

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，故並不包括閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

任何投資均存在風險。[編纂][編纂]的部分風險載列於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節。

概覽

關於我們

我們是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。我們為最大的住宅物業組合之一提供物業管理及增值服務。我們亦管理及運營購物中心和寫字樓等各種不斷擴大的商業物業組合。截至2020年6月30日，我們提供物業管理服務的住宅及商業物業建築面積約106.6百萬平方米，我們提供商業運營服務的購物中心建築面積約5.6百萬平方米。根據弗若斯特沙利文報告：

- 按2019年中國所有物業管理公司的物業管理公司服務收入計算，我們排名第五；
- 按2019年中國所有購物中心運營服務提供商的購物中心物業管理服務收入計算，我們排名第二；
- 按2019年所有購物中心運營服務提供商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，我們排名首位；及
- 按2020年上半年中國所有購物中心運營服務提供商的購物中心運營服務市場總收入計算，我們排名第二。

憑藉我們領先的品牌、廣泛的資源和豐富的經驗、出眾的科技能力及有吸引力的會員體系，攜手華潤集團、華潤置地及其他合作夥伴，我們致力於打造圍繞居住、消費及辦公的生活服務平台。我們希望通過我們的平台，改善物業使用者的生活品質並為資產擁有人激發物業運營的活力。我們認為，我們業務模式的獨特之處在於以下特色：

- 「**全業態**」：我們為住宅物業、購物中心及寫字樓以及公共設施等各類物業提供服務。
- 「**全客戶**」：我們秉承「全客戶」的方針，是由於我們將我們所管理物業內生活、消費及工作的所有用戶及業主均視為客戶。

概 要

- 「**全產品與全服務**」：我們的業務由傳統的物業管理服務擴大至提供全面的解決方案，滿足客戶需求。
- 「**一體化的生態體系**」：我們持續打造一體化生態體系，為在管物業及其用戶提供全面的服務。在管物業是我們生態體系的基礎。我們旨在通過整合生態體系內空間、業務及人群創造更大價值。
- **我們是華潤集團及華潤置地的主要貢獻者之一**。華潤集團是一家覆蓋五個主要業務領域的關鍵國有大型集團：大消費、大健康、城市建設與運營、能源服務以及科技及金融。華潤置地是華潤集團的戰略業務單位，為城市綜合投資開發運營商。我們與華潤集團及華潤置地有著共同的願景，受益於其強大的協同效應。

我們的價值理念

我們致力於通過我們獨特的業務模式，進一步激發我們管理的住宅及商業物業的活力，為我們的「全客戶」群體創造價值。

用戶：我們所管理物業的住戶、租戶、員工及其他用戶可享有一系列社區服務、有效宣傳與營銷服務及全面便捷的管理服務。

業主：我們管理的物業業主可受益於我們高效的管理及優質的維護服務，並於長期享受穩定的資產升值與資產回報水準的提升。

我們的服務

我們的業務脫胎自我們控股股東華潤置地的物業開發及投資業務，以向華潤置地開發或擁有的物業提供物業管理及商業運營服務為起始基礎。自此，我們針對多種類型的物業提供全面服務，並持續發展綜合生活服務平台。

住宅物業管理服務

我們為住宅物業提供管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務。我們住宅物業的服務內容可劃分如下：

- 物業管理服務：包括為(i)未交付部分物業的物業開發商及(ii)已售及已交付物業的業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等；

概 要

- 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷服務；及
- 社區增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產服務。

商業運營及物業管理服務

我們管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。

購物中心方面，我們提供：

- 商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務，從2020年1月開始商業化；
- 物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護及其他增值服務；及
- 商業分租服務。

我們為寫字樓提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護服務以及其他增值服務。自2020年下半年起，我們開始向寫字樓提供商業運營服務，如招租服務、資產管理與運營服務及開業服務。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%								
	(以千計，百分比除外)									
住宅物業管理服務										
物業管理服務.....	1,643,644	52.5	2,105,952	47.5	2,667,177	45.5	1,195,175	45.3	1,317,109	42.0
針對物業開發商的增值服務.....	310,231	9.9	438,711	9.9	507,234	8.6	214,203	8.1	237,205	7.6
社區增值服務.....	147,493	4.7	218,698	5.0	297,157	5.1	129,114	4.9	126,480	4.0
小計.....	2,101,368	67.1	2,763,361	62.4	3,471,568	59.2	1,538,492	58.3	1,680,794	53.6
商業運營及物業管理服務										
購物中心.....	717,331	22.9	1,143,152	25.8	1,558,307	26.6	713,874	27.0	1,005,019	32.1
寫字樓.....	310,726	10.0	525,214	11.8	838,228	14.2	388,241	14.7	448,187	14.3
小計.....	1,028,057	32.9	1,668,366	37.6	2,396,535	40.8	1,102,115	41.7	1,453,206	46.4
總計.....	3,129,425	100.0	4,431,727	100.0	5,868,103	100.0	2,640,607	100.0	3,134,000	100.0

概 要

我們的優勢

我們相信我們的下述優勢造就了我們領先的市場地位，確保我們的成功並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 中國領先的物業管理及商業運營服務提供商與生活服務平台；
- 形成網絡效應的獨特業務模式；
- 強大的住宅物業管理及商業運營能力；
- 有吸引力的會員體系可提高我們客戶的忠誠度及滿意度；
- 廣泛運用先進技術提升經營效率及用戶體驗；
- 華潤集團及華潤置地的強勁支持；及
- 高度經驗豐富及專業的管理團隊。

我們的策略

我們制定了以下策略實現我們的目標：

- 加速擴大我們的規模，鞏固我們的領先市場地位；
- 對我們的生態體系進行戰略投資；
- 進一步強化會員體系；
- 繼續投資科技能力；
- 加強我們與華潤集團及華潤置地的協同效應；及
- 通過招募、培養及獎勵，增強人力資源。

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、住戶及租戶。營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）為我們的兩大客戶，所貢獻收入合共分別佔2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月總收入的31.2%、32.2%、32.3%及36.0%。

我們的主要供應商主要包括(i)提供清潔、綠化及若干維修保養服務的分包商；(ii)公共設施服務供應商；(iii)提供裝修服務、廣告及社區生活服務的的服務供應商；及(iv)提供活動策劃、市場推廣及客戶關係服務的分包商。營業紀錄期間，華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）位列我們的五大客戶，自彼等的採購額合共分別佔2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月採購總額的20.8%、13.3%、14.9%及17.8%。

概 要

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及本文件「風險因素」所載若干風險。閣下在決定[編纂][編纂]前，應仔細閱讀該節全文。我們面臨的部分主要風險包括：

- 我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關。
- 我們過往的業績未必是未來前景及經營業績的指標，而未來增長未必按計劃達成，未能有效確保未來的增長或維持盈利能力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。
- 我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本。
- 我們大量服務合同終止或不續期或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。
- 我們大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務。

我們的控股股東

於最後實際可行日期，華潤置地直接擁有我們已發行股本的100%，華潤(集團)間接擁有華潤置地已發行股本約59.55%。

緊隨[編纂]完成後，華潤置地將擁有本公司股本約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)或本公司股本約[編纂]%(假設[編纂]獲悉數行使)。**[編纂]**後，華潤置地及華潤(集團)將仍為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

建議分拆[編纂]及[編纂]

華潤置地董事會認為，建議分拆[編纂]符合華潤置地及其股東的整體利益，理由是建議分拆[編纂]將(其中包括)：(i)給予華潤置地及其股東機會，透過一個獨立業務平台，實現於本集團投資的價值，(ii)為華潤置地及本集團設定更明確的業務重點，(iii)明確分離華潤置地及本集團的營運及管理，及(iv)令我們管理層的責任及職責與我們的營運及財務業績更直接掛鈎，亦可令我們的高級管理層與股東及投資者直接溝通。有關詳情，請參閱「歷史、重組及企業架構—建議分拆[編纂]的原因」。

概 要

為令華潤置地股東可[編纂] (僅在分配方面) 參與[編纂]，待香港聯交所批准股份於香港聯交所主板[編纂]及買賣且該批准未被撤回且[編纂]成為無條件後，[編纂]獲邀申請[編纂]中合共[編纂] (分別佔根據[編纂]及[編纂]初步可供認購的[編纂] (假設[編纂]未獲行使) 約[編纂]及[編纂])，作為[編纂]。詳情請參閱「[編纂]」。

歷史財務資料概要

下表呈列所示期間或日期的我們合併財務資料的概要。本概要來自本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料。下文所載合併財務數據概要應與本文件附錄一會計師報告所載合併財務資料 (包括附註) 及「財務資料」所載資料一併閱讀，以確保其完整性。我們的合併財務資料乃按照香港財務報告準則編製。

合併損益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 ⁽¹⁾	2020年 ⁽¹⁾
	(人民幣千元)				
收入.....	3,129,425	4,431,727	5,868,103	2,640,607	3,134,000
銷售成本.....	(2,722,113)	(3,766,301)	(4,925,797)	(2,165,947)	(2,378,689)
毛利.....	407,312	665,426	942,306	474,660	755,311
投資物業公允價值變動					
的收益／(虧損).....	343,660	312,922	47,691	19,500	(30,300)
其他收入及收益.....	28,466	55,040	77,150	23,096	62,009
市場推廣支出.....	(25,572)	(54,019)	(71,325)	(29,051)	(19,569)
行政開支.....	(204,594)	(334,693)	(432,201)	(188,261)	(264,220)
其他費用.....	(4,692)	(4,448)	(2,872)	(2,732)	(1,678)
財務費用.....	(28,418)	(68,263)	(64,241)	(32,283)	(33,427)
除稅前溢利.....	516,162	571,965	496,508	264,929	468,126
所得稅開支.....	(127,819)	(149,047)	(131,580)	(72,711)	(129,561)
年內／期內溢利.....	388,343	422,918	364,928	192,218	338,565

(1) 所呈列的中期經營業績未必是全年或任何未來中期的經營業績的指標。

營業紀錄期間，我們的收入快速增長，與我們在管建築面積增幅一致。與此同時，2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣407.3百萬元、人民幣665.4百萬元、人民幣942.3百萬元、人民幣474.7百萬元及人民幣755.3百萬元。

概 要

元。毛利的增長主要是由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。同期，我們的毛利率分別為13.0%、15.0%、16.1%、18.0%及24.1%。毛利率上升主要是由於商業運營及物業管理服務分部貢獻的收入增加，而該分部的毛利率高於住宅物業管理服務分部。

合併財務狀況表概要

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	1,915,295	2,381,662	2,478,121	2,466,993
流動資產總值	1,965,494	3,359,952	4,623,157	4,788,070
流動負債總額	2,250,436	3,685,102	4,637,347	4,884,373
流動負債淨額	284,942	325,150	14,190	96,303
非流動負債總額	1,315,895	1,389,856	1,432,347	1,435,307
權益總額	314,458	666,656	1,031,584	935,383

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們有淨流動負債。我們預期透過包括(i)[編纂]的[編纂]淨額，(ii)我們業務經營產生的資金，以及(iii)減少應付關連方的其他應付賬款，以改善淨流動負債。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於營業紀錄期間錄得淨流動負債並於截至2020年6月30日止六個月從經營活動錄得負現金流量淨額，且我們可能因此面臨流動性風險」及「財務資料 — 流動負債淨值」。

節選合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
經營活動所得／(所用)現金流量					
淨額	528,851	1,141,831	455,094	(360,255)	(256,887)
投資活動(所用)／所得現金流量					
淨額	(310,799)	(727,330)	(1,084,344)	(468,580)	28,831
融資活動(所用)／所得現金流量					
淨額	(7,561)	(149,726)	98,502	193,986	(11,041)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	210,491	264,775	(530,748)	(634,849)	(239,097)
年／期初現金及現金等價物	660,971	871,462	1,136,237	1,136,237	605,489
年／期末現金及現金等價物	871,462	1,136,237	605,489	501,388	366,392

非香港財務報告準則計量

為補充根據香港財務報告準則呈列的綜合損益表，我們亦使用核心利潤作為非香港財務報告準則的計量方式，即香港財務報告準則並無規定或並非根據香港財務報告準則呈列。我們相信，非香港財務報告準則計量方式的呈列，連同相應香港財務報告準則計量一併呈列時，為潛在投資者及管理層提供有用數據，以便比較我們不同期間的營運表現，撇除並不影響我們的持續經營表現的若干項目的潛在影響(包括投資物業之公允價值變動收益或虧損)。該項非香港財務報告準則計量在用作分析工具時存在局限性，閣下不應將其與根

概 要

據香港財務報告準則報告的經營業績或財務狀況分析分開考慮或視作替代或優選方案。此外，該項非香港財務報告準則財務計量的定義或會與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

下表列示相應期間內我們的核心利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量(即年／期內溢利)的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
年／期內溢利	388,343	422,918	364,928	192,218	338,565
減去：投資物業之公允價值 變動收益／(虧損)	343,660	312,922	47,691	19,500	(30,300)
增加：投資物業之公允價值變動 收益／(虧損)相關貸記／(記入) 損益的遞延稅項 ⁽¹⁾	85,915	78,231	11,922	4,875	(7,575)
年／期內核心利潤	130,598	188,227	329,159	177,593	361,290

(1) 投資物業之公允價值變動收益／(虧損)相關貸記／(記入)損益的遞延稅項為投資物業之公允價值變動收益／(虧損)的25%。

我們使用的非香港財務報告準則計量核心利潤經就以下各項作出調整(其中包括)，(i)投資物業之公允價值變動收益或虧損，及(ii)投資物業之公允價值變動收益或虧損相關貸記或記入損益的遞延稅項，其可視作經常性但並不被視作與我們作為一家服務提供商的日常業務相關，亦無法說明我們的持續核心經營表現。因此，我們認為於計算核心利潤時應就該等項目作出調整，以使潛在投資者完整及公平地了解我們的核心經營業績及財務表現，因此潛在投資者可在不受與我們日常業務營運無關的項目歪曲的情況下，評估我們的相關核心表現，尤其是作出我們經營及財務表現的同期比較及評估其情況。

關鍵財務比率

下表載列所示日期或期間的關鍵財務比率：

	12月31日或截至該日止年度			6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
資產回報比率 ⁽¹⁾	15.1%	8.8%	5.7%	9.4% ⁽²⁾
股本回報比率 ⁽¹⁾	121.2%	86.2%	43.0%	68.9% ⁽²⁾
流動比率 ⁽¹⁾	0.87	0.91	1.00	0.98
淨槓桿率 ⁽¹⁾⁽³⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

(1) 其定義詳情請參閱「財務資料 — 關鍵財務比率」。

(2) 該比率已通過乘以2年化。因此，該比率未必能反映截至2020年12月31日止全年的比率。投資者切毋過分依賴相關資料。

(3) 淨槓桿率乃按相關年／期末計息借款總額減去現金除以權益總額再乘以100%計算。由於我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日持有現金淨額頭寸，故淨槓桿率並不適用。

概 要

我們的資產回報比率由2017年的15.1%下降至2018年的8.8%，並進一步下降至2019年的5.7%，主要是由於我們總資產的增長。我們的股本回報比率由2017年的121.2%下降至2018年的86.2%，並進一步下降至2019年的43.0%，主要是由於2017年我們的股本基數較低，而2018年和2019年股本基數因累計留存收益而增加所致。

我們的流動比率於2017年及2018年12月31日分別為0.87及0.91，保持相對穩定。我們的流動比率相比2018年12月31日增長至2019年12月31日的1.00，主要是由於我們存入華潤置地資金池的現金餘額增多致使其他應收款增加。2019年12月31日及2020年6月30日的流動比率分別為1.00及0.98，保持穩定。

股息政策

於2020年6月，本公司向控股股東華潤置地宣派的股息為人民幣434.8百萬元，預期在[編纂]前支付。過往股息分配紀錄未必能作為確定日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。任何建議分派股息均須由董事會制定計劃並須經股東大會批准。日後決定宣派或派付任何股息及股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合同限制，以及董事會認為重要的其他因素。僅可自合法可供分派溢利及儲備中宣派或派付股息。

我們打算於截至2020年12月31日止年度開始的各財政年度採用不低於可供分派年度核心利潤35%的年度派息率。詳情請參閱「— 非香港財務報告準則計量」及「財務資料 — 非香港財務報告準則計量」。概不保證將於任何年度宣派或派付任何金額的股息。

[編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，經扣除我們有關[編纂]應付[編纂]及其他估計[編纂]及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示[編纂]範圍[編纂]港元及[編纂]港元的中間價），我們估計我們將會從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元。我們擬運用[編纂][編纂]作下文所載用途及金額：

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於擴大物業管理和商業運營板塊業務規模的戰略投資和收併購。我們相信戰略性投資和收併購將使我們提供更加多樣化的服務，並擴大我們的地理分佈、市場份額以及物業管理組合，實現規模經濟效應；

概 要

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於涉及增值服務和上下游產業鏈的戰略性投資；
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於投資信息技術系統和智能化社區；及
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱「未來計劃和[編纂]的用途」。

近期發展

自2020年6月30日起，由於中國境內放寬了許多與COVID-19疫情有關的出行限制，我們所管理的購物中心的零售額從之前的封鎖中逐步回升。我們項目儲備中的購物中心已逐步恢復建設及翻新。我們的增值服務（例如向物業開發商提供的交付前營銷配合服務以及向業主及住戶提供的會所服務）亦已逐步恢復。

同時，自2020年下半年開始，購物中心物業管理服務的收入模式由包乾制改為酬金制。收入模式轉變是為了理順我們與業主和租戶的關係，與行業慣例保持一致，並提升我們的利潤水平。此外，我們亦於2020年下半年開始向寫字樓提供商業運營服務，如招租服務、資產管理與運營服務及開業服務。

除上文所披露者外，董事確認，自2020年6月30日（即本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務報表的最新審計日期）起直至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況並無發生重大不利變動。

COVID-19的影響

我們於中國營運住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務。因此，中國政府及社會整體就COVID-19疫情所採取的應對措施對我們的經營業績造成影響。封鎖及強制或主動保持社交距離等阻止COVID-19傳播的措施導致中國消費及商業活動（尤其是線下消費及旅遊）水平下降。有關疫情及經濟的普遍擔憂及不確定性以及家庭收入整體下降，亦使消費受壓。中國政府於2020年初出台了促進消費實施意見。此外，各地政府已實施不同程度的救

概 要

濟措施，例如減免企業的社保費用和向企業發放穩崗補貼。上述因素在以下方面影響了我們截至2020年6月30日止六個月的經營業績：

- 旅遊限制及消費水平下降導致(i)部分增值業務(例如交付前營銷配合服務以及會所服務)暫停；及(ii)購物中心在此期間自願關閉及租戶銷售額下降，因而對我們的收入造成不利影響。
- 我們已在一定期間內下調或豁免商業運營及物業管理服務有關的物業管理費及／或商業分租項目的租戶的租金，以減輕租戶的財政壓力。
- 我們收到了有關COVID-19疫情的社保費用減免，因而減少了我們的員工成本。
- 我們決定減少購物中心的促銷及營銷活動，導致截至2020年6月30日止六個月的市場推廣支出較2019年同期有所減少。

[編纂]

下表中所有統計數字基於假設：(i)[編纂]已完成，[編纂]股股份已根據[編纂]發行(假設並無行使[編纂])；及(ii)[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行及流通在(假設並無行使[編纂])外，下文附註(2)所披露者除外。

	按[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審計備考經調整每股有形 資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)	[編纂]港元 (人民幣[編纂]元)

(1) 市值基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。

(2) 於2020年6月30日的未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述調整，基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。

[編纂]

[編纂]指[編纂]產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計[編纂]約為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示[編纂]範圍的中間價)且並無行使[編纂])，

概 要

其中(i)約人民幣[編纂]百萬元與發行[編纂]直接相關，其後將於建議的[編纂]完成後予以資本化；(ii)約人民幣[編纂]百萬元已經於截至2020年6月30日止六個月的合併損益表支銷；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期於2020年6月30日後於合併損益表支銷。董事預計該等開支不會對截至2020年12月31日止年度的經營業績造成重大影響。