

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於純屬概要，故並無載列全部可能對閣下而言屬重要的資料。閣下決定投資[編纂]前務請參閱整份文件。

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

概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、市及自治區的54個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。我們的在管物業包含多種物業類型，當中包括住宅及商業物業（如購物商場及寫字樓）。截至2020年12月31日，我們擁有104個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為16.2百萬平方米及總簽約建築面積約為36.6百萬平方米。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第15位。

於往績記錄期，我們商業物業管理及運營服務的收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加至2020年的人民幣373.0百萬元，分別佔各期間總收益的38.4%及46.3%。由於我們將戰略重點放在發展商業物業管理及運營服務分部上，我們預計未來商業物業管理及運營服務收益所佔百分比將會繼續上升。

我們亦致力於利用及開發數字化及運營自動化系統，並採用科技解決方案來增強我們的競爭力、提升服務質量及客戶滿意度、減少對勞動力的依賴及降低成本。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾17年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、在管總建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元，而我們的淨利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約16.2百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約36.6百萬平方米。

於往績記錄期內，我們向我們的控股股東中駿集團或其合營企業及聯營公司所開發的幾乎全部物業提供物業管理服務。本集團與中駿集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間甚為常見。我們與中駿集團的長期關係及對中駿集團提供服務的良好往績，歸功於對中駿集團的標準及要求的瞭解，這有助於降低彼此間的溝通成本，積累向中駿集團提供服務的隱性知識，建立互信，並使我們能夠不斷

概 要

提供優質物業管理服務，符合中駿集團的嚴格需求及要求。於往績記錄期內，我們大部分收益來自於中駿集團開發的項目及共同開發項目，而我們取得的絕大部分新物業管理服務項目為中駿集團開發的項目及共同開發項目。因此，我們於往績記錄期內的增長很大程度歸因於由中駿集團以及其合營企業及聯營公司所開發的物業。有關更多詳情，請參閱「業務」及「與控股股東的關係」。我們預期，我們與中駿集團的業務關係及對其的倚賴今後將會持續。

我們的業務模式

於往績記錄期內，我們的收益主要來自兩個業務分部：

- **商業物業管理及運營服務：**包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修保養、租戶援助以及營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。
- **住宅物業管理服務：**包括(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前驗收服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。

下表載列於所示年度我們按服務類型及客戶類別劃分的總收益明細：

	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	%
商業物業管理及運營服務						
<i>按服務類型劃分</i>						
基本商業物業管理服務	108,058	27.3	119,584	20.8	123,662	15.3
開業前管理服務	-	-	57,739	10.1	193,891	24.1
其他增值服務	44,204	11.1	63,793	11.1	55,483	6.9
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
<i>按客戶類別劃分</i>						
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	212,913	26.4
中駿集團的合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	4,337	1.1	20,169	3.5	34,539	4.3
獨立第三方 ⁽²⁾	109,848	27.7	126,883	22.1	125,584	15.6
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
住宅物業管理服務						
<i>按服務類型劃分</i>						
基本住宅物業管理服務	215,000	54.2	244,716	42.6	294,230	36.5
非業主增值服務	14,510	3.7	73,094	12.7	113,178	14.1
社區增值服務	14,735	3.7	15,591	2.7	24,840	3.1
小計	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7

概 要

	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	%
<i>按客戶類別劃分</i>						
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	101,533	12.6
中駿集團的合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	2,092	0.5	11,909	2.0	27,044	3.4
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	303,671	37.7
小計	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7
總計	396,507	100.0	574,517	100.0	805,284	100.0

附註：

- (1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及由黃先生家族控制的其他實體。
- (2) 主要包括我們在管物業（包括中駿集團開發項目及共同開發項目）的租戶。

我們於2019年開始提供購物商場的開業前管理服務，作為中駿集團擴大其購物商場組合整體戰略的一部分。於2019年，為進一步擴張業務，中駿集團開始收購混合用途的土地，可供開發購物商場的同時在同一地點開發住宅項目。根據仲量聯行的資料，愈來愈多開發商現在更為專注於持續租金收入，而非出售物業賺取即時資本收益；此外，由於混合用途物業符合政府短期經濟發展目標，開發商有誘因收購混合用途的土地；再者，開發該等物業將需要更多專業知識，從而導致招標競爭較少。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團於2020年通過收購土地儲備以開發14個新購物商場，從而加速其商業物業開發業務的擴張。截至2018年、2019年及2020年12月31日，中駿集團有三個、三個及五個已開發購物商場／購物街，而截至該等日期分別有零個、七個及19個開發中或規劃開發購物商場。截至最後實際可行日期，中駿集團有21個開發中或規劃開發購物商場。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加。我們獲中駿集團委聘為其開發中的所有購物商場提供開業前管理服務（先前由中駿集團僱員提供，於往績記錄期，部分僱員已轉移至本集團），主要歸功於我們深諳中駿集團的需求及要求，原因是我們許多行政人員及僱員先前曾就職於中駿集團。因此，於2019年至2020年，我們的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。

按服務類型及開發商類別劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務的毛利及毛利率明細：

	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	%
基本商業物業管理服務	55,949	51.8	56,230	47.0	57,937	46.9
開業前管理服務	-	-	35,859	62.1	133,020	68.6
其他增值服務	16,560	37.5	31,659	49.6	29,132	52.5
總計	72,509	47.6	123,748	51.3	220,089	59.0

概 要

下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的住宅物業管理服務毛利及毛利率明細：

	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	%
基本物業管理服務	54,993	25.6	64,558	26.4	93,014	31.6
非業主增值服務	5,576	38.4	18,691	25.6	35,615	31.5
社區增值服務	3,917	26.6	5,293	33.9	7,859	31.6
總計	64,486	26.4	88,542	26.6	136,488	31.6

下表載列於所示年度我們按開發商類別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	
	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	%
商業物業管理及運營服務						
中駿集團開發項目	44,637	42.6	96,060	52.7	188,553	60.6
共同開發項目	27,872	58.8	27,688	47.2	29,919	50.2
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 ⁽¹⁾	—	—	—	—	1,617	68.6
住宅物業管理服務						
中駿集團開發項目	63,046	26.4	84,084	26.6	123,999	31.6
共同開發項目	556	25.3	3,439	25.5	9,831	32.1
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	884	25.3	1,019	26.9	2,658	27.2
總計	136,995	34.6	212,290	37.0	356,577	44.3

附註：

- (1) 於2018年及2019年，我們並無向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供任何商業物業管理及運營服務。2018年及2019年來自獨立第三方的收益主要產生自向在管中駿集團開發項目及共同開發項目的獨立第三方租戶提供服務。

按服務類型劃分的毛利率

我們的毛利率由2018年的34.6%增加至2019年的37.0%，主要由於我們就商業物業開發商開展開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。增加部分被勞動成本上升所抵銷。我們的毛利率由2019年的37.0%增加至2020年的44.3%，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低。

於往績記錄期內，我們開業前管理服務的毛利率較高，主要由於以下原因：(i)與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低；(ii)規模經濟效益，原因為相同僱員可同時向多項物業提供開業前管理服務；及(iii)我們相信，我們的服務質量及我們協助為商業物業獲取國際或國內知名租戶及其他租戶的能力使我們可收取較高價格。

概 要

按開發商類別劃分的毛利率

就商業物業而言，於往績記錄期，中駿集團開發項目的毛利率一般高於共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團開發項目，而有關服務的毛利率普遍較其他服務為高，因為與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低。我們於2019年開始提供購物商場的開業前管理服務，作為中駿集團擴大其購物商場組合整體戰略的一部分。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加，且我們於2019年至2020年的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。我們共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率高於其他類型物業開發商所開發物業者，此乃由於我們僅向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供毛利率高的諮詢服務。

就住宅物業而言，於往績記錄期，不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們住宅物業管理服務在所有中駿集團開發項目、共同開發項目及並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但按相關毛利率增長計，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率增速較緩，主要是由於我們於2020年透過收購取得的兩個新管理項目(包含在截至2020年12月31日合共十個在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中)歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的整體毛利率。

平均物業管理費

下表載列於所示年度或期間我們按物業類型劃分的在管物業的平均物業管理費。

	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		
基本商業物業管理服務的平均物業管理費	31.2	29.5	27.7
基本住宅物業管理服務的平均物業管理費	2.3	2.4	2.4
— 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
— 共同開發項目	—	—	2.9
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	2.7	2.5	1.8

概 要

基本商業物業管理服務的平均物業管理費

根據仲量聯行的資料，於2018年、2019年及2020年，我們商業物業管理服務的平均物業管理費高於披露有關資料的所有上市中國物業管理公司。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，基本商業物業管理服務每平方米的平均物業管理費分別為人民幣31.2元、人民幣29.5元及人民幣27.7元。我們認為，我們享有較高的商業物業管理費證明了我們為在管商業物業進行定位及提供優質服務的能力。

於往績記錄期內，我們可就商業物業管理服務收取較高平均物業管理費，主要由於以下原因：(i)我們的在管商業物業通常位於各自城市的黃金地段，這使我們可收取相對較高的平均物業管理費；(ii)根據仲量聯行的資料，基本商業物業管理服務所得收益中有較高百分比來自零售物業（即購物商場及購物街），其平均物業管理費通常高於其他商業物業類型（例如寫字樓），因為(i)零售物業因客流量較大以及存貨及貨品流動性較強而通常需要更頻繁的基本服務（如清潔、安保、維修保養），以便維持服務質量，及(ii)購物商場及購物街一般較寫字樓擁有更大比例的公共區域（如中庭），而這需要物業管理服務；及(iii)我們相信，我們的服務質量亦使我們可收取相對較高的費用。

我們於2018年至2019年的基本商業物業管理服務的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們停止提供作為基本商業物業管理服務工作範疇一部分的若干推廣及諮詢服務，令泉州世界城的基本商業物業管理服務價格下降，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格上漲所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。我們的平均物業管理費於2019年至2020年進一步減少，主要是由於我們自2020年開始管理的仙遊世界城、廈門中駿大廈寫字樓及天悅寫字樓的基本商業物業管理服務價格低於我們大部分現有其他在管物業，以及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率上升，而該寫字樓的基本商業物業管理服務價格相對較低，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格增加所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。根據仲量聯行的資料，為本集團基本商業物業管理服務貢獻收益的大部分商業物業的平均基本商業物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本商業物業管理市價的範圍內。

基本住宅物業管理服務的平均物業管理費

於往績記錄期內，基本住宅物業管理服務的整體平均物業管理費保持穩定。共同開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費較其他物業為高，主要是由於我們所有的共同開發項目均位於長江三角洲經濟區及環渤海經濟區，而當地的基本物業管理服務的平均物業管理費一般較其他地區為高。於2018年至2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們於2019年6月開始管理的展覽場地（其被視作住宅物業管理組合的一部分，原因是展覽場地鄰近我們的在管住宅物業並由住宅物業管理服務團隊管理）的物業管理費水平相對較低及建築面積較大。除受展覽場地的影響外，於2019年至2020年並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費進一步減少，乃由於昆山及南通屬次級地段，故我們就所交付兩個新項目收取的

概 要

基本住宅物業管理服務價格較低。根據仲量聯行的資料，我們十大住宅物業（按收益計）各自的平均基本住宅物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本住宅物業管理市價的範圍內。

按地區劃分的平均物業管理費

下表載列於所示年度按地理區域劃分的在管商業及住宅物業平均物業管理費：

	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		
基本商業物業管理服務的平均物業管理費	31.2	29.5	27.7
海峽西岸經濟區	36.9	32.4	29.8
– 中駿集團開發項目	36.9	32.4	29.8
– 共同開發項目	–	–	30.6
長江三角洲經濟區	21.4	20.2	18.8
– 中駿集團開發項目	–	–	14.9
– 共同開發項目	21.4	20.2	18.9
環渤海經濟區	92.1	99.5	107.3
– 中駿集團開發項目	92.1	99.5	107.3
– 共同開發項目	–	–	–
基本住宅物業管理服務的平均物業管理費	2.3	2.4	2.4
海峽西岸經濟區	2.3	2.4	2.4
– 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
– 共同開發項目	–	–	–
– 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	2.7	2.7	2.6
長江三角洲經濟區	4.3	4.0	2.9
– 中駿集團開發項目	4.3	4.1	3.3
– 共同開發項目	–	–	3.2
– 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	–	1.1	1.4
環渤海經濟區	2.2	2.2	2.5
– 中駿集團開發項目	2.2	2.2	2.5
– 共同開發項目	–	– ⁽¹⁾	2.6
– 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	–	–	–
粵港澳大灣區	3.3	3.3	2.8
– 中駿集團開發項目	3.3	3.3	2.8
– 共同開發項目	–	–	–
– 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	–	–	–
中西部地區	0.9	0.7	1.4
– 中駿集團開發項目	0.9	0.7	1.4
– 共同開發項目	–	–	–
– 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	–	–	–

附註：

(1) 2019年12月，環渤海經濟區一個共同開發項目已交付我們管理，但年內並無產生任何收益。

有關按地理區域劃分的在管商業及住宅物業平均物業管理費的詳細討論，請參閱「業務－商業物業管理及運營服務－我們的地域據點」及「業務－住宅物業管理服務－我們的地域據點」。

我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢一直為我們的成功作出貢獻，將來亦將繼續令我們達成成功：(i)我們作為中國的綜合物業管理服務提供商，享有較高的商業物業管理費，

概 要

並擁有強大的品牌認知度及行業聲譽；(ii)多元化物業組合及服務種類迎合各種客戶需求；(iii)強大的商業運營及管理能力；(iv)先進的IT系統可提高我們的運營效率及服務質量；(v)中駿集團多元化物業組合及品牌認可度的大力支持為我們帶來穩健增長的機會；及(vi)經驗豐富並具有強大執行能力的管理團隊引領我們的未來發展。

我們的業務策略

我們擬採取以下策略增強我們在商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務的地位：(i)通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固我們的市場地位；(ii)繼續技術投入以提升服務質量、客戶體驗及參與度，並提高我們的運營效率；(iii)繼續改善及提升我們的服務質量、品牌知名度及客戶忠誠度；(iv)繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務；及(v)繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的發展。

商業物業管理及運營服務

我們為多元化的商業物業組合提供商業物業管理及運營服務，包括購物中心及寫字樓。我們於2009年開始為商業物業提供商業物業管理及運營服務。我們與中駿集團建立了長期穩定的合作關係，並一直為中駿集團開發的所有商業物業提供商業物業管理及運營服務。於2018年、2019年及2020年，商業物業管理及運營服務收益分別為人民幣152.3百萬元、人民幣241.1百萬元及人民幣373.0百萬元，分別佔我們同期總收益約38.4%、42.0%及46.3%。截至2020年12月31日，我們的在管商業物業包括十項在管總建築面積1.0百萬平方米的物業。有關按服務類型劃分的收益明細，請參閱「業務－我們的業務模式」。

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們商業物業的在管總建築面積以及於所示年度商業物業管理及運營服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	
中駿集團開發項目 ⁽¹⁾	354,003	104,838	68.9	354,003	182,442	75.7	539,489	311,130	83.4
共同開發項目 ⁽²⁾	344,996	47,424	31.1	344,996	58,674	24.3	450,286	59,548	16.0
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	- ⁽⁴⁾	2,358	0.6
總計	698,999	152,262	100.0	698,999	241,116	100.0	989,775	373,036	100.0

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他方共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 在管建築面積為零，原因是我們於2020年僅向該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供運營諮詢服務（即開業前服務分部下的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務），且並無提供任何基本商業物業管理服務（因此並無任何在管建築面積）。於2018年及2019年，我們並無向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供任何商業物業管理及運營服務。2018年及2019年來自獨立第三方的收益主要產生自向在管中駿集團開發項目及共同開發項目的獨立第三方租戶提供服務。

概 要

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張及利用我們的商業增值服務的物業數量增加，導致在管總建築面積增加。詳情請參閱「財務資料－經營業績－收益－商業物業管理及運營服務分部」。

下表載列所示年度按物業類型劃分的商業物業管理服務收益明細：

	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	%
購物商場／購物街	90,866	59.7	172,791	71.7	302,675	81.1
寫字樓	61,396	40.3	68,325	28.3	70,361	18.9
總計	152,262	100.0	241,116	100.0	373,036	100.0

我們一般參考以下各項為按固定費用基準收費的商業物業管理及運營服務（如開業前管理服務及基本商業物業管理服務）定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就按酬金制收費的服務而言，除上文就固定費用定價而考慮的因素外，我們於制定佣金率時亦考慮預計收益。詳情請參閱「業務－商業物業管理及運營服務－商業物業管理及運營服務費－我們的定價政策」。

住宅物業管理服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的住宅物業在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。於往績記錄期內，我們已就以下住宅物業自住宅物業管理服務分部獲得大部分收益：即(i)中駿集團所開發或(ii)中駿集團及其他物業開發商共同開發的住宅物業，其於2018年、2019年及2020年分別佔我們住宅物業管理服務分部總收益約98.6%、98.9%及97.7%。截至2020年12月31日，我們的在管住宅物業組合包括91項住宅物業及三項住宅物業配套公共設施，在管總建築面積為15.2百萬平方米。有關按服務類型劃分的收益明細，請參閱「業務－我們的業務模式」。

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們住宅物業在管總建築面積及於所示年度住宅物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
中駿集團開發項目 ⁽¹⁾	9,795,497	238,559	97.7	10,540,429	316,096	94.8	13,685,928	391,871	90.6
共同開發項目 ⁽²⁾	-	2,196	0.9	354,300	13,512	4.1	1,009,585	30,594	7.1
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 ⁽³⁾	88,531	3,490	1.4	178,843	3,793	1.1	559,455	9,783	2.3
總計	9,884,028	244,245	100.0	11,073,572	333,401	100.0	15,254,968	432,248	100.0

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們在交付前為其中一些項目提供非業主增值服務，因此儘管在一些時期未有任何在管建築面積，我們仍記錄了該等服務的收益。

概 要

(3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期內，住宅物業管理服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張導致在管總建築面積增加。詳情請參閱「財務資料－經營業績－收益－住宅物業管理服務分部」。

我們於為我們的基本物業管理服務定價時通常會考慮多項因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、相關預算開支及目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格（如適用），以及釐定物業管理費時的可比物業定價。我們定期評估我們的財務數據，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在住宅物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。就增值服務而言，我們通常會收取固定費用或按所收費用的一定比例作為佣金。詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－我們的定價政策」。

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括我們所管理物業的物業開發商、業主、住戶及租戶。於2018年、2019年及2020年，五大客戶所產生的收益分別為人民幣75.6百萬元、人民幣192.3百萬元及人民幣355.2百萬元，分別佔我們同期總收益的19.1%、33.5%及44.1%。於2018年、2019年及2020年，我們向最大客戶中駿集團提供服務產生的收益分別為人民幣65.6百萬元、人民幣167.6百萬元及人民幣314.4百萬元，分別佔我們總收益的16.6%、29.2%及39.0%。詳情請參閱「業務－客戶」。我們預計，於往績記錄期後三年，中駿集團、其合營企業及聯營公司開發物業應佔我們收益佔比將不少於85.0%。

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝、若干維修保養服務的分包商。除中駿集團外，我們於往績記錄期內的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。於2018年、2019年及2020年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣40.9百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.3%、11.1%及9.2%。於2019年及2020年，來自單一最大供應商中駿集團的採購額分別為人民幣15.2百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們總銷售成本約4.2%及3.6%。

[編纂]及[編纂]

[編纂]將構成我們的控股股東中駿集團控股的[編纂]。[編纂]毋須中駿集團控股的股東批准。董事認為，[編纂]將帶來諸多益處，包括(i)讓中駿集團控股及其股東有機會將其於本集團的投資價值變現；(ii)讓我們打造獨立[編纂]集團的身份並擁有獨立集資平台；(iii)提升我們的企業形象及擴大投資者基礎；及(iv)使中駿集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。

為使中駿股東可優先（僅就分配而言）參與[編纂]，待聯交所批准股份於主板[編纂]及[編纂]及有關批准並無遭撤回且[編纂]成為無條件後，合資格中駿股東將獲邀申請[編纂]項下合共[編纂]股[編纂]（作為保證配額），相當於[編纂]項下初步提呈發售的[編纂]約[編纂]%（假設[編纂]未獲行使）。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不會變更。詳情請參閱「[編纂]的架構－[編纂]」。

概 要

控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]項下[編纂]未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由樂景擁有[編纂]%，而樂景則由裕威全資擁有。裕威由中駿集團控股全資擁有，而中駿集團控股由黃先生通過三家全資控股公司(即新昇、東濤及建世)最終擁有約50.04%。因此，根據上市規則，樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、東濤、建世及黃先生構成我們的一組控股股東。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，有關交易將於[編纂]後構成上市規則第十四A章所載持續關連交易。進一步詳情請參閱「關連交易」。

重要財務資料摘要

以下的歷史財務資料數據摘要，取自我們載於本文件附錄一內會計師報告的合併財務資料(包括其隨附附註)以及「財務資料」所載資料，應與以上部分一併閱讀。我們的財務資料乃遵照香港財務報告準則而編製。

節選合併損益及其他全面收入表項目

	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
收益	396,507	574,517	805,284
銷售成本	(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利	136,995	212,290	356,577
除稅前利潤	50,664	106,814	222,680
年內利潤	34,820	77,298	162,510
以下各項應佔：			
母公司擁有人	27,407	70,049	155,729
非控股權益	7,413	7,249	6,781

於往績記錄期內，我們的收益及利潤錄得持續增長，主要由於我們業務擴張導致在管總建築面積及物業管理項目數量增加，從而推動商業物業管理及運營服務與住宅物業管理服務的收益及利潤均有所增長。詳情請參閱「財務資料－經營業績」。

節選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	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	7,242	7,297	11,240
非流動資產總值	23,781	20,216	26,129
流動資產			
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944
流動資產總值	1,312,931	1,078,537	1,091,529
資產總值	1,336,712	1,098,753	1,117,658

概 要

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
流動負債總額	1,052,670	748,680	579,684
流動資產淨值	260,261	329,857	511,845
非流動負債總額	1,267	–	290
總權益	282,775	350,073	537,684
以下各項應佔：			
母公司擁有人	280,830	340,879	521,709
非控股權益	1,945	9,194	15,975

於往績記錄期內，我們流動資產及流動負債因應收關聯方款項及應付關聯方款項波動而有所變動，主要因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。詳情請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明」及「財務資料－關聯方交易」。

我們的總權益於往績記錄期有所增加，主要歸因於(i)我們的業務擴張致使保留溢利增加，及(ii)於2020年3月2日向中駿集團僱員及業務合作夥伴擁有的若干實體發行股份。請參閱本文件附錄一會計師報告附註25(b)。

節選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	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	54,309	45,907	301,977
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(910,546)	312,890	554,880
融資活動所得／(所用) 現金淨額	822,313	(366,821)	(426,411)
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額	(33,924)	(8,024)	430,446
年初現金及銀行結餘	116,527	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額	–	(1)	(1,080)
年末現金及銀行結餘 (即銀行結餘及現金)	82,603	74,578	503,944

於往績記錄期內，我們投資活動所得／(所用) 現金淨額及融資活動所得／(所用) 現金淨額出現波動，主要因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資金來源」及「財務資料－關聯方交易」。

主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	流動比率 ⁽¹⁾	1.2	1.4
股本回報率 ⁽²⁾	12.3%	22.1%	30.2%
淨利潤率	8.8%	13.5%	20.2%

概 要

附註：

- (1) 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以截至相應年末的流動負債總額計算。
- (2) 股本回報率按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的利潤，除以我們截至相應年末的權益總額，再乘以100%計算。

詳情請參閱「財務資料－主要財務比率」。

[編纂]統計數字

下表統計數字乃基於以下假設：(i)[編纂]完成以及[編纂]中已發行及售出[編纂]股股份；(ii)[編纂]並未獲行使；及(iii)[編纂]完成時有已發行及發行在外股份[編纂]股。

	基於每股[編纂] [編纂] [編纂]港元	基於每股[編纂] [編纂] [編纂]港元
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算得出。

股息政策

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議（如有），以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、資金需求、對我們派付股息的法定及合約限制，以及董事會認為相關的其他因素。除北京世界城於2020年8月向其當時唯一股東盛新投資有限公司宣派的特別股息人民幣43,542,000元（於住績記錄期後已悉數結清）以及於2019年及2020年分別就若干重組程序支付予保留集團的現金代價人民幣10.0百萬元及人民幣97.9百萬元（入賬為視作向當時權益擁有人作出的分派）外，我們於往績記錄期並無宣派或派付任何股息。更多詳情請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，經扣除[編纂]佣金以及我們就[編纂]應付的其他估計開支後及假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取的所得款項淨額將約為[編纂]港元。我們擬將[編纂]的所得款項淨額作以下用途：(i)約[編纂]%將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類；(ii)約[編纂]%將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高我們的運營效率；(iii)約[編纂]%將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類；(iv)約[編纂]%的所得款項淨額將用於吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展；及(v)約[編纂]%將用於一般業務運營及用作營運資金。

我們擬將約[編纂]%所得款項淨額用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類。一般而言，我們擬獲得收購目標的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何動用[編纂]所得款項淨額的收購或投資目標。我們在評估潛在投資或收購時，我們以符合以下條件的公司為目標：

概 要

- (i). 就物業管理公司而言，我們將考慮其服務範圍、地理覆蓋（例如城市規模、人口、當地居民的收入水平、當地的競爭環境及平均物業管理費水平）、財務往績記錄、增長潛力、品牌形象、整體競爭力以及其他可能有助於我們長遠增長及成功的因素。具體而言，
- 於商業物業管理公司方面，我們計劃專注於在經濟發達地區（如長江三角洲經濟區及粵港澳大灣區）及其他高增長地區（如福建省、雲南省、山東省、河南省及湖北省）經營的公司。我們的主要標準通常包括管理團隊的能力、業務規模、財務表現、市場聲譽及合規記錄。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為0.5百萬平方米及年收益至少為人民幣20.0百萬元；及
 - 於住宅及其他物業管理公司方面，我們計劃專注於在環渤海經濟區、長江三角洲經濟區、粵港澳大灣區及海峽西岸經濟區經營的公司，這些公司能補充我們現有的物業管理組合或擴大我們的物業組合範圍，使我們的物業組合包含如工業園區和公共設施等其他物業類型。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為1.0百萬平方米及年收益至少為人民幣10.0百萬元。
- (ii). 就服務提供商而言，我們將專注於提供清潔、維修和保養與其他服務等服務的公司，以優化我們的業務結構並實現協同效應。即使我們過去將該等功能外包予分包商，但我們認為，投資或收購該等提供商將產生協同效應，使我們能夠提升提供商甄選流程的效率及更有效地控制成本。

根據仲量聯行的資料，物業管理行業分散，2020年業內約有130,000家物業管理服務提供商經營業務。據仲量聯行告知，該市場有超過650家商業物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年收益至少人民幣20.0百萬元）；此外，該市場有超過1,400家住宅物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年收益至少人民幣10.0百萬元）。因此，我們的董事認為，我們的甄選標準符合行業慣例，且該市場可為我們的上述擴展計劃提供充分數量的合適目標公司。然而，我們無法向閣下保證我們的擴展計劃將會成功。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難」。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途（包括在我們無法及時確定合適收購目標的情況下），我們會在適用法律及法規容許的範圍內，將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或認可金融機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變更或倘所得款項任何數額將用於一般公司用途，我們將適時作出公告。

更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

往績記錄期後的業務經營及財務狀況

自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們已訂立合約，以就五項商業物業（其中一項由獨立第三方開發，總簽約建築面積約78,000平方米，四項則由中駿集團開發，總簽約建築面積約323,100平方米）提供商業物業管理及運營服務，以及就14項住宅物業（其中兩項由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發，

概 要

總簽約建築面積約為124,700平方米；及12項由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發，總簽約建築面積約為2,270,400平方米)提供物業管理服務；我們亦在磋商管理位於海峽西岸經濟區由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的五項住宅物業。同期，就商業物業及住宅物業而言，新交付予我們管理的在管建築面積分別達到約45,100平方米及1,148,900平方米。截至2020年12月31日，有八項總建築面積1.4百萬平方米的物業正由中駿集團進行開發且尚未聘用物業管理服務提供商。截至最後實際可行日期，我們已與其中兩項物業簽訂前期物業管理合約，惟尚未就另外六項由中駿集團開發中的物業提交任何標書，原因為該等物業尚未開始招標程序。於2018年、2019年及2020年，我們應佔中駿集團物業管理開支分別佔其總物業管理開支的80.6%、86.2%及90.3%。

自2020年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持平穩，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所深知，自2020年12月31日(即本集團最新經審核合併財務資料的編製日期)起直至本文件日期，中國整體經濟及市場狀況並無變更，而我們經營所在的中國商業物業管理和運營服務市場以及住宅物業管理服務市場中亦無可能對我們的業務經營及財務狀況造成重大不利影響的變動。我們的董事確認，截至本文件日期，我們截至2020年12月31日(我們的財務報表最新日期)的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。董事認為我們的[編纂]開支將不會對我們於往績記錄期後的財務表現產生重大不利影響。請參閱「-[編纂]開支」。

COVID-19疫情

據董事所深知，截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，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們在獲提供服務或獲供應物料方面並無遇到任何重大中斷。鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團不得不暫停營運的風險甚微。由於社交距離及旅遊限制，我們來自若干增值服務的收益受到負面影響；我們已訂約提供物業管理服務的住宅物業交付方面出現輕微延遲，對我們收益的增長構成影響；潛在租戶與我們訂立協議的速度亦有所放緩且於2020年第一季度幾乎沒有新租戶進駐，但隨著中國COVID-19疫情趨於穩定，於2020年第二季度與我們訂立協議的新租戶數量及進駐我們所管理的商業物業的新租戶數量均有所增加；此外，我們採取若干措施協助部分商業物業租戶渡過疫情，包括商業物業管理費豁免及業主租金豁免(影響我們收租服務佣金)；但是，部分由於中國政府以減輕COVID-19對企業的影響為目的之政策導致社會保險成本下降，我們的整體毛利率有所提高。鑑於(i)我們並未因COVID-19疫情而在提供服務時遇到任何重大中斷，(ii)我們的收益來源保持堅韌並於2020年出現增長，及(iii)我們於2020年的整體毛利率較2019年有所提高，董事認為，自COVID-19疫情爆發以來及直至文件日期，近期的COVID-19疫情並無對我們的營運及財務表現造成任何重大不利影響。然而，鑑於截至最後實際可行日期中國再次出現COVID-19感染病例，我們無法向閣下保證，日後我們的業務營運及財務表現將不會受到潛在新一輪COVID-19疫情爆發的不利及重大影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「財務資料－經營業績－收益」。

概 要

雖然我們不大可能因爆發COVID-19而出台的政府政策或出現我們無法控制的任何其他原因而被迫減少或暫停部分業務營運，但基於以下假設，我們估計本集團的財務狀況可維持22個月。對於因COVID-19疫情的影響而導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們的所有營運將停止；(ii)不會產生任何收益；(iii)員工成本及分包成本將減少至正常水平的70.0%，活動成本將降至零，而其他銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支將減少至正常水平的50%；(iv)[編纂]所得款項淨額僅[編纂]%可用於一般業務營運及用作營運資金；(v)將不派付股息；(vi)所有應收關聯方款項將應要求結清；及(vii)貿易及其他應收款項將按歷史結算方式進行結算，而貿易及其他應付款項將在到期時進行結算。

不合規事件

正如我們的中國法律顧問指出，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」所披露欠繳社會保險及住房公積金供款、「業務－物業」所披露未備案若干租賃協議以及「業務－住宅物業管理服務－招標程序」所披露未參與投標程序訂立若干前期住宅物業管理合約外，我們已在所有重大方面符合相關中國法律及法規。

[編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]的[編纂]佣金）估計為[編纂]港元（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中[編纂]港元預期將於[編纂]完成後入賬為權益扣減。剩餘費用及開支[編纂]港元已經或預期從我們的損益中扣除，其中約[編纂]港元已於截至2020年12月31日止年度支銷，約[編纂]港元預期於截至2021年12月31日止年度支銷。我們預計[編纂]開支總額佔[編纂]總額約[編纂]。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現時屬於估算金額，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事認為我們的[編纂]開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分風險乃非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。部分與我們的業務與行業有關的一般風險包括(i)我們未來的增長未必能按計劃實現；(ii)我們的大部分收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權；(iii)我們無法保證我們能以有利條款或根本無法獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議；(iv)我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難；及(v)若干主力店舖或其他主要租戶對我們吸引購物者進入我們的在管零售商業物業的能力有重大影響。

此等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。謹請閣下審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其是在決定是否投資我們的股份時務請衡量「風險因素」內所載的特定因素。