

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。

概覽

我們是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。根據中指院，截至2020年9月30日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳的運營面積計算，我們排名第二；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⁽¹⁾。截至最後可行日期，我們訂立合約以向53個商用物業項目提供服務，覆蓋中國20個城市，總合約面積約3,284,000平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。

我們擁有全面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，涵蓋家居、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」，並獲得「2020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2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月分別貢獻人民幣250.9百萬元、人民幣290.6百萬元、人民幣346.5百萬元及人民幣264.8百萬元，分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%及86.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們產生自向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務以及向星河控股及其聯繫人擁有的若干租戶提供管理服務所產生的收入分別為人民幣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90.8百萬元，分別佔收入總額的22.8%、20.3%、24.6%及29.7%，而我們自星河控股及其聯繫人分別購買為數人民幣39.7百萬

附註：

- (1) 根據中指院，2020年中國商業地產百強企業乃透過相關主要因素評估，包括受管理物業的規模、經營表現、增長潛力及融資能力。具體而言，指標主要包括受管理的運營物業之總建築面積、來自運營中物業的租金收入、總資產的年度增長比率、資產負債比率、流動比率、平均租金及增長率以及運營中物業的平均出租率等。

當評估商用物業運營服務供應商的整體實力時，中指院基於上述指標進行分析，並透過權衡不同指標為整體實力產生分數，從而為商用物業運營服務供應商定下排名。

概 要

元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元的服務，分別佔總服務成本的28.5%、28.4%、30.7%及30.7%，主要包括來自星河智善生活集團的物業管理服務。

我們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。

我們深信，我們通過標桿項目累積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用物業運營服務，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9月30日止九個月，來自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286.7百萬元及人民幣305.9百萬元，來自持續經營業務的年／期內利潤及全面收益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78.8百萬元及人民幣90.1百萬元。

我們的業務模式

我們為一間商用物業運營服務供應商，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)的經營業績。我們的商用物業運營服務包括：

- 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舉行促銷活動的購物中心之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，我們提供的商用物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

概 要

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，而我們的服務費則包括固定服務費及一部分與商用物業的經營業績包括總租金、收入或利潤)有關的費用。

我們根據三個運營模式提供商用物業運營服務，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性部門的成員。

- 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，我們相信能實現更理想的運營業績及增加我們的收入，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，而所有運營中委託管理項目均由星河控股及其聯繫人開發或擁有。截至2020年9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1,116,688平方米的合共17項商用物業(包括總建築面積為531,931平方米的7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／或若干功能性部門的主管。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。

概 要

- 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。
- 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我們的快速地域擴展。截至2020年9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1,838,510平方米的合共27項商用物業(包括總建築面積為834,538平方米的13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。我們全權負責商用物業的管理及經營業績，並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。整租服務模式可將來自項目的收入最大化，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。於往績記錄期間，我們的運營中整租項目均由星河控股及其聯繫人開發或擁有。截至2020年9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對人力資源的要求。透過收集資料、實地評估、市場研究及風險評估，我們評估不同運營模式項下的項目之潛力。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9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	212,453	76.4	253,548	77.1	294,970	76.2	218,274	76.1	218,731	71.5
- 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	-	-	-	-	10,547	2.7	9,699	3.4	16,297	5.3
- 運營管理服務	162,494	58.4	190,842	58.0	216,322	55.9	162,981	56.8	166,572	54.5
- 增值服務	49,959	18.0	62,706	19.1	68,101	17.6	45,594	15.9	35,862	11.7
品牌及管理輸出服務	53,674	19.3	58,885	17.9	72,606	18.7	53,882	18.8	73,049	23.9
- 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	12,195	4.3	30,402	9.9
- 運營管理服務	33,742	12.1	48,863	14.9	56,303	14.5	41,687	14.5	42,647	14.0
整租服務	11,940	4.3	16,261	5.0	19,738	5.1	14,542	5.1	14,082	4.6
- 物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	8,733	3.0	8,151	2.7
- 運營管理服務	5,047	1.8	5,899	1.8	6,441	1.7	4,755	1.7	4,719	1.5
- 增值服務	802	0.3	1,598	0.5	1,269	0.3	1,054	0.4	1,212	0.4
總計	<u>278,067</u>	<u>100.0</u>	<u>328,694</u>	<u>100.0</u>	<u>387,314</u>	<u>100.0</u>	<u>286,698</u>	<u>100.0</u>	<u>305,862</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度／期間我們的總合約面積及商用物業截至該日按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日						截至2020年9月30日	
	2017年		2018年		2019年		物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米
	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米		
	(以千計，物業數目除外)							
委託管理服務	4	438	5	478	17	1,117	17	1,117
品牌及管理輸出服務	15	1,142	16	1,551	24	1,809	27	1,839
整租服務	1	44	1	44	1	44	1	44
總計	<u>20</u>	<u>1,624</u>	<u>22</u>	<u>2,073</u>	<u>42</u>	<u>2,970</u>	<u>45</u>	<u>2,999</u>

附註：

- (1) 我們於計算建築面積時並無納入於完成後已終止的四份諮詢合約，乃由於其並不涉及特定商用物業及主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。

概 要

下表載列於所示年度／期間由星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的物業按各業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	108,354	49.5
– 星河控股及其聯繫人	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	103,423	48.9
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	4,931	68.9
品牌及管理輸出服務	36,340	68.1	39,395	66.9	48,620	67.0	36,146	67.1	54,010	74.2
– 星河控股及其聯繫人	20,057	75.8	15,913	76.6	27,507	86.6	20,441	86.3	32,501	83.0
– 獨立第三方	16,483	60.6	23,482	61.6	21,113	51.7	15,705	52.0	21,509	63.4
整租服務	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 星河控股及其聯繫人	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計／整體	138,726	49.9	169,982	51.7	200,603	51.8	147,104	51.3	168,764	55.2

一般而言，我們於2019年就獨立第三方開發或擁有的委託管理項目訂立合約。於截至2020年9月30日止九個月，就我們根據委託管理服務模式管理的項目而言，由獨立第三方開發或擁有的商用物業之毛利率較星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業之毛利率為高，主要由於獨立第三方開發或擁有的商用物業處於籌備階段，而我們提供利潤率較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務。

根據品牌及管理輸出服務模式，於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的物業之毛利率較由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業為低，主要由於：

- 我們就獨立第三方的運營中項目之現場員工產生及分配較高成本，乃由於獨立第三方開發或擁有的運營中項目較星河控股及其聯繫人開發或擁有的運營中項目之建築面積更大及租戶更多。我們僅委聘項目的核心管理團隊，通常包括總項目經理及／或若干功能性部門的主管，而委派至項目現場的員工（包括項目經理及／或功能性部門的主管）成本最終會由業主承擔，一般由業主補償及入賬為我們收入的一部分。由於獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目確認的較高員工成本一般並不影響我們賺取的毛利金額，惟降低獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目之毛利率，乃由於獲補償的員工成本較高會增加分母（收入）及不會改變分子（毛利）。此外，星河控股及其聯繫人根據品牌及管理輸出模式開發或擁有的若干項目共用同一名項目經理或由總部的員工管理，彼密切監察及管理業主聘用的現場員工及評估彼等於往績記錄期間的表現。有關安排乃主要由

概 要

於該等項目的運營面積相對較細及租戶較少，以及項目的性質相對簡單（即部分項目為露天購物街或辦公大樓，而一項項目大部分乃租予一名租戶。該等項目一般需要較少現場員工）；

- 我們就獨立第三方項目的業務發展產生較高員工成本。為推動獨立第三方項目的擴充及管理，我們向對獲得及管理獨立第三方項目作出貢獻的總部部門僱員支付員工獎勵，以回報彼等的獎勵。於往績記錄期間，有關獎勵乃於服務成本中確認及分配。相反，我們就星河控股及其聯繫人的項目之業務發展產生較低員工成本，乃由於我們間中獲星河控股及其聯繫人邀請參與項目的早期階段；
- 我們自恩施星河COCO City產生的收入已終止確認，並自其產生虧損，乃由於業主於2019年進行破產重組所致；及
- 我們於2019年及截至2020年9月30日止九個月向星河控股及其聯繫人提供選址諮詢服務產生更多收入，有關服務的毛利率較高。選址諮詢服務一般有相對較高毛利率，由於(i)商用物業的位置及於收購位於黃金地段的地塊乃一項商用物業取得成功的關鍵；(ii)有關服務需要專業知識及高附加價值；及(iii)經過提供商用物業運營服務多年，我們在提供有關服務方面具有競爭力及豐富經驗。誠如中指院所告知，由於所需的高附加價值及專業知識，由商用物業運營供應商提供有關服務乃屬常見，而有關服務一般享有較高毛利率。

詳情請參閱本文件「財務資料－經營業績－毛利及毛利率」。

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用物業運營服務供應商，受益於區域利好政策；(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)綜合運營能力創造強大的盈利水平；(iv)全面及知名的品牌體系提升消費者忠誠度；(v)與星河控股的業務生態圈的協同效應；及(vi)經驗豐富及穩定的管理團隊及以人為本的企業文化促進我們的成功。

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)透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力；及(v)持續建立多梯級人才隊伍及建立獨特的企業文化。

不合規事件

於往績記錄期間，我們若干的中國附屬公司未能根據中國法律為我們的某部分僱員作出足額社保基金及住房公積金供款。詳情請參閱「業務－法律訴訟及不合規事件」。

概 要

控股股東

緊隨[編纂]完成後（惟不包括因[編纂]或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（為全權信託）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9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入	%								
	(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)	
	(未經審核)									
	(以千元計，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	70,372	24.5	90,781	29.7
獨立第三方	214,803	77.2	262,110	79.7	292,162	75.4	216,326	75.5	215,081	70.3
總計	<u>278,067</u>	<u>100.0</u>	<u>328,694</u>	<u>100.0</u>	<u>387,314</u>	<u>100.0</u>	<u>286,698</u>	<u>100.0</u>	<u>305,862</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，大部分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 要

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／期間來自持續經營業務的收入及毛利率按發展商／業主類型劃分的明細：

	截至12月31日／截至12月31日止年度						截至9月30日／截至9月30日止九個月								
	2017年			2018年			2019年			2020年					
	合約面積(1) 平方米	運營面積(2) 平方米	毛利率 %	合約面積(1) 平方米	運營面積(2) 平方米	毛利率 %	合約面積(1) 平方米	運營面積(2) 平方米	毛利率 %	合約面積(1) 平方米	運營面積(2) 平方米	毛利率 %			
物業數目(3)	657	657	48.7	696	696	50.4	1,256	716	51.8	1,230	716	51.2	1,256	779	53.7
收入	250,852	250,852	90.2	290,589	290,589	88.4	346,458	346,458	89.5	256,492	256,492	89.5	264,793	264,793	86.6
收入	27,215	27,215	9.8	38,105	38,105	11.6	40,856	40,856	10.5	30,206	30,206	10.5	41,069	41,069	13.4
收入	273,067	278,067	100.0	328,694	328,694	100.0	387,314	387,314	100.0	286,698	286,698	100.0	305,862	305,862	100.0
物業數目(3)	967	967	60.6	1,577	1,577	61.6	1,641	1,641	51.7	1,641	1,641	52.0	1,743	1,631	64.4
物業數目(3)	1,624	1,075	49.9	2,073	1,287	51.7	2,870	1,307	51.8	2,871	1,307	51.3	2,999	1,410	55.2
總計/整體															

(以千元計，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(1)
獨立第三方(2)

附註：

- (1) 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9月30日止九個月，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218.3百萬元及人民幣211.6百萬元、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19.7百萬元及人民幣14.5百萬元，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19.7百萬元及人民幣14.5百萬元及人民幣14.1百萬元。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。
- (2) 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。
- (3) 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）。
- (4) 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9月30日止九個月分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%、89.5%及86.6%。根據中指院，商用物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，我們的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。由星河控股及其聯繫人開發的物業之合約面積於2018年12月31日至2019年12月31日增加80.4%，並於2019年9月30日至2020年9月30日進一步增加2.1%，而星河控股及其聯繫人開發的物業產生的收入於2018年至2019年增長19.2%，並於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期進一步增加3.2%。合約面積及收入不合比例於2019年的增幅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之大部分增幅均屬於籌備階段且尚未運營，因此對2019年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模式管理有關項目，據此，我們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以及相關客戶就增值服務收取服務費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的運營面積佔合約面積的百分比分別為66.2%、62.1%、44.0%及47.0%。截至2017年及2018年12月31日的百分比較2019年12月31日及2020年9月30日為高，而儘管總合約面積有所增加，但我們的運營建築面積自2018年以來基本停滯，其主要原因為我們加快擴張速度，並於2019年簽訂更多商用物業運營服務合約，而部分該等商用物業於截至2020年9月30日尚未投入運營。

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12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，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112.7百萬元，分別佔來自持續經營業務的收入總額之30.8%、29.3%、32.8%及36.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九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

概 要

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90.8百萬元，分別佔持續經營業務的收入總額之22.8%、20.3%、24.6%及29.7%。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以及委託管理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9月30日止九個月，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56.2百萬元，分別佔持續經營業務的服務成本總額之35.6%、35.7%、38.9%及41.0%，而來自單一最大供應商星河控股及其聯繫人（具體而言為星河智善生活集團）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42.0百萬元，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。

重疊的客戶及供應商

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，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）亦為我們一名供應商星河控股及其聯繫人（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用物業運營服務產生收入，並向星河控股及其聯繫人購買由星河智善生活集團提供的物業管理服務。詳情請參閱「業務－與星河控股及其聯繫人的關係」及「業務－供應商」。

為減低本集團與星河智善生活集團的持續關連交易金額，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商為我們根據委託管理服務模式及整租服務模式運營的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向我們運營的購物中心提供物業管理服務。考慮到市場上替代物業管理服務供應商的供應及有關物業管理服務供應商所提供的服務質素，我們相信委聘獨立第三方分包商取代星河智善生活集團提供有關服務將不會對我們的業務或經營業績構成重大不利影響。請參閱「業務－與星河控股及其聯繫人的關係－星河控股及其聯繫人提供的服務」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間的大部分採購源自最大供應商星河控股及其聯繫人」。

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。

概 要

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9月30日止九個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2019年 人民幣 (未經審核)	2020年 人民幣
			(以千元計)		
收入	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862
毛利	138,726	169,982	200,603	147,104	168,764
除所得稅前利潤	67,333	113,718	128,942	102,150	123,009
來自持續經營業務的 年／期內利潤及全面收益總額	50,424	85,058	95,600	78,814	90,141
來自持續經營業務的 本公司擁有人應佔年／ 期內利潤	43,203	73,367	84,632	67,652	89,586
來自持續經營業務的 非控股權益擁有人應佔 年／期內利潤	7,221	11,691	10,968	11,162	555

於往績記錄期間，我們的收入、毛利及淨利潤均穩定增長，與合約面積增幅一致。非控股權益擁有人應佔來自持續經營業務的年內利潤由2018年的人民幣11.7百萬元輕微減少至2019年的人民幣11.0百萬元，主要由於一間附屬公司於2019年錄得虧損。非控股權益擁有人應佔來自持續經營業務的期內利潤由截至2019年9月30日止九個月的人民幣11.2百萬元進一步減少至截至2020年9月30日止九個月的人民幣0.6百萬元，主要由於在2019年9月根據重組收購星河商置集團的非控股權益。

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 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	9月30日 人民幣
			(以千元計)	
非流動資產總額	80,049	65,321	69,824	73,741
流動資產總額	268,186	392,189	225,509	320,994
流動負債總額	148,625	182,208	192,082	197,993
流動資產淨值	119,561	209,981	33,427	123,001
非流動負債	58,798	56,695	67,582	70,932
非控股權益	18,753	30,298	2,756	3,311
權益總額	140,812	218,607	35,669	125,810

概 要

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年派付人民幣200.5百萬元的股息及根據重組向星河商置集團當時的股東分派人民幣81.1百萬元。截至2020年9月30日，我們的權益總額增加至人民幣125.8百萬元，乃由於我們於截至2020年9月30日止九個月期間產生的利潤所致。非控股權益由截至2018年12月31日的人民幣30.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要由於在2019年9月收購星河商置集團的非控股權益。

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9月30日止九個月	
	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)				
	(以千元計)				
營運資金變動前的經營					
現金流量	79,245	102,661	134,306	102,336	137,003
營運資金變動	8,370	24,360	3,944	(12,563)	(34,924)
已付所得稅	(19,655)	(23,463)	(27,974)	(24,139)	(30,804)
租約內淨投資的融資收入	-	-	133	-	80
經營活動所得現金淨額	67,960	103,558	110,409	65,634	71,355
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	169,931	(75,419)
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(205,258)	(5,902)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	30,307	(9,966)
年／期初的現金及					
現金等價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年／期末的現金及					
現金等價物	81,749	86,862	133,909	117,169	123,943

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 9月30日／ 截至2020年 9月30日 止九個月
	2017年	2018年	2019年	
資產回報率 ⁽¹⁾	16.2%	21.1%	25.4%	34.8%
股本回報率 ⁽²⁾	45.8%	47.3%	75.2%	148.9%
流動比率 ⁽³⁾	1.8	2.2	1.2	1.6
資產負債率 ⁽⁴⁾	59.6%	52.2%	87.9%	68.1%

附註：

- (1) 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9月30日止九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。
- (2) 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9月30日止九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。
- (3) 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。
- (4) 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以及資產及權益因於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，主要由於在2019年根據重組向股東派付股息及分派。

截至2020年12月31日止年度的利潤估計

董事預計，倘無不可預見的情況及基於本文件「附錄二B－利潤估計」所載的基準，股東應佔估計綜合利潤如下。

截至2020年12月31日止年度的
股東應佔估計綜合利潤^{(1)、(3)} 不低於人民幣120.7百萬元
(相當於約143.1百萬元)

截至2020年12月31日止年度的
未經審核備考每股估計盈利^{(2)、(3)} 不低於人民幣[編纂]分
(相當於約[編纂]港仙)

概 要

附註：

- (1) 編製利潤估計的基準載於本文件附錄二B。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃基於截至2020年12月31日止年度股東應佔估計綜合利潤所計算，並假設[編纂]及[編纂]已於2020年1月1日完成以及於截至2020年12月31日止年度有[編纂]股加權平均已發行股份。有關計算並不計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後而可能發行的任何股份或本公司按本文件「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述可能發行或購回的任何股份。
- (3) 股東應佔估計綜合利潤及未經審核備考估計每股盈利乃按人民幣0.84363元兌1.00港元的匯率（為中國人民銀行於2021年1月4日（即本文件刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期）公佈的中間匯率）由人民幣轉換為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。

[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]已完成以及[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] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]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 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 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A－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】百萬港元。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用物業運營服務供應商的戰略收購及投資，以壯大我們的商用物業運營服務業務及擴大我們的商用物業運營服務組合；(ii)約【編纂】或【編纂】港元將根據整租服務模式用作零售商用物業翻新；(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10月的收入較2019年同期增加，主要由於新開業項目（例如深圳福田星河COCO Park（南區）、深圳星河傳奇項目及深圳沙井星河COCO Garden）於2020年產生的收入。

董事確認，直至本文件日期，我們自2020年9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，世衛宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19疫情，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城措施以遏制其傳播。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2020年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、英國及愛爾蘭之外籍人士；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家實施類似的旅遊限制以應對疫情，或現有的遏制措施將有效暫停疫情擴散。

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用物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。我們於截至2020年9月30日止九個月並無於湖北省產生任何收入。由於COVID-19爆發，若干主要供應商運營的城市面對封城或運營干擾。我們管理的商用物業之若干租戶已暫停營業，而七項於籌備階段的項目預期因COVID-19而延遲開業。為應對COVID-19爆發，我們豁免若干租戶應付的全部或部分租金。董事認為，COVID-19爆發將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及財務表現構成重大不利影響。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疫情、恐怖主義或戰爭的風險」及「業務－COVID-19爆發」，以瞭解COVID-19爆發對我們的業務、財務表現及擴充策略所構成的風險及影響。

COVID-19爆發對我們業務營運的影響

截至最後可行日期，我們於湖北省恩施僅有一項合約面積約為142,000平方米的受管理商用物業，其於往績記錄期間尚未開業但已貢獻收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們自湖北省產生的收入分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣1.7百萬元及零，分別佔收入總額的0.9%、1.8%、0.4%及零。我們產生自湖北省的收入於自2018年起減少，乃由於恩施星河COCO City的業主面對財務困難，並於2019年向當地人民法院申請破產重組，因此，我們於2019年不再確認此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項已悉數減值。

概 要

為應對COVID-19，我們管理的16個商用物業之業主已採取措施，豁免若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日。截至2020年3月31日，業主採取的所有減租措施均已到期。此外，我們豁免整租項目常州武進湖塘星河COCO City若干租戶的全部或部分應付租金，一般而言為期15至67日。截至2020年3月31日，我們採取的絕大部分減租措施均已到期，惟我們就有限數目的租戶（例如電影院以及教育及培訓機構）所採取的減租措施分別已於2020年5月31日及2020年7月31日到期。我們扣減的租金總額約為人民幣3.2百萬元。此外，我們若干運營中項目須遵守所在的城市之當地政府採取的抑制措施（例如封城）。該等措施及COVID-19爆發對受管理的運營中商用物業之出租率及客流量構成負面影響。請參閱本文件「我們的業務－受管理的商用物業組合」。我們管理的七項商用物業受COVID-19影響而暫時關閉，我們管理的商用物業之若干租戶（尤其是電影院以及教育及培訓機構）已暫停營業。截至2020年3月31日，我們管理的所有商用物業已恢復營業。該等措施導致運營中商用物業的收入及利潤減少，繼而減少我們來自業主的收入及增值服務的收入。此外，七項於籌備階段的項目因COVID-19已延遲開業或預計將延遲開業。截至最後可行日期，據董事所深知，我們並無僱員感染COVID-19。

由於COVID-19爆發，若干主要供應商運營的城市面對封城或運營干擾。截至最後可行日期，我們並無因COVID-19爆發而面對服務供應的任何重大短缺。

儘管COVID-19爆發於截至2020年9月30日止九個月對受管理的運營中商用物業之客流量及所收取的收入構成不利影響，我們認為，COVID-19爆發將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及財務表現以及我們的前景構成重大不利影響，乃由於(i)根據中指院，相信COVID-19爆發的影響屬於短暫性，而疫情於截至2020年3月底於中國已很大程度地受到遏止。截至2020年3月31日，我們管理的全部運營中商用物業已恢復營運；(ii)COVID-19對我們收入的影響有限，乃由於我們於往績記錄期間分別62.4%、59.5%、61.1%及69.0%的收入乃產生自不包括項目收入或利潤的協定百分比、租金及增值服務的服務費，其並無被豁免或受到重大影響；(iii)就仍在籌備階段的七項已延遲或預期會延遲開幕的項目而言，其中五項已或預期於2020年開業，預期延遲開業對我們的經營業績的影響有限；(iv)中國的中央及地方政府已實施多項措施以協助企業應對疫情及推動經濟復甦，例如財政部及國家稅務總局於2020年2月發佈以規定優惠稅務待遇（例如為防控COVID-19疫情生產主要供應品的企業實施所得稅扣減及增值稅退稅以及豁免產生自運送主要供應品、公眾運輸服務、日常生活相關服務及運送服務的收入之增值稅）的《關於支持新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控有關稅收政策的公告》及人力資源和社會保障部、財務部及國家稅務總局於2020年6月發佈

概 要

以延遲及／或豁免支付社會保險供款的政府政策（例如《關於延長階段性見面企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》）；及(v)根據中指院，一旦COVID-19已受遏止，預期個人消費市場（包括零售行業）隨即復甦。請見「風險因素－我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的疫情、恐怖主義或戰爭的風險」。

萬一我們被迫減少或暫停大部分業務運營，由於COVID-19疫情，我們基於下文的假設估計我們截至2020年10月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘）將足以支付約24個月的必要開支。我們亦估計，萬一出現上述情況及基於下文的估計，經計及除[編纂]的所得款項之[編纂]獲分配作一般業務運營及營運資金，我們於約38個月內將維持財務可行狀況。上述估計的主要假設包括：(i)我們因業務完全停止而將不會產生任何收入；(ii)我們將產生開支以維持最低水平的營運，主要包括最低經營及行政開支；(iii)將不會有來自其股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(iv)將不會宣派及派付股息；(v)擴展計劃經已停止；(vi)我們根據最壞情況於到期時基於貿易應付款項的過往結算模式及結算考慮有關結算貿易應收款項的審慎估計；及(vii)短期內將不會出現對上述主要假設構成重大影響的重大變動。上述極端情況未必會發生。

新合約

自2020年9月30日起及截至最後可行日期，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九份諮詢合約。下表載列該等項目的若干資料：

項目	合約日期	合約期 (年)	收入模式	物業發展商
客戶A	2020年11月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
商業廣場項目	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
東莞怡安商務大廈	2020年12月	–	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
塘廈新太陽工業城	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
塘廈新太陽 科技產業園	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
灌南星河 COCO City	2020年12月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
嘉興星河 COCO City	2020年12月	20 ⁽¹⁾	整租服務	獨立第三方物業 發展商
鄂爾多斯南湖國際	2020年11月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
客戶B ⁽²⁾	2020年12月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商

概 要

附註：

- (1) 我們於2020年12月與獨立第三方物業開發商就嘉興星河COCO City訂立整租合約，租期自2022年4月1日起為期20年。合約自合約日期開始，直至整個租期結束。
- (2) 我們與一名獨立第三方物業發展商訂立一份品牌及管理輸出服務合約，而該合約將於達成若干先決條件後生效，包括終止物業發展商與其他第三方的現有商用物業運營服務合約。倘該條件未能於一年內獲達成，我們有權終止協議。基於上文所述，我們於計算我們截至最後可行日期管理的項目之建築面積及數目時並無計入該合約。

[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](按指示性[編纂]價範圍的中位數計算)，佔所得款項總額的[編纂]，其中人民幣[編纂]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]已或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣[編纂]已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年9月30日止九個月扣除，而餘下人民幣[編纂]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不利的監管及經濟發展所影響；(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用物業運營服務；(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及從運營中獲利。