

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所含資料的概覽。由於此為概要，故並不包含對閣下而言可能屬重要的一切資料。閣下於決定是否投資[編纂]前，應閱覽本文件全文。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。閣下於決定是否投資[編纂]前應仔細閱覽該節。本節所用的多個詞彙在本文件「釋義」及「技術詞彙表」各節已有界定或說明。

### 概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。根據中指院的資料，中國的物業管理服務行業競爭激烈且較為分散，市場參與者眾多。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計約為43.6%。於二零一九年，我們所佔市場份額按在管總建築面積計約為杭州物業管理市場的1.79%。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲評為「中國物業行業AAA級信用企業」以及於二零一八年獲評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」。有關獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務—榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—我們的地理分布」一段。

### 我們的業務模式

我們的業務線包括：(i)物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務；(ii)非業主(主要為房地產開發商)增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)主要向業主及住戶提供的社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。有關我們主要業務線及其如何相輔相成的進一步詳情，請參閱「業務—我們的業務模式」一段。

於往績記錄期間，在管物業主要由宋都股份集團獨立開發或合作開發，而餘下則由獨立第三方房地產開發商開發。二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二

## 概要及摘要

零二零年首六個月，來自前者收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔本集團物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%及69.7%。我們相信，與宋都股份集團的長期業務關係將令我們處於有利地位，從而繼續受益於其項目儲備，我們認為這將推動我們的物業管理服務持續增長。

同時，我們亦一直尋求來自獨立第三方房地產開發商及／或獨立第三方的機會，以減少我們對宋都股份集團的依賴。有關實現此目標的措施詳情，請參閱「業務－物業管理服務－房地產開發商類型」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」各段。本集團將繼續採取措施減少對宋都股份集團的依賴。

### 我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要歸因於競爭優勢，即(i)我們為浙江省其中一間頂尖物業管理公司，品牌廣受認可；(ii)不同服務類型能夠相互創造協同效應及產生多種收益來源；(iii)我們的服務質量有助贏得客戶廣泛認可及提高品牌價值；(iv)我們受惠於與宋都股份集團的長期穩定業務合作；及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及專業人員。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的競爭優勢」一段。

### 我們的業務策略

我們希望並矢志成為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。具體而言，我們計劃主要通過實施策略實現目標，即(i)進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布；(ii)我們擬利用先進技術創建智慧社區並開發移動應用程式優化業務模式，以提高成本效益；(iii)繼續探索及擴展我們所提供的服務種類以滿足客戶的需求及擴闊收益基礎；(iv)進一步擴大我們的長租公寓業務；(v)進一步加強我們的風險管理及內控系統；及(vi)持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一段。

### 我們的客戶

我們物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的客戶群主要包括房地產開發商、業主及住戶。酒店業務的客戶群主要包括非預約酒店住客以及通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客。長租公寓業務的客戶群主要包括非預約客戶。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大客戶的收益貢獻合計分別佔總收益約31.3%、42.4%、42.4%及58.6%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們最大客戶的收益貢獻分別佔總收益約24.8%、34.2%、35.7%及41.8%。

## 概要及摘要

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團控制的非全資項目										
公司合作開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團控制的項目										
公司合作開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
<b>總計</b>	<b>59,792</b>	<b>100.0</b>	<b>71,094</b>	<b>100.0</b>	<b>95,659</b>	<b>100.0</b>	<b>45,569</b>	<b>100.0</b>	<b>59,500</b>	<b>100.0</b>

儘管於往績記錄期間大部分物業管理服務收益與宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的管理有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%及16.6%。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的非全資公司										
合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的非全資										
公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
<b>總計</b>	<b>12,002</b>	<b>100.0</b>	<b>38,830</b>	<b>100.0</b>	<b>51,548</b>	<b>100.0</b>	<b>22,823</b>	<b>100.0</b>	<b>31,659</b>	<b>100.0</b>

## 概要及摘要

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的非全資公司 合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的非全資 公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	少於0.1	12	0.1	2	少於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的 物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
<b>總計</b>	<b>11,380</b>	<b>100.0</b>	<b>17,283</b>	<b>100.0</b>	<b>54,587</b>	<b>100.0</b>	<b>14,730</b>	<b>100.0</b>	<b>19,656</b>	<b>100.0</b>

### 我們的供應商

我們的主要供應商主要為分包商。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大供應商分別佔銷售成本總額約15.5%、35.1%、27.5%及28.2%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，最大供應商分別佔銷售成本總額約4.5%、11.8%、8.1%及8.5%。

### 歷史財務資料概要

下表為我們於往績記錄期間的綜合業績概要，摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。

#### 綜合損益及其他全面收益表的選定項目

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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
收益	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利	24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
除稅前溢利	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
下列人士應佔年／期內溢利：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
	<b>13,965</b>	<b>20,889</b>	<b>35,236</b>	<b>13,902</b>	<b>16,350</b>
年／期內其他全面收益	-	-	(26)	-	-
下列人士應佔年／期內 全面收益總額：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
	<b>13,965</b>	<b>20,889</b>	<b>35,210</b>	<b>13,902</b>	<b>16,350</b>

## 概要及摘要

### 收益

我們的總收益由二零一七財年的人民幣84.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣133.0百萬元，主要由於非業主增值服務、物業管理服務、社區增值服務及其他業務收益增加。總收益由二零一八財年的人民幣133.0百萬元增加至二零一九財年的人民幣222.5百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣92.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣116.7百萬元，主要由於我們的整體業務增長。下表載列於往績記錄期間按各業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	%
	(未經審核)									
物業管理服務	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	少於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	<u>83,960</u>	<u>100.0</u>	<u>132,950</u>	<u>100.0</u>	<u>222,474</u>	<u>100.0</u>	<u>92,814</u>	<u>100.0</u>	<u>116,729</u>	<u>100.0</u>

- 我們的物業管理服務所產生收益由二零一七財年的人民幣59.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣71.1百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣95.7百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣45.6百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣59.5百萬元。有關持續增加主要受在管總建築面積因在管物業數目增加而增加所帶動。
- 我們的非業主增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣12.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣38.8百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣51.5百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣31.7百萬元。有關持續增加主要受於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務委聘項目增加所帶動。
- 我們的社區增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣11.4百萬元增加至二零一八財年的人民幣17.3百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣54.6百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣19.7百萬元。有關持續增加主要受裝修裝飾服務收益增加及在管物業數目增加，其為我們提供使用社區增值服務的更大客戶群。

## 概要及摘要

- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣5.7百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣20.7百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣9.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.9百萬元。我們的酒店業務所產生收益由二零一七財年人民幣31,000元增加逾115倍至二零一八財年的人民幣3.6百萬元，並增加至二零一九財年的人民幣18.6百萬元，主要由於我們的酒店業務於二零一八年十月開業。酒店業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣8.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要歸因於中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。我們的長租公寓業務所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣2.2百萬元(主要由於我們於二零一七年七月開始長租公寓服務)，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣2.1百萬元，而於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月則分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 毛利及毛利率

我們於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年的毛利率維持相對穩定，分別為29.7%、28.3%及29.2%。毛利率亦於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持相對穩定，分別為27.1%及27.6%。下表載列於所示期間按各業務線及客戶類型劃分的毛利及毛利率：

## 概要及摘要

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	估總毛利		毛利率 %	估總毛利		毛利率 %	估總毛利		毛利率 %	估總毛利		毛利率 %	估總毛利		毛利率 %
	毛利 百分比	毛利/ (毛損) 百分比		毛利 百分比	毛利/ (毛損) 百分比		毛利 百分比	毛利/ (毛損) 百分比		毛利 百分比	毛利/ (毛損) 百分比		毛利 百分比	毛利/ (毛損) 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	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
<b>物業管理服務</b>															
關聯方	2,385	9.5	21.4	2,575	6.9	21.0	5,695	8.8	22.0	2,234	8.9	21.1	3,594	11.2	32.7
獨立第三方	10,084	40.4	20.7	11,841	31.5	20.1	14,406	22.2	20.7	6,995	27.8	20.0	8,740	27.1	18.0
小計	12,469	49.9	20.9	14,416	38.4	20.3	20,101	31.0	21.0	9,229	36.7	20.3	12,334	38.3	20.7
<b>非業主增值服務</b>															
關聯方	3,884	15.6	35.0	13,892	37.0	35.9	17,892	27.6	37.9	7,562	30.0	34.2	11,766	36.5	37.7
獨立第三方	333	1.3	36.4	41	0.1	36.1	1,743	2.7	40.5	252	1.0	35.4	439	1.4	100.0
小計	4,217	16.9	35.1	13,933	37.1	35.9	19,635	30.3	38.1	7,814	31.0	34.2	12,205	37.9	38.6
<b>社區增值服務</b>															
關聯方	1,009	4.0	44.3	1,881	5.0	48.2	3,793	5.9	26.8	2,504	9.9	45.6	4,294	13.3	37.9
獨立第三方	6,980	28.0	76.7	7,616	20.3	56.9	18,367	28.3	45.4	4,733	18.8	51.3	3,870	12.1	46.5
小計	7,989	32.0	70.2	9,497	25.3	54.9	22,160	34.2	40.6	7,237	28.7	49.1	8,164	25.4	41.5

(未經審核)



## 概要及摘要

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零二零年首六個月			
	佔總毛利		毛利/ 毛損	佔總毛利		毛利/ 毛損	佔總毛利		毛利/ 毛損	佔總毛利		毛利/ 毛損	
	百分比	人民幣千元		百分比	人民幣千元		百分比	人民幣千元		百分比	人民幣千元		
其他業務													
酒店業務													
關聯方	-	-	-	-	7	少於0.1	12.0	3	少於0.1	7.3	(6)	少於0.1	(13.2)
獨立第三方	31	100.0	(1,156)	(3.1)	2,213	3.4	12.0	623	2.5	7.2	(669)	(2.1)	(13.2)
小計	31	100.0	(1,156)	(3.1)	2,220	3.4	12.0	626	2.5	7.2	(675)	(2.1)	(13.2)
長租公寓業務													
關聯方	-	-	-	-	85	0.1	35.7	21	0.1	17.7	-	-	-
獨立第三方	269	35.6	886	2.3	668	1.0	35.7	253	1.0	30.0	155	0.5	19.3
小計	269	35.6	886	2.3	753	1.1	35.7	274	1.1	28.5	155	0.5	19.3
總計	24,975	100.0	37,576	100.0	64,869	100.0	29.2	25,180	100.0	27.1	32,183	100.0	27.6

(未經審核)

有關進一步詳情，請參閱「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述—毛利及毛利率」一節。



## 概要及摘要

- 我們的物業管理服務毛利由二零一七財年的人民幣12.5百萬元增加至二零一八財年的人民幣14.4百萬元及增加至二零一九財年的人民幣20.1百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣9.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.3百萬元。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.9%、20.3%、21.0%、20.3%及20.7%。來自關聯方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局於二零二零年首六個月新冠肺炎疫情爆發期間頒布的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》獲豁免繳納社會保險費，令員工成本減少。根據上述通知，我們於二零二零年二月至二零二零年十二月獲豁免繳納部分基本養老保險、失業保險及工傷保險。由於中國新冠肺炎確診病例的增長數量已逐步減少，董事認為該紓困政策不太可能於二零二零年十二月後繼續，而倘不再實施該紓困政策，預期來自關聯方的毛利率將會與二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年來自關聯方的毛利率一致。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較低，主要由於一個虧損項目所致，其被員工成本因豁免繳納社會保險費而減少所抵銷。有關虧損項目的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費類型」一段。
- 我們的非業主增值服務毛利由二零一七財年的人民幣4.2百萬元增加至二零一八財年的人民幣13.9百萬元及增加至二零一九財年的人民幣19.6百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.2百萬元。我們的非業主增值服務毛利率於二零一七財年及二零一八財年維持相對穩定，分別為35.1%及35.9%，其後上升至二零一九財年的38.1%，主要由於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務的毛利率上升。有關毛利率由二零一九年首六個月的34.2%上升至二零二零年首六個月的38.6%，主要由於銷售協助服務及諮詢服務的毛利率上升，並由交付前服務的毛利率下降所抵銷。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於在二零二零年六月簽署合同，其收益根據合同期隨時間確認。由於該等項目處於初期，故於二零二零年首六個月產生的成本極低。
- 我們的社區增值服務毛利由二零一七財年的人民幣8.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣9.5百萬元及增加至二零一九財年的人民幣22.2百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣8.2百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一七財年的70.2%下降至二零一八財年的54.9%及下降至二零一九財年的40.6%，並由二零一九年首六個月的49.1%下降至二零二零年首六個月的41.5%，主要由於毛利率相對較低的裝修裝飾服務收益增加而導致社區增值服務整體毛利率下降。來自獨立第三方的毛利率較高，主要由

## 概要及摘要

於收取公用事業費用及社區空間服務的毛利率相對較高，當中的收益於往績記錄期間主要源自獨立第三方。

- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)毛利由二零一七財年的人民幣0.3百萬元減少至二零一八財年的毛損人民幣0.3百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣3.0百萬元，並由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.9百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.5百萬元。其他業務的毛利率由二零一七財年的38.2%下降至二零一八財年的毛損率4.7%及上升至二零一九財年的毛利率14.4%，並由二零一九年首六個月的毛利率9.3%下降至二零二零年首六個月的毛損率8.8%。我們的酒店業務毛利由二零一七財年的毛利人民幣31,000元減少至二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣2.2百萬元。酒店業務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣0.6百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.7百萬元。由於我們二零一八年十月開業的酒店業務在營運初期產生毛損，毛利率由二零一七財年的100.0%下降至二零一八財年的-32.5%，並上升至二零一九財年的12.0%。有關毛利由二零一九年首六個月的毛利率7.2%下降至二零二零年首六個月的毛損率13.2%，原因為中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。來自獨立第三方的毛利率於二零一七財年高達100%，原因為在二零一八年十月開展酒店業務前租賃酒店樓宇內的商業購物商場，宋都股份集團與我們協定二零一八年一月前商業購物商場不會產生租金成本。由於二零一七財年酒店業務並無關聯方交易，故二零一七財年來自關聯方的毛利率為零。二零一八財年來自獨立第三方的毛損率主要是由於酒店業務處於營運初期，期間我們主要專注於推廣活動。由於二零一八財年酒店業務並無收益源自關聯方，故二零一八財年來自關聯方的毛利率為零。我們的長租公寓業務由二零一七財年的毛利人民幣0.3百萬元增加至二零一八財年的毛利人民幣0.9百萬元，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣0.8百萬元，而於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月則分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。毛利率由二零一七財年的35.6%上升至二零一八財年的40.6%，主要歸因於二零一八財年的入住率上升令收益增加，並下降至二零一九財年的35.7%及由二零一九年首六個月的28.5%下降至二零二零年首六個月的19.3%，主要由於我們降低平均每平方米合同月租。於二零一七財年、二零一八財年及二零二零年首六個月，由於長租公寓業務並無關聯方交易，故各期間來自關聯方的毛利率為零。來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低，主要由於與期內獨立第三方的月租相比，關聯方的月租較低而令來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述」一段。

## 概要及摘要

### 綜合財務狀況表選定項目

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	12,082	36,712	30,769	29,612
流動資產	90,413	133,977	184,889	223,039
資產總值	102,495	170,689	215,658	252,651
流動負債	60,033	157,815	128,263	152,253
非流動負債	16,680	4,983	3,456	109
負債總額	76,713	162,798	131,719	152,362
流動資產／(負債)淨額	30,380	(23,838)	56,626	70,786
總資產減流動負債	42,462	12,874	87,395	100,398
本公司權益股東應佔權益總額	25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益	-	-	594	754
權益總額／資產淨值	25,782	7,891	83,939	100,289

我們於二零一八年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣7.9百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為資產淨值人民幣25.8百萬元，主要由於重組所產生視作分派人民幣38.8百萬元(產生該等視作分派的代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定)，並由二零一八財年的溢利及全面收益總額人民幣20.9百萬元所抵銷。

我們於二零一九年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣83.9百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為資產淨值人民幣7.9百萬元，主要歸因於二零一九財年重組所產生發行股份所得款項人民幣40.3百萬元及二零一九財年的溢利及全面收益總額人民幣35.2百萬元。

我們於二零二零年六月三十日錄得資產淨值人民幣100.3百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為資產淨值人民幣83.9百萬元，主要歸因於二零二零年首六個月的溢利及全面收益總額人民幣16.4百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為流動資產淨值人民幣30.4百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。於二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，而二零一八年十二月三十一日則錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於現金及現金等價物、合同資產及受限制銀行結餘增加以及貿易及其他應付款項、合同負債及貿易及其他應收款項減少所致。我們於二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收

## 概要及摘要

款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至一年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣18.8百萬元；(ii)現金及現金等價物因期內純利增加而增加人民幣15.3百萬元；(iii)合同資產因二零二零年首六個月根據裝修裝飾協議履約而增加人民幣3.6百萬元；及部分由(iv)分包成本隨著業務增長而上漲，令貿易應付款項增加並使貿易及其他應付款項增加人民幣23.2百萬元所抵銷。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表選定項目的說明」及「財務資料—流動資產及流動負債」各段。

### 綜合現金流量表概要

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	19,896	30,392	50,652	21,146	25,858
營運資金變動	33,759	21,595	(3,711)	(37,542)	(3,706)
已付中國企業所得稅	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(6,638)	(8,353)
經營活動產生/(所用)現金淨額	48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動(所用)/產生現金淨額	(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303
融資活動所用現金淨額	(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
匯率變動的影響	-	-	(26)	-	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
於一月一日的現金及現金等價物	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
於十二月三十一日/六月三十日的現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

附註：於二零一九年首六個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣23.0百萬元，即除稅前溢利約為人民幣18.5百萬元，並經合同資產以及貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加約人民幣32.1百萬元而增加約人民幣39.4百萬元所調整，有關增幅主要由於中國業主及住戶的付款模式使二零一九年首六個月的物業管理費收繳率大幅下降，而根據中指院的數據，有關款項通常於一年的最後一季前後結清，部分由合同負債以及貿易及其他應付款項增加約人民幣3.5百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間的現金流量的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量」一段。

## 概要及摘要

### 主要財務比率概要

下表載列於所示年度日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於
				六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
股本回報率	74.3%	124.1%	76.7%	不適用
總資產回報率	19.1%	15.3%	18.2%	不適用
流動比率	1.5 倍	0.8 倍	1.4 倍	1.5 倍
資本負債率 <sup>(附註1)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 由於我們於往績記錄期間錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一段。

### [編纂]統計數據

我們已根據假設[編纂](並無計及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)編製以下統計數據。我們亦已假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使。

	根據每股 [編纂] [編纂]港元計算	根據每股 [編纂] [編纂]港元計算
股份市值 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(附註2及3)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 根據緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。
- (2) 用於計算本公司權益股東應佔每股[編纂]綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算(假設[編纂]及[編纂]已於二零二零年六月三十日完成，且不計及任何於[編纂]獲行使後可予發行的股份)。
- (3) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。



## 概要及摘要

### 股息

董事會目前並未採納任何股息政策，亦無預設派息比率。董事會全權酌情決定是否宣派任何股息及(如決定宣派)可能宣派股息的時間及金額。於往績記錄期間，我們並無向股東宣派或派付任何股息。本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息(如有)，並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。此外，日後的股息派付將取決於我們是否可從中國附屬公司收到股息，因此，股息派付將受限於(其中包括)中國法律以及附屬公司是否因銀行信貸融資或我們或附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾而產生債務或虧損。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一段。

### [編纂]

假設[編纂]未獲行使並假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，扣除與[編纂]有關的[編纂]費用及估計開支後，我們估計[編纂][編纂]合共約為[編纂]港元。董事現擬將有關[編纂]用於以下用途：

- (a) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於長三角地區擴充業務規模、提高市場份額及擴大地理分布，其中：(i)約[編纂]%或[編纂]港元將用於收購、投資業務專注於向長三角地區的住宅及/或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。於本文件日期，我們尚未物色或落實任何收購目標；及(ii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務；
- (b) 約[編纂]%或[編纂]港元將透過利用先進科技創建智慧社區及為業主及住戶開發移動應用程式；
- (c) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於探索、擴展及擴大社區增值服務及其他業務，尤其是長租公寓業務；及
- (d) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 概要及摘要

### 風險因素

我們的業務面臨包括本文件「風險因素」一節所載的風險。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。我們面臨的若干主要風險包括(i)我們的業務策略受限於不確定因素及風險，因此我們未必能按計劃實現未來增長；(ii)我們嚴重倚賴宋都股份集團及我們未來發展可能受宋都股份集團的前景影響；(iii)我們可能無法按計劃或以有利條款獲得新物業管理協議；(iv)我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續；及(v)員工成本及分包成本之波動可能會影響我們的增長率及盈利能力。

### 不合規

根據我們的中國法律顧問表示，除本文件「業務—法律訴訟及合規」一段披露外，於最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守相關中國法律。

### 競爭

根據中指院的數據，中國的物業管理服務行業競爭高度激烈且較為分散，市場參與者眾多。董事認為，我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司。我們認為主要的競爭因素有(其中包括)營運規模、服務的價格及質量、品牌知名度及財務資源。董事認為(i)就非業主增值服務而言，我們主要與其他提供類似服務的物業管理公司競爭；(ii)就社區增值服務而言，我們主要與提供類似服務的眾多商號及個人競爭；(iii)就酒店業務而言，我們主要與當地收取類似費用的酒店競爭；及(iv)就長租公寓業務而言，我們主要與於附近社區以類似租金營運長租公寓的其他當地公司競爭。有關我們營運所在的物業管理行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

### [編纂]

我們將承擔的[編纂]相關[編纂]總額(包括[編纂]佣金)估計為人民幣[編纂]元(佔[編纂][編纂]約[編纂]%，按[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍中位數計算)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後作為權益扣減列賬。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已於或預期於綜合損益及其他全面收益表扣除，其中約人民幣[編纂]元已於往績記錄期間之前扣除、人民幣[編纂]元已於往績記錄期間內扣除以及約人民幣[編纂]元預期於往績記錄期間結束後及[編纂]完成後扣除。董事預期[編纂]將對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。



## 概要及摘要

### 近期發展及無重大不利變動

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就物業管理服務訂立八份具法律約束力的新協議及中標兩次，有關詳情概述如下：

編號	物業類型	房地產		開始或 交付時間	概約在管 建築面積／ 概約訂約 建築面積／ 概約預期訂約 建築面積
		開發商類型	合同期限		千平方米
1.	住宅	宋都股份集團 獨立開發	無固定期限 <sup>(附註1)</sup>	二零二二年七月	291
2.	住宅	宋都股份集團 獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132
3.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年九月	51
4.	非住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	296
5.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年十月	77
6.	住宅	獨立第三方	六個月	二零二零年十月	148
7. <sup>(附註2)</sup>	非住宅	獨立第三方	三年一個月	二零二零年十二月	53
8.	住宅	宋都股份集團 合作開發	五年	二零二三年九月	246
9.	住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	112
10. <sup>(附註3)</sup>	住宅	獨立第三方	六個月	二零二一年一月	9

附註：

- (1) 前期物業管理協議的有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽署為止。
- (2) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為37個月。
- (3) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為六個月。

董事認為，上述新協議及標書的主要條款與於往績記錄期間訂立者相若。此外，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，就非業主增值服務而言，我們就五項物業訂立新協議或中標。

## 概要及摘要

於最後可行日期，(i)就物業管理服務而言，我們向45項物業提供服務，在管總建築面積約為8.0百萬平方米，而規劃中物業數目為20項，訂約建築面積約為3.3百萬平方米；(ii)就非業主增值服務而言，我們目前的項目涉及39項物業，規劃中項目涉及一項物業；及(iii)就社區增值服務而言，我們目前的項目涉及23項物業，規劃中項目涉及20項物業。

於二零二零年六月三十日之後及直至最後可行日期，本集團繼續專注於業務運營。我們的收益由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣106.7百萬元增加6.5%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣113.6百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益增加約人民幣14.9百萬元；(ii)非業主增值服務收益增加約人民幣8.5百萬元；(iii)社區增值服務收益減少約人民幣16.1百萬元；及(iv)其他業務收益減少約人民幣0.4百萬元。我們的毛利由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣32.8百萬元增加16.8%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣38.3百萬元，主要歸因於業務增長帶動收益增加約人民幣6.9百萬元，並由銷售成本增加約人民幣1.4百萬元(與收益增長一致)抵銷。我們的毛利率於截至二零一九年十一月三十日止五個月及截至二零二零年十一月三十日止五個月保持相對穩定，分別約為30.7%及33.7%。上述經選定未經審核財務資料來自截至二零二零年十一月三十日止五個月及十一個月的未經審核中期財務報表，有關報表已由申報會計師根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

自近期在二零一九年十二月首次報道新冠肺炎疫情爆發以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國公民亦加強防護措施，例如使用口罩及勤洗手。倘若我們因新冠肺炎而僅維持最低限度的業務營運，我們的僱員及分包商數目將分別減少40%及40%，以維持最低限度的營運。此外，我們將餘下僱員的薪金削減30%。因此，我們的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務將產生的每月最低固定成本分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。假設(i)並無產生收益；(ii)僅留下極少員工；(iii)將新冠肺炎爆發高峰期的影響用於預測相關開支將產生的額外成本；(iv)我們只使用現金及現金等價物；及(v)我們將不會收到[編纂][編纂]；及考慮到根據過往結算模式及到期貿易應付款項結算情況對貿易應收款項結算情況作出的審慎估計，董事認為，於最低限度業務營運的情況下，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於30個月內仍可維持財務穩健。倘上述所有假設均保持不變(我們將收取[編纂][編纂]約10%或約[編纂]港元用於營運資金及其他一般企業用途除外)，董事認為，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於32個月內仍可維持財務穩健。

## 概要及摘要

董事確認，於往績記錄期間後直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，而除本文件所披露者外，我們的整體業務模式直至最後可行日期並無重大變動。浙江省地方當局規定企業於農曆新年後延遲復工時間。於最後可行日期，董事確認，本集團已正常復工。本集團已實行多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本文件「業務—社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。

自新冠肺炎爆發以來，(i)宋都股份集團獨立開發的一項住宅物業；及(ii)宋都股份集團合作開發的三項住宅物業因農曆新年後押後復工而延遲交付。上述物業其後於二零二零年八月至二零二零年十一月期間交付。由於交付延遲，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自上述四項物業的收益比原來預期少約人民幣4.8百萬元，其中(i)約人民幣0.3百萬元歸屬於物業管理服務；(ii)約人民幣4.5百萬元歸屬於非業主增值服務；及(iii)約人民幣0.1百萬元以內的金額歸屬於社區增值服務。董事認為，上述截至二零二零年十二月三十一日止年度的預期收益減少人民幣4.8百萬元對整體財務表現及財務狀況並不重大。

酒店業務亦受新冠肺炎的爆發影響。然而，由於酒店業務所得收益在往績記錄期間佔總收益的比例相對較小，董事認為受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。自二零二零年七月一日起及直至最後可行日期，我們酒店業務的營運維持穩定，杭州西湖河坊街亞朵酒店的入住率約為82.4%，高於該酒店於往績記錄期間的入住率。

鑒於(i)物業交付延遲導致截至二零二零年十二月三十一日止年度預期收益減少對整體財務表現及財務狀況並不重大；(ii)受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響；(iii)新冠肺炎爆發後，中國政府實施扶持企業的政策；及(iv)誠如中指院所告知，自二零二零年第二季度起，中國房地產市場逐漸從影響中復甦，故董事認為，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，新冠肺炎爆發並無對我們各業務線造成重大影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監察我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期綜合財務狀況表的日期)起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況概無重大不利變動，自二零二零年六月三十日起直至本文件日期，並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示資料造成重大影響。

## 概要及摘要

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設概無因[編纂]或任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)，宋都和業將於本公司已發行股本中擁有約[編纂]%權益。於最後可行日期，宋都和業由招商永隆信託有限公司(透過其代名公司)(作為俞建午信託的受託人)及俞先生(作為財產授予人)全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業及俞先生將為我們的控股股東(定義見上市規則)。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。