

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，其可能並未載列對閣下而言至關重要的所有資料。於決定投資於我們的股份前，請閣下務必閱讀本文件全文。

投資涉及風險。投資股份的若干具體風險已於本文件「風險因素」一節概述。於決定投資於我們的股份前，務請閣下審慎閱讀該節。

概覽

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們是中國為數不多能夠提供覆蓋中國不同區域範圍的優質物業管理服務及商業運營服務的服務供應商。根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年五月三十一日，我們為中國10個省份、直轄市及自治區23個城市的55處物業提供物業管理服務，涉及總建築面積約為9.5百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年五月三十一日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國商業運營服務供應商中排名第14。於二零一八年五月三十一日，我們在中國五個城市向六個正在運營的商場提供商業運營服務，所管建築面積約為268,000平方米，向23個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向20個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

業務模或

我們提供的綜合服務範圍如下：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售協助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主協會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告租賃服務及家居輔助服務。我們的管理服務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園；為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年開始在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌及維修及維護服務請求等各種功能；及

概 要

- 商業運營服務：**我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向物業業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介線上線下平台，通過線上線下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%								
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	123,814	80.6	163,670	79.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	29,888	19.4	43,308	20.9
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	153,702	100.0	206,978	100.0

(未經審核)

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：(i) 我們為中國領先的物業管理服務及商業運營服務供應商之一，業績可靠；(ii) 我們提供多元化服務，該等服務可提升我們的品牌價值及客戶滿意度；(iii) 我們能充分利用與母集團的長期及穩定業務合作；(iv) 我們於往績記錄期間實現了重大增長；(v) 我們就商業運營服務業務採用輕資產擴張模式可加快業務擴展；及(vi) 我們經驗豐富的專業管理團隊擁有強勁的執行能力及對行業的深入瞭解。

我們的業務戰略

我們計劃透過實施以下戰略，加強我們在物業管理服務及商業運營服務行業的地位：(i) 擴大商業運營服務業務，重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市；(ii) 擴充我們的物業管理服務組合；(iii) 多元化我們的服務範圍以應對客戶日益變化的需求；(iv) 繼續開發及升級線上線下平臺以提高客戶體驗及促進建立大數據分析平臺；及(v) 開發智能服務系統及升級內部信息系統，以提高經營效率。

概 要

物業管理服務

我們於二零一一年開始提供物業管理服務並自此基本上已訂約管理母公司集團開發的所有物業。於二零一五年，我們開始將業務拓展至管理獨立第三方開發商開發的物業。自二零一一年開始營業起，我們已於二零一八年五月三十一日將地理範圍從廣州拓展至中國10個省份、直轄市及自治區的23個城市。於二零一八年五月三十一日，我們共管理55處物業及已訂約管理66處物業。於往績記錄期間，物業管理服務分部所產生的總收益錄得穩定增長。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月，物業管理服務分部所產生的收益為人民幣149.3百萬元、人民幣224.9百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣163.7百萬元，分部佔總收益約83.2%、84.7%、72.9%及79.1%。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
銷售輔助服務	21,870	14.6	28,000	12.5	43,920	13.8	14,844	12.0	30,646	18.7
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	94,947	76.7	115,012	70.3
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	14,023	11.3	18,012	11.0
總計	149,289	100.0	224,876	100.0	317,933	100.0	123,814	100.0	163,670	100.0

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的計算收益的總建築面積及於所示期間提供物業管理服務分部下物業管理服務產生的總收益明細：

	於/截至十二月三十一日止年度									於/截至五月三十一日止五個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積 平方米	收入 人民幣	收入 %	建築面積 平方米	收入 人民幣	收入 %	建築面積 平方米	收入 人民幣	收入 %	建築面積 平方米	收入 人民幣	收入 %	建築面積 平方米	收入 人民幣	收入 %
	(除百分比外均以千計)														
母公司集團及其關聯方	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	7,812	92,329	97.2	8,890	109,884	95.5
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	2,618	2.8	606	5,128	4.5
總計	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,566	235,086	100.0	8,017	94,947	100.0	9,496	115,012	100.0

概 要

商業運營服務

我們於二零一三年開始向購物商場開發商及業主提供商業運營服務。鑑於於我們與母集團的長期合作歷史，我們已向母公司根據「奧園廣場」及「奧園城市天地」品牌概念開發的購物商場提供商業運營服務。利用成功品牌「奧園廣場」及對購物商場運營及管理的專業知識，我們於二零一六年開始向獨立物業開發商提供商業運營服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月，商業運營服務分部所產生的收益為人民幣30.2百萬元、人民幣40.6百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣43.3百萬元，分別佔總收益的約16.8%、15.3%、27.1%及20.9%。通過輕資產擴張模式，商業運營服務分部所得收益錄得顯著增長，自截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度增加約191.0%。於二零一八年五月三十一日，我們向中國五個城市的六個正在營業的所管建築面積約為268,000平方米的購物商場提供商業運營服務，及已向訂約向23個合同總建築面積約為1.3百萬平方米的購物商場提供商業運營服務，其中，我們訂約向向20個合約建築面積約為1.1百萬平方米的購物商場提供商業運營及管理服務。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
商業運營及管理服務	-	-	7,638	18.8	68,458	58.0	10,957	36.7	5,219	12.1
市場定位及商戶招攬服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	18,931	63.3	38,089	87.9
總計	<u>30,174</u>	<u>100.0</u>	<u>40,564</u>	<u>100.0</u>	<u>118,044</u>	<u>100.0</u>	<u>29,888</u>	<u>100.0</u>	<u>43,308</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 建築面積指市場定位及商戶招攬服務的合同總建築面積及商業運營及管理服務的計算收益的建築面積。

自中國奧園集團[編纂]及獨立

我們的[編纂]將構成中國奧園（我們的控股股東）[編纂]。董事認為，[編纂]可帶來多項裨益，包括(i)令業務重點更加清晰；(ii)令營運與管理得以明確區分，令母公司集團與本集團的業務策略更集中及能更有效地分配資源；(iii)可釋放股東價值，為我們的業務建立自身的投資者基礎；(iv)提升本集團接觸資本市場的能力及提高財務靈活性；(v)建立本集團自身的聲譽；及(vi)提升我們的企業形象。

母集團主要從事物業開發及物業銷售、物業投資其他業務（如酒店運營及貨品銷售）。本集團主要從事提供物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務。鑑於本集團與母集團業務營運的差異，本集團與母集團業務之間有明顯的區分，因而董事認為本集團與母集團業務之間並無存在重疊

概 要

或競爭。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務區分」一段。為避免未來任何可能與本集團構成競爭的業務，我們的控股股東已與本公司訂立不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」一段。

歷史財務資料概要

合併損益及其他全面收益表經選定項目

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	179,463	265,440	435,977	153,702	206,978
服務成本	(129,580)	(182,865)	(287,519)	(92,237)	(136,483)
毛利	49,883	82,575	148,458	61,465	70,495
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	51,349	42,580
年／期內溢利及全面收益總額	26,915	41,028	69,932	36,877	29,192

合併財務狀況表經選定項目

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
非流動資產	5,911	12,829	17,873	20,924
流動資產	175,211	317,449	553,006	660,548
資產總額	181,122	330,278	570,879	681,472
總權益	52,450	80,844	110,994	226,291
流動負債	128,672	248,936	458,903	454,292
總權益及負債	181,122	330,278	570,879	681,472
非流動資產	46,539	68,513	94,103	20,256
非流動負債	-	498	982	889

概 要

下表載列於所示期間的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
	(未經審核)									
勞工成本	78,921	60.9	118,542	64.8	182,456	63.5	60,151	65.2	80,743	59.2
清潔及園藝開支	23,548	18.2	34,916	19.1	50,526	17.6	16,886	18.3	28,508	20.9
維護成本	7,062	5.4	6,096	3.3	16,130	5.6	6,219	6.7	7,229	5.3
公用開支	12,096	9.3	11,661	6.4	12,923	4.5	4,256	4.6	5,621	4.1
營銷及推廣	55	0.1	1,394	0.8	8,952	3.1	267	0.3	4,322	3.2
材料及消耗品	1,252	1.0	1,908	1.0	3,597	1.3	1,264	1.4	2,077	1.5
其他 ⁽¹⁾	6,646	5.1	8,348	4.6	12,935	4.4	3,194	3.5	7,983	5.8
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	92,237	100.0	136,483	100.0

主要財務比率概要

下表載列於所示日期及期間之主要財務比率：

財務指標	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			於 五月三十一日／ 截至 五月三十一 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
資產回報率 ⁽¹⁾	17.8%	16.0%	15.5%	11.2%	
權益回報率 ⁽¹⁾	54.1%	61.7%	73.0%	41.6%	
流動比率 ⁽¹⁾	1.36	1.28	1.21	1.45	
資產負債率 ⁽¹⁾	0.71	0.76	0.81	0.67	

附註1：詳情請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一節。

重大風險因素概要

投資我們的股份涉及若干風險。投資[編纂]的若干具體風險於本文件「風險因素」一節進一步概述，包括(i)我們的業務策略受限於不確定因素及風險，及我們的未來發展可能因此無法按計劃進行；(ii)我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iii)我們的勞工及分包成本可能出現波動；(iv)我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包乾制向客戶收款；及(v)我們的絕大部分收益來自我們就母集團物業開發項目提供的物業管理服務及商業運營服務。

概 要

我們的控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（不計及於[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時而可予發行的任何股份），明興（我們的控股股東之一）將持有本公司全部已發行股本之約[編纂]%，而我們其他控股股東中國奧園、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江敏兒女士將被視為於本公司的全部已發行股本中擁有約[編纂]%的權益。

除本文件「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無控股股東於與我們的業務構成競爭的任何業務中直接或間接擁有權益。為確保未來不會出現競爭，各控股股東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緊密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權益或以其他方式涉足於有關業務。

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，根據上市規則第14A章，其將於[編纂]後構成持續關連交易。更多詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

[編纂]前投資

於二零一八年五月二十三日，本公司已(i)與獨立第三方Dawn Agile訂立Dawn Agile投資協議，據此，本公司同意向Dawn Agile發行及配發，而Dawn Agile同意認購合共3,900股股份，代價為人民幣58,500,000元；(ii)與獨立第三方Winfield Investment訂立Winfield投資協議，據此，本公司同意向Winfield Investment發行及配發，而Winfield Investment同意認購合共1,000股股份，代價為人民幣15,000,000元。根據[編纂]前投資協議，5,100股股份將於完成時或之前發行及配發予明興。[編纂]前投資於二零一八年五月三十日妥善合法完成及結清，據此本公司由明興、Dawn Agile及Winfield Investment分別擁有75.5%、19.5%及5%。更多詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組—[編纂]前投資」一段。

[編纂]

假設每股[編纂][編纂]為[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數），我們估計我們將收取的[編纂][編纂]將約為[編纂]港元（經扣除與[編纂]有關的[編纂]費用及佣金以及其他估計開支後）。我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途（假設[編纂]並無獲行使及假設每股股份[編纂]為[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數））：

- 約[編纂]%，或約[編纂]港元將用於尋求戰略收購及投資機遇以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務提供商，以實現擴大商業運營服務業務規模（重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市）及擴充我們的物業管理服務組合的業務戰略；

概 要

- 約[編纂]%，或[編纂]港元將用於尋求選擇性戰略收購及投資機遇以收購或投資提供各類服務（作為物業管理服務及商業運營服務的補充）的服務供應商，如中醫服務、醫療美容服務、老年人照料服務及電信服務，以實現豐富服務供應滿足客戶不斷變化的需求的業務戰略；
- 約[編纂]%，或約[編纂]港元將用於繼續發展及升級我們的線上線下平台；
- 約[編纂]%，或約[編纂]港元將用於開發智能服務系統及升級內部信息系統；及
- 約[編纂]%，或約[編纂]港元將用於我們的營運資金及一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]

與[編纂]相關的估計[編纂]總額約為人民幣[編纂]元（基於[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元並假設[編纂]將不獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]元預期分別於截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除；及(ii)約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度在合併損益及其他全面收益表確認約人民幣[編纂]元，我們的財務業績將受與[編纂]相關的預計[編纂]影響。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現預期將受到有關[編纂]的不利影響。

[編纂]統計數據

	基於指示性[編纂] 範圍的低位數每股 股份[編纂]港元計算	基於指示性[編纂] 範圍的高位數每股 股份[編纂]港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 本表中的所有統計數據均假設[編纂]未獲行使得出。市值乃根據於[編纂]完成後預期有[編纂]股將予發行及發行在外股份計算。

概 要

- (2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出附錄二所述的調整後，根據於[編纂]完成後預期有[編纂]股將予發行及發行在外股份計算。

股息及股息政策

董事會負責向股東大會提交有關股息派付的建議（如有）以供董事審批。宣派股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合同限制以及董事會認為有關的其他因素。

於往績記錄期間，我們並無宣派任何股息。於二零一八年七月一日，奧園商業物業管理向中國奧園地產宣派股息人民幣132,600,000元。我們預期於[編纂]後每年支付相等於除稅後溢利25%的股息，首批股息預期於二零一九年六月三十日宣派。股息的派付及金額（如有）乃視乎我們的營運業績、現金流、財務狀況、有關我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素而定。

股份持有人有權按股份的繳足金額或列作繳足的金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情作出。建議派付股息亦由董事會全權酌情作出，及於[編纂]後，任何年度的末期股息宣派須取得股東批准後方可作實。董事會將每年審閱股息政策。

歷史不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律及法規，包括就有關(i) 社保基金及住房公積金供款；及(ii) 稅務登記之不合規事件。進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－歷史不合規事件」一節。

近期發展

於二零一八年五月三十一日後及截至最後實際可行日期，我們訂約向兩個合同總建築面積約為76,800平方米之尚未開始營業的商場提供商業運營服務。

經過審慎仔細考慮後，董事確認，自二零一八年五月三十一日起直至最後實際可行日期，我們的財務、經營或貿易狀況並無任何重大不利變動。