

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，務請閱畢整份本文件。

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之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。根據弗若斯特沙利文，中高端物業一般位處設施齊備的優越地理位置，物業管理服務較佳，物業管理費亦較高。於往績記錄期，約90%的在管物業為中高端物業。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頒授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2018年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124個物業，當中包括101個住宅社區及23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。

[編纂]將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。於往績記錄期，產生自向餘下佳兆業集團提供服務的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣359.0百萬元及人民幣210.0百萬元，分別佔2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月總收益約55.5%、54.5%、53.7%及50.9%。

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。

概 要

- **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。**交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。
- **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授予「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「智能社區發展卓越解決方案」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。就包幹制而言，我們將所有收取的費用記錄為收益，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，且我們從該等轉售交易的差額中獲利。

概 要

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年以及截至2018年6月30日止六個月，我們來自最大客戶餘下佳兆業集團的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣359.0百萬元及人民幣210.0百萬元，佔我們總收益分別約55.5%、54.5%、53.7%及50.9%。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、人民幣400.6百萬元及人民幣232.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%、59.9%及56.3%。

我們的主要供應商主要是(i)我們的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年以及截至2018年6月30日止六個月，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、人民幣28.5百萬元及人民幣24.0百萬元，分別佔我們總採購的6.1%、6.7%、6.1%及8.8%。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、人民幣41.0百萬元及人民幣37.9百萬元，分別佔我們總採購的9.5%、11.2%、8.8%及14.0%。

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年以及截至2018年6月30日止六個月，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、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔我們的總服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。

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之一，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。

概 要

業務戰略

我們擬採取下列戰略以進一步將我們定位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，優化用戶體驗，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

下表載列於所示期間的財務資料概要，其應與本文件附錄一的合併財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
收益.....	478,028	539,107	669,159	307,682	412,324
服務成本.....	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(201,956)	(271,461)
毛利.....	165,233	162,027	204,286	105,726	140,863
經營溢利.....	89,037	85,659	98,467	59,496	65,439
除所得稅前溢利.....	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
年內/期內溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032

於往績記錄期，收益繼續增長主要因業務擴張所致，主要受我們致力開拓新委聘工作所帶動。另一方面，影響服務成本的主要因素為員工成本及分包成本。員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加以及薪酬平均金額增加所影響。分包成本增加乃主要由於我們的業務規模有所增加。我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各分部以及我們的業務組合的波動性。我們的物業管理服務毛利率主要受平均費率以及相關服務成本所影響。交付前及顧問服務的毛利率減少主要是受我們業務組合、收取的服務費及佣金的變動，以及相關服務成本增加所影響。社區增值服務毛利率因所售產品及服務的種類及規模而變動。智能解決方案服務毛利率的波動乃主要是受智能解決方案服務項目增加所導致的規模經濟，以及物業管理服務的業務規模擴大，為我們提供更多潛在委聘機會所影響。溢利及全面收益總額由截至2017年6月30日止六個

概 要

月至截至2018年6月30日止六個月減少約47.7%，主要由於確認(i)[編纂]開支人民幣[編纂]元及(ii)自我們計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元。自計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元按若干中國附屬公司擬定分派溢利股息金額合計人民幣220.0百萬元扣除中國預扣稅稅率10%計算。詳情請參閱「財務資料—合併損益及其他全面收益表選定項目的說明」及「財務資料—經營業績—截至2017年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月比較」。

合併財務狀況表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	15,896	11,099	23,522	22,538
流動資產.....	524,844	1,179,476	1,168,052	1,050,143
資產總值.....	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681
權益總值.....	174,635	232,820	305,461	335,343
非流動負債.....	3,178	329,438	7,912	28,844
流動負債.....	362,927	628,317	878,201	708,494
權益及負債總值.....	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681
流動資產淨額.....	161,917	551,159	289,851	341,649

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動(所用)／所得現金淨額...	(56,747)	1,671	23,459	(42,339)	141,770
投資活動(所用)／所得現金淨額...	(46,392)	(512,191)	51,799	4,161	18,697
融資活動所得／(所用)現金淨額...	80,363	528,767	4,919	44,088	(102,427)
現金及現金等值項目					
(減少)／增加淨額.....	(22,776)	18,247	80,177	5,910	58,040
年初／期初的現金及現金等值項目.	38,450	15,674	33,921	33,921	114,098
年終／期終的現金及現金等值項目.	15,674	33,921	114,098	39,831	172,138

概 要

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。

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									截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	
	(未經審核)														
物業管理服務	186,074	38.9	34.6	209,308	38.8	29.5	268,368	40.1	31.9	120,208	39.1	39.5	177,721	43.1	37.2
包幹制	158,940	33.2	23.4	178,360	33.1	17.2	233,739	34.9	21.8	104,455	34.0	30.3	159,874	38.8	30.1
酬金制	27,134	5.7	100.0	30,948	5.7	100.0	34,629	5.2	100.0	15,753	5.1	100.0	17,847	4.3	100.0
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	137,313	44.6	32.3	164,345	39.8	33.9
社區增值服務	36,314	7.6	27.2	45,127	8.4	27.6	57,749	8.6	37.2	24,302	7.9	30.8	38,221	9.3	27.6
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	25,859	8.4	25.1	32,037	7.8	26.8
總計	478,028	100.0	34.6	539,107	100.0	30.1	669,159	100.0	30.5	307,682	100.0	34.4	412,324	100.0	34.2

下表載列於所示期間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						截至6月30日止六個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)											
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2	80,260	66.7	103,923	58.4		
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3	14,403	12.0	26,940	15.2		
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7	17,063	14.2	20,990	11.8		
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3	6,687	5.6	21,061	11.9		
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5	1,795	1.5	4,807	2.7		
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0		

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

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
合同建築面積(千平方米)	21,896	25,139	29,668	30,445
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008	25,423
在管物業數目	78	93	119	124

概 要

下表載列於所示期間／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度/於12月31日						截至6月30日止六個月/於6月30日																
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年										
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%								
住宅社區.....	67,934	36.5	16,610	90.6	43.8	18,227	91.1	81	137,316	51.2	21,603	90.0	100	60,374	50.2	20,765	89.9	94	94,909	53.4	22,562	88.7	101
非住宅物業.....	118,140	63.5	1,724	9.4	56.2	1,838	8.9	12	131,052	48.8	2,405	10.0	19	59,834	49.8	2,341	10.1	16	82,812	46.6	2,861	11.3	23
總計.....	186,074	100.0	18,334	100.0	78	209,308	100.0	93	268,368	100.0	24,008	100.0	119	120,208	100.0	23,106	100.0	110	177,721	100.0	25,423	100.0	124

(未經審核)

非住宅物業平均管理費遠高於住宅物業平均管理費。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業的平均管理費分別為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元、每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。因此，於往績記錄期，雖然非住宅物業建築面積佔總在管建築面積百分比比較住宅社區建築面積所佔百分比小，非住宅物業收益貢獻卻不比住宅社區收益貢獻低。

下表載列於所示期間／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度/於12月31日						截至6月30日止六個月/於6月30日													
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年							
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%					
物業管理服務 (包幹制).....	158,940	85.4	4,164	22.7	178,360	85.2	5,597	27.2	233,739	87.1	8,178	34.1	104,455	86.9	7,609	32.9	159,874	90.0	9,095	35.8
物業管理服務 (酬金制).....	27,134	14.6	14,170	77.3	30,948	14.8	14,968	72.8	34,629	12.9	15,830	65.9	15,753	13.1	15,497	67.1	17,847	10.0	16,328	64.2
總計.....	186,074	100.0	18,334	100.0	209,308	100.0	20,565	100.0	268,368	100.0	24,008	100.0	120,208	100.0	23,106	100.0	177,721	100.0	25,423	100.0

(未經審核)

概 要

就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。因此，於往績記錄期，雖然酬金制下的建築面積佔總在管建築面積百分比比較包幹制下的建築面積所佔百分比高，但包幹制收益貢獻卻仍然較酬金制收益貢獻高。

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日止年度或截至該日止年度及於2018年6月30日或截至該日止六個月於不同階段提供物業管理服務的物業總合同建築面積及在管建築面積明細，連同相關物業管理服務資料。

	於12月31日或截至該日止年度												於2018年6月30日或截至該日止六個月			
	2015年				2016年				2017年				2018年			
	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%
由餘下佳兆業集團開發的																
物業 ⁽¹⁾	19,494	16,840	165,587	89.0%	22,626	18,879	182,555	87.2%	25,434	20,677	220,510	82.2%	25,924	21,655	136,028	76.6%
-前期階段.....	18,065	15,850	58,328	31.4%	19,909	16,600	78,523	37.5%	22,462	17,861	103,081	38.4%	22,939	18,827	71,566	40.3%
-業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾ ..	1,429	990	107,259	57.6%	2,717	2,279	104,032	49.7%	2,972	2,816	117,429	43.8%	2,985	2,828	64,462	36.3%
由獨立第三方物業開發商開發的																
物業.....	2,402	1,494	20,487	11.0%	2,513	1,686	26,753	12.8%	4,234	3,331	47,858	17.8%	4,521	3,768	41,693	23.4%
-前期階段.....	1,205	297	4,448	2.4%	1,405	578	5,807	2.8%	1,915	1,190	20,256	7.5%	1,937	1,184	11,224	6.3%
-業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾ ..	1,197	1,197	16,039	8.6%	1,108	1,108	20,946	10.0%	2,319	2,141	27,602	10.3%	2,584	2,584	30,469	17.1%
總計	21,896	18,334	186,074	100.0%	25,139	20,565	209,308	100.0%	29,668	24,008	268,368	100.0%	30,445	25,423	177,721	100.0%

附註：

- (1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。
- (2) 包括業委會於之後解散之一個項目。
- (3) 於業委會階段，辦公室、商業大樓、個別業主及表演場地及體育館營運商數目亦包括在內。

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			於6月30日 及截至 該日 止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
		回報率：			
股權回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末本公司擁有人應佔 權益總值	33.1%	25.0%	23.4%	不適用 ⁽¹⁾

概 要

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度			於6月30日 及截至 該日 止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
		總資產回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末資產總值	10.7%	4.9%
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以流動負債	1.45倍	1.88倍	1.33倍	1.48倍
資本充足水平：					
資產負債比率.....	於相關期末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%	49.2%

附註：

(1) 計算有關比率意義不大，此乃由於期內淨溢利僅指六個月的溢利。

資產負債比率於往績記錄期的重大波動乃主要受來自信託公司的其他借款金額所影響。詳情請參閱「財務資料—主要財務指標—資產負債比率」。

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技能及改善物業管理服務的質量；(iv)增強我們在磋商及承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)以我們的股票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自身發展、戰略規劃及優化資源分配。

下表載列我們於所示日期按開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018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	建築面積 (千平方米)	數目
由餘下佳兆業集團 開發的物業 ⁽¹⁾	16,840	69	18,879	77	20,677	85	21,655	86
由獨立第三方 物業開發商開發的 物業.....	1,494	9	1,686	16	3,331	34	3,768	38
總計.....	18,334	78	20,565	93	24,008	119	25,423	124

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

概 要

於往績記錄期，在管物業主要由餘下佳兆業集團開發，而餘下的物業則由獨立物業開發商開發。於2015年、2016年、2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們對獨立物業開發商所開發物業的中標率(按我們各期內就獨立物業開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們於同期就獨立物業開發商開發物業公開招標的參與次數計算得出)分別約為11.3%、34.6%、21.2%及22.4%。同期，我們投得由餘下佳兆業集團開發項目的所有公開招標。

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彼等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涉及有關業務。此外，董事(包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事)及高級管理層在餘下佳兆業集團概無擔任任何職位。

本集團透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務的委聘。餘下佳兆業集團對業委會選擇(或替換)的物業管理服務供應商並無任何決定性影響力。我們認為，基於我們的管理、經營及財務獨立性，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於我們的控股股東」。

我們已與關連人士訂立多項將於[編纂]後構成上市規則第14A章項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。

概 要

[編纂]前投資

於2018年5月4日，我們與[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[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[編纂]

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]港元	根據最高指示性 [編纂]港元
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]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。倘計及宣派的特別股息，根據每股[編纂]港元及每股[編纂]港元，本公司擁有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將計算的分別減少至人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)。

概 要

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]應付的包銷費用及開支後)將約為[編纂]港元。我們擬動用是次發售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]	收購或投資其他在市場地位上與我們相若的物業管理公司
[編纂]	[編纂]	收購或投資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]	推進「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]	營運資金及一般公司用途

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]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]元，當中人民幣[編纂]元已於合併損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]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]元，當中(i)預期人民幣[編纂]元於[編纂]後於權益扣除；及(ii)人民幣[編纂]元預期將於截至2018年12月31日止年度的合併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]所提供服務的專業費用以及向聯席保薦人支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供服務的保薦人費用。

概 要

股息

我們預期於[編纂]前宣派於2017年12月31日累計未分派溢利約為人民幣130百萬元作股息。我們現擬於[編纂]後每年派付相當於可供分配溢利25%的股息。股息(如有)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2018年6月30日(即本文件附錄一會計師報告所載最新的經審核合併財務狀況表日期)後，我們已將物業管理組合擴展至北京，涵蓋中國13個省、直轄市及自治區超過38個城市。於最後實際可行日期，我們的在管物業數目增加四個住宅物業及兩個非住宅物業。我們的總在管建築面積從2018年6月30日的25.4百萬平方米增加0.8百萬平方米至最後實際可行日期約26.2百萬平方米。此外，我們於同期提交了42份公開招標標書，當中投得額外13份標書，成功中標率為31.0%。我們的新投標包括五份新物業服務委聘工作及八份新的交付前及顧問服務合同。

預期截至2018年12月31日止年度的預測溢利將有所減少，主要由於確認(i)[編纂]開支及(ii)產生自我們計劃宣派股息的遞延稅項。董事已確認，自2018年6月30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)我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)我們或不能按計劃或按合適進度或價格取得新物業管理服務合同；(iv)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；及(v)員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。