

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節為概要，故並無載列對閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供物業管理服務及商業運營服務的所有公司中，我們排名第五，市場份額為0.5%。我們致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。我們的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。

於2021年5月31日，我們在管建築面積約為4.2百萬平方米，其中在管住宅物業總建築面積約1.9百萬平方米，佔我們在管建築面積的44.7%，在管非住宅物業總建築面積約2.3百萬平方米，佔我們在管建築面積的55.3%。我們在管建築面積由截至2018年12月31日的約0.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約3.8百萬平方米，年複合增長率約為175.7%。我們的合約建築面積由截至2018年12月31日的約1.3百萬平方米增加至截至2020年12月31日的6.8百萬平方米，年複合增長率約為128.7%。由於德商集團所開發住宅物業的售價高於成都住宅物業的平均售價，由於其中高端性質，根據弗若斯特沙利文的資料，2020財年，我們的在管物業的平均物業管理費為人民幣3.9元，較成都市物業的平均物業管理費人民幣2.6元高50.0%，較全國物業的平均物業管理費人民幣1.9元高105.3%。

我們以「創造美好福流生活」為願景，以「為客戶創造價值，為奮鬥者謀幸福，為行業進步勇於擔當」為使命。我們一直致力於圍繞房地產開發鏈提供物業管理服務及提供價值服務。我們植根於中國西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要管理和運營三大種類物業為客戶提供服務－(i)住宅物業；(ii)街區及其他商業物業；及(iii)工業產業園及寫字樓。我們的在管物業位於成渝城市群，業務遍佈整個區域。我們致力於提供優質的服務，並已在本地及區域中高端住宅物業管理服務和街區管理服務方面積累了豐富經驗。自2016年（當時首個中高端住宅物業由德商集團完工）起，我們開始向成都中高端住宅物業提供物業管理服務。於2020年12月31日，我們在管物業中的三項物業為成都中高端住宅物業及我們簽約項目中的七個項目為成都中高端住宅物業。自2018年起，通過向當地銷售案場提供增值服務，我們分別逐步進入廣東省、江蘇省和雲南省等物業管理市場。

德商集團的首個物業開發項目於2013年交付。我們自2010年起與德商集團建立起長期、協同、持續的業務關係，德商集團由一組公司組成，為中國知名物業開發商，我們的其中一名控股股東鄒康先生擁有其控制權或共同控制權及對其有重大影響力。我們持續向德商集團提供物業管理服務及增值服務。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們提供予德商集團的物業管理服務及增值服務所產生的收益分別佔我們總收益的約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。據弗若斯特沙利文確認，本集團與德商集團間的此種業務關係在中國物業管理公司與其關聯物業開發公司間屬常見且

概 要

該等公司之間能夠實現互利及互補。我們與德商集團的關係預計將繼續向前發展。詳情請參閱本文件「關連交易－年度上限及釐定基準」一段。我們於2020年8月收購中能集團以擴大我們的業務組合。有關收購詳情，請參閱本節「收購中能集團」一段及本文件「業務－收購中能集團」一段。我們於往績記錄期的業務增長主要歸功於(i)根據德商集團的物業開發計劃，其開發的物業增加；及(ii)於2020年8月收購中能集團。

我們旨在建立及提升自有品牌，成為中國西部地區中高端住宅物業及商業物業運營的領先一體化物業管理服務提供商。我們的目標是聚焦川渝，深耕西部，並佈局全國市場。

我們為迎合住宅物業、街區及其他商業物業、工業產業園和寫字樓等多種類型物業客戶的不同需求，提供多元化服務。我們圍繞不動產產業鏈客戶需求，提供綜合物業管理及增值服務，涵蓋市場調研、招商、銷售案場物業服務、質保維修及商業運營服務等，實現物業的資產價值。我們基於中高端住宅物業、街區和其他商業物業的不同場景，區分商業客戶與住宅客戶的不同需求，為住宅物業客戶提供房地產代理服務、公共空間廣告推廣和其他增值服務，為商業客戶提供品牌策劃、招商、店面美陳、營銷推廣等服務，為工業產業園和寫字樓客戶提供租賃服務、綠植及裝飾品租賃、主辦會議及接待等服務。尤其，我們於服務中高端住宅物業客戶方面擁有豐富經驗。

近年來我們榮獲中國物業服務百強企業、中國西部物業服務50強企業及成都市物業服務10強企業等業界殊榮。尤其是，我們於2019年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第7和第32位，於2020年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第6和第19位。我們亦被中國指數研究院評為「中國西部案場服務優秀物業企業」、「中國西部商業物業服務優秀企業」和「中國西部高端住宅服務典範企業」。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。於2021年12間公司獲中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。於2020年，我們參與了由中國指數研究院組織的「2020年中國西部房地產50強企業研究」及「2020年中國西部物業服務50強企業研究」。根據參與相關研究的要求，我們報告了管理規模、人員結構及我們的經營規模。我們的表現由中國指數研究院根據其評估系統進行評估。

成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌及其後於2020年5月7日在新三板自願摘牌。新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。詳情請參見本文件「歷史、重組及公司架構－企業發展－之前於新三板掛牌及其後摘牌」一段。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別錄得收益人民幣64.0百萬元、人民幣69.1百萬元、人民幣127.9百萬元及人民幣89.2百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約41.4%。於同期，我們的純利分別為人民幣31.4百萬元、人民幣31.0百萬元、人民幣42.9百萬元及人民幣10.0百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約16.9%。

扣除中能集團的貢獻，本集團的收益由2018財年的人民幣64.0百萬元增長至2020財年的人民幣106.2百萬元，年複合增長率為28.2%，本集團的純利由2018財年的人民幣31.4百萬元增長至2020財年的人民幣40.5百萬元，年複合增長率為13.6%。

概 要

我們的業務模式

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收益明細及佔總收益的百分比。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
住宅物業 管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
非住宅物業 管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
– 非業主*	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
– 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	<u>63,964</u>	<u>100.0</u>	<u>69,116</u>	<u>100.0</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0</u>	<u>37,053</u>	<u>100.0</u>	<u>89,159</u>	<u>100.0</u>

* 於往績記錄期，本集團的大部分非業主增值服務收益來自德商集團。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自向位於成都市的物業所提供服務。下表載列我們按地理區域劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	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	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
四川省成都市															
物業管理服務	30,153	14,133	46.9	34,184	15,921	46.6	53,133	23,490	44.2	17,078	9,374	54.9	34,763	13,222	38.0
增值服務	32,713	23,904	73.1	29,844	18,363	61.5	53,380	33,823	63.4	16,931	10,476	61.9	32,992	17,975	54.5
其他 ⁽¹⁾															
物業管理服務	-	-	-	-	-	-	8,302	705	8.5 ⁽²⁾	-	-	-	11,226	1,364	12.2
增值服務	1,098	122	11.1	5,088	1,576	31.0	13,107	4,652	35.5	3,044	1,318	43.3	10,178	2,338	23.0
總計	<u>63,964</u>	<u>38,159</u>	<u>59.7</u>	<u>69,116</u>	<u>35,860</u>	<u>51.9</u>	<u>127,922</u>	<u>62,670</u>	<u>49.0</u>	<u>37,053</u>	<u>21,168</u>	<u>57.1</u>	<u>89,159</u>	<u>34,899</u>	<u>39.1</u>

附註：

- (1) 包括四川省及廣東省、江蘇省及雲南省等其他省份的其他城市。
- (2) 就我們於2020財年及2021年五個月產生毛損的在管物業而言，大部分位於四川省其他城市。因此，我們於2020財年及2021年五個月向位於其他城市的物業提供的物業管理服務的毛利率低於我們向位於成都市的物業所提供物業管理服務的毛利率。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－包幹制」一段。

概 要

物業管理服務

於2021年5月31日，我們管理30項物業，在管總建築面積約4.2百萬平方米。下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	7	11	50	54
合約建築面積 (千平方米)	1,271.6	1,970.0	6,778.9	7,365.3
在管物業數目 ⁽²⁾	4	4	27	30
在管建築面積 (千平方米)	533.5	792.0	3,834.6	4,154.2

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

下表說明於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積
	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	%	平方米	人民幣元	%	平方米
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業	11,303	37.5	422.7	15,530	45.4	681.2	27,794	45.2	1,638.6	8,989	52.6	681.2	17,766	38.6	1,858.5
非住宅物業	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	33,641	54.8	2,196.0	8,089	47.4	168.0	28,223	61.4	2,295.7
寫字樓	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	23,854	38.8	283.8	7,469	43.8	110.8	14,828	32.3	283.8
商場及街區	-	-	-	-	-	-	6,602	10.7	1344.5	-	-	-	8,270	18.0	1372.2
工業產業園	-	-	-	-	-	-	3,185	5.3	567.7	620	3.6	57.3	5,125	11.1	639.7
總計	30,153	100.0	533.5	34,184	100.0	792.0	61,435	100.0	3,834.6	17,078	100.0	849.2	45,989	100.0	4,154.2

平均物業管理費

平均物業管理費指按我們獲委聘提供物業管理服務期間各項物業的建築面積計算的加權平均物業管理費。下表載列於所示期間按物業類型及地理位置劃分的每平方米每月平均物業管理費的明細：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年五個月
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
按物業類型劃分：				
住宅物業	2.9	2.9	2.7	2.9
— 由德商集團所開發	2.9 ⁽¹⁾	2.9 ⁽¹⁾	3.7 ⁽¹⁾	3.8 ⁽¹⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	1.7 ⁽²⁾	1.7 ⁽²⁾

概 要

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
非住宅物業	16.4	16.4	4.9	4.1
— 由德商集團所開發	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	4.2 ⁽⁴⁾	3.5 ⁽⁴⁾
按地理位置劃分：				
四川省成都市	4.7	4.7	3.9	3.7
四川省其他城市	-	-	3.8	3.3
總計	4.7	4.7	3.9	3.6

德商集團所開發住宅物業的每平方米每月平均管理費高於其他物業開發商所開發物業，主要是由於(i)德商集團開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，具有較高的管理費率；及(ii)我們通過收購中能集團取得的住宅項目乃由其他獨立物業開發商開發，該等物業通常位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

附註：

- (1) 我們就德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費於2018年及2019年維持穩定而於2020年增加，主要是因為2020年我們管理若干新交付的德商集團開發的住宅物業。該等新交付的住宅物業在管總建築面積約349,000平方米，2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣6.1元。該等新交付的物業業主需要更優質的物業管理服務，因而我們可收取較高的物業管理費。此外，誠如弗若斯特沙利文所告知，與香港或其他市場不同，在中國簽立的物業管理協議一般並無定期漲價條款。因此，就相同物業收取的物業管理費可能會在初始管理協議簽立後的隨後幾年內保持穩定。根據弗若斯特沙利文的資料，成都住宅物業的物業管理費為每月每平方米人民幣2.5元至人民幣6.0元。我們就德商集團於成都所開發的住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (2) 我們就第三方開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費較低，原因為該等物業主要位於四川省其他城市。

下表載列按地理位置及開發商類型劃分的住宅物業每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
住宅物業				
由德商集團所開發	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省成都市	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省其他城市	不適用	不適用	不適用	不適用
由獨立第三方開發商所開發	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省成都市	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省其他城市	不適用	不適用	1.5	1.5
平均	2.9	2.9	2.7	2.9

於2021年5月31日，我們管理1.1百萬平方米由德商集團所開發的位於成都的住宅物業，該等物業於2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣3.8元，而我們管理645,000平方米由獨立物業開發商所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.7元。由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均物業管理費

概 要

高於由獨立第三方開發商所開發者，原因是由德商集團所開發的住宅物業的售價高於平均水平。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。

於2021年5月31日，我們並無管理由德商集團所開發的位於四川省其他城市的任何住宅物業，而我們管理約148,000平方米由獨立第三方開發商所開發的位於四川省其他城市的住宅物業，該等物業於2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.5元。

- (3) 於往績記錄期，德商集團所開發的並由我們提供服務的非住宅物業指位於成都市高新區的一處寫字樓。於往績記錄期，該物業的每月平均管理費並無變動。根據弗若斯特沙利文的資料，位於成都市高新區的寫字樓的物業管理費約為每月每平方米人民幣8.0元至人民幣18.0元。我們就德商集團所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (4) 其他物業開發商開發的非住宅物業包括成都市及四川省其他城市的一系列寫字樓、街區以及成都工業產業園。根據弗若斯特沙利文的資料，四川省的寫字樓的物業管理費介乎約人民幣3.0元至人民幣20.0元，成都工業產業園的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣1.0元至人民幣3.0元以及四川省街區的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣3.0元至人民幣8.0元。我們就其他物業開發商所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

下表說明按其他獨立第三方開發商所開發的非住宅物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
寫字樓	不適用	不適用	10.3	10.3
工業產業園	不適用	不適用	2.2	1.7*
成都市的街區	不適用	不適用	4.5	4.5
四川省其他城市的街區	不適用	不適用	2.5	2.5
總計	不適用	不適用	4.2	3.5

* 於2021年五個月的工業產業園每平方米每月平均物業管理費於收購中能集團後下降，是由於我們通過收購中能集團取得的工業產業園項目位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

- (5) 工業產業園的物業管理費降低主要是由於一個新取得的位於成都的工業產業園物業管理費用較低。

經計及我們在管物業的類型、位置、交付日期及質素後，弗若斯特沙利文認為，我們的物業管理費在類似地點的現行市價範圍內。

詳情請參閱本文件「財務資料－平均物業管理費」一段。

概 要

增值服務

我們自兩類增值服務產生收益：(i)非業主增值服務及(ii)主要向業主及小部分向租戶提供的增值服務。

非業主增值服務主要提供予物業開發商。該等服務主要包括前期及協銷服務、資產管理服務及商業運營服務。

業主及租戶增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	人民幣千元 (百分比除外)				
非業主增值服務					
收益	28,959	29,724	55,766	17,750	35,464
— 前期及協銷服務	20,319	27,666	48,909	15,500	29,915
— 商業運營及資產管理服務	8,640	2,058	6,456	2,250	4,154
— 其他服務	—	—	401	—	1,395
成本	5,885	11,679	23,342	7,385	17,440
毛利	23,074	18,045	32,424	10,365	18,024
毛利率	79.7%	60.7%	58.1%	58.4%	50.8%
業主增值服務 (附註)					
收益	4,852	5,208	10,721	2,225	7,706
成本	3,900	3,314	4,670	796	5,417
毛利	952	1,894	6,051	1,429	2,289
毛利率	19.6%	36.4%	56.4%	64.2%	29.7%
增值服務總收益	33,811	34,932	66,487	19,975	43,170
增值服務總成本	9,785	14,993	28,012	8,181	22,857
增值服務毛利	24,026	19,939	38,475	11,794	20,313
增值服務毛利率	71.1%	57.1%	57.9%	59.0%	47.1%

附註：業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

概 要

於往績記錄期，非業主增值服務收益有所增加，主要是由於德商集團於該期間推出新項目，令前期及協銷服務收益增加。德商集團開發或在建的住宅項目數量由2018年的五個增至2019年的十個，並進一步增至2020年的15個。我們為所有該等住宅物業提供前期及協銷服務。我們認為，德商集團聘請並將繼續聘請我們提供增值服務，原因為(i)我們在為中高端住宅物業提供令人滿意的服務及達到規定的標準方面擁有良好往績；(ii)受益於與德商集團的長期合作，我們比其他服務提供商更了解德商集團的品牌、文化、標準及需求。

我們於2020財年將業務範圍拓寬至涵蓋商業運營服務。下表列載我們的商業運營服務的收益、毛利及毛利率明細：

	2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利/ 毛損 人民幣千元	毛利率/ 毛損率 %
在運營階段提供服務 ⁽¹⁾	4,511	3,200	70.9	2,250	1,530	68.0	2,561	1,922	75.0
其他服務 ⁽²⁾	771	62	8.0	-	-	-	594	(130)	(21.9)
總計	5,282	3,262	61.8	2,250	1,530	68.0	3,155	1,792	56.8

附註：

- (1) 主要涉及租戶管理及收租服務。
- (2) 包括市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務。我們的其他服務於2021年五個月產生毛損，原因為我們向其提供招商服務的商業物業處於市場推廣及業務開發階段。我們預計該等項目的盈利能力於2022財年有更多租戶入駐該等商業物業時會改善。

我們於2020財年的商業運營服務收益主要包括在運營階段提供服務所得收益。其亦包括收購中能集團後的前期商業運營服務（如市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務）收益。在運營階段，本集團向位於成都金融商業中心的一棟佔用率較高的寫字樓提供服務。另一方面，我們亦為該寫字樓提供物業管理服務，從而提高管理效率。因此，其產生了相對較高的利潤率。

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益、毛利及毛利率。

	2018財年				2019財年				2020財年				2020年五個月				2021年五個月			
	收益		毛利		收益		毛利		收益		毛利		收益		毛利		收益		毛利	
	收益 人民幣	佔比 %	毛利 人民幣	毛利率 %																
物業管理服務	30,153	47.1	14,133	46.9	34,184	49.5	15,921	46.6	61,435	48.0	24,195	39.4	17,078	46.1	9,374	54.9	45,989	51.6	14,586	31.7
德商集團	4,596	7.2	2,246	48.9	4,593	6.7	2,289	49.8	5,553	4.3	2,901	52.2 ⁽³⁾	1,628	4.4	984	60.4	1,766	2.0	729	41.3 ⁽³⁾
獨立第三方	25,557	39.9	11,887	46.5	29,591	42.8	13,632	46.1	55,882	43.7	21,294	38.1 ⁽³⁾	15,450	41.7	8,390	54.3	44,223	49.6	13,857	31.3 ⁽³⁾
增值服務	33,811	52.9	24,026	71.1	34,932	50.5	19,939	57.1	66,487	52.0	38,475	57.9	19,975	53.9	11,794	59.0	43,170	48.4	20,313	47.1
德商集團	29,543	46.2	23,021	77.9 ⁽¹⁾	30,643	44.3	18,472	60.3 ⁽¹⁾	54,958	43.0	32,743	59.6 ⁽¹⁾	17,885	48.3	10,453	58.4	32,855	36.8	17,669	53.8 ⁽¹⁾
獨立第三方	4,268	6.7	1,005	23.5 ⁽¹⁾	4,289	6.2	1,467	34.2 ⁽¹⁾	11,529	9.0	5,732	49.7 ⁽¹⁾	2,090	5.6	1,341	64.2	10,315	11.6	2,644	25.6 ⁽¹⁾
總計	63,964	100.0	38,159	59.7 ⁽²⁾	69,116	100.0	35,860	51.9 ⁽²⁾	127,922	100.0	62,670	49.0 ⁽²⁾	37,053	100.0	21,168	57.1 ⁽²⁾	89,159	100.0	34,899	39.1 ⁽²⁾

附註：

1. 我們向德商集團提供的服務乃按一般商業條款進行，是出於真正的業務需求。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。儘管定價政策相同，但本集團向德商集團提供增值服務的毛利率高於向其他獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要是由於向德商集團及獨立第三方提供的服務屬不同類型。向德商集團提供的絕大多數增值服務主要為前期及協銷服務以及商業運營及資產管理服務。向獨立第三方提供的增值服務主要為家政服務、社區管理服務、旅遊代理服務及日用品銷售。

向德商集團提供的增值服務主要包括協銷服務及前期服務，其毛利率較高，乃由於該等服務通常比向獨立第三方提供的增值服務（如業主資產類服務、物業資源管理服務、家居裝飾服務及生活服務）具有更高的合約金額及更低的勞動密集度。例如，前期及協銷服務的平均合約金額約為每月人民幣200,000元，2020財年前期及協銷服務的合約金額介乎每月人民幣97,000元至人民幣478,000元，少量工作人員即可同時運作多個銷售案場。

概 述

向獨立第三方提供的增值服務的合約金額一般較低。例如，2020財年向獨立第三方提供的增值服務的合約金額介乎每月人民幣100元至人民幣5,000元。

2018財年，我們錄得的增值服務毛利率較高，為71.1%，主要是因為我們向已竣工住宅項目的未售出單位及停車位提供經紀服務。由於該住宅物業的原銷售案場於物業竣工後已關閉，我們的管理辦公室被用於向物業買方銷售未售出單位及車位。因此，提供有關經紀服務僅涉及物業管理服務的現有人力，並不產生管理銷售案場的額外成本。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，向未售出單位及停車位提供的有關經紀服務分別貢獻收益人民幣8.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.2百萬元、零及人民幣1.0百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的29.8%、6.9%、2.1%、零及2.8%。

2. 我們的物業管理服務及增值服務均錄得相對較高的毛利率，主要是因為：

(i) 我們向毛利率相對較高的中高端住宅物業提供物業管理及增值服務；

(ii) 我們的非業主增值服務主要包括合約金額通常較高且勞動密集度較低的前期及協銷服務。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，來自前期及協銷服務的收益分別為人民幣20.3百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣29.9百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的70.2%、93.1%、87.7%、87.3%及84.4%；及

(iii) 根據弗若斯特沙利文的資料，德商集團開發的住宅物業售價高於成都住宅物業的平均售價，令德商集團開發的成都住宅物業的平均物業管理費普遍較高。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團在成都開發的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於成都的中高端住宅物業的平均物業管理費與成都中高端物業的市場物業管理費一致。

儘管如此，我們於往績記錄期的毛利率總體呈下降趨勢，主要是因為(i)由於中能集團的住宅及非住宅項目通常位於非黃金地段且品質較低，於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目毛利率低於我們的毛利率；及(ii)地方政府因2019冠狀病毒病提供供社保減免，令於2020年五個月的員工成本減少，但2021年五個月並無有關減免。

3. 我們向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率遠低於向德商集團提供物業管理服務的毛利率，主要是因為於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目的毛利率低於收購前我們在管的住宅及非住宅項目的毛利率。

向德商集團及其他物業開發商開發的物業提供的服務

於往績記錄期，我們的大部分收益來自為德商集團所開發物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、68.8%及43.4%。於往績記錄期，我們為德商集團所開發物業提供物業管理服務的收益貢獻佔物業管理服務總收益的百分比下降，主要歸因於我們透過增加由德商集團以外物業開發商所開發的在管物業及透過收購中能集團持續戰略性地擴大我們的物業管理組合。

下表載列我們於所示日期的物業管理在管建築面積明細及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收益。

	2018財年 / 於2018年12月31日				2019財年 / 於2019年12月31日				2020財年 / 於2020年12月31日				2020年五個月 / 於2020年5月31日				2021年五個月 / 於2021年5月31日			
	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %																
由德商集團開發的物業	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	1,014.2	26.5	42,260	68.8	792.0	93.3	16,458	96.4	1,234.1	29.7	19,939	43.4
由其他物業開發商 開發的物業	-	-	-	-	-	-	-	-	2,820.4	73.5	19,175	31.2	57.2	6.7	620	3.6	2,920.1	70.3	26,050	56.6
總計	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	3,834.6	100.0	61,435	100.0	849.2	100.0	17,078	100.0	4,154.2	100.0	45,989	100.0

概 要

下表說明於所示期間我們按物業開發商劃分的增值服務收益明細。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣	%								
	千元		千元		千元		千元		千元	
由德商集團開發的物業	29,384	86.9	31,889	91.3	60,479	91.0	19,759	98.9	30,651	71.0
由獨立第三方開發的物業	4,427	13.1	3,043	8.7	6,008	9.0	216	1.1	12,519	29.0
總計	33,811	100.0	34,932	100.0	66,487	100.0	19,975	100.0	43,170	100.0

收購中能集團

中能集團簡介

我們的高級管理層成員周允波先生與柳軍先生及邵家楨先生（彼等均曾於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司任職）相識。柳軍先生及邵家楨先生於我們收購中能前為中能集團的擁有人及主要管理人員，且於我們收購中能後繼續於本集團任職。於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。我們對中能集團進行盡職審查後決定收購中能集團。

中能集團於2018年被四川省房地產業協會物業管理專業委員會及億翰智庫評為「四川省物業服務企業綜合實力50強」；及於2018年被中國金鑰匙評為「中國服務示範企業」。

自2013年2月起，柳軍先生擔任中能集團的法定代表人及執行董事，主要負責中能集團的戰略規劃及執行以及整體管理。柳軍先生於2014年11月畢業於西南交通大學，取得工商管理碩士學位。邵家楨先生自2015年1月起擔任中能集團的董事及總經理。邵家楨先生於1998年7月畢業於四川師範大學。其主要負責商業物業規劃、投資業務管理以及住宅及非住宅項目的整體經營和管理。在加入中能物業前，柳先生及邵先生均任職於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司，並擁有15年以上的物業管理經驗。

收購理由

於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。於衡量所有潛在收購目標時，我們考慮以下因素：

1. 我們計劃通過收購具有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司實現增長，以充分發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應；
2. 收購將豐富我們的服務種類，有助於我們於未來實現可持續增長。我們於收購前評估潛在目標的關鍵標準包括（其中包括）(i)年度營業總收入超過人民幣30百萬元；(ii)位於中國四川省；(iii)物業組合及管理專長可對我們互補；(iv)在管建築面積至少為一百萬平方米；及(v)擁有多元化的物業組合（包括住宅及非住宅物業）等。

概 要

基於以上標準完成對中能集團的盡職調查後，儘管中能集團於收購前處於虧損狀態，我們認為收購中能集團屬適宜之舉，因為我們的戰略之一是透過收購獨立第三方物業管理公司以尋求物業組合多元化的機會。據董事所深知，中能集團於收購前處於虧損狀態主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充足及人力成本較高。儘管如此，作為我們業務多元化計劃的一部分，中能集團的規模、物業組合及往績符合我們的收購標準。於收購後，柳軍先生仍保留其在中能集團的職位，我們認為其有關市場的經驗及知識對於我們住宅及非住宅物業管理服務業務的發展是寶貴的。除柳先生留任外，我們亦保留中能集團的現有人員團隊。憑藉彼等在商業物業管理的經驗，極大促進了我們在此領域的業務發展。

於2020年8月31日，中能集團的在管建築面積約為2.5百萬平方米，包括住宅物業約792,000平方米及非住宅物業約1.7百萬平方米。在收購中能集團之前，除兩處寫字樓外，我們的在管物業均為住宅物業。於收購中能集團後，我們的在管商業物業及工業產業園數目增加。於2018財年、2019財年及2020年八個月，中能集團的所有在管物業均位於四川省。中能集團的財務表現由2019年八個月的虧損約人民幣1.1百萬元扭轉為2020年八個月的盈利約人民幣4.2百萬元。

收購後的積極影響

於2020年12月31日，中能集團為我們的物業管理組合貢獻的在管建築面積及合約建築面積分別約為2.5百萬平方米及3.3百萬平方米。

下表載列於所示期間中能集團的收益、毛利、毛利率、純利及純利率明細。

	2018財年	2019財年	2019年八個月	2020年八個月
收益 (人民幣千元)	48,072	52,900	34,315	36,977
毛利 (人民幣千元)	6,408	6,967	4,083	9,710
毛利率	13.3%	13.2%	11.9%	26.3%
淨虧損／純利 (人民幣千元)	(1,766)	(1,124)	(1,147)	4,245
淨虧損率／純利率	3.7%淨虧損率	2.1%淨虧損率	3.3%淨虧損率	11.5%純利率

自2020年8月收購中能集團後，中能集團於截至2020年12月31日止四個月為我們貢獻人民幣21.7百萬元（或17.0%）的收益、人民幣4.8百萬元（或7.7%）的毛利及人民幣2.4百萬元（或5.6%）的純利。中能集團於2021年五個月貢獻人民幣27.5百萬元（或30.8%）的收益、人民幣5.0百萬元（或14.3%）的毛利及人民幣1.4百萬元（或14.0%）的純利。雖然收購前中能集團產生虧損，但考慮到中能集團帶來的協同作用，我們認為未來中能集團將會為我們的純利作出積極貢獻。我們於2018財年、2019財年及2020財年的純利率分別為49.1%、44.9%及33.5%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政

概 要

開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生[編纂]人民幣[編纂]元。我們認為攤薄影響屬暫時性，主要由於(i)中能的盈利能力有所提升，由其2020年八個月11.5%的純利率可見；及(ii)鑒於中能集團所貢獻的項目數目及在管建築面積，我們認為收購中能集團可帶來規模經濟的協同效應。

中能集團於2018財年及2019財年錄得淨虧損，主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充分及人力成本較高。

中能於2020年八個月的財務表現有所改善，主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目自2019年7月起分階段交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，一項住宅物業項目於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米；及(ii)地方政府減免社保供款（一次性且非經常性）；及(iii)提升成本控制水平。

下表載列於所示日期，中能集團的在管物業數量及建築面積以及中能集團訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數量 ⁽¹⁾	14	16	21
中能集團訂約管理的物業數量 ⁽²⁾	15	19	25
在管建築面積（千平方米）	2,043.0	2,350.0	2,461.8
合約建築面積（千平方米）	2,459.8	3,258.6	3,316.3

附註：

- (1) 指已交付予中能集團進行物業管理的物業。
- (2) 指中能集團已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，包括尚未交付予中能集團進行物業管理的物業。

概 要

下表列載中能集團按地理區域劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2019年八個月			2020年八個月		
	收益	毛利	毛利率									
	人民幣 千元	人民幣 千元	%									
<i>四川省成都市</i>												
物業管理服務	16,284	2,134	13.1%	20,647	2,284	11.1%	13,276	660	5.0%	16,101	4,989	31.0%
增值服務	5,189	2,209	42.6%	5,033	2,079	41.3%	3,080	1,173	38.1%	2,256	740	32.8%
<i>其他</i>												
物業管理服務	19,830	709	3.6%	21,061	1,704	8.1%	13,735	1,466	10.7%	14,859	2,907	19.6%
增值服務	6,769	1,356	20.0%	6,159	900	14.6%	4,224	784	18.6%	3,761	1,074	28.6%
總計	48,072	6,408	13.3%	52,900	6,967	13.2%	34,315	4,083	11.9%	36,977	9,710	26.3%

下表列載中能集團按服務類型劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2019年八個月			2020年八個月		
	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	毛損 千元	毛損 千元	毛損 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<i>物業管理服務</i>	36,114	2,843	7.9%	41,708	3,988	9.6%	27,011	2,126	7.9%	30,960	7,896	25.5%
住宅物業管理服務	8,580	1,185	13.8%	9,954	266	2.7%	6,509	(92)	-1.4%*	8,436	1,926	22.8%
非住宅物業												
管理服務	27,534	1,658	6.0%	31,754	3,722	11.7%	20,502	2,218	10.8%	22,524	5,970	26.5%
<i>增值服務</i>	11,958	3,565	29.8%	11,192	2,979	26.6%	7,304	1,957	26.8%	6,017	1,814	30.1%
— 非業主	4,689	1,291	27.5%	4,655	513	11.0%	3,188	456	14.3%	2,367	76	3.2%
— 業主	7,269	2,274	31.3%	6,537	2,466	37.7%	4,116	1,501	36.5%	3,650	1,738	47.6%
總計	48,072	6,408	13.3%	52,900	6,967	13.2%	34,315	4,083	11.9%	36,977	9,710	26.3%

* 於2019年八個月，有若干物業管理服務項目涉及(i)續簽服務協議，我們就工程改造產生約人民幣400,000元的費用；及(ii)新交付建築面積，我們通常於交付前產生若干開支。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢有助於我們鞏固在四川省物業管理行業中的市場地位並使我們能夠從競爭對手中脫穎而出：

- 聚焦四川省，我們擁有良好的過往業績，並能夠抓住區域的重大增長機遇；
- 我們打造自有品牌，助力我們持續穩定增長；
- 憑藉我們廣泛的服務品類，我們具有根據客戶的特定需求定制服務及在房地產服務行業建立獨有的綜合平台的靈活性和能力；

概 要

- 過去數年與德商集團的業務合作，為我們帶來中高端住宅物業客戶群穩步增長的同時，將繼續加強我們的競爭力；及
- 我們擁有經驗豐富、銳意創新的管理團隊及具有競爭力的人才儲備、完善的人力資本管理體系，為我們的可持續增長提供支持。

業務戰略

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。為了實現我們的目標，我們擬實施以下戰略：

- 持續擴大業務規模，提升市場份額及鞏固我們在區域及行業的領先地位；
- 依託我們廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度；
- 我們將運用信息技術提升客戶體驗及提高運營效率；及
- 投資人力資本，招聘及挽留頂尖人才。

控股股東

緊接[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權並無獲行使），根據一致行動人士確認契據，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna（一家由鄒康先生全資擁有的公司）及Pengna Holding（一家由鄒健女士全資擁有的公司）將共同於本公司約64.94%已發行股本中擁有權益。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的逾30%，彼等將被視為上市規則項下的一組控股股東。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

客戶、供應商及分包商

董事認為，我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群。我們的客戶主要為業主、物業開發商及租戶。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，來自五大客戶的收益分別為人民幣36.3百萬元、人民幣37.3百萬元、人民幣69.9百萬元及人民幣48百萬元，分別佔我們總收益的約56.9%、54.0%、54.6%及53.8%。

於往績記錄期，我們的供應商主要為我們物業管理服務的分包商及公用事業公司。於往績記錄期，我們於營運中並無遭遇有關供應商的任何重大延誤、供應短缺或中斷，亦無供應商引致的重大產品索償。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，已付五大供應商的服務成本分別為人民幣5.1百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.7%、16.9%、17.3%及23.2%。

我們將若干需要大量人手的服務及專業化服務外包予分包商，主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。該等分包安排令我們可降低營運及勞務成本、提升服務質量，亦可將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包安排能讓我們借助分包商的人力資源及技術專長。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，分包成本分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本約11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。於2021年五個月，分包成本佔總銷售成本的百分比上升，主要由於服務質量提升及將更多資源投放於管理及其他增值服務。

概 要

詳情請參閱本文件「業務－客戶」、「業務－供應商」及「業務－分包」等段。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，經扣除[編纂]佣金及我們就[編纂]應付的其他估計[編纂]後，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將獲得[編纂][編纂]約[編纂]港元。我們擬按以下用途及金額使用[編纂][編纂]：

- (i) 約[編纂]或[編纂]港元，將用於進行戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務。根據我們的收購標準，即目標在管建築面積至少為一百萬平方米或收益至少為人民幣30百萬元或最近財政年度擁有至少8%的純利率，董事按10至12的市盈率考慮收購三至五家目標公司。倘用於收購的[編纂]淨額不足，我們計劃動用內部資源或獲得融資補足缺口；
- (ii) 約[編纂]或[編纂]港元，將用於投資信息技術系統及支撐技術系統的人力資源；
- (iii) 約[編纂]或[編纂]港元，將用於招募及培養人才（包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士）；及
- (iv) 約[編纂]或[編纂]港元，將用作營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

財務資料及營運數據概要

綜合損益表的主要資料

下表載列於所示期間我們的綜合損益表概要。下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
收益	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本	(25,805)	(33,256)	(65,252)	(15,885)	(54,260)
毛利	38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支	(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支	(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	(17)	(13)	(24)	(11)	(97)
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	(6,239)	(5,732)	(7,916)	(2,888)	(2,330)
年／期內利潤	31,394	31,043	42,913	16,664	10,003

概 要

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
以下應佔：					
母公司擁有人	31,394	31,043	42,928	16,664	10,098
非控股權益	-	-	(15)	-	(95)
	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>42,913</u>	<u>16,664</u>	<u>10,003</u>

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦採用並非國際財務報告準則要求或並非按國際財務報告準則呈列的經調整利潤，作為額外財務計量工具。我們相信該非國際財務報告準則計量消除管理層認為與日常業務過程無關且並不反映經營表現的項目所衍生的潛在財務影響，據此有助我們比較各期間的經營表現。我們相信該計量為投資者及其他人士提供有用的資料，以便了解及評價我們的經營業績。將該非國際財務報告準則計量用作分析性工具存在局限性，閣下不應視之為獨立於我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或作為該等經營業績或財務狀況分析的替代。

下表載列我們所呈列於所示期間的經調整利潤及全面收益總額與根據國際財務報告準則計算及呈列的最具直接可比性的財務計量工具的對賬：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期內利潤及全面收益總額	31,394	31,043	42,913	16,664	10,003
加：[編纂] ⁽¹⁾	-	-	[編纂]	-	[編纂]
股本結算購股權開支 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,557
	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>48,146</u>	<u>16,664</u>	<u>18,877</u>

附註：

- (1) 指有關[編纂]的開支。此項目與我們的經營業績無直接關連，屬一次性項目。
- (2) 指就[編纂]購股權計劃產生的僱員福利開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。

概 要

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)建渣清運費；(vii)工程改造成本或(viii)租金及(ix)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的毛利率分別為59.7%、51.9%、49.0%及39.1%。於往績記錄期，我們增值服務的毛利率一般高於物業管理服務的毛利率，主要因為物業管理服務業務線的服務與增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的純利率分別為49.1%、44.9%、33.5%及11.2%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生[編纂]人民幣[編纂]元。有關中能集團毛利的詳細討論，請參閱本文件「財務資料－中能集團的財務資料」一段。2021年五個月的純利率下降，主要由於2021年五個月產生[編纂]。

綜合財務狀況表的主要資料

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003	70,401
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189	30,219
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20	–
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751	101,815
流動資產總值	68,883	66,419	153,498	163,963	202,435
流動負債					
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861	15,325
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132	12,168
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197	73,646
遞延收入	2,097	–	–	–	–
租賃負債	136	225	236	1,439	181
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966	6,416
流動負債總額	23,577	30,538	90,028	89,595	107,736
流動資產淨值	45,306	35,881	63,470	74,368	94,699

概 要

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
非流動資產總值				
物業、廠房及設備	580	316	204	183
投資物業	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	209	620	387	5,215
其他無形資產	–	–	8,075	8,190
商譽	–	–	9,179	9,179
遞延稅項資產	210	3	251	482
	<u>2,403</u>	<u>2,455</u>	<u>19,523</u>	<u>24,636</u>
非流動負債總額				
合約負債	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	–	–	1,102	1,055
租賃負債	–	358	122	4,217
	<u>336</u>	<u>680</u>	<u>2,424</u>	<u>6,526</u>
資產淨值 (附註)	47,373	37,656	80,569	92,478
非控股權益	–	–	(15)	239
總權益	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>92,478</u>

於往績記錄期，我們的資產淨值有所波動，主要歸因於年／期內的純利及宣派的股息。於2018財年及2019財年，我們分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。

綜合現金流量表的主要資料

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
營運資金變動	(6,954)	14,096	(4,860)	(8,111)	(3,105)
已收利息	25	1,654	2,439	697	865
已付所得稅	(3,842)	(5,324)	(4,880)	(3,710)	(7,735)
	<u>25,990</u>	<u>44,344</u>	<u>39,093</u>	<u>7,436</u>	<u>4,457</u>
經營活動所得現金流量淨額	25,990	44,344	39,093	7,436	4,457
投資活動所得現金流量淨額	1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(27,536)	(41,023)	(8,209)	(124)	203
	<u>(369)</u>	<u>56,877</u>	<u>51,939</u>	<u>7,682</u>	<u>(2,751)</u>
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	<u>(369)</u>	<u>56,877</u>	<u>51,939</u>	<u>7,682</u>	<u>(2,751)</u>

概 要

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期初現金及現金等價物	1,055	686	57,563	57,563	109,502
年／期末現金及現金等價物	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>	<u>65,245</u>	<u>106,751</u>

主要財務比率

下表載列於所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	2018財年或 於2018年12月31日	2019財年或 於2019年12月31日	2020財年或 於2020年12月31日	2021年五個月或 於2021年5月31日
流動比率 ⁽¹⁾	2.9倍	2.2倍	1.7倍	1.8倍
資本負債比率 ⁽²⁾	0.3%	1.5%	0.4%	6.1% ⁽⁵⁾
資產回報率 ⁽³⁾	48.3%	44.3%	35.5%	不適用
股本回報率 ⁽⁴⁾	67.7%	73.0%	72.6%	不適用

附註：

- (1) 流動比率按於相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按於相關日期的租賃負債總和除以同日的股本總額再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 資本負債比率於2018年、2019年及2020年12月31日保持相對穩定，分別為0.3%、1.5%及0.4%，並上升至2021年5月31日的6.1%，主要由於期內訂立新租賃協議。

[編纂]投資

張志成先生、楊彬先生、周洪波先生及惠宏投資為本集團[編纂]投資者。張志成先生、Zhiyu Holding、楊彬先生、Binyang Holding、周洪波先生及Zhirui Holding須於[編纂]後履行禁售義務，而惠宏投資及其最終實益擁有人於[編纂]後毋須履行有關禁售義務。有關其背景及[編纂]投資的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資」一段。

之前於新三板掛牌及其後摘牌

於2016年，成都德商由有限公司改制為股份有限公司。於2016年7月8日，成都德商收到其股份於中國新三板掛牌的批准。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌（股票代碼：837976）。於2020年4月30日，成都德商收到新三板摘牌的監管批准。新三板摘牌於2020年5月7日完成。

新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。董事認為且當時股東隨後認可，香港為適合我們業務上市的地點。我們認為新三板摘牌對本公司有利，原因如

概 要

下：(i)新三板為中國僅向合資格投資者開放的市場，其採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而非持續的競價機制，其極大地限制了投資者的發現及命令執行；(ii)香港是中國與國際市場之間的門戶，因此可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；因此，[編纂]將可為我們提供切實可行的資金來源以支持我們的業務發展；及(iii)股份將於一個信譽悠久並具競爭力且成熟的交易所上市，該交易所是全球領先證券交易所之一，從而將提升我們的聲譽、信譽及競爭力。鑒於該等理由，董事認為，新三板摘牌及本公司股份於聯交所[編纂]符合本集團及本公司的整體利益。

我們在新三板掛牌時收到的決定書

於2018年，成都德商與均由鄒康先生控制的成都華誠信息產業有限公司及成都米友科技股份有限公司訂立若干非經常性關聯方交易（「**新三板事件**」）。成都德商(i)向成都華誠提供人民幣43百萬元且年利率為1%的一次性墊款以償還成都華誠的銀行貸款，滿足其短期資金需求；及(ii)向成都米友提供人民幣5.8百萬元且年利率為1%的一次性墊款以購買銀行理財產品（「**該等交易**」）。提供予成都華誠的墊款於2018年6月12日提供，並於2018年6月14日歸還，而提供予成都米友的墊款於2018年11月30日提供，並於2018年12月25日歸還。由於此新三板事件，全國股轉公司於2020年2月7日向成都德商、鄒康先生、熊建秋女士及萬虹女士發出自律監管措施決定書。詳情請參閱本文件「**業務—法律程序與合規—我們在新三板掛牌時收到的決定書**」一段。

不合規事件

於往績記錄期，我們未遵守若干適用法律法規，即未能及時為部分僱員開立住房公積金賬戶，以及未能及時為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。詳情請參閱本文件「**業務—法律程序與合規—過往不合規事件**」一段。

[編纂]

概 要

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期後，我們繼續擴大我們的項目組合。於最後實際可行日期，在管建築面積達4.6百萬平方米（其中3.3百萬平方米為德商集團開發的物業，1.3百萬平方米為獨立第三方開發的物業），自2021年5月31日以來增加了約0.4百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的合約建築面積達8.7百萬平方米（其中4.7百萬平方米為德商集團開發的物業，4.0百萬平方米為獨立第三方開發的物業），自2021年5月31日以來增加了約1.3百萬平方米。於最後實際可行日期，我們有66個提供物業管理服務的簽約項目。

自2021年5月31日起及直至最後實際可行日期，我們中標一次向第三方物業開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務，合約建築面積合共約為60.6千平方米及中標兩次向第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，合約建築面積約為699.9千平方米。

中國政府頒佈一系列監管通知，規範房地產市場以及物業管理行業，旨在促進房地產市場及物業管理行業的平穩健康發展。

該等監管通知包括住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（建房規[2020]10號）（「**10號通知**」）及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（建房[2021]55號）（「**55號通知**」）。

於2020年8月，根據若干新聞報道，中國人民銀行及住建部計劃通過採取房地產開發商債務負擔評估的新建議標準（即三條紅線）管控中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。

此外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈通知（「**按揭貸款通知**」），規定了金融機構房地產貸款及個人住房貸款餘額佔總貸款餘額的比例上限，有鑒於此，部分銀行及金融機構不願為房地產業務和個人住房按揭貸款提供融資。

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常務委員會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「**《決定》**」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單並報全國人民代表大會常務委員會備案。《決定》亦授權試點地區政府制定具體實施細則。

董事確認上述近期監管發展將不會對我們的運營及財務表現造成任何重大不利影響。詳情請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務條例的實施及有關近期房地產市場的法律監管」及「風險因素－我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響」及「業務－近期監管發展」等段。

2019冠狀病毒病疫情

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病（即2019冠狀病毒病）爆發，並自此在全球範圍內蔓延。為應對2019冠狀病毒病疫情，中國政府在全國各地採取措施，包括但不限於旅遊限制、對不論感染與否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。根據弗若斯特沙利文的資料，由於物業管理公司為遵守新增規定及政府措施而須暫停若干服務並產生額外成本，中國物業管理行業短期承壓。具體而言，我們的下列服務受到了若干短期影響。

概 要

- **物業管理服務。**為遵守抗擊2019冠狀病毒病疫情的相關政府規定及措施，我們部署了額外的員工並產生額外的醫療材料成本，對我們物業管理服務的短期財務表現產生影響。
- **銷售案場管理服務。**在2019冠狀病毒病疫情爆發後，因政府規定、需求減少及物業開發商的商業計劃變動，我們管理的若干銷售案場及樣板房暫停運營。於最後實際可行日期，該等銷售案場及樣板房恢復運營，且我們管理的銷售案場及樣板房並無暫停運營。儘管爆發2019冠狀病毒病疫情，但我們並無亦預期不會在收取物業管理費方面遇到任何重大困難，或因德商集團所開發物業的開發及交付出現延誤而造成向非業主提供物業管理服務及增值服務出現任何重大延遲。
- **商業運營服務。**在2019冠狀病毒病疫情爆發後，我們所管理及運營的街區及其他商業物業中的若干商店關停約一至兩個月。我們並無且預期不會經歷對我們商業運營服務的需求的大幅降低。

於最後實際可行日期，我們員工中未出現2019冠狀病毒病確診及疑似病例。自2019冠狀病毒病疫情爆發至最後實際可行日期，我們的分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應並未發生嚴重中斷。

但長期來看，2019冠狀病毒病疫情預計將為物業管理行業帶來積極的變化。在抗擊2019冠狀病毒病疫情期間，物業管理公司作為政府、社區工作者及住戶間的橋樑，發揮了重要作用。我們認為我們為疫情防控所做的努力為我們贏來了在管物業的業主及住戶更高程度的信任及倚賴。多個地區的封鎖措施亦導致住戶更加倚賴社區增值服務以滿足其日常生活需求，我們相信這為我們提供了擴展相關服務產品的重大機會。我們亦預計可能會不時有新的物業管理行業相關政府規定頒佈，從而提升我們長期業務運營的監管確定性。根據以上所述，董事認為我們的運營及財務表現預計不會因近期的2019冠狀病毒病疫情而受到重大不利影響。

鑒於上述情況，董事深信我們能夠持續提供我們的服務並履行我們在現有協議下的義務。有關詳情，請參見本文件「業務－2019冠狀病毒病疫情的影響－我們對2019冠狀病毒病疫情的應對」一段。為應對2019冠狀病毒病疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及管理的物業中採取了加強的衛生及防疫措施，以盡量減少可能對我們的運營造成的干擾。有關詳情請參見本文件「業務－2019冠狀病毒病疫情的影響－我們對2019冠狀病毒病疫情的應對」一段。與加強措施相關的額外費用主要來自有關口罩、洗手液、消毒劑及紅外測溫儀的支出。經計及地方政府分發的醫療及清潔用品以及減免社會保險供款等相關監管政策後，董事認為該等額外成本對我們2020財年及2021財年的財務狀況並無任何重大影響。

董事確認，直至本文件日期，我們自2021年5月31日（本文件附錄一A及附錄一B所載會計師報告的報告期末）以來的財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2021年5月31日起，並未發生任何會對本文件附錄一A及附錄一B所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

股息政策

於2018財年及2019財年，成都德商分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。我們目前並無任何股息政策，亦不擬於不久將來宣派或派付任何股息。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。

概 要

[編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]百萬元（[編纂]港元）或所得款項總額的[編纂]（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算，並假設將不會行使[編纂]），其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已於2020財年自損益扣除及人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已於2021年五個月自損益扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於2021年五個月後期間自損益扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於[編纂]後入賬列作自權益中扣減。[編纂]將對本集團於往績記錄期後的財務表現造成不利影響。我們預計[編纂]將導致2021年的純利減少。

董事謹此說明，上文披露的[編纂]估計金額僅供參考。將於綜合損益及其他全面收益表內確認的有關[編纂]的[編纂]最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。

風險因素

我們的業務面臨多項風險，且投資[編纂]存在風險。我們認為，以下為可能對我們有重大不利影響的部分主要風險：

- 我們很大一部分收益產生自德商集團或來自德商集團開發的物業，該集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 德商集團所面臨的任何財務困難或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響；
- 我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響；
- 我們過往的業績未必能反映我們的未來前景，且我們未必能按計劃達成未來增長；
- 我們於往績記錄期的收購未必達到預期的協同效應及提升經營業績；
- 中能集團過往曾產生淨虧損。雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，但未來我們仍可能產生淨虧損；
- 倘我們無法履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響；
- 商譽及其他無形資產減值可能會對我們的呈報經營業績造成負面影響；
- 隨著越來越多在聯交所上市的競爭對手尋求中國優質物業管理公司作為其收購目標，我們面臨激烈競爭，無法保證我們將能夠按計劃收購或投資我們想要的目標；及
- 隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔向我們全部在管項目提供的物業管理服務的比例，我們未來的盈利能力可能會受到負面影響。

閣下應細閱文件「風險因素」整節。