

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，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[編纂]前，請閣下務必閱讀文件全文。

投資涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險已載列於「風險因素」。於決定投資於[編纂]前，務請閣下審慎閱讀該節。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。自1993年成立以來，我們已發展為管理及運營零售商業物業的領導者。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。我們相信，我們的品牌於運營所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。截至2019年6月30日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為6.4百萬平方米，而我們已訂約為總共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。我們亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。於2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部下共有44處在管物業，總在管建築面積約為10.6百萬平方米，而我們已訂約管理69處物業，總合約建築面積約為17.1百萬平方米。我們的控股股東寶龍控股為中國領先的大型及多業態商業房地產開發商。本公司[編纂]將構成寶龍控股的[編纂]。

為提升消費者、租戶及業主的體驗，基於PM系統，我們已建立綜合線上生態系統，分別透過「寶龍滴滴卡」移動應用程式、「寶龍悠悠」、「寶龍商+」微信小程序及AMP系統將消費者、租戶及業主相連繫。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」。我們相信，我們的綜合線上生態系統已使我們能夠透過加強與客戶的溝通及聯繫提高生產力，及透過創新促進業務變更及增長。

我們於往績記錄期間的收入、純利、總在管建築面積及總合約建築面積增長迅速。我們的收入由2016年的人民幣752.7百萬元增加至2017年的人民幣973.0百萬元，並於2018年進一步增至人民幣1,200.4百萬元，複合年增長率為26.3%。我們的純利由2016年的人民幣62.9百萬元增加至2017年的人民幣78.6百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣133.3百萬元，複合年增長率為45.6%。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元，而純利則由截至2018年6月30日止六個月的人民幣59.7百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.1百萬元。我們的總在管建築面積由2016年12月31日的約14.4百萬平方米增加至2017年12月31日的約15.7百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約16.6百萬平方米及於

概 要

2019年6月30日增加至約16.9百萬平方米。我們的總合約建築面積由2016年12月31日的約16.1百萬平方米增加至2017年12月31日的約18.4百萬平方米，並進一步於2018年12月31日增加至約21.7百萬平方米及於2019年6月30日增加至約24.6百萬平方米。

業務模式

於往績記錄期，我們主要自兩個業務分部產生收入：

- 商業運營服務，主要包括(i)於零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業的運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務，包括零售商業物業管理服務、租戶管理及收租服務及其他增值服務。我們於過往以兩種方式提供其他增值服務。自2019年1月1日起，我們決定以同一方式提供其他增值服務。有關詳情見「業務—業務模式」；及(iii)向購物街及商場的單位提供物業租賃服務。
- 住宅物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護；(ii)為業主或業主委員會於交付後階段提供住宅物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修以及維護服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務以及公共區域、廣告位及停車場管理服務。

下表載列於往績記錄期內我們商業運營服務的類型及我們通常收取的相應費用：

服務類型	已收費用
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	
– 市場研究及定位服務	單次固定服務費
– 租戶招攬服務	固定服務費，相等於約兩個月租金
– 籌備開幕服務	按每平方米基準的固定服務費
商業運營及管理服務	
– 零售商業物業管理服務	按每平方米基準的固定費用
– 租戶管理及收租服務	按酬金制的服務費
– 其他增值服務	按酬金制的服務費或經營收入
物業租賃服務	租金收入

我們一般參考(i)零售商業物業的品牌、面積及位置；(ii)是否有能耗設施；(iii)招攬租戶的複雜程度；及(iv)服務期，以對按固定費用基準收取的商業運營服務定價。我們一般參考市場費率及同區競爭對手收取的費率，以對按酬金制收取的商業運營服務定價。於往績記錄期內，我們就物業管理服務收取包幹服務費。根據包幹制業務模式，我們有權將收取的服務費全額保留為收入並承擔就提供有關服務所產生的成本。

概 要

就住宅物業管理服務分部提供的其他服務而言，我們收取固定費用或按酬金制收取服務費用。我們一般參考(i)地方定價規例項下的相關定價指引；(ii)毗鄰及可比較社區收取的管理費；(iii)估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及質量，以對住宅物業管理服務定價。

有關定價政策的詳情，請參閱「業務－商業運營服務－商業運營服務費」及「業務－住宅物業管理服務－物業管理服務費」。有關收入確認政策的詳情，請參閱「財務資料－主要會計政策及估計」。

我們致力透過向獨立第三方取得更多委聘以擴充業務。於往績記錄期，獨立第三方產生的收入佔我們的總收入百分比繼續增加。於2016年、2017年及2018年，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約65.4%、78.7%及81.9%。截至2018年及2019年6月30日止六個月，獨立第三方產生的收入分別佔總收入約81.0%及86.0%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	146,908	23.4	229,129	28.9	294,392	30.1	134,031	28.9	182,001	29.3
住宅物業管理服務	17,506	14.1	24,274	13.4	31,482	14.3	16,613	14.7	15,886	12.4
總計	164,414	21.8	253,403	26.0	325,874	27.1	150,644	26.1	197,887	26.4

概 要

下表載列於所示日期合約建築面積及總在管建築面積及於所示期間按業務分部劃分的收入：

	於12月31日/截至該日止年度									於6月30日/截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約	在管	收入	合約	在管	收入	合約	在管	收入	合約	在管	收入	合約	在管	收入
	建築面積	建築面積		建築面積	建築面積		建築面積	建築面積		建築面積	建築面積		建築面積	建築面積	
平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	
(未經審核)															
(以千計)															
商業運營服務	6,185	5,364	628,250	6,435	5,940	792,363	6,919	6,373	979,631	6,435	5,940	463,989	7,522	6,373	621,162
住宅物業管理服務	9,934	9,056	124,467	11,991	9,711	180,619	14,792	10,207	220,767	12,856	9,934	113,016	17,070	10,572	127,897
總計	16,119	14,420	752,717	18,426	15,651	972,982	21,710	16,580	1,200,398	19,291	15,874	577,005	24,592	16,945	749,059

競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i) 中國領先的商業運營服務供應商；(ii) 深厚的零售商業物業運營及管理專長；(iii) 與保留集團維持長期穩定的業務合作關係帶來新增長機遇；(iv) 輕資產業務模式使我們能夠將成功經驗複製至獨立第三方開發或擁有的零售商業物業；(v) 綜合線上生態系統令我們能夠有效地管理業務營運及提升客戶及消費者體驗；及(vi) 管理層團隊經驗豐富，運營團隊具備熱誠及強大的執行能力。

業務戰略

我們計劃鞏固我們於零售商業物業運營及管理範疇的領導地位，進一步拓展我們的業務規模。我們擬追求以下戰略以達到此項目標：(i) 鞏固我們在長三角的領導地位；(ii) 繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業；(iii) 透過戰略收購及投資進一步擴展商業運營服務分部；(iv) 繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高我們的運營效率；及(v) 透過系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會以吸引、挽留及激勵人才。

商業運營服務

我們於2007年開始向零售商業物業的開發商及業主提供商業運營服務。我們與保留集團擁有長期穩定合作關係，並向保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務。我們以四個品牌(分別為「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」)提供商業運營服務。利用該四個知名品牌以及運營及管理零售商業物業的專業知識，我們於2014年開始向一名獨立第三方提供商業運營服務。於2019年6月30日，我們管理四處由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。全部四處物業均使用該四個品牌名稱其中一個品牌運營及管理。按目標消費者、物業位置及面積以及物業類型計算，我們為管理多元化零售商業物

概 要

業組合的中國少數商業運營服務供應商之一。截至2019年6月30日，我們向合共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.5百萬平方米。於該等59處零售商業物業中，45處零售商業物業現正開業中，總在管建築面積約為6.4百萬平方米。下表載列截至2019年6月30日按品牌名稱劃分的營運中的零售商業物業的數目及總在管建築面積：

	數目	在管 建築面積 (千平方米)
寶龍一城	1	171
寶龍城	2	437
寶龍廣場	36	5,383
寶龍天地	6	382
總計	45	6,373

我們的商業運營服務主要包括：(i)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)商業運營及管理服務；及(iii)物業租賃服務。下表載列於所示期間按服務線劃分的商業運營服務分部的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
市場研究及定位、租戶招攬 及籌備開幕服務	71,511	11.4	70,436	8.9	52,214	5.3	29,185	6.3	48,605	7.8
商業運營及管理服務	481,802	76.7	563,994	71.2	719,301	73.5	336,234	72.5	458,725	73.9
—零售商業物業管理服務	335,364	53.4	431,921	54.5	559,737	57.1	255,320	55.0	310,994	50.1
—租戶管理及收租服務	25,212	4.0	31,274	4.0	58,757	6.1	29,919	6.5	35,587	5.7
—其他增值服務	121,226	19.3	100,799	12.7	100,807	10.3	50,995	11.0	112,144	18.1
物業租賃服務	74,937	11.9	157,933	19.9	208,116	21.2	98,570	21.2	113,832	18.3
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

住宅物業管理服務

我們為住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。自1993年開展住宅物業管理業務以來，我們截至2019年6月30日已在七個省份的37個城市以及三個直轄市訂

概 要

約提供住宅物業管理服務。我們的住宅物業管理服務主要包括：(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)其他增值服務。下表載列於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務分部產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
預售管理服務	2,188	1.8	2,110	1.2	3,021	1.4	1,642	1.5	6,867	5.4
物業管理服務	92,523	74.3	146,452	81.1	178,788	81.0	95,970	84.9	101,265	79.1
其他增值服務	29,756	23.9	32,057	17.7	38,958	17.6	15,404	13.6	19,765	15.5
總計	<u>124,467</u>	<u>100.0</u>	<u>180,619</u>	<u>100.0</u>	<u>220,767</u>	<u>100.0</u>	<u>113,016</u>	<u>100.0</u>	<u>127,897</u>	<u>100.0</u>

與保留集團的關係

我們於1993年透過向保留集團提供配套物業管理支持開展業務。由於保留集團繼續在中國擴大其物業組合並成為零售商業物業的領先發展商，我們於2007年開始向保留集團提供商業運營服務。我們在保留集團遞交土地投標建議書前後向其提供各種商業運營服務，以及住宅物業管理服務。我們相信與保留集團的長期及緊密合作關係對雙方而言屬互惠互利，有助我們取得成功。於往績記錄期內，我們向由保留集團開發的所有零售商業物業提供商業運營服務，及向絕大部分由保留集團開發的住宅物業項目、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務。保留集團於往績記錄期內是我們的最大客戶及最大供應商。

除了與保留集團合作外，我們致力透過向獨立第三方取得委聘以擴充業務。我們於2014年開始向由獨立第三方擁有的零售商業物業提供商業運營服務。截至2019年6月30日，我們四處在管零售商業物業乃由獨立第三方開發或擁有。有關詳情請參閱「業務－與保留集團的關係」。

就商業運營服務而言，自2019年6月30日起至本文件日期，我們已進一步訂約為由獨立第三方開發或擁有的三處零售商業物業提供全方位的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為183,000平方米，以及為由獨立第三方開發或擁有的三項零售商業物業提供市場研究、定位及其他顧問服務，總合約建築面積約為458,000平方米。此外，於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日至本文件日期，我們亦已與獨立第三方就零售商業物業訂立七份諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為590,000平方米。有關詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目」。就住宅物業管理服務而言，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，其總合約建築面積為705,100平方米。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－籌備中的項目」。

概 要

下表載列於所示期間按業務分部及按客戶類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	628,250	83.4	792,363	81.5	979,631	81.6	463,989	80.4	621,162	82.9
同系附屬公司 ⁽¹⁾	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方 ⁽²⁾	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶 ⁽³⁾⁽⁴⁾	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	124,467	16.6	180,619	18.5	220,767	18.4	113,016	19.6	127,897	17.1
同系附屬公司 ⁽¹⁾	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	1,146	0.2
外部客戶 ⁽³⁾	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

- (1) 指保留集團及受許健康先生控制的其他實體。
- (2) 指保留集團的合資企業或聯營公司。
- (3) 指獨立第三方。
- (4) 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的商業運營服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
由下列各方開發的物業：										
保留集團 ⁽¹⁾	594,425	94.6	722,980	91.2	881,336	90.0	417,538	90.0	563,409	90.7
合資企業 ⁽²⁾	29,769	4.8	36,753	4.7	44,962	4.6	20,469	4.4	29,940	4.8
獨立第三方 ⁽³⁾	4,056	0.6	32,630	4.1	53,333	5.4	25,982	5.6	27,813	4.5
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

概 要

附註：

- (1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。
- (2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(惟並無控制權)開發的物業。該等物業包括天津寶龍廣場、蕭山寶龍廣場、揚州寶龍廣場及臨安青山湖寶龍廣場。
- (3) 指由獨立第三方開發及擁有的物業，或保留集團或本集團皆無擁有任何所有權權益的物業。該等物業包括下沙國資寶龍天地、義烏寶龍廣場、涪陵寶龍廣場及江油寶龍廣場。下沙項目包括兩處獨立零售商業物業，即由保留集團擁有的下沙寶龍廣場及由獨立第三方擁有的下沙國資寶龍天地。向下沙項目提供商業運營及管理服務所產生收入無法進一步細分為下沙寶龍廣場及下沙國資寶龍天地兩部分，主要因為該兩處獨立物業因地點鄰近均由同一團隊管理，而我們並無就各物業所收取的收入或所產生的成本另行存置記錄。因此，下沙國資寶龍天地所產生收入部分已計入下沙項目及由保留集團開發的物業所產生收入。

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的住宅物業管理服務收入：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
由下列各方開發的物業：										
保留集團 ⁽¹⁾	121,695	97.8	174,293	96.5	213,955	96.9	109,439	96.8	123,897	96.9
合資企業 ⁽²⁾	2,772	2.2	6,326	3.5	6,812	3.1	3,577	3.2	4,000	3.1
總計	<u>124,467</u>	<u>100.0</u>	<u>180,619</u>	<u>100.0</u>	<u>220,767</u>	<u>100.0</u>	<u>113,016</u>	<u>100.0</u>	<u>127,897</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指由保留集團開發的物業，以及由保留集團與獨立第三方(保留集團持有控股權益)共同開發的物業。
- (2) 指由保留集團與獨立第三方成立的合資企業(雙方均無擁有有關合資企業控制權)開發的物業。該等物業包括天津于家堡、蕭山、揚州、寧波、晉江新塘及舟山普陀的項目。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大客戶提供服務所得收入分別為人民幣269.9百萬元、人民幣233.8百萬元、人民幣246.4百萬元及人民幣113.1百萬元，分別佔我們總收入約35.9%、24.0%、20.5%及15.1%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，向我們最大客戶保留集團提供服務所得收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣93.3百萬元，分別約佔我們總收入的32.7%、19.7%、17.2%及12.5%。於往績記錄期內，除保留集團外，我們亦就向其他兩名關連人士提供服務產生收入。有關詳情見「業務－客戶」。

概 要

我們的供應商主要包括(i)購物街單位及商場的業主，彼等出租相關購物街單位、購物街及商場的停車場、公共區域及廣告位予我們，用作隨後的分租；及(ii)提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的分包商。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣36.1百萬元、人民幣57.3百萬元、人民幣76.3百萬元及人民幣98.1百萬元，分別佔我們總採購額約13.9%、16.8%、19.3%及36.3%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商保留集團作出的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣62.7百萬元，分別約佔我們總採購額的4.2%、6.2%、7.2%及23.2%。於往績記錄期內，除保留集團外，概無主要供應商為我們的客戶。有關詳情見「業務—供應商」。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，許健康先生(以其個人身分及透過天龍控股)連同其配偶黃麗真女士、許華芳先生(以其個人身分及透過Sky Infinity Holdings)連同其配偶施思妮女士及許華芬女士(以其個人身分及透過樺龍控股及萬通貿易)將合共擁有寶龍控股約[67.58]%股權。寶龍控股擁有寶龍維京控股的全部已發行股本，而寶龍維京控股擁有本公司經擴大已發行股本約[編纂]，當中並無計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份。因此，寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士作為一組人士，且彼等各自(作為個人)將為上市規則項下的控股股東。

主要財務資料概要

下列財務資料過往數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告內所載的匯總經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，並須與之一併閱讀。

節選匯總損益表資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)				
收入	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
毛利	164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
經營利潤	106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
未計所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
年度/期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136

我們於往績記錄期間的收入及純利增長迅速，與總在管建築面積及合約建築面積的增長一致。於往績記錄期間，我們的毛利率亦有所增加，主要反映商業運營服務的毛利率增加。我們於2017年產生挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。詳情請參閱「財務資料—經營業績—行政開支」。

概 要

節選匯總財務狀況表資料

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
非流動資產	767,734	806,979	719,147	289,417
流動資產	1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783
資產總值	1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200
流動負債	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849
流動(負債)/資產淨值	(306,243)	(260,566)	(138,545)	358,934
非流動負債	443,712	450,042	350,679	351,253
權益總額	17,779	96,371	229,923	297,098

於2016年、2017年及2018年12月31日，流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況並錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元。資產淨值由截至2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至截至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元。詳情請參閱下文「流動負債淨額及營運資金充足性」及「財務資料—流動資產及流動負債」。

主要財務比率

	於12月31日/截至該日止年度			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日/ 截至該日 止六個月
資產回報率	2.9%	4.2%	6.8%	8.1%
股本回報率	708.0%	137.7%	81.7%	66.1%
流動比率	0.80	0.78	0.91	1.24
資產負債比率	0.99	0.94	0.89	0.86

股本回報率由2016年約708.0%減至2017年約137.7%，並進一步減少至2018年約81.7%，以及截至2019年6月30日止六個月約66.1%。該等減少乃主要由於(i) 2016年的股本基礎相對低；及(ii) 自2016年至截至2019年6月30日止六個月累積保留盈利導致我們的股本基礎增加。

概 要

節選匯總現金流量表

下表載列於所示期間匯總現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣元	2017年 人民幣元	2018年 人民幣元	2018年 人民幣元 (未經審核)	2019年 人民幣元
			(以千計)		
營運資金變動前的營運現金流	172,385	245,633	337,374	163,126	180,714
經營活動所得現金淨額	281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動所得／(所用)現金淨額	478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
年／期初現金及現金等價物	134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
年／期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

截至2016年及2017年1月1日，我們錄得累計虧損分別為約人民幣68.2百萬元及人民幣15.2百萬元，其主要由於(i)與我們於2016年前的業務規模相比，我們總部上海商盛產生相對高的行政開支。我們的總部截至2016年1月1日止錄得累計虧損約人民幣31.0百萬元，主要原因在於截至2016年1月1日，我們只有28處在管零售商業物業，其中很多尚未到達成熟階段，而我們正在擴展業務，尋求收入突破以達致規模經濟；及(ii)就若干零售商業物業確認巨額虧損。我們管理天津寶龍廣場、曹路寶龍廣場、蚌埠寶龍廣場及無錫寶龍廣場的項目公司分別於截至2016年1月1日止錄得累計虧損總額約人民幣67.9百萬元，主要由於(i)物業規模及地點方面定位效益欠佳；及(ii)擁有權分散，導致我們難以提供一致的優質服務及提升消費者的購物體驗，主要原因在於我們當時仍處於累積經驗及提升管理零售商業物業專長的階段。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。我們採取不同措施以加強盈利能力，包括(i)投放更多資源於長三角，我們相信該地區有巨大增長潛力，原因是當地對優質商業運營服務需求強大。自2016年1月1日起直至2019年6月30日，我們於長三角有九處零售商業物業投入營運，並開始產生穩定收入。與位於中國其他地區的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業往往更易獲利；

概 要

(ii) 擴展業務規模以達致規模經濟；(iii) 把定價標準向上調整，因為我們已累積更多經驗及提供更佳的服務質素；(iv) 償還銀行借貸，以減少融資成本；及(v) 推廣管理數字化，以降低行政開支及員工成本。由於實行該等措施，我們已彌補累計虧損，並於2017年開始產生保留盈利。

流動負債淨額及營運資金充足性

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。我們於截至各該等日期錄得流動負債淨額，主要原因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為流動負債下的貿易及其他應付款；(ii)我們於2015年於上海人壽保險股份有限公司投資約人民幣330.5百萬元，其被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借貸。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況，錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元，主要由於(i)作為重組的一部分我們出售若干附屬公司所致，該等附屬公司包括持有上海人壽保險股份有限公司的股權投資的福州寶龍商業。因此，我們變現人民幣295.2百萬元作為其他應收款；及(ii)我們出售若干個停車場，故錄得人民幣66.3百萬元作為其他應收款。資產淨值由截至2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至截至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元。

我們預期繼續透過(i)[編纂]的所得款項淨額，進一步資料見「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」；(ii)業務營運所得資金；及(iii)透過結付關聯方墊款以減少我們的其他應付款，改善流動負債淨額狀況。詳情請參閱「財務資料—流動資產及流動負債」。

[編纂]統計數據

下表統計數據乃基於假設(i)[編纂]完成，[編纂]中[編纂]股股份獲發行及銷售；(ii)[編纂]並未獲行使；及(iii)[編纂]完成後，已發行[編纂]股股份。

	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算	按每股[編纂] [編纂]港元的 [編纂]計算
股份市值	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股股份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。

股息政策

由於我們為一家控股公司，我們宣派及派付股息的能力將取決於能否自附屬公司收取充足資金。我們於往績記錄期並無宣派任何股息。未來任何股息派付及款額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息

概 要

金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2019年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情而定，且於[編纂]後，任何年內末期股息宣派將須經過我們的股東批准。展望未來，我們將視乎財務狀況及當時經濟環境重新評估我們的股息政策。請參閱「財務資料—股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所述指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計我們將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂](經扣除我們就[編纂]支付的包銷佣金以及其他估計開支)。我們擬按下文所載的用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]或[編纂]將用於戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商，以擴大我們的商業運營服務業務及擴充我們的商業運營服務組合；
- 約[編纂]或[編纂]將用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善我們向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率；
- 約[編纂]或[編纂]將用於若干租戶及供應商的股權投資；
- 約[編纂]或[編纂]將用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業；及
- 約[編纂]或[編纂]將用於一般業務用途及用作營運資金。

更多資料請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

進行[編纂]的原因

寶龍控股董事會認為，[編纂]符合寶龍控股及其股東的整體利益，原因為[編纂]預期將為彼等創造更大價值，原因如下：(i)給予寶龍控股及其股東機會，實現其於本集團投資的價值；(ii)令本集團建立其作為獨立[編纂]集團的身分，並擁有獨立的集資平台，透過[編纂]擴充其投資者基礎，亦可讓本集團在毋須依賴寶龍控股的情況下，直接接觸資本市場以進行股本及/或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金；(iii)透過不斷改善及優化現有業務及服務機制，提升本集團的服務質量，並為本集團提供更佳平台以取得資金，提升增值服務及開發與物聯網應用程式相關的商業運營服務；(iv)令本集團提升企業形象，繼而提升其吸引尋求投資於商業運營及物業管理行業的策略投資者的能力；及(v)令保留集團與本集團能夠更專注彼等之發展、戰略計劃及更有效地分配資源。有關更多資料，見「歷史、重組及公司架構—進行[編纂]的原因」。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

新開幕的零售商業物業

紹興袍江寶龍廣場於2019年8月9日開幕，臨安白湖畝寶龍廣場於2019年11月22日開幕。

與獨立第三方所開發或擁有的物業有關的新服務合約及諒解備忘錄

自2019年6月30日起直至本文件日期，我們與獨立第三方已訂立六份合約。於該等六份合約中，其中三份有關提供全方位的綜合商業運營服務，以及三份有關提供市場研究及定位及其他顧問服務。我們亦已與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為590,000平方米。自2019年6月30日以來直至本文件日期，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，其總合約建築面積為705,100平方米。詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目－與獨立第三方所開發或擁有的零售商業物業有關的新服務合約及諒解備忘錄」及「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－與獨立第三方的新服務合約」。

與保留集團或保留集團合資企業所開發物業有關的新服務合約

自2019年6月30日起直至本文件日期，我們就六處零售商業物業訂約提供全方位的綜合商業運營服務，總訂約建築面積約為635,300平方米，包括保留集團所開發的五處零售商業物業及保留集團合資企業所開發的一處零售商業物業。在該六處零售商業物業中，其中一處屬寶龍城旗下經營管理，四處屬寶龍廣場旗下經營管理，一處屬寶龍一城旗下經營管理。

此外，自2019年6月30日起直至本文件日期，我們與保留集團訂立前期管理合約，為六處住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總合約建築面積為1,099,200平方米。

詳情請參閱「業務－商業運營服務－零售商業物業組合－籌備中的項目－與保留集團或保留集團合資企業所開發零售商業物業有關的新服務合約」及「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－與保留集團的新服務合約」。

出售附屬公司

為籌備[編纂]，作為重組的一部分，我們已採取多個步驟成立本集團，包括出售七間附屬公司(或出售組別)。有關詳情見「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，於2019年6月30日，該等附屬公司的資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債。於2019年6月30日，與出售組別相關的資產及負債的賬面值分別為人民幣609.2百萬元及人民幣294.0百萬元。

概 要

往績記錄期後財務狀況及經營業績

自2019年6月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所知，中國或我們營運所在的中國商業運營及物業管理服務市場的整體經濟環境及市場狀況並無出現變動而可能對我們業務經營及財務狀況有重大不利影響的變動。

根據截至2019年10月31日止四個月的未經審核匯總財務報表，截至2019年10月31日止四個月的平均每月收入較截至2019年6月30日止六個月保持穩定，而截至2019年10月31日止四個月的平均每月純利較截至2019年6月30日止六個月保持穩定。截至2019年10月31日止四個月的收入較截至2018年10月31日止四個月有所增加。董事確認，自2019年6月30日(即編製本集團最近期經審核匯總財務資料的日期)以來直至本文件日期，我們的財務、貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動，且概無發生事件，將對載入本文件附錄一的會計師報告所載的匯總財務報表所示的資料產生重大不利影響。

過往不合規事件及法律程序

於往績記錄期，我們未能遵守與社會保險及住房公積金供款相關的適用法律及法規。於往績記錄期，我們牽涉一宗法律訴訟，當中向我們提出金額約人民幣2.1百萬元的潛在申索。有關詳情，請參閱本文件的「業務—法律程序與合規」。

[編纂]開支

與[編纂]相關的估計[編纂]開支總額(包括包銷商佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數)，其中(i)約[編纂]自截至2019年6月30日止六個月的匯總全面收益表扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2019年12月31日止年度的餘下期間的匯總損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後作為自權益扣除入賬。與籌備[編纂]相關的專業費用及/或其他開支為現時估計，僅供參考，待確認實際數額會根據審核及當時變量與假設的變動進行調整。董事預期[編纂]開支將不會對截至2019年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

重大風險因素概要

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節載列的風險。由於不同的投資者在釐定風險的重要性時可能有不同的詮釋及準則，閣下決定投資[編纂]前，務請細閱「風險因素」整節。

我們相信，若干較為重大的風險因素包括：(i)我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關；(ii)我們大部分收入來自向保留集團(其於往績記錄期內亦為我們的單一最大客戶)所開發和/或擁有的物業提供的商業運營服務及住宅物業管理服務；(iii)我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約；(iv)我們可能無法以有利條款取得新商業運營服務合約或續訂我們現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；及(v)若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們在管的零售商業物業的能力具有重大影響。