

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資[編纂]之前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]之前，應細閱該節。

### 概覽

我們成立於一九九九年，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商，佔二零一八年河南省市場份額約0.6%。於二零一九年，根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組，就綜合實力而言，我們亦位列於中國物業服務百強企業排行榜第67位。於往績記錄期，我們的在管物業組合快速擴張，建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約為2.4百萬平方米，而我們合約物業組合的總建築面積約為4.1百萬平方米。於往績記錄期，我們大部分在管物業是由我們的關連人士正商集團開發。正商集團是中國領先的房地產開發商及房地產開發一級資質企業。二零一八年及二零一九年，就綜合房地產開發實力而言，正商集團獲中國房地產業協會評為中國房地產開發企業50強，而按合約銷售金額及已出售建築面積計算，於二零一二年至二零一八年連續七年位居河南省鄭州市房地產開發商首位。除了典型物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們開始為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務分部的詳情概述如下：

- **物業管理及增值服務** — 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務）及增值服務（包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們向在管物業客戶（例如已出售物業的業主及持有未出售物業的房地產開發商）所提供的物業管理服務是以包幹制收取物業管理費，通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般於提供相關增值服務時收取應付費用。
- **物業工程服務** — 我們為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。各個別項目所需時間及所收取服務費按客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。一般在達到若干里程碑或順利完成項目後付款。

於往績記錄期，我們大部分收益來自於在河南省鄭州市提供物業管理及增值服務，分別約人民幣47.3百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣111.8百萬元，分別佔收益總額100.0%、100.0%、約82.0%及87.8%。整體增長趨勢乃由於我們的在管物業組合持續擴張所致。

## 概 要

下表載列於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務										
– 物業管理服務 .....	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	78.5	75,289	83.9	105,355	82.8
– 增值服務 .....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	3,518	4.0	6,435	5.0
物業工程服務 (附註1) .....	-	-	-	-	18,297	14.0	6,651	7.4	14,776	11.6
副食品供應服務 (附註2) .....	-	-	-	-	5,269	4.0	4,235	4.7	730	0.6
總計 .....	<u>47,276</u>	<u>100.0</u>	<u>76,068</u>	<u>100.0</u>	<u>131,046</u>	<u>100.0</u>	<u>89,693</u>	<u>100.0</u>	<u>127,296</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務的業務並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

下表載列於所示期間，我們來自獨立第三方及關聯方的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
獨立第三方 .....	40,412	85.5	66,022	86.8	90,358	69.0	69,935	78.0	92,722	72.8
關聯方 .....	6,864	14.5	10,046	13.2	40,688	31.0	19,758	22.0	34,574	27.2
總計 .....	<u>47,276</u>	<u>100.0</u>	<u>76,068</u>	<u>100.0</u>	<u>131,046</u>	<u>100.0</u>	<u>89,693</u>	<u>100.0</u>	<u>127,296</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，來自獨立第三方的收益主要指收取自業主的物業管理及增值服務費。來自關聯方的收益主要指收取來自正商集團的物業管理及增值服務費、物業工程服務費及副食品供應服務費。

## 競爭優勢

董事認為，我們擁有以下主要優勢可在物業管理行業進行競爭：

- 我們是具規模的物業管理服務供應商並且為中國物業服務百強企業；
- 我們在河南省鄭州市擁有得天獨厚的地位，可充分借助中國物業管理行業的整體增長；
- 我們倚仗正商集團龐大的項目組合；
- 我們擁有經驗豐富的專業管理團隊；及
- 我們對安全、環境及品質的鄭重承諾。

有關詳情，請參閱本文件「業務 – 競爭優勢」一節。

## 概 要

### 業務策略

為創造長期股東價值，我們的主要業務策略為：

- 繼續專注發展中高端非住宅物業及計劃開展更多物業管理項目；
- 有選擇地尋求物業管理行業內的併購機會；
- 自早期階段參與建設項目以於競標中贏得該項目後期階段的物業管理協議；
- 繼續開發移動應用程序以提升客戶及用戶體驗；
- 持續發展物業工程服務；及
- 持續升級我們的信息技術系統以提升我們物業管理業務的營運效率。

有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

### 物業管理及增值服務

本集團於一九九九年開始提供物業管理及增值服務。自二零一五年，我們開始致力於為非住宅物業提供物業管理服務。我們本身定位為非住宅物業的中高端物業管理服務供應商。我們通常根據多項因素釐定物業管理服務的價格，包括(i)物業的性質及地點；(ii)所需服務範圍及質量；(iii)預期經營成本(包括員工成本、分包成本及營運管理開支)；(iv)地方政府對物業管理費的定價指引(如有)；及(v)潛在競爭對手定價。

於往績記錄期，我們的在管物業組合顯著擴張。我們的建築面積由二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約2.4百萬平方米。下表按物業類別列出於所示日期按物業類別劃分的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於九月三十日			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%
商用樓宇.....	614,736	88.7	1,099,123	90.2	1,505,948	93.2	1,480,859	93.1	1,985,008	94.2
學校.....	59,276	8.6	59,276	4.9	-	-	-	-	-	-
政府樓宇.....	19,200	2.7	59,253	4.9	109,033	6.8	109,033	6.9	121,144	5.8
總計.....	693,212	100.0	1,217,652	100.0	1,614,981	100.0	1,589,892	100.0	2,106,152	100.0

於往績記錄期，我們所有在管商用樓宇均由正商集團開發，而我們所有在管學校及政府樓宇均由獨立業主開發。於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自正商集團開發的非住宅物業，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，分別約佔我們物業管理及增值服務收益的94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。由於我們倚仗正商集團開發的非住宅物業的優勢，通過與正商集團維持長期合作關係，預期於可見將來，我們向正商集團開發的物業提供物業管理及增值服務將繼續是我們的主要收益來源。我們亦致力於擴大與獨立房地產開發商及地方政府的合作。

## 概 要

下表載列於所示期間按物業類別劃分我們來自物業管理服務及增值服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務										
－ 商用樓宇.....	44,436	94.0	67,068	88.2	94,935	88.3	69,675	88.4	98,070	87.7
－ 學校.....	541	1.1	570	0.7	84	0.1	84	0.1	-	-
－ 政府樓宇.....	555	1.2	4,408	5.8	7,899	7.4	5,530	7.0	7,285	6.5
	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	95.8	75,289	95.5	105,355	94.2
增值服務.....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	4.2	3,518	4.5	6,435	5.8
總計.....	47,276	100.0	76,068	100.0	107,480	100.0	78,807	100.0	111,790	100.0

於往績記錄期，來自我們在管商用樓宇的物業管理費是我們物業管理及增值服務收益的最大來源。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月，來自在管商用樓宇的物業管理費分別約為人民幣44.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣98.1百萬元，佔各期間來自物業管理及增值服務收益總額約94.0%、88.2%、88.3%及87.7%。

### 物業工程服務

我們於二零一七年十月開始向房地產開發商提供物業工程服務（包括保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統的規劃、設計及安裝）的業務。各個項目所需時間及所收取的服務費是按我們客戶所要求服務的複雜性及範圍而釐定。於往績記錄期，我們已承接36個物業工程項目，原始合約總金額約為人民幣97.3百萬元（或原始合約金額扣除稅項後的金額約為人民幣88.8百萬元），並完成一個物業工程項目。承接的所有該等項目均來自正商集團開發的物業。我們採用投入法按項目所產生的實際成本佔預計總成本的相對比例確認物業工程項目的收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務收益分別約為人民幣18.3百萬元及人民幣14.8百萬元。基本上所有收益均來自我們在河南省鄭州市的項目。下表載列於往績記錄期我們物業工程項目的未完成合約金額變動：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元	合約數量	合約金額 人民幣千元
於一月一日.....	-	-	-	-	1	8,855	16	27,598
已訂立的新合約 <sup>(附註1)</sup> .....	-	-	1	8,855	15	37,040	24	42,931
已完成的合約／就建設工程 確認的合約金額 <sup>(附註2)</sup> .....	-	-	-	-	-	(18,297)	(1)	(14,776)
於十二月三十一日／ 九月三十日 <sup>(附註3)</sup> .....	-	-	1	8,855	16	27,598	39	55,753

附註：

- 已訂立新合約的合約金額指相關期間內已訂立新合約的原始合約金額扣除稅項後的金額。於往績記錄期，我們訂立了40項物業工程合約，其中四項為總數36項工程的附屬合約。
- 就建設工程確認的合約金額指相關期間採用投入法按項目所產生實際成本佔預計總成本的相對比例確認收益總額。
- 於十二月三十一日／九月三十日的合約金額指於相關日期現有合約的未結清合約金額扣除稅項後的金額。未完成合約金額中的未結清項目合約金額扣除稅項後的金額乃按自於相關日期現有項目的原始合約金額扣除稅項後的金額減去有關現有及／或完工項目的累計收益後得出。

## 概 要

### 客戶

本集團客戶主要包括房地產開發商、物業業主及政府機關。於往績記錄期，五大客戶應佔收益分別佔我們收益總額約20.7%、22.2%、38.5%及34.9%，而最大客戶應佔收益分別佔我們收益總額的約14.5%、13.1%、31.0%及27.1%。除最大客戶正商集團外，我們於往績記錄期內的五大客戶均為獨立第三方。

### 供應商

我們的供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務供應勞動密集型及技術服務的分包商；(ii)我們的物業管理及增值服務的工具供應商；(iii)我們的物業工程服務的材料供應商；及(iv)為我們的物業工程服務提供勞動密集型及技術服務的分包商。我們的所有供應商均位於中國。於往績記錄期內，我們的五大供應商均為獨立第三方，我們向彼等的採購合共分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約86.7%、89.0%、70.3%及75.4%，向最大供應商的採購分別佔我們截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的總採購金額約79.7%、61.8%、54.0%及56.6%。

### 綜合財務資料概要

下表呈列我們於往績記錄期的財務資料概要，應與本文件附錄一會計師報告所載的財務資料(包括其附註)一併閱讀。

### 綜合損益及其他全面收益表摘要

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表及毛利率概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
收益 .....	47,276	76,068	131,046	89,693	127,296
毛利 .....	22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
年/期內溢利 .....	11,486	19,279	34,220	26,296	28,118
毛利率					
— 整體 .....	47.2%	50.2%	47.5%	49.4%	46.0%
— 物業管理及增值服務	47.2%	50.2%	53.6%	53.0%	49.2%
— 物業工程服務 .....	—	—	24.4%	23.9%	24.2%

本集團收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約為66.4%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益總額分別約為人民幣89.7百萬元及人民幣127.3百萬元。我們的純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元，複合年增長率約為72.5%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的純利分別約為人民幣26.3百萬元及人民幣28.1百萬元。本集團收益及純利增加，主要由於往績記錄期內在管物業組合持續擴張，以及於二零一七年開展物業工程業務。

## 概 要

於往績記錄期，我們的整體毛利一直呈上升趨勢，與業務擴張令收益總額增加的整體趨勢一致。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，乃受我們的物業管理及增值服務的增長所帶動。我們的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%，主要由於確認物業工程服務收益所致，該服務的毛利率一般低於物業管理及增值服務的毛利率。我們的整體毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%稍為降至截至二零一九年九月三十日止九個月的約46.0%，主要由於我們的物業管理及增值服務毛利率下降所致。

### 物業管理及增值服務

於往績記錄期，我們的物業管理及增值服務的毛利整體呈上升趨勢。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，主要由於在管物業組合擴大帶來的規模經濟影響所致。我們的物業管理及增值服務毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%進一步升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%，乃主要由於(i)在管物業組合在鄰近地區持續擴大所產生規模經濟效應，允許我們對資源作出更好的分配，從而降低勞動成本；(ii)我們一般收取較高物業管理費的在管商用樓宇的建築面積佔比大幅增加；及(iii)採用信息技術以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%略微下降至截至二零一九年九月三十日止九個月的約49.2%，主要由於在包幹制收益模式下，我們於截至二零一九年九月三十日止九個月承擔建正東方中心的維修保養費用約人民幣2.7百萬元。

### 物業工程服務

我們的物業工程服務毛利率一般低於物業管理及增值服務的毛利率，因為我們提供的物業工程系統涉及從供應商採購材料、硬件及部件的成本。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的物業工程服務毛利率相對穩定，分別約為24.4%及24.2%。

### 綜合財務狀況表若干項目摘要

下表載列於所示日期我們的綜合財務狀況表概要：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產.....	1,465	3,491	3,640	5,905
流動資產.....	48,499	127,901	188,290	179,700
流動負債.....	24,365	43,570	69,793	76,619
流動資產淨值.....	24,134	84,331	118,497	103,081
非流動負債.....	936	826	921	2,277
資產淨值.....	24,663	86,996	121,216	106,709

## 概 要

本集團的非流動資產主要包括總部及我們在管物業內管理中心所用的固定資產。我們的流動資產主要指現金及現金等價物以及應收客戶（包括正商集團及物業業主）貿易應收款項。我們的流動負債主要包括(i)合約負債，其中主要指從客戶收取的物業管理費預付款；及(ii)其他應付款項及應計費用，其中主要包括向物業業主及裝修公司收取的公用事業收款及已收按金，以及應付關聯方款項，其中包括我們代表正商集團所收取的空置車位租賃收款及臨時停車收款。由二零一六年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的流動資產淨值及資產淨值增加，主要來自於經營所得現金流入及二零一六年及二零一七年向我們的主要營運附屬公司興業物聯管理的兩輪出資。由二零一八年十二月三十一日至二零一九年九月三十日的資產淨值減少，主要由於截至二零一九年九月三十日止九個月向興業物聯管理當時的股東支付現金股息。

### 綜合現金流量表摘要

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金					
流量淨額.....	20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
投資活動所用					
現金流量淨額.....	(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額.....	5,000	41,164	-	-	(44,020)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額....	24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)

於往績記錄期，本集團錄得大量經營活動現金流入，其主要由於在管物業組合快速擴張。本集團於往績記錄期錄得持續投資活動現金流出，主要由於為支持業務持續擴張而採購固定資產（包括「慧眼科技中心」所用的電子設備及設施）所支付的款項所致。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得融資活動現金流入，主要來自於當時股東及投資者向興業物聯管理的出資。於二零一六年，興業物聯管理獲得當時單一股東正商發展出資人民幣5.0百萬元。於二零一七年，興業物聯管理獲得正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理另一輪出資人民幣58.5百萬元，出資現金流入部分被派付予興業物聯管理當時股東的股息約人民幣17.3百萬元所抵銷。截至二零一九年九月三十日止九個月，我們錄得融資活動現金流出，主要由於支付予興業物聯管理當時股東的股息約人民幣42.6百萬元所致。有關我們現金狀況的進一步詳情及討論，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列本集團於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於九月三十日／
				截至該日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	止九個月
流動比率.....	2.0倍	2.9倍	2.7倍	二零一九年 2.3倍
資產回報率.....	32.1%	21.3%	21.2%	19.9%
權益回報率.....	70.0%	34.5%	32.9%	32.9%
資產負債比率.....	不適用	不適用	不適用	不適用
淨債務權益比率.....	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態
利息覆蓋率.....	不適用	不適用	不適用	不適用

有關該等財務比率的詳細計算方法，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

### 股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），我們已發行股本總額約[編纂]%及[編纂]%分別由榮珀發展及盈域持有。於最後實際可行日期，榮珀發展由豐華信託受託人Vistra Trust (BVI) Limited間接全資擁有。豐華信託是由黃燕萍女士作為財產授予人於二零一九年八月十六日在英屬處女群島成立的全權信託，於最後實際可行日期，張女士擔任保護人以及張女士及其後裔作為酌情受益人。榮珀發展由速達全資擁有。速達為榮達的全資附屬公司，而榮達則由Vistra Trust (BVI) Limited（作為豐華信託的受託人）全資擁有。據衡力斯律師事務所告知，張女士（作為豐華信託的保護人以及榮珀發展及速達的唯一董事）雖然並無直接持有任何股份，但仍有權間接行使或控制行使本公司股東大會上的表決權或控制我們董事會多數成員的組成。因此，根據上市規則，張女士、榮珀發展、榮達及速達於[編纂]後將成為我們的一組控股股東。有關我們控股股東股權及資料的詳情，請分別參閱本文件「歷史、發展及重組」及「與控股股東的關係」兩節。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，及在並無發生不可預見的情況下，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的若干溢利估計數據載列如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利<sup>(附註)</sup> .....不少於人民幣34.0百萬元

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預期[編纂]開支約[編纂]。

溢利估計由我們的董事全權負責，乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至二零一九年九月三十日止九個月本集團的經審核綜合業績及截至二零一九年十二月三十一日止三個月本集團的未經審核綜合業績編製而成。

## 概 要

### [編纂]

#### 所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數），則[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂]所得款項淨額分配如下：(i)約[編纂]，將用於拓展我們的業務，通過收購合適的收購標的以擴大我們在中國的新地區覆蓋範圍或我們承接或向不同類型的物業提供物業管理服務以補充我們業務及優化我們的業務結構並實現協同效應的能力；(ii)約[編纂]，將用於提升我們的物業工程服務以擴大我們的物業管理組合；(iii)約[編纂]，將用於提升我們的物業管理服務以進一步加強我們的服務質量並確保營運效率；及(iv)約[編纂]，將用作一般營運資金。詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

#### [編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預計會產生估計[編纂]開支總額約[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元），其中(i)預計約人民幣[編纂]百萬元將計入我們截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表，其中約人民幣[編纂]百萬元已在我們截至二零一九年九月三十日止九個月的綜合損益表中確認；及(ii)預計約人民幣[編纂]百萬元將於[編纂]後入賬列作權益減項。[編纂]相關開支屬非經常性開支。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業績將會因[編纂]相關開支而受到影響。董事謹此強調該開支為目前僅供參考的一項估計，而將於本集團損益中確認或將資本化的最終金額須根據審核以及變量及假設的隨後變動作出調整。

#### 股息

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們宣派及派付的累計股息分別為零、約人民幣17.3百萬元、零及約人民幣42.6百萬元。宣派股息乃對興業物聯管理時任股東相應投資的回饋，並非日後宣派股息的指標。董事擬就其股份按每股基準以港元宣派股息（如有），該等股息將以港元派付。每個財政年度的末期股息須待股東批准。本公司目前並無制定股息政策。將來的年度，我們的董事或會建議宣派末期股息或派付中期股息（如有），其中包括會考慮我們的經營業績、財務狀況、營運及資本需求、基於國際財務報告準則得出之可分配溢利金額、細則、適用法律及法規、當前經濟氣候，以及董事可能認為相關的其他因素。然而，概不保證未來將會宣派或分派此等金額或任何金額的股息。

## 概 要

### 風險因素

我們的業務營運及[編纂]涉及若干風險，其中許多風險並非我們所能控制。本文件「風險因素」一節所載的任何因素均可能限制我們成功執行我們業務策略的能力。例如：(i)我們的在管物業組合或未能按我們的計劃增長；(ii)我們無法向閣下保證我們能獲得新物業管理協議；(iii)我們的未來增長將取決於正商集團的前景，原因是我們收入的主要部分來自我們向正商集團開發的物業提供的物業管理服務及物業工程服務；(iv)我們的前期物業管理協議或物業管理協議若終止或不獲續約，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；及(v)我們的勞動成本及分包成本或會出現波動。

由於不同投資者對釐定風險的重要性可能有不同的解釋及標準，閣下於決定投資[編纂]前，應仔細閱覽本文件「風險因素」整節。閣下不應依賴報章、研究分析師報告或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料，其中若干資料可能與本文件所載資料不一致。

### 不合規事件

往績記錄期內，本集團並無充分遵守中國的若干適用法律法規。所有有關不合規事件並無且預計不會對本集團的財務及經營方面造成任何重大影響。有關該等不合規事件的詳細資料，請參閱本文件「業務－法律程序及合規」一節。

### 競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國的物業管理行業高度分散，二零一八年行業內在營的物業管理服務供應商約120,000家。高度分散的市場有利於擁有專業知識、財力及與開發商有聯繫背景的大型公司的發展。按二零一八年管理的總建築面積計算，中國物業服務百強企業的市場份額約為38.9%。中國的主要物業管理公司於在管建築面積方面穩步增長。有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

### 近期發展

於往績記錄期後及直至本文件日期，本集團的收益及業務模式以至成本結構基本上維持不變。於二零一九年九月三十日後及直至本文件日期，我們訂約為32個項目提供物業工程服務，合約總值約為人民幣26.3百萬元，而我們並無訂約提供任何新的物業管理服務。然而，自二零一九年九月三十日起，我們已開始為一幢由正商集團開發的商用樓宇和一個由獨立房地產開發商開發的工業園（建築面積分別約0.1百萬平方米及0.2百萬平方米）提供物業管理服務。於二零一九年十二月三十一日及本文件日期，我們的在管物業建築面積分別約為2.3百萬平方米及2.4百萬平方米。

此外，儘管中國近期有COVID-19的爆發，董事確認，爆發COVID-19不會對本集團持續業務營運及可持續性造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與中國有關的風險－天災、戰爭、傳染病的發生以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響」、「法規－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作」、「業務－COVID-19的爆發對我們業務的影響」及「業務－社會健康、安全及環保事項」各節。

### 概無重大不利變動

董事確認，除本節「近期發展」及「[編纂]開支」各段所披露者外，自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，(i)我們經營所在的市場狀況或行業及環境並無發生對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團的貿易、經營及財務狀況或前景並無產生重大不利變動；及(iii)自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，並無發生將對本文件附錄一所載會計師報告中所列示資料產生重大不利影響的事件。