

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定[編纂][編纂]前，務請閱畢整份文件。任何[編纂]均存在風險。[編纂][編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」。閣下決定[編纂][編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。歷經逾10年的發展，我們一直深耕河南省，並逐步將業務拓展至河南以外的重點地區，包括浙江省、江蘇省、湖北省、河北省、廣東省、山東省及陝西省。我們獲評為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，我們於總部設在河南省的物業服務百強企業中，按截至2020年12月31日的在管建築面積計排名第二及按2020年的收入計排名第三。根據中指研究院的資料，在中國百強物業管理公司中，按截至2020年12月31日的在管建築面積計，我們排名第78位及按2020年的收益計，我們排名第97位。截至2020年12月31日，我們擁有112個在管物業，總在管建築面積約為15.7百萬平方米，覆蓋三個省的17個城市。截至同日，我們已簽約管理238個物業，總合同建築面積為39.0百萬平方米，覆蓋8個省的28個城市。此外，我們自2016年起連續六年被中指研究院評為中國物業服務百強企業之一，並在2021中國物業服務百強企業中綜合實力排名第37位。

我們為住宅物業及商業物業、寫字樓、產業園、公共物業等非住宅物業提供一系列優質服務。我們與康橋集團建立了長期的合作關係，為我們的持續發展奠定了基礎。同時，我們強大的外擴能力可由歷史上第三方物業開發商開發的在管物業的迅速增長得以證明。我們認為，我們於往績記錄期間收入及淨利潤的快速增長歸因於與康橋集團的合作關係，加上我們有能力通過與第三方物業開發商或業主合作來擴大項目組合。我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步增加58.6%至2020年的人民幣575.6百萬元。我們的淨利潤亦由2018年的人民幣21.7百萬元增長177.1%至2019年的人民幣60.1百萬元，並進一步增加52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。

概 要

業務模式

於往績記錄期間，我們主要自三條業務線產生收入：(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。**我們向業主、物業開發商及住宅物業住戶以及我們管理的非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，其中通常包括秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業物業、寫字樓及產業園。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務，(ii)前介服務，我們在物業交付前的不同階段，向物業開發商提供此項服務，主要包括在圖紙設計階段的優化施工藍圖、在施工過程中的品質控制、對已竣工物業進行實測實量等服務，(iii)銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業，(iv)向建築施工方及物業開發商提供工地管理服務，及(v)向物業開發商及物業管理公司提供顧問服務。
- **社區增值服務。**我們亦為業主及住戶提供全面的社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其資產保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，如家政清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務，(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位有關的租賃服務。

我們認為，物業管理服務業務是我們創收的根基，並為社區增值服務提供日益擴大的客戶基礎。我們認為，非業主增值服務可助力我們盡早獲得物業開發項目，並建立及培養與物業開發商的業務關係，使我們更有能力獲得物業管理服務業務。我們相信，社區增值服務通過提供多元化的服務，可以提高客戶的滿意度和忠誠度，增強品牌和服務的市場認可度，從而提高我們的盈利能力。

概 要

下表載列我們於所示年度按客戶類別劃分的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	(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)	(%)
物業管理服務									
康橋集團	7,232	1,512	20.9	14,513	2,790	19.2	16,758	3,935	23.5
獨立第三方	125,343	15,004	12.0	162,326	22,407	13.8	238,198	40,416	17.0
小計	132,575	16,516	12.5	176,839	25,197	14.2	254,956	44,351	17.4
非業主增值服務									
康橋集團	47,159	16,600	35.2	75,740	31,744	41.9	166,087	59,084	35.6
康橋集團的合營企業 及聯營公司	5,755	1,859	32.3	8,969	3,609	40.2	11,260	3,080	27.4
獨立第三方	13,872	4,531	32.7	32,517	11,866	36.5	58,061	22,137	38.1
小計	66,786	22,990	34.4	117,226	47,219	40.3	235,408	84,301	35.8
社區增值服務									
康橋集團	3,551	989	27.8	28,597	13,881	48.5	37,803	17,083	45.2
康橋集團的合營企業 及聯營公司	83	5	6.0	-	不適用	不適用	21	15	70.0
獨立第三方	25,951	13,471	51.9	40,178	24,739	61.6	47,397	30,794	65.0
小計	29,585	14,465	48.9	68,775	38,620	56.2	85,221	47,892	56.2
總計	228,946	53,971	23.6	362,840	111,036	30.6	575,585	176,544	30.7

我們的整體毛利率由2018年的23.6%上升至2019年的30.6%，並於2020年維持相對穩定於30.7%。毛利率增加主要是由於隨著我們擴大在管項目組合、與傳統物業管理服務相比擁有相對較高毛利率的增值服務增長以及我們通過增加智能設備及系統（例如升級我們的停車系統及網上收費系統）實施有效的成本控制措施，實現了更大的規模經濟。

我們物業管理服務的毛利率由2018年的12.5%增加至2019年的14.2%，並進一步增加至2020年的17.4%。物業管理服務的毛利率持續增加是由於我們的物業管理服務收益的增長速度較銷售成本的增長速度快。此進一步歸因於(i)我們的平均物業管理費從2018年的每月每平方米人民幣1.78元增加至2020年的每月每平方米人民幣2.00元。主要原因是(a)增加了位物業管理費相對較高的杭州及武漢等省會城市的管理物業；(b)

概 要

於2019年及2020年交付了若干物業管理費相對較高的非住宅物業，如辦公樓及產業園區；及(c)鑒於我們良好的業績記錄及提升的品牌知名度，我們能夠對2019年及2020年交付的部分物業收取更高的物業管理費；及(ii)我們有效的成本控制措施，包括採用技術解決方案來控制人工成本及標準化程序來簡化我們的營運，以及在我們的業務擴張中取得更大的規模經濟。根據中指研究院的資料，我們的平均物業管理服務費及物業管理服務的毛利率均處於同一地區可比資公司的行業範圍內。

我們非業主增值服務的毛利率由2018年的34.4%增加至2019年的40.3%，乃主要由於因我們提供案場服務及前介服務的項目數量增加，令經濟規模實現擴大所致。非業主增值服務的毛利率下降至2020年的35.8%，主要是由於向康橋集團提供的非業主增值服務的毛利率由2019年的41.9%下降至2020年的35.6%所致。向康橋集團提供的非業主增值服務的收入由2019年的人民幣75.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣166.1百萬元。上述2020年利潤率的下降及收入增加，乃進一步因主要向康橋集團提供的一手物業銷售代理服務的快速增長，因為我們於2020年8月開始大力發展業務線，並為此類服務制定有競爭力的收費標準，以擴大市場份額。

我們社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%增加至2019年的56.2%，並於2020年維持穩定於56.2%。2018年至2019年社區增值服務的毛利率增加反映(i)我們的業務擴張，特別是與二手物業及未售出停車場有關的資產運營服務，由於實施標準化運營系統所推動的更大規模經濟及有效成本控制，2019年的毛利率較2018年為高，及(ii)我們通過提升智能設備及管理系統進行有效的成本管理，例如我們在2019年對停車場系統進行升級。我們向康橋集團提供的社區增值服務的收入由2018年的人民幣3.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣28.6百萬元，主要是由於資產運營服務產生的收入增加，因為我們於2018年底開始提供有關二手物業及停車場的銷售代理服務，而該服務於2019年實現強勁增長。

於往績記錄期間，向康橋集團提供的非業主增值服務的毛利率高於獨立第三方，主要是由於向康橋集團提供的案場服務、前介服務及工地管理服務的利潤率相對較高，因為(i)康橋集團的營銷案場主要位於省會城市，通常需要優質的案場服務，因而接受較高價格，令利潤率較高；(ii)向康橋集團提供的前介服務主要是在鄭州，與獨立第三方的項目相比，我們更容易進行統一管理，降低管理的邊際成本，我們一般更願意為獨立第三方的項目提供具競爭力的價格，以擴大我們的市場份額；及(iii)康橋集團的工地管理項目通常對員工的年齡、高度和檢查次數有很高的標準，因此相關費用水平亦相對較高。

關於康橋集團開發的物業所收取的平均物業管理費以及與獨立第三方開發的物業比較的相關毛利率的討論，請參閱下文「物業管理服務」分節。

概 要

物業管理服務

下表載列截至所示年度的在管物業數量及在管建築面積，以及按物業開發商自物業管理服務所得的收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入		在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入		在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入	
	(平方米)	(人民 幣元)	(%)	(平方米)	(人民 幣元)	(%)	(平方米)	(人民 幣元)	(%)	(平方米)	(人民 幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)											
康橋集團所開發物業 ⁽¹⁾												
— 康橋集團單獨開發的物業	12	1,563	29,942	22.6	21	2,742	44,630	25.2	25	3,578	77,560	30.4
— 康橋集團所控制項目 公司共同開發的物業 ⁽²⁾	9	1,736	41,009	30.9	10	2,144	46,521	26.3	11	2,319	50,353	19.8
— 小計	21	3,299	70,951	53.5	31	4,886	91,151	51.5	36	5,897	127,913	50.2
第三方物業開發商 所開發物業 ⁽³⁾	38	5,429	61,624	46.5	52	7,363	85,688	48.5	76	9,819	127,043	49.8
總計	59	8,728	132,575	100.0	83	12,249	176,839	100.0	112	15,716	254,956	100.0

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業以及康橋集團與其他物業開發商共同開發且康橋集團於其中持有控制權益的物業。
- (2) 指康橋集團與其他物業開發商共同開發而康橋集團於其中擁有控制權益的物業。
- (3) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

概 要

下表載列我們按物業開發商類型劃分的截至所示日期的未交付總建築面積、截至所示年度的平均物業管理費、物業管理服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	未交付	平均物業	毛利	毛利率	未交付	平均物業	毛利	毛利率	未交付	平均物業	毛利	毛利率
	建築面積	管理費			建築面積	管理費			建築面積	管理費		
		每平方米				每平方米				每平方米		
	每月	人民幣			每月	人民幣			每月	人民幣		
	千平方米	人民幣元	千元	%	千平方米	人民幣元	千元	%	千平方米	人民幣元	千元	%
康橋集團開發的物業	4,050	2.17	10,936	15.4	3,552	2.31	14,352	15.7	4,182	2.47	27,089	21.2
康橋集團的合營企業 及聯營公司												
開發的物業	329	不適用	-	不適用	604	不適用	-	不適用	850	不適用	-	不適用
第三方物業開發商												
開發的物業	7,842	1.52	5,580	9.1	13,189	1.73	10,845	12.7	18,277	1.74	17,262	13.6
總計	<u>12,221</u>	<u>1.78</u>	<u>16,516</u>	<u>12.5</u>	<u>17,345</u>	<u>1.95</u>	<u>25,197</u>	<u>14.2</u>	<u>23,309</u>	<u>2.00</u>	<u>44,351</u>	<u>17.4</u>

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，而少量物業管理服務收入則按酬金制產生。

按物業類型劃分的物業管理費

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.74元、人民幣1.81元及人民幣1.90元，而於2018年、2019年及2020年，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.44元、人民幣3.53元及人民幣3.52元。於往績記錄期間，住宅物業的平均物業管理費遠低於非住宅物業，據中指研究院告知，該情況於物業管理行業屬正常現象，原因是(i)非住宅物業通常需要更專業及優質的物業管理服務，而這需要更多的人力及物力，及(ii)相比住宅物業客戶而言，非住宅物業的客戶通常為具有強大付款能力的企業，且對物業管理費上漲相對不敏感。

按物業開發商類型劃分的物業管理費及毛利率

按物業開發商類型劃分的物業管理費

於2018年、2019年及2020年，我們就康橋集團開發的物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.17元、人民幣2.31元及人民幣2.47元，及於2018年、2019年及2020年，我們就第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.52元、人民幣1.73元及人民幣1.74元。

概 要

於往績記錄期間，就康橋集團所開發物業收取的平均物業管理費顯著高於向第三方物業開發商所開發的物業所收取的費用，主要由於以下原因：

- (i) 康橋集團所開發的物業主要位於省會城市如鄭州、武漢等地的物業管理費一般高於地級市的物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的在管物業中，位於省會及周邊城市的比例分別為100.0%、100.0%及97.2%。截至同日，第三方物業開發商開發的在管物業中僅77.0%、62.5%及58.8%位於省會及周邊城市，第三方開發商開發的餘下物業位於地級市；
- (ii) 與第三方物業開發商開發的在管物業相比，康橋集團所開發的物業一般需要與相關物業的整體定位及規劃相稱的更高質量的物業管理服務，從而導致物業管理費較高。據本公司所知，康橋集團開發的物業的售價一般高於第三方物業開發商開發的在管物業的售價，而康橋集團開發的物業主要針對有支付能力並追求更好居住體驗的客戶群。因此，康橋集團開發的物業通常配備相對較多智能設備，並注重通過優質物業管理服務為客戶提供良好的居住體驗。例如，為康橋集團所開發物業提供服務的員工通常須符合較高年齡及教育背景要求及對客戶要求的響應時間等各方面的更高質量標準；
- (iii) 由於我們在早期就參與了康橋集團所開發項目的物業開發，因此能夠提供更高效、更優質的服務，從而使客戶願意接受更高的價格；及
- (iv) 第三方物業開發商開發的多個項目為歷史較悠久的二手項目，因此，當我們從其他物業管理公司接手項目時，物業管理費相對較低且住戶相對不願意接受物業管理費上漲。

按物業開發商類型劃分的物業管理服務毛利率

於2018年、2019年及2020年，康橋集團所開發物業的物業管理服務的毛利率分別為15.4%、15.7%及21.2%，遠高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率9.1%、12.6%及13.6%，主要原因是：(i)由於上述原因，就康橋集團所開發物業收取的平均物業管理費顯著高於其他物業的收費；及(ii)與第三方開發的物業相比，康橋集團開發的物業更為集中，通過在康橋集團開發的項目之間分攤成本，實現了更大的規模效益。

概 要

業內物業管理費

於往績記錄期間，由康橋集團開發並由我們管理的所有物業均為住宅物業。於2018年、2019年及2020年，康橋集團所開發的住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.17元、人民幣2.31元及人民幣2.47元。據中指研究院統計，於2019年，可資比較同業公司開發的住宅物業的平均物業管理費介乎每平方米每月人民幣2.17元至人民幣2.45元，及康橋集團開發的物業的平均物業管理費在該範圍內。該等同業公司為可資比較公司，主要為鄰近本集團物業具類似質量的住宅物業提供物業管理服務。此外，根據中指研究院的資料，河南省的物業管理費一般為每月每平方米人民幣1.5元至人民幣3.5元，鄭州的物業管理費一般為每月每平方米人民幣1.5元至人民幣4.5元。有關平均物業管理費的進一步詳情，請參閱「行業概覽—物業服務百強企業概覽」。

基於上述，我們相信，康橋集團所開發物業的平均物業管理費整體上與行業水平一致，而向康橋集團提供的物業管理服務乃按正常商業條款進行。

非業主增值服務

下表載列我們於所示年度按非業主增值服務類型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)	(%)
案場服務	14,850	29.2	33,331	38.7	42,541	40.6
前介服務	3,763	53.9	6,882	46.9	5,473	50.3
銷售代理服務	1,337	78.0	1,803	66.2	26,442	27.2
工地管理服務	2,133	34.2	4,026	32.8	8,048	40.0
顧問服務	907	95.4	1,177	78.1	1,797	68.7
非業主增值服務總計	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8

銷售代理服務毛利率由2018年的78.0%下降至2019年的66.2%，並進一步下降至2020年的27.2%，主要是由於一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而我們為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭。

顧問服務毛利率由2018年的95.4%下降至2019年的78.1%，並進一步下降至2020年的68.7%，主要是由於我們聘請更多經驗豐富的員工提供諮詢服務以拓展該業務線，導致成本增加。

概 要

下表載列於所示年度按物業發展商類型劃分的非業主增值服務的收益、毛利及毛利率明細以及截至所示日期非業主增值服務項目數目。

	截至12月31日／截至12月31日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	收益	毛利	毛利率	項目數目	收益	毛利	毛利率	項目數目	收益	毛利	毛利率	項目數目
	(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)	(%)	
康橋集團開發的物業	48,888	17,042	34.9	68	81,491	33,412	41.0	94	175,654	62,205	35.4	126
康橋集團的合營企業及聯營公司												
開發的物業	5,755	1,859	32.3	4	8,969	3,609	40.2	5	11,260	3,080	27.4	7
第三方物業發展商												
開發的物業	12,143	4,089	33.7	39	26,766	10,198	38.1	68	48,494	19,016	39.2	114
總計	66,786	22,990	34.4	111	117,226	47,219	40.3	167	235,408	84,301	35.8	247

截至2021年4月30日，我們擁有280個非業主增值服務項目，包括康橋集團所開發物業涉及的136個項目、康橋集團的合營企業及聯營公司所開發物業涉及的八個項目以及第三方物業發展商所開發物業涉及的136個項目。

社區增值服務

下載載列我們於所示年度按社區增值服務類型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)	(%)
居家服務	2,083	37.9	3,676	56.3	6,470	67.2
社區運營服務	6,578	55.9	10,933	64.7	15,463	65.9
資產運營服務	5,804	47.1	24,011	52.9	25,959	49.8
社區增值服務總計	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2

概 要

下表載列於所示年度按物業發展商類別劃分的社區增值服務的收益、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	(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)	(%)
康橋集團開發的物業	14,725	6,864	46.5	46,861	25,949	55.4	60,802	32,359	53.2
第三方物業開發商開發的物業	14,860	7,619	51.3	21,914	12,671	57.8	24,419	15,533	63.6
總計	29,585	14,465	48.9	68,775	38,620	56.2	85,221	47,892	56.2

競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：(i)我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南處於領先地位，(ii)我們強大的外拓能力，助力我們建立完善的綜合服務生態圈，持續深耕河南、佈局全國，(iii)我們已建立標準化的服務體系和科技智能化服務平台以提升我們客戶滿意度和運營效率，(iv)我們增值服務業務助力我們維系核心競爭力，(v)與康橋集團建立的長期的合作關係為我們帶來顯著的增長機會，及(vi)經驗豐富的高管團隊、完善的激勵機制以及科學系統的人力資源管理體系支持我們的長遠發展。

業務策略

我們通過以下戰略致力於成為中國領先的高質量綜合物業管理服務提供商：(i)持續深耕華中地區並擴張在全國重點城市的業務，進一步豐富我們所管理物業的業態，以鞏固市場地位，(ii)繼續加強我們的外拓能力，持續提升我們的併購能力，(iii)進一步通過標準化和科技賦能提升用戶滿意度及運營效率，(iv)進一步為業主提升服務品質及營造生活方式，借助業主滿意度及良好口碑增加品牌影響力及(v)繼續打造先進企業文化和完善激勵機制。

供應商及客戶

我們的供應商主要包括提供清潔、綠化、秩序維護、園藝以及維修及保養服務的分包商。於2018年、2019年及2020年，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣

概 要

11.3百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣50.7百萬元，分別佔我們總採購額的24.0%、31.8%及35.1%。同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.0百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣14.1百萬元，分別佔我們總採購額的約6.4%、10.4%及9.8%。

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於2018年、2019年及2020年，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣70.4百萬元、人民幣136.5百萬元及人民幣243.1百萬元，分別佔我們總收入的30.8%、37.6%及42.2%。我們為康橋集團及其合營企業及聯營公司提供物業管理服務及增值服務。同期，來自單一最大客戶康橋集團的收入分別為人民幣57.9百萬元、人民幣118.9百萬元及人民幣220.6百萬元，分別約佔我們總收入的25.3%、32.8%及38.3%。我們相信，與康橋集團的長期合作關係，加上我們有能力通過與第三方物業開發商的合作擴大我們的項目組合，令我們在往績記錄期間實現快速增長。我們預計，康橋集團及其合營企業及聯營公司提供增值服務的收入在[編纂]後將大幅增加。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易」。

控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），主席兼非執行董事宋先生將通過康橋悅生活BVI控制行使本公司股東大會上[編纂]的投票權。康橋悅生活BVI由Hung Fai Property Limited全資擁有，而Hung Fai Property Limited由Trident Trust Company (South Dakota) Inc.（作為宋先生（作為委託人）成立的全權信託Eternity Trust的受託人）直接全資擁有。因此，宋先生、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活BVI共同為一組控股股東。

我們已與關連人士訂立多項協議，而根據上市規則第14A章，該等協議將於[編纂]後構成持續關連交易。有關更多資料，請參閱「持續關連交易」。

[編纂]

在[編纂]前，我們已進行[編纂]，[編纂]將於緊隨[編纂]完成後合共持有我們[編纂]約[編纂]，假設[編纂]未獲行使。有關[編纂]身份及背景的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－[編纂]－有關新禾豐的資料」。

主要財務資料概要

下文所載的財務資料概要源自並應與本文件附錄一的會計師報告所載的匯總經審核財務報表（包括隨附的附註）以及「財務資料」所載的資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

概 要

匯總全面收益表節選項目

	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
收入	228,946	362,840	575,585
銷售成本	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利	53,971	111,036	176,544
經營利潤	31,468	85,887	144,657
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
所得稅開支	(7,285)	(20,227)	(32,117)
年內利潤	21,707	60,147	91,784
以下應佔利潤：			
— 本公司擁有人	21,813	60,179	88,383
— 非控股權益	(106)	(32)	3,401
	21,707	60,147	91,784

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，年內利潤分別為人民幣21.7百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣91.8百萬元。年內利潤持續增加主要是由於所有業務線的收入增加，與我們的業務增長一致，加上利潤率持續上升，此乃由於我們在業務擴張過程中取得了更大的規模經濟效益，以及採取了有效的成本控制措施所致。

匯總資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
非流動資產	13,062	37,131	47,078
流動資產	237,112	395,626	854,231
流動負債	213,151	351,279	504,113
流動資產淨值	23,961	44,347	350,118
非流動負債	5,527	17,830	230,180
非控股權益	94	6,067	21,052
總權益	31,496	63,648	167,016

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得流動資產人民幣237.1百萬元、人民幣395.6百萬元及人民幣854.2百萬元，於同日分別錄得流動資產淨值人民幣24.0百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣350.1百萬元。本公司流動資產及流動資產淨值的增加乃主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項的增加，而這又是由於隨著2020年業務擴張使貿易應收款項增加及提供予關聯方貸款增加。尤其是，我們的流動資產由截至2019年12月31日的人民幣395.6百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人

概 要

人民幣854.2百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加（進一步歸因於我們的業務增長及我們於2020年授予關聯方的貸款人民幣300.0百萬元）所致。我們流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣350.1百萬元，主要由於流動資產增加，而資產淨值增加乃進一步由於我們的業務增長及我們於2020年授出的貸款（如上所述）導致貿易及其他應收款項增加及現金及現金等價物增加。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項」。

非流動資產由2018年12月31日的人民幣13.1百萬元增加至2019年12月31日的人民幣37.1百萬元，並於2020年12月31日進一步增加至人民幣47.1百萬元，乃主要由於往績記錄期間收購若干公司產生商譽增加及因貿易及其他應收款項的減值虧損撥備、社會保險及住房公積金撥備及可收回稅項虧損導致的遞延所得稅資產增加推動所致。非流動負債由2018年12月31日的人民幣5.5百萬元增加至2019年12月31日的人民幣17.8百萬元，並於2020年12月31日進一步增加至人民幣230.2百萬元，主要是由於銀行借款增加。有關更多詳情，請參閱「財務資料－債務」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的資產淨值分別為人民幣31.5百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣167.0百萬元。於往績記錄期間，資產淨值持續增長主要是由於(i)我們的淨利潤在業務擴張的推動下快速增長，及(ii)我們收購浙江藍盛、漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投。

於往績記錄期間，我們的關聯方的貿易應收款項週轉天數大幅長於第三方，因為我們沒有像向第三方收取款項那樣頻繁地向關聯方收取款項，基於我們與康橋集團的長期合作關係，鑑於其良好的信貸記錄，我們認為與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較低。於往績記錄期間，我們授予關聯方的信貸期限一般介於0至180天。於上市後，我們將對應收關聯方的貿易款項採取更嚴格的收款政策，其中包括[編纂]後給予關聯方0至30天的較短信貸期。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」。

截至2018年及2019年12月31日，我們對最終控股股東宋先生所控制公司的貸款分別為人民幣47.0百萬元及人民幣45.0百萬元，為我們就其業務經營，向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司所授予貸款的未償還結餘。截至2020年12月31日，我們對宋先生所控制公司的貸款為人民幣301.6百萬元，主要是我們就開發有關康養業務向鄭州唯臻康養服務有限公司所授予貸款的未償還結餘。向關聯方貸款於截至2021年4月30日已悉數結算。

於往績記錄期間，我們向關聯方的所有貸款產生於重組前河南博遠為本公司業務的直接母公司時。當時，河南博遠及宋先生集中各附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並根據資金集中管理機制（其當時可提升我們資金的使用效率）在各附屬公司及聯

概 要

屬公司之間進行資金分配。重組後，上述結餘其後分類為非貿易性質的關聯方結餘。本集團與康橋集團終止集中管理機制以滿足財務獨立的要求。我們向關聯方的貸款屬於非經常性質，並通過融資活動及內部資源撥付資金。截至2021年4月30日，我們向關聯方的貸款已悉數結清，且我們並無計劃在未來訂立類似安排。

中國法律顧問告知我們，根據《貸款通則》，禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易且中國人民銀行可對違規貸款人處以貸款人從該等貸款中獲得的收入的1至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性及其合法性，只要該等協議是以商業經營為目的，且不屬於《中華人民共和國民法》和《民間借貸案件司法解釋》規定的若干情形。據中國法律顧問告知，我們向上述關聯方貸款的協議是用作業務營運，並不屬於上述導致該等貸款協議無效的情況。截至最後實際可行日期，我們並無接獲任何申索通知，亦無涉及我們於往績記錄期間向關聯方提供貸款的任何調查或罰款。因此，我們的中國法律顧問認為，我們就上述貸款遭受處罰的風險甚微。

為說明我們應收關聯方貸款對盈利能力及資本負債率的影響，我們亦呈列經調整利潤及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整資本負債率作為額外的財務措施（「非香港財務報告準則計量」）。該等非香港財務報告準則計量消除了應收關聯方貸款的影響（包括其對收入及成本的影響），並與我們的正常業務過程無關且屬非經常性。我們呈列該等非香港財務報告準則計量可能無法與其他公司呈列的類似標題的計量作比較。使用該等措施作為分析工具有其局限性，而閣下不應將其與我們根據香港財務報告準則報告的經營業績或財務狀況分開考慮，或作為分析的替代。

具體而言，我們將經調整利潤及全面收入總額界定為年度利潤及全面收入總額（不包括與應收關聯方貸款有關的收入及成本）。我們將經調整總權益界定為總權益（不包括與應付關聯方貸款有關的收入及成本）。我們將經調整銀行借款界定為長期及短期計息銀行借款之和（不包括與應收關聯方貸款有關的金額）。我們通過將年度經調整利潤及全面收益總額除以同年的收入來計算經調整淨利潤率。我們通過將經調整銀行借款除以各自日期的經調整總權益來計算經調整資本負債率。

概 要

下表將我們在往績記錄期間各年度的經調整利潤及全面收入總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務指標進行對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年度利潤及全面收入總額	21,707	60,147	91,784
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的融資收入	3,108	5,022	18,292
加：			
— 提供應收關聯方貸款的融資成本	3,164	4,896	15,911
經調整利潤及全面收入總額	21,763	60,021	89,403

我們於2018年、2019年及2020年的經調整淨利潤率將分別為9.5%、16.5%及15.5%。下表將我們截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量進行對賬：

	截至12月31日止		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
總權益	31,496	63,648	167,016
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的收入及成本	(56)	126	2,381
經調整總權益	31,552	63,522	164,635

下表將我們截至所示日期的經調整銀行借款與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量進行對賬：

	截至12月31日止		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
長期及短期計息銀行借款之和	47,000	55,100	346,984
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的金額	47,000	45,000	301,626
經調整銀行借款	—	10,100	45,358

我們於2018年、2019年及2020年的經調整資本負債率將分別為0、15.9%及27.6%。

概 要

下表載列於往績記錄期間，應收關聯方貸款對我們的淨利潤、淨利潤率及資本負債率的影響（經於我們截至所示日期及於所示年度的財務業績中扣除與應收關聯方貸款有關的其他收入及融資開支後）：

	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)		
就應收關聯方貸款作出調整前：			
年度利潤及全面收入總額	21,707	60,147	91,784
淨利潤率	9.5%	16.6%	15.9%
資本負債率	149.2%	86.6%	207.8%
就應收關聯方貸款作出調整後：			
年度利潤及全面收入總額	21,763	60,021	89,403
淨利潤率	9.5%	16.5%	15.5%
資本負債率	-	15.9%	27.6%

有關更多詳情，請參閱「財務資料－債項」、「財務資料－關聯方交易及結餘」、「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決」。

匯總現金流量表節選項目

	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
營運資金變動前的經營現金流量	32,374	85,414	133,579
－ 營運資金變動	4,471	(41,654)	(60,081)
－ 自銀行存款收取的利息	1,048	293	414
－ 已付中國企業所得稅	(2,997)	(7,297)	(18,221)
經營活動產生／(所用) 現金淨額	34,896	36,756	55,691
投資活動(所用)／產生現金淨額	(82,152)	2,586	(214,417)
融資活動產生／(所用) 現金淨額	17,233	(6,424)	236,043
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(30,023)	32,918	77,317
年初現金及現金等價物	54,546	24,523	57,441
年終現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758

概 要

於往績記錄期間，我們於2018年、2019年及2020年的經營活動產生的現金流量淨額分別為人民幣34.9百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣55.7百萬元。我們採取了多種措施改善現金流量狀況，如努力加快收回貿易應收款項，升級管理系統以控制成本、提高效率等。

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(倍)	1.1	1.1	1.7
資本負債比率(%)	149.2	86.6	207.8
資產回報率(%)	10.8	17.6	13.8
股本回報率(%)	105.7	126.4	79.6
毛利率(%)	23.6	30.6	30.7
淨利潤率(%)	9.5	16.6	15.9

資本負債比率由截至2018年12月31日的149.2%下降至截至2019年12月31日的86.6%，主要是由於我們於2019年的盈利能力提高，保留盈利增加。資本負債比率由截至2019年12月31日的86.6%增加至截至2020年12月31日的207.8%，主要是由於我們的銀行借款增加，原因為我們於2020年6月獲得銀行借款人民幣300.0百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行借款」。

有關上表所載主要財務比率的定義及更多分析，請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

[編纂]

概 要

[編纂]

- (2) 未經審核備考經調整有形資產淨值表並無計及一家中國附屬公司於2021年1月向其當時股東宣派的股息人民幣100,000,000元。如計及該等股息，根據每股[編纂][編纂]及[編纂]的[編纂]計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為人民幣0.71元(0.85港元)及人民幣0.89元(1.07港元)。

股息及可供分派儲備

本公司自其註冊成立以來及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息。現時組成本集團的各附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息人民幣34.0百萬元，並於2020年12月以現金方式結算。康橋悅生活(現為本集團一間附屬公司)向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金方式結算。本公司過去的股息分派記錄不可作為確定我們未來可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。我們並無設定股息分派的預定派息率。任何未來股息分派及派付將由董事會酌情釐定及可能須取得股東批准。未來是否宣派或派發任何股息，以及任何該等股息的金額，將取決於多項因素，包括我們的盈利、營運資金及現金狀況、財務狀況、資本需求以及董事會可能認為重要的其他因素。概不保證將在任何年度宣派或派發任何金額的股息。截至2020年12月31日，本公司並無可供分派儲備供分派予本公司股東。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，我們估計將從[編纂]收到[編纂]約[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂](即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數))。我們擬按以下所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂]或約[編纂]，將用於物色投資及收購機會以進一步發展戰略合作和擴大我們的業務規模，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購及投資其他物業管理公司以進入新城市及多元化我們的物業組合。我們計劃在大灣區、京津冀地區及長三角的一線城市及二線城市優先物色收購或投資目標。誠如中指研究院所告知，在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾1,600家公司，每家公司的在管建築面積介乎1百萬平方米至3百萬平方米，滿足本公司標準的合適目標公司的數量應該比較充足。鑑於合適目標公司的可用性及依據我們的收購經驗、我們研究及評估結果，我們認為分配[編纂]港元用於有關收購實屬可行。我們在香港聯交所上市的許多同業公司正在中國物色潛在目標物業管理公司。我們無法向閣下保證我們將能夠實現中國目標物業管理公司的收購計劃。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」；(ii)約[編纂]或[編纂]，將用於收購專

概 要

業服務公司；及(iii)約[編纂]或[編纂]將用於與當地城市投資公司或當地物業開發商合作。截至最後實際可行日期，我們並無任何投資或收購目標。於釐定分配至戰略投資及收購的[編纂]金額時，我們主要考慮(a)我們透過收購每年的收益及純利增長目標，(b)各潛在收購目標的估計收益及純利貢獻，(c)估計市盈率，及(d)我們策略收購及投資的標準；

- 約[編纂]或約[編纂]，將用於投資智能化營運及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；
- 約[編纂]或約[編纂]，將用於豐富及擴大我們的服務及產品種類以發展我們的多經業務；及
- 約[編纂]或約[編纂]，將用於營運資金及其他一般企業用途。

倘[編纂][編纂]不足以彌補收購成本，我們擬透過多種途徑（包括經營所得現金、銀行貸款及其他借貸（如適用）撥付差額。倘[編纂]未即時用於上述用途，並在適用法律及法規許可的情況下，我們擬將[編纂]存入持牌金融機構的短期計息銀行賬戶。誠如中指研究院告知，我們的董事相信，市場上有足夠數量的合適目標公司供我們進行上述擴展計劃。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

[編纂]

競爭

中國的物業管理市場競爭激烈且高度分散。我們的物業管理服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們在2021中國物業服務百強企業中排名第37位。我們相信，憑藉我們在物業管理服務方面的豐

概 要

富經驗、良好的品牌聲譽和經驗豐富的管理團隊，我們有能力迅速有效地應對中國物業管理市場的挑戰。有關我們競爭格局的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務一競爭」。

近期發展及概無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本文件日期，我們的業務持續穩定增長。[自2021年1月1日及直至最後實際可行日期，我們已新簽約管理34項物業，總建築面積為4.6百萬平方米，包括住宅及非住宅物業，以及訂立29份非業主增值服務的合約，反映較2020年同期大幅增長。特別是，由2021年1月1日直至最後實際可行日期。我們簽約管理由獨立第三方物業開發商開發的29項物業，總合同建築面積為為4.0百萬平方米，且亦就提供非業主增值服務與獨立第三方物業開發商簽訂25份合同，總合同價值為人民幣25.4百萬元。][由2021年1月1日直至最後實際可行日期，我們簽約管理由康橋集團開發的五項物業，總合同建築面積為0.6百萬平方米，且亦就提供非業主增值服務與康橋集團簽訂四份合同。於最後實際可行日期，我們擁有合計130項在管物業，而142項物業已簽約管理但未交付。於最後實際可行日期，我們的在管建築面積約為17.4百萬平方米，而已簽約但未交付的總建築面積約為26.2百萬平方米。]於2021年1月，康橋悅生活（現為本集團一家附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金結算。

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，自2020年12月31日（即本公司最近期經審核匯總財務業績的編製日期）以來，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變化，且自2020年12月31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）所列示的資料產生重大影響的事件。

COVID-19疫情

2019年12月，由新型冠狀病毒（即COVID-19）引起的呼吸道疾病爆發，並在全球範圍內持續擴散。COVID-19疫情的爆發可能對全球人民的生活及全球經濟產生不利影響。

據董事所深知，自COVID-19爆發以來及截至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的居民、租戶或我們的員工並無報告感染COVID-19的案例。我們在分包商及公用設施提供商所提供服務或供應商提供材料方面亦無受到任何重大干擾。

我們認為，COVID-19的爆發並無對我們的持續業務經營及可持續發展產生重大不利影響，與2019年12月31日相比，截至2020年12月31日，我們在管建築面積及合同建築面積持續增長。

自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，約有13個與我們訂立物業管理服務合約的項目（總合同建築面積為2.5百萬平方米）因COVID-19疫情的影響而出現若干延遲交付，由其原計劃交付日期起延遲二至九個月不等，其中10個總合同建築面積為1.6百萬平方米的項目截至2021年5月31日已交付管理。其餘三個項目截至2021年5月31日尚未交付，其中，(i)兩個項目因其物業開發商變更或相關物業開發商的股東

概 要

變更而延遲，而兩個項目預計將於2021年11月交付，及(ii)另一個項目因其施工進度相對緩慢而延遲，並預計將於2021年10月交付。我們估計，假設上述13個項目的交付並無因COVID-19疫情的影響而延遲，我們於2020年的收入較2020年產生的實際收入進一步增加約人民幣1.4百萬元。董事認為，項目延遲交付對我們的財務影響並不重大，尤其是鑑於該等延遲交付的項目僅佔截至最後實際可行日期已簽約但未交付總建築面積的一小部分，以及儘管受到COVID-19疫情的任何負面影響，我們在管建築面積、收入及毛利仍因業務持續擴展而有所增長。

非業主增值服務及社區增值服務受到的影響較小。自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，整體物業發展進程出現延後，因此若干服務（例如案場服務、物業代理服務、工地管理服務及裝修及拎包入住）均受到影響。特別是，我們的案場服務因於COVID-19疫情爆發後不久關閉營銷案場而受到影響，因此，於2020年2月，我們的案場服務收入較2020年1月減少人民幣1.1百萬元。我們的與二手物業有關的銷售代理服務亦因於COVID-19疫情爆發後不久關閉若干銷售中心而受到影響，導致我們於2020年2月的與二手物業有關的銷售代理服務收入較2020年1月減少人民幣0.4百萬元。然而，許多地區實施的隔離或封鎖措施亦導致居民日益依靠我們的服務來解決其日常生活需求，而此為我們提供了拓展服務的重大機遇。總體而言，我們預計COVID-19疫情將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。有關COVID-19對我們業務的影響之更多詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始在所管理的物業中採取了多項衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。截至最後實際可行日期，我們因實施該等加強衛生及預防措施而產生的總成本約為人民幣1.2百萬元。董事確認，COVID-19疫情以及與強化衛生和預防措施相關的額外成本並未對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大影響，亦不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。

我們認為，我們在「業務－業務策略」中討論的擴張計劃實屬可行，我們不太可能因為COVID-19疫情而改變本文件中「未來計劃及[編纂]用途」中所披露的[編纂][編纂]的用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情所帶來的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」。董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務經營及可持續發展造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是一個涉及社區生活必需品服務的行業，在該疫情期間，我們的僱員及分包商工人在履行工作職責時沒有受到重大影響；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合同和其他業務合同項下的義務；(iii)康橋集團所開發儲備物業的交付日期沒有或預計不會出現重大延誤；以及(iv)本集團擁有足夠的現金及現金等價物來維持我們的營運。

根據我們進行的敏感度分析，假設COVID-19爆發的最壞情況乃為假設性且僅用於說明目的，我們將有充足的現金流，使我們的業務於最後實際可行日期之後保持至少12個月的財務可行性，假設及／或考慮到以下情況：

- 鑑於並無增值服務收入，使得唯一的收入來源是來自傳統的物業管理服務，我們已停止所有增值服務的業務營運；

概 要

- 產生最低營運開支，據此(i)每月員工成本乃基於中國地方法律及法規所規定的最低工資水平，而不會於最後實際可行日期後裁員，及(ii)辦公室及員工宿舍的每月租金保持與最後實際可行日期相同；
- 根據歷史結算模式審慎估計貿易應收款項的結算及於貿易應收款項到期時進行結算；
- 我們於最後實際可行日期擁有開展業務的現金及現金等價物；
- 我們使用[編纂][編纂]的[編纂]用於一般營運資金；及
- 獲得政府提供的社會保險及住房公積金削減及遞延繳稅。

我們相信上述極端情況的可能性極低。從中國COVID-19疫情的防控實際情況來看，COVID-19疫情已被政府有效控制，且中國房地產市場自2020年4月起已逐漸復甦，而案場管理服務、交付前服務及工地管理已恢復正常。

不合規事項

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件包括，(i)未有根據中國法律法規的要求為部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金，(ii)聘用的派遣員工人數超過監管門檻，(iii)未登記若干租賃協議，以及(iv)向關聯方及第三方提供計息貸款。有關詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規情況－不合規事件」。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分風險超出我們的控制範圍。該等風險可大致分為：(i)與業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。

一般而言，與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們的未來增長可能不會按計劃實現，而我們的過往業績未必反映我們的未來前景及經營業績；(ii)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)我們的很大部分收入來自於我們為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務；(iv)人力成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力；(v)我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨與分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或與之相關的責任；(vi)我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。於決定是否[編纂]我們的股份時，閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，特別是，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險。