

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部份特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在中國物業服務百強企業中，我們於總部位於浙江省及長江三角洲地區的企業中就在管建築面積而言，分別排名第五及第14。根據中指院的資料，長江三角洲地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，其一直是並將繼續成為我們戰略發展的重點。根據中指院的資料，長江三角洲地區的人均年可支配收入和城市化率都高於中國的行業平均水平。截至2019年12月31日，我們在管總建築面積約84.3%位於長江三角洲地區。憑借我們在長江三角洲地區的成功，我們開始推動我們的全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2019年12月31日，我們的合約總建築面積約為38.8百萬平方米，涵蓋中國38個城市及14個省份，共有141個在管項目，在管總建築面積約26.1百萬平方米，涵蓋中國26個城市及八個省份。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。

我們提供全面的服務組合，以向客戶提供優質的定制服務及卓越的體驗。我們的服務主要包括：(i)為物業開發商、業主及居民提供物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝及景觀、維修及維護服務；(ii)非業主增值服務，主要包括管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷及協租服務及其他定制服務；及(iii)為業主及居民提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。

* 中指院每年根據經考慮物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據，發佈中國物業管理企業綜合實力100強。

概 要

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。我們認為服務質量是增強客戶滿意度和提升品牌知名度的關鍵，並致力於提供高度定制化的服務，從而最大限度地提高客戶的體驗。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於往績記錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%；及我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從三條業務線產生收入。

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔、(ii)安保、(iii)園藝及景觀及(iv)維修及維護服務。我們的在管物業組合由住宅物業及非住宅物業組成。我們的在管非住宅物業為作非住宅用途所建的物業，如工業園區、多功能綜合體、購物中心、辦公樓、醫院及學校等。於往績記錄期，我們按包干制就大部份在管物業收取物業管理費。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要包括物業開發商）提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)銷售管理服務，涉及幫助物業開發商展示及營銷其物業以及對現場銷售辦事處的管理，包括清潔及維護、安保及物業銷售的訪客管理，(ii)前期規劃及設計諮詢服務，幫助物業開發商在規劃、設計、建設及竣工階段進一步完善物業，以更好地滿足終端用戶的需求，(iii)交付前清潔及檢查服務，(iv)停車場協銷及協租服務，及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及百貨銷售。
- **社區增值服務。**我們向業主及居民提供增值服務以改善其生活體驗並保存及提升其物業的價值。我們的社區增值服務主要包括（其中包括）(i)家居服務；(ii)改善客戶生活體驗以及保持及提升其物業價值的公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

概 要

下表載列我們於所示年度的收入明細（按業務劃分）：

	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)	(%)
物業管理服務	169,581	80.8	259,035	78.2	365,635	80.4
非業主增值服務 . .	30,329	14.5	56,558	17.1	67,499	14.8
社區增值服務	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8
總計	<u>209,804</u>	<u>100.0</u>	<u>331,258</u>	<u>100.0</u>	<u>454,891</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自物業管理服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收入的80.8%、78.2%及80.4%。於往績記錄期間，物業管理服務收入整體有所增加，主要是由於(i)我們的業務透過有機增長及收購得到擴大，因此在管總建築面積增加及(ii)平均物業管理費的增加。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積（按物業類型劃分）及於所示年度的物業管理服務總收入及平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽¹⁾	
(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)	(%)	
住宅物業	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9
非住宅物業	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1
總計	<u>14,029</u>	<u>169,581</u>	<u>100.0</u>	<u>19,209</u>	<u>259,035</u>	<u>100.0</u>	<u>26,144</u>	<u>365,635</u>	<u>100.0</u>

(1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，我們在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，我們並未合併來自該等項目的收入。

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。於往績記錄期間，我們的在管住宅物業的建築面積的增加主要是由於我們的業務透過有機增長及在2019年收購湖南華冠和嘉興星洲及在2018年收購杭州民安及重慶中農的戰略收購得到擴大。

概 要

	截至12月31日或截至該日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方米)	收入 ⁽⁴⁾ (人民幣千元)
住源地產品牌.....	13,141	163,367	16,133	235,105	18,299	290,141
- 住源地國際集團.....	5,733	66,494	7,367	97,670	8,655	126,069
住宅物業.....	5,129	61,636	6,576	80,756	7,421	102,669
非住宅物業.....	604	4,858	791	16,914	1,234	23,400
- 住源地創盛集團.....	7,408	96,873	8,766	137,435	9,644	164,072
住宅物業.....	6,641	86,660	7,448	108,688	8,414	136,165
非住宅物業.....	767	10,213	1,318	28,747	1,230	27,907
第三方物業開發商.....	888	6,214	3,076	23,930	7,845	75,494
- 由第三方物業開發商						
單獨開發的項目.....	888	6,214	3,011	23,621	7,510	71,967
住宅物業.....	692	4,173	2,945	22,543	7,139	70,187
非住宅物業.....	196	2,041	66	1,078	371	1,780
- 共同開發的項目.....	-	-	65	309	335	3,527
住宅物業.....	-	-	65	309	250	1,537
非住宅物業.....	-	-	-	-	85	1,990
總計.....	14,029	169,581	19,209	259,035	26,144	365,635
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
						100.0

分)：

下表載列我們截至所示日期在管總建築面積明細以及截至所示年度物業管理服務總收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃

有關釋義的詳細資料，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收入」。

概 要

於往績記錄期間，我們自佳源物業品牌開發的在管物業獲得我們的大部分收入，佳源物業品牌包括佳源國際集團及佳源創盛集團。於2017年、2018年及2019年，向佳源物業品牌開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣163.4百萬元、人民幣235.1百萬元及人民幣290.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%及79.4%。整體而言，於往績記錄期間，向佳源物業品牌開發的物業提供物業管理服務所佔我們總收入百分比有所下降主要是由於，於往績記錄期間，我們持續努力擴大我們的客戶群及管理第三方物業開發商開發的更多項目。

下表載列我們於所示年度的總服務成本組成部份：

	截至12月31止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
僱員福利開支	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1
維護開支	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9
公共事業開支	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3
清潔及安保開支	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8
稅金及附加	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6
綠化和園藝開支	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0
辦公及通訊開支	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5
其他開支 ⁽¹⁾	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8
總計	164,024	100.0	252,360	100.0	346,197	100.0

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車場開支、折舊及攤銷。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。於2017年、2018年及2019年，向五大客戶銷售產生的收入分別為人民幣31.9百萬元、人民幣58.0百萬元及人民幣80.5百萬元，分別佔我們總收入的15.2%、17.5%及17.7%。於2017年，向最大客戶佳源國際集團提供服務產生的收入分別為人民幣15.5百萬元，佔我們總收入的7.4%。於2018年及2019年，向最大客戶佳源創盛集團提供服務產生的收入分別為人民幣28.5百萬元及人民幣43.0百萬元，分別佔我們總收入的8.6%及9.5%。詳情請參閱「業務－客戶」。

就我們的全部三個業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，其提供電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理服務。我們外包該等服務，目的為降低我們的服務成本並提高我們的服務質量。於2017年及2018年，我們對最大供應商佳源商貿及其聯繫人的採購額分別為人民幣2.1百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔我們總服務成本的1.2%及1.9%。於2017年、2018年及2019年，我們從五大供應商的採購額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣7.2百萬元，分別佔我們總服務成本的2.7%、3.4%及2.1%。請參閱「業務－供應商」。

概 要

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)綜合物業管理服務供應商，已深深植根於經濟快速增長的長江三角洲地區，戰略覆蓋全國，過往曾有增長迅猛的卓越業績；(ii)差異化及定制化多維度增值服務種類涵蓋多種類型物業，迎合各種客戶群體並多元化收入流；(iii)來自佳源地產品牌的支持提升我們的競爭力及推動進一步擴張；(iv)通過提供優質的服務提升品牌知名度和客戶滿意度，並以此持續助力開發第三方客戶；(v)標準化的運營和有效的成本控制，實現始終如一的高質量和運營效率；及(vi)經驗豐富且敬業的管理團隊，高效及完善的員工隊伍和人力資源系統支持我們的可持續發展。

我們的業務戰略

我們計劃實施以下戰略，進一步鞏固我們在中國物業管理行業的地位：(i)通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額；(ii)繼續提供多元化增值服務並擴大物業組合；(iii)增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才以支持業務增長。

關鍵財務資料摘要

合併全面收益表摘要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收入	209,804	331,258	454,891
服務成本	(164,024)	(252,360)	(346,197)
毛利	45,780	78,898	108,694
除稅前利潤	25,109	48,542	68,304
年內利潤及全面收益總額	18,349	35,776	50,214

合併財務狀況表摘要

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	11,213	16,867	70,956
流動資產總額	164,946	635,459	778,522
流動負債總額	179,986	551,101	681,779
流動資產／(負債)淨值	(15,040)	84,358	96,743
非流動負債總額	229	291	6,394
權益總額	(4,056)	100,934	161,305

概 要

合併現金流量表概要

	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	32,312	58,479	75,240
— 營運資金變動	(30,398)	63,425	(7,082)
— 已繳納中國企業所得稅	(5,313)	(6,177)	(16,428)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	(3,399)	115,727	51,730
投資活動(所用)／所得現金淨額	174,915	(80,571)	(47,051)
融資活動所用現金淨額	(168,669)	(23,533)	(402)
現金及現金等價物增加淨額	2,847	11,623	4,277
年初現金及現金等價物	18,897	21,744	33,367
年末現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644

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
流動比率(倍)	0.9	1.2	1.1
速動比率(倍)	0.9	1.2	1.1
總資產回報率(%)	7.5	8.6	6.7
權益回報率(倍)	10.4	0.7	0.4

釋義詳情請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，且不計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份，創源控股將持有本公司[編纂]%的已發行股本。創源控股由佳源投資直接全資擁有，佳源投資由佳源國際直接全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.6%（明源集團由沈先生直接全資擁有），由沈先生個人擁有約1.7%。因此，根據上市規則，沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資和創源控股將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

本集團已與我們關連人士在日常及一般業務過程中訂立若干持續交易。[編纂]後，交易將構成上市規則第14A章下持續關連交易。請參閱「關連交易」。

概 要

[編纂]統計

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行和出售[編纂]股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股份。

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

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

股息政策

我們並無制定未來股息付款的政策。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股息及股息金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股息的情況。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計原則計算的年內利潤中支付，這在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法轄區的公認會計原則。中國法律亦規定，外資企業須將除稅後盈利（如有）的至少10%計提至法定盈餘公積金，此部份不得用於支付現金股息分派。請參閱「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除與[編纂]有關的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]收到所得款項淨額[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂]之該所得款項淨額按以下之金額用於以下之目的：(i)約[編纂]%（或約[編纂][編纂]港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟；(ii)約[編纂]%（或約[編纂][編纂]港元）將用於豐富我們的服務產品；(iii)約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；及(iv)約[編纂]%（或約[編纂][編纂]港元）將用於運營資金及其他一般公司目的。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

最新發展及無重大不利變化

與我們截至2019年12月31日的合約總建築面積約38.8百萬平方米相比，我們截至最後實際可行日期的合約總建築面積為40.2百萬平方米，包括由佳源地產品牌開發的合約總建築面積為29.9百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為10.3百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，在該等合約總建築面積

概 要

中，已交付我們管理的總建築面積為27.6百萬平方米，其中由佳源地產品牌開發的合約總建築面積為18.9百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積為8.7百萬平方米的物業。董事確認，自2019年12月31日至最後實際可行日期，佳源地產品牌及其他第三方物業開發商授予的新物業管理服務的實質條款與往績記錄期訂立的實質條款相若。

我們及我們的附屬公司創源發展及佳源香港同意為佳源國際提供不超過70.0百萬美元的定期貸款作為擔保（「擔保」）。根據日期為2020年6月14日的融資協議，將創源控股所持有的本公司股份以及我們的附屬公司創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作為該貸款的抵押（「股份押記」）。其中，佳源國際為藉款人，沈先生、創源控股、我們、創源發展和佳源香港為擔保人，香港上海滙豐銀行有限公司為強制牽頭行和賬簿管理人、代理行和擔保代理，以及其他貸方。擔保及股份押記將予解除，而我們、創源發展及佳源香港將在[編纂]前不再成為融資協議的訂約方。借款將於[編纂]後不久償還。

於2020年6月19日，湖南華冠（本集團擁有65%權益的附屬公司）向其股東宣派為數人民幣10.0百萬元股息。

新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病於2019年末首次見諸報端，並繼續在中國乃至全球蔓延。2020年1月30日，世界衛生組織（「世衛組織」）宣佈新冠肺炎疫情為國際公共衛生緊急事件（「PHEIC」）。2020年3月11日，世衛組織進一步宣佈COVID-19為大流行病。然而，根據中指院的報告，預計新型冠狀病毒肺炎疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院報告，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及粘性，並推動物業管理公司增值服務（比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務）的發展。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省並無已簽約的項目，於往績記錄期亦未在湖北省產生任何收入。我們在管物業所在區域受COVID-19傳播的影響相對較小。

儘管中國近期爆發了COVID-19，但董事確認，該爆發並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。」及「業務－COVID-19疫情的影響」。為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們的應急計劃和對COVID-19疫情的應對。」

概 要

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2019年12月31日至最後實際可行日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

[編纂]開支

股份[編纂]的[編纂]開支（包括包銷佣金）估計為[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數），其中約[編纂]百萬港元直接歸因於股份發行並將於[編纂]完成後於權益中扣除，約[編纂]百萬港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除。於往績記錄期，概無[編纂]開支計入預付款項或於合併全面收益表中扣除。上述[編纂]開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部份風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及行業相關的一些風險包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們的未來收購不一定會成功；(iii)我們的大部份業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(iv)我們的收益主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失；及(v)我們的大部份收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務。

這些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所有信息，尤其應評估本文件「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。

概 要

[編纂]

概 要

[編纂]

概 要

[編纂]