

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料之概覽。由於僅為概要，故並不包含所有對閣下而言可能屬重要之資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資[編纂]之前，務請閱讀整份文件，包括構成本文件一部分的附錄。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險概述於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

本概要所用的各項表述於本文件「釋義」及「技術詞彙」各節界定。

## 概覽

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，本集團於北京物業管理市場排名第21，市場佔有率約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。「非國企背景實體」指並非國有企業的實體以及由國有企業直接或間接擁有不足30%權益的實體，而「開發商附屬物業管理公司」則指附屬於物業開發商的物業管理公司。我們成立於二零零三年以及於二零零四年開始營業。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過38,000個單位）及15項非住宅物業。

自二零零四年開展業務以來，我們一直主要為鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務。鴻坤集團為母集團的一部份，並為中國知名物業開發商集團。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日及最後實際可行日期，鴻坤集團開發及由本集團管理的物業應佔的總收益建築面積分別約為2.9百萬平方米、3.7百萬平方米、4.5百萬平方米、4.8百萬平方米及5.2百萬平方米，分別相當於我們的總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%、99.1%及99.0%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們獲鴻坤集團委聘向鴻坤集團於中國開發的所有物業提供物業管理服務。母集團由我們的控股股東控制的一組公司（包括鴻坤集團）所組成。自二零零四年開始，通過與母集團的長期穩定業務關係，我們在提供物業管理及相關服務方面積累了豐富的經驗。

於往績記錄期，我們從鴻坤集團開發的物業獲得大部分收益，分別約為人民幣116.5百萬元、人民幣190.9百萬元、人民幣246.5百萬元及人民幣172.9百萬元，分別佔總收益的100.0%、約99.7%、98.1%及98.6%。

## 概 要

於往績記錄期，母集團為我們最大客戶，為本集團貢獻收益分別約人民幣40.4百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣59.3百萬元，分別佔我們的總收益約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

根據灼識諮詢報告，於房地產行業中，物業開發商傾向委聘其作為物業管理服務供應商的聯屬公司管理其物業乃屬普遍現象。因此，於物業管理行業中，物業開發商成為最大客戶，並為其聯屬物業管理服務供應商貢獻大部份收益乃並非不尋常。

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)收益建築面積；及(iii)我們在管物業(就我們已開始為其提供物業管理服務的物業而言)數目：

	於十二月三十一日		於		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	最後實際 可行日期
<b>住宅物業</b>					
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	4,382	5,449	5,805	5,805	6,705
收益建築面積 (千平方米)	2,565	3,273	3,948	4,068	4,413
在管物業數目	13	20	21	21	24
<b>非住宅物業</b>					
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	699	913	1,031	1,304	1,316
收益建築面積 (千平方米)	308	473	629	785	796
在管物業數目	6	10	15	15	17
<b>總計</b>					
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	5,081	6,362	6,836	7,109	8,021
收益建築面積 (千平方米)	2,873	3,746	4,577	4,853	5,209
在管物業數目	19	30	36	36	41

附註：

- (1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議，管理的總建築面積及將管理的總建築面積。

## 概 要

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；及(ii)將管理的物業（就我們尚未開始為其提供物業管理服務的物業而言）數目：

	於 八月三十一日 二零一九年	於 最後實際 可行日期
<b>住宅物業</b>		
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	3,700	2,996
將管理的物業數目	13	11
<b>非住宅物業</b>		
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	92	223
將管理的物業數目	1	3
<b>總計</b>		
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	3,792	3,219
將管理的物業數目	14	14

附註：

(1) 合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議將管理的物業的總建築面積。

通過我們秉承「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。我們致力向業主及住戶提供的不止是物業管理服務，亦致力於提供種類多樣的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動。我們引以為傲的是在我們管理的住宅物業營造舒適愉快的生活環境，並且為業主及住戶構建和睦互助的鄰里關係，令彼等能夠輕鬆享用多元化服務，滿足彼等的日常需求。

## 概 要

下表載列於最後實際可行日期我們有關已開始提供物業管理服務的物業的物業管理服務協議的屆滿時間表：

物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %	收益建築 面積 千平方米	佔總收益 建築面積 的百分比 %	
<b>鴻坤集團開發的物業</b>						
<i>有固定期限(附註)</i>						
一年或以下	4	10.5	73	0.9	64	1.2
一年以上及最多兩年	2	5.3	679	8.5	410	8.0
兩年以上及最多三年	7	18.4	760	9.5	434	8.4
三年以上	1	2.6	276	3.5	159	3.1
<i>無固定期限</i>						
—服務協議並無載列固定期限及協議將於業主委員會成立前有效	18	47.4	4,247	53.3	2,465	47.8
—原有固定期限已屆滿及協議載有自動延長服務協議期限直至業主委員會成立為止的條款	6	15.8	1,933	24.3	1,624	31.5
總計	<u>38</u>	<u>100.0</u>	<u>7,968</u>	<u>100.0</u>	<u>5,156</u>	<u>100.0</u>
<b>第三方物業開發商</b>						
<b>開發的物業</b>						
<i>有固定期限</i>						
一年或以下	2	66.7	11	20.8	11	20.8
三年以上	1	33.3	42	79.2	42	79.2
總計	<u>3</u>	<u>100.0</u>	<u>53</u>	<u>100.0</u>	<u>53</u>	<u>100.0</u>

附註：一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會(倘已成立)所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年期內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。於往績記錄期內，湖北省宜昌市國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。

## 概 要

下表載列於最後實際可行日期我們尚未開始提供物業管理服務的物業有關的物業管理服務協議的屆滿時間表：

物業數目	佔物業 總數的 百分比 %	合約建築 面積 千平方米	佔總合約 建築面積 的百分比 %
<b>鴻坤集團開發的物業</b>			
<i>有固定期限 (附註)</i>			
十年以上	1	7.7	92
<i>無固定期限</i>			
— 服務協議並無載列固定期限及協議將於業主委員會成立前有效	12	92.3	3,092
總計	13	100.0	3,184
<b>由第三方開發商開發的物業</b>			
<i>無固定期限</i>			
— 載有自動延長服務協議期限直至業主委員會成立為止的條款	1	100.0	35

附註： 一般而言，對於我們附有固定期限的物業管理服務協議，該等協議的期限將自動延長至相關物業的業主委員會成立為止。

於最後實際可行日期，鴻坤集團並未交付上述物業供我們進行物業管理，因此，該等物業的收益建築面積並不適用。

不論我們的初步物業管理服務協議包含固定期限抑或無固定期限，倘若由業主委員會（倘已成立）所訂立的物業管理服務協議於我們的初步物業管理服務協議年內生效，則我們的初步物業管理服務協議將會根據物業管理條例自動終止。

### 我們的業務模式

我們提供三類服務，分別為：

**物業管理服務**— 包括為住宅及非住宅物業（主要包括辦公大樓、購物商場、舖位以及如體育場等其他設施）提供(i)維修及保養服務；(ii)保安；(iii)清潔及園藝；(iv)管理及租賃停車位；及(v)其他物業管理相關服務；

**物業開發商相關服務**— 包括(i)協銷服務；(ii)交付前清潔及準備服務；(iii)交付後維修服務；及(iv)規劃及設計諮詢以及檢查服務。我們主要向物業開發商提供該等服務；及

## 概 要

---

增值服務—包括(i)家居生活服務；及(ii)出租公共區域。

我們的物業管理費及物業開發商相關服務費一般視定地理位置以及其他因素而釐定。至於增值服務，我們所收取的費用會視乎所提供的服務類型而有所不同。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們所有的物業管理服務協議均已與我們在管物業的相關物業開發商、業主或業主委員會訂立。我們與物業開發商訂立的物業管理服務協議仍有有效直至業主委員會成立以及通過與其他服務供應商訂立獨立物業管理服務協議更換我們為止。於最後實際可行日期，除湖北省宜昌市的國賓一號於二零一九年五月成立了業主委員會外，我們管理的物業概無成立業主委員會。

## 概 要

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、我們所管理物業的租戶以及住戶。我們自二零零四年開展業務起一直與最大客戶（由我們的控股股東控制的母集團）維持業務關係，並與往績記錄期內的第二至第五大客戶維持約二至五年的業務關係。於往績記錄期內，來自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益的約38.1%、42.4%、40.0%及37.6%。我們於往績記錄期來自母集團的收益分別佔總收益的約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%，當中大部份來自提供物業開發商相關服務所貢獻。我們自二零零四年開展業務以來一直主要為鴻坤集團（母集團的一部分）開發的物業提供物業管理服務。根據灼識諮詢報告，鴻坤偉業（鴻坤集團旗下的成員公司）為京津冀地區的物業開發商龍頭，且從二零一三年起連續七年入選中國房地產開發企業100強。進一步詳情請參閱本文件「業務－客戶」。

下表載列於所示期間來自母集團按服務類型劃分的收益貢獻：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	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	八月三十一日止八個月 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
物業管理服務	7,053	12,678	28,523	15,243	18,535
物業開發商相關服務	32,858	60,676	60,609	38,226	40,686
增值服務	523	1,305	2,100	1,801	114
總計	<u>40,434</u>	<u>74,659</u>	<u>91,232</u>	<u>55,270</u>	<u>59,335</u>

我們的供應商主要包括(i)分包商；(ii)公用事業服務供應商；及(iii)我們業務營運所需材料的供應商。於往績記錄期，除我們的最大供應商、二零一七年的第四大供應商以及二零一八年的第五大供應商（全部均向我們供應電力）外，五大供應商當中的餘下供應商為向我們提供若干服務的分包商，而我們向五大供應商作出採購的金額分別約為人民幣34.7百萬元、人民幣41.4百萬元、人民幣52.5百萬元及人民幣43.3百萬元，分別佔我們總採購額約56.0%、48.4%、46.7%及51.3%。我們已與往績記錄期內的五大供應商維持約一至七年的業務關係。進一步詳情請參閱本文件「業務－供應商」。

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們相信以下主要優勢對於我們的持續成功至關重要，對我們的未來前景而言亦屬不可或缺：(i)我們是中國一家信譽卓越的物業管理服務供應商，往績記錄超卓；(ii)通過與母集團的長期穩定業務關係，我們的競爭力得到提升；(iii)我們已建立有效的內部管理系統，可促進營運效率及程序標準化；及(iv)我們的管理團隊經驗豐富且具備廣泛的行業專長。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的競爭優勢」。

### 我們的業務策略

我們的目標是提升我們的競爭力和市場地位，並增加我們在中國物業管理行業的市場份額。我們打算通過以下關鍵策略來實現我們的目標：(i)擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源；(ii)進一步開發和提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本及營運效率，並優化我們的客戶服務；(iii)增加我們的增值服務，以促進我們所管理物業業主及住戶的社區意識；(iv)透過培訓、宣傳及其他激勵措施提升我們的服務質量；及(v)通過加強營銷及推廣工作，提升我們的品牌形象並提高品牌知名度。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的業務策略」。

### 重大風險因素

閣下投資[編纂]涉及風險，當中較重大的風險包括(i)我們未必一定能按計劃或按有利的條款取得新物業管理委聘，亦不能確定是否能取得任何新的物業管理委聘，而此或會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；(ii)我們的物業管理服務協議被終止或不獲重續可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；(iii)我們透過收購而擴大地理覆蓋範圍的計劃可能不成功；(iv)我們其中一大部分的收益來自向鴻坤集團開發的物業提供物業管理服務；(v)我們可能無法成功收取物業管理費，而此可能導致我們的貿易應收款項出現額外減值虧損或撇銷；及(vi)我們容易受到勞工及分包成本波動所影響。於決定投資[編纂]前，閣下務請細閱本文件「風險因素」整節內容。

### 競爭格局及市場份額

北京物業管理行業的競爭格局相當分散，國企背景的公司佔市場約35%，非國企背景開發商附屬的公司則佔另外50%。於二零一八年，按所管理的總建築面積計算，北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場上的十大公司佔約11.8%的市場份額，當中我們排名第九，市場份額約為0.7%。於二零一八年，本集團於京津冀地區物業管理市場排名第23，市場佔有率約為0.2%。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽－北京物業管理市場的競爭格局」。



---

## 概 要

---

### 股東資料

#### 我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司將由盛達豐（其由偉賦全資擁有）擁有[編纂]%。偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。吳虹女士為趙彬先生的配偶，而趙偉豪先生為彼等的兒子。由於盛達豐持有本公司的股權，故就上市規則之含義而言，盛達豐、偉賦、趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生共同構成一組控股股東。此外，為籌備[編纂]，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生簽立一致行動契據，據此，彼等確認彼等一直採取一致行動控制本集團的成員公司，以及彼等於[編纂]後繼續以控股股東的身份一致行動的意向。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東及母集團的關係」及「歷史、重組及公司架構」。

#### [編纂]

於二零一九年五月三十一日及二零一九年六月三日，我們與凱宏策略訂立多項認購協議，據此，凱宏策略同意認購我們於緊接[編纂]及[編纂]完成前約20.74%已發行股份（我們於緊接[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份）的[編纂]%已發行股份），總代價為20.0百萬港元。

凱宏策略主要從事投資控股，為一間於二零一七年四月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由我們的執行董事李燕萍女士全資實益擁有。李燕萍女士於融資及資本投資方面富有經驗，並於香港及海外私人公司擔任董事。李燕萍女士間接擁有50%的華以思管理有限公司為凱富善集團控股有限公司（股份代號：8512）之首次公開發售前投資者之一，且於最後實際可行日期仍為其主要股東之一。李燕萍女士於二零一八年四月經社交途徑認識我們的控股股東兼執行董事趙偉豪先生，因而彼等有機會分享對本集團的業務前景及機遇之看法以及於中國的投資經驗。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—[編纂]」。

## 概 要

凱宏策略將持有本公司已發行股本約[編纂]%，並於[編纂]後成為主要股東(具有上市規則賦予的涵義)(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)。凱宏策略已同意，自本文件日期起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，概不會出售其直接或間接持有的任何股份。

### 營運及財務資料概要

#### 綜合損益及其他全面收益表的經選定資料

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
毛利	38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
年度/期間溢利及全面收益總額	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631

### 收益

#### 按服務類型劃分的收益

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%
物業管理服務 <sup>(1)</sup>	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務 <sup>(2)</sup>	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務 <sup>(3)</sup>	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

#### 附註：

- 於往績記錄期內，我們就提供物業管理服務而來自母集團的收益分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣12.7百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣18.5百萬元，分別佔我們來自物業管理服務的總收益約9.6%、11.2%、16.8%及15.1%。
- 於往績記錄期內，我們就提供物業開發商相關服務而來自母集團的收益分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別佔我們來自物業開發商相關服務的總收益的100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%。
- 於往績記錄期內，我們就提供增值服務而來自母集團的收益分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.1百萬元，分別佔我們來自增值服務的收益的5.3%、7.7%、10.8%及1.0%。

## 概 要

我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益由二零一六年的約人民幣73.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣113.2百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多住宅物業，主要包括河北省更多的住宅物業；及(2)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中(主要位於北京及河北省)的物業；及(b)平均物業管理服務費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元，主要由於(1)物業管理費率相對較高的鴻坤廣場購物中心分階段交付；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加所致；(ii)我們的物業開發商相關服務收益由二零一六年的約人民幣32.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣61.3百萬元，主要由於新鴻坤集團物業項目於二零一七年推出，導致物業開發商相關項目數目由二零一六年的23項增加至二零一七年的31項；及(iii)我們的增值服務收益由二零一六年的約人民幣9.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣17.0百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益主要由於來自公用事業費代收服務的收益增加；及(b)出租公共區域的收益增加主要由於我們的在管物業數目增加。

我們的收益於二零一八年進一步增加至約人民幣251.2百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益增加至二零一八年的約人民幣169.3百萬元，主要由於(a)總收益建築面積增加至二零一八年十二月三十一日的約4.6百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多非住宅物業，主要包括在天津的鴻源廣場；及(2)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中(主要在北京及河北省)的物業；及(b)平均物業管理服務費增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣3.1元，主要由於(1)分階段交付較新住宅物業及新非住宅物業(鴻源廣場)，其物業管理費率相對較高；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加；及(ii)增值服務收益增加至二零一八年的約人民幣19.4百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益增加至二零一八年的約人民幣10.4百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，此提供更大的客戶基礎；及(b)於河北諾登(其於二零一八年十二月被售予其非控股股東)於二零一八年開展業務後，於二零一八年確認來自設備維修及安裝服務的收益約人民幣2.8百萬元。

---

## 概 要

---

我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月約人民幣175.4百萬元，主要由於我們的物業管理服務收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣107.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣122.6百萬元，主要由於總收益建築面積由二零一八年八月三十一日的約4.2百萬平方米增加至二零一九年八月三十一日的約4.9百萬平方米，主要由於(i)我們持續努力將我們的物業管理組合擴大至包括主要位於北京的更多非住宅物業；及(ii)分階段交付若干在管住宅及非住宅物業項目中的物業。

有關收益建築面積變動的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－在管物業組合」，而有關收益及收益建築面積增加理由的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經營業績的討論」。

## 規 則

### 物業管理服務

#### (i) 按收益模式劃分

	於十二月三十一日/截至該日止年度				於八月三十一日/截至該日止八個月									
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年							
	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元						
按包幹制	2,147	74.7	2,947	78.7	3,778	82.5	3,378	80.9	100,849	94.0	4,054	83.5	115,353	94.1
按酬金制	726	25.3	799	21.3	799	17.5	799	19.1	6,484	6.0	799	16.5	7,236	5.9
總計	2,873	100.0	3,746	100.0	4,577	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

我們在確定是否按包幹制或酬金制收取物業管理費時考慮多項因素，包括當地法規、物業開發商規定的個性化要求、當地市場條件以及個別物業的性質和特徵，視具體情況而定。我們通過評估關鍵因素評估潛在客戶，例如物業管理所涉及的估計成本、歷史收費率、預計盈利能力以及提供物業管理服務的費用先前的估計或酬金制收取。

於往績記錄期，我們主要按包幹制收取物業管理費，而我們的物業管理服務收益當中僅有少量金額乃按酬金制產生。

#### (ii) 按物業開發商類型劃分

	於十二月三十一日/截至該日止年度				於八月三十一日/截至該日止八個月									
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年							
	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元	收益 千平方米	收益 人民幣千元						
鴻坤集團	2,873	100.0	3,746	100.0	4,535	99.1	4,135	99.0	105,433	98.2	4,811	99.1	120,702	98.5
第三方物業開發商	-	-	-	-	42	0.9	42	1.0	1,900	1.8	42	0.9	1,887	1.5
總計	2,873	100.0	3,746	100.0	4,577	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

於往績記錄期，我們從鴻坤集團開發的物業產生大部分物業管理服務收益，分別佔物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及98.5%。

## 概 覽

### (iii) 按物業類型劃分

	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				
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益			
	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	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			
住宅物業	50,829	68.9	87.4	72,509	86.3	102,284	60.4	64,845	60.4	4,068	83.8	73,780	60.2
非住宅物業	107	31.1	473	40,674	13.7	67,017	39.6	42,488	39.6	785	16.2	48,809	39.8
總計	51,896	100.0	90.8	113,183	100.0	169,301	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益
	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益大部分來自住宅物業的物業管理服務，分別佔來自物業管理服務的總收益的約68.9%、64.1%、60.4%及60.2%。

### (iv) 按地理覆蓋範圍

	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						
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益					
	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	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					
北京	54.4	75.5	47.0	77,375	41.0	97,661	57.7	1,826	43.7	61,503	57.3	2,030	41.8	70,251	57.3
天津	4.4	1.8	288	7.7	5,111	20,162	11.9	336	8.1	13,103	12.2	447	9.2	15,086	12.3
河北省	31.0	13,867	18.8	23,561	33.7	36,074	21.3	1,350	32.3	22,975	21.4	1,544	31.9	25,511	20.8
京津冀地區	89.8	96.1	3,285	106,047	83.6	153,897	90.9	3,512	84.1	97,581	90.9	4,021	82.9	110,848	90.4
河南省	10.2	2,896	3.9	367	9.8	5,813	5.1	454	8.8	3,609	3.4	454	9.4	5,865	4.8
湖北省	-	-	-	94	2.5	1,323	1.2	256	6.1	4,243	3.9	336	6.9	3,989	3.3
陝西省	-	-	-	-	-	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8	42	0.8	1,887	1.5
總計	100.0	100.0	100.0	113,183	100.0	169,301	100.0	4,577	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益
	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核	未審數核

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益乃來自京津冀地區，分別佔物業管理服務總收益約96.1%、93.7%、90.9%及90.4%。



## 概 要

### 物業開發商相關服務

項目數目	二零一六年			截至十二月三十一日止年度 二零一七年			二零一八年			截至八月三十一日止八個月 二零一八年			二零一九年		
	收益		%	收益		%	收益		%	收益		%	收益		%
	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		
北京	6	9,672	29.4	9	20,715	33.8	7	18,526	29.6	4	10,051	25.6	4	14,194	34.4
天津	5	7,534	22.9	8	13,706	22.3	7	16,184	25.9	7	10,306	26.3	6	8,929	21.7
河北省	10	12,282	37.4	9	18,456	30.1	7	13,304	21.3	7	10,243	26.0	7	11,158	27.0
海南省	2	3,370	10.3	2	5,009	8.2	2	4,584	7.3	2	2,529	6.4	2	663	1.6
湖北省	-	-	-	1	1,076	1.8	2	4,700	7.5	2	2,757	7.0	1	2,318	5.6
江蘇省	-	-	-	1	1,024	1.7	1	2,209	3.5	1	1,478	3.8	1	2,051	5.0
安徽省	-	-	-	1	1,351	2.1	1	2,980	4.9	1	1,895	4.9	1	1,922	4.7
總計	23	32,858	100.0	31	61,337	100.0	27	62,487	100.0	24	39,259	100.0	22	41,235	100.0

### 增值服務

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
家居生活服務	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9
出租公共區域	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3
設備維修及安裝服務	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-
家政服務	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8
總計	9,854	100.0	17,038	100.0	19,389	100.0	11,494	100.0	11,532	100.0

### 來自母集團及第三方客戶的收益

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
母集團	40,434	34.7	74,659	39.0	91,232	36.3	55,270	35.0	59,335	33.8
第三方客戶	76,068	65.3	116,899	61.0	159,945	63.7	102,816	65.0	116,021	66.2
總計	116,502	100.0	191,558	100.0	251,177	100.0	158,086	100.0	175,356	100.0

### 服務成本

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度 二零一七年		二零一八年		截至八月三十一日止八個月 二零一八年		二零一九年	
	成本		成本		成本		成本		成本	
	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	%
勞工成本	32,652	41.6	57,166	46.2	78,996	46.6	51,302	49.7	44,664	40.8
分包成本	22,515	28.7	36,474	29.5	51,995	30.7	34,463	33.4	45,441	41.5
公用事業成本	7,235	9.2	10,406	8.4	15,002	8.9	8,509	8.2	10,250	9.4
辦公室開支	5,096	6.5	7,208	5.8	8,396	5.0	1,885	1.8	2,120	1.9
維修及保養成本	2,592	3.3	7,394	6.0	9,935	5.9	4,179	4.0	3,902	3.6
其他成本	8,358	10.7	5,080	4.1	5,127	2.9	2,863	2.9	3,032	2.8
總計	78,448	100.0	123,728	100.0	169,451	100.0	103,201	100.0	109,409	100.0



## 概 要

### 毛利及毛利率

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務										
- 鴻坤集團	28,964	39.3	48,887	43.2	61,425	36.9	42,116	39.9	52,667	43.6
- 第三方物業開發商	-	不適用	-	不適用	125	4.5	115	6.1	110	5.8
	28,964	39.3	48,887	43.2	61,550	36.4	42,231	39.3	52,777	43.1
物業開發商相關服務										
- 鴻坤集團	4,427	13.5	8,457	13.9	8,096	13.4	5,355	14.0	5,836	14.3
- 第三方物業開發商	-	不適用	100	15.1	274	14.6	174	16.8	126	22.9
	4,427	13.5	8,557	14.0	8,370	13.4	5,529	14.1	5,962	14.5
增值服務										
- 鴻坤集團	4,663	47.3	10,386	61.0	11,806	60.9	7,125	62.0	7,208	62.5
總計／整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

我們的毛利(i)從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元，並在二零一八年進一步增加至約人民幣81.7百萬元；及(ii)從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元，主要與往績記錄期內的收益增加一致。

我們的整體毛利率從二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%，主要由於(i)物業管理服務的毛利率從二零一六年的約39.3%上升至二零一七年的約43.2%，主要由於(a)我們業務規模的增加所帶來的規模經濟，主要由於住宅及非住宅物業管理項目中的物業分階段交付所致；(b)我們的平均物業管理費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元；及(c)於二零一六年五月生效的中國營業稅改革措施逐步實施後，我們的營業稅及其他徵費減少所致；及(ii)增值服務的毛利率由二零一六年的約47.3%上升至二零一七年的約61.0%，主要由於物業管理項目數目及客戶基礎於二零一七年增加，而我們若干增值服務(包括出租公共區域及公用事業費代收服務)的保養及營運成本因此等服務的性質使然而維持相對固定。

---

## 概 要

---

我們的整體毛利率下降至二零一八年的約32.5%，主要由於物業管理服務的毛利率下降至二零一八年的約36.4%，主要由於我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的每月每平方米約人民幣1.4元增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源，以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量。

我們的整體毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約34.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約37.6%，主要由於我們的物業管理服務的毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約39.3%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約43.1%，主要是由於我們的物業管理服務的平均成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.9元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.8元，主要是由於(i)我們的業務規模有所增加(主要是分階段交付住宅及非住宅物業管理項目所導致)所帶來的規模經濟；及(ii)我們截至二零一九年八月三十一日止八個月的物業管理服務的外包清潔、園藝、設備維護及場地安全服務予分包商的水平有所增加(從而降低我們的勞動成本及物業管理服務單位成本)。

於往績記錄期，我們向第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率低於向鴻坤集團開發的物業所提供者的毛利率，主要是由於：(i)就我們管理鴻坤集團開發的物業而言，由於我們與其業務關係更長以及在管物業的整體規模更大，可實現規模經濟，我們一般產生較低的每平方米每月物業管理服務成本；及(ii)就我們管理由第三方物業開發商開發的物業當中的首個物業管理服務項目(即錦界煤礦單身公寓)而言，我們產生較高的每平方米每月物業管理服務成本，(a)以擴大我們的物業管理服務組合，鞏固合作並改善我們的客戶體驗及品牌形象；及(b)主要由於此僅為一個收益建築面積約為42,000平方米的規模相對較小的物業管理服務項目。

有關毛利增加的原因及毛利率波動的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經營業績的討論」。

## 概 要

### 綜合財務狀況表的經選定資料

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	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	7,566	7,077	7,751	11,027
流動資產	171,380	206,959	252,561	223,743
流動負債	133,179	160,354	170,960	162,736
淨流動資產	38,201	46,605	81,601	61,007
非流動負債	3,436	2,653	1,750	1,220
淨資產	42,331	51,029	87,602	70,814

我們的資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣42.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣51.0百萬元，主要由於(i)於二零一七年純利約人民幣35.6百萬元；及(ii)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理於二零一七年宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷。我們的資產淨值進一步增加至於二零一八年十二月三十一日約人民幣87.6百萬元，主要由於二零一八年產生純利約人民幣37.2百萬元。我們的資產淨值減少至二零一九年八月三十一日的約人民幣70.8百萬元，主要由於(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月，北京鴻坤宣派股息人民幣35.5百萬元；及(ii)於重組期間內收購北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的代價人民幣19.5百萬元，部分被(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月的純利人民幣20.6百萬元；及(ii)凱宏策略以代價約17.0百萬港元(相當於約人民幣15.0百萬元)認購1,645股股份所抵銷。

### 綜合現金流量表的經選定資料

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
營運資金變動	26,070	12,256	(40,251)	(69,432)	21,804
已付所得稅	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270
投資活動(所用)所得現金淨額	(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初現金及現金等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
年/期末現金及現金等值項目	74,548	107,698	92,750	28,743	21,387

## 概 要

於二零一八年，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣0.9百萬元，主要由於母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元大幅增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額約為人民幣43.3百萬元，主要由於(i)增加將現金及現金等值項目用於投資財富管理產品導致透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(ii)母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致貿易性質應收同系附屬公司款項大幅增加約人民幣41.9百萬元。

### 主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度/ 於十二月三十一日			截至 八月三十一日 止八個月/ 於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	18.3%
純利率	15.1%	18.6%	14.8%	11.8%
流動比率	1.3	1.3	1.5	1.4
資產負債率 <sup>(附註)</sup>	0.6	0.4	0.2	0.04
資產回報率	9.8%	16.6%	14.3%	不適用
權益回報率	41.5%	69.7%	42.5%	不適用

附註：我們的資產負債率乃按債務總額（即租賃負債及非貿易性質應付關連方款項）除以總權益計算。

## 概 要

### 非香港財務報告準則計量

下表載列按照香港財務報告準則呈列的純利與用於計算經調整除利息及稅項前純利率及經調整純利率的(i)非香港財務報告準則經調整溢利；及(ii)非香港財務報告準則經調整除利息及稅項前溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
年度／期間溢利					
就以下項目作調整：	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
非香港財務報告準則經調整年度／期間溢利	17,553	35,575	37,221	26,289	33,978
加：租賃負債利息	333	315	245	163	115
加：所得稅開支	6,542	12,129	12,307	8,176	11,388
非香港財務報告準則經調整除利息及稅項前年度／期間溢利	24,428	48,019	49,773	34,628	45,481
經調整除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	21.9%	25.9%
經調整純利率	15.1%	18.6%	14.8%	16.6%	19.4%

我們在計算(i)經調整年度／期間溢利及全面收益總額；(ii)經調整除利息及稅項前純利率；及(iii)經調整純利率時並無計及往績記錄期內的[編纂]開支。作為非香港財務報告準則計量，由於我們相信呈列該等經調整財務資料將有助投資者評估[編纂]開支對我們的純利的影響，故已呈列有關資料。由於該等經調整財務資料並無包括影響我們於往績記錄期內的溢利的所有項目，因此將該等經調整財務比率用作分析工具具有重大限制。我們認為，透過將董事認為與我們的經營表現無關的一次性[編纂]開支排除在外，配合相應的香港財務報告準則計量呈列非香港財務報告準則計量可向投資者提供與我們的財務及業務趨勢及經營業績相關的有用資料。我們亦認為有關非香港財務報告準則計量對於評估本集團的經營表現而言屬合適。

## 概 要

### [編纂]開支

我們的估計[編纂]開支總額（主要包括已付或應付專業人士的費用及[編纂]費用及佣金）估計約為人民幣[編纂]元（根據指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元計算）。估計[編纂]開支的估計總額中，約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]時作為權益扣除入賬。預計餘額約人民幣[編纂]元將於損益扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至二零一九年八月三十一日止八個月的損益確認。董事謹此強調，[編纂]開支金額為當前估計並僅供參考，而於財務報表確認的最終金額或會根據審核以及變量與假設的其後變動作出調整。

### [編纂]

[編纂]包括(i)在香港根據[編纂]初步提呈[編纂]股股份；及(ii)根據[編纂]初步提呈[編纂]股股份，上述兩種情況均可按照本文件「[編纂]的架構」所述基準予以重新分配。下表載列在假設[編纂]已完成的情況下的若干[編纂]相關數據：

	基於每股 [編纂] [編纂][編纂]港元	基於每股 [編纂] [編纂][編纂]港元
市值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股[編纂]有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	人民幣[編纂]元 (相當於[編纂]港元)	人民幣[編纂]元 (相當於[編纂]港元)

附註：

- (1) 我們的市值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將已發行[編纂]股股份（並無計及因[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）計算。
- (2) 我們於二零一九年八月三十一日的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃基於假設緊隨[編纂]及[編纂]完成後有[編纂]股已發行股份（並無計及因[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）計算。

## 概 要

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，我們估計我們將自[編纂]收取[編纂](經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]佣金及其他估計開支後)約[編纂]港元。我們擬將我們自[編纂]收取的[編纂]用作下列用途：

[編纂]		擬定用途
及概約百分比		
百萬港元	%	
[編纂]	[編纂]	擴大我們中國物業管理服務的地理據點 開發及提升我們的資訊科技系統及技術創新，以盡量提高
[編纂]	[編纂]	成本和營運效率及服務質素
[編纂]	[編纂]	增加我們的增值服務
[編纂]	[編纂]	員工發展
[編纂]	[編纂]	一般營運資金

進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

### 股息及可分派儲備

於往績記錄期，我們曾向當時的股東宣派及派付股息，金額分別為零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無建議及宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。倘若溢利作為股息分派，則有關溢利將無法再投資於我們的營運。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事可能認為相關的其他因素。我們的股東將有權按照已繳足或入賬列為繳足的股款按比例收取股份的有關股息。股息的宣派、派付及金額將由董事酌情決定。根據相關法律所允許，股息僅可以我們的可分派儲備撥付。

於二零一九年八月三十一日，本公司有約人民幣32.8百萬元的可分派儲備可供分派。

## 概 要

### 近期發展及重大不利變動

於最後實際可行日期，我們曾就額外11項住宅物業及兩項非住宅物業與鴻坤集團訂立物業管理服務協議，涉及總合約建築面積約3.2百萬平方米，而我們尚未就該等物業提供物業管理服務。有關新物業管理服務協議的主要條款與於往績記錄期與鴻坤集團訂立的相若。我們預計將於二零二零年初開始為該等物業提供物業管理服務。一旦我們開始提供物業管理服務，該等物業會將我們的物業管理服務擴展至上海及廣東省。

由新型冠狀病毒(2019-nCoV)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。新型冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於二零二零年一月二十三日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖隔離該市。其後中國其他主要城市以及其他國家及地區亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制冠狀病毒爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於二零二零年一月三十日，世衛宣佈新型冠狀病毒(2019-nCoV)爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過[20]個國家和地區，其中湖北省錄得最多死亡宗數，且死亡人數及感染個案數目亦持續上升。

預期是次爆發將導致大量死亡個案，因此很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(尤其是武漢市及湖北省)房地產市場可能受到影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。然而，根據灼識諮詢報告，預計冠狀病毒的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限，原因如下：(i)由於目前的在管建築面積及物業管理收費將不受冠狀病毒爆發影響，故現有物業管理市場的規模將不太可能受到影響；及(ii)由於二零二零年一月農曆新年假期延長令物業建設及銷售活動被推遲，然而，根據國務院及中國地方政府公佈的通知，農曆新年假期最多可延長至二零二零年二月十日，而物業建設及銷售活動將在其後逐步恢復。

目前，我們其中一項業務戰略是在二零二一年前將地域覆蓋範圍及業務擴大到至少五個城市，如上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市。儘管中國房地產市場可能會因爆發冠狀病毒而受到一定程度的影響，但鑑於中國城市人口及城市化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區(如上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市)對住宅及商業物業的需求將繼續高企。根據灼識諮詢報告，預期冠狀病毒爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不太可能影響上海、太原市、佛山市、鄭州市及無錫市的區域宏觀經濟發展計劃及人才計劃，並疫情一旦得到有效控制，預期該等城市的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為上述的擴展計劃屬可行之舉。



## 概 要

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們的業務模式、收益及成本結構並無重大變動。

根據我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益及毛利較截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益及毛利有所增長，主要歸因於我們的收益建築面積以及我們的平均物業管理費率有所增加。我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率較截至二零一八年十二月三十一日止年度有所上升，主要是由於我們承接的新物業管理項目及我們在管的若干物業項目分階段交付令我們的平均物業管理費上升，而我們的平均物業管理服務成本增加主要由於規模經濟及分包水平有所增加。

董事確認，於往績記錄期後及直至本文件日期，我們的業務營運及經營所在的營商環境並無重大不利變動。儘管如此，我們目前預計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財務業績將會受我們已於及將於綜合損益及其他全面收益表確認為開支的非經常性[編纂]開支所不利影響。有關[編纂]開支的進一步詳情，請參閱本節「[編纂]開支」。

### 之前於新三板掛牌

北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌，擬讓股份於聯交所[編纂]，原因是董事認為對我們的業務而言，香港是合適的[編纂]地點，讓我們能夠增加與國際投資者及全球市場的接觸，同時繼續背靠我們於中國的業務基地。董事認為新三板終止掛牌及[編纂]符合本集團、股東及北京鴻坤股東的整體利益。

緊接終止掛牌之前，北京鴻坤擁有30,000,000股已發行股份，與新三板掛牌後的已發行股份數目相同。於新三板掛牌期間，北京鴻坤的股份並無買賣，而北京鴻坤並無進行集資。因此，於新三板掛牌期間並無市值。董事確認，就彼等所深知，北京鴻坤於新三板掛牌期間在所有重大方面一直遵守所有適用法律及新三板的規定。有關北京鴻坤在新三板掛牌及終止掛牌的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－重組－第1步：北京鴻坤先前掛牌及其後終止掛牌」。

### 過往不合規事件

於往績記錄期，我們未有遵守若干適用法律及法規，包括未有依例就社會保障基金及住房公積金供款。進一步詳情請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。

---

## 概 要

---

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的估計綜合溢利及未經審核備考估計每股盈利如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司

擁有人應佔的估計綜合溢利..... 不少於  
人民幣[25.8]百萬元

截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核

備考估計每股盈利..... 不少於  
人民幣[0.06]元

由董事全權負責的溢利估計乃由彼等根據(i)本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績；及(ii)基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止四個月的管理賬目的未經審核綜合業績而編製。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於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預計[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據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的估計綜合溢利計算，並假設合計[編纂]股股份於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度內已發行，不計及(i)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份；或(ii)本公司根據本文件附錄五所指配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。