

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，其應與載於本文件其他部分的詳情及財務資料一併閱讀，以保證其完整性。由於本節僅為概要，故並無載有對閣下而言可能屬重要的一切資料，務請閣下於決定投資前細閱整份文件。任何投資均附帶風險。投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們乃中國發展迅速的物業管理公司之一。於2018年12月31日，我們已簽約管理的物業覆蓋中國逾28個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。我們認為我們的業務發展主要歸因於我們廣泛的優質服務，涵蓋提供予物業開發商、業主及住戶的交付前階段（即我們的交付前及諮詢服務）及交付後階段（即我們的物業管理服務及增值服務）。

根據弗若斯特沙利文的相關資料，就總收益而言，我們於2018年在中國物業管理企業中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，基於綜合指數評級，我們於2018年在中國物業管理企業中排名第十二位。

我們的業務模式

我們提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

- **物業管理服務。**我們提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。我們的在管物業主要包括(i)綜合體；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓。
- **增值服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道（包括「鑫一家」平台）提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；及(iii)家居生活服務。

概 要

- 一 交付前及諮詢服務。我們主要向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。交付前服務包括提供協銷服務，如於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的三個業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	估總收益		毛利率	估總收益		毛利率	估總收益		毛利率
	收益	百分比		收益	百分比		收益	百分比	
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	45.5	43,501	14.6	53.4	53,794	13.7	49.8
總計	<u>227,951</u>	<u>100.0</u>	27.0	<u>296,719</u>	<u>100.0</u>	34.1	<u>393,329</u>	<u>100.0</u>	34.0

我們的物業管理服務業務線為我們的主要業務及最大的收益來源業務線，其使我們能夠獲得客戶並擴大其他業務線的業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶的參與互動，拓寬了我們的收益來源及增強了我們的未來增長潛力。我們的交付前及諮詢服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務聘用方面佔據更有利地位。

就物業管理服務而言，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除一項按酬金制釐定的物業服務合同的物業管理費外，本集團簽訂的所有其他物業管理服務合同乃按包幹制釐定。我們認為此舉符合行業慣例，且根據弗若斯特沙利文的相關資料，按包幹制收費乃物業管理服務市場的主流模式。按照包幹制，我們按照定價政策按月、按季度或按半年度收取固定金額的全部物業管

概 要

理費。其後，我們通過僱員或通過委聘的分包商提供物業管理服務，乃視乎所提供服務的性質而定。於往績記錄期，我們每月每平方米的平均物業管理費介乎人民幣1.71元至人民幣1.90元。有關更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－定價政策」分節。

就增值服務而言，我們提供的服務主要包括：(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；及(iii)家居生活服務。其中，(i)我們收取公共事業費採用成本加成方法從而獲得溢利；(ii)我們就公用區域資源管理收取預先協定的費用，及(iii)我們透過我們的「鑫一家」移動應用程序銷售必需品及日用品，當提供家居服務時，提供定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

就交付前及諮詢服務而言，我們提供的服務包括(i)協銷服務，(ii)前期介入服務，及(iii)轉介及管理服務。(i)我們協銷服務的費用乃按成本加成定價方法從而獲得溢利，(ii)我們前期介入服務的費用乃基於有關物業之建築面積釐定，及(iii)於有關期間內，基於物業開發商所得出的相關銷售交易之總售價，我們按固定酬金比率就未售出物業的轉介及管理服務收費。

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的在管建築面積及管理物業數目詳情：

	截至12月31日					
	2016年		2017年		2018年	
	建築面積 千平方米	管理物業 數目	建築面積 千平方米	管理物業 數目	建築面積 千平方米	管理物業 數目
僅由鑫苑置業集團開發的物業						
－物業開發商作為協議 合作方	7,971	39	9,754	48	10,462	55
－業主委員會作為協議 合作方	1,222	6	1,222	6	1,222	6
由第三方開發商開發的物業						
－物業開發商作為協議 合作方	1,560	11	2,705	22	3,719	32
－業主委員會作為協議 合作方	—	—	—	—	252	3
總計	<u>10,753</u>	<u>56</u>	<u>13,681</u>	<u>76</u>	<u>15,655</u>	<u>96</u>

概 要

下表載列於所示期間按物業開發商類別劃分的自提供物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
鑫苑置業集團	138,018	96.2	174,563	88.9	220,812	84.3
第三方開發商	5,505	3.8	21,769	11.1	41,070	15.7
總計	<u>143,523</u>	<u>100.0</u>	<u>196,332</u>	<u>100.0</u>	<u>261,882</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
綜合體 ¹	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7
辦公大樓 ²	-	-	5,539	2.8	18,279	7.0
其他 ³	-	-	1,477	0.7	3,214	1.2
總計	<u>143,523</u>	<u>100.0</u>	<u>196,332</u>	<u>100.0</u>	<u>261,882</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商舖。
- (2) 我們於2016年12月31日在管的辦公大樓已於2016年12月31日移交予我們，因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。
- (3) 其他主要包括產業園區及服務大廳。

概 要

我們的客戶、供應商及分包商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向前五大客戶出售產生的收益分別約為人民幣48.4百萬元、人民幣57.1百萬元及人民幣80.9百萬元，分別佔收益總額的約21.3%、19.2%及20.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向最大客戶餘下鑫苑置業集團出售產生的收益分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元及人民幣70.3百萬元，分別佔收益總額的約19.4%、16.6%及17.8%。

於往績記錄期，我們的供應商及分包商主要包括(i)專注於安保、清潔及衛生、園藝及專業維修服務的公司；(ii)公用事業供應商，如水電供應公司；以及(iii)園藝與清潔供應公司。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向前五大供應商及分包商作出的採購額分別約為人民幣56.9百萬元、人民幣75.9百萬元及人民幣92.7百萬元，分別佔銷售成本總額的約34.2%、38.8%及35.7%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向最大供應商及分包商作出的採購額分別約為人民幣33.1百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣38.7百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.9%、16.0%及14.9%。

客戶與分包商重疊

於往績記錄期，就董事所深知及確信，我們的前五大客戶之一的若干成員(即餘下鑫苑置業集團及其關聯方)亦為我們的供應商及分包商(「重疊組」)。重疊組貢獻收益約為人民幣3.1百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣7.1百萬元，分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度總收益的約1.4%、1.4%及1.8%。於同期，重疊組應佔銷售成本分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣36.9百萬元，佔我們同期總銷售成本分別約7.3%、14.0%及14.2%。有關更多資料，請參閱本文件「業務－客戶與分包商重疊」分節。

我們的競爭優勢

我們認為，下列優勢使得我們從競爭對手中脫穎而出：(i)我們為快速發展的提供有競爭力服務套餐的物業管理公司之一；(ii)我們先進的信息技術系統為我們的快速業務發展提供了強有力的支持；(iii)憑藉我們的優質服務，我們的客戶滿意度極高，成為我們日後發展業務的堅實基礎；(iv)我們制定標準化的工作流程以確保我們服務範圍的穩定性及質量的能力；(v)我們的管理團隊經驗豐富、專業及穩定，為我們的持續增長提供支持，且我們致力於培訓現有僱員及培育下一批高級管理層；及(vi)鑫苑置業集團堅定不移提供支持並與我們攜手合作，促使我們的業務持續增長。

概 要

我們的業務策略

我們計劃通過以下業務策略增強我們在物業管理行業的地位：(i)進一步改善我們的服務質量及擴大我們的物業管理業務規模及地理範圍；(ii)提升服務；及(iii)升級及開發我們的自有信息技術及智能系統。

歷史財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的綜合損益及全面收益表(其詳情載於本文件附錄一)的節選財務數據，其應與本文件附錄一財務報表(包括相關附註)一併閱讀。

合併損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	227,951	296,719	393,329
銷售成本	<u>(166,350)</u>	<u>(195,553)</u>	<u>(259,757)</u>
毛利	61,601	101,166	133,572
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417
年度溢利及全面收益總額	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>

合併財務狀況表節選項目

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產總額	<u>5,472</u>	<u>5,652</u>	<u>113,522</u>
總流動資產	<u>283,463</u>	<u>433,831</u>	<u>492,838</u>
總流動負債	<u>185,370</u>	<u>266,299</u>	<u>355,693</u>
非流動負債總額	<u>3</u>	<u>192</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>
總權益	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>

概 要

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	181,103	90,547	113,244
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	250,966	(60,195)	143,220
融資活動所用現金流量淨額	(390,407)	—	—
現金及現金等價物增加淨額	41,662	30,352	256,464
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811
年末現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期之主要財務比率：

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
股本回報率 ⁽¹⁾	25.1%	40.1%	30.4%
資產回報率 ⁽¹⁾	9.0%	15.8%	12.5%
流動比率 ⁽¹⁾	1.53倍	1.63倍	1.39倍

附註1：有關上述比率的計算方法詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

重大風險因素概要

投資我們的[編纂]涉及若干風險。該等風險大致可分為：(i)與我們的業務及所屬行業有關的風險；(ii)與在中國從事業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險；及(iv)與本文件所載陳述有關的風險。有關風險因素的詳細討論載列於本文件「風險因素」一節。該等風險因素的若干概要載列如下。任何下列發展均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：

- 我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

概 要

- 概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用我們管理彼等開發的物業，亦無保證我們將能按合適條款以第三方開發商的物業彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀。
- 倘我們無法按包幹制控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受虧損且毛利率亦可能會有所下降。
- 我們可能無法向物業開發商、業主及住戶收取物業管理費，且我們可能會因此產生應收款項減值虧損。
- 我們依賴分包商進行若干物業管理服務，可能需要就彼等向客戶提供的不合標服務承擔責任。

閣下決定投資於[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後，鑫苑地產(由鑫苑地產控股全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本的約[編纂](並無計及因行使[編纂]及根據[編纂]購股權計劃可能授予的購股權而可能發行的任何股份)。因此，鑫苑地產控股及鑫苑地產被視為我們的控股股東。

餘下鑫苑置業集團主要從事物業開發、物業租賃、商場經營、計算機網絡工程、軟件及技術產品開發、建築設計及包括建築管理服務及融資支持的其他房地產相關服務(統稱「保留業務」)。有關本集團保留業務與我們的業務之劃分的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－我們的控股股東－業務劃分」一節。本集團亦計劃與部分關連人士進行交易，其將於[編纂]後構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。

[編纂]股份獎勵計劃

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃。[編纂]股份獎勵計劃的主要條款概述於本文件附錄五「4.[編纂]股份獎勵計劃及[編纂]購股權計劃－4.1[編纂]股份獎勵計劃」分節。

概 要

近期發展

董事已確認，自2018年12月31日(即本文件附錄一會計師報告呈報期間截止日期)起至本文件日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動，且自2018年12月31日起亦無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

股息政策

截至2016年12月31日止年度，鑫苑科技已宣派股息約人民幣18.0百萬元。於[編纂]完成後，我們預期將以不超過[編纂]後各財政年度的除稅後溢利的30%派付股息。分派任何中期股息或建議任何末期股息的決定須取得我們董事會批准，並將由其酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」分節。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]
本公司擁有人應佔本集團每股備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 上表中所有統計數據均假設[編纂]並無獲行使。
- (2) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期將發行[編纂]股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出附錄二所述調整後並基於[編纂]完成後有[編纂]股股份已獲發行且發行在外計算。

概 要

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，並假設[編纂]尚未行使，經扣除有關[編纂]的[編纂]費用、佣金及我們應付的預期開支後，我們估計將獲取的[編纂][編纂]將約為[編纂]百萬港元。

假設[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數)、我們計劃就以下目的使用[編纂][編纂]：

- 我們[編纂]約60%或[編纂]港元將用於擴展我們的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- 約15%或[編纂]港元將用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；
- 我們[編纂]約15%或[編纂]港元將用於升級及發展我們的自有信息技術及智能系統；及
- 我們[編纂]約10%或[編纂]港元將為我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]

我們的估計[編纂]主要包括有關[編纂]的法律及專業費用。假設並無行使[編纂]及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，本公司將承擔的[編纂]估計將約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元與[編纂]發行直接相關，根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下約[編纂]港元預期於2019年[編纂]後支銷。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。