
概 要

本概要旨在向閣下提供本文件中所載資料的概述。由於此為概要，因此並不包含對閣下而言屬重要的所有資料。在決定投資[編纂]之前，閣下應閱讀整份文件。任何投資均有風險。本文件中「風險因素」一節載列投資[編纂]的若干特殊風險。於決定投資[編纂]之前，閣下應仔細閱讀該節。

概覽

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。根據中指研究院的資料，於2021年，就2020年於中國產生的總收益及2020年於中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

我們已在中國提供物業管理服務逾17年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使我們從許多競爭對手中脫穎而出。截至2021年12月31日，我們在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。多年來，我們採取的發展戰略是通過在我們管理的物業項目所在的現有城市擴大業務組合，同時進入我們認為具有高增長潛力的新城市。截至2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約為28.2百萬平方米。其中，133個為住宅物業及192個為非住宅物業。截至2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。截至2021年12月31日，我們管理的物業項目之總在管建築面積約50.0%源自迪馬集團及聯屬公司。我們管理的多個物業項目包括我們就此訂立相關物業管理服務協議的物業項目，而有關協議未訂明在管建築面積。就該等物業項目而言，我們主要根據動用的人員數目就我們管理的每個物業項目按包幹制收費。

概 要

我們於往績記錄期間經歷快速增長。我們的收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約113.4%至2021年的約人民幣1,193.4百萬元，複合年增長率約為46.1%。截至2021年12月31日止三個年度的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元，於2019年至2021年間增長約132.8%。於同期，我們錄得毛利率分別約為23.7%、28.2%及25.9%。截至2021年12月31日止三個年度各年，我們的年內利潤分別約為人民幣25.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣130.4百萬元，於2019年至2021年間增長約409.4%。此外，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並分別進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

我們於2003年成立，並於2004年開始為源自迪馬集團的住宅物業項目提供物業管理服務。迪馬主要於中國從事物業開發及各類用途的車輛生產，其股份於中國上海證券交易所上市。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。我們與迪馬集團保持長期合作關係，並於2016年開始為來自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務。根據迪馬集團截至2020年及2021年9月30日止九個月的季度報告，迪馬集團分別錄得(i)總收入約人民幣64億元及人民幣112億元；及(ii)淨利潤約人民幣416.5百萬元及人民幣562.3百萬元。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告及迪馬集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告，迪馬集團錄得綜合收入表範圍內的總合約銷售額分別約為人民幣22,721.1百萬元及人民幣12,150.6百萬元。迪馬集團於2021年3月31日及2021年9月30日分別擁有(i)土地儲備約4.4百萬平方米及3.2百萬平方米；及(ii)總規劃計容面積約17.9百萬平方米及20.9百萬平方米。我們相信，我們與迪馬集團的關係，加上我們通過與獨立第三方（包括獨立第三方物業開發商或業主）合作來擴展項目組合的能力，成就了我們往績記錄期間的收入及淨利潤的快速增長。

概 要

我們的業務

我們通過三條主要業務線提供多元化服務：

- (i) 就以下服務對象的物業種類提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維護及保養服務：
 - 物業開發商、業主及住戶的住宅物業；及
 - 業主或在有關場所經營的企業的非住宅物業，例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校；
- (ii) 為我們管理的物業項目的業主及住戶提供的社區增值服務，主要包括：
 - 停車位管理服務；
 - 停車位及物業銷售服務；
 - 公共資源管理服務；
 - 物業代理服務；
 - 社區活動策劃服務；
 - 公用事業維護服務；及
 - 裝修廢品處理服務。
- (iii) 非業主（主要為物業開發商）的增值服務，其中包括：
 - 協銷服務；
 - 保養及裝修服務；
 - 前介諮詢及檢驗服務；及
 - 額外定製服務。

概 要

下表載列於往績記錄期間我們按業務線及即時支付客戶劃分的收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | 2019年 ⁽²⁾ | | 2020年 ⁽²⁾ | | 2021年 ⁽²⁾ | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務⁽¹⁾ | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 15,037 | 2.7 | 28,486 | 3.7 | 35,525 | 3.0 |
| — 聯屬公司 | 1,852 | 0.3 | 9,008 | 1.2 | 7,951 | 0.7 |
| — 獨立第三方 | <u>240,395</u> | <u>43.0</u> | <u>311,872</u> | <u>40.7</u> | <u>585,552</u> | <u>49.0</u> |
| 小計 | <u>257,284</u> | <u>46.0</u> | <u>349,366</u> | <u>45.6</u> | <u>629,028</u> | <u>52.7</u> |
| 社區增值服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 ⁽³⁾ | 67,796 | 12.1 | 82,178 | 10.7 | 105,065 | 8.8 |
| — 聯屬公司 ⁽³⁾ | 4,236 | 0.8 | 3,480 | 0.5 | 8,586 | 0.7 |
| — 獨立第三方 | <u>103,442</u> | <u>18.5</u> | <u>119,139</u> | <u>15.5</u> | <u>173,200</u> | <u>14.5</u> |
| 小計 | <u>175,474</u> | <u>31.4</u> | <u>204,797</u> | <u>26.7</u> | <u>286,851</u> | <u>24.0</u> |
| 非業主增值服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 88,601 | 15.8 | 155,849 | 20.3 | 182,094 | 15.3 |
| — 聯屬公司 | 33,535 | 6.0 | 38,482 | 5.0 | 35,704 | 3.0 |
| — 獨立第三方 | <u>4,260</u> | <u>0.8</u> | <u>18,308</u> | <u>2.4</u> | <u>59,746</u> | <u>5.0</u> |
| 小計 | <u>126,396</u> | <u>22.6</u> | <u>212,639</u> | <u>27.7</u> | <u>277,544</u> | <u>23.3</u> |
| 總計： | <u><u>559,154</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>766,802</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>1,193,423</u></u> | <u><u>100.0</u></u> |

附註：

1. 上述物業管理服務收益明細按即時支付客戶（如我們自各方收取的物業管理費及相關收益）歸類。

概 要

2. 於往績記錄期間，我們收購若干公司的股權。有關詳情請參閱本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」及「業務－往績記錄期間收購公司」各節。下表載列於往績記錄期間從收購及有機增長所得收益的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| (i) 於往績記錄期間從所收購公司 | | | |
| 所得收益 | 17,187 | 24,040 | 227,032 |
| －增長(%) | 317.0% | 39.9% | 844.4% |
| (ii) 有機增長所得收益 | 541,967 | 742,762 | 966,391 |
| －增長(%) | 41.6% | 37.0% | 30.1% |
| 總收益 | 559,154 | 766,802 | 1,193,423 |
| －增長(%) | 44.5% | 37.1% | 55.6% |

3. 就迪馬集團及聯屬公司即時支付的收益而言，除停車位及物業銷售服務外，倘獨立第三方停車位持有人通過迪馬集團或聯屬公司向我們支付第一筆服務費，則迪馬集團及聯屬公司為所有其他社區增值服務的最終支付客戶。

就獨立第三方即時支付的收入而言，有關獨立第三方亦是各類社區增值服務的最終支付客戶。

於往績記錄期間物業管理服務的收益增加主要是由於從獨立第三方所得收益增長（主要因為在管建築面積增加）以及我們收取的平均管理費率增長。社區增值服務的收益增加主要由於從迪馬集團及獨立第三方所得收益增長，而這主要由於以下各項的收益增加：(i)停車位管理服務；及(ii)停車位及物業銷售服務，乃由於已售商業物業、辦公樓宇及停車位數目的增長。非業主增值服務的收益增加乃主要由於以下各項：(i)我們與迪馬集團訂立的協銷服務協議數量增加令提供予迪馬集團的協銷服務所得收益增加；(ii)因開發前介諮詢及檢驗服務方面所做的努力及自2019年7月成立專注於提供前介諮詢及檢驗服務的附屬公司導致來自提供予獨立第三方的前介諮詢及檢驗服務所得收益增加；及(iii)因(a)我們自2020年開始向獨立第三方提供前期銷售及交付協銷服務；及(b)我們於2020年年底收購盛康集團後提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品，導致提供予獨立第三方的額外定製服務所得收益增加。

概 要

下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | 2019年 | | 2020年 | | 2021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 | | | | | | |
| <i>(附註)</i> | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 2,937 | 19.5 | 7,085 | 24.9 | 8,787 | 24.7 |
| — 聯屬公司 | 362 | 19.5 | 2,216 | 24.6 | 1,943 | 24.4 |
| — 獨立第三方 | 42,036 | 17.5 | 72,788 | 23.3 | 134,830 | 23.0 |
| | <u>45,335</u> | <u>17.6</u> | <u>82,089</u> | <u>23.5</u> | <u>145,560</u> | <u>23.1</u> |
| 社區增值服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 24,802 | 36.6 | 35,181 | 42.8 | 38,766 | 36.9 |
| — 聯屬公司 | 811 | 19.1 | 1,030 | 29.6 | 2,385 | 27.8 |
| — 獨立第三方 | 29,552 | 28.6 | 34,444 | 28.9 | 44,117 | 25.5 |
| | <u>55,165</u> | <u>31.4</u> | <u>70,655</u> | <u>34.5</u> | <u>85,268</u> | <u>29.7</u> |
| 非業主增值服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 22,568 | 25.5 | 45,457 | 29.2 | 49,967 | 27.4 |
| — 聯屬公司 | 8,560 | 25.5 | 11,988 | 31.2 | 10,178 | 28.5 |
| — 獨立第三方 | 1,062 | 24.9 | 5,800 | 31.7 | 17,950 | 30.0 |
| | <u>32,190</u> | <u>25.5</u> | <u>63,245</u> | <u>29.7</u> | <u>78,095</u> | <u>28.1</u> |
| 整體 | <u><u>132,690</u></u> | <u><u>23.7</u></u> | <u><u>215,989</u></u> | <u><u>28.2</u></u> | <u><u>308,923</u></u> | <u><u>25.9</u></u> |

附註：上述物業管理服務毛利及毛利率的明細指分別自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方產生的毛利及毛利率。

我們的整體毛利率受各條業務線的毛利率及服務組合的波動的影響。非業主增值服務的毛利率及社區增值服務的毛利率相對高於本質上勞動密集度相對更高的物業管理服務的毛利率。有關我們於往績記錄期間按業務線劃分的毛利及毛利率波動以及其原因的詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。

概 要

我們管理多樣化物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業（例如辦公樓宇及商場、學校、政府設施、公共服務設施、位於國內的外國大使館、工業園及醫院）。下表載列於所示日期按物業項目類型劃分的我們管理的物業項目總數及總在管建築面積明細、於往績記錄期間按物業項目類型劃分的物業管理服務產生的收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------|
| | 2019年 | | | | 2020年 | | | | 2021年 | | | |
| | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽¹⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方米) | 收益 (人民幣千元) | % | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽²⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方米) | 收益 (人民幣千元) | % | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽³⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方米) | 收益 (人民幣千元) | % |
| 住宅物業 ⁽¹⁾ | 64 | 10,711 | 193,515 | 75.2 | 89 | 14,279 | 272,040 | 77.9 | 133 | 20,512 | 366,442 | 58.3 |
| 非住宅物業 ⁽²⁾ | 16 | 1,159 | 63,769 | 24.8 | 138 | 6,775 | 77,326 | 22.1 | 192 | 7,683 | 262,586 | 41.7 |
| 總計 | 80 | 11,870 | 257,284 | 100.0 | 227 | 21,054 | 349,366 | 100.0 | 325 | 28,195 | 629,028 | 100.0 |

概 要

附註：

1. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約83.7%、74.9%及69.5%。於同期，我們向源自聯屬公司的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約8.9%、9.6%及9.7%。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約7.4%、15.5%及20.8%。
2. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約97.8%、86.2%及27.1%。於同期，我們向源自聯屬公司的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別為零、零及零。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約為2.2%、13.8%及72.9%。截至2021年12月31日止年度，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益相較於截至2020年12月31日止年度有大幅提升，乃主要由於我們計入向皆斯內集團（我們於2020年下半年收購皆斯內集團）的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益。
3. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要源自迪馬集團及聯屬公司，而其餘則主要源自獨立第三方。

概 要

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|---------|-------|-----|--------|---------|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | | | | | | | |
| | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽²⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平 方米) | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽²⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平 方米) | 我們管理 的物業 項目數目 ⁽²⁾ | 在管 建築面積 ⁽⁴⁾ (千平 方米) | | | | | | |
| | | 收益 (人民幣 千元) | % | 收益 (人民幣 千元) | % | 收益 (人民幣 千元) | % | | | | | |
| 源自迪馬集團的 物業項目 ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | |
| 住宅物業 | 38 | 7,143 | 162,060 | 63.0 | 43 | 8,616 | 203,778 | 58.3 | 63 | 11,236 | 254,559 | 40.5 |
| 非住宅物業 | 7 | 1,054 | 62,347 | 24.2 | 8 | 1,121 | 66,626 | 19.1 | 10 | 1,136 | 71,288 | 11.3 |
| 小計 | 45 | 8,197 | 224,407 | 87.2 | 51 | 9,737 | 270,404 | 77.4 | 73 | 12,372 | 325,847 | 51.8 |
| 源自聯屬公司的 物業項目 ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | |
| 住宅物業 | 4 | 908 | 17,204 | 6.7 | 6 | 1,401 | 26,047 | 7.5 | 10 | 1,719 | 35,536 | 5.6 |
| 非住宅物業 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 小計 | 4 | 908 | 17,204 | 6.7 | 6 | 1,401 | 26,047 | 7.5 | 10 | 1,719 | 35,536 | 5.6 |
| 源自獨立第三方 ⁽³⁾ 的物業項目 ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | |
| 住宅物業 | 22 | 2,659 | 14,251 | 5.5 | 40 | 4,262 | 42,215 | 12.0 | 60 | 7,557 | 76,347 | 12.2 |
| 非住宅物業 | 9 | 106 | 1,422 | 0.6 | 130 | 5,654 | 10,699 | 3.1 | 182 | 6,547 | 191,298 | 30.4 |
| 小計 | 31 | 2,765 | 15,673 | 6.1 | 170 | 9,916 | 52,914 | 15.1 | 242 | 14,104 | 267,645 | 42.6 |
| 總計 | 80 | 11,870 | 257,284 | 100.0 | 227 | 21,054 | 349,366 | 100.0 | 325 | 28,195 | 629,028 | 100.0 |

下表載列於所示日期或期間根據物業項目來源劃分的(i)我們管理物業項目所得收益；(ii)在管建築面積；及(iii)我們管理的物業項目數目的明細：

概 要

附註：

1. 管理物業項目產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能從迪馬集團及業主獲得收入，而這取決於住宅物業是否已交付予業主等因素。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

概 要

下表載列於往績記錄期間按各業務線服務類型劃分的收益、毛利及毛利率的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | | | |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|---------|------|
| | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | | | | |
| | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | | | |
| | | 毛利率 % | | 毛利率 % | | 毛利率 % | | | |
| 物業管理服務 | 257,284 | 45,335 | 17.6 | 349,366 | 82,089 | 23.5 | 629,028 | 145,560 | 23.1 |
| 社區增值服務 | | | | | | | | | |
| 停車位管理服務 | | | | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 14,063 | 2,471 | 17.6 | 15,162 | 3,550 | 23.4 | 22,437 | 5,187 | 23.1 |
| — 聯屬公司 | 289 | 51 | 17.6 | 969 | 227 | 23.4 | 3,484 | 811 | 23.3 |
| — 獨立第三方 | 36,633 | 6,461 | 17.6 | 54,045 | 12,712 | 23.5 | 69,626 | 16,112 | 23.1 |
| | 50,985 | 8,983 | 17.6 | 70,176 | 16,489 | 23.5 | 95,547 | 22,110 | 23.1 |
| 停車位及物業銷售服務 | | | | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 42,633 | 20,221 | 47.4 | 56,585 | 28,613 | 50.6 | 65,192 | 30,322 | 46.5 |
| — 聯屬公司 | 7 | 3 | 49.1 | 187 | 95 | 50.6 | 2,244 | 1,041 | 46.4 |
| — 獨立第三方 | 24,127 | 11,427 | 47.4 | 12,351 | 6,299 | 51.0 | 14,089 | 6,584 | 46.7 |
| | 66,767 | 31,651 | 47.4 | 69,123 | 35,007 | 50.6 | 81,525 | 37,947 | 46.6 |
| 社區活動策劃服務 | | | | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 10,910 | 2,100 | 19.3 | 9,410 | 2,878 | 30.6 | 16,773 | 3,145 | 18.8 |
| — 聯屬公司 | 3,929 | 756 | 19.2 | 2,307 | 707 | 30.6 | 2,853 | 531 | 18.6 |
| — 獨立第三方 | 690 | 132 | 19.1 | 10,506 | 3,213 | 30.6 | 8,829 | 1,650 | 18.7 |
| | 15,529 | 2,988 | 19.2 | 22,223 | 6,798 | 30.6 | 28,455 | 5,326 | 18.7 |

概 要

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
| | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) |
| | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % |
| 物業代理服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | - | - | - | - | - | - |
| — 聯屬公司 | - | - | - | - | - | - |
| — 獨立第三方 | 6,836 | 853 | 12,582 | 3,282 | 18,962 | 4,869 |
| | 6,836 | 853 | 12,582 | 3,282 | 18,962 | 4,869 |
| | 12.5 | 12.5 | 26.1 | 26.1 | 25.7 | 25.7 |
| 公共資源管理服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | - | - | - | - | - | - |
| — 聯屬公司 | - | - | - | - | - | - |
| — 獨立第三方 | 8,169 | 4,507 | 7,041 | 3,843 | 7,123 | 3,831 |
| | 8,169 | 4,507 | 7,041 | 3,843 | 7,123 | 3,831 |
| | 55.2 | 55.2 | 54.6 | 54.6 | 53.8 | 53.8 |
| 公用事業維護服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 34 | 5 | 870 | 137 | 400 | 61 |
| — 聯屬公司 | 11 | 2 | 17 | 1 | 5 | - |
| — 獨立第三方 | 4,934 | 728 | 4,612 | 727 | 9,436 | 1,434 |
| | 4,979 | 735 | 5,499 | 865 | 9,841 | 1,495 |
| | 14.7 | 14.7 | 15.7 | 15.7 | 15.2 | 15.2 |
| 裝修廢品處理服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 62 | 2 | - | - | - | - |
| — 聯屬公司 | - | - | - | - | - | - |
| — 獨立第三方 | 7,044 | 293 | 3,878 | 259 | 3,324 | 216 |
| | 7,106 | 295 | 3,878 | 259 | 3,324 | 216 |
| | 4.2 | 4.2 | 6.7 | 6.7 | 6.5 | 6.5 |

概 要

截至12月31日止年度

| | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) |
| | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % | 毛利率 % |
| 其他 ⁽¹⁾ | 94 | 2 | 151 | 3 | 263 | 50 |
| — 迪馬集團 | — | — | — | — | — | — |
| — 聯屬公司 | 15,009 | 5,151 | 14,124 | 4,109 | 41,811 | 9,424 |
| — 獨立第三方 | 15,103 | 5,153 | 14,275 | 4,112 | 42,074 | 9,474 |
| | 175,474 | 55,165 | 204,797 | 70,655 | 286,851 | 85,268 |
| | 24.1 | 31.4 | 34.5 | 34.5 | 29.7 | 29.7 |
| | 2.1 | 31.4 | 2.1 | 34.5 | 2.1 | 29.7 |
| | — | 34.3 | — | 29.1 | — | 22.5 |
| | 34.3 | 34.1 | 29.1 | 28.8 | 41,811 | 22.5 |
| | 34.1 | 34.1 | 28.8 | 28.8 | 42,074 | 22.5 |
| | 31.4 | 31.4 | 34.5 | 34.5 | 286,851 | 29.7 |
| | 24.1 | 31.4 | 24.1 | 34.5 | 75,023 | 29.7 |
| | 24.1 | 31.4 | 24.1 | 34.5 | 18,091 | 29.7 |
| | 24.0 | 31.4 | 24.0 | 34.5 | 5,384 | 29.8 |
| | 24.0 | 31.4 | 24.0 | 34.5 | 1,834 | 29.8 |
| | 24.1 | 31.4 | 24.1 | 34.5 | 101,523 | 29.7 |
| | 24.1 | 31.4 | 24.1 | 34.5 | 30,176 | 29.7 |
| | 24.5 | 31.4 | 24.5 | 34.5 | 54,180 | 21.3 |
| | 24.5 | 31.4 | 24.5 | 34.5 | 5,748 | 21.2 |
| | 24.3 | 31.4 | 24.3 | 34.5 | 3,666 | 21.0 |
| | 24.5 | 31.4 | 24.5 | 34.5 | 63,594 | 21.3 |
| | 24.5 | 31.4 | 24.5 | 34.5 | 13,524 | 21.3 |

非業主增值服務

協銷服務

— 迪馬集團

— 聯屬公司

— 獨立第三方

保養及裝修服務

— 迪馬集團

— 聯屬公司

— 獨立第三方

概 要

| | 截至12月31日止年度 | | | | 2021年 毛利 (人民幣千元) | 毛利率 % |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|-------------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | |
| | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 (人民幣千元) | 收益 (人民幣千元) | 毛利 % |
| 前介諮詢及檢驗服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 20,018 | 5,774 | 27,637 | 10,057 | 24,939 | 33.0 |
| — 聯屬公司 | 7,750 | 2,235 | 8,941 | 3,251 | 4,503 | 33.1 |
| — 獨立第三方 | 567 | 164 | 7,560 | 2,750 | 25,179 | 33.1 |
| | <u>28,335</u> | <u>8,173</u> | <u>44,138</u> | <u>16,058</u> | <u>54,621</u> | <u>33.0</u> |
| 額外定製服務 | | | | | | |
| — 迪馬集團 | 9,745 | 2,567 | 9,529 | 2,838 | 27,952 | 28.4 |
| — 聯屬公司 | 4,792 | 1,264 | 8,043 | 2,342 | 6,727 | 28.2 |
| — 獨立第三方 | 411 | 109 | 1,011 | 308 | 23,127 | 28.2 |
| | <u>14,948</u> | <u>3,940</u> | <u>18,583</u> | <u>5,488</u> | <u>57,806</u> | <u>28.3</u> |
| | <u>126,396</u> | <u>32,190</u> | <u>212,639</u> | <u>63,245</u> | <u>277,544</u> | <u>28.1</u> |
| 總計／整體 | <u>559,154</u> | <u>132,690</u> | <u>766,802</u> | <u>215,989</u> | <u>1,193,423</u> | <u>25.9</u> |

附註：

1. 其他包括（其中包括）提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。

概 要

往績記錄期間就住宅物業提供的物業管理服務所得收益增加主要是由於(i)我們管理的住宅物業項目數目持續增加；及(ii)與源自迪馬集團位於重慶、四川省及湖北省的住宅物業項目相關的在管建築面積持續增加。

我們的社區增值服務所得收益由2019年約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年約人民幣204.8百萬元，主要是由於(i)交付予我們管理的住宅物業項目數目增加令停車位管理服務所得收益增加；(ii)主要因售出的商業物業、辦公樓及停車位數目增加令停車位及物業銷售服務所得收益增加；及(iii)2020年組織活動次數及我們向一名新客戶提供的各項活動及多項服務(包括品牌建設、年度活動策劃、社區文化活動及活動策劃服務)的平均服務費持續增加令社區活動策劃服務所得收益增加。我們自社區增值服務產生的收益自2020年的約人民幣204.8百萬元增加約40.1%至2021年的約人民幣286.9百萬元，乃主要由於受到以下因素的共同影響：(i)由於上述原因，源自停車位管理服務以及停車位及物業銷售服務收益的持續增長；及(ii)中國政府因2020年上半年COVID-19疫情爆發採取暫時封鎖措施，導致我們於2020年各種社區增值服務的收益受到不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務以及物業代理服務。有關我們於往績記錄期間自不同社區類型增值服務中產生收益的波動的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－收益－社區增值服務」一節。

我們的非業主增值服務所得收益由2019年約人民幣126.4百萬元增至2020年約人民幣212.6百萬元，主要是由於(i)因2020年下半年的重慶水災而物業受損的客戶獲提供若干維修服務及為物業開發商提供若干裝修廢物處理工作的新委聘推動保養及裝修服務所得收益增加；(ii)我們與迪馬集團(其交付予住戶的住宅物業項目數目日益增加)訂立的前介諮詢及檢驗服務協議數目增加令前介諮詢及檢驗服務所得收益增加；及(iii)我們與迪馬集團(其開盤出售的住宅物業項目數目日益增加)訂立的協銷服務協議數目增加令協銷服務所得收益增加。我們自非業主增值服務產生的收益自2020年的人民幣約212.6百萬元增加至2021年的約人民幣277.5百萬元，乃主要由於受到以下因素的共同影響：(i)於2021年自各種非業主增值服務產生的收益增加，具體而言，乃由於我們於2020年完成收購盛康集團，令有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收益增加；並且，由於我們與迪馬集團所訂立的協銷服務協議

概 要

數量持續增加，而令開盤銷售的住宅物業項目增加，所以協銷服務收益增加；及(ii)中國政府因2020年上半年COVID-19疫情爆發採取暫時封鎖措施，導致我們於2020年自各種非業主增值服務收益受到不利影響。有關我們向非業主提供的不同類型社區增值服務中所產生收益的波動的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－非業主增值服務」一節。

我們物業管理服務的毛利率由2019年的約17.6%增至2020年的約23.5%，主要受益於(i)往績記錄期間我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率增加；及(ii)我們實施包括外包若干勞動力密集服務在內的成本控制措施。我們物業管理服務的毛利率於2020年及2021年維持穩定。

社區增值服務方面，毛利率由2019年的約31.4%增至2020年的約34.5%，主要受以下各項推動：(i)截至2020年12月31日止兩個年度，停車位及物業銷售服務毛利佔比增加，其通常比其他社區增值服務產生相對較高的毛利率，乃由於商業物業、辦公樓及已售停車位數目增加；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度提供的停車位管理服務毛利率增加，乃主要由於交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加致使收益增加；及(iii)截至2020年12月31日止兩個年度，社區活動策劃服務毛利率增加，分別為約19.3%及30.6%，乃由於開始於2018年的社區活動策劃業務的逐漸發展。我們社區增值服務的毛利率由2020年的約34.5%減至2021年的29.7%。所提供社區增值服務的毛利率減少乃主要因為(i) 2021年物業銷售服務(毛利率通常高於其他社區增值服務的毛利率)所得毛利佔比減少；及(ii)產生與開發及其他一次性開支(包括與於2021年為在重慶管理的物業住戶提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用)相關的額外前期成本導致社區活動策劃服務的毛利率減少。

非業主增值服務方面，截至2021年12月31日止三個年度的毛利率分別約為25.5%、29.7%及28.1%。有關我們三個業務分部各自不同服務的毛利率波動的詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。

概 要

下表載列於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------|
| | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
| | 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 % |
| 重慶 | 128,411 | 23,020 | 17.9 | 160,480 | 39,615 | 24.7 |
| 四川省 ⁽¹⁾ | 66,058 | 12,176 | 18.4 | 82,238 | 19,780 | 24.1 |
| 湖北省 ⁽²⁾ | 43,119 | 7,480 | 17.4 | 61,154 | 13,322 | 21.8 |
| 上海 | 9,607 | 1,434 | 14.9 | 17,291 | 3,866 | 22.4 |
| 浙江省 ⁽³⁾ | 5,832 | 685 | 11.8 | 11,488 | 2,042 | 17.8 |
| 江蘇省 ⁽⁴⁾ | 2,515 | 255 | 10.2 | 7,495 | 1,444 | 19.3 |
| 北京 | - | - | - | - | - | - |
| 其他 ⁽⁵⁾ | 1,742 | 285 | 16.4 | 9,220 | 2,020 | 21.9 |
| 總計／整體 | <u>257,284</u> | <u>45,335</u> | <u>17.6</u> | <u>349,366</u> | <u>82,089</u> | <u>23.5</u> |
| | | | | <u>629,028</u> | <u>145,560</u> | <u>100.0</u> |
| | | | | | | <u>23.1</u> |

附註：

1. 四川省指綿陽、成都、自貢、南充、眉山及瀘州等城市。
2. 湖北省指武漢、荊州、十堰、天門、宜昌及恩施等城市。
3. 浙江省指義烏、台州、平湖、杭州、溫嶺、寧波、麗水及嘉興等城市。
4. 江蘇省指蘇州、太倉、句容、昆山、南京、常州、常熟、淮安、鹽城、無錫、徐州及南通等城市。
5. 其他指貴陽、昆明、瑞麗、長沙、佛山、桂林等城市。

概 要

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要位於重慶、四川省及湖北省，該等區域產生的收益分別佔截至2021年12月31日止三個年度自物業管理服務產生的總收益約92.3%、86.9%及59.0%。一般而言，就於往績記錄期間位於重慶、四川省及湖北省的物業項目而言，我們自所提供物業管理服務產生的收益百分比下降反映了我們拓展物業組合及管理更多位於中國其他省份的物業項目之持續努力。位於浙江省、上海及江蘇省的物業項目產生的總收益以約184.8%的複合年增長率增長，由2019年的人民幣18.0百萬元增至2020年的人民幣20.8百萬元，並進一步增至2021年的人民幣146.0百萬元。

概 要

下表載列於所示期間或截至該期間止的按物業項目類型及客戶類型劃分的物業管理服務所得收益、我們管理的物業項目數目、在管建築面積、產生的毛利及毛利率明細：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------|---|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------|---|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------|---------|---------|------|
| | 2019年 | | | | 2020年 | | | | 2021年 | | | | | | | | | |
| | 我們 管理的 物業項目 數目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾ | 在管建築 面積 ⁽²⁾ (千平 方米) | 佔年內 總收益 百分比 | 毛利 ⁽⁵⁾ (人民幣 千元) | 毛利率 ⁽⁶⁾ (%) | 我們 管理的 物業項目 數目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾ | 在管建築 面積 ⁽²⁾ (千平 方米) | 佔年內 總收益 百分比 | 毛利 ⁽⁵⁾ (人民幣 千元) | 毛利率 ⁽⁶⁾ (%) | 我們 管理的 物業項目 數目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾ | 在管建築 面積 ⁽²⁾ (千平 方米) | 佔年內 總收益 百分比 | 毛利 ⁽⁵⁾ (人民幣 千元) | 毛利率 ⁽⁶⁾ (%) | | | |
| 物業開發商 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • 迪馬集團及聯屬公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 住宅物業 | 41 | 314 | 4.6 | 2,201 | 18.5 | 55 | 765 | 21,396 | 6.1 | 5,240 | 24.5 | 43 | 988 | 22,034 | 3.5 | 5,421 | 24.6 | |
| 2. 非住宅物業 | 3 | 52 | 1.2 | 675 | 22.6 | 10 | 604 | 12,925 | 3.7 | 3,346 | 25.9 | 8 | 762 | 17,004 | 2.7 | 4,335 | 25.5 | |
| 44 | 366 | 14,871 | 5.8 | 2,876 | 19.3 | 65 | 1,369 | 34,321 | 9.8 | 8,586 | 25.0 | 51 | 1,750 | 39,038 | 6.2 | 9,756 | 25.0 | |
| • 獨立第三方 ⁽³⁾ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 小計 | - | 366 | 14,871 | 5.8 | 2,876 | 19.3 | 1,369 | 34,321 | 9.8 | 8,586 | 25.0 | - | 1,750 | 39,038 | 6.2 | 9,756 | 25.0 | |
| 業主、業主委員會及租戶 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • 迪馬集團及聯屬公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 住宅物業 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 2. 非住宅物業 | 3 | 30 | 2,018 | 0.8 | 423 | 21.0 | 3 | 83 | 3,173 | 0.9 | 715 | 22.5 | 3 | 199 | 4,438 | 0.7 | 974 | 22.0 |
| 3 | 30 | 2,018 | 0.8 | 423 | 21.0 | 3 | 83 | 3,173 | 0.9 | 715 | 22.5 | 3 | 199 | 4,438 | 0.7 | 974 | 22.0 | |
| • 獨立第三方 ⁽³⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 住宅物業 | 64 | 9,974 | 181,634 | 70.6 | 29,828 | 16.4 | 89 | 17,272 | 250,644 | 71.8 | 57,698 | 23.0 | 133 | 15,437 | 344,407 | 54.8 | 77,097 | 22.4 |
| 2. 非住宅物業 | 16 | 1,500 | 58,761 | 22.8 | 12,208 | 20.8 | 138 | 2,330 | 61,228 | 17.5 | 15,090 | 24.7 | 192 | 10,809 | 241,145 | 38.3 | 57,733 | 23.9 |
| 80 | 11,474 | 240,395 | 93.4 | 42,036 | 17.5 | 227 | 19,602 | 311,872 | 89.3 | 72,788 | 23.3 | 325 | 26,246 | 585,552 | 93.1 | 134,830 | 23.0 | |
| • 獨立第三方 ⁽³⁾ | - | 11,504 | 242,413 | 94.2 | 42,459 | 17.5 | - | 19,685 | 315,045 | 90.2 | 73,503 | 23.3 | - | 26,445 | 589,990 | 93.8 | 135,804 | 23.1 |
| 小計 | - | 11,870 | 257,284 | 100.0 | 45,335 | 17.6 | - | 21,054 | 349,366 | 100.0 | 82,089 | 23.5 | - | 28,195 | 629,028 | 100.0 | 145,560 | 23.1 |
| 總計／整體 | - | 11,870 | 257,284 | 100.0 | 45,335 | 17.6 | - | 21,054 | 349,366 | 100.0 | 82,089 | 23.5 | - | 28,195 | 629,028 | 100.0 | 145,560 | 23.1 |

概 要

附註：

1. 包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 在若干情況下，於某個物業項目中，(i)存在已出售並已交付予業主的單位及／或倘若該物業的業主委員會已成立，物業管理費則由業主、業主委員會及／或租戶支付；及(ii)存在未出售單位及／或倘若該等物業的業主委員會未成立，物業管理費則由物業開發商支付。因此，相關物業項目將納入(i)物業開發商；及(ii)業主、業主委員會及租戶範圍內。因此，截至2021年12月31日止三個年度，我們管理的物業項目總數多於我們於本文件其他章節披露者。
5. (i) 我們管理的若干物業項目的物業管理協議未訂明在管建築面積（「未訂明建築面積項目」），該等物業項目的總毛利乃根據我們物業管理業務線的總毛利乘以該等物業項目所得收入計算，假設未訂明建築面積項目的整體毛利率與我們物業管理業務線的整體毛利率一致。
(ii) 對於我們管理的其他物業項目（例如於物業管理協議訂明在管建築面積的物業項目（「訂明建築面積項目」）），該等物業項目的總毛利乃根據該等物業項目所得總收入減該等物業項目的總銷售成本計算，而訂明建築面積項目的總銷售成本乃根據物業管理業務線的總銷售成本減未訂明建築面積項目的總銷售成本（以未訂明建築面積項目所得總收入減未訂明建築面積項目的總毛利計算）計算。

我們假設訂明建築面積項目的銷售成本指物業管理服務總銷售成本減未訂明建築面積項目的銷售成本。未訂明建築面積項目的銷售成本乃根據物業管理業務線的整體毛利率計算。

各項訂明建築面積項目的銷售成本乃根據相關物業項目的在管建築面積比例從所有訂明建築面積項目的總在管建築面積分配。

2019年，客戶為業主、業主委員會及租戶以及迪馬集團及聯屬公司的物業管理服務產生的毛利率高於獨立第三方物業管理服務產生的毛利率，主要是由於客戶為業主、業主委員會及租戶以及迪馬集團及聯屬公司的物業管理服務僅與非住宅物業有關，而客戶為業主、業主委員會及租戶以及獨立第三方的物業管理服務與住宅及非住宅物業有關。於往績記錄期間，非住宅物業物業管理服務產生的毛利率通常高於住宅物業物業管理服務的毛利率。有關更多詳情及解釋，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率－物業管理服務」一節。

概 要

我們採用包幹制或酬金制兩種模式收取物業管理費。於往績記錄期間，我們幾乎所有物業管理費乃按包幹制收取，其他物業管理費按酬金制收取。下表載列於所示日期按收費模式劃分的我們管理的物業項目數目及總在管建築面積，以及於往績記錄期間按收費模式劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率明細：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|---|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------|--|---|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | 2019年 | | | | 2020年 | | | | 2021年 | | | | | | | | | |
| | 我們 管理的 物業項目 數目 ⁽¹⁾ | 在管建築 面積 ⁽²⁾ (千平 方米) | 收益 (人民幣 千元) | 估年內 總收益 的百分比 % | 毛利 (人民幣 千元) | 毛利率 % | 我們 管理的 物業項目 數目 ⁽¹⁾ | 在管建築 面積 ⁽²⁾ (千平 方米) | 收益 (人民幣 千元) | 估年內 總收益 的百分比 % | 毛利 (人民幣 千元) | 毛利率 ⁽³⁾ % | | | | | | |
| 包幹制 | 79 | 11,616 | 253,322 | 98.5 | 41,373 | 16.3 | 225 | 20,781 | 345,358 | 98.9 | 78,081 | 22.6 | 322 | 27,795 | 624,974 | 99.4 | 141,506 | 22.6 |
| 酬金制 | 1 | 254 | 3,962 | 1.5 | 3,962 | 100.0 | 2 | 273 | 4,008 | 1.1 | 4,008 | 100.0 | 3 | 400 | 4,054 | 0.6 | 4,054 | 100.0 |
| 總計／整體 | 80 | 11,870 | 257,284 | 100.0 | 45,335 | 17.6 | 227 | 21,054 | 349,366 | 100.0 | 82,089 | 23.5 | 325 | 28,195 | 629,028 | 100.0 | 145,560 | 23.1 |

概 要

附註：

1. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

我們按包幹制收取物業管理費的物業項目毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣41.4百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣78.0百萬元，再進一步增至截至2021年12月31日止年度約人民幣141.5百萬元。我們按包幹制收取物業管理費的物業項目毛利率由截至2019年12月31日止年度約16.3%增至截至2020年12月31日止年度約22.6%。毛利及毛利率增加是由於(i)我們按包幹制收取物業管理費的物業項目的平均物業管理費率增加；及(ii)對我們物業管理業務線實施具有成本效益的措施。截至2021年12月31日止年度的毛利率維持穩定。我們按酬金制收取物業管理費的物業項目毛利及毛利率維持穩定。

我們的競爭優勢

我們相信下列競爭優勢為我們取得成功的關鍵因素：

- 在中國提供綜合物業管理服務且擁有快速增長的過往記錄；
- 提供綜合及多元化的服務，以滿足客戶的不同需求；
- 讓客戶滿意的服務創造的卓著品牌及聲譽；
- 標準化、數字化及智能管理有助於提高運營效率和提升客戶體驗；及
- 由專業團隊及僱員激勵計劃支持的經驗豐富的管理團隊。

概 要

我們的策略

我們的長期目標是擴大我們的地理覆蓋，同時擴大我們管理的物業組合及客戶群。我們擬通過實施以下戰略達致我們的目標：

- (i) 藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模；
- (ii) 繼續提高及增強我們的品牌知名度、服務質素以及客戶滿意度及忠誠度；
- (iii) 繼續投資技術以進一步提高我們的競爭力及運營效率；
- (iv) 繼續沿著價值鏈擴張及令我們提供的增值服務多元化；及
- (v) 繼續加強我們的企業文化並吸引、培養及保留人才以推動我們的發展。

我們與迪馬集團及聯屬公司的戰略業務關係以及對其的倚賴

我們與迪馬集團及聯屬公司維持常駐戰略業務關係。迪馬主要於中國從事物業開發及各類用途的車輛生產，其股份於中國上海證券交易所上市。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。於最後實際可行日期，迪馬間接透過迪馬睿升及天津澄方持有我們已發行股本總額約51.04%。我們的[編纂]構成自迪馬的[編纂]。作為迪馬集團旗下成員，我們於往績記錄期間的物業項目絕大部分涉及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目管理。

於往績記錄期間，源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別約為9.1百萬平方米、11.1百萬平方米及14.0百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積的約76.7%、52.9%及50.0%，以及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別貢獻約為人民幣241.6百萬元、人民幣296.5百萬元及人民幣361.4百萬元，約佔我們物業管理服務所得收益的93.9%、84.9%及57.4%。於2019年、2020年及2021年各年度，迪馬集團及其關連方為我們最大的客戶。

概 要

根據中指研究院的資料，中國物業管理服務提供商通常自其聯屬物業開發商獲取物業項目。然而我們可能於日後與迪馬集團及聯屬公司進行合作並對其產生倚賴，我們自2018年起一直探索與獨立第三方發展業務的機會。於往績記錄期間，源自獨立第三方的物業項目分別約為2.8百萬平方米、9.9百萬平方米及14.1百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積的23.3%、47.1%及50.0%，以及源自獨立第三方的物業項目分別貢獻約人民幣15.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣267.6百萬元，約佔我們物業管理服務所得收益的6.1%、15.1%及42.6%。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團已與獨立第三方訂立九份新物業管理服務協議，額外合約建築面積約0.1百萬平方米，佔我們於同期獲得的新委聘的總合約建築面積約100.0%。有關我們盡量減少對迪馬集團及聯屬公司倚賴的措施的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購及投資以及迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位及擴大我們的物業組合及業務規模」一節。

財務資料及經營數據概要

下表載列於往績記錄期間的財務資料概要，其應與本文件附錄一所載綜合財務資料（包括隨附的附註）以及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。下文所呈列的過往業績並不一定表示未來任何期間的預期業績。

概 要

綜合損益及其他全面收入表概要

| | 截至12月31日止年度 | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 收益 | 559,154 | 766,802 | 1,193,423 |
| 銷售成本 | (426,464) | (550,813) | (884,500) |
| 毛利 | 132,690 | 215,989 | 308,923 |
| 銷售及營銷開支 | (17,204) | (23,497) | (27,771) |
| 行政開支 | (100,394) | (103,481) | (139,284) |
| 金融資產減值(虧損)/收益 | | | |
| 淨額 | 3,213 | (1,315) | (3,522) |
| 其他收入 | 7,419 | 5,808 | 9,554 |
| 其他收益/(虧損)－淨額 | (54) | (110) | (315) |
| 經營利潤/(虧損) | 25,670 | 93,394 | 147,585 |
| 融資收入 | 13,061 | 235 | 325 |
| 融資成本 | (12,747) | (656) | (1,033) |
| 融資收入/(成本)－淨額 | 314 | (421) | (708) |
| 分佔按權益法入賬的投資業績 | 5,521 | 5,717 | 7,162 |
| 除所得稅前利潤 | 31,505 | 98,690 | 154,039 |
| 所得稅開支 | (5,913) | (14,222) | (23,644) |
| 年內利潤 | 25,592 | 84,468 | 130,395 |
| 以下人士應佔年內利潤及全面收入/(虧損) | | | |
| 總額： | | | |
| －本公司擁有人 | 25,667 | 84,714 | 128,720 |
| －非控股權益 | (75) | (246) | 1,675 |
| | 25,592 | 84,468 | 130,395 |

概 要

於往績記錄期間，我們錄得收益分別約人民幣559.2百萬元、人民幣766.8百萬元及人民幣1,193.4百萬元。收益增加主要是由於我們的物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務各自於往績記錄期間所得收益增加。

於往績記錄期間，我們的銷售成本分別約為人民幣426.5百萬元、人民幣550.8百萬元及人民幣884.5百萬元。銷售成本增加主要是由於往績記錄期間僱員福利開支及分包成本增加，此乃主要受以下各項所推動：(i)平均員工成本增加；及(ii)支援在管物業項目數目及在管建築面積增加的人數增加。

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元。我們的整體毛利增加是由於業務線的毛利率增加的綜合影響。我們業務線毛利增加的原因已載於上文「我們的業務」一段。

於往績記錄期間，我們分別錄得淨利潤為約人民幣25.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣130.4百萬元。我們由2019年至2021年淨利潤的增加乃主要由於毛利增加。

有關我們綜合全面收入表的主要項目分析詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目」一節。

概 要

綜合財務狀況表概要

| | 於12月31日 | | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | 49,363 | 191,462 | 188,218 |
| 無形資產 | 2,316 | 118,107 | 114,201 |
| 流動資產 | 710,105 | 593,635 | 775,789 |
| 貿易及其他應收款項 | 446,642 | 271,758 | 417,860 |
| 現金及現金等價物 | 188,208 | 233,950 | 249,162 |
| 流動負債 | 600,619 | 592,106 | 686,393 |
| 貿易應付款項 | 62,478 | 134,629 | 180,793 |
| 應計費用及其他應付款項 | 444,587 | 307,508 | 254,642 |
| 合約負債 | 88,419 | 118,009 | 194,632 |
| 借款 | — | 11,000 | — |
| 流動資產淨值 | 109,486 | 1,529 | 89,396 |
| 資產總值減流動負債 | 158,849 | 192,991 | 277,614 |
| 非流動負債 | 33,189 | 27,491 | 19,562 |
| 遞延所得稅負債 | 350 | 10,035 | 9,042 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 實繳資本 | 19,995 | — | — |
| 股本 | — | 50,000 | 50,000 |
| 其他儲備 | 85,796 | 66,342 | 85,692 |
| 保留盈利 | 19,669 | 42,493 | 113,530 |
| | 125,460 | 158,835 | 249,222 |
| 非控股權益 | 200 | 6,665 | 8,830 |
| 總權益 | 125,660 | 165,500 | 258,052 |

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們錄得無形資產，扣除累計攤銷後，金額分別為約人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元。我們主要的無形資產主要由：(i) 我們於截至2020年12月31日止兩個年度獲得的與若干公司的客戶關係；及(ii) 我們於往績記錄期間內自收購產生的商譽組成。

概 要

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的非流動資產分別約為人民幣49.4百萬元、人民幣191.5百萬元及人民幣188.2百萬元。我們的非流動資產由2019年12月31日約人民幣49.4百萬元增至2020年12月31日約人民幣191.5百萬元，主要是由於主要代表我們對客戶關係的認可的無形資產增加及2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生商譽。我們的非流動資產維持穩定在2021年12月31日的約人民幣188.2百萬元。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們流動資產淨值分別約為人民幣109.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣89.4百萬元。

我們的流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣109.5百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)主要由於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）產生確認的商譽及客戶關係，令無形資產增加約人民幣115.8百萬元；(ii)向股東分派股息約人民幣52.8百萬元；及(iii)本年度購買電子設備約人民幣5.0百萬元，部分由以下各項所抵銷：(a)截至2020年12月31日止年度的淨利潤約人民幣84.5百萬元；及(b)主要由於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）導致遞延所得稅負債增加約人民幣9.7百萬元。

我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元，主要由於2021年產生淨利潤。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的非流動負債分別約為人民幣33.2百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣19.6百萬元。我們的非流動負債由2019年12月31日約人民幣33.2百萬元減至2020年12月31日的約人民幣27.5百萬元，主要是由於向關連方結付收購成本導致長期貿易應付款項於2020年12月31日減至零。我們的非流動負債進一步減少至2021年12月31日的約人民幣19.6百萬元，乃由於(i)本集團持續支付租賃物業的租金；及(ii)截至2021年12月31日止年度提前終止若干租約，導致於2021年12月31日的租賃負債有所減少所致。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表的說明」一節。

概 要

委託貸款安排

於2016年，我們的兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原（均為直接借款人））與一間中國商業銀行及迪馬（即最終借款人）訂立非經常委託貸款安排，方式為自2016年7月1日至該借款結算日期抵押本公司兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原）提供的物業管理服務所得收入。我們參與委託貸款安排以支持迪馬探索新的融資方式，通過使用我們未來的權力向我們管理下的若干物業收取物業管理費，作為委託貸款安排下的貸款抵押。據我們的中國法律顧問所告知，委託貸款安排符合相關法律法規。於最後實際可行日期，相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。本集團將不會於未來訂立類似的委託貸款安排。有關委託貸款安排的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－債項－借款」一節。

非香港財務報告準則計量指標

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合損益及其他全面收益表，我們亦呈列經調整淨利潤、經調整淨利潤率及經調整資產負債比率以作為額外財務計量指標。有關定義詳情及計算方法，請參閱本文件「財務資料－債項－借款－非香港財務報告準則計量指標」一節。

有關非香港財務報告準則計量指標消除因委託貸款安排產生的應付關聯方借款及貸款的影響。於往績記錄期間一直進行調整，有關調整遵守指引信HKEX-GL-103-19。因此，我們認為有關非香港財務報告準則計量指標通過消除項目的影響，便於比較我們的財務表現及財務狀況，從而為投資者及其他人士提供有用資料，使其採用與管理層相同的方式了解並評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們對有關非香港財務報告準則計量指標的呈列可能無法與其他公司呈列的類似計量指標進行比較。有關計量指標作為分析工具的作用有限，閣下不應獨立於香港財務報告準則單獨考慮有關非香港財務報告準則計量指標或將其作為分析我們所報告的經營業績或財務狀況的替代。

概 要

下表為截至所示年度的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標（即年內利潤）的對賬：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 年內利潤 | 25,592 | 84,468 | 130,395 |
| 根據以下各項調整： | | | |
| — 向委託貸款安排相關關聯 方貸款產生的利息收入 | (12,531) | — _{附註} | — _{附註} |
| — 委託貸款安排相關借款的 利息開支 | 12,531 | — _{附註} | — _{附註} |
| | 25,592 | 84,468 | 130,395 |
| 經調整淨利潤 | 25,592 | 84,468 | 130,395 |

附註：於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

下表為截至所示日期的經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標的對賬：

| | 於12月31日 | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 權益總額 | 125,660 | 165,500 | 258,052 |
| — 向一名委託貸款安排相關 關聯方借款及貸款的收入及 開支 | (47) | — _{附註} | — _{附註} |
| | 125,613 | 165,500 | 258,052 |
| 經調整權益總額 | 125,613 | 165,500 | 258,052 |

附註：於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

概 要

下表為截至所示日期的經調整債項與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標的對賬：

| | 於12月31日 | | |
|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) | 2021年 (人民幣千元) |
| 債項總額 ⁽¹⁾ | 6,159 | 29,117 | 10,374 |
| — 委託貸款安排相關借款 | _(2) | _(2) | _(2) |
| 經調整債項總額 | <u>6,159</u> | <u>29,117</u> | <u>10,374</u> |

附註：

- (1) 債項總額即總借款與租賃負債之和。
- (2) 於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

下表載列於往績記錄期間剔除截至所示日期及所示年度我們財務業績中委託貸款安排相關其他收入及利息開支後，委託貸款安排對我們淨利潤、淨利潤率及資產負債比率造成的影響明細：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------------|-------------|--------|---------|
| | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 調整委託貸款安排之前： | | | |
| 年內淨利潤(人民幣千元) | 25,592 | 84,468 | 130,395 |
| 淨利潤率(%) | 4.6 | 11.0 | 10.9 |
| 資產負債比率(%) | 4.9 | 17.6 | 4.0 |
| 調整委託貸款安排之後： | | | |
| 年內經調整淨利潤 | 25,592 | 84,468 | 130,395 |
| 淨利潤率(%) | 4.6 | 11.0 | 10.9 |
| 資產負債比率(%) | 4.9 | 17.6 | 4.0 |

更多詳情請參閱本文件「財務資料－債項－借款」一節。

概 要

綜合現金流量表資料概要

| | 於12月31日 | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 營運資金變動前之 經營現金流量 | 50,263 | 103,761 | 170,662 |
| 營運資金變動 | 210,389 | 203,940 | (8,298) |
| 過往年度所得稅退還 | - | 4,650 | - |
| 已付所得稅 | (24,062) | (8,825) | (26,291) |
| 經營活動所得現金淨額 | 236,590 | 303,526 | 136,073 |
| 投資活動所得／(所用) 現金淨額 | 330,524 | 39,460 | (78,451) |
| 融資活動所用現金淨額 | (466,210) | (297,244) | (42,410) |
| 現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額 | 100,904 | 45,742 | 15,212 |
| 年初的現金及現金等價物 | 87,304 | 188,208 | 233,950 |
| 年末的現金及現金等價物 | 188,208 | 233,950 | 249,162 |

我們2020年的經營活動所得現金淨額相對較高，為人民幣303.5百萬元，主要由於該年度營運資金的正面變動。於2021年，經營活動所得現金淨額約為人民幣136.1百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約為人民幣154.0百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣16.6百萬元，其主要反映物業及設備折舊約人民幣6.2百萬元、無形資產攤銷約人民幣5.5百萬元、使用權資產折舊約人民幣5.4百萬元及計提貿易應收款項減值撥備約人民幣3.5百萬元，惟其部分由應佔合營企業及聯營公司投資約人民幣7.2百萬元抵銷；(iii)營運資金的負面變動約人民幣8.3百萬元，其主要反映貿易應收款項增加約人民幣143.4百萬元、預付款項及其他應收款項增加約人民幣16.1百萬元，惟其部分由存貨減少約人民幣1.7百萬元、貿易應付款項增加約人民幣46.2百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣103.3百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣26.3百萬元。

概 要

儘管我們於截至2021年12月31日止三個年度經營活動產生正現金淨額，我們旨在透過採取以下方式進一步增強我們的經營現金流狀況：

- i. 建立預警制度，根據貿易應收款項的賬齡及物業類型進行監控；
- ii. 設置物業管理費收繳率作為績效指標以及成立專門團隊監督收繳狀態、開展定期評估及分析，以及密切跟蹤貿易應收款項未償還金額的收繳；
- iii. 指派專門人員追蹤應收關聯方的物業管理費的收繳進度，以及定期根據物業管理費收繳率評估僱員績效；
- iv. 定期向拖欠付款超過一年半的業主發出律師函，以維護我們提起潛在訴訟的權利；及
- v. 就無故拖欠、拖欠超過一年且無法與我們達成任何協議的業主而言，我們將提起訴訟，以確保收回款項。

我們投資活動所得現金淨額由2019年的約人民幣330.5百萬元減少至2020年的約人民幣39.5百萬元，主要由於償還關聯方墊款約人民幣66.6百萬元。截至2021年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣78.5百萬元，主要反映在(i)向關聯方墊款約人民幣155.3百萬元；及(ii)收購附屬公司的付款(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣71.1百萬元，惟其部分由償還貸款及向關聯方墊款約人民幣160.3百萬元抵銷。我們融資活動所用現金淨額由2019年的約人民幣466.2百萬元減少至2020年的人民幣297.2百萬元，並進一步減少至2021年的約人民幣42.4百萬元，主要由於往績記錄期間償還銀行借款及償還關聯方墊款。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資金資源」一節。

上市規則第13.46(2)條規定，海外發行人須於年度報告的財政年度結束後四個月內向其股東送交年度報告或財務摘要報告。由於本文件已根據上市規則附錄十六載列本公司截至2021年12月31日止年度的財務資料，我們不會另行編製及向股東送交截至2021年12月31日止年度的年度報告，其不會違反組織章程細則、中國法律法規或其他監管規定。此外，我們將於2022年4月30日前刊發公告，表明我們不會另行編製及

概 要

向股東送交截至2021年12月31日止年度的年度報告，乃由於相關財務資料已載入本文件。此外，我們已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文以及上市規則附錄十所載[編纂]董事進行證券交易的標準守則。

主要財務比率

下表載列於所示日期或所示期間有關本集團的若干財務比率：

| | 截至12月31日止年度／於12月31日 | | |
|------------|---------------------|--------|--------|
| | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 流動比率(附註) | 118.2% | 100.3% | 113.0% |
| 資產負債比率(附註) | 4.9% | 17.6% | 4.0% |
| 資產回報率(附註) | 3.4% | 10.8% | 13.5% |
| 股本回報率(附註) | 20.5% | 53.3% | 51.6% |

附註：有關計算基準更多詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

我們的資產負債比率由2019年的約4.9%增至2020年約17.6%，主要是由於2020年銀行借款增加。我們的資產負債比率由2020年12月31日的約17.6%減至2021年12月31日的約4.0%，主要是由於(i)2021年12月31日的保留盈利增加約167.2%；(ii)租賃負債減少；及(iii)借款有所減少，因其已於2021年悉數償還。

我們資產回報率由2019年的約3.4%增至2020年的約10.8%，乃主要由於截至2020年12月31日止年度利潤增加所致。我們的資產回報率由截至2020年12月31日止年度的約10.8%增至截至2021年12月31日止年度的約13.5%，主要是由於截至2021年12月31日止年度的利潤增加。

我們的股本回報率由2019年的約20.5%增至2020年的約53.3%，乃主要由於2019年至2020年間利潤增加約230.1%，較截至2019年及2020年12月31日總股本增加約31.7%。總股本增加主要因我們在經營中產生利潤，導致保留盈利增加約116.0%。我們的股本回報從2020年的53.3%輕微降至2021年的約51.6%，主要由於相較於2020年12月31日，本公司擁有人應佔總股本於2021年12月31日增加約56.9%，主要由於本集團經營所產生利潤的保留盈利於2021年12月31日增加約167.2%。

概 要

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及企業。下表載列我們三條業務線各自主要客戶的主要類型：

| 業務線 | 主要客戶 |
|---------|----------------|
| 物業管理服務 | 物業開發商、業主、住戶及企業 |
| 非業主增值服務 | 物業開發商 |
| 社區增值服務 | 業主及住戶 |

於2019年、2020年及2021年各年度，我們向五大客戶的銷售額分別約為人民幣224.6百萬元、人民幣339.6百萬元及人民幣430.0百萬元，分別約佔我們總銷售額的40.2%、44.2%及35.9%。於2019年、2020年及2021年各年度，我們的最大客戶為迪馬集團及其關聯方，我們向彼等提供綜合物業管理服務。於2019年、2020年及2021年各年度，在我們的五大客戶中，向迪馬集團及其關聯方的銷售額分別約為人民幣211.1百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣374.9百萬元，分別約佔我們總銷售額的37.7%、41.4%及31.4%。自2018年起，我們便開始使客戶群多元化。於2019年、2020年及2021年各年度，除迪馬集團及其關聯方外，我們的五大客戶包括(其中包括)物業開發商、物業管理服務提供商、政府當局、綜合金融服務供應商、健康服務供應商以及文化及藝術交流活動策劃服務供應商。於2019年、2020年及2021年各年度，我們向彼等的銷售額分別約為人民幣13.5百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣55.1百萬元，分別約佔我們總銷售額的2.5%、2.8%及4.5%。我們的客戶亦包括物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、不同境外國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。

我們的供應商主要包括位於中國提供清潔、安保、園藝以及若干維修及保養服務的第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們五大供應商的採購額分別約為人民幣54.5百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣97.7百萬元，分別約佔我們總採購額的27.3%、24.6%及18.3%。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們最大供應商的採購額分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣28.1百萬元，分別約佔我們總採購額的8.4%、7.1%及5.3%。

概 要

我們將若干勞動密集型服務及專業化服務（主要為清潔、安保、園藝以及維修及保養服務）轉授予第三方分包商。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別委聘177名、244名及279名第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度，我們的分包成本分別約為人民幣110.2百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣311.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。

於往績記錄期間，於五大客戶及供應商中，我們有兩名重疊客戶及供應商（包括迪馬集團）。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－客戶及供應商－重疊客戶及供應商」一節。

往績記錄期間的收購

根據我們的投資收購策略（該策略旨在收購具有吸引力物業組合的物業管理公司），我們於往績記錄期間收購以下股權：(i)重慶盛都的100%股權；(ii)綿陽瑞升的50%股權；(iii)湖北中禾的100%股權；(iv)瀘州跨越的100%股權；(v)皆斯內上海的100%股權；及(vi)廣西盛康的51%股權。根據上市規則第4.05A條規定，新申請人於營業記錄期收購任何重大附屬公司或業務，而該項收購倘由[編纂]作出，則將於申請日期當天歸類為主要交易或非常重大交易，新申請人必須披露營業記錄期開始（或倘重大附屬公司或業務於營業記錄期開始後開始營業，則自開始營業之日起）至收購日期期間該重大附屬公司或業務的收購前財務資料。我們的董事確認，截至我們的[編纂]申請日期，於往績記錄期間上述收購均未被歸類為主要交易或非常重大交易，因此，上市規則第4.05A條規定的要求不適用於上述往績記錄期間的各項收購。

我們亦透過收購盛康集團，使我們非業主增值服務的產品組合更加多元化。此外，為加強及豐富社區增值服務（尤其是社區活動策劃服務）的服務組合，我們於往績記錄期間亦收購原集文化。有關於往績記錄期間收購公司的詳情（包括相關代價、代價釐定基準及有關收購事項的裨益），請參閱本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」及「業務－往績記錄期間收購公司」各節。

概 要

股東資料

控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額的約[編纂]%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。因此，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視為一組控股股東。有關控股股東的更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。除本文件「與控股股東的關係」一節所披露者外，我們的控股股東概無直接或間接與我們業務競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來將不會存在競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭承諾，據此，其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與或於當中持有任何權利或權益、或以其他方式涉及與我們業務可能構成競爭的任何業務。

我們已與控股股東訂立若干協議，於[編纂]後該等協議將構成上市規則第14A章項下持續關連交易。有關更多詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。

東銀債務重組

於最後實際可行日期，羅先生及趙女士擁有迪馬約42.16%的股權(包括彼等透過重慶碩潤及重慶東銀間接持有的股權)。

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司(包括重慶碩潤及江蘇江動集團有限公司(「江蘇江動」)(合稱「東銀集團」)遭遇財政困難，且就彼等的貸款發生違約事件，而重慶碩潤及江蘇江動相關貸款的部分抵押為羅先生及其聯繫人(即重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤)於迪馬持有的1,074,450,283股股份。

自2017年11月30日起及直至最後實際可行日期，部分上述貸款的債權人就羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權向中國法院申請司法凍結(「司法凍結」)，以於行使相關貸款協議項下的權利時獲得優先權。有關司法凍結乃就羅先生及其聯繫人於迪馬合計持有的1,074,450,283股股份(於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權)而作出。有關司法凍結有效期為三年(自正式司法凍結通知之日起計)。有關迪馬股份受司法凍

概 要

結規限的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組－羅先生及其聯繫人於迪馬所持有股權的司法凍結」一節。

於最後實際可行日期及據本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且根據公開可得的資料以及羅先生及其聯繫人各自的確認書，並無針對東銀集團或羅先生及其聯繫人中任何一方作出任何判決，從而會導致羅先生及其聯繫人向債權人轉讓於迪馬的股權。基於上述，儘管羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權仍受司法凍結規限，董事認為，由於截至最後實際可行日期，由於概無任何對東銀集團或羅先生及其聯繫人作出的判決，因此司法凍結不大可能對本公司業務運營及財務表現產生影響。此外，就本公司目前所知及經重慶市金融局（即根據我們中國法律顧問的建議參與並處理重組計劃的主管機構）確認，重組計劃已按計劃實施，原因是重慶東銀已償還2019年至2021年的所有所需利息，因此尚未（就迪馬保留股份）發起任何司法拍賣程序。由於重慶東銀已於最後實際可行日期支付所有所需利息，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。

然而，由於東銀債務重組仍在進行中，因此，概不保證羅先生及其聯繫人於迪馬持有的全部或部分股權將不會向債權人或其他第三方出售以清償尚未償付的債務或其中一部分。根據我們中國法律顧問的建議，倘羅先生及其聯繫人並無於東銀債務重組期失效前全部償還，迪馬保留股份將根據司法凍結交付予債權人，而債權人可能透過司法拍賣途徑出售全部迪馬保留股份。

倘債權人行使彼等對迪馬保留股份的權利及所有迪馬保留股份隨後批量轉讓予一位單一新股東，即潛在新迪馬股東，且假設(i)有關潛在新迪馬股東並無擁有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)除所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東外，迪馬及本公司股權並無任何變動；及(iii)迪馬或本公司全體股東出席相關股東大會，迪馬集團及本公司的法律架構及營運將不會因詳述於本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組－A.對迪馬集團的潛在影響」及「與控股股東的關係－東銀債務重組－B.對本公司

概 要

的潛在影響」原因受到重大影響。根據上述分節所述的假設及分析，倘迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，潛在新迪馬股東無法對迪馬及本公司的董事會及股東層面以及日常營運施加重要影響。

[編纂]投資

於2020年年底，本集團引入[編纂]投資者，即栢天及嘉實物業，彼等均為尋求不同投資機會的私人投資者，自東原房地產收購本公司已發行股本總額約38.98%，總代價為人民幣99.7百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件「歷史及發展—[編纂]投資」一節。

風險因素摘要

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定性因素，其中部分超出我們的控制。我們認為某些有關我們業務的較重大的風險如下：

- 我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何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；
- 我們大部分收益來自我們向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而我們對有關項目並無控制權；
- 我們可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且我們的盈利能力取決於我們獲取新客戶及挽留現有客戶的能力；
- 大量物業項目的物業管理服務協議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；
- 我們日後對其他公司的收購或投資未必會成功，且可能涉及不確定性及風險，包括無法識別合適的收購目標或無法完成收購；
- 我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；

概 要

- 我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本（尤其是員工及分包成本）的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因員工或分包或其他營運成本增加而受到重大不利影響；
- 倘我們未能就按包幹制提供的物業管理服務控制成本，我們可能會蒙受損失，且我們的利潤率可能會下降；
- 於往績記錄期間，我們在綜合財務狀況表錄得與收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康相關無形資產，包括商譽和客戶關係。對該等無形資產減值損失的任何確認都將對我們的財務狀況產生不利影響；及
- 由於我們於往績記錄期間的大部分貿易應收款項歸屬於關聯方，我們面臨與相關貿易及其他應收款項相關的信貸風險及可收回性風險。

由於在釐定風險的重大性時會應用不同的詮釋及準則，閣下務請審慎考慮本文件所載的全部資料，包括本文件「風險因素」一節所述之風險及不確定性因素。

[編纂]

[編纂][編纂]（「[編纂]」）估計總額（包括[編纂][編纂]）約為人民幣[編纂]百萬元（基於指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元並假設[編纂]未獲行使），約佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]中位數，並於[編纂]獲行使前），其中(a)約人民幣[編纂]百萬元歸屬於[編纂]發行，並將於[編纂]完成時自權益中扣除；(b)約人民幣[編纂]百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除；及(c)約人民幣[編纂]百萬元將於截至2022年12月31日止年度自綜合全面收入表扣除。就[編纂]委聘專業人士所產生的[編纂]約[編纂]百萬港元及有關[編纂][編纂][編纂]的[編纂][編纂]將由本公司承擔，乃由於就[編纂]提供的一切專業服務均是為了獲得本公司[編纂]地位所帶來的裨益及利益。該等[編纂]主要包括就其關於[編纂]及[編纂]所提供服務已付及應付專業人士的專業費用，有關款項為非[編纂]相關開支，包括本公司的獨家保薦人、法律顧問及申報會計師的費用約[編纂]百萬港

概 要

元，及其他非[編纂]相關費用及開支約[編纂]百萬港元，以及應付[編纂]及其他相關方有關[編纂][編纂]項下[編纂]的非專業費用，包括[編纂][編纂]（包括證監會交易徵費、聯交所[編纂]費及財匯局交易徵費）約9.9百萬港元。

由於上述費用及開支與近期於聯交所[編纂][編纂]的其他公司的費用及開支相若，董事認為有關費用及開支並不重大或異常高。直至2021年12月31日止年度，我們已就[編纂]產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中，人民幣[編纂]百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元已計入預付款項，並將於[編纂]完成後確認為權益扣減。我們預期於[編纂]完成之前將產生額外[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬元預期將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而約人民幣[編纂]百萬元預期將直接確認為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]不會對截至2022年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

[編纂]的理由

於2020年初，計及我們業務的快速增長，並且源自獨立第三方物業項目數目的增加，迪馬董事會認為，此時為本集團追求獨立[編纂]地位的合適時機，同時於[編纂]完成後通過採納保留對本集團的控制權的垂直架構，資本化於往績記錄期間我們收購公司（於本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節載述）所得利益。因此，迪馬於2020年12月24日通過股東決議案批准[編纂]，有效期為自決議案日期起18個月。此外，迪馬集團認為，落實[編纂]存在商業裨益並符合迪馬集團股東的利益，因為[編纂]預期將為迪馬集團及其股東整體創造更多的價值。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史及發展－[編纂]的理由」一節。

[編纂]構成迪馬的[編纂]。中國證監會已向本公司授出其批准，允許本集團H股於2021年10月11日在聯交所[編纂]及[編纂]。據我們的中國法律顧問所告知，本公司已就[編纂]及[編纂]獲得所有必要批准及授權，該[編纂]已於2020年12月24日取得迪馬集團股東批准。

概 要

[編纂]

經扣除[編纂]費用、[編纂]及我們有關[編纂]的估計已付及應付[編纂]後，並假設[編纂]尚未獲行使，而指示性[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]中位數），我們獲收的[編纂][編纂]估計約為[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂][編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於透過戰略投資、合作及收購擴大我們的物業組合及業務規模；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展我們的服務範圍，以提高我們的客戶滿意度和忠誠度，並滿足客戶的差異化需求；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於升級及開發我們的智能系統；及
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用作我們的一般營運資金。

就我們將[編纂]用於戰略投資而言，由於眾多（包括但不限於）於聯交所上市的競爭對手亦正於相同時間尋找於中國的物業管理公司作為收購目標，因此我們可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購或實現我們的收購計劃。有關進一步詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」一節。

有關我們使用[編纂]的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]數據

| | 基於每股 [編纂] [編纂]港元之 [編纂] | 基於每股 [編纂] [編纂]港元之 [編纂] |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 我們股份的市值 ⁽¹⁾ | [編纂]百萬港元 | [編纂]百萬港元 |
| 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽²⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |

概 要

附註：

- (1) 市值乃基於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)預計發行及流通的[編纂]股份而計算得出。
- (2) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節所提述之調整後並基於[編纂]完成後預計發行及流通的[編纂]股份(假設[編纂]未獲行使)而釐定。

根據[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元(即下限及上限)，每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值將可為[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)及[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)。

股息

於2020年及2021年，本公司向其股東，即(i)2020年為東原房地產、天津澄方及天津合夥；及(ii)2021年為天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業，於相關時間分別宣派股息人民幣52.8百萬元及人民幣40.0百萬元。除上文所述之外，於往績記錄期間，本集團並無派付或宣派任何股息。

在組織章程細則及適用中國法律法規的規限下，股息(如有)的派付及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為有關的其他因素。股份持有人將有權根據股份的繳足或入賬列作繳足的金額按比例收取有關股息。我們可酌情決定股息的宣派、派付及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，於年內宣派任何末期股息將須獲股東批准後，方可作實。

有關我們的股息的更多資料，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

監管合規

於往績記錄期間，我們並未遵守若干適用法律及法規，即未能為若干僱員悉數繳納社會保險及住房公積金供款。

概 要

請參閱本文件「業務－法律程序與不合規－不合規」一節。

近期發展及並無重大不利變動

中國房地產市場監管環境的近期變化

物業管理通知及持續整治通知

於2020年及2021年，中國房地產市場監管環境近期發生變化。中國有關監管機構（包括但不限於住建部）(i)於2020年12月頒佈的物業管理通知；及(ii)於2021年7月頒佈的持續整治通知。持續整治通知旨在突出整治重點，整改及規範我國房地產市場秩序，而物業管理通知加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量。

持續整治通知

由於物業建設活動及物業開發業務是我們的上游活動及房地產行業價值鏈上的業務，實施持續整治通知可能會間接影響我們的業務運營。經考慮(1)預計於持續整治通知發佈後交付或移交給我們管理的新物業項目並未出現任何延誤；(2)持續整治通知發佈後，我們的主要客戶（包括但不限於迪馬集團及聯屬公司）未出現任何重大延遲還款情況；(3)據董事所深知及確信，我們主要物業開發商客戶概無根據持續整治通知接受檢查；(4)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未就我們提供的服務而受到調查及遭受政府機構的任何處罰；及(5)本集團的服務質量已獲不同實體及其客戶的認可（進一步詳情請參閱本文件「業務－質量控制－對我們服務的質量控制」及「業務－獎項及殊榮」兩節），董事認為，預期實施持續整治通知於短長期內不會對本集團的業務經營及財務表現產生重大影響。

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至本文件日期，鑒於我們(i)於重大方面遵守持續整治通知所載規定，例如根據持續整治通知的規定，按照與客戶訂立的相關物業管理服務協議所載服務範圍及標準提供物業管理服務；(ii)並無任何有關履行物業管服務協議的重大未決訴訟或訴訟；及(iii)並無因不合規或違反持續整治通知

概 要

而面臨任何重大罰款或行政處罰，我們於所有重大方面已遵守持續整治通知。

物業管理通知

就物業管理通知而言，董事認為相關規定如下：

- (a) 成立業主委員會將(i)加強保護及執行與業主委員會簽訂的物業服務協議項下的物業服務提供商的權利；及(ii)減少業主拖欠物業管理費的機會，最終促進我們的業務經營及財務表現；
- (b) 物業管理服務承包將創造一個更透明的市場，提高我們的競爭力及增加我們吸引更多新的獨立客戶的機會；
- (c) 鼓勵使用生物認證可使在管住宅物業的業主及住戶於更便捷安全中獲益，從而提高彼等對我們服務的忠誠度；及
- (d) 強制消費社區增值服務將支持我們實施我們的一項業務策略，即令我們提供的增值服務多元化。

生物監管要求

中國各地地方政府，如四川及杭州已實施更多生物監管要求（「**生物監管要求**」），以增強對其的保護。更多詳情請參閱「監管概覽－其他業務的相關規定－信息安全及隱私保護的相關規定」一節及「行業概覽－中國物業管理行業－物業服務百強企業概覽」一節。根據將於2022年初實施的生物監管要求，禁止物業管理服務提供商強制要求彼等所管理物業項目的業主及／或住戶使用生物識別認證。據我們的中國法律顧問告知，惟(i)物業管理服務提供商可證明其如此行事的必要性；(ii)物業管理服務提供商就個人信息私隱保護遵守所有國家及地方的法律及法規；及(iii)獲得生物信息提供者的同意（即物業管理服務提供商所管理物業項目的業主及／或住戶）時，物業管理服務提供商方可獲取其所管理物業項目的業主及／或住戶的生物信息，以作生物認證之用。

概 要

由於我們已遵守上述所有要求，尤其是，惟獲得住戶對人臉或其他生物信息識別系統的書面同意後，住戶的面部信息方可登記在我們的生物識別系統中，根據本集團的政策，我們從未亦將不會強制要求住戶使用生物識別認證。因此，我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至本文件日期，本集團已於生物監管要求實施前遵守其項下的規定。因此，董事認為我們毋須就遵守生物監管要求採取進一步重大行動及產生額外重大成本。基於上述，董事認為，於2022年年初實施生物監管要求於短長期內不太可能對我們的業務營運及財務表現產生任何重大不利影響。

基於本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－物業管理通知」一節所載之討論，董事認為實施物業管理通知於短長期內將不會對本集團的業務營運及財務表現造成重大影響，相反，其實施於長遠而言將有利於本集團的業務經營及財務表現。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節。

建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公開論壇上，住建部、中國人民銀行及若干物業開發商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明中國物業開發商外部融資管理的建議新標準、法規或規定。有關建議三條紅線政策的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－建議三條紅線政策」一節。

根據中指研究院的資料，「三條紅線」政策將主要影響房地產行業，尤其是債務水平相對較高的物業開發商。實施「三條紅線」政策令部分物業開發商難以透過財務槓桿實現快速大規模擴張，從而為依賴該等公司獲得項目來源的物業管理服務提供商帶來挑戰。於2022年初，中國金融機構告知若干大型物業開發商，在備考比率計算中剔除物業開發商就併購獲得的短期借貸後，「三條紅線」政策已獲放開。誠如中指研究院所告知，有關政策可能放寬，倘若正式通過，將有利於中國房地產行業的上游公司，包括物業開發公司及物業建築公司，從長遠及短期來看，尤其是財務表現較好的物業

概 要

開發商會受益。從短期來看，該等物業開發商得以通過收購有財務困難的物業開發商的項目以擴張其業務。從長遠來看，該等物業開發商有著良好的財務表現，因此能夠遵守有關放寬政策的項下規定，同時在長期維持或通過併購擴張其市場份額。另一方面，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部分收益；及(ii)物業管理公司亦從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲取的新物業項目，總體而言，預期「三條紅線」政策及「三條紅線」政策可能放寬將不會對物業管理公司造成重大不利影響。

「三條紅線」政策及「三條紅線」政策的可能放寬預期不會對本集團業務營運及財務表現產生重大影響，乃因為該政策主要適用於物業開發商而非物業管理服務提供商(如本集團)。根據上述中指研究院的意見，我們的董事認為，倘若有關可能放寬政策正式通過，我們的物業組合將得以多元化，因我們的獨立第三方物業開發商客戶可能收購有財政困難的物業開發商的項目並就其增加的物業項目委聘我們，因而有關放寬政策對我們的經營及財務表現有正面影響。在我們的物業開發商客戶方面，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，我們獲取物業項目來源的迪馬及獨立第三方物業開發商，作為物業開發商並無財務困難。根據前述中指研究院的意見，我們的董事認為，倘正式通過有關放寬政策，迪馬的經營及財務表現於短長期內將受到正面影響。因我們自其獲取物業項目的其他獨立第三方客戶涵蓋業主委員會、物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司，我們認為彼等不受「三條紅線政策」的影響。就迪馬集團而言，據董事深知及根據截至2021年9月30日迪馬集團公開可得財務資料，根據相關規定，迪馬集團的三項財務比率中的一項(即現金對短期借貸比率)為「黃線」，超過紅線標準(即低於1.0倍)。根據相關法規，財務比率超出一道紅線的公司最多僅可按10%的最低年利率增加計息債務(「計息債務增加限制」)。就董事所深知，有關現金對短期借貸比率超出紅線要求，主要因為於2020年12月31日為長期借貸之若干借貸於2021年9月30日根據其相關欠繳之日被分類為短期借貸。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節。據董事所深知，迪馬集團正積極優化其借貸結構並增加使用自商業銀行獲得的發展貸款融資並逐漸減少使用各類短期融資及／或過橋貸款。迪馬集團將繼續通過發行債券及銀行間融資工具以增加其長期借貸佔比。經與迪馬確認，於迪馬落實上述措施後，迪馬亦將透

概 要

過逐步減少新增短期融資、償還部分短期貸款等方式減少短期債務，以實現總債務結餘中的較低的短期債務比例。換言之，迪馬將改變總債務構成以令迪馬集團的總債務結餘大致維持在與其他兩個財務比率（資產負債率及淨負債率）的同一水平。因此，據董事所深知，有關現金對短期借貸比率之要求超出紅線將僅屬暫時，而迪馬集團有望改善其財務狀況並優化其財務比率，因此，迪馬集團將能夠在近期被認為處於「綠線」以內。基於本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節所述理由，餘下兩項財務比率，即資產負債率及淨負債率，將受到影響。因此，預期計息債務增加限制不會對迪馬集團（包括迪馬集團的資產負債比率）及本集團的業務營運及財務表現造成重大及長期影響。請參閱本文件「財務資料－近期發展」一節。就董事經作出合理查詢後所深知，迪馬集團一直密切監察其融資比率，並全力達致不斷增長的土地儲備及融資之間的平衡，以滿足業務需求及將財務比率維持於符合「三條紅線」政策所載規定的水平。

《個人住房貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《個人住房貸款通知》以提高金融機構抵禦房地產市場波動的穩健性及優化信貸結構。基於若干因素（包括銀行實體的資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會分檔制定個人住房貸款集中管理要求，設定銀行可借出的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限，則意味著銀行授出個人住房貸款所需時間更長。有關《個人住房貸款通知》的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－《個人住房貸款通知》」一節。

根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將主要影響房地產行業，其中物業開發商的物業銷售可能遭受不利影響。與此有關的是，《個人住房貸款通知》極有可能僅於短期內影響房地產成交額。然而，由於《個人住房貸款通知》旨在調控房地產信貸流向，以促進中國經濟及房地產行業的同步發展，有關部門表示將會進行調整，以支持個人住房的合理需求。因此，中指研究院認為，《個人住房貸款通知》於長期將不會

概 要

影響房地產開發商的發展計劃。

根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將不會對物業管理行業造成重大不利影響，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取可觀收益；及(ii)物業管理公司通常從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲得的新物業項目。

《個人住房貸款通知》並無提高個人住房貸款的利率，僅限制各商業銀行個人住房貸款的集中度，根據我們的中國法律顧問的意見，該通知乃中國政府為控制過熱房地產市場及促進房地產市場持續健康發展採取的正常調控措施。根據(i)上文所載中指研究院的意見，及(ii)對於已訂約惟尚未交付的物業，儘管停止交付乃由於《個人住房貸款通知》，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，須向我們支付物業管理服務費。根據我們現時可得的資料以及經董事審慎周詳查詢後所深知，於最後實際可行日期，迪馬集團開發物業的完成及交付以及迪馬集團的物業開發計劃從長遠來看預計不會因有關提供個人住房貸款予新物業或二手物業買方的相關法規受到重大不利影響。基於前述，尤其是上文所討論中指研究院的觀點，據董事所深信，《個人住房貸款通知》可能僅於短期內影響迪馬集團開發的物業交易量，不會於長期內影響到迪馬集團的開發計劃或建設活動，進而影響我們管理的迪馬集團的物業項目，因此，我們董事及我們的中國法律顧問認為，《個人住房貸款通知》對迪馬集團或本集團無直接或間接重大不利影響。獨家保薦人並無發現任何事宜令其質疑董事及中國法律顧問於上文表達的觀點。

中國房地產稅改革

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委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》(以下簡稱《決定》)，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點。《決定》明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。《決定》亦授權國務院制定房地產稅試點計劃的具體措施，釐定試點計劃城市

概 要

名單並向全國人大常委會備案。財政部(國務院組成部門)一名官員於房產稅改革試點計劃的採訪中稱，根據全國人大常務委員會的授權，將實施房產稅改革試點計劃，且已於部份城市進行相關調查及初步研究，然而，經全面考慮各方面的情況，於2022年擴大房產稅改革試點城市範圍的條件尚未實現。有關中國房地產稅改革的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－中國房地產稅改革」一節。

截至最後實際可行日期，尚不清楚房地產稅試點的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台。儘管上海及重慶均已開徵十年房地產稅，但目前尚不清楚房地產稅試點辦法是以上海抑或重慶現行的房地產稅規定為依據。根據公開媒體消息推測，選擇試點城市實施新房地產稅改革時會優先考慮房地產市場活躍的一二線城市。我們預計，在迪馬集團及／或我們有業務營運的地區中，上海、廣州、重慶、杭州、寧波及南京可能屬於試點地區。

根據迪馬集團發佈的季度報告，截至2021年9月30日，迪馬集團有土地儲備約3.2百萬平方米，計劃總建築面積約20.9百萬平方米。迪馬集團在上述六個城市或地區(「**相關地區**」)有26個正在開發的物業項目，約佔截至同日其土地總儲備的22.2%及其物業項目總數的22.6%。截至2021年12月31日，我們在相關地區管理在管建築面積約為10.4百萬平方米的123個物業項目，約佔我們總在管建築面積的37.0%。截至2021年12月31日止年度，我們為該123個項目提供物業管理服務所得收入約為人民幣274.9百萬元，約佔我們提供物業管理服務所得總收入的43.7%。有關進一步詳情，本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節。

根據中指研究院的資料，預期徵收房產稅將對試點地區的房地產市場產生影響，影響程度取決於各地區對房地產發展及其當前狀況以及房地產市場發展的依賴程度。總體而言，徵收房產稅預期可降低試點地區對房地產發展的依賴程度，對試點地區的房地產交易產生短期影響，以及減緩試點地區房價的急劇上漲速度。根據中指研究院的資料，就土地供應而言，徵收房產稅將會在一定程度上替代土地使用權出讓金，則

概 要

將有利於當地政府財政，乃因其可降低當地政府對土地使用權出讓權的依賴程度，並促進土地的合理供應及需求。於一手房地產市場中，持有房地產的成本增加預計將重塑購房者的偏好，從而促使房地產開發商根據實際市場需求，調整房地產供應。於二手房地產市場中，徵收房產稅預計增加二手房的供應，提高房地產市場的流動性，並在一定程度上緩解市場的供需錯配。總而言之，促進房地產立法改革或會在一定程度上影響新的物業管理項目，但有關政策預計不會改變房地產的長期供需模式，並有利於房地產市場健康、穩步發展，亦有利於物業管理市場獲得健康、有序及高質量發展。

根據本公司的觀察及中指研究院以及中國法律顧問的一致意見，房地產稅通常僅在短期內影響房地產交易量。長遠而言，房地產市場主要受人口、土地供求及金融政策等因素而非房地產稅所影響。因此，從物業管理服務提供商的角度而言，日後實施及推行房地產稅可能對物業開發商開發的物業銷售有短暫的影響，但將不會對物業管理公司造成重大不利影響，因為後者通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部份收益。

基於上述，我們的董事及中國法律顧問認為，中國房地產稅改革(i)將在短期內影響迪馬的業務及財務表現，但不會對迪馬的業務及財務表現產生長期重大不利影響；及(ii)不會對本集團的短期及長期業務及財務表現造成重大不利影響。

截至2021年12月31日止年度，儘管我們向位於相關地區的123個物業項目所提供的物業管理服務所獲得的收益佔本集團總收益的約43.7%，但就已訂約及已交付的物業項目及已訂約但未交付的物業項目而言，即使該等物業項目的物業未能售出，但我們通常會於物業項目預交付階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議，故物業開發商有責任支付該等未售出單位的物業管理費。根據我們訂立的物業管理協議，董事認為，我們的已訂約建築面積、在管建築面積或於相關地區的收益於近期將保持平穩。此外，因我們於往績記錄期間拓寬物業組合以覆蓋更多非住宅物業，我們在相關地區向非住宅物業提供物業管理服務所得收益比例從2019年的約33.9%增至2021年的約39.5%。我們不斷拓寬物業組合，儘管短期內不利於我們日後在相關地區取得對新建住宅物業項目的管理，但我們認為只有在相關地區的新訂立前期物業管理服務協議數量會受到一定程度的影響，而不會影響我們向任何已訂約物業項目提供服務。因此，只

概 要

要(i)我們於相關地區的已訂約但未交付項目總數及已訂約但未交付的總建築面積保持平穩；及(ii)我們拓寬物業組合的策略不斷取得成功，董事經諮詢我們的中國法律顧問後認為，徵收房地產稅於短長期內不會對迪馬集團或我們的業務運營或財務表現產生重大不利影響。經考慮上述，並經本公司、中指研究院、中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問商討後，概無導致獨家保薦人對上述董事意見產生疑問之處而需提請獨家保薦人垂注。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施所規限」各節。

此外，我們的董事、中國法律顧問、中指研究院及獨家保薦人均認為，儘管《決定》將對相關地區的新建住宅物業項目的使用產生短期影響，但將不會長期影響向住宅物業項目提供的物業管理服務，乃由於房地產市場的長期供需主要受以下因素影響：(i)宏觀經濟；(ii)貨幣及信貸政策；(iii)房地產政策；(iv)土地供應；及(v)城市化進程，而非受房產稅政策影響。

根據以上及經諮詢獨家保薦人的中國法律顧問後，截至最後實際可行日期，獨家保薦人並無注意到近期中國房地產市場的監管環境發生變動，致使其不同意董事的觀點，即對本集團的業務營運或財務表現產生即期重大不利影響。

我們業務經營的近期發展

往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團與獨立第三方訂立(i)九份新物業管理服務協議，總合約建築面積約為0.1百萬平方米，其中所有物業項目已獲交付；及(ii)與迪馬集團及聯屬公司訂立一份新物業管理服務協議。有關物業項目已交付。截

概 要

至2022年2月28日止兩個月，我們的收益與去年同期相比有所增長。收益增長主要因為由於物業管理業務線的物業項目數目增加令在管建築面積的增長。

COVID-19疫情

於2021年12月31日後，COVID-19疫情持續在世界範圍內產生影響。然而，根據中指研究院的資料，COVID-19疫情預計對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。根據中指研究院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主及住戶對物業管理公司提供服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司提供增值服務（比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務）的發展。

短期內，截至2021年12月31日止年度，我們減少若干客戶應付的物業管理費總額約人民幣94,000元。然而，截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，我們得益於相關地方政府就COVID-19疫情爆發頒佈的多項支持政策，包括減少社會保險金所需供款總額約人民幣14.0百萬元，以及本集團獲得現金補貼合共約人民幣764,000元。此外，儘管中國政府因2020年上半年COVID-19首次爆發而實施的暫時封鎖措施對若干社區增值服務及各類非業主增值服務產生的收益造成不利影響（有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目」一節），我們各分部（即物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務）的整體財務表現，例如收益及毛利率於2019年至2020年期間有所提高。於2020年至2021年期間，各業務部門收入均有所增加。物業管理服務的毛利率維持穩定，而社區增值服務及非業主增值服務各自毛利率減少的原因與COVID-19疫情無關。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。因此，長遠來看，我們預期COVID-19爆發，包括近期的奧密克戎病毒變體（其傳染性明顯強於上一變體）爆發不會對我們的業務經營或財務狀況帶來重大不利影響。儘管COVID-19爆發，包括近期的奧密克戎病毒變體爆發，我們並無遭遇及預期不會遭遇收取物業管理費的任何重大困難，或我們提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的任何重大延遲。

於最後實際可行日期，我們的第三方分包商及公共服務提供商向我們提供的服務以及自供應商的原材料供應概未出現重大中斷。此外，於最後實際可行日期，我們的

概 要

業務經營並未因COVID-19疫情，包括近期的奧密克戎病毒變體爆發而經歷任何重大中斷。

無重大不利變動

董事已確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景自2021年12月31日（即本文件附錄一所載會計師報告中的報告期間結束時）起均未發生重大不利變動，並且概無發生對附錄一所載會計師報告中所載列的我們的綜合財務報表中的資料產生重大不利影響的事件。