

## 概 要

本概要擬向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節為概要，因此概無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應閱讀本文件全文，包括附錄。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 概覽

我們於二零零五年成立，是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商。我們提供多元類型的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們名列「2021中國物業服務百強企業」第24名。我們努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理與增值服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國物業服務特色品牌企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，「綠色建築」一詞通常是指在中國獲住房和城鄉建設部及其地方行政部門頒發「綠色建築標識」的物業或在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系(包括BREEAM In-Use V6和LEED)認可的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業未來發展趨勢—綠色建築物業管理發展新機遇」。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

截至二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

除我們的業務外，控股股東、董事長兼非執行董事田先生亦於朗詩集團公司已發行股份總數的50%及朗詩綠色地產(股份代號：0106)已發行股份總數的57.94%中擁有權益。朗詩主要從事物業開發(包括提供物業開發委託服務)、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行，其專注於開發綠色住宅物業。

## 概 要

自成立以來，我們致力使本集團與朗詩建立長遠緊密的合作關係。於往績記錄期間，本集團為大部分由朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)提供物業管理服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，由朗詩開發的在管物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的總建築面積分別為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，分別佔同日在管總建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，按在管建築面積計，我們提供物業管理服務的物業中，朗詩開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)所佔比例分別為97.7%、98.0%及98.3%。

除物業管理服務外，於往績記錄期間，我們亦獲朗詩集團及朗詩綠色地產集團(以及其合營企業及聯營公司)委聘以提供增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位以及未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期諮詢顧問服務及案場服務。本集團與朗詩的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關物業開發公司來說屬普遍現象。有關進一步詳情，見本節「朗詩、控股股東及持續關連交易」及本文件「與控股股東的關係」。

### 我們的業務模式

我們向業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要為住宅物業提供服務，並不斷擴大非住宅物業組合。我們亦為非業主(主要是物業開發商)提供增值服務，照顧其在物業管理方面的各項需要。為了提供優質物業管理服務，我們亦向在管住宅物業的業主及住戶提供一系列的社區增值服務。社區增值服務是對物業管理服務的補充，提升業主及住戶的滿意度及忠誠度。

於往績記錄期間，我們主要自三大業務線產生收益，分別為(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們的項目組合包括住宅及非住宅物業，後者包括(i)辦公大樓、(ii)租賃性公寓、(iii)公共設施、(iv)產業園區、(v)醫院及(vi)銀行網點。
- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務，以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時

## 概 要

在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

- **社區增值服務。**我們於在管住宅物業提供各種社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。該等服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃二手房及停車位使用權的二手房物業代理服務。

下表載列於所示期間按收益來源劃分的各業務線總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務 .....	197,863	63.8	296,971	68.6	409,829	68.2
非業主增值服務 .....	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務 .....	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
<b>總計 .....</b>	<b>310,123</b>	<b>100.0</b>	<b>432,789</b>	<b>100.0</b>	<b>600,906</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們亦提供綠色建築的物業管理服務。於管理綠色建築時，本集團將著手全面瞭解其建築特點及環保特徵，然後設計及實施充分利用綠色建築特點及特徵的物業管理措施及程序，以減少保養及維護有關物業公共區域相關的生態足跡，以及創造一個更環保、舒適及可持續的居住環境，滿足獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可所需的各項認證要求，如在公共區域安裝智能感應器以在若干區域無人使用時關閉照明系統，在電梯旁放置標誌宣揚爬樓梯對健康的益處，為可回收及可重複使用的物料設置收集點，並通過使用由無用的物品製成的藝術展品裝飾公共空間以支持回收。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—業務區分—控股股東的其他業務—科技系統運營業務」。我們認為，我們自二零一零年開始管理綠色建築的歷史亦有助提高競爭優勢。根據中指院的資料，按二零二零年綠色建築管理年資計，本公司於中國物業服務百強企業中排名第12位。此外，根據中指院的資料，二零二零年中國物業服務百強企業的綠色建築管理經驗介乎4年至12年，而本集團擁有10年經驗，在該範圍中屬前列。據中指院確認，實施積極環境保護措施所需的知識及經驗隨時間積累。例如，管理綠色建築要求物業管理公司了解並調整其營運以配合各項認證要求，以便獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒授的認可。據中指院告知，管理綠色建築歷史較長的物業管理公司會積累更多有關知識及經驗，因此可為綠色建築提供更好的物業管理服務。

## 概 要

下表載列我們於所示日期／年度的綠色建築(i)收益(按絕對金額及佔物業管理服務總收益的百分比計算)、(ii)毛利、(iii)毛利率、(iv)在管項目數量及(v)在管建築面積明細：

	於十二月三十一日／截至該日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收益(人民幣千元).....	93,184	119,945	143,204
佔物業管理服務總收益的			
百分比(%).....	47.1	40.4	34.9
毛利(人民幣千元).....	18,486	19,921	28,958
毛利率(%).....	19.8	16.6	20.2
在管項目數量.....	29	33	36
在管建築面積(千平方米).....	4,375	5,165	5,961

於往績記錄期間，有關綠色建築的物業管理服務的毛利率分別為19.8%、16.6%及20.2%。有關綠色建築的物業管理服務的毛利率由二零一八財年的19.8%下降至二零一九財年的16.6%，主要由於二零一九財年我們獲得新項目時為提升服務質量產生更多成本，如於項目早期採購不同類型物資及培訓新員工。隨後，其增加至二零二零財年的20.2%，主要歸因於(i)二零一九財年為支持新在管物業早期工作而產生較高成本及(ii)作為COVID-19紓困措施一部分，社保供款獲減免，令二零二零財年的僱員福利開支有所減少。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益、毛利及毛利率明細：

	二零一八財年			二零一九財年			二零二零財年					
	收益		毛利	收益		毛利	收益		毛利			
	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	%			
朗詩.....	61,113	19.7	21,749	35.6	58,683	13.6	18,937	32.3	97,711	16.3	40,212	41.2
朗詩的												
合營企業及												
聯營公司 <sup>附註</sup> ...	22,356	7.2	7,779	34.8	35,460	8.2	10,263	28.9	52,640	8.7	19,137	36.4
獨立第三方.....	226,654	73.1	53,136	23.4	338,646	78.2	71,901	21.2	450,555	75.0	101,381	22.5
總計/整體.....	<u>310,123</u>	<u>100.0</u>	<u>82,663</u>	<u>26.7</u>	<u>432,789</u>	<u>100.0</u>	<u>101,100</u>	<u>23.4</u>	<u>600,906</u>	<u>100.0</u>	<u>160,730</u>	<u>26.7</u>

## 概 要

附註：指由朗詩與獨立第三方物業開發商（主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司）共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。

不同類型客戶的毛利率有所不同，主要受(i)向各類型客戶提供的服務組合；及(ii)所提供服務類型的毛利率影響。一般而言，朗詩及其合營企業及聯營公司(一方)的毛利率高於獨立第三方(另一方)的毛利率，主要由於來自朗詩及其合營企業及聯營公司的大部分收益(即於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年來自朗詩及其合營企業及聯營公司的總收益分別87.4%、80.9%及80.7%)來自提供非業主增值服務(毛利率相對較高)，而來自獨立第三方的大部分收益(即於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年來自獨立第三方的總收益分別82.8%、82.6%及84.6%)來自提供物業管理服務(毛利率相對較低)。

於往績記錄期間，(i)朗詩；及(ii)朗詩的合營企業及聯營公司的毛利率分別由二零一八財年的35.6%及34.8%下降至二零一九財年的32.3%及28.9%，主要由於同年非業主增值服務(包括案場服務及前期諮詢顧問服務以及其他前期服務)的毛利率下降；並分別增至二零二零財年的41.2%及36.4%，主要由於為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的毛利率相對較高，其貢獻增加，令同年非業主增值服務的毛利率上升。同時，獨立第三方的毛利率於往績記錄期間維持相對穩定，分別為23.4%、21.2%及22.5%。有關不同服務類型的毛利率的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。

## 概 要

下表載列於所示期間按服務類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>物業管理服務</b>						
(a) 朗詩.....	10,105	3.3	17,081	4.0	25,821	4.3
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	91	-*	103	-*	2,751	0.4
(c) 獨立第三方.....	187,667	60.5	279,787	64.6	381,257	63.5
小計:.....	<b>197,863</b>	<b>63.8</b>	<b>296,971</b>	<b>68.6</b>	<b>409,829</b>	<b>68.2</b>
<b>非業主增值服務</b>						
<b>(i) 案場服務</b>						
(a) 朗詩.....	13,348	4.3	11,644	2.7	17,672	2.9
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	11,802	3.8	18,122	4.2	14,680	2.4
(c) 獨立第三方.....	13,114	4.2	14,000	3.2	15,912	2.6
小計:.....	<b>38,264</b>	<b>12.3</b>	<b>43,766</b>	<b>10.1</b>	<b>48,264</b>	<b>7.9</b>
<b>(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務</b>						
(a) 朗詩.....	37,335	12.0	22,455	5.2	6,465	1.1
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	10,463	3.4	17,225	4.0	21,956	3.7
(c) 獨立第三方.....	1,823	0.6	8,122	1.9	3,603	0.6
小計:.....	<b>49,621</b>	<b>16.0</b>	<b>47,802</b>	<b>11.1</b>	<b>32,024</b>	<b>5.4</b>
<b>(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務</b>						
(a) 朗詩.....	-	-	6,678	1.5	47,369	7.9
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	10	-*	13,253	2.2
(c) 獨立第三方.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,688</b>	<b>1.5</b>	<b>60,622</b>	<b>10.1</b>
小計:.....	<b>87,885</b>	<b>28.3</b>	<b>98,256</b>	<b>22.7</b>	<b>140,910</b>	<b>23.4</b>
<b>社區增值服務</b>						
<b>(i) 居家生活服務</b>						
(a) 朗詩.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	16,164	5.2	22,110	5.1	24,796	4.1
小計:.....	<b>16,489</b>	<b>5.3</b>	<b>22,935</b>	<b>5.3</b>	<b>25,180</b>	<b>4.2</b>
<b>(ii) 公共資源管理服務</b>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
小計:.....	<b>7,844</b>	<b>2.6</b>	<b>14,241</b>	<b>3.3</b>	<b>15,579</b>	<b>2.6</b>
<b>(iii) 物業代理服務</b>						
(a) 朗詩.....	-	-	-	-	-	-
(b) 朗詩的合營企業及聯營公司.....	-	-	-	-	-	-
(c) 獨立第三方.....	42	-*	386	0.1	9,408	1.6
小計:.....	<b>42</b>	<b>-*</b>	<b>386</b>	<b>0.1</b>	<b>9,408</b>	<b>1.6</b>
小計:.....	<b>24,375</b>	<b>7.9</b>	<b>37,562</b>	<b>8.7</b>	<b>50,167</b>	<b>8.4</b>
總計:.....	<b>310,123</b>	<b>100.0</b>	<b>432,789</b>	<b>100.0</b>	<b>600,906</b>	<b>100.0</b>

\* 數額少於0.5%

## 概 要

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>朗詩</b>						
(a) 物業管理服務.....	10,105	3.3	17,081	4.0	25,821	4.3
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	13,348	4.3	11,644	2.7	17,672	2.9
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	37,335	12.0	22,455	5.2	6,465	1.1
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,678	1.5	47,369	7.9
小計:.....	50,683	16.3	40,777	9.4	71,506	11.9
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
(ii) 公共資源管理服務.....	-	-	-	-	-	-
(iii) 物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	325	0.1	825	0.2	384	0.1
小計:.....	<b>61,113</b>	<b>19.7</b>	<b>58,683</b>	<b>13.6</b>	<b>97,711</b>	<b>16.3</b>
<b>朗詩的合營企業及聯營公司</b>						
(a) 物業管理服務.....	91	*	103	*	2,751	0.4
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	11,802	3.8	18,122	4.2	14,680	2.4
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	10,463	3.4	17,225	4.0	21,956	3.7
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	10	*	13,253	2.2
小計:.....	22,265	7.2	35,357	8.2	49,889	8.3
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	-	-	-	-	-	-
(ii) 公共資源管理服務.....	-	-	-	-	-	-
(iii) 物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	<b>22,356</b>	<b>7.2</b>	<b>35,460</b>	<b>8.2</b>	<b>52,640</b>	<b>8.7</b>
<b>獨立第三方</b>						
(a) 物業管理服務.....	187,667	60.5	279,787	64.6	381,257	63.5
(b) 非業主增值服務						
(i) 案場服務.....	13,114	4.2	14,000	3.2	15,912	2.6
(ii) 前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	1,823	0.6	8,122	1.9	3,603	0.6
(iii) 為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	-	-	-	-
小計:.....	14,937	4.8	22,122	5.1	19,515	3.2
(c) 社區增值服務						
(i) 居家生活服務.....	16,164	5.2	22,110	5.1	24,796	4.1
(ii) 公共資源管理服務.....	7,844	2.6	14,241	3.3	15,579	2.6
(iii) 物業代理服務.....	42	*	386	0.1	9,408	1.6
小計:.....	24,050	7.8	36,737	8.5	49,783	8.3
小計:.....	<b>226,654</b>	<b>73.1</b>	<b>338,646</b>	<b>78.2</b>	<b>450,555</b>	<b>75.0</b>
總計:.....	<b>310,123</b>	<b>100.0</b>	<b>432,789</b>	<b>100.0</b>	<b>600,906</b>	<b>100.0</b>

\* 數額少於0.5%

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們總收益的增長主要歸因於業務線收益的整體增長；其中，大部分來自物業管理服務，分別佔總收益63.8%、68.6%及68.2%。為多元化所提供服務以響應客戶的需求，我們已於二零一九財年末推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，致使於往績記錄期間來自非業主增值服務的收益增加。於往績記錄期間，為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務所產生的收益全部來自出售由朗詩、其合營企業及聯營公司擁有或開發的物業。於最後可行日期，本集團已訂立兩份合約，以為獨立第三方物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。來自社區增值服務的收益於往績記錄期間持續增加，主要受我們於二零一九年底取得有關經紀牌照後，開始提供二手房物業代理服務，令在管項目數目增加及所提供的服務範圍擴大所帶動。由於我們預期向朗詩、其合營企業及聯營公司擁有的物業提供更多物業代理服務，故預期與朗詩、其合營企業及聯營公司的交易金額將於[編纂]後顯著增加。有關進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」。



## 概 要

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率以及相關建築面積明細：

	二零一九年												二零二零年																
	二零一八年				二零一九年				二零一八年				二零一九年				二零二零年												
	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積	收益	毛利	毛利率	在管建築面積	已訂約但未交付建築面積														
人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	平方米	平方米															
<b>住宅物業</b>																													
(a) 朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup>	144,686	73.1	27,255	74.7	18.8	6,599	71.7	1,372	26.0	165,630	55.8	23,359	49.9	14.1	7,107	47.3	779	11.6	189,080	46.1	35,042	48.5	18.5	7,696	44.4	190	3.0		
(b) 共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	12,963	6.6	2,214	6.1	17.1	1,011	11.1	2,015	38.1	24,492	8.2	3,427	7.3	14.0	1,382	8.4	2,913	43.2	38,000	9.3	6,988	9.7	18.4	1,965	11.3	3,746	59.3		
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 <sup>(3)</sup>	11,547	5.8	2,285	6.3	19.8	750	8.3	1,277	24.1	22,203	7.5	4,616	9.9	20.8	933	6.2	1,238	18.4	24,759	6.0	4,531	6.3	18.3	1,125	6.5	1,075	17.0		
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 <sup>(4)</sup>	8,906	4.5	816	2.2	9.2	545	6.0	444	8.4	44,729	15.0	5,249	11.2	11.7	4,015	26.7	1,010	15.0	106,580	26.2	14,479	20.0	13.5	5,672	32.7	591	9.4		
<b>小計/總量：</b>	<b>178,102</b>	<b>90.0</b>	<b>32,570</b>	<b>89.3</b>	<b>18.3</b>	<b>8,915</b>	<b>97.1</b>	<b>5,108</b>	<b>96.6</b>	<b>257,854</b>	<b>86.5</b>	<b>36,651</b>	<b>78.3</b>	<b>14.3</b>	<b>13,317</b>	<b>88.6</b>	<b>5,940</b>	<b>88.2</b>	<b>358,819</b>	<b>87.6</b>	<b>61,040</b>	<b>84.5</b>	<b>17.0</b>	<b>16,458</b>	<b>94.9</b>	<b>5,602</b>	<b>88.7</b>		
<b>非住宅物業</b>																													
(a) 朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup>	7,274	3.7	2,494	6.8	34.3	50	0.6	6	0.1	17,992	6.1	5,634	12.0	31.3	112	0.7	295	4.4	22,463	5.5	6,867	9.5	30.3	139	0.8	295	4.7		
(b) 共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	3.3	1,793	0.6	5.2	1.2	30.2	106	0.7	473	7.0	3,519	0.9	(124) <sup>(5)</sup>	(0.2)	(55)	(2.1)	1.2	417	6.6
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 <sup>(4)</sup>	12,487	6.3	1,423	3.9	11.4	207	2.3	-	-	20,132	6.8	3,998	8.5	19.9	1,492	10.0	29	0.4	24,828	6.0	4,432	6.2	17.9	538	3.1	-	-		
<b>小計/總量：</b>	<b>19,761</b>	<b>10.0</b>	<b>3,917</b>	<b>10.7</b>	<b>19.8</b>	<b>257</b>	<b>2.9</b>	<b>179</b>	<b>3.4</b>	<b>39,077</b>	<b>13.5</b>	<b>10,174</b>	<b>21.7</b>	<b>25.5</b>	<b>1,710</b>	<b>11.4</b>	<b>797</b>	<b>11.8</b>	<b>51,000</b>	<b>12.4</b>	<b>11,175</b>	<b>15.5</b>	<b>21.9</b>	<b>888</b>	<b>5.1</b>	<b>712</b>	<b>11.3</b>		
<b>住宅物業及非住宅物業</b>																													
(a) 朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup>	151,960	76.8	29,749	81.5	19.6	6,559	72.3	1,378	26.1	183,622	61.9	28,993	61.9	15.8	7,219	48.0	1,074	16.0	211,743	51.6	41,909	58.0	19.8	7,835	45.2	485	7.7		
(b) 共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	12,963	6.6	2,214	6.1	17.1	1,011	11.1	2,188	41.4	26,285	8.8	3,989	8.5	15.1	1,368	9.1	3,386	50.2	41,519	10.2	6,864	9.5	16.5	2,176	12.5	4,163	65.9		
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業開發商所開發的物業 <sup>(3)</sup>	11,547	5.8	2,285	6.3	19.8	750	8.3	1,277	24.1	22,203	7.5	4,616	9.9	20.8	933	6.2	1,238	18.4	24,759	6.0	4,531	6.3	18.3	1,125	6.5	1,075	17.0		
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 <sup>(4)</sup>	21,393	10.8	2,239	6.1	10.5	752	8.3	444	8.4	64,861	21.8	9,247	19.7	14.3	5,507	36.7	1,039	15.4	131,808	32.2	18,911	26.2	14.3	6,210	35.8	591	9.4		
<b>總計/總量：</b>	<b>197,863</b>	<b>100.0</b>	<b>36,487</b>	<b>100.0</b>	<b>18.4</b>	<b>9,072</b>	<b>100.0</b>	<b>5,287</b>	<b>100.0</b>	<b>296,971</b>	<b>100.0</b>	<b>46,825</b>	<b>100.0</b>	<b>15.8</b>	<b>15,027</b>	<b>100.0</b>	<b>6,737</b>	<b>100.0</b>	<b>409,829</b>	<b>100.0</b>	<b>72,215</b>	<b>100.0</b>	<b>17.6</b>	<b>17,346</b>	<b>100.0</b>	<b>6,314</b>	<b>100.0</b>		

## 概 要

### 附註：

- (1) 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益（即50%以上）。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商（主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司）共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其委託朗詩為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會（通常由五名成員組成）中僅有一名成員由朗詩委任，除朗詩委任的一名成員外，相關獨立第三方物業開發商不會委任任何成員加入評標委員會。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，評標委員會全體成員將按照招標文件規定的評標標準對提交的標書進行審閱及排名，並為招標人甄選不超過三名潛在中標人，附上理據，以供招標人考慮。因此，除委任一名評標委員會（共將對整體投標進行審閱及排名）成員外，朗詩於該等項目評標時並無任何特殊角色。
- (4) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其並無委託朗詩為服務供應商以提供物業開發委託服務。
- (5) 該虧損源於一項由本集團負責水錶改造升級的物業，以及有關建築工程的額外水電費所致。

## 概 要

住宅物業管理服務收益於往績記錄期間整體增加，主要由在管總建築面積增加帶動，原因為朗詩交付予我們的新開發住宅物業有所增加，以及我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目。本集團亦透過取得更多不同類型的非住宅項目，使項目組合多元化，令其對物業管理服務收益的貢獻由二零一八財年的10.0%略增至二零二零財年的12.4%。

我們自二零一五年起一直努力與獨立第三方物業開發商建立並積極發展關係。例如，於往績記錄期間，我們成功將來自獨立第三方物業開發商的住宅物業項目在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的1.3百萬平方米大幅增加至二零二零年十二月三十一日的6.8百萬平方米，複合年增長率約128.7%。非住宅物業項目在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的0.2百萬平方米增加至二零二零年十二月三十一日的0.5百萬平方米，複合年增長率約58.1%。我們來自獨立第三方的收益亦相應增長，由二零一八財年的人民幣226.7百萬元增加至二零一九財年的人民幣338.6百萬元，並進一步增加至二零二零財年的人民幣450.6百萬元。

展望未來，為進一步發展與獨立第三方物業開發商的關係，我們擬積極參與更多由獨立第三方物業開發商組織的招標。我們亦擬動用[編纂][編纂]約[編纂]或[編纂]港元，收購不超過四間其他物業管理公司，我們預期此舉將有助增加來自獨立第三方所開發物業的合約建築面積及收益。我們相信，憑藉強大的業務開發能力及市場聲譽，我們的獨立第三方物業開發商應佔收益會持續增長。

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	48,264	34.3
前期諮詢顧問服務及其他 前期服務.....	49,621	56.5	47,802	48.7	32,024	22.7
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60,622	43.0
<b>總計.....</b>	<b>87,885</b>	<b>100.0</b>	<b>98,256</b>	<b>100.0</b>	<b>140,910</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務.....	16,489	67.6	22,935	61.1	25,180	50.2
公共資源管理服務.....	7,844	32.2	14,241	37.9	15,579	31.1
二手房物業代理服務.....	42	0.2	386	1.0	9,408	18.7
<b>總計.....</b>	<b>24,375</b>	<b>100.0</b>	<b>37,562</b>	<b>100.0</b>	<b>50,167</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
物業管理服務 .....	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6
非業主增值服務 .....	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5
社區增值服務 .....	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4
<b>總計/整體 .....</b>	<b>82,663</b>	<b>26.7</b>	<b>101,100</b>	<b>23.4</b>	<b>160,730</b>	<b>26.7</b>

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。整體毛利率受各業務線毛利率及業務組合波動影響。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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>住宅物業</b>						
—朗詩開發的物業 .....	27,255	18.8	23,359	14.1	35,042	18.5
—共同開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	2,214	17.1	3,427	14.0	6,987	18.4
—獨立第三方物業 開發商開發的 物業 .....	3,101	15.2	9,865	14.7	19,009	14.4
	<b>32,570</b>	<b>18.3</b>	<b>36,651</b>	<b>14.3</b>	<b>61,040</b>	<b>17.0</b>
<b>非住宅物業</b>						
—朗詩開發的物業 .....	2,494	34.3	5,634	31.3	6,867	30.3
—共同開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	-	-	542	30.2	(124) <sup>(2)</sup>	(3.5) <sup>(2)</sup>
—獨立第三方物業 開發商開發的 物業 .....	1,423	11.4	3,998	19.9	4,432	17.9
	<b>3,917</b>	<b>19.8</b>	<b>10,174</b>	<b>25.5</b>	<b>11,715</b>	<b>21.9</b>
<b>總計/整體 .....</b>	<b>36,487</b>	<b>18.4</b>	<b>46,825</b>	<b>15.8</b>	<b>72,215</b>	<b>17.6</b>

## 概 要

附註：

- (1) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (2) 該虧損源於一項由本集團負責水錶改造升級的物業，以及有關建築工程的額外水電費所致。

**物業管理服務：**物業管理服務的毛利率在很大程度上取決於我們收取的平均物業管理費以及提供該等服務的銷售及服務成本。為符合行業慣例，我們為非住宅物業(如辦公大樓)提供物業管理服務的平均物業管理費相對較高(與住宅物業相比)，令非住宅物業的毛利率相對較高。於往績記錄期間，物業管理服務的整體毛利率由二零一八財年的18.4%下降至二零一九財年的15.8%，主要歸因於二零一九財年產生更多成本，例如採購不同類型的材料及培訓新員工所產生的開支；在管總建築面積由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米。隨後，其增加至二零二零財年的17.6%，該增加主要歸因於隨著該等期間的管理基礎設施完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；透過分包提高成本效益後，經營能力有所提升；及作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款獲減免。

就住宅物業而言，向朗詩開發的物業及共同開發的物業(一方)提供物業管理服務的毛利率相對高於向獨立第三方物業開發商開發的物業(另一方)提供物業管理服務的毛利率，主要由於(i)有關項目的較大部分(特別是朗詩並無提供任何物業開發委託服務的項目)(a)位於三線城市；或(b)具備超過12年歷史，配套設施及服務範圍有限，故獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費較低；及(ii)我們隨著進一步將管理組合擴展至有關項目，故產生更多成本以為獨立第三方物業開發商開發的物業提升服務品質，從而提升競爭力。二零一九財年的情況除外，該年度，兩類物業的毛利率水平相若，主要由於二零一九財年我們獲得朗詩新開發項目及獨立第三方物業開發商所開發物業時為提升服務質量而就兩類項目產生更多成本。

就非住宅物業而言，向朗詩開發的物業及共同開發的物業(一方)提供物業管理服務的毛利率相對高於向獨立第三方物業開發商開發的物業(另一方)提供物業管理服務的毛利率，主要由於向朗詩開發的物業提供更多定制化服務，故該等物業的平均物業管理費相對較高。有關定制化服務包括會前準備、餐飲服務(為辦公大樓提供)、展覽及展示區域相關的保養服務及導覽服務(為產業園區提供)。二零二零財年的情況除外，我們於該年就我們負責水錶改造升級的一項共同開發的物業以及有關建築工程產生的額外水電費錄得毛損。

## 概 要

獨立第三方物業開發商開發的住宅物業包括(a)朗詩獲委聘提供物業開發委託服務的物業；及(b)概無有關委託安排的物業。概無有關委託安排的物業(即上文(b)類)的毛利率較低(與上文(a)類相比)，主要原因為(i)有關物業的較大部分(i)位於三線城市；或(ii)具備超過12年歷史，配套設施及服務範圍有限，故所收取的平均物業管理費較低。於往績記錄期間，由於概無有關委託安排的物業(毛利率較低)按收益及在管建築面積計的貢獻均持續增長，故獨立第三方物業開發商開發的住宅物業整體毛利率由二零一八財年的15.2%降至二零一九財年的14.7%，並進一步降至二零二零財年的14.4%。

就獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業而言，毛利率由二零一八財年的11.4%上升至二零一九財年的19.9%，主要由於我們隨著進一步將管理組合擴展至非住宅物業而逐步改善業務管理，並能獲得更多有利可圖的非住宅項目。隨後，毛利率下降至二零二零財年的17.9%，主要歸因於三個產業園區項目在屆滿前終止時延遲資源分配，但我們繼續就先前獲指派至該等項目的員工產生勞工成本。

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
案場服務.....	11,868	31.0	12,479	28.5	13,395	27.8
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	19,442	39.2	14,198	29.7	10,538	32.9
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務....	-	不適用	2,640	39.5	31,794	52.4
<b>總計/整體 .....</b>	<b>31,310</b>	<b>35.6</b>	<b>29,317</b>	<b>29.8</b>	<b>55,727</b>	<b>39.5</b>

非業主增值服務：其毛利率由二零一八財年的35.6%下降至二零一九財年的29.8%，主要歸因於二零一八財年若干項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故案場服務與前期諮詢顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。隨後，其增加至二零二零財年的39.5%，主要歸因於我們於二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的貢獻增加。

## 概 要

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	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	%
居家生活服務 .....	6,998	42.4	10,476	45.7	10,740	42.7
公共資源管理服務 .....	7,844	100.0	14,241	100.0	15,579	100.0
二手房物業代理服務 .....	24	57.1	241	62.4	6,469	68.8
<b>總計/整體 .....</b>	<b>14,866</b>	<b>61.0</b>	<b>24,958</b>	<b>66.4</b>	<b>32,788</b>	<b>65.4</b>

社區增值服務：其毛利率由二零一八財年的61.0%增加至二零一九財年的66.4%，主要歸因於公共資源管理服務的貢獻增加，該等服務的勞動密集程度相對較低，故其較居家生活服務產生較高的毛利率並與我們在管物業數目的增幅一致。隨後，其於二零二零財年維持穩定於65.4%。

### 我們的優勢

我們認為我們的成功主要歸因於下列競爭優勢：

- 我們是一家持續增長的物業管理服務提供商，具有管理綠色建築的成熟能力；
- 紮根於長江三角洲具有高吸引力的區域市場；
- 與朗詩緊密合作及我們強大的獨立業務拓展實力加速了業務增長；
- 多元化增值服務以滿足各類客戶群的需求；及
- 我們擁有優質的管理體系及管理工具。

### 我們的策略

我們採取以下業務策略以於物業管理服務行業持續發展：

- 多渠道擴大業務規模；
- 持續豐富增值服務；
- 繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力；
- 持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 提升品牌知名度及實現服務專業化。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們來自最大客戶朗詩的收益分別達人民幣61.1百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣97.7百萬元，分別佔總收益的19.7%、13.6%及16.3%。於同期，我們來自五大客戶的收益分別達人民幣79.0百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣129.1百萬元，分別佔總收益的25.4%、18.7%及21.5%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的客戶」。

## 概 要

我們的主要供應商主要為就物業管理服務提供保安、清潔以及園藝及景觀服務的分包商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣4.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔我們採購總額的6.2%、6.9%及8.6%。於同期，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣36.4百萬元，分別佔我們採購總額的25.7%、25.4%及25.0%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的供應商」。

### 朗詩、控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成(惟不包括[編纂]及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)後，田先生全資擁有的Honor Limited將合共直接或間接於已發行股份總數約[編纂]中擁有權益。因此，根據上市規則，Honor Limited及田先生將為我們的控股股東。除我們的業務外，田先生亦於朗詩集團公司已發行股份總數的50%及朗詩綠色地產(股份代號：0106)已發行股份總數的57.94%中擁有權益。朗詩主要從事物業開發(包括提供物業開發委託服務)、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。於往績記錄期間，朗詩的所有物業開發業務均透過朗詩綠色地產集團進行，其專注於開發綠色住宅物業。

本集團與朗詩的業務關係屬互惠互補，這對於中國的物業管理服務提供商及其相關物業開發公司來說屬普遍現象。經過多年合作，本集團與朗詩已對彼此的業務營運有深刻瞭解，有類似服務理念。鑒於本集團與朗詩的長期緊密關係，我們熟悉朗詩的特定要求及預期交付成果，能夠減少溝通成本、建立互信及持續提供滿足朗詩對其物業的特定要求及規定的優質服務。展望未來，我們認為，經計及朗詩委聘可提供同樣令人滿意的服務的新服務供應商的所需時間及所涉及不確定因素，朗詩委聘新服務供應商代替本集團亦可能不符合其最佳利益。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

我們預期本集團將於[編纂]後繼續獲朗詩委聘以提供服務。有關詳情，見本文件「持續關連交易」。

### [編纂]

我們的[編纂]南都投資於二零一九年十二月二十三日以代價人民幣729,590元收購朗詩物業管理的1%股權。在[編纂]及[編纂]完成後，南都投資將持有本公司已發行股份數目的[編纂]。有關詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構」。

### 主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本文件附錄一隨附會計師報告所載的合併財務報表(包括相關附註)及「財務資料」所載的資料，並應與其一一併細閱。



## 概 要

### 經選定合併全面收益表

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	310,123	432,789	600,906
銷售及服務成本 <sup>(1)</sup>	(227,460)	(331,689)	(440,176)
毛利	82,663	101,100	160,730
除所得稅前溢利 <sup>(2)</sup>	41,586	47,576	85,258
年內溢利	30,961	34,307	65,560
以下各方應佔：			
本公司權益擁有人	25,265	34,005	65,560
非控股權益	5,696	302	-

#### 附註：

- 於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的銷售及服務成本主要包括(i)僱員福利開支分別人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣225.3百萬元；及(ii)清潔、保安、綠化及園藝以及維修等服務的分包成本分別人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元。
- 於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金，而朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。有關運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供計息貸款的風險，見本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息」，以了解進一步詳情。該等安排屬非經常性質，董事確認本集團於[編纂]後無意訂立類似安排。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並錄得來自關聯方的利息收入(作為其他收入的一部分)分別人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣32.4百萬元，以及資產擔保證券的利息(作為融資成本淨額的一部分)分別人民幣21.4百萬元、人民幣46.9百萬元及人民幣23.1百萬元。我們已分別於二零一九年八月及二零二零年十二月贖回二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券。經扣除資產擔保證券利息開支後來自關聯方的利息收入淨額由上市規則第8.05(1)(a)條項下日常及一般業務過程以外的活動產生。儘管向關聯方提供計息貸款涉及運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自關聯方的利息收入高於有關二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的利息開支，原因為二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券無權進行增值稅抵扣，朗詩集團決定就上述貸款以略高的利息收入補償我們。由於除了上述資產擔保證券安排，我們亦以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金，並就有關資金確認利息收入，因此有關利息收入高於增值稅補償。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—關聯方交易」以及附錄一會計師報告附註24及31。

### 非香港財務報告準則計量

於往績記錄期間及在此之前，朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。有關資金管理及融資措施可能包括資產擔保證券安排、銀行借款以及公司間借款及貸款。由於我們為朗詩集團成員公司，我們已(其中包括)訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以向朗詩集團提供資金，並以我們的營運現金盈餘向朗詩集團提供資金。誠如董事所確認，該等安排屬非經常性質，且我們於[編纂]後無意訂立類似安排。

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整純利、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量既非香港財務報告準則所要求，亦非根據香港財務報告準則所呈列。該等非香港財務報告準則計量撇除應收/應付關聯方借款及貸款及資產擔保證券安排相關借款的影響與其稅務影響，其與我們日常業務營運過

## 概 要

程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，以便按管理層採用的相同方式了解及評估我們的合併經營業績及財務狀況。然而，該等計量限於用作分析工具，故閣下不應將有關計量與我們根據香港財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況分開考慮，亦不應視有關計量為所述經營業績或財務狀況的替代分析。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－非香港財務報告準則計量」一節。

下表為所呈列往績記錄期間內各期間的經調整純利與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	二零一八財年 人民幣千元	二零一九財年 人民幣千元	二零二零財年 人民幣千元
<b>年內溢利及全面收益總額 與經調整純利的對賬</b>			
年內溢利及全面收益總額 .....	30,961	34,307	65,560
減：			
其他收入－來自關聯方的 利息收入 .....	(21,998)	(61,704)	(32,436)
加：			
－融資成本－資產擔保證券利息	21,381	46,949	23,072
－融資成本－應付關聯方款項利息	-	4,656	11,263
－融資成本－銀行借款利息 .....	920	1,954	11
稅務影響 <sup>(附註)</sup> .....	(76)	2,036	(478)
<b>經調整純利 .....</b>	<b>31,188</b>	<b>28,198</b>	<b>66,992</b>

附註：包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本的稅務影響，於往績記錄期間按稅率25%計算。

於往績記錄期間，經調整純利率(界定為經調整純利除以相關期間收益)分別為10.1%、6.5%及11.1%。下表為截至所示日期經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>權益總額與經調整權益總 額的對賬</b>			
權益總額 .....	142,643	62,757	128,383
減：			
應收／應付關聯方借款及 貸款相關收入及成本與 其稅務影響 .....	227	(6,109)	1,432
<b>經調整權益總額 .....</b>	<b>142,870</b>	<b>56,648</b>	<b>129,815</b>

## 概 要

下表為截至所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	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
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬			
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和 .....	647,351	449,051	1,091
減：			
有抵押銀行借款(二零一六年資產擔保證券、二零一八年資產擔保證券及銀行借款) .....	(646,081)	(448,443)	-
經調整銀行及其他借款及租賃負債 .....	1,270	608	1,091

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，經調整資本負債比率(界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額，再乘以100%)分別為0.9、1.1及0.8。

### 經選定合併資產負債表

	於十二月三十一日		
	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
非流動資產 .....	19,547	26,019	23,324
流動資產 .....	1,009,022	956,508	592,587
流動負債 .....	375,886	543,689	487,386
流動資產淨值 .....	633,136	412,819	105,201
非流動負債 .....	510,040	376,081	142
權益總額/資產淨值 .....	142,643	62,757	128,383
- 非控股權益 .....	11,797	-	-

我們的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣633.1百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣764.1百萬元，(ii)貿易應付款項、合約負債及即期所得稅負債隨業務增長而增加，部分被(iii)貿易應收款項增加及(iv)本集團償還提前贖回二零一六年資產擔保證券所抵銷。我們的流動資產淨值於二零二零年十二月三十一日減少至人民幣105.2百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣160.9百萬元，(ii)為提前贖回資產擔保證券使現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元，部分被借款的即期部分因本集團提前贖回二零一八年資產擔保證券而減少所抵銷；及(iii)貿易應收款項增加。

我們的資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣142.6百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣62.8百萬元，主要由於按現金代價總額人民幣115.5百萬元收購附屬公司作為重組的一部分，而該現金代價被視為向本集團當時股東的分派並確認為其他儲備扣減。我們的資產淨值增加至人民幣128.4百萬元，主要由於累計二零二零財年溢利人民幣65.6百萬元。

## 概 要

### 合併現金流量數據表概要

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—營運資金變動前的經營現金流量..	50,076	38,121	94,484
—營運資金變動.....	44,459	82,606	24,469
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(26,032)
經營活動所得現金淨額.....	93,833	117,246	92,921
投資活動(所用)/所得現金淨額....	(423,564)	733,266	119,629
融資活動所得/(所用)現金淨額....	397,157	(278,463)	(554,641)
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(342,091)
年初現金及現金等價物.....	16,815	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	—	—	66
年末現金及現金等價物.....	84,241	656,290	314,265

### 主要財務比率

	於十二月三十一日/財年		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
股本回報率.....	28.6	33.4	68.6
總資產回報率.....	4.1	3.4	8.2
流動比率.....	2.7	1.8	1.2
資本負債比率.....	459.8	874.2 <sup>(附註)</sup>	24.9

附註：我們於二零一九年錄得資本負債比率上升，主要歸因於就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額減少，部分被債務總額減少所抵銷，而這主要由於本集團在二零一九年八月提前贖回若干資產擔保證券。

詳情請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」內有關上表主要財務比率的釋義及分析。

### [編纂]

下表的統計數據基於以下假設而定：(i)[編纂]已完成且[編纂]股[編纂]已於[編纂]發行及出售；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]股股份已於[編纂]完成後發行。

	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
股份市值.....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整合併 有形資產淨值 <sup>(附註)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值在作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整後計算得出。

## 概 要

### 股息

本公司自其註冊成立日期以來未曾派付或宣派任何股息。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，本集團向其當時的股東宣派及結算的股息分別為零、零及零。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法律及我們的組織章程文件的情況下，本公司或會於股東大會上宣佈以任何貨幣將向股東派付的股息，惟不會宣派超出董事會建議金額的股息。

日後派付股息與否亦將取決於我們是否可從中國的營運附屬公司收取股息。中國法律規定，股息只能以按照中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)不同。中國法律亦規定，外商投資企業必須將部分純利撥作法定準備金，不可分派作為現金股息。中國營運附屬公司的分派亦可能受限於我們或該等公司日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或其他協議中的任何限制性契諾。

有關詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」。

### [編纂]

假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支，我們估計將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額動用該等[編纂][編纂]：

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作戰略收購及投資；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作進一步升級數字化智能系統的軟硬件、加強客戶數據安全及設立戰略分析平台、開發及升級內部管理系統及持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作豐富社區生活與文化活動、擴展及進一步推廣我們的物業代理服務、豐富及推廣社區增值服務、設立微信小程序；
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 約[編纂]或[編纂]港元將用作營運資金及其他一般企業用途。

根據中指院的資料，愈來愈多物業管理公司尋求進入資本市場，作為拓寬融資渠道的方法。於二零二零年十二月三十一日，有38家物業管理公司在聯交所上市，其中35家將其部分所得款項淨額分配作戰略收購及/或投資。因此，我們可能在探尋合適的收購/投資目標及實現我們的收購/投資計劃時面臨激烈競爭。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—未來收購可能使我們面臨風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。

## 概 要

於最後可行日期，我們尚未就使用本公司自[編纂]獲取的[編纂]物色或落實任何收購目標。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，當釐定分配至潛在收購及投資其他物業管理公司的[編纂]為約[編纂]港元或[編纂]時，我們已考慮(i)按市盈率約8.0至15.0倍收購或投資潛在目標的大多數股權；(ii)收購或投資不超過四個潛在目標；及(iii)本文件「未來計劃及[編纂]—戰略收購及投資準則—(a)收購其他物業管理公司」所披露的戰略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。[編纂]分配下的上述考慮因素或會基於市況而有所變動。倘本公司收取的[編纂][編纂]低於戰略收購所需的資本開支，我們計劃在適當時以營運所得現金及/或商業銀行貸款補足有關差額。

倘[編纂][編纂]並無即時用作上述用途，該等款項將存入持牌銀行或金融機構作為短期活期存款。

有關更多資料，見「未來計劃及[編纂]」。

### [編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，估計[編纂]開支總額(包括[編纂]以及其他[編纂]及費用)為人民幣[編纂]元(佔[編纂]的[編纂])，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零財年，我們產生的[編纂]分別為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。估計人民幣[編纂]元將自本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而估計人民幣[編纂]元將直接計入發行新股份，並將於[編纂]後根據相關會計準則入賬為權益扣減。

## 近期發展及無重大不利變動

### 我們的業務營運及財務狀況

於最後可行日期，我們的合約建築面積為24.1百萬平方米，包括朗詩所開發總合約建築面積為8.3百萬平方米的54個項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總合約建築面積為6.3百萬平方米的45個項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總合約建築面積為9.5百萬平方米的62個項目。於最後可行日期的上述總合約建築面積中，交付我們管理的總建築面積為17.5百萬平方米，包括朗詩所開發總在管建築面積為7.8百萬平方米的項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總在管建築面積為2.3百萬平方米的項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總在管建築面積為7.4百萬平方米的項目。於往績記錄期間後至最後可行日期，我們獲授八個新的物業管理項目，全部均由獨立第三方物業開發商開發，總合約建築面積約為0.8百萬平方米。當中六個項目為向住宅物業提供物業管理服務，而餘下兩個項目為分別向一個產業園區及租賃性公寓提供物業管理服務。

於最後可行日期，我們已訂約向52項仍在開發中的物業提供物業管理服務。在該等物業中，35項未交付總建築面積為4.5百萬平方米的物業由朗詩或其聯營公司或合營企業開發，當中大部分(即82.2%，為3.7百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度交付；餘下17項未交付總建築面積為2.1百萬平方米的物業由獨立第三方物業開發商開發，當中大部分(即57.1%，為1.2百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付。

## COVID-19的影響

### 對我們的業務營運造成的影響

新型冠狀病毒(世界衛生組織(「世衛」)命名為COVID-19)引起的呼吸系統疾病疫情於二零一九年十二月被首次發現，並於二零二零年初在全球擴

## 概 要

散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，中國政府已於中國各地實行措施，包括但不限於在多個城市實施旅遊限制及強制檢疫措施、延長暫停業務營運及針對受感染人士及任何被視為可能受感染的人士而設的強制檢疫規定。

就董事所深知，截至最後可行日期，我們的員工中概無COVID-19感染確診個案。董事確認，就提供整體服務而言，(i)本公司已作出安排，確保在疫情爆發期間及期後有足夠人手營運業務，且前線員工就提供服務履行職責時並無面臨重大阻礙；及(ii)主要供應商為提供保安、清潔及維修服務等服務的分包商，而分包商向在管物業委派的工作人員於疫情爆發後就分包服務履行職責時並無面臨重大阻礙。董事亦確認，自COVID-19爆發以來及直至最後可行日期，本集團並無且預期不會因COVID-19爆發而面臨任何人手短缺或分包服務或材料供應中斷的情況。

於最後可行日期，COVID-19疫情並無對物業管理服務造成重大影響。然而，在二零二零年上半年因應COVID-19疫情而實施的旅遊限制及強制檢疫措施已使我們的市場拓展進展受到影響。合約建築面積由二零一八年十二月三十一日的14.4百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米，增長達51.4%。然而，二零二零年十二月三十一日的合約建築面積為23.7百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米上升8.7%。

部分社區增值服務受COVID-19疫情影響。於二零二零財年，我們的居家生活服務增長較慢，主要由於二零二零年初採取的強制檢疫措施，使我們提供的家居清潔以及房屋維修及保養服務中斷。

我們認為，上述對我們的整體業務營運及財務表現造成的影響並不重大，原因為二零二零財年有關物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益較二零一九財年均有所增加，由人民幣432.8百萬元增加至人民幣600.9百萬元。

### 對我們的財務狀況造成的影響

COVID-19疫情持續，無可避免地增加了我們管理物業及提供其他相關服務的成本。舉例而言，我們需就消毒在管物業以及採購個人防護裝備及消毒物資承擔額外開支，並就加班工資、穩崗補貼以及其他相關僱員福利及補償產生額外勞工成本及開支。於二零二零財年，採購抗疫物資成本為人民幣0.8百萬元，額外勞工成本為人民幣1.7百萬元。另一方面，我們自中國地方機關收取政府補助，以支持業務營運及減輕COVID-19疫情帶來的財政負擔，而我們於二零二零年亦符合資格獲授若干社會保險供款豁免，我們認為其將有助紓緩我們在疫情後的營運成本增幅。

董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務營運及可持續發展造成重大不利影響。此外，本集團有充足的現金及現金等價物維持營運，董事確認，我們將根據本文件「未來計劃及[編纂]」動用[編纂][編纂]。

考慮到我們業務營運的性質，董事認為本集團被迫暫停營運的風險極低。我們因COVID-19疫情按相關政府政策或任何其他不可控制原因而被迫減少或暫停部分業務營運的情況不太可能發生，而於有關情況下，我們估計，我們於二零二零年十二月三十一日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘以及將於[編纂]時償還的應收關聯方款項)仍可滿足我們超過12個月的必要開支。我們亦估計，倘出現上述不太可能發生的情況及基於以下假設([編纂][編纂]的[編纂]將分配作一般業務營運及營運資金除外)，本集團仍可於未來超過12個月期間保持財務穩定。

## 概 要

我們對於COVID-19疫情致使我們被迫暫停業務營運此最壞情況的主要假設包括：(i)業務暫停導致我們無法產生任何收入；(ii)我們鼓勵所有員工(包括營運及行政員工)經雙方同意後開始無薪休假，或根據僱傭合約正式通知解僱，而不會因此支付大額補償；(iii)假設並無自彼等取得有關無薪休假的雙方同意，我們或會就解僱前線員工產生一個月員工成本；(iv)我們將繼續支付相關租賃款項，包括每月支付的租金、管理費及其他雜項開支；(v)為維持最低營運水平而產生最少的營運及管理開支(包括總部辦公室的基本維護費用、水電費、[編纂]公司產生的費用(如年度[編纂]、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用))；(vi)在此情況下，擴張計劃推遲；(vii)股東或金融機構不會進一步提供內部或外部融資；(viii)在此情況下，不會進一步宣派及派付股息；(ix)貿易應收款項將基於過往償付模式收回，而貿易應付款項將於到期時清償；及(x)短期內並無對上述主要假設產生重大影響的重大變動。上述極端情況不一定會發生。上述分析僅供參考，董事現時評估後認為，出現此等情況的可能性極低。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；因此，本集團所受影響可能超出董事的控制範圍以及我們所作估計及評估的範圍。

### 無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年十二月三十一日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零二零年十二月三十一日(即編製本公司最近期合併財務業績的日期)以來並無發生重大不利變動，自二零二零年十二月三十一日以來亦無發生任何會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

### 不合規事宜

於往績記錄期間，我們並無為部分合資格僱員向若干社會保險及住房公積金足額供款。有關進一步詳情，見「業務—法律訴訟及不合規—法律合規」。

### 風險因素

我們的經營涉及若干風險，其中部分風險並非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們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。與我們業務及行業整體有關的部分風險包括下列各項：

- 我們的大部分收益來自向朗詩的物業開發項目提供的物業管理服務
- 我們未必能按計劃實現未來增長，而未能有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們的前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降；
- 勞工成本、員工成本及分包成本增加可能減慢增長、損害業務及降低盈利能力；及
- 我們未必能向客戶收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

該等風險並非可能影響股份價值的全部重大風險。於決定是否投資股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是應評估本文件「風險因素」載列的具體風險。