

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，應細閱整份文件任何投資均有風險。投資[編纂]所涉及若干特定風險載於「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於浙江省，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的領先地位並在中國物業管理行業備受認可。根據中指院的數據，我們按2018年至2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。此外，根據2020年中指院發佈的排名，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中分別以收入及在管建築面積排名第四位及第五位。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年9月30日，我們的在管物業合共163個，在管建築面積合共23.1百萬平方米，覆蓋9個省份26座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續七年以綜合實力被中指院評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2020年的第27位。我們在2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務市場化運營領先品牌企業」，在2019年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國溫情社區美好生活服務商）」及在2020年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國智慧社區美好生活服務商）」。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們還擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。截至2020年9月30日，我們有163項在管物業，包括由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的63項物業，在管總建築面積為7.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的34.0%，以及由獨立第三方開發商開發的100項物業，在管總建築面積為15.2百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的66.0%。

## 概 要

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來源於三條業務線：

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務，主要包括：秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。我們的物業組合包括住宅物業及非住宅物業（包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政公園）。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要包括物業開發商）提供綜合物業相關服務。該等服務主要包括：(i)案場服務，其中我們為物業開發商的案場及樣板間提供物業管理服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發的各個階段；(iii)房檢房修服務，涵蓋交付前檢查及交付後維修保養服務；及(iv)商業諮詢服務，其中我們就商業綜合體及服務式公寓提供（其中包括）市場調查及分析以及其他諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們向業主和住戶提供社區增值服務以提升其居住體驗並保持及提升其物業價值。該等服務主要包括：(i)智能社區解決方案，其中我們向物業開發商銷售軟硬件並為此提供維護服務；(ii)物業銷售及協銷服務，其中我們幫助物業開發商推銷其物業以換取銷售所得款項的一定比例作為我們的佣金，或銷售我們持有的車位並從銷售價超出我們的購買價的部分獲利；(iii)社區資源增值服務，其中我們協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的一定比例租金作為佣金；(iv)會所服務，其中我們提供餐飲服務及會議服務；(v)美居服務，其中我們提供定制美居服務；及(vi)社區零售和家居服務，其中我們銷售雜貨及時令產品以及其他日常用品，並提供清潔、維修保養服務。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
物業管理服務 . . . . .	268,599	67.5	310,076	60.5	232,759	62.0	271,717	54.6
非業主增值服務 . . . . .	86,414	21.7	139,584	27.2	99,627	26.6	116,393	23.4
社區增值服務 . . . . .	42,820	10.8	63,190	12.3	42,830	11.4	109,792	22.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>397,833</b>	<b>100.0</b>	<b>512,850</b>	<b>100.0</b>	<b>375,216</b>	<b>100.0</b>	<b>497,902</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示期間我們按地理區域劃分的產生自物業管理服務的總收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
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	%	千平方米	人民幣千元	%	
	(未經審核)						(未經審核)					
浙江省 .....	11,246	155,547	57.9	12,516	189,592	61.1	12,013	141,036	60.6	14,588	184,220	67.8
長江三角洲地區 (不包括 浙江省).....	6,260	99,804	37.2	6,760	105,426	34.0	6,760	80,280	34.5	7,299	79,995	29.4
其他地區.....	1,310	13,248	4.9	1,376	15,058	4.9	1,310	11,443	4.9	1,184	7,502	2.8
<b>總計 .....</b>	<b>18,816</b>	<b>268,599</b>	<b>100.0</b>	<b>20,652</b>	<b>310,076</b>	<b>100.0</b>	<b>20,083</b>	<b>232,759</b>	<b>100.0</b>	<b>23,071</b>	<b>271,717</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的在管總建築面積及於所示期間我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月									
	2018年			2019年			2019年			2020年						
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入					
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	%					
	(未經審核)						(未經審核)									
德信集團所																
開發物業 <sup>(1)</sup> .....	3,546	18.8	59,539	22.2	4,742	23.0	78,656	25.4	4,664	23.2	61,080	26.2	5,763	25.0	71,325	26.2
聯合開發物業 <sup>(2)</sup> .....	585	3.1	10,540	3.9	1,375	6.6	21,853	7.0	1,071	5.3	16,024	6.9	2,084	9.0	37,698	13.9
獨立第三方物業開發 商所開發物業 <sup>(3)</sup> ...	14,685	78.1	198,520	73.9	14,535	70.4	209,567	67.6	14,348	71.5	155,655	66.9	15,224	66.0	162,694	59.9
<b>總計 .....</b>	<b>18,816</b>	<b>100.0</b>	<b>268,599</b>	<b>100.0</b>	<b>20,652</b>	<b>100.0</b>	<b>310,076</b>	<b>100.0</b>	<b>20,083</b>	<b>100.0</b>	<b>232,759</b>	<b>100.0</b>	<b>23,071</b>	<b>100.0</b>	<b>271,717</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。
- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢已經並將持續促進我們的增長：(i)我們是一家深耕於長江三角洲地區、在浙江省處於領先地位的物業管理服務提供商；(ii)我們擁有德信集團強大的支持及獨立業務發展的良好往績紀錄；(iii)我們建立了多元物業及服務組合；(iv)我們提供可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案；(v)我們的優質服務鑄就了公認的品牌形象以及高度客戶滿意度；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊及高效的人力資源系統。

### 我們的業務策略

我們致力於成為中國領先的物業管理服務提供商，提供優質全面的服務。我們有意追尋下列戰略以達成目標：(i)繼續擴大我們的業務規模及市場份額；(ii)多元化及擴大我們的物業組合及服務產品；(iii)繼續透過信息技術提高我們的競爭力及效率；(iv)提高服務質量以提升品牌價值和市場影響力；及(v)提高人力資源管理及增強企業文化。

### 我們的客戶與供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、商業綜合體、服務式公寓及其他非住宅物業經營者，如學校及醫院。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，五大客戶所產生的收入分別佔我們同期總收入的24.6%、32.9%及34.2%，我們向最大客戶德信集團（及其合營企業及聯營公司）提供服務產生的收入分別佔我們總收入的16.5%、25.6%及27.7%。

我們的供應商主要是(i)在中國提供秩序維護、清潔及綠化服務的分包商；及(ii)向我們出售停車位的物業開發商。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，自五大供應商產生的採購額分別佔我們同期採購總額的48.7%、56.2%及43.6%，自最大供應商產生的採購額分別佔我們總採購額的36.6%、32.8%及27.2%。我們自德信集團（及其合營企業及聯營公司）購買停車位，因此，德信集團（及其合營企業及聯營公司）於2019年及截至2020年9月30日止九個月亦成為我們的五大供應商之一。

詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

## 概 要

### 我們的控股股東及持續關連交易

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），盛富國際（分別由胡先生及胡先生的配偶魏女士擁有約92%及8%）將直接擁有本公司約[編纂]%的已發行股本。因此，根據《上市規則》，盛富國際、胡先生及魏女士為一組控股股東。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等交易於[編纂]後構成《上市規則》第14A章項下持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

### 主要財務資料概要

以下載列的財務資料歷史數據概要來自本文件附錄一會計師報告所載合併經審核財務報表，包括隨附附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併閱讀。我們經審核合併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9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(未經審核)			
	(人民幣千元)			
收入 .....	397,833	512,850	375,216	497,902
銷售成本 .....	(302,714)	(367,924)	(282,100)	(330,487)
毛利 .....	95,119	144,926	93,116	167,415
經營利潤 .....	33,649	69,948	37,201	103,282
所得稅前利潤 .....	31,720	67,890	35,824	103,857
年內／期內利潤 .....	22,462	50,550	26,177	80,663
以下各方應佔利潤：				
－ 本公司擁有人 .....	22,361	49,396	25,364	76,563
－ 非控股權益 .....	101	1,154	813	4,100

#### 合併資產負債表節選項目

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	(未經審核)		
	(人民幣千元)		
非流動資產 .....	72,792	60,285	23,781
流動資產 .....	243,140	384,475	469,449
流動負債 .....	202,703	285,846	380,124
流動資產淨額 .....	40,437	98,629	89,325
非流動負債 .....	11,054	9,858	2,633
本公司擁有人應佔權益總額 .....	98,615	150,814	103,535
非控股權益 .....	3,560	(1,758)	6,938
權益總額 .....	102,175	149,056	110,473

## 概 要

### 合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(未經審核)			
	(人民幣千元)			
營運資金變動前的經營				
現金流量.....	45,393	79,373	43,314	110,815
營運資金變動.....	(25,041)	(20,865)	(13,083)	41,843
經營所得現金.....	20,352	58,508	30,231	152,658
已付所得稅.....	(3,405)	(9,535)	(9,258)	(9,635)
經營活動產生現金淨額.....	<u>16,947</u>	<u>48,973</u>	<u>20,973</u>	<u>143,023</u>
投資活動(所用)／				
產生現金淨額.....	<u>(29,348)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>(10,932)</u>	<u>37,903</u>
融資活動產生／(所用)				
現金淨額.....	<u>5,692</u>	<u>(7,652)</u>	<u>(5,776)</u>	<u>(97,713)</u>
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額.....	(6,709)	24,386	4,265	83,213
年／期初現金及				
現金等價物.....	87,081	80,372	80,372	104,758
年／期末現金及				
現金等價物.....	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>	<u>84,637</u>	<u>187,971</u>

### 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 9月30日或 截至該日止 九個月
	2018年	2019年	
流動比率.....	1.2	1.3	1.2
資本負債比率.....	24.0%	17.8%	8.6%
總資產回報率.....	8.2%	13.3%	22.9%
股本回報率.....	27.9%	40.2%	82.9%

請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

## 概 要

### [編纂]統計數據

下表載列統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]完成及[編纂]股股份於[編纂]發行並銷售；(ii)[編纂]尚未行使；及(iii)[編纂]股股份於[編纂]完成後發行及發行在外。

	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算
股份市值 .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股未經審核備考經調整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。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除[編纂]及有關[編纂]的其他估計開支，不計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將從[編纂]取得所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬動用[編纂]所得款項的下列金額作以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於多元化及擴展我們的服務產品。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於完善人力資源管理並提升企業文化。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金及其他一般公司目的。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 概 要

---

### 近期發展及無不利重大變動

#### 我們於往績記錄期間後的業務運營及財務狀況

自2020年9月30日直至最後實際可行日期，我們已訂立19份物業管理服務協議。在該等19份物業管理服務協議中，六份有關向德信集團開發的物業提供物業管理服務，六份有關向聯合開發物業提供物業管理服務，七份有關向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。此外，在該等19份物業管理服務協議中，16份有關向住宅物業提供物業管理服務，三份有關向非住宅物業提供物業管理服務。

董事確認，自2020年9月30日直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景沒有發生重大不利變化，且並無發生任何事件會對本文件附錄一會計師報告中載列的合併財務報表造成重大不利影響。

#### COVID-19疫情

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病爆發於2019年12月報道，並在全球持續擴散。在2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。COVID-19疫情可能會對中國人民的生活和經濟產生不利影響。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工概無COVID-19感染病例，且我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們認為，COVID-19疫情不會對我們的物業管理服務產生任何重大不利影響，因為與截至2019年12月31日相比，截至2020年9月30日我們在管建築面積及合約建築面積持續增加。截至最後實際可行日期，我們已訂約物業管理服務的物業的交付並無延遲。我們的非業主增值服務及社區增值服務受到輕微影響。自COVID-19疫情爆發以來直至最後實際可行日期，整個物業開發過程已出現延遲，因此我們的案場服務和美居服務已受到影響。然而，許多地區實施的封鎖措施亦促使住戶越來越依賴於我們的服務以滿足彼等的日常生活所需，這為我們提供了擴大社區零售和家居服務的重要機會。總的來說，我們預計COVID-19疫情不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們為實施這些加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。董事確認



---

## 概 要

---

COVID-19疫情以及與增強衛生及預防措施有關的額外成本並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大影響，且將不會對本集團截至2021年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

我們認為「業務－業務策略」所述的擴張計劃是可行的，且我們不大可能因COVID-19疫情改變本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[編纂]所得款項淨額用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情引起的若干風險。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營或會受到COVID-19疫情影響」。

### 股息及可供分派儲備

於2018年及截至2020年9月30日止九個月，盛全物業向其當時股東宣派的股息分別為人民幣11.2百萬元及人民幣69.2百萬元。於往績記錄期間，本公司概無宣派任何股息。宣派任何股息受限於（其中包括）我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利及資金需求。任何未來股息的支付及金額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的其他多項因素。截至2020年9月30日，本公司並無可供分派儲備以供分派予股東，乃由於截至同日本公司尚未成立。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]）估計為人民幣[編纂]百萬元（基於指示性[編纂]的中位數及假設[編纂]未獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]百萬元已自截至2020年9月30日止九個月的合併全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元將於截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度剩餘期間的合併全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後入賬列作自權益扣減。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計以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，[編纂]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

---

## 概 要

---

### 重大風險因素概要

我們的業務涉及若干風險，包括本文件「風險因素」一節所載列之風險。由於投資者在釐定某一風險的程度時具有不同的解釋和標準，閣下決定投資於[編纂]之前，應完整閱讀「風險因素」一節。

我們認為，一些更重大的風險因素包括：

- 我們的未來增長未必會按計劃實現；
- 我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們日後進行的收購未必會成功，而我們在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難；
- 往績記錄期間的經營業績並不代表我們的未來前景及經營業績；
- 我們很大部分業務集中在浙江省及長江三角洲地區，若該等地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨員工及分包成本上漲；及
- 我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。