

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

## 概覽

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。根據億翰智庫的資料，按總收益計算，我們在2020中國物業企業綜合實力百強中的市場份額約為0.26%。截至2020年12月31日，我們管理65個項目，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積進一步增至11.4百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎－成渝城市群。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業－中國金鑰匙獎及2020中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%，主要是因為(i)我們的在管物業項目位於一線、新一線及二線城市，(ii)我們的在管住宅物業主要面向通常需較高水平物業管理服務的中高端物業買家，及(iii)我們亦管理商務物業，而收取其物業管理費一般較高。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，及我們獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。2019年我們的淨利潤率為16.8%，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，在中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位，主要是因為(i)我們來

---

## 概 要

---

自非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的收益，一般毛利率相比於物業管理服務為高，而前者佔我們總收益百分比相對較高，情況亦意味著我們的物業管理服務客戶群可以使我們從其他業務線產生多元化收益來源；及(ii)根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們就住宅物業收取的物業管理費高於物業管理企業百強。

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化民生服務。我們的服務與人們日常生活所需以及業主和企業日常運營所需息息相關。我們相信，我們的核心價值在於我們有能力幫助我們個人客戶生活得更安全及更舒適、健康和便利，並協助我們的商業客戶創造佳績。

我們在往績記錄期獲得了高速增長。我們的收入從2018年的人民幣258.0百萬元增長47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從四個業務分部產生收入：

- 物業管理服務：我們為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。我們的服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- 非業主增值服務：我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務；

## 概 要

- 商業運營服務：我們提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃；及
- 民生服務：我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

下表載列所示期間我們總收入按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	189,724	32.3
非業主增值服務.....	50,862	19.7	128,402	33.7	168,335	28.6
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
民生服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	117,248	19.9
<b>總計 .....</b>	<b><u>257,964</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>380,543</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>588,263</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

非業主增值服務收入由2018年的人民幣50.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣128.4百萬元，主要因為(i)我們於2018年底開始向非業主提供交付前服務及交付後維修與保養服務；及(ii)我們為新希望房地產集團所開發的更大量可供出售項目提供案場管理服務。非業主增值服務收入由2019年的人民幣128.4百萬元進一步增加至2020年的人民幣168.3百萬元，主要是由於2020年新希望房地產集團開發的項目數量增加，令我們的案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務收入不斷增加。

民生服務收入由2018年的人民幣28.3百萬元增加至2019年的人民幣38.9百萬元，主要是由於2019年我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務。民生服務收入由2019年的人民幣38.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣117.2百萬元，主要

## 概 要

原因為(i)我們於2019年底開始提供並擴張線上及線下零售服務及餐飲服務；及(ii)社區資產管理服務收入增加，原因為我們擴大了停車場相關服務。

於往績記錄期，淨利潤由2018年的人民幣41.1百萬元增加至2019年的人民幣64.0百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣109.8百萬元，主要是由於(i)我們的業務規模擴大及我們就所提供服務收取的平均物業管理費增加；(ii)擴充毛利率較高的現有服務，如停車場相關服務、物業代理服務等社區資產管理服務；(iii)我們不斷開拓及推出毛利率較高的新服務，如租戶管理服務；(iv)通過分包及精簡公司預算實施成本控制措施；及(v)作為2020年一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們所需作出的社會保險基金供款獲削減。

下表載列所示年度我們總收入按業務線及物業開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>物業管理服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	104,519	40.5	127,008	33.4	150,053	25.6
新希望房地產集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	6,154	2.4	6,608	1.7	19,627	3.3
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	5,760	2.2	7,092	1.9	15,482	2.6
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	4,562	0.8
<b>小計</b> .....	<b>116,433</b>	<b>45.1</b>	<b>140,708</b>	<b>37.0</b>	<b>189,724</b>	<b>32.3</b>
<b>非業主增值服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	38,439	14.9	111,231	29.2	118,842	20.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	12,423	4.8	17,171	4.5	43,679	7.4
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	2,705	0.5
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	3,109	0.5
<b>小計</b> .....	<b>50,862</b>	<b>19.7</b>	<b>128,402</b>	<b>33.7</b>	<b>168,335</b>	<b>28.6</b>

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>商業運營服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b> .....	<b>62,373</b>	<b>24.2</b>	<b>72,571</b>	<b>19.1</b>	<b>112,956</b>	<b>19.2</b>
<b>民生服務<sup>(5)</sup></b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	14,036	5.5	22,868	6.0	49,498	8.4
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2,030	0.8	2,612	0.7	6,594	1.1
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	4,420	1.7	3,730	1.0	5,818	1.0
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	7,810	3.0	9,652	2.5	55,338	9.4
<b>小計</b> .....	<b>28,296</b>	<b>11.0</b>	<b>38,862</b>	<b>10.2</b>	<b>117,248</b>	<b>19.9</b>
<b>總計</b> .....	<b>257,964</b>	<b>100.0</b>	<b>380,543</b>	<b>100.0</b>	<b>588,263</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

## 概 覽

下表載列截至所示日期我們項目總數及在管樓面面積以及所示年度按物業開發商類別劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度												
	2018年		2019年		2020年								
	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)							
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	28	4,189	104,519	89.8	38	5,677	127,008	90.3	47	6,998	150,053	79.0	
新希望房地產集團的 合營企業或聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	3	695	6,154	5.3	3	695	6,608	4.7	8	1,937	19,627	10.4	
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	2	139	5,760	4.9	4	163	7,092	5.0	5	178	15,482	8.2	
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,128	4,562	2.4
<b>總計</b> .....	<b>33</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>	

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括四川新希望實業有限公司、成都申龍房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

## 概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務.....	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務.....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務.....	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
<b>總計／合計.....</b>	<b><u>109,929</u></b>	<b>42.6</b>	<b><u>159,504</u></b>	<b>41.9</b>	<b><u>247,372</u></b>	<b>42.1</b>

我們的整體毛利率受我們各業務分部的毛利率以及各分部提供的服務類別波動的影響。於往績記錄期，我們的整體毛利率有所波動，主要反映我們非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的毛利率波動，此乃由於(i)拓展案場管理服務及社區資產管理服務；及(ii)我們新推出的服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務。

物業管理服務毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的27.1%，主要是由於我們總在管樓面面積增加推動的業務擴張，以及平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增加至2019年的每平方米人民幣3.69元。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及實現業務擴張帶來的更大規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

非業主增值服務毛利率由2018年的35.9%上升至2019年的42.1%，主要由於我們於2019年擴充非業主增值服務而實現規模經濟。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基

---

## 概 要

---

金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本（其中大部分為員工成本）有所減少。該減少部分被我們開始為新希望房地產集團在我們之前沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務和初步規劃及設計諮詢服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利率由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%，主要是由於溫州立體城產生虧損，該項目仍處於運營初期階段，導致前期運營成本超出我們來自向該項目提供商業運營服務的收入。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里（一條位於溫州的購物街）作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

民生服務毛利率由2018年的53.6%上升至2019年的58.6%，主要是由於(i)通過發展公共空間管理服務，我們的社區生活服務收入幾乎翻了一番，創造了高利潤率；及(ii)我們擴大了社區資產管理服務，如停車場相關服務及物業代理服務，該等服務均具有較高的毛利率。民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%，主要是因為我們開始提供新服務（如線上及線下零售服務及餐飲服務），以擴大客戶群，搶佔更高市場份額；由於該等服務是新提供的服務，故我們於初期階段產生的運營成本相對較高。此外，由於其服務性質，我們的線上及線下零售服務及餐飲服務的毛利率相對較低。

我們於2019年6月開始計劃開發線上及線下零售業務及準備相關營業執照、許可證及備案，並於2019年8月開始計劃開發餐飲服務。我們花了數月時間整合業務單位，建立供應鏈，獲取所需資源，籌備營業場點及網上平台。因此，直至2019年最後一個季度，我們才開始運營線上及線下零售服務及餐飲服務並錄得相關收益。於2019年及2020年，我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務分別錄得毛利人民幣0.1百萬元及人民幣7.0百萬元。於2019年至2020年，我們線上及線下零售服務以及餐飲服務的毛利率由14.6%增至21.7%，主要是因為該業務線於2020年方開始成熟，但我們於2019年籌備推出該條業務線時需要提前投放大量資源。我們的民生服務分部於2019年至2020年的收益及毛利增長部分歸因於我們的線上及線下零售服務以及餐飲服務在2019年最後季度開始盈利。

## 概 要

下表載列所示年度我們毛利及毛利率按業務線及物業開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>物業管理服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	25,658	24.5	34,790	27.4	47,546	31.7
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	2,339	38.0	2,549	38.6	6,171	31.4
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	1,535	26.6	776	10.9	4,289	27.7
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	1,202	26.3
<b>小計</b> .....	<u>29,532</u>	25.4	<u>38,115</u>	27.1	<u>59,208</u>	31.2
<b>非業主增值服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	13,670	35.6	46,591	41.9	52,418	44.1
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	4,571	36.8	7,448	43.4	18,639	42.7
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	1,169	43.2
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	1,430	46.0
<b>小計</b> .....	<u>18,241</u>	35.9	<u>54,039</u>	42.1	<u>73,656</u>	43.8
<b>商業運營服務</b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b> .....	<u>46,999</u>	75.4	<u>44,577</u>	61.4	<u>61,866</u>	54.8

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>民生服務<sup>(5)</sup></b>						
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> .....	9,889	70.5	16,628	72.7	31,270	63.2
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	1,160	57.1	1,771	67.8	4,109	62.3
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> .....	2,227	50.4	1,856	49.8	3,058	52.6
獨立第三方 <sup>(4)</sup> .....	1,881	24.1	2,518	26.1	14,205	25.7
<b>小計</b> .....	<b>15,157</b>	<b>53.6</b>	<b>22,773</b>	<b>58.6</b>	<b>52,642</b>	<b>44.9</b>
<b>總計</b> .....	<b>109,929</b>	<b>42.6</b>	<b>159,504</b>	<b>41.9</b>	<b>247,372</b>	<b>42.1</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括成都申瓏房地產開發有限公司、四川新希望實業有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。
- (5) 我們已將民生服務分部下的線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務的相關數據納入獨立第三方類別，原因是我們無法確定該等服務的客戶是否與特定類型的物業開發商開發的任何物業項目有關。

---

## 概 要

---

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的物業管理服務毛利率一般高於提供予由獨立第三方開發的項目。有關差異主要是因為由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發並由我們管理的項目主要為住宅物業；而由獨立第三方開發的若干項目為地鐵設施及交通導向型開發項目，因其公共服務性質使然，毛利率通常較低。

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司、我們控股股東的聯繫人及獨立第三方開發的項目的非業主增值服務毛利率相對保持同一水平，並無顯著差異。

於往績記錄期，我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的民生服務毛利率一般高於提供予由獨立第三方開發的項目。該差異主要是因為我們提供予由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的聯繫人開發的項目的民生服務主要為停車場相關服務等社區生活服務及社區資產管理服務，毛利率相對較高；而我們提供予由獨立第三方開發的項目的民生服務主要為營銷活動組織服務以及線上及線下零售服務及餐飲服務，由於其服務性質使然，毛利率通常較低。此外，由於我們的線上及線下零售服務及餐飲服務仍處於運營初期，所產生的運營成本相對較高，因而令毛利率進一步降低。

## 概 要

下表載列所示年度我們按最終付款客戶類型劃分的毛利率明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
新希望房地產集團、新希望房地產集團 的合營企業或聯營公司及我們控股股 東的聯繫人（「新希望房地產集團及關 聯公司」）.....	34.7%	41.7%	43.7%
獨立第三方 .....	45.2%	42.0%	40.9%
<b>總計／合計.....</b>	<b>42.6%</b>	<b>41.9%</b>	<b>42.1%</b>

於2018年，我們來自獨立第三方的毛利率高於來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率，主要是因為我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率主要源自物業管理服務及非業主增值服務，而我們來自獨立第三方的毛利率主要源自物業管理服務、商業運營服務及民生服務。由於2018年商業運營服務及民生服務總體毛利率高於非業主增值服務，我們提供予獨立第三方的服務的毛利率高於提供予新希望房地產集團及關聯公司的服務。於2019年，我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率由2018年的34.7%增至2019年的41.7%，乃由於我們擴充非業主增值服務及實現更大規模經濟，且我們來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率與來自獨立第三方的毛利率並無顯著差異。於2020年，我們來自獨立第三方的毛利率降至40.9%，低於來自新希望房地產集團及關聯公司的毛利率，主要是因為2020年我們擴充提供予獨立第三方的線上及線下零售服務及餐飲服務，而該等服務因其服務性質使然，毛利率相對較低。

## 概 要

下表載列所示年度按物業開發商類別劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
新希望房地產集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	3.41	3.50	3.41
新希望房地產集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	3.02	2.86	2.84
我們控股股東的聯繫人 <sup>(3)</sup> . . . . .	8.09	10.72	10.90
獨立第三方 <sup>(4)</sup> . . . . .	—	—	1.99
<b>整體平均物業管理費<sup>(5)</sup> . . . . .</b>	<b>3.53</b>	<b>3.69</b>	<b>3.44</b>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業，該等合營企業或聯營公司包括成都申瓏房地產開發有限公司、四川新希望實業有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業，其他聯繫人包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司、成都新麗美醫療美容醫院有限公司。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。
- (5) 有關我們如何為物業管理服務定價的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

於往績記錄期，就非業主增值服務、商業運營服務及民生服務而言，按物業開發商類別釐定的費率並無實質性差異。

## 概 要

下表載列截至所示日期我們項目總數及在管樓面面積按物業類別劃分的明細以及所示年度物業管理服務收入按物業類別劃分的明細，兩者均列出絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	項目數量	樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
住宅 .....	20	3,245	62,459	53.6	28	4,594	88,908	63.2	40	6,951	112,452	59.3
非住宅												
— 商務 .....	13	1,778	53,974	46.4	16	1,930	51,006	36.2	18	2,100	70,420	37.1
— 其他非住宅 .....	-	-	-	-	1	11	794	0.6	7	1,190	6,852	3.6
<b>總計 .....</b>	<b>33</b>	<b>5,023</b>	<b>116,433</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>6,535</b>	<b>140,708</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>10,241</b>	<b>189,724</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

截至2020年12月31日，我們訂約向尚未交付予我們的26個住宅項目提供前期物業管理服務協議項下的物業管理服務，但尚未開始對此就提供物業管理服務的合同責任收取物業管理費。在26個尚未交付的項目中，18個由新希望房地產集團開發，其餘由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發。截至同日，我們的未交付項目總合約樓面面積約為5.1百萬平方米。未交付項目交付及產生收入的估計時間介乎2021年2月至2023年6月。

下表載列截至2020年12月31日我們在管項目及已訂約但未交付項目的物業管理服務協議到期時間：

	在管項目				已訂約但未交付項目			
	樓面面積		協議數目		樓面面積		協議數目	
	(千平方米)	%	數目	%	(千平方米)	%	數目	%
無固定期限的物業管理服務協議 .....	7,839	76.5	50	76.9	5,082	100.0	26	100.0
以下固定時間到期的物業管理服務協議：								
截至2021年12月31日止年度 .....	1,306	12.8	6	9.2	-	-	-	-
截至2022年12月31日止年度 .....	914	8.9	7	10.8	-	-	-	-
截至2023年12月31日止年度 .....	182	1.8	2	3.1	-	-	-	-
<b>總計 .....</b>	<b>10,241</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>	<b>5,082</b>	<b>100.0</b>	<b>26</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

- 聚焦於中國都市圈以及城市群，高質量快速增長的民生服務運營商；
- 多元化、高質量的在管物業組合及專業的商業運營服務能力；
- 根據客戶需求而豐富的民生服務，形成民生服務生態體系；
- 來自新希望集團的強大支持，該集團是一家以為客戶創造美好生活為願景的綜合性產業集團，服務範圍涵蓋多個產業；
- 智能信息系統提高運營效率和客戶體驗；及
- 幸福奮鬥的企業文化與優秀複合的團隊，為業務增長提供了組織保障。

### 我們的戰略

我們擬實施以下策略以進一步增強我們於中國物業管理行業的市場地位：

- 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模；
- 圍繞居民對美好生活的向往，鏈接新希望集團的產業，繼續做強民生服務；
- 繼續加大科技投入，提高服務質量以及運營效率；
- 提高商業運營服務的運營效率，增強社區服務能力；及
- 持續健全人力資源體系，以保障業務增長。

---

## 概 要

---

### 我們與新希望集團的策略業務關係及對新希望集團的依賴

我們已與中國綜合性產業集團新希望集團保持長期策略業務關係。於2018年、2019年及2020年，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣242.4百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及41.2%。新希望集團亦為我們於往績記錄期的供應商，向我們提供若干食品及乳製品。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。此外，我們向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人開發的物業項目提供物業管理服務而產生的收入，分別佔2018年、2019年及2020年我們物業管理服務分部總收入的100.0%、100.0%及97.6%。新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人開發的物業項目總在管樓面面積於2018年、2019年及2020年12月31日分別約為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及9.1百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，物業管理服務供應商自其聯屬物業開發商獲得物業項目在中國乃屬常見。我們可能於未來繼續與新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司及我們控股股東的其他聯繫人保持合作並對彼等加以依賴，我們於2020年開始調配更多資源以加快與獨立第三方物業開發商的業務發展。截至2020年12月31日，我們管理由獨立第三方物業開發商開發的五個物業項目，在管總樓面面積為1.1百萬平方米，佔同日我們總在管樓面面積的11.0%。我們提供予獨立第三方物業開發商開發的物業項目的物業管理服務所產生收入佔我們2020年物業管理服務分部所產生總收入的2.4%。截至最後實際可行日期，我們管理十項獨立第三方物業開發商所開發的物業項目，總在管樓面面積為1.5百萬平方米，佔截至同日總在管樓面面積的13.2%。有關我們減少依賴新希望集團的措施的詳情，請參閱「業務－我們的戰略－持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模」。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會、商戶、住戶及租戶。於2018年、2019年及2020年，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.0百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣262.5百萬元，分別佔我們同期總收入的24.8%、35.2%及44.6%。於往績記錄期，我們最大客戶為新希望集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。於2018年、2019年及2020年，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣

## 概 要

242.4百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及41.2%。請參閱「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除新希望集團外，我們於往績記錄期的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期，新希望集團也是我們2020年的第二大供應商，我們向其購買若干食品及乳製品，涉及金額人民幣5.9百萬元，佔我們總銷售成本的1.7%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的外包商及我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。於2018年、2019年及2020年，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣13.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.8%、6.8%及7.4%。於2018年、2019年及2020年，向我們的最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣8.2百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約2.2%、1.5%及2.4%。於往績記錄期，除了我們2020年的第二大供應商新希望集團外，我們的五大供應商全部均為獨立第三方。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

### 控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，Golden Rose將直接持有本公司已發行股本的[編纂]。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟則由Sea Glory Developments Limited(由Cathaya Trust的受託人全資擁有的特殊目的控股公司)全資擁有。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。根據一致行動契約，劉先生及劉暢女士透過Golden Rose、新晟、Adventure Way Pte. Ltd.及Medea Investments Limited控制本公司股東大會上超過30%的投票權。因此，根據上市規則，劉先生、劉暢女士、Golden Rose、新晟、Medea Investments Limited及Adventure Way Pte. Ltd.為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，而於[編纂]後該等協議將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

### [編纂]前投資

August Mist向本公司投資，現金代價為359,200美元，且已於2020年12月25日結算。August Mist於[編纂]前投資下的每股投資成本總額較每股[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元)折讓約[編纂]。August Mist持有的股份將受[編纂]

## 概 要

後六個月期間的禁售期所限。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]前投資」。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），August Mist將持有本公司全部已發行股本的約[編纂]%。

### 主要財務資料摘要

下文所載財務資料的歷史數據摘要摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的合併經審核財務報表（包括隨附附註）及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

#### 合併損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
收入 .....	257,964	380,543	588,263
銷售成本.....	(148,035)	(221,039)	(340,891)
<b>毛利 .....</b>	<b>109,929</b>	<b>159,504</b>	<b>247,372</b>
其他（虧損）／收入淨額.....	(1,183)	7,122	10,258
銷售開支.....	(1,254)	(3,427)	(3,174)
行政開支.....	(55,155)	(82,201)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損 .....	(294)	(1,412)	251
<b>經營溢利.....</b>	<b>52,043</b>	<b>79,586</b>	<b>134,804</b>
財務成本淨額.....	(313)	(3,045)	(2,705)
分佔聯營公司溢利減虧損.....	55	616	499
<b>除稅前溢利.....</b>	<b>51,785</b>	<b>77,157</b>	<b>132,598</b>
所得稅 .....	(10,727)	(13,116)	(22,828)
<b>年內溢利及全面收入總額.....</b>	<b>41,058</b>	<b>64,041</b>	<b>109,770</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司權益股東 .....	41,094	63,933	109,770
非控股權益.....	(36)	108	-
<b>年內溢利及全面收入總額.....</b>	<b>41,058</b>	<b>64,041</b>	<b>109,770</b>

## 概 要

於往績記錄期，我們的收入、毛利及溢利以及全面收入總額快速增長，主要是由於(i)於往績記錄期我們來自新希望房地產集團開發的項目的總在管樓面面積增加；(ii)我們提供新服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務；(iii)我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務；(iv)我們改善成本控制措施，並通過內生增長實現更大的規模經濟效益。更多詳情請參閱本文件「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的描述」。

### 選定合併財務狀況表項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
<b>非流動資產</b> .....	43,120	55,191	103,636
— 物業、廠房及設備.....	7,436	12,466	17,098
— 投資物業.....	29,470	32,273	71,680
— 無形資產.....	3,466	4,036	5,799
— 於聯營公司的權益.....	1,256	1,757	1,643
— 其他金融資產.....	30	30	30
— 遞延稅項資產.....	1,462	4,629	7,386
<b>流動資產</b> .....	536,879	1,262,635	487,540
— 存貨.....	83	43	299
— 應收關聯公司款項.....	339,088	1,103,462	173,402
— 預付款項、按金及其他應收款項.....	21,490	26,653	38,122
— 貿易應收款項.....	59,153	83,130	163,103
— 現金及現金等價物.....	117,065	49,347	112,614
<b>資產總值</b> .....	579,999	1,317,826	591,176
<b>非流動負債</b> .....	16,516	522,255	48,882
— 長期借款.....	—	509,110	—
— 租賃負債.....	16,516	12,446	46,354
— 遞延稅項負債.....	—	699	2,528
<b>流動負債</b> .....	194,735	372,337	396,996
— 貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653
— 其他應付款項及應計費用.....	86,654	133,637	172,175
— 合同負債.....	66,809	88,620	161,706
— 即期稅項.....	1,100	4,604	12,174
— 應付關聯公司款項.....	16,884	39,724	43
— 長期借款的即期部分.....	—	75,085	—
— 租賃負債.....	5,160	6,215	7,245
<b>負債總額</b> .....	211,251	894,592	445,878
<b>流動資產淨值</b> .....	342,144	890,298	90,544
<b>資產淨值</b> .....	368,748	423,234	145,298
<b>權益總額</b> .....	368,748	423,234	145,298
— 本公司權益股東應佔權益總額.....	369,077	423,234	145,298
— 非控股權益.....	(329)	—	—

---

## 概 要

---

我們的流動資產由截至2018年12月31日的人民幣536.9百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣1,262.6百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項增加；及(ii)貿易應收款項增加。我們的應收關聯公司款項由2018年的人民幣339.1百萬元增至2019年的人民幣1,103.5百萬元，主要是由於2019年ABS安排所致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－債務－借款－2019年ABS」。我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣59.2百萬元快速增加至截至2019年12月31日的人民幣83.1百萬元。有關增加是由於我們業務持續增長並與其保持一致，這從我們的服務及新服務（如初步規劃服務、租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務）的擴展可見。我們的流動資產其後大幅減至人民幣487.5百萬元，主要是於2020年悉數結清2019年ABS令應收關聯公司款項減少。

我們的非流動資產增加主要是由於2018年12月31日至2020年12月31日(i)物業、廠房及設備；及(ii)遞延稅項資產增加。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得的物業、廠房及設備分別為人民幣7.4百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣17.1百萬元。我們的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢具及固定裝置以及使用權資產。增加主要由於我們購買額外的辦公設備及電腦以及租賃使用權資產，包括新辦公室及僱員宿舍，以及與新辦公室及宿舍裝修有關的付款。有關增加與我們的業務擴張一致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－資產－物業、廠房及設備」。我們於截至同日亦主要因就累計稅項虧損確認遞延稅項資產而錄得價值分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣7.4百萬元的遞延稅項資產。

我們的資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣423.2百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣145.3百萬元，主要由於我們於2020年宣派股息人民幣315.7百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣342.1百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元，惟部分被(i)長期借款的即期部分增加人民幣75.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣47.0百萬元；及(iii)合同負債增加人民幣21.8百萬元所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元；及(ii)合同負債增加人民幣73.1百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣80.0百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣63.3百萬元；及(iii)長期借款的即期部分減少人民幣75.1百萬元所抵銷。

---

## 概 要

---

我們的資產總值由截至2018年12月31日的人民幣580.0百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣1,317.8百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元。我們的資產總值由截至2019年12月31日的人民幣1,317.8百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣591.2百萬元，主要由於應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元。

於2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券2019年ABS安排。我們參與2019年ABS安排乃通過將我們日後有權就我們的若干在管物業收取的物業管理費用作2019年ABS的質押，以支持新希望房地產探索新融資方式。就2019年ABS安排而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款，本金總額為人民幣600.0百萬元。於2019年及2020年，我們分別向2019年ABS持有人償還2019年ABS本金人民幣26.9百萬元及人民幣61.7百萬元。截至2021年3月8日，2019年ABS已悉數結清。本集團不會於日後訂立類似的ABS安排。

### 非國際財務報告準則計量

為了補充根據國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整溢利及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率作為額外財務計量。有關詳細定義及計算方法，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量」。

該等非國際財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款及與ABS安排有關的借款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們認為，該等非國際財務報告準則計量撇除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較，因此為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的非國際財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據國際財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。

## 概 要

下表載列我們所呈列往績記錄期內各年度的經調整溢利及全面收入總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
減：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入.....	—	36,640	35,315
加：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本.....	—	38,839	36,928
經調整溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383

於2018年、2019年及2020年，我們的經調整淨利潤率分別為15.9%、17.4%及18.9%。下表為於所示日期經調整權益總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
權益總額.....	368,748	423,234	145,298
減：			
— 與借款及應收關聯方貸款相關的 收入及成本.....	—	2,199	1,613
經調整權益總額.....	368,748	425,433	146,911

## 概 要

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
長期及短期計息銀行及其他借款及 租賃負債的總和 .....	-	584,195	-
減：			
— 與ABS相關的借款 .....	-	584,195	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債 ..	-	-	-

於往績記錄期，我們的經調整負債比率為零。

下表載列截至所示日期及年度2019年ABS對我們於往績記錄期的淨利潤、淨利潤率及負債比率的影響（從我們的財務業績扣除與2019年ABS有關的其他收入及財務開支）：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)		
<b>就2019年ABS調整前：</b>			
年內溢利及全面收入總額 .....	41,058	64,041	109,770
淨利潤率 .....	15.9%	16.8%	18.7%
負債比率 .....	-	138.0%	-
<b>就2019年ABS調整後：</b>			
年內溢利及全面收入總額 .....	41,058	66,240	111,383
淨利潤率 .....	15.9%	17.4%	18.9%
負債比率 .....	-	-	-

更多資料請參閱本文件「財務資料－債務－借款－2019年ABS」及「財務資料－非國際財務報告準則計量」。

## 概 要

### 選定合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
經營所得現金 .....	74,171	125,043	181,384
已付所得稅 .....	(15,433)	(12,080)	(16,186)
經營活動所得現金淨額 .....	58,738	112,963	165,198
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(80,213)	(724,655)	288,507
融資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(2,014)	543,974	(390,438)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 .....	(23,489)	(67,718)	63,267
於1月1日的現金及現金等價物 .....	140,554	117,065	49,347
於12月31日的現金及現金等價物 .....	117,065	49,347	112,614

投資活動所用現金流量淨額由2018年的人民幣80.2百萬元增至2019年的人民幣724.7百萬元，主要是由於於2019年(i)向關聯方提供貸款人民幣600.0百萬元；(ii)償還關聯方墊款人民幣118.7百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備付款人民幣6.2百萬元。於2020年，投資活動現金流量淨額為人民幣288.5百萬元，主要是由於關聯方於2020年償還墊款人民幣298.4百萬元。

2019年的融資活動所得現金淨額為人民幣544.0百萬元，主要是由於於2019年有長期借款所得款項人民幣600.0百萬元，惟部分被(i)已付利息人民幣34.6百萬元；(ii)償還長期借款人民幣26.9百萬元；(iii)已付股息人民幣8.5百萬元；及(iv)已付租金的資本部分人民幣6.7百萬元所抵銷。2020年的融資活動所用現金淨額為人民幣390.4百萬元，主要是由於(i)已付股息人民幣315.7百萬元；(ii)收購共同控制附屬公司的付款人民幣79.4百萬元；(iii)償還長期借款人民幣50.1百萬元；及(iv)已付利息人民幣45.1百萬元，惟部分被2020年關聯方墊款人民幣102.4百萬元所抵銷。

## 概 要

### 主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及所示年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍).....	2.8	3.4	1.2
負債對資產比率(%).....	36.4	67.9	75.4
負債比率(%).....	-	138.0	-
總資產回報率(%).....	11.0	6.7	11.5
權益回報率(%).....	12.0	16.2	38.6

我們的流動比率由2019年12月31日的3.4降至2020年12月31日的1.2，主要由於應收關聯公司款項因結付2019年ABS而減少，從而令我們的流動資產大幅減少。我們的負債對資產比率由截至2018年12月31日的36.4%升至截至2019年12月31日的67.9%，主要由於我們於2019年的ABS負債。我們的負債比率由2019年12月31日的138.0%大幅降至2020年12月31日的零，主要是由於2019年ABS安排的長期借款已全部結清。我們的總資產回報率由2018年12月31日的11.0%下跌至2019年12月31日的6.7%，然後回升至截至2020年12月31日的11.5%，主要由於2019年ABS安排產生的應收關聯公司款項增加導致2019年我們的總資產增加，而截至2020年12月31日該等款項已全部結清。我們的權益回報率由2019年12月31日的16.2%增至2020年12月31日的38.6%，主要由於(i)2020年我們的利潤不但增加而且金額較高；及(ii)2020年派息導致我們的總權益大幅降低所致。有關上表中主要財務比率的釋義及進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率摘要」。

## 概 要

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)資本化發行及[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行[編纂]股股份；及(ii)[編纂]未獲行使。

	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 .....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

### 股息

於2018年、2019年及2020年，本集團向股東分別宣派及支付股息零、人民幣8.5百萬元及人民幣315.7百萬元。截至2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣58.3百萬元。

### 所得款項用途

我們估計，假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支）。我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途：(i)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於升級信息系統及設備；(iii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於人才招聘及團隊建設；及(iv)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於營運資金及一般企業用途。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 概 要

---

### 近期發展及無重大不利變動

#### 我們業務運營的近期發展

我們的業務持續穩步增長。截至最後實際可行日期，我們的總合約樓面面積為17.9百萬平方米，而我們的總在管樓面面積為11.4百萬平方米，而我們截至2020年12月31日的總合約樓面面積約為15.3百萬平方米及總在管樓面面積約為10.2百萬平方米，我們訂約管理的物業數目由截至2020年12月31日的91項增至截至最後實際可行日期的108項，而我們管理的物業數目由截至2020年12月31日的65項增至截至最後實際可行日期的74項。

#### COVID-19大流行

由新型冠狀病毒引致的呼吸道疾病(COVID-19)最早於2019年底出現，並於2020年初在中國各地乃至全球持續擴散。為應對COVID-19大流行，中國政府在全國各地採取措施，包括但不限於旅遊限制、對不論是否受感染的旅客或歸國人士進行隔離，以及延長若干業務營運的停工時間。

短期而言，我們已降低若干客戶的商業運營費用約人民幣3.3百萬元，方式為(i)減免我們一個在管商用物業溫州立體城的一個月物業管理服務費；及(ii)減免我們持作轉租的一項使用權資產希望匯的租戶的一個月租金。我們於2020年因加強衛生措施而產生額外運營成本約人民幣1.0百萬元。然而，我們亦受益於政府於同年為應對COVID-19大流行的一項緩解措施而減少我們需要繳納的社會保險基金供款人民幣17.1百萬元，我們的業務在2020年持續增長。因此，儘管受到COVID-19大流行的影響，我們的毛利由2019年的人民幣159.5百萬元增至2020年的人民幣247.4百萬元。長遠而言，我們預期COVID-19大流行不會對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響。儘管爆發COVID-19大流行，我們並無遭遇且預期將不會遭遇收取物業管理費方面的嚴重困難，或因控股股東及聯繫人以及獨立第三方開發的物業延遲開發及交付引致嚴重延遲向非業主提供物業管理服務及增值服務，或對我們商業運營服務及民生服務的需求大幅減少。

據董事所深知，自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工概無COVID-19感染病例，而我們的僱員概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們並無遇到外包商及公用事業服務供應商提供服務或我們供應商供應物料的任何重大中斷。由於我們業務性質使然，董事預期我們供應鏈不會遇

## 概 要

到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務外包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的外包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心我們可繼續提供服務及履行現有合同的責任。有關詳情請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急計劃，並對辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾。有關詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施」。加強措施的額外成本主要來自購買口罩、洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減社會保險供款款項等相關監管政策後，該等額外成本不會對我們截至2020年及2021年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。萬一我們被迫減少或暫停部分業務運營，無論是由於政府政策還是由於COVID-19大流行導致的超出我們控制範圍的任何其他原因，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及關聯方應於[編纂]前償還的款項）將可應付我們未來約12個月的必要成本。上述估計的關鍵假設主要包括：(i)因暫停業務而不會產生收入；(ii)將產生整體運營及行政開支以及估計每月固定成本，以維持最低程度的運營；(iii)擴展計劃在此狀況下中止；(iv)我們僅會使用即時可得的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，且將不會進一步獲得來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v)在此情況下將不會進一步宣派及派付股息；(vi)按[編纂]每股[編纂][編纂]港元（為[編纂]範圍的下限）計算，[編纂]所得款項淨額人民幣[編纂]元的10%將用作我們的一般營運資金；(vii)截至2020年12月31日經審核綜合財務報表所載的應收或應付關聯方非貿易款項將分別由本集團於[編纂]前收取或支付；(viii)貿易應付款項將於到期時結算，而我們將能夠按歷史結算模式向客戶收取貿易應收款項；及(ix)於不久將來不會出現嚴重影響上述關鍵假設的重大變動。

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，雖然COVID-19疫情對中國經濟造成了若干短期干擾，但已受到有效遏制，長遠而言亦不會對中國的經濟構成重大不利影響。中國於2020年的全國國內生產總值為人民幣101.6萬億元，較2019年增長2.3%，但其他國家卻出現經濟萎縮。儘管中國的國內生產總值於2020年第一季度收縮6.8%，但政府遏制COVID-19疫情擴散的措施令中國經濟於2020年第二季度、第三季度及第四季度分別增長3.2%、4.9%及6.5%，遠勝市場預期。此外，中國西南部地區於2020

---

## 概 要

---

年的國內生產總值為人民幣4.9萬億元，成都於2020年的國內生產總值為人民幣1.8萬億元，較2019年增加4.0%。根據「行業概覽—背景及研究方法」中探討的第一太平戴維斯及億翰智庫的假設，住宅及商務物業以及相關物業管理服務的需求前景預期將保持樂觀。我們因此相信「業務—COVID-19疫情的影響—COVID-19疫情對我們業務策略的影響」所討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[編纂]所得款項淨額用途。儘管如此，我們仍面臨COVID-19大流行所導致的若干風險。由於COVID-19疫情所引起的實際影響將取決於其後續發展，其對我們造成的影響可能超出我們的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。有關詳情，請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」及「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響」。

### 無重大不利變動

經進行董事認為適當的充分盡職調查及經過審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況自2020年12月31日（即編製本公司最近期合併經審核財務業績的日期）起並無重大不利變動，且自2020年12月31日起，亦無事件將會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響。

### [編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算並假設[編纂]將不獲行使），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%，其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已自我們2020年的合併損益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於2020年12月31日之後期間的合併損益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]後入賬列作自權益扣除。董事預期，[編纂]開支不會對截至2021年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

---

## 概 要

---

### 不合規

於往績記錄期，我們的若干中國附屬公司並無按中國法律法規的規定為若干僱員繳足社會保險及住房公積金。為減少不合規情況及防止未來發生有關情況，我們已發出內部通知，據此，我們的人力資源部將嚴格遵守僱員福利政策及有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規。我們亦已強化內部政策，據此，我們的法律部門及人力資源部門將檢查社會保險及住戶公積金供款的合規情況，而我們將及時糾正任何不合規事件。有關更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－不合規－社會保險費及住房公積金供款」。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們的業務及行業有關的部分風險包括以下各項：

- 我們物業管理分部的相當一部分收入來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務；
- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們的相當一部分物業管理業務集中在中國西南地區及華東地區，若這些地區的政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力；
- 我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響；及
- 由於我們管理的物業多為第三方物業開發商開發的物業，故我們的盈利能力或會波動。

---

## 概 要

---

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。