

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其僅為概要，未必包含對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定[編纂][編纂]前，應閱讀本文件全文，包括我們的財務報表及隨附附註。任何[編纂]均存在風險。[編纂][編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定[編纂][編纂]前，應細閱該章節。本概要所用各項表達的定義載於「釋義」及「技術詞彙表」章節。

概覽

我們為中國一家專注於產業園區的綜合物業管理服務提供商。自2019年成立以來，我們深耕浙江省（尤其是金華—義烏區域（位於浙江省金華市的義烏市及其周邊地區），被世界銀行認可為「全球最大的小商品市場」，並符合聯合國發佈的《世界投資報告》所載內容）。我們透過在產業園區管理方面的專精實現差異化，使我們有別於主要專注於住宅物業的其他競爭對手。

業務模式

我們為來自不同行業的入駐企業提供專門定制的一系列專業服務，具體如下：

基礎物業管理服務

我們提供一系列全面的基礎物業管理服務，旨在維持在管物業公共區域的安全性、功能性及外觀。該等服務涵蓋佔用的全生命週期，由入駐至搬出，包括所有公共區域的維修及保養、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。

我們就該等基礎服務產生的收入，主要採用總額計費模式。在此安排下，我們透過按面積計價方式，按年向物業開發商、業主及／或租戶收取一筆固定的全包式費用，收費報價通常以每月每平方米人民幣計算。我們將該等費用全額列為收入，但須承擔提供物業管理服務所產生的成本。

增值服務

我們提供多元化的可選擇增值服務，以滿足物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，並提升我們所管理商業資產組合的價值。我們透過自有員工或透過經選定服務供應商的網絡提供增值服務。我們的增值服務包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務；及(iii)能源相關服務。有關我們增值服務的進一步詳情及收入模式，請參閱「業務—我們的業務模式—物業管理及增值服務—增值服務」一段。一般而言，我們收取的費用主要分為兩類：(i)與合作提供增值服務的服務供應商共享收入或溢利或(ii)就我們自行提供的增值服務，向用戶收取按單位計費的費用。

概 要

下文載列於往績記錄期間內我們的物業管理及增值服務的收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
基礎物業管理服務	42,521	59.3	53,402	67.0	25,725	70.9	27,451	68.2
增值服務：	29,162	40.7	26,270	33.0	10,570	29.1	12,773	31.8
● 運營支持服務 ⁽¹⁾	22,503	31.4	16,715	21.0	6,112	16.8	7,902	19.6
● 能源相關服務 ⁽²⁾	3,282	4.6	4,574	5.7	2,032	5.6	2,099	5.2
● 園區配套服務	3,377	4.7	4,981	6.3	2,426	6.7	2,772	6.9
總計：	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>36,295</u>	<u>100.0</u>	<u>40,224</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 運營支持服務包括(i)租賃投資淨額的財務收入，於2024財年為人民幣0.2百萬元、於2025財年為人民幣0.4百萬元、於2025年上半年為人民幣6,000元及於2026年上半年為人民幣35,000元；及(ii)投資物業經營租賃的總租金收入，於2024財年為人民幣20.2百萬元、於2025財年為人民幣0.9百萬元、於2025年上半年為人民幣0.4百萬元及於2026年上半年為人民幣0.4百萬元。詳情請參閱「財務資料—綜合損益及其他全面收益表主要項目說明—收入—按服務類型劃分—增值服務」。
2. 能源相關服務包括屋頂租賃的財務收入，於2024財年為人民幣1.0百萬元、於2025財年為人民幣1.4百萬元、於2025年上半年為人民幣0.7百萬元及於2026年上半年為人民幣0.7百萬元。

我們的在管物業

於2026年6月30日，我們的物業組合涵蓋22個在管項目，其中包括21個產業園區，在管總建築面積約為3.7百萬平方米。

在地理佈局方面，我們的業務深耕金華—義烏地區。於2026年6月30日，我們的17個在管項目位於金華—義烏地區，剩餘4個及1個在管項目則分別位於浙江省其他地區及河北省。

於往績記錄期間內，本集團致力於實現在母公司集團與獨立第三方之間的均衡項目來源策略。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的母公司集團為金華市成熟產業園區開發商之一。金華市的產業園區開發市場較為分散，市場參與者眾多，整體市場集中度相對偏低。中國物業開發商成立管理公司就其所開發物業提供物業管理服務屬行業慣例，此令開發商可產生經常性收入並於銷售完成後保持開發物業的質量及運營。據弗若斯特沙利文所告知，故此，物業管理公司自彼等的開發商股東、母公司集團或關聯開發商取得項目乃屬常見，此亦可提供穩定項目來源。作為一家成熟的產業園區開發商，母公司集團成功開發了多個主要服務民營企業的產業園區項目。母公司集團控股公司浙江龐隆由本集團創始人、執行董事兼董事會主席劉女士於2016年創立。母公司集團主要於浙江省

概 要

從事產業園區投資、開發及建設。自2020年以來，母公司集團已開發逾十座產業園區。母公司集團開發的所有產業園區均由我們管理。於2026年上半年，我們管理10個來自獨立第三方的項目，在管建築面積約佔在管總建築面積的52.3%，這標誌著我們的營運獨立性。有關我們在管物業的進一步詳情，請參閱「業務－我們的在管物業」一節。

下表載列我們於所示年度／期間或日期的在管項目變動情況：

	截至2024年12月31日 止年度或於2024年 12月31日		截至2025年12月31日 止年度或於2025年 12月31日		截至2026年6月30日止 期間或於2026年 6月30日	
	項目數量	建築面積 (千 平方米)	項目數量	建築面積 (千 平方米)	項目數目	建築面積 (千 平方米)
截至年／期初	15	2,252	23	3,790	22	3,706
新簽約項目 ^{附註1}	8 ^{附註2}	1,538	2 ^{附註3}	640	—	—
終止	—	—	3 ^{附註3}	724	—	—
截至年／期末	23	3,790	22	3,706	22	3,706

附註：

1. 指在管新項目，不包括現有項目的續約。
2. 其中，七個項目來自獨立第三方開發商，總建築面積1.3百萬平方米。
3. 該等項目乃自獨立第三方開發商取得。

概 要

下表載列於往績記錄期間內按物業開發商類別劃分的在管建築面積、收入、毛利、毛利率及每月平均基礎物業管理收入之明細：

	2024 財年						2025 財年						2026 年上半年											
	在管建築			每月平均基			在管建築			每月平均基			在管建築			每月平均基								
	面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	毛利率- 基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	面積 ⁽¹⁾ (千平方 米)	收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	毛利率- 基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	面積 ⁽¹⁾ (千平方 米)	收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	毛利率- 基礎物業 管理服務 增值服務 (%)						
																			收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	基礎物業 管理服務 增值服務 (%)	收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)
自以下各方																								
獲得的																								
項目																								
母公司集團 ⁽²⁾	1,768	55,939	78.0	23,841	42.6	49.1	35.8	1.36	1,768	50,748	63.7	31,350	61.8	51.9	77.7	1.48	1,768	25,350	63.0	15,687	61.9	50.5	79.1	1.44
獨立第三方	2,022	15,744	22.0	2,183	13.9	15.0	5.8	0.91	2,662	28,924	36.3	7,200	24.9	26.4	20.0	0.78	1,938	14,874	37.0	5,459	36.7	33.1	53.2	1.05
總計	3,790	71,683	100.0	26,024	36.3	38.0	33.8	1.17	4,430	79,672	100.0	38,550	48.4	41.4	62.6	1.08	3,706	40,224	100	21,146	52.6	42.8	73.7	1.23

附註：

1. 在管建築面積指我們提供基礎物業管理服務的項目，且不包括我們獲委聘僅提供增值服務的項目。
2. 指浙江龍隆、其附屬公司及聯營公司所開發的項目。來自母公司集團所開發項目的收入乃自母公司集團或獨立第三方收取。

於往績記錄期間，本集團大部分收入由自母公司集團獲得的項目產生，分別佔2024財年、2025財年及2026年上半年總收入約78.0%、63.7%及63.0%。自母公司集團的項目產生的收入減少主要由於分租模式大幅終止後商業運營服務收入減少所致。根據分租模式，本集團已主要將來自租戶的租金總收入確認為收入，而根據委託管理服務模式，僅服務費獲確認且該金額顯著較低，皆因其乃租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的部分。有關減少部分被能源相關服務及物業銷售支持服務貢獻增加所抵銷。另一方面，自獨立第三方獲得的項目的收入大幅增加，乃受額外項目、在管建築面積增加、較高的每月平均基礎物業管理收益及全年貢獻所推動。

概 要

來自母公司集團的項目貢獻了較大部分的毛利及較高的毛利率，主要由於自獨立第三方獲得的虧損分租合約及特定項目因素（包括位置及優惠費率安排）令自獨立第三方所獲得項目的基礎物業管理服務的平均費率較低。詳情請參閱「業務—我們的項目」。然而，獨立第三方項目的貢獻持續增加，反映本集團服務外部客戶及多元化項目基礎的能力不斷增強。

整體而言，儘管本集團大部分收入、毛利及費用由自母公司集團獲得的項目產生，惟該等項目的相關付費客戶主要為獨立第三方。

競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，2025年，浙江省非住宅物業管理服務市場的市場規模（按收益計量）為人民幣503億元。物業管理服務分為兩個分部，即基礎物業管理服務及增值物業管理服務。物業管理服務於近年錄得增長。於2025年，浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務收益總額分別達人民幣876億元及人民幣311億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為9.1%及13.0%。於浙江省金華市，2025年產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積為約33.9百萬平方米，佔浙江省產業園區物業管理服務市場在管總建築面積的14.1%。按產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計，本集團分別佔浙江省約1.4%及1.3%。按金華市2025年產業園區物業管理服務的總建築面積計，物業管理服務的前五大供應商佔約39.6%，其中我們排名第二，市場份額為約8.0%。按2025年金華市產業園區物業管理服務的總收入計，前五大物業管理服務供應商佔比約46.0%，其中本集團位列第二，市場佔有率約為7.9%。

我們的競爭優勢

我們認為，本公司的競爭優勢包括以下各項：

- 我們為專業物業管理服務提供商，專注於為工業物業提供服務；
- 我們於金華—義烏地區擁有深厚的業務根基，策略性地理佈局聚焦浙江省，並具備強大平台，可於核心經濟區域開展策略性擴張；
- 我們獲得母公司集團的長期支持，同時亦將業務拓展至獨立第三方客戶；
- 我們提供多元化的服務組合，並具備經實證的營運能力；及
- 我們擁有一支經驗豐富且具遠見的管理團隊。

概 要

有關我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務—我們的競爭優勢」一節。

我們的策略

我們促進本集團發展的策略包括：

- 擴大業務規模，鞏固我們的市場地位
- 提升服務質量及客戶滿意度
- 投入技術研發，以增強我們的技術能力，並提升數字化及自動化水平
- 持續吸引、招聘及培育人才，以支持業務增長

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的客戶群主要包括在管物業的物業開發商、業主、租戶及入駐企業。來自五大客戶的收入分別佔2024財年、2025財年及2026年上半年我們總收入的25.9%、46.7%及46.3%。母公司集團於往績記錄期間內各年度／期間一直為我們的最大客戶。來自母公司集團的收入於2024財年、2025財年及2026年上半年分別為人民幣7.1百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔相關年度／期間總收入的9.9%、24.9%及26.7%。

2024年，我們的母公司集團為我們最大的租賃服務供應商。除母公司集團外，我們的供應商基礎主要由分包商、公用事業供應商及原材料供應商構成。前五大供應商於往績記錄期間各年度／期間的採購總額分別達人民幣16.9百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔我們於2024財年、2025財年及2026年上半年銷售成本總額的37.0%及45.4%及44.2%，而最大供應商採購額分別為人民幣10.3百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣4.3百萬元，分別佔相關年度／期間銷售成本總額的22.6%及25.3%及22.7%。

除母公司集團外，於往績記錄期間內有三名重疊客戶及供應商。有關詳情，請參閱「業務—我們的客戶—重疊客戶及供應商」。

風險因素

我們的業務面臨多項風險，包括「風險因素」一節所載者。由於不同[編纂]於評估風險的重要性時可能有不同的解讀與標準，閣下於決定[編纂]我們的H股前，應完整細閱「風險因素」一節。我們面臨的主要風險包括：

- 我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景及經營業績的指引；
- 無法保證我們將繼續獲母公司集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業；

概 要

- 我們可能無法按有利條款獲取新訂物業管理服務協議或續訂現有物業管理服務協議，或根本無法獲取或續訂該等協議；
- 我們未必能夠維持工業物業管理業務的穩定增長或作進一步擴展；及
- 我們容易受金華—義烏地區政府政策或經營環境不利變動的影響。

控股股東

於最後實際可行日期，本公司由浙江龐隆全資擁有，而浙江龐隆則由劉女士及周先生分別持有70%及30%權益。劉女士為周先生的母親。因此，浙江龐隆、劉女士及周先生構成一組控股股東。

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，我們的控股股東將有權行使本公司合共[編纂]%的投票權，因此，根據GEM上市規則，彼等仍將為我們的控股股東。有關詳情，請參閱「我們的控股股東」一節。

節選財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的綜合財務資料概要，乃摘錄自附錄一所載的會計師報告。下文所載的綜合財務資料概要應與本文件內綜合財務報表(包括相關附註)一併閱讀，以保證其完整性。我們的綜合財務資料已根據香港財務報告準則會計準則編製。

綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
收入	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本	(45,659)	(41,122)	(21,711)	(19,078)
毛利	26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支	(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支	(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備撥回／ (減值虧損)淨額	410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支	(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司虧損	—	—	—	(73)
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	(4,704)	(5,685)	(1,238)	(1,828)
年內溢利	7,896	15,937	590	7,592

概 要

於2024財年，我們錄得淨溢利人民幣7.9百萬元，主要由毛利人民幣26.0百萬元（毛利率為36.3%）以及其他收入及收益人民幣4.4百萬元帶動。該等其他收入及收益主要產生自與我們商業運營服務項下提早終止合約有關的非經常性收益，該終止導致根據適用會計準則終止確認投資物業及租賃相關結餘。整體而言，毛利及其他收入及收益足以覆蓋我們的經營開支、其他開支及融資成本。

於2025財年的淨溢利大幅增加101.3%至人民幣15.9百萬元，主要受毛利增加所推動，原因為(i)本集團業務規模擴張，體現於在管總建築面積及項目數量的增加；及(ii)基礎物業管理服務及增值服務的毛利率均有所改善。其他收入及收益因提早終止租賃安排及終止確認投資物業產生的收益而有所增加，而融資成本則因年內償還銀行借款而大幅減少。截至2026年6月30日止六個月的淨溢利由人民幣0.6百萬元大幅增長至人民幣7.6百萬元，主要受惠於基礎物業管理服務及增值服務的毛利率均有所提升，從而使毛利增加人民幣6.6百萬元。

下表載列按服務類型劃分的毛利明細以及其各自於所示年度／期間的毛利率：

	截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月			
	2024年		2025年		2025年		2026年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	(%)	千元	(%)	千元	(%)	千元	(%)
	(未經審核)							
基礎物業管理服務	16,170	38.0	22,092	41.4	9,466	36.8	11,737	42.8
增值服務	9,854	33.8	16,458	62.6	5,118	48.4	9,409	73.7
— 運營支持服務	5,184	23.0	9,277	55.5	2,159	35.3	5,762	72.9
— 園區配套服務	1,388	41.1	2,607	52.3	927	38.2	1,548	55.8
— 能源相關服務	3,282	100.0	4,574	100.0	2,032	100.0	2,099	100.0
總計	26,024	36.3	38,550	48.4	14,584	40.2	21,146	52.6

我們的毛利由2024財年的人人民幣26.0百萬元大幅增長至2025財年的人人民幣38.6百萬元。增加人民幣12.6百萬元或48.5%乃由基礎物業管理服務及運營支持服務推動，分別錄得毛利增長人民幣5.9百萬元及人民幣4.1百萬元。物業管理的毛利增長乃主要由於項目數目及在管建築面積增加，而運營支持服務改善乃由於物業銷售支持服務增加。由於終止虧損分租合約，加上每平方米月均物業管理費的增加以及終止盈利能力較低的項目，致使毛利從2025年上半年的人民幣14.6百萬元增至2026年上半年的人民幣21.1百萬元。來自獨立第三方項目的盈利能力於2026年上半年顯著提升，由2025年上半年的人民幣0.4百萬元增至2026年上半年的人民幣5.5百萬元，反映本集團為提升來自獨立第三方項目的盈利能力所作出的戰略性努力並減少對母公司集團的依賴。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總額	214,111	89,706	93,820
流動負債總額	134,348	50,675	48,358
流動資產淨額	79,763	39,031	45,462
非流動資產總額	64,145	31,089	32,787
非流動負債總額	122,523	15,076	15,613
總權益	21,385	55,044	62,636

總權益由2024年12月31日的人民幣21.4百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣55.0百萬元，主要歸因於(i)於2025財年的溢利及全面收益總額人民幣15.9百萬元；(ii)重組前為一間附屬公司當時股東的義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司注資人民幣3.0百萬元；(iii)註冊股本增加及(iv)終止財務擔保合約人民幣8.0百萬元。此增加部分被收購共同控制下的浙江聯吉(作為重組一部分)，以及出售一間無重大業務營運的附屬公司承德聯吉所抵銷。我們的流動資產淨值由2025年12月31日的人民幣39.0百萬元增加至2026年6月30日的人民幣45.5百萬元，主要歸因於(i)貿易應收款項增加；(ii)現金及現金等價物增加；(iii)貿易應付款項減少；及被(iv)租賃淨投資減少所抵銷的合併影響。總權益由2025年12月31日的人民幣55.0百萬元增加至2026年6月30日的人民幣62.6百萬元，主要歸因於上述流動資產淨值增加。

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	30,972	2,176	4,466
投資活動所得現金流量			
投資活動(所用)／所得現金淨額	(94,862)	123,908	(1,510)
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用)現金淨額	69,686	(119,804)	(1,290)
現金及現金等價物增加淨額	5,796	6,280	1,666
年／期初現金及現金等價物	3,135	8,931	15,211
年／期末現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877

我們的現金流量分析請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

概 要

主要財務比率概要

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月
	2024年	2025年	2026年
流動比率 ⁽¹⁾	1.59	1.77	1.94
資產負債比率 ⁽²⁾	0.92	0.54	0.50
資本負債比率 ⁽³⁾	631.2 %	28.9 %	25.9 %
權益回報率 ⁽⁴⁾	36.8 %	41.7 %	不適用
總資產回報率 ⁽⁵⁾	3.8 %	8.0 %	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按我們於有關年度／期間結束時的流動資產總值除以我們於相應年度／期間結束時的流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率乃按我們於有關年度／期間結束時的負債總額除以我們於相應年度／期間結束時的資產總值計算。
- (3) 資本負債比率以計息銀行借款及租賃負債的總和除以於有關年度／期間結束時的權益再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率乃按我們於有關年度的溢利除以我們於相應年度開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按我們於有關年度的溢利除以我們於相應年度開始及結束時的平均資產總值，再乘以100%計算。

有關我們的主要財務比率分析，請參閱「財務資料—財務比率概要」。

[編纂]

	根據指示性 [編纂]範圍的[編纂] [編纂]港元計算	根據指示性 [編纂]範圍的[編纂] [編纂]港元計算
[編纂](港元)	[編纂]	[編纂]
本公司擁有人應佔本公司 每股股份未經審核[編纂] 經調整綜合有形資產淨值(港元)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. [編纂]及本公司擁有人應佔本公司每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃基於根據[編纂]將予發行的[編纂]股H股，以及[編纂]完成後將轉換為H股的[編纂]股[編纂]而計算，假設[編纂]未獲行使。
2. 本公司擁有人應佔本公司每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述調整後計算。

概 要

未來計劃及[編纂]

我們估計，經扣除本公司就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他估計[編纂]總額[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)後，我們將收取[編纂]的[編纂]約[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)。根據我們的策略，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於開發園區智慧系統；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於設立太陽能發電站；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於提升我們的增值服務；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於建立合營企業；及
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於一般營運資金。

有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，本集團將承擔的[編纂]估計約為[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)(即[編纂][編纂]總額的[編纂]%)，其中人民幣[編纂]百萬元、人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元於2024財年、2025財年及2026年上半年已分別計入我們的綜合損益及其他全面收益表，約人民幣[編纂]百萬元預期將於往績記錄期間後計入損益及其他全面收益，及約人民幣[編纂]百萬元直接歸屬於我們[編纂]的[編纂]及[編纂]，並將於[編纂]時自權益中扣除。我們[編纂]本質上由以下兩部分組成：(i)[編纂]約[編纂]百萬港元，及(ii)非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。

股息政策

於最後實際可行日期，我們並無正式股息政策或固定股息分派比率。然而，倘我們的現金及可供分派儲備、投資需求以及現金流量及營運資金需求允許並獲股東批准，董事現時擬於[編纂]後宣派及建議派發金額不少於自截至2027年12月31日止財政年度起在日常業務所得全年可供分派溢利(如有)的20%的股息。

概 要

合規情況

除「業務一物業」及「業務一法律程序與合規」所披露者外，根據相關司法權區的法律顧問的意見，董事已確認於最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守所有相關法律及法規，並已就營運向相關監管機構取得所有重要執照、批文及許可證。

近期發展及並無重大不利變動

我們預期截至2026年12月31日止年度將錄得淨溢利下降，主要是由於(i)行政開支預期增加，主要源於確認[編纂]；及(ii)2025年錄得之其他收入及收益(屬非經常性性質，源自合約終止)於2026年預期不會重現。

於2026年6月30日後，我們獲一名獨立第三方開發商委聘，為位於浙江省金華一義烏地區的一個產業園區提供基礎物業管理服務，將由我們管理的總建築面積為180,000平方米。

董事確認，截至本文件日期，除上文所披露者外，本集團的財務、營運及／或貿易狀況自2026年6月30日以來概無重大不利變動，且自2026年6月30日起，並無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。