

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 概要

我們是大灣區領先的商業運營服務供應商，並在全國其他區域管理多個項目。根據中指院，截至2019年12月31日，按於深圳市的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳市的運營面積計算，我們排名第三；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區在管的購物中心的運營面積計算，我們排名第七。根據中指院，我們的整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。截至最後可行日期，我們訂立合約以向49個商用物業項目提供服務，覆蓋中國18個城市，總合約面積約2,993,000平方米，當中58.0%由獨立第三方開發或擁有。

我們擁有完整及廣受認可的品牌系統，主要包括城市型購物中心「COCO Park」（以城市消費者為目標）、區域型購物中心「COCO City」及「iCO」（以購物中心五公里範圍內的消費者為目標）、社區型購物中心「COCO Garden」（以購物中心一至三公里範圍內的消費者為目標）以及高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外，我們的商用物業擁有一系列主題館品牌，包括家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身以及美食和社交等主題。根據中國房地產Top 10研究組，我們獲選為「2020年中國商業地產運營十強企業」、我們的「星河商置」品牌以人民幣88億元的品牌價值在「2019年中國商業地產公司品牌價值TOP 10」榜單中排名第四，並獲得「2019年粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」殊榮。

我們與星河控股及其聯繫人擁有密切業務關係，乃由於我們的專業技能及服務能力持續滿足彼等對品質的高要求。因此，星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業一直為我們穩定的收入來源，於截至2020年4月30日止四個月貢獻人民幣116.1百萬元。同期，我們產生自向星河控股及其聯繫人提供商業運營服務以及向星河控股及其聯繫人其下的若干租戶提供管理服務所產生的收入為人民幣44.3百萬元，而我們自星河控股及其聯繫人購買為數人民幣16.6百萬元的服務，主要包括來自星河智善生活集團的物業管理服務。

我們成功打造了多個標桿項目，獲廣大市場接納。根據中指院，我們的重點項目深圳福田星河COCO Park（北區）為首個「公園情景式購物中心」，並成為深圳市最受歡迎的購物地點之一。根據中國房地產Top 10研究組，「星河COCO Park」品牌在「2019年中國商業地產項目品牌價值TOP 10」榜單中排名第四。

---

## 概 要

---

我們深信，我們通過標桿項目積累的成功經驗可以通過我們靈活的運營模式（即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式）進行複製。該等模式能讓我們滿足不同的客戶需求和實現穩定增長。我們向客戶提供全面的商業運營服務，包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務、(ii)運營管理服務、(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。通過我們靈活的運營模式及全面的服務，我們能夠向顧客提供高品質購物體驗，向租戶提供有效的管理服務及為業主提供可觀的運營收入。

我們的業務於往績記錄期間錄得穩定增長。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們持續經營業務的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣135.9百萬元，持續經營業務的年內利潤及全面收入總額則分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣44.7百萬元。

### 我們的業務模式

我們為一間商業運營服務供應商，主要專注於透過我們的專業管理為業主改善商用物業（主要為購物中心、購物街及商業綜合體）的運營業績。我們的商業運營服務包括：

- 定位、建築諮詢及租戶招攬服務：主要包括市場定位、業務策劃諮詢、設計及建築諮詢以及租戶招攬服務；
- 運營管理服務：主要包括制訂運營策略、舉行營銷及推廣活動、租戶管理服務、物業管理服務及收租服務；
- 物業租賃服務：包括向租戶分租根據整租服務模式管理的商用物業之商用空間；及
- 增值服務：主要包括管理客戶可短期租作限定店及促銷活動的購物中心公共空間以及管理廣告空間（例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆）。

與旨在令受管物業安全、清潔及具功能性的傳統物業管理服務（主要包括保安、清潔、園藝、維修及維護以及房務及其他按需求提供的服務等增值服務）不同，我們提供的商業運營服務乃旨在透過增加該等物業的客流量及人氣以及提升商用物業的整體價值以改善受管的商用物業之表現。因此，傳統物業管理供應商主要按每平方米基準收取固定物業管理費，而我們的服務費包括固定服務費及一部分與商用物業的運營業績包括總租金、收入或利潤）有關的費用。

---

## 概 要

---

我們根據三個運營模式提供商業運營服務，即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式。根據不同運營模式，我們於管理商用物業的參與程度有所不同，並向不同客戶群提供不同組合的服務：

### 委託管理服務模式

於此模式下，我們獲業主委託全權管理商用物業。我們委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能部門的成員。

- 服務：我們提供(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：我們的客戶包括(i)業主、(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；(ii)就運營管理服務向業主收取收入或利潤的預定百分比及／或固定費用；(iii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iv)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：我們承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令我們於管理項目時擁有較高水平的自主權，我們相信能達致更理想的運營業務及增加我們的收入，並因我們可能經手若干現金流而限制我們的信貸風險。於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自根據委託管理服務模式管理的商用物業。截至2020年4月30日，我們根據委託管理服務模式訂立合約，以向總建築面積為1,110,688平方米的17項商用物業（包括總建築面積為478,135平方米的五項運營中商用物業）提供服務。

### 品牌及管理輸出模式

於此模式下，我們作為專業管理人為業主管理商用物業。我們僅委聘項目的核心管理團隊，一般包括項目總經理及／或若干功能部門的主管。業主負責委聘絕大部分項目人員。於管理項目時，我們指派的核心管理團隊將領導及監察業主委聘的項目人員。

- 服務：我們提供(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：我們的客戶僅包括業主。
- 收入來源：我們的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入或利潤的預定百分比及／或固定費用。

---

## 概 要

---

- 成本結構：我們僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。

於此模式下，我們毋須注入大量資金及人力資源，導致與其餘兩個模式相比的毛利率一般較高及促進快速地域擴展。截至2020年4月30日，我們根據品牌及管理輸出模式訂立合約，以向總建築面積為1,670,410平方米的27項商用物業（包括總建築面積為785,981平方米的12項運營中商用物業）提供服務。

### 整租服務模式

於此模式下，我們將商用物業租戶業主，並向租戶分租商用物業內的商用空間。我們僅負責商用物業的管理及運營業績以及委聘項目的整支管理團隊。

- 服務：我們的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：我們的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(i)來自租戶的租金；(ii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iii)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：我們承擔管理商用物業的運營成本，並定期向業主支付租金。

於整租服務模式下，我們可根據與業主訂立的租賃協議提供商用物業的翻新或裝修服務。整租服務模式可將我們來自某項項目的收入最大化，與此同時令我們面對較高風險。因此，我們於採納整租服務模式時採用非常審慎的方式，並考慮就具有高增長潛力的項目採納有關模式。截至2020年4月30日，我們根據整租服務模式訂立合約，僅向總建築面積為43,632平方米的一項商用物業提供服務。

運營模式的選擇一般為業主與我們磋商的結果、其經計及多項因素後釐定，例如各訂約方的要求及偏好、項目的位置及狀況以及人力資源的要求。透過收集資料、實地評估、市場研究及風險評估，我們根據不同運營模式評估項目的潛力。藉著我們的評估，我們與業主磋商運營模式及其他合約條款。

有關我們三個運營模式之間的差異詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。

## 概 要

下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的持續經營業務收入總額明細：

|                  | 截至12月31日止年度 |       |         |       |         |       | 截至4月30日止四個月 |       |         |       |
|------------------|-------------|-------|---------|-------|---------|-------|-------------|-------|---------|-------|
|                  | 2017年       |       | 2018年   |       | 2019年   |       | 2019年       |       | 2020年   |       |
|                  | 人民幣         | %     | 人民幣     | %     | 人民幣     | %     | 人民幣         | %     | 人民幣     | %     |
|                  | (以千計)       |       |         |       |         |       |             |       |         |       |
| 委託管理服務           | 212,453     | 76.4  | 253,548 | 77.1  | 294,970 | 76.2  | 92,704      | 74.9  | 93,418  | 68.7  |
| - 定位、建築諮詢及租戶招攬服務 | -           | -     | -       | -     | 10,547  | 2.7   | 1,132       | 0.9   | 11,010  | 8.1   |
| - 運營管理服務         | 162,494     | 58.4  | 190,842 | 58.0  | 216,322 | 55.9  | 71,981      | 58.2  | 71,231  | 52.4  |
| - 增值服務           | 49,959      | 18.0  | 62,706  | 19.1  | 68,101  | 17.6  | 19,591      | 15.8  | 11,177  | 8.2   |
| 品牌及管理輸出服務        | 53,674      | 19.3  | 58,885  | 17.9  | 72,606  | 18.7  | 24,258      | 19.6  | 35,756  | 26.3  |
| - 定位、建築諮詢及租戶招攬服務 | 19,932      | 7.2   | 10,022  | 3.0   | 16,303  | 4.2   | 6,218       | 5.0   | 17,317  | 12.7  |
| - 運營管理服務         | 33,742      | 12.1  | 48,863  | 14.9  | 56,303  | 14.5  | 18,040      | 14.6  | 18,439  | 13.6  |
| 整租服務             | 11,940      | 4.3   | 16,261  | 5.0   | 19,738  | 5.1   | 6,756       | 5.5   | 6,764   | 5.0   |
| - 物業租賃服務         | 6,091       | 2.2   | 8,764   | 2.7   | 12,028  | 3.1   | 3,426       | 2.8   | 3,521   | 2.6   |
| - 運營管理服務         | 5,047       | 1.8   | 5,899   | 1.8   | 6,441   | 1.7   | 2,787       | 2.3   | 2,798   | 2.1   |
| - 增值服務           | 802         | 0.3   | 1,598   | 0.5   | 1,269   | 0.3   | 543         | 0.4   | 445     | 0.3   |
| 總計               | 278,067     | 100.0 | 328,694 | 100.0 | 387,314 | 100.0 | 123,718     | 100.0 | 135,938 | 100.0 |

## 我們的競爭優勢

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)我們是大灣區領先的商業運營服務供應商，顯著受益於區域整體利好政策；(ii)我們以廣受認可的標桿項目及靈活的運營模式實現規模擴張；(iii)高效的綜合運營管理能力創造強大的盈利水平；(iv)完整及知名的品牌體系提升消費者粘性；(v)星河控股的資源生態圈與我們的業務形成協同效應；及(vi)經驗豐富及穩定的管理團隊及以人為本的公司「家文化」，是我們成功的關鍵。

## 我們的業務策略

我們擬實施以下策略：(i)進一步鞏固我們於大灣區的市場地位、專注於經濟發達的地區及擴展我們的業務規模；(ii)升級資訊科技系統，提升服務質素及運營效率；(iii)拓展全價值鏈服務以提升我們的服務能力；(iv)透過多重維度繼續拓展及尋找新增長動力；及(v)持續建立穩定的多梯級人才隊伍及建立獨特的企業文化。

## 概 要

### 控股股東

緊隨[編纂]完成後(惟不包括因[編纂]根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，高星及德瑞投資分別將直接持有本公司已發行股本總額[編纂]及[編纂]。高星的所有已發行股份及股權由家族信託的受託人透過其控股公司Long Harmony Holding Limited持有。黃德林先生(由黃先生委託就將於[編纂]後採納的一項股份獎勵計劃持有該等股份)持有德瑞投資的全部已發行股本。因此，黃先生(作為家族信託的投資決策者及德瑞投資的實益擁有人)透過高星及德瑞投資於本公司股東大會上控制超過30%的投票權。因此，黃先生、高星及德瑞投資為控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，控股股東概無於與我們的業務構成競爭之任何業務中擁有直接或間接權益。為確保於未來不會出現競爭，我們的最終控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，以使彼將不會及將促使彼各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭之業務，或直接或間接於該等業務中持有任何權利或權益，或直接或間接以其他方式參與該等業務。

我們已與關連人士訂立多份協議，有關協議將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。進一步詳情請參閱本文件「關連交易」。

### 按客戶劃分的收入

下表載列我們按客戶類型劃分的收入明細：

|           | 截至12月31日止年度 |       |         |       |             |       | 截至4月30日止四個月 |       |         |       |
|-----------|-------------|-------|---------|-------|-------------|-------|-------------|-------|---------|-------|
|           | 2017年       |       | 2018年   |       | 2019年       |       | 2019年       |       | 2020年   |       |
|           | 收入          | %     | 收入      | %     | 收入          | %     | 收入          | %     | 收入      | %     |
|           | (人民幣)       |       | (人民幣)   |       | (人民幣)       |       | (人民幣)       |       | (人民幣)   |       |
|           |             |       |         |       |             |       | (未經審核)      |       |         |       |
|           |             |       |         |       | (以千計，百分比除外) |       |             |       |         |       |
| 星河控股及其聯繫人 | 63,264      | 22.8  | 66,584  | 20.3  | 95,152      | 24.6  | 27,552      | 22.3  | 44,309  | 32.6  |
| 獨立第三方     | 214,803     | 77.2  | 262,110 | 79.7  | 292,162     | 75.4  | 95,166      | 77.7  | 91,629  | 67.4  |
| 總計        | 278,067     | 100.0 | 328,694 | 100.0 | 387,314     | 100.0 | 123,718     | 100.0 | 135,938 | 100.0 |

於往績記錄期間，收入主要自獨立第三方(主要為租戶、物業發展商及業主以及增值服務的相關客戶)產生。於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人開發的商用物業產生的收入顯著高於向星河控股及其聯繫人(作為客戶)提供的服務產生的收入，主要由於星河控股及其聯繫人根據委託管理服務模式及整租服務模式開發的若干商用物業產生收入不僅包括星河控股及其聯繫人(作為客戶)直接產生的收入，還有來自獨立第三方租戶支付的運營管理費及來自獨立第三方客戶的增值服務費的收入。

## 概 覽

### 按發展商／業主劃分的收入

下表載列我們截至所示日期已訂約提供商業運營服務的商用物業數目及總合約面積及運營面積，以及於所示年度／期間就按發展商／業主類別劃分的持續經營業務的收入及毛利率明細：

|                     | 截至12月31日止年度                |                            |                            |                            | 截至4月30日／截至4月30日止四個月        |                            |                            |                            |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                     | 2017年                      |                            | 2018年                      |                            | 2019年                      |                            | 2020年                      |                            |
|                     | 合約面積 <sup>(3)</sup><br>平方米 | 運營面積 <sup>(4)</sup><br>平方米 |
| 物業數目 <sup>(3)</sup> | 13                         | 7                          | 12                         | 696                        | 27                         | 1,256                      | 30                         | 1,256                      |
| 收入                  | 250,852                    | 27,215                     | 290,389                    | 346,458                    | 40,856                     | 109,320                    | 116,067                    | 116,067                    |
| 毛利率                 | 48.7%                      | 60.6%                      | 88.4%                      | 10.5%                      | 51.7%                      | 88.4%                      | 55.0%                      | 55.0%                      |
| 收入                  | 121,877                    | 16,488                     | 308,094                    | 364,458                    | 41,312                     | 96,008                     | 64,150                     | 64,150                     |
| 毛利率                 | 48.7%                      | 60.6%                      | 88.4%                      | 10.5%                      | 51.7%                      | 88.4%                      | 55.0%                      | 55.0%                      |
| 總計/整體               | 20                         | 20                         | 22                         | 1,287                      | 42                         | 2,970                      | 45                         | 2,825                      |
| 收入                  | 278,067                    | 43,693                     | 638,694                    | 1,307,314                  | 123,718                    | 1,237,718                  | 135,938                    | 135,938                    |
| 毛利率                 | 49.9%                      | 60.0%                      | 100.0%                     | 100.0%                     | 51.8%                      | 100.0%                     | 55.3%                      | 55.3%                      |

(以千計，除物業數目及百分比外)

由以下各方開發或  
擁有的物業：  
其聯繫人<sup>(1)</sup>  
獨立第三方<sup>(2)</sup>

#### 附註：

- 指由星河控股及其聯繫人單獨開發或擁有的物業，以及星河控股及獨立第三方共同開發或擁有且星河控股於當中持有控股權益的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入包括產生自提供委託管理服務的收入分別人民幣212.4百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣93.4百萬元、產生自提供品牌及管理輸出服務的收入分別人民幣26.4百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣9.9百萬元，以及產生自提供整租服務的收入分別人民幣11.9百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.8百萬元。產生自星河控股及其聯繫人或擁有開發的物業之收入包括星河控股及其聯繫人的收入以及獨立第三方租戶於該等項目的收入。截至最後可行日期，我們管理所有由星河控股及其聯繫人開發或擁有的零售商用物業及商業綜合體。
- 指由獨立第三方單獨開發或擁有的物業。獨立第三方包括星河控股及其聯繫人以外的物業發展商。
- 截至年末的物業數目及合約面積包括我們已訂約提供服務的所有商用物業項目（包括尚未貢獻收入的項目）。
- 運營面積指已開業的受管理商用物業之建築面積。

## 概 要

於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自向星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業提供之服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%、88.4%及85.4%。根據中指院，商業運營服務供應商一般自聯屬物業發展商或業主開發或擁有的項目產生大部分收入乃屬常見。於往績記錄期間，我們合約面積及產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業的收入持續增加。我們將有關增幅歸因於與星河控股及其聯繫人的長期合作以及我們滿足彼等對品質的高要求的能力。星河控股及其聯繫人於2019年12月31日開發或擁有的物業之合約面積較2018年12月31日增加80.5%，並於2020年4月30日較2019年4月30日進一步增加16.4%，而星河控股及其聯繫人於2019年開發或擁有的物業所產生之收入較2018年增加19.2%，並於2020年同期較截至2019年4月30日止四個月進一步增加6.1%。合約面積及收入的不成比例增長乃主要由於星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積增加的重大部分處於籌備階段，尚未投入運營，故對2019年及截至2020年4月30日止四個月的收入貢獻有限或並無貢獻。

於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的項目數量及合約面積持續上升。我們將此增長歸因於我們具有能獨立於與星河控股的聯繫下物色及把握市場機會的能力，以及我們於多年來建立的市場認受性。於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的項目所產生的收入相對較低，乃主要由於我們根據品牌及管理輸出服務模式管理有關項目，據此，我們僅自業主收取按預先協定的百分比計算的收入及／或利潤及／或固定費用，而不自租戶收取費用；就由星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據委託管理服務模式管理的商用物業而言，我們同時向業主及租戶收取服務費及就增值服務向相關客戶收費。

更多詳情請參閱本文件「業務－與星河控股及其聯繫人的關係」及「財務資料－經營業績－收入」。

## 客戶及供應商

我們的客戶主要為物業發展商、業主及租戶。截至2017年、2018及2019年止年度以及截至2020年4月30日止四個月，向我們五大客戶提供服務所產生的收入分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣96.1百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣55.5百萬元，分別佔持續經營業務收入總額的30.8%、29.3%、32.8%及40.8%。截至2017年、2018年及2019年止年度以及截至2020年4月30日止四個月向我們最大客戶星河控股及其聯繫人（具體而言為星河房地產開發集團）提供服務所產生的收入分別約為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元及人民幣44.3百萬元，分別佔持續經營業務的收入總額之22.8%、20.3%、24.6%及32.6%。除星河控股及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。請參閱「業務－客戶」以瞭解詳情。

我們的供應商主要由提供物業管理服務的公司及整租服務模式項下的業主組成。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，向五大供應商購買的服務分別約為人民幣49.6百萬元、人民幣56.6百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣22.3百萬元，分別佔持續經營業務的服務成本總額之35.6%、

## 概 要

35.7%、38.9%及41.3%，而來自單一最大供應商星河控股及其聯繫人(具體而言星河智善生活集團)的採購額則分別約為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣16.6百萬元，分別佔持續經營業務的服務成本總額之28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。於往績記錄期間，除星河控股及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的所有五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間，除星河控股及其聯繫人外，概無主要供應商同時為我們的客戶。請參閱「業務－供應商」以瞭解詳情。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，我們其中一名主要客戶星河控股及其聯繫人(具體而言為星河房地產開發集團)亦為我們其中一名供應商(具體而言為星河智善生活集團)。於往績記錄期間，我們自向星河控股及其聯繫人提供商業運營服務產生收入，並向星河控股及其聯繫人購買星河智善生活集團提供的物業管理服務。

### 主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一所附會計師報告所載綜合財務報表(包括其附註)及本文件「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

#### 持續經營業務的節選綜合全面收益表項目

|                            | 截至12月31日止年度 |         |         | 截至4月30日止四個月 |         |
|----------------------------|-------------|---------|---------|-------------|---------|
|                            | 2017年       | 2018年   | 2019年   | 2019年       | 2020年   |
|                            | 人民幣         | 人民幣     | 人民幣     | 人民幣         | 人民幣     |
|                            |             |         |         | (未經審核)      |         |
|                            |             |         | (以千計)   |             |         |
| 收入                         | 278,067     | 328,694 | 387,314 | 123,718     | 135,938 |
| 毛利                         | 138,726     | 169,982 | 200,603 | 68,460      | 81,838  |
| 除所得稅前利潤                    | 67,333      | 113,718 | 128,942 | 56,273      | 61,481  |
| 來自持續經營業務的年/<br>期內利潤及全面收入總額 | 50,424      | 85,058  | 95,600  | 44,498      | 44,672  |

於往績記錄期間，我們的收入、毛利及淨利潤穩定增長，與合約面積增幅一致。

## 概 要

### 節選綜合財務狀況表數據項目

|         | 截至12月31日 |         |         | 截至2020年 |
|---------|----------|---------|---------|---------|
|         | 2017年    | 2018年   | 2019年   | 4月30日   |
|         | 人民幣      | 人民幣     | 人民幣     | 人民幣     |
|         |          |         |         |         |
|         |          | (以千計)   |         |         |
| 非流動資產總額 | 80,049   | 65,321  | 69,824  | 76,431  |
| 流動資產總額  | 268,186  | 392,189 | 225,509 | 223,228 |
| 流動負債總額  | 148,625  | 182,208 | 192,082 | 147,206 |
| 流動資產淨值  | 119,561  | 209,981 | 33,427  | 76,022  |
| 非流動負債   | 58,798   | 56,695  | 67,582  | 72,112  |
| 權益總額    | 140,812  | 218,607 | 35,669  | 80,341  |

我們的權益總額因業務擴充而由截至2017年12月31日的人民幣140.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元，並減少至截至2019年12月31日的人民幣35.7百萬元，乃由於在2019年派付股息及根據重組向股東分派。截至2020年4月30日，我們的權益總額增加至人民幣80.3百萬元，乃由於截至2020年4月30日止四個月產生的利潤所致。

### 綜合現金流量表概要

下表載列所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

|                       | 截至12月31日止年度 |          |           | 截至4月30日止四個月 |          |
|-----------------------|-------------|----------|-----------|-------------|----------|
|                       | 2017年       | 2018年    | 2019年     | 2019年       | 2020年    |
|                       | 人民幣         | 人民幣      | 人民幣       | 人民幣         | 人民幣      |
|                       |             |          |           |             |          |
|                       |             | (以千計)    |           | (未經審核)      |          |
| 經營活動所得現金淨額            | 67,960      | 103,558  | 110,409   | 1,898       | (33,048) |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額       | (170,864)   | (93,209) | 222,696   | 8,691       | 38,133   |
| 融資活動所用現金淨額            | (2,553)     | (5,236)  | (286,058) | (1,746)     | (3,577)  |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額     | (105,457)   | 5,113    | 47,047    | 8,843       | 1,508    |
| 年／期初現金及現金等價物          | 187,206     | 81,749   | 86,862    | 86,862      | 133,909  |
| 年／期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金 | 81,749      | 86,862   | 133,909   | 95,705      | 135,417  |

## 概 要

### 主要財務比率概要

|                      | 截至12月31日／截至12月31日止年度 |       |       | 截至2020年<br>4月30日／<br>截至2020年<br>4月30日<br>止四個月 |
|----------------------|----------------------|-------|-------|---|
|                      | 2017年                | 2018年 | 2019年 |   |
| 資產回報率 <sup>(1)</sup> | 16.2%                | 21.1% | 25.4% | 45.0%   |
| 股本回報率 <sup>(2)</sup> | 45.8%                | 47.3% | 75.2% | 231.0%  |
| 流動比率 <sup>(3)</sup>  | 1.8                  | 2.2   | 1.2   | 1.5   |
| 資產負債率 <sup>(4)</sup> | 59.6%                | 52.2% | 87.9% | 73.2%   |

#### 附註：

- 資產回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年4月30日止四個月的年化利潤除以截至相應期初及期末的平均總資產再乘以100%計算。
- 股本回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務利潤；或(ii)截至2020年4月30日止四個月的年化利潤除以截至相應期初及期末的平均權益總額再乘以100%計算。
- 流動比率乃按截至相關期末的流動資產總額除以截至相應期末的流動負債總額計算。
- 資產負債率乃按截至相關期末的總負債除以截至相應期末的總資產計算。

於往績記錄期間，資產回報率及股本回報率上升，主要由於淨利潤上升及資產／權益因於2019年根據重組向股東派付股息及分派而下跌。與截至2018年12月31日相比，截至2019年12月31日的流動比率下跌及資產負債率上升，主要由於於2019年根據重組向股東派付股息及分派。

### [編纂]統計數字

下表的統計數字乃基於以下假設計算：(i)[編纂]已完成及[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]完成後有[編纂]股股份已發行及發行在外。

|  | 按[編纂]<br>每股[編纂][編纂]<br>港元計算 | 按[編纂]<br>每股[編纂][編纂]<br>港元計算 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 股份市值                                   | [編纂]百萬港元                    | [編纂]百萬港元                    |
| 每股股份未經審核備考經調整<br>有形資產淨值 <sup>(1)</sup> | [編纂]港元                      | [編纂]港元                      |

#### 附註：

- 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

---

## 概 要

---

### 股息政策

由於我們為一間控股公司，我們宣派及派付股息的能力將視乎能否自附屬公司收取足夠資金。宣派股息須經董事視乎我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資金需求以及董事可能認為相關的任何其他因素酌情釐定。星河商置集團（為我們其中一間附屬公司）已於截至2019年12月31日止年度派付股息人民幣200.5百萬元。概無法保證我們將能夠宣派董事會任何計劃所載金額的任何股息，或能否宣派股息。董事會擬於相關股東大會建議派發自截至2020年12月31日止年度起各財政年度產生的不少於可供分派利潤30%的年度股息。更多資料請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

### 所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]所收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬將[編纂]所得款項淨額用作以下用途：(i)約[編纂]或[編纂]港元將用作尋求其他中小型商業運營服務供應商的戰略收購及投資，以壯大我們的商業運營服務業務及擴大我們的商業運營服務組合；(ii)約[編纂]或[編纂]港元將根據整租服務模式用作零售商業物業翻新；(iii)約[編纂]或[編纂]港元將用作進行擁有優質商用物業的項目公司的少數股權投資；(iv)約[編纂]或[編纂]港元將用作提升互聯網及資訊系統，以提高管理服務質素、降低勞工成本及改善內部控制；及(v)約[編纂]或[編纂]港元將用作一般業務用途及營運資金。

更多資料請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展

#### 財務表現

根據初步內部數據，2020年5月的收入較2019年同期增加，主要由於運營中商用物業的收入增加，乃主要由於來自籌備階段的商用物業之收入增加及運營中商用物業從COVID-19流行病的負面影響中持續復甦。

董事確認，直至本文件日期，除COVID-19爆發的影響及本文件另有披露外，我們自2020年4月30日（即綜合財務報表的結算日期）起的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動，且並無發生將對本文件附錄一所載的綜合財務報表所述的資料構成重大不利影響之事件。

## 概 要

### COVID-19爆發

可能於2019年年底首次出現的COVID-19爆發經已全球蔓延。於2020年3月11日，世衛將COVID-19爆發宣佈為流行病。為應對COVID-19流行病，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城，以遏制其蔓延。例如，中國政府於全國實施若干措施，包括但不限於向旅客及回國者（不論有否受感染）實施旅遊限制及14日隔離以及延長關閉業務運營；美國於3月16日將旅遊禁令擴展至所有曾到訪中國、伊朗、位於申根區的歐洲國家、英國及愛爾蘭之外國人士；意大利於2020年3月9日實施全國封鎖；而西班牙則於2020年3月14日實施全國封鎖。概不能保證不會有更多國定實施類似的旅遊限制以應對流行病，或現有的遏制措施將有效暫停流行病擴散。

是次爆發（預期將導致高死亡人數）很可能對中國（尤其是武漢市及湖北省）的人民生計及經濟構成不利影響。中國（尤其是武漢市及湖北省）的物業市場可能受到不利影響。物業市場前景的改變、個人消費市場放緩及負面的商業氣氛可能潛在對商業運營服務市場構成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況可能受到不利影響。有關COVID-19爆發對我們業務、財務表現及擴展策略的風險及影響，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的流行病、恐怖主義或戰爭的風險」及「業務－COVID-19爆發」章節。

### 合約面積

自2020年4月30日以來，我們就由獨立第三方物業發展商開發及擁有的商用物業訂立四份商業運營服務合約。下表載列該等項目的若干資料：

| 項目              | 位置 | 合約日期    | 預期開業日期  | 合約期<br>(年)        | 合約面積<br>(平方米) | 收入模式      | 物業發展商                         |
|-----------------|----|---------|---------|-------------------|---------------|-----------|-------------------------------|
| 佛山長華星河COCO City | 佛山 | 2020年5月 | 2021年5月 | 15 <sup>(1)</sup> | 168,100       | 品牌及管理輸出服務 | 獨立第三方<br>物業發展商                |
| 番禺沙亭村項目         | 廣州 | 2020年5月 | 不適用     | -                 | -             | 品牌及管理輸出服務 | 獨立第三方<br>物業發展商 <sup>(2)</sup> |
| 天河前進村項目         | 廣州 | 2020年5月 | 不適用     | -                 | -             | 品牌及管理輸出服務 | 獨立第三方<br>物業發展商 <sup>(2)</sup> |
| 鹿頸留用地項目         | 廣州 | 2020年5月 | 不適用     | -                 | -             | 品牌及管理輸出服務 | 星河控股及<br>其聯繫人 <sup>(2)</sup>  |

#### 附註：

- (1) 合約由合約日期開始，並由預期開業日期起直至合約期一欄指明的年數期間持續。
- (2) 我們已就該等項目訂立諮詢合約。

---

## 概 要

---

於2019年12月31日後，我們與深圳布吉星河COCO City的物業發展商／業主訂立的品牌及管理輸出服務合約經已提早終止。我們已於截至2017年12月31日悉數減值與該項目有關的貿易應收款項人民幣0.7百萬元，且於截至最後可行日期並無與此項目及其物業發展商／業主有關的任何其他未償還應收款項。詳情請參閱本文件「業務－我們的業務－商業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣[編纂]元(按指示性[編纂]範圍的中位數計算)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至2019年12月31日止年度扣除，而餘下人民幣[編纂]元預期將於往績記錄期間後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額可根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預期，我們的[編纂]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關；(ii)我們容易受到大灣區監管及經濟不利發展的影響；(iii)我們大部分收入來自就星河控股及其聯繫人(同時亦為我們於往績記錄期間的最大客戶)開發及／或擁有的物業所提供的商業運營服務；(iv)我們的業務策略受多項不確定因素及風險所限，我們的未來發展可能因此無法按計劃進行；及(v)我們面臨多項競爭，且可能未能有力比拼並從運營中獲利。