源體系，以不斷激發支持公司業務長遠發展及提升僱員生產力。

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（假設根據[編纂]的[編纂]並無由我們的控股股東作為[編纂]認購，且未計及因[編纂]獲行使而可能發行或[編纂]的任何股份），本公司將由CEG Holdings擁有合共[編纂]%權益。CEG Holdings直接由中國恒大集團持有50%及由安基(BVI)直接全資子公司盛建(BVI)擁有50%，而安基(BVI)則由中國恒大集團全資擁有。截至最後實際可行日期，中國恒大集團由許博士經鑫鑫(BVI)（許博士的全資子公司）間接擁有71.74%以及許博士的配偶許太太經Even Honour間接擁有6.06%，而Even Honour則由Yaohua（許太太的全資子公司）全資擁有。因此，許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings共同構成我們一組控股股東。

## 概 要

中國恒大集團為業務多元化企業集團，於聯交所主板上市（股份代號：3333），業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。本集團自創立至今與恒大集團建立了悠久且緊密的合作關係。於往績記錄期，本集團向恒大集團開發的絕大部份物業提供物業管理服務。本集團及恒大集團擁有互利互補的業務關係，在中國物業管理服務提供商及其母公司之間屬常見情況。更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。

### 我們的客戶及供應商

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大客戶銷售的收入分別為人民幣1,943.0百萬元、人民幣2,460.7百萬元、人民幣2,812.3百萬元及人民幣1,713.7百萬元，分別佔我們總收入的約44.2%、41.7%、38.4%及37.6%。同期，我們向單一最大客戶恒大集團銷售的收入分別為人民幣1,935.4百萬元、人民幣2,439.7百萬元、人民幣2,658.3百萬元及人民幣1,597.4百萬元，分別佔我們總收入的約44.0%、41.3%、36.3%及35.0%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大供應商採購金額分別為人民幣155.2百萬元、人民幣218.5百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣134.8百萬元，分別佔我們總採購額約21.6%、23.7%、20.6%及17.3%。同期，我們向單一最大供應商採購的金額分別為人民幣100.0百萬元、人民幣138.5百萬元、人民幣106.7百萬元及人民幣63.6百萬元，分別佔我們總採購額約13.9%、15.0%、9.1%及8.2%。於往績記錄期，我們若干客戶同時亦為我們的供應商。詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

### 主要財務資料概要

下列財務資料概要乃來自本文件附錄一會計師報告內所載合併經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一並閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

### 合併全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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)	%
收入 .....	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0
銷售成本 .....	(3,966,496)	(90.2)	(5,180,226)	(87.8)	(5,577,739)	(76.1)	(2,669,140)	(77.0)	(2,826,168)	(61.9)
毛利 .....	432,860	9.8	723,000	12.2	1,754,983	23.9	796,620	23.0	1,737,687	38.1
除所得稅前利潤 .....	136,942	3.1	310,292	5.3	1,229,185	16.8	538,613	15.5	1,500,241	32.9
所得稅開支 .....	(30,378)	(0.7)	(71,284)	(1.2)	(298,661)	(4.1)	(131,287)	(3.8)	(352,548)	(7.7)
年／期內利潤 .....	<u>106,564</u>	<u>2.4</u>	<u>239,008</u>	<u>4.0</u>	<u>930,524</u>	<u>12.7</u>	<u>407,326</u>	<u>11.8</u>	<u>1,147,693</u>	<u>25.1</u>



## 概 要

### 合併資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	91,128	138,740	149,752	153,261
流動資產.....	3,611,241	5,703,078	7,306,903	8,406,539
流動負債.....	3,141,027	5,036,741	5,669,448	5,667,849
流動淨資產.....	470,214	666,337	1,637,455	2,738,690
非流動負債.....	4,704	8,304	12,750	9,714
權益總額.....	556,638	796,773	1,774,457	2,882,237

### 合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
營運資金變動前的經營現金流量.....	212,230	372,762	1,321,990	588,294	1,566,283
經營活動(所得)/所用現金流量淨額.....	193,125	1,035,792	(368,237)	(506,013)	36,374
投資活動(所得)/所用現金流量淨額.....	787,984	(957,511)	122,276	331,091	51,311
融資活動(所得)/所用現金流量淨額.....	(869,412)	11,797	(123,829)	(163,742)	(35,909)
現金及現金等值物增加/(減少)淨額.....	111,697	90,078	(369,790)	(338,664)	51,776
年/期初現金及現金等值物.....	852,363	964,060	1,054,138	1,054,138	684,348
年/期末現金及現金等值物.....	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>715,474</u>	<u>736,124</u>

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣368.2百萬元，主要與以下情況有關：(i)應收貿易賬款及其他應收款項增加(此與我們的業務增長一致)；及(ii)於2018年年底，我們已收取本應就一個宣傳活動於2019年及2020年收取的大額物業管理費預付款，導致2019年的經營活動現金流入水平下降。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動(所用)/所得現金流量淨額」。

## 概 要

### 主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
流動比率(倍).....	1.1	1.1	1.3	1.5
資產負債比率(%).....	22.2	21.6	1.7	0.9
淨利潤率(%).....	2.4	4.0	12.7	25.1
總資產回報率(%).....	2.9	4.1	12.5	26.8
股本回報率(%).....	19.1	30.0	52.4	79.6

有關上表所載主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料－關鍵財務比率概要」。

### [編纂]統計數據

下表所有統計數字乃基於假設[編纂]已完成及根據[編纂]已發行[編纂]。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算
股份市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (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。

### [編纂]

[編纂]將令本集團從中國恒大集團[編纂]出來。[編纂]毋須取得中國恒大集團的股東批准。為使中國恒大股東可優先(僅就分配而言)參與[編纂]，在聯交所批准股份於聯交所主板[編纂]及[編纂]，且該項批准未被撤回及[編纂]成為無條件的情況下，[編纂]獲邀申請[編纂]中合共[編纂]，相當於根據[編纂]及[編纂](假設[編纂]並無獲行使)初步可供認購的[編纂]分別約[編纂]%及[編纂]%，作為[編纂]。[編纂]屬根據[編纂]下的[編纂][編纂]，毋須按上文「[編纂]的架構及條件－[編纂]」所述重新分配。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不變。

---

## 概 要

---

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23條，中國結算不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有[編纂]的[編纂]不能參與[編纂]，亦將無法透過滬港通或深港通[編纂]機制接納各自[編纂][編纂]的[編纂]。

有關詳情，請參閱「[編纂]的架構及條件—[編纂]」。

### 股息政策

除(i)本集團旗下子公司於2019年及截至2020年6月30日止六個月向當時股東分別宣派的股息約人民幣3.5百萬元及人民幣7.3百萬元；及(ii)雅立於2020年8月向恒大集團宣派股息人民幣355.0百萬元並以抵銷我們應收有關連人士款項方式清繳外，本公司或本集團旗下相關公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息，就重組而言，其詳情分別載列於本文件附錄一附註13及附註29。我們過往的股息分派記錄(如有)不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們擬由截至2020年12月31日止年度開始採納的年度股息派發比率為不少於各財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。然而，不能保證將會於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

### 所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所列指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元(經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金以及其他估計開支)。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額用作以下用途：(i)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作進行戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作開發增值服務；(iii)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作升級信息系統及設備；(iv)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作招聘及培養人才；及(v)約[編纂]%或約[編纂]港元將用作營運資金及其他一般企業用途。有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。



---

## 概 要

---

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 新物業管理服務協議

自2020年6月30日以來及直至最後實際可行日期，我們已訂立46份新物業管理協議，總簽約面積為13.4百萬平方米。在該等協議中，兩份協議乃為第三方開發商所開發總簽約面積0.5百萬平方米的兩個項目提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們的總簽約面積為526.7百萬平方米，而在管面積為269.0百萬平方米。

#### 收購

我們已訂立協議收購五家區域物業管理公司（其所從事業務為就獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務），總在管面積為7.72百萬平方米。於2020年9月4日，我們訂立一份股權轉讓協議，收購南昌馨雅全部股權，應付代價為人民幣33.0百萬元，分期支付，截至2020年9月4日的總在管建築面積為1.63百萬平方米。於2020年9月5日，我們訂立一份股權轉讓協議，收購成都威爾斯普全部股權，代價為人民幣39.0百萬元，截至2020年9月5日的總在管建築面積為1.31百萬平方米。於2020年9月8日，我們訂立一份股權轉讓協議，收購遵義中信全部股權，代價為人民幣14.5百萬元，截至2020年9月8日的總在管建築面積為1.25百萬平方米。於2020年9月10日，我們訂立一份股權轉讓協議，收購湖北冠博51%股權，代價為人民幣12.2百萬元，截至2020年9月10日的總在管建築面積為2.0百萬平方米。於2020年9月10日，我們訂立一份股權轉讓協議，收購永康嘉華全部股權，代價為人民幣20.0百萬元，截至2020年9月10日的總在管建築面積為1.53百萬平方米。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－往績記錄期後所收購股權」。

#### 往績記錄期後財務表現

根據我們的未經審核管理賬目，我們於2020年7月及8月的收入及毛利較2019年同期有所增加，主要由於我們的業務擴張。

董事確認，自2020年6月30日（即財務報表的最近日期）以來直至截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

#### COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起致呼吸道疾病爆發於2019年12月獲報告，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及全球經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已在我們所管理物業採取各項衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。

---

## 概 要

---

我們認為，我們在「業務－業務戰略」論述的擴張計劃實屬可行，而且我們不會因COVID-19疫情改變本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司所收取[編纂]所得款項淨額的用途。然而，我們仍然面臨COVID-19疫情引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務和中國的國家和地區經濟」。

### [編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的估計[編纂]開支總額（包括但不限於[編纂]佣金）為[編纂]港元（基於指示性[編纂]範圍的中位數），佔本公司所收取[編纂]所得款項總額約[編纂]%。在[編纂]開支中，預期[編纂]港元將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用及開支[編纂]港元預期將於[編纂]後自損益賬扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及當時的變量及假設變動作出調整。董事預期，[編纂]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部份並非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國營商有關的風險；及(iii)與[編纂]及[編纂]有關的風險。與我們業務及行業普遍有關的若干風險包括如下：(i)於往績記錄期，我們幾乎所有來自物業管理服務的收入來自我們就有關恒大集團所開發物業提供的服務；(ii)我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及營運業績的指標；(iii)我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難；(iv)我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭；及(v)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約。

該等風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估第38頁「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。