

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，且應與本文件全文一併閱覽以確保其完整性。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]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，行業經驗豐富，因而能在芸芸競爭對手中脫穎而出。憑藉領先的品牌知名度及優質服務，我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。此外，根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。

於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。於2017年12月31日，我們管理119個物業，當中包括100個住宅社區及19個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

業務模式

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- 物業管理服務。我們為住宅社區及非住宅物業提供各式各樣的物業管理服務。
- 交付前及顧問服務。我們提供交付前及顧問服務，包括(i)在物業開發項目初期向物業開發商提供交付前服務，當中包括建築地盤管理服務及示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)為其他物業管理公司提供物業管理顧問服務。

概 要

- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會頒發「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年，我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓優秀解決方案」的殊榮。

就物業管理服務而言，我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費用。就包幹制而言，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。就酬金制而言，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就交付前及顧問服務及智能解決方案服務而言，我們的服務費乃於交易前磋商及釐定。在社區增值服務之中，(i)我們自租金收入中扣除經營成本及向餘下佳兆業集團支付的租金後確認出租停車位的經營溢利；(ii)我們就空間租賃服務收取佣金；及(iii)我們自第三方商戶購買家居生活產品及服務並轉售予住戶，並就物業交易服務收取按固定比率計算的轉介費。

我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括(i)物業管理服務及社區增值服務的業主和住戶；(ii)交付前及顧問服務及智能解決方案服務的物業開發商及物業管理公司。於2015年、2016年及2017年，我們來自單一最大客戶的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元及人民幣359.0百萬元，佔我們的總收益分別約55.5%、

概 要

54.5%及53.7%。同期，我們來自五大客戶的收益合計分別達人民幣311.9百萬元、人民幣338.0百萬元及人民幣400.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%及59.9%。

我們的主要供應商主要是(i)物業管理服務及交付前及顧問服務的分包商；(ii)智能解決方案服務分包商；及(iii)在社區增值服務之中提供選定產品及服務的商戶及提供停車場租賃服務的餘下佳兆業集團。於2015年、2016年及2017年，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣19.1百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣28.5百萬元，分別佔我們總採購的6.1%、6.7%及6.1%。於同期，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣29.7百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣41.0百萬元，分別佔我們總採購的9.5%、11.2%及8.8%。

為更有效利用我們的勞動力，我們將若干勞動密集的物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務委託予合資格第三方分包商。於2015年、2016年及2017年，我們的分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣103.8百萬元，分別佔我們的總服務成本約18.6%、21.6%及22.3%。

競爭優勢

我們相信我們的成功乃主要歸因於下列競爭優勢：(i)中國領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市；(ii)物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛；(iii)利用我們專有的一站式K生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗；(iv)集中、有效的管理系統融合先進優化技術；及(v)專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才。

業務戰略

我們擬採取下列戰略以進一步加強我們作為領先的綜合物業管理服務供應商的地位：(i)繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模；(ii)繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源；(iii)繼續發展一站式服務平台，優化用戶經驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率；及(iv)持續發展智能解決方案服務，建設智能家居及智能社區。

財務資料概要

下表載列於所示年度的財務資料概要，其應與本文件附錄一的綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

概 要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	478,028	539,107	669,159
毛利	165,233	162,027	204,286
經營溢利	89,037	85,659	98,467
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117
年度溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	366,396	361,599	23,522
流動資產	524,844	1,179,476	1,168,052
資產總值	891,240	1,541,075	1,191,574
權益總值	174,635	232,820	305,461
非流動負債	3,178	329,438	7,912
流動負債	713,427	978,817	878,201
權益及負債總值	891,240	1,541,075	1,191,574

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(56,747)	1,671	23,459
投資活動(所用)／所得現金淨額	(46,392)	(512,191)	402,299
融資活動所得／(所用)現金淨額	80,363	528,767	(345,581)
現金及現金等值項目			
(減少)／增加淨額	(22,776)	18,247	80,177
年初的現金及現金等值項目	38,450	15,674	33,921
年終的現金及現金等值項目	15,674	33,921	114,098

財務及運營數據及主要財務比率節選

我們監察若干我們認為常用於物業管理服務行業及就本公司跟競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務比率。

概 要

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	收益		毛利率 (%)	收益		毛利率 (%)	收益		毛利率 (%)
	(人民幣千元)	%		(人民幣千元)	%		(人民幣千元)	%	
物業管理服務	186,074	38.9	34.6	209,308	38.8	29.5	268,368	40.1	31.9
交付前及顧問服務	246,947	51.7	36.0	248,781	46.1	31.9	295,788	44.2	28.8
社區增值服務	36,314	7.6	27.2	45,127	8.4	27.6	57,749	8.6	37.2
智能解決方案服務	8,693	1.8	24.5	35,891	6.7	23.5	47,254	7.1	26.0
總計	478,028	100.0	34.6	539,107	100.0	30.1	669,159	100.0	30.5

下表載列於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0

下表載列我們於所示日期的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	合約建築面積(千平方米)	21,896	25,139
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008
在管物業數目	78	93	119

下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積及(ii)按物業種類劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅社區	16,610	69	18,727	81	21,603	100
非住宅物業	1,724	9	1,838	12	2,405	19
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119

概 要

下表載列我們於所示日期的按收益模式劃分的總在管建築面積：

	於12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)					
物業管理服務 (包幹制)	4,164	22.7	5,597	27.2	8,177	34.1
物業管理服務 (酬金制)	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9
總計	18,334	100.0	20,565	100.0	24,008	100.0

主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度		
		2015年	2016年	2017年
回報率：				
股權回報	年內本公司擁有人應佔淨溢利 除以年末本公司擁有人應佔 權益總值	33.1%	25.0%	23.4%
總資產回報	年內本公司擁有人應佔淨溢利 除以年末資產總值	6.5%	3.8%	6.0%
流動資金：				
流動比率	流動負債除以流動資產	0.74倍	1.21倍	1.33倍
資產充足水平：				
資產負債比率	於相關年末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%

流動負債淨值及流動資產淨值

我們於2015年12月31日錄得流動負債淨值人民幣188.6百萬元，而2016年及2017年12月31日則錄得流動資產淨值人民幣200.7百萬元及人民幣289.9百萬元。我們於2015年12月31日錄得流動負債淨值人民幣188.6百萬元乃主要由於應付同系附屬公司款項人民幣510.0百萬元，包括與於分拆業務之投資有關的人民幣350.5百萬元的結餘。我們於2016年12月31日錄得流動資產淨值人民幣200.7百萬元，主要由於自我們就向關連人士

概 要

廣東佳兆業房地產開發有限公司貸款確認其他借款人民幣480.0百萬元後錄得應收關連人士款項增加。我們於2017年12月31日錄得流動資產淨值人民幣289.9百萬元，主要由於(i)擴大業務規模導致應收貿易賬款、應收關連人士貿易性質的款項及現金及銀行結餘增加；及(ii)主要因結付於重組後分拆業務之投資的結餘產生的應付同系附屬公司款項減少所致。有關詳情請參閱「財務資料—流動資產及流動負債」。

分拆及獨立於餘下佳兆業集團

我們的[編纂]將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。董事認為，分拆將帶來諸多益處，包括(i)實現佳兆業控股及其他股東於本集團投資的公平值；(ii)允許我們建立作為獨立上市集團的身份及集資平台；(iii)使我們繼續發展專業知識及改善物業管理服務的質量；(iv)增強我們在商議及招攬更多業務方面的優勢；(v)提高我們的經營及財務透明度，並改善企業管治；(vi)提升我們的企業形象，吸引戰略投資者；(vii)以我們的股份表現作為評估我們表現的獨立基準；及(viii)使餘下佳兆業集團及本集團更專注發展、戰略規劃及優化資源分配。

分拆後，餘下佳兆業集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店管理及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。由於本集團的業務經營不同於餘下佳兆業集團，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間有清晰的劃分，且董事認為，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間不存在重疊或競爭。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係—業務劃分」一節。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(不計及行使[編纂]而可能發行的股份)，葉昌投資(其由佳兆業控股全資擁有的瑞景投資全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本約[編纂]%。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資為我們的控股股東。

控股股東概無直接或間接於任何與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。

概 要

我們[已與]關連人士訂立多份於[編纂]後將構成上市規則第14A章下的持續關連交易的協議。進一步詳情請參閱本文件「關連交易」一節。

[編纂][編纂]前投資

於2018年5月4日，我們與首次[編纂]前投資者訂立認購協議，據此14,000股股份，即(i)緊接[編纂]及資本化發行完成前已發行股份的1.4%；及(ii)緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份的[編纂](不計及行使[編纂]而可能發行的股份)，已向首次[編纂]前投資者配發及發行，總代價為7,000,000港元。

進一步詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組—8.[編纂]前投資」一節。

[編纂]統計數字

[編纂]： 初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]

[編纂]架構： 約[編纂]為[編纂](可予重新分配)，約[編纂]為[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]： 本公司配發及發行額外最多[編纂]股股份，佔[編纂]初步提呈的[編纂]數目的15%

每股股份[編纂]： 每股[編纂]港元至[編纂]港元

	根據最低指示性 [編纂][編纂]港元	根據最高指示性 [編纂][編纂]港元
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股普通股未經審核備考 經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨[編纂]完成後按[編纂]的已發行股份數目[編纂]股計算。

未來計劃及所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應付的

概 要

包銷費及開支後)將約為[編纂]百萬港元。我們擬動用是次[編纂]的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]	收購其他在市場地位上可與我們比較的物業管理公司
[編纂]	[編纂]	收購從事物業管理相關業務的公司及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司
[編纂]	[編纂]	開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值服務及產品
[編纂]	[編纂]	開發「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」
[編纂]	[編纂]	運營資金及一般企業用途

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

[編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，及[編纂]不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣[編纂]百萬元，當中(i)預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後於權益扣除；及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用、聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

股息

我們現擬於[編纂]後每年派付相當於可供分配溢利[編纂]%的股息。股息(如有)

概 要

之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

最新發展及重大不利變動

於2017年12月31日(即本文件附錄一會計師報告所載最新的經審核綜合財務狀況表日期)後，我們已將物業管理組合擴展至杞縣及嘉興，涵蓋中國12個省、市及自治區超過38個城市。於最後實際可行日期，我們的在管物業數目增加6個，包括3個住宅社區及3個非住宅物業，包括1個表演場地及體育館。我們的總在管建築面積從2017年12月31日的24.0百萬平方米增加1.0百萬平方米至最後實際可行日期約25.0百萬平方米。此外，於最後實際可行日期，我們投得額外11份標書，包括四份新物業服務委聘工作及七份新的交付前及顧問服務合約。例如於2018年5月，我們贏得佛山三譚革命事跡展覽館及粵中縱隊紀念館的物業管理服務標書。該等項目是我們首次為歷史館舍進行物業管理的項目，展示我們有能力提升在非住宅物業的市場地位及物業管理組合。

董事已確認，自2017年12月31日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動，亦概無發生任何事件而將對本文件附錄一所載會計師報告所載的合併財務報表所示資料產生重大不利影響。

重大風險因素概要

我們面臨多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]前，應細閱「風險因素」整節。我們面臨的部分主要風險包括：(i)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力；(iv)我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損；及(v)我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨有關分包商及其他供應商提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。