

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

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年3月31日，我們已簽約管理的物業處於中國逾35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資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。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，就以（其中包括）物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。於2017年3月16日，鑫苑科技中的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，並於[編纂]完成後於2019年1月24日於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。

共有45項、54項、61項、61項物業（分別佔於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年3月31日在管物業數量的約80.4%、71.1%、63.5%及62.9%）為鑫苑置業集團開發的物業。於同期，僅由鑫苑置業集團開發的物業應佔的收益分別約為人民幣138.0百萬元、人民幣174.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣59.8百萬元，佔同期提供物業管理服務產生收益的約96.2%、88.9%、84.3%及83.6%。

然而，與鑫苑置業集團進行的交易所貢獻的收益僅佔我們總收益的相對較小的比例。本集團大部分收益來自獨立第三方，其分別佔本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月收益的約80.7%、83.5%、82.1%及81.5%。於往績記錄期，本集團從鑫苑置業集團收取的物業管理服務費分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣3.3百萬元（於同期佔該業務線總收益的2.2%、2.2%、4.7%及4.6%）。就本集團向鑫苑置業集團提供的增值服務，本集團亦分別錄得約人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣2.8百萬元（於同期佔該業務線總收益的8.9%、6.8%、16.0%及13.6%）。有關交付前及諮詢服務費，本集團從鑫苑置業集團分別收取約為人民幣36.8百萬元、人民幣41.1百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣14.0百萬元（於同期佔該業務線總收益的97.7%、94.4%、84.6%及86.3%）。於往績記錄期，與鑫苑置業集團進行交易所得收益合計分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，於同期分別佔我們的總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。

基於上文所述，於往績記錄期，本集團已表現出獨立於鑫苑置業集團運營的能力，及我們並未過度依賴鑫苑置業集團。此外，如本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的發展」分節

概 要

所述，我們已實施各種措施以進一步多元化我們的客戶群並降低我們對鑫苑置業集團的依賴。有關進一步詳情，亦請參閱本文件「與控股股東的關係－經營獨立性」分節。

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。部分該等服務（如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務）乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體（包括住宅綜合體及非住宅綜合體）；(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；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。
- **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，向物業開發商提供協銷服務，如(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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的三條業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日		
	2016年			2017年			2018年			止三個月		
	估總收益	收益	毛利率									
	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	71,545	65.8	21.8
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6	20,951	19.3	63.0
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	16,261	14.9	49.5
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	<u>108,757</u>	<u>100.0</u>	33.8

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

概 要

們的收益來源及增強了我們的未來發展潛力。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，除一項按酬金制釐定的物業服務合同的物業管理費外，我們簽訂的所有其他物業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，我們根據定價政策按月、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2.02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)已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利；(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，當提供家居生活服務時，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。其中，(i)我們協銷服務的費用乃基於成本加利潤定價模式釐定，(ii)我們前期介入服務的服務費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，我們按固定比例酬金費就未售出物業的轉介及管理服務收費。

下表載列於所示日期／期間按開發商類別劃分的在管總建築面積、管理物業數目及已確認相應收益的詳情：

	於12月31日／截至該日止年度									於2019年3月31日／ 截至該日止三個月		
	2016年 管理物業			2017年 管理物業			2018年 管理物業			管理物業		
	建築面積 千平方米	數目	收益 人民幣千元	建築面積 千平方米	數目	收益 人民幣千元	建築面積 千平方米	數目	收益 人民幣千元	建築面積 千平方米	數目	收益 人民幣千元
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	115,120	9,754	48	152,605	10,462	55	197,449	10,516	55	53,841
－業主委員會 作為協議 合作方	1,222	6	22,898	1,222	6	21,958	1,222	6	23,363	1,222	6	5,946
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	5,505	2,705	22	21,769	3,719	31	40,108	3,810	32	10,771
－業主委員會 作為協議 合作方	-	-	-	-	-	-	252	4	962	252	4	987
總計	10,753	56	143,523	13,681	76	196,332	15,655	96	261,882	15,800	97	71,545

概 要

下表載列於所示期間按開發商類別劃分的我們物業管理服務已確認收益的進一步明細：

	2016年		截至12月31日止年度				2018年		截至2019年3月31日	
	收益		收益		收益		止三個月		收益	
	估我們物業 管理服務 收益百分比									
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
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										
—鑫苑置業 集團應佔 收益	3,185	2.2	4,277	2.2	12,362	4.7	3,298	4.6		
—獨立第三方 應佔收益	111,935	78.0	148,328	75.5	185,087	70.7	50,543	70.6		
—業主委員會作為 協議合作方										
—鑫苑置業 集團應佔 收益	-	-	-	-	-	-	-	-		
—獨立第三方 應佔收益	22,898	16.0	21,958	11.2	23,363	8.9	5,946	8.3		
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	5,505	3.8	21,769	11.2	40,108	15.3	10,771	15.1		
—業主委員會作為 協議合作方 ¹	-	-	-	-	962	0.4	987	1.4		
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	71,545	100.0		

附註：

1. 第三方開發商開發物業所得的全部收益來自獨立第三方。

於往績記錄期，儘管我們大部分的物業服務合同乃與物業開發商(包括鑫苑置業集團)訂立，但我們因此產生的物業管理服務收益絕大部分來自於獨立第三方，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，分別達約97.8%、97.8%、95.3%及95.4%。於物業開發階段，物業開發商代表業主與我們訂立前期物業服務合同，其會反映在物業開發商與其後成為業主的購買者訂立的物業購買協議中。倘業主擬在其後委聘其他物業管理服務提供商，則彼等可成立業主委員會代表彼等行事，而業主委員會將與新物業管理服務提供商訂立物業服務合同。適用中國法律法規並不強制要求成立業主委員會。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。

概 要

下表載列於所示期間按物業開發商不同類別劃分的自提供物業管理服務所得收益及我們的毛利率之明細：

	2016年		截至12月31日止年度				2018年		截至2019年3月31日			
	收益		毛利率		收益		毛利率		收益		毛利率	
	估物業	管理服務	估物業	管理服務	估物業	管理服務	估物業	管理服務	估物業	管理服務	估物業	管理服務
	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益
百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	
人民幣千元	%	%	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	15.1	174,563	88.9	21.0	220,812	84.3	22.4	59,787	83.6	23.4
第三方開發商	5,505	3.8	3.1	21,769	11.1	17.3	41,070	15.7	11.7	11,758	16.4	12.7
總計	<u>143,523</u>	<u>100.0</u>	14.6	<u>196,332</u>	<u>100.0</u>	20.6	<u>261,882</u>	<u>100.0</u>	20.7	<u>71,545</u>	<u>100.0</u>	21.8

於往績記錄期，第三方開發商開發的物業所得毛利率低於鑫苑置業集團開發的物業，其乃主要由於(i)彼等不同的地理位置；(ii)鑫苑置業集團開發的物業集中產生的規模經濟；及(iii)我們的營銷問題。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－概覽」分節。

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之明細：

	2016年		截至12月31日止年度				2018年		截至2019年3月31日	
	估物業		估物業		估物業		估物業		估物業	
	管理服務		管理服務		管理服務		管理服務		管理服務	
	總收益		總收益		總收益		總收益		總收益	
收益	百分比	收益	百分比	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	%	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	50,002	69.9		
－住宅綜合體 ²	98,668	68.7	119,351	60.8	154,728	59.1	45,008	62.9		
－非住宅綜合體	8,678	6.1	10,567	5.4	18,405	7.0	4,994	7.0		
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7	15,975	22.3		
辦公大樓 ³	－	－	5,539	2.8	18,279	7.0	4,949	6.9		
其他 ⁴	－	－	1,477	0.7	3,214	1.2	619	0.9		
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>	<u>71,545</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)社區內的小商鋪的組合。
- (2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指在管住宅物業的總建築面積佔綜合體總建築面積80%以上的綜合體。
- (3) 我們於2016年12月31日的在管辦公大樓於2016年12月31日方交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。
- (4) 其他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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣80.9百萬元及人民幣22.6百萬元，分別佔總收益的約21.3%、19.2%、20.6%及20.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，分別佔總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。

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、園藝及專業維護服務的公司；(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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，自前五大供應商及分包商的採購額分別約為人民幣56.9百萬元、人民幣75.9百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣24.3百萬元，分別佔銷售成本總額的約34.2%、38.8%、35.7%及33.8%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，自最大供應商及分包商的採購額分別約為人民幣33.1百萬元、人民幣31.2百萬元、人民幣38.7百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.9%、16.0%、14.9%及14.8%。

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」)。重疊組分別貢獻收益約人民幣44.1百萬元、人民幣49.2百萬元、人民幣70.3百萬元及人民幣20.2百萬元，分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月總收益的約19.4%、16.6%、17.9%及18.6%。重疊組應佔銷售成本分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣27.2百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣10.6百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的約7.3%、13.9%、14.1%及14.8%。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)基於我們的優質服務，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提供的服務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，為我們的可持續發展提供支持，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。

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)增強我們提供的服務；及(iii)升級及開發我們的自有信息技術及智能系統。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的合併損益及其他全面收益表(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			截至3月31日止三個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757
銷售成本	(166,350)	(195,553)	(259,757)	(57,575)	(71,947)
毛利	61,601	101,166	133,572	29,961	36,810
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
年度溢利及全面收益總額	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>	<u>16,935</u>	<u>7,619</u>

合併財務狀況表節選項目

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	3月31日 人民幣千元
總流動資產	<u>283,463</u>	<u>433,831</u>	<u>492,838</u>	<u>524,005</u>
總流動負債	<u>185,370</u>	<u>266,299</u>	<u>355,693</u>	<u>366,894</u>
流動資產淨值	<u>98,093</u>	<u>167,532</u>	<u>137,145</u>	<u>157,111</u>
非流動資產總額	<u>5,472</u>	<u>5,652</u>	<u>113,522</u>	<u>112,742</u>
非流動負債總額	<u>3</u>	<u>192</u>	<u>-</u>	<u>308</u>
資產淨值	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>	<u>269,545</u>
總權益	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>	<u>269,545</u>

於2019年3月31日，我們的流動資產淨值為約人民幣157.1百萬元，且我們於2019年7月31日錄得流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。該減少乃主要歸因於就重組應付一次性股東貸款人民幣230.0百萬元。一次性股東貸款已於2019年8月23日透過(i)現金結算人民幣8.4百萬元及(ii)資本化人民幣221.6百萬元悉數結清。於2019年8月31日，本集團的資產淨值狀況有所改善，乃由於就重組而資本化一次性股東貸款。

概 要

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	181,103	90,547	113,244	21,349	10,929
投資活動所得／(所用)現金 流量淨額	250,966	(60,195)	143,220	63,263	(1,304)
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額 ⁽¹⁾	(390,407)	-	-	-	1,412
現金及現金等價物增加淨額	41,662	30,352	256,464	84,612	11,037
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811	97,811	354,275
年末現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	182,423	365,312

附註：

- (1) 截至2016年12月31日止年度，我們錄得融資活動所用現金淨額約人民幣390.4百萬元，主要為(i)償還銀行貸款淨額約人民幣353.8百萬元；(ii)鑫苑科技已向其當時股東宣派及派付股息約人民幣18.0百萬元；及(iii)已付利息約人民幣18.6百萬元。

於往績記錄期，本集團錄得出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣8.3百萬元及零，然而，本集團分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元。出售金融資產所得收益指出售我們投資於上市證券及非上市金融產品所得變現收益，其中，於2016年、2017年、2018年及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額分別約為人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。於最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品。

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：

	於12月31日／截至該日止年度			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日／ 截至該日 止三個月
股本回報率 ⁽¹⁾	25.1%	40.1%	30.4%	不適用
資產回報率 ⁽¹⁾	9.0%	15.8%	12.5%	不適用
流動比率 ⁽¹⁾	1.53倍	1.63倍	1.39倍	1.43倍

附註：

- (1) 有關上述比率的計算及闡釋描述詳情，請見本文件「財務資料—主要財務比率」分節。

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可接受條款用第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀。
- 倘我們無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，我們可能會蒙受虧損且利潤率亦可能會有所下降。
- 於2019年7月31日，本集團錄得流動負債淨值。倘我們無法如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。
- 我們可能無法自物業開發商、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](並無計及根據[編纂]購股權計劃可能授予的購股權獲行使後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。

緊隨[編纂]後，餘下鑫苑置業集團將繼續主要從事物業開發、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」分節。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。

近期發展

於2019年3月31日後及直至最後實際可行日期，我們已訂約管理額外總建築面積約3.1百萬平方米，包括18項物業。此外，我們的業務持續錄得相對穩定的表現。基於我們的未經審核管理賬目，我們於截至2019年7月31日止七個月的收益較截至2018年7月31日止七個月期間的收益增加約41.4%。此外，我們收取的每平方米平均管理費並無重大不利變動。

我們截至2019年12月31日止年度的純利預計將受[編纂]相關估計開支影響。有關於2019年[編纂]後預期作為開支扣除的[編纂]的詳情，請參閱下文「一[編纂]」分節。董事已確認，自2019年3月31日(即本文件附錄一會計師報告所載的呈報期間截止日期)起直至本文件日期，我們的業務、財務或貿易狀況並無重大不利變動，且除下文所披露者外，自2019年3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。

概 要

股息政策

截至2016年12月31日止年度，鑫苑科技已宣派股息金額約人民幣18.0百萬元。於[編纂]完成後，我們預期將以相當於不超過[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的批准，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。

全球發售統計數據

	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 ⁽¹⁾	[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 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期將發行[編纂]股股份計算。
- (2) 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]完成後待發行[編纂]股股份且發行在外計算。

[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)，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用、佣金及預期開支後，我們估計將獲取的[編纂][編纂]將約為[編纂]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)，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- 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；
- 我們[編纂]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[編纂]為[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]發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約[編纂]港元預期於2019年於[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。