

## 概 要

本概要旨在向閣下概述本文件所載的資料。由於僅屬概要，故此並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下在決定[編纂]前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。[編纂]所涉及的若干特殊風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂]前，應仔細閱讀該節內容。

### 概覽

#### 我們的願景

我們的願景是「重新定義中國長者晚年的生活，不是被動養老，而是主動享老」。

#### 我們是誰

我們是中國龐大且快速增長的機構養老服務市場的領導者，戰略重點是向高齡（即80歲以上）及有更迫切養老需求的老年人（如行動不便、慢性病及認知障礙的人士）提供醫養結合服務。

根據弗若斯特沙利文的資料，截至2025年9月30日，按(i)養老機構中行動障礙入住長者佔比，及(ii)我們在全國醫養結合型養老設施的入住率計，我們在中國機構養老服務行業的所有主要參與者中排名第一，佔比均達85%，充分表明我們對有更迫切養老需求長者的戰略關注。此外，根據弗若斯特沙利文的資料：

- 截至2025年9月30日，在(i)全國醫養結合床位佔總床位的比例；(ii)川渝地區醫療養老結合設施的數量；及(iii)川渝地區醫養結合床位的數量方面，我們在中國專業民營連鎖養老企業中排名第一；及
- 截至2025年9月30日，在全國80歲以上入住長者佔比方面，我們在中國專業民營連鎖養老企業中排名第二，充分表明我們對高齡長者的戰略關注。此外，在醫療養老結合設施的數量及醫養結合床位的數量方面，我們同樣排名第二。

#### 我們的市場機遇

中國機構養老服務市場的醫養結合提供商的市場機遇巨大。根據弗若斯特沙利文的資料，受中國老年人口增加（其中包括其他因素）的推動，中國機構養老服務行業的市場規模於2024年為人民幣1,334億元，並預計將於2030年增至人民幣1,894億元，及於2035年進一步增至人民幣2,282億元，2024年至2030年的複合年增長率為6.0%，2030年至2035年的複合年增長率為3.8%。

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們相信，憑藉我們獨特的競爭優勢組合，我們在中國龐大且快速增長的機構養老服務市場中具有優勢，能夠獲取可觀的市場份額，具體優勢包括：

- 我們在服務提供(尤其是我們的醫養結合服務)及目標客戶群體方面的戰略定位；
- 我們在經濟活躍地理位置方面的戰略定位；
- 我們以普惠定價實現優質服務的價值主張；
- 我們基於豐富行業經驗與卓越運營效率的多引擎賦能增長的良好往績記錄；及
- 我們經驗豐富且盡職盡責的管理團隊，以及我們戰略股東的大力支持。

### 我們的業務策略

為實現我們的願景，我們計劃實施以下業務策略：

- 提升現有戰略選定區域的市場滲透率，並依托多引擎模式擴大我們的醫養結合網絡；
- 提升我們在需求剛性的養老市場的品牌聲譽及擴大我們的市場份額；
- 著力精簡以人為本的標準化運營體系，助力打造中國醫養結合行業標桿；及
- 投資於人才培養及人才保留，為業務增長夯實基礎。

### 我們的業務

#### 業務模式

我們致力為客戶提供連貫優質的養老服務。我們主要透過旗下的醫療養老結合設施及其他護理設施網絡提供養老服務。除機構服務外，我們亦提供社區及居家養老服務。

截至2025年9月30日，我們已設立或收購23家醫療養老結合設施，使我們能夠提供全面的醫養結合服務，業務覆蓋川渝地區、長三角地區及大灣區。

---

## 概 要

---

本集團的醫養結合模式並非醫療與護理服務的簡單疊加，而是服務提供與資源分配的全面融合，其重心從以疾病為中心的照護轉向滿足老年人全方位的需求。該模式通過配備資深醫療團隊的養老設施及／或養老公寓、醫院內的專設老年病房，以及養老設施與鄰近醫院建立的正式合作關係來實現。通過確保護理連續性、強調預防性及現場基本服務，以及簡化護理協調以減少不必要的轉院，我們改善了臨床結果、提升生活質量，並贏得老年人及家屬的充分肯定，入住率持續保持高位。

### 我們的養老服務

我們向居民提供的養老服務主要包括七個方面：(i)提供住所；(ii)專業護理及照護服務；(iii)營養管理；(iv)社交與文化娛樂服務；(v)醫療服務；(vi)康復與輔助服務；及(vii)按需服務。我們的醫療服務通過我們的養老設施、老年病醫院護理院、精神病醫院、中醫醫院及綜合醫院提供，形成一個分層互補的臨床網絡，以提升照護連續性並加強轉診路徑。

### 標準化體系

我們的管理團隊已積累營運養老設施的豐富經驗。基於此經驗，我們已建立一套全國標準化營運體系。該體系使我們能夠圍繞入住長者的需求設計服務流程並推動產品創新，同時確保我們全國網絡內的優質服務、設施管理及安全標準保持一致。該體系主要包括建設標準化框架及服務流程標準化框架。

### 我們的客戶與供應商

#### 客戶

我們擁有非常廣泛的老年人客戶基礎。除服務個人住客外，我們亦提供社會福利機構及老年人採購的輔助延伸養老服務(社區及居家養老服務)。於往績記錄期間，我們的五大客戶包括社會福利機構(採購我們的輔助養老服務)、一家醫院(採購我們的膳食服務)及兩家管理設施(採購我們的管理服務)。於往績記錄期間各年度／期間，五大客戶中每名客戶貢獻收入均低於3%，合共貢獻收入低於5%。

#### 供應商

於往績記錄期間各年度，來自我們五大供應商的採購額分別佔我們2023年、2024年及截至2025年9月30日止九個月總採購額的34.0%、31.7%及44.1%，而於往績記錄期間各年度或中期期間，來自我們最大供應商的採購額分別佔同期總採購額的14.8%、15.2%及17.9%。

---

## 概 要

---

### 定價

就我們養老設施的個人住客而言，我們一般每半年對服務定價進行檢討。我們的標準服務費包含以下三部分：(i)床位費、(ii)照護費，及(iii)膳食費。在確定向入住人員收取的費用時，房間類型的選擇、對每位入住人員行動能力及／或認知障礙程度的重新評估，以及特定膳食要求，構成我們定價審核的核心要素。我們的管理層在調整收費標準時，亦會考慮各項因素，以反映當地租金成本、員工成本等地域性成本要素、競爭對手收取的市場價格區間、通貨膨脹以及地區收入基準。由於醫療保險及長期護理險的報銷標準因地區而異，我們的費率亦會參照各城市現行的社會保障及保險安排進行相應調整。我們每月向個人客戶發送賬單，彼等通常需要按月提前支付相關費用。

在醫院運營方面，由於我們經營的是營利性私立醫院，我們通常有權自行設定服務價格。我們根據服務質量、運營成本、市況、當地消費者購買力以及競爭對手類似服務的定價等因素設定服務價格。倘我們的醫院為中國「醫保定點醫療機構」，參加公共醫療保險計劃的患者可選擇使用公共醫療保險計劃支付該等醫院的部分服務費用。

### 銷售及營銷

我們的銷售及營銷策略以「養老到錦欣全家都放心」品牌理念及「城心養老」市場定位為核心，旨在滿足老年人全生命周期的照護需求。我們主要通過口碑推薦實現增長，並建立了整合型營銷網絡，結合專業銷售團隊、多元化獲客渠道及先進數字工具，以推廣我們在醫養無縫結合、專業照護及中醫特色服務方面的核心差異化優勢。

我們的營銷網絡採用雙管齊下的模式，以實現精準獲客，包括線下社區網格化營銷網絡及線上數字矩陣。有關進一步資料，請參閱本文件其他部分的「業務—銷售及營銷」。

### 競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國養老服務行業競爭激烈且分散，市場參與者眾多，包括專業私營連鎖機構、房地產背景機構及保險背景機構。在專注於醫療與養老服務整合的細分市場，我們主要與其他專業私營連鎖機構競爭，原因為房地產背景機構及保險背景機構傾向於聚焦頂級高端市場，而公立機構則傾向於聚焦基礎養老服務。我們的競爭核心在於：服務質量(主要包括有效整合醫療及護理的能力)、定價、便利性及聲譽。憑藉我們的市場領導地位與深厚市場經驗，我們認為我們可以充分把握行業預期強勁增長趨勢。

## 概 要

### 歷史財務資料及主要營運指標概要

下表載列我們於往績記錄期間的合併財務資料的財務數據概要，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

#### 合併損益表概要

下表載列於所示年度／期間我們的經營業績：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
收入.....	488,523	604,757	448,373	547,230
收入成本.....	(382,496)	(463,766)	(338,387)	(424,109)
毛利.....	106,027	140,991	109,986	123,121
其他收益淨額.....	7,357	6,365	4,602	1,391
銷售及分銷開支.....	(1,066)	(4,097)	(2,824)	(4,446)
行政開支.....	(66,966)	(81,023)	(55,363)	(77,039)
貿易及其他應收款項減值虧損.....	(1,139)	(357)	(181)	(1,064)
經營利潤.....	44,213	61,879	56,220	41,963
融資成本.....	(12,443)	(16,633)	(13,120)	(8,626)
分佔聯營公司之利潤減虧損.....	—	397	293	983
稅前利潤.....	31,770	45,643	43,393	34,320
所得稅.....	(4,708)	(5,333)	(5,561)	(8,214)
年／期內利潤.....	<u>27,062</u>	<u>40,310</u>	<u>37,832</u>	<u>26,106</u>
以下各方應佔：				
本公司權益股東.....	27,383	39,757	37,536	26,322
非控股權益.....	(321)	553	296	(216)

我們的收入由2023年的人民幣488.5百萬元增加23.8%至2024年的人民幣604.8百萬元，並由截至2024年9月30日止九個月的人民幣448.4百萬元增加22.0%至截至2025年9月30日止九個月的人民幣547.2百萬元，主要由於我們透過收購香港安老院舍及上海國松集團擴張業務，以及我們現有養老設施營運的提升。

我們的毛利由2023年的人民幣106.0百萬元增加33.0%至2024年的人民幣141.0百萬元，並由截至2024年9月30日止九個月的人民幣110.0百萬元增加11.9%至截至2025年9月30日止九個月的人民幣123.1百萬元。於2023年及2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們的毛利率分別為21.7%、23.3%、24.5%及22.5%。

## 概 要

有關我們歷史經營業績的詳細討論，請參閱「財務資料 — 經營業績關鍵組成部分的說明」及「財務資料 — 本集團經營業績的期間比較」。

### 合併財務狀況表選定項目

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表的若干選定項目：

	截至12月31日		截至9月30日
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		(未經審核)
流動資產總值.....	530,942	532,849	588,842
資產總值.....	1,058,089	1,305,587	1,588,431
流動負債總額.....	198,331	331,607	449,328
負債總額.....	558,540	675,895	942,790
流動資產淨值.....	332,611	201,242	139,514
資產淨值.....	499,549	629,692	645,641

截至2026年1月31日，我們的流動資產淨值減少至人民幣55.7百萬元，即債務報表中的債務日期，而截至2025年9月30日為人民幣139.5百萬元，主要是由於我們銀行貸款的即期部分增加，以及應收關聯方款項減少。

我們的流動資產淨值由截至2024年12月31日的人民幣201.2百萬元減少至截至2025年9月30日的人民幣139.5百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項、銀行貸款即期部分以及應付關聯方款項增加，以及現金及現金等價物減少，部分被貿易及其他應收款項增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣332.6百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣201.2百萬元，主要由於應收關聯方款項減少及貿易及其他應付款項以及銀行貸款及租賃負債即期部分增加，部分被貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加所抵銷。

有關我們合併財務狀況表主要項目變動的討論，請參閱「財務資料 — 合併財務狀況表主要項目的討論」。

## 概 要

### 現金流量資料概要

下表載列我們於所示年度／期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
經營活動所得現金淨額 .....	90,921	93,057	69,003	58,708
投資活動所用現金淨額 .....	(110,261)	(175,522)	(131,720)	(189,187)
融資活動所得現金淨額 .....	53,979	105,457	120,806	86,121
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>				
淨額.....	<b>34,639</b>	<b>22,992</b>	<b>58,089</b>	<b>(44,358)</b>
年／期初現金及現金等價物.....	157,932	192,363	192,363	217,543
外匯匯率變動之影響 .....	(208)	2,188	(2,423)	612
<b>年／期末現金及現金等價物.....</b>	<b>192,363</b>	<b>217,543</b>	<b>248,029</b>	<b>173,797</b>

### 本集團主要財務比率

下表載列截至所示日期我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日		截至9月30日
	2023年	2024年	2025年
資產負債比率 <sup>(1)</sup> .....	52.8%	51.8%	59.4%
流動比率 <sup>(2)</sup> .....	2.68	1.61	1.31
速動比率 <sup>(3)</sup> .....	2.63	1.58	1.28

附註：

- (1) 按截至各相關日期我們的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。
- (2) 按截至各相關日期我們的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (3) 按(i)我們的流動資產總值減扣除存貨除以(ii)流動負債總額計算，兩者均截至各相關日期。

---

## 概 要

---

### 風險因素

我們面臨多項重大風險，包括「風險因素」章節所述風險。由於不同投資者於釐定風險重要性時有不同詮釋及標準，閣下於決定投資股份前，須閱讀整個「風險因素」章節。我們面臨的部分主要風險包括：(i)我們經營所處行業競爭激烈，若我們未能成功與現有或新的競爭對手競爭，我們可能無法擴大或維持我們的市場份額，這將對我們的經營業績產生不利影響；(ii)我們的表現很大程度上取決於我們的聲譽，若我們未能建立、維持及提升我們的聲譽，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；(iii)我們的表現取決於我們能否招聘並留住足夠數量的合格醫師、護士、照護師及管理人員，而對該類人員的競爭可能十分激烈，這可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響；(iv)我們可能無法及時且具成本效益地執行我們的增長戰略或管理我們的增長；(v)我們依賴管理團隊及機構養老業務的主要僱員持續服務，若我們失去彼等的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響；及(vi)我們面臨與我們的公司架構及在我們經營所在司法權區開展業務有關的額外風險。

### 合約安排

本公司於開曼群島註冊成立，並且我們通過由(其中包括)成都欣福錦然、我們的可變利益實體及登記股東等訂立的一系列合約安排控制我們的可變利益實體。我們主要從事向老年人提供醫療養老結合服務。據我們的中國法律顧問告知，我們業務項下的醫療設施營運根據適用的中國法律及法規被歸類為外商限制業務。為遵守相關中國法律法規，我們於2025年11月24日與成都欣福錦然及可變利益實體訂立一系列合約安排，據此，我們取得了對我們的可變利益實體的有效控制權。詳情請參閱「合約安排」及「風險因素—與我們的公司架構有關的風險」章節。

### 我們的[編纂]投資者

我們已與[編纂]投資者進行[編纂]投資。自2016年至2026年，本集團已在成都錦欣康養的境內層面及在本公司的境外層面完成數輪[編纂]投資。有關[編纂]投資者身份及背景以及[編纂]投資主要條款的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司發展—[編纂]投資」一節。

### 我們的控股股東

於[編纂]完成後(假設[編纂]及[編纂]購股權計劃項下的購股權未獲行使)，錦欣投資將分別透過Hongxing Eldercare、Jinjun Eldercare Management、上海弘義皓睿、上海錦逸弘暉及上海錦醫

## 概 要

匠心控制本公司合共約[編纂]%的股權。因此，錦欣控股實體、錦欣投資、Hongxing Eldercare、Jinjun Eldercare Management、上海弘義皓睿、上海錦逸弘暉、上海錦醫匠心、錦欣僱員平台及錦欣匯澤將於上市後成為控股股東集團。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

### 申請於聯交所[編纂]

我們已向聯交所遞交[編纂]，以獲准[編纂]及[編纂]我們的股份，包括(i)已發行股份(包括將由優先股轉換而來的股份)，(ii)根據[編纂]將發行的股份(包括可能因行使[編纂]而發行的股份)，及(iii)根據[編纂]購股權計劃行使尚未行使購股權時將予發行的股份。我們符合上市規則第8.05(2)條下的市值／收入／現金流量測試。

### 股息

自註冊成立以來，本公司並未宣派任何股息。於2024年及截至2025年9月30日止九個月，我們的一家附屬公司分別宣派股息人民幣82.0百萬元及人民幣15.5百萬元。我們於2023年並無宣派或派付任何股息。

我們目前並無正式的股息政策或預定的股息支付率。任何宣派及派付股息以及股息金額均須遵守我們的細則及開曼公司法。董事會可不時向我們的成員派付董事會根據我們的財務狀況及利潤認為合理的中期股息。此外，董事會可不時按其認為適當的金額及日期就股份宣派及派付特別股息。有關我們宣派及派付股息的 legal 限制詳情，請參閱「財務資料—股息」。

### [編纂]統計數據

	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂] 港元計算
我們股份的市值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 我們股份的市值乃按預期將已發行的[編纂]股股份計算，假設[編纂]未獲行使，且並無計及[編纂]購股權計劃項下將予發行的股份。
- (2) 未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」一節所述調整後計算。

### [編纂]

經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]、費用及其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股[編纂]12.70港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，我們估計我們將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。

---

## 概 要

---

我們目前擬將該等[編纂]用於以下用途，惟視乎我們不斷發展的業務需求及不斷變化的市況而有所變動：

- [編纂]約[編纂]% (或[編纂]港元)用於在中國擴展養老設施網絡，以契合我們的多引擎賦能增長戰略；
- [編纂]約[編纂]% (或[編纂]港元)用於進一步強化我們的綜合業務營運能力，並提高我們全網絡的運營效率與服務質量；
- [編纂]約[編纂]% (或[編纂]港元)用於提升品牌知名度及營銷效果；及
- [編纂]約[編纂]% (或[編纂]港元)用作營運資金及一般公司用途，包括為日常運營提供資金、支持擴張期間的流動性需求，以及其他企業支出。

請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### [編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計我們的[編纂]開支將約為[編纂]港元(假設[編纂]未獲行使及按[編纂][編纂]港元)，約佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%。我們估計[編纂]開支包括[編纂]費用約[編纂]港元及非[編纂]費用[編纂]港元(包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]港元及其他費用及開支約[編纂]港元)。於[編纂]開支總額中，約[編纂]港元將直接歸屬於[編纂](將於[編纂]完成後自權益扣除)，而餘下約[編纂]港元將於合併全面虧損表中支銷。

### 法律及合規事宜

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無發生任何董事認為個別或合計可能會對我們的整體業務造成重大運營或財務影響的不合規事件。我們可能不時在日常及一般業務過程中涉及法律、仲裁或行政訴訟。董事確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何我們已被或將被列為其中一方且將對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的正在進行或受到威脅的法律、仲裁或行政訴訟，亦不知悉任何董事及高級管理層曾及將會親自參與任何有關訴訟。

---

## 概 要

---

### 近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間後及截至最後實際可行日期，我們持續擴大醫養結合網絡。於2025年11月，我們訂立2025年上海收購協議，並進一步收購上海國松的股權，以致我們截至最後實際可行日期持有上海國松合共90%股權。此外，於2025年12月，我們訂立協議，以在我們於2024年收購該等公司的股權後，收購Alpine Goals及Classic Edge的剩餘股權權益以及Fresh Miracle（即相關香港安老院舍的控股公司）的全部股權權益。詳情請參閱「歷史、重組及企業架構 — 往績記錄期間重大收購事項」。

董事確認，直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2025年9月30日（即本文件附錄一所載會計師報告所呈報期間的結算日）以來並無重大不利變動，且自2025年9月30日以來並無任何事件會對本文件附錄一所載會計師報告所載資料造成重大影響。