

概 要

本概要為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份本文件。

任何投資均涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是一家在山東省具有領先市場地位並擁有快速增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15多年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據中指院的資料，於2021年，山東省的國內生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均年可支配收入高於中國平均水平。根據中指院的資料，截至2021年12月31日，以在管建築面積計，本集團在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.16%，而截至同日以在管建築面積計，我們在山東省的市場份額約為1.0%。

下表分別載列截至2021年12月31日我們於山東省及中國其他地區的已簽約項目及在管項目的數目及建築面積：

地區	已簽約 物業數目	已簽約 建築面積 (千平方米)	在管 物業數目	在管 建築面積 (千平方米)
山東省	75	23,856	75	20,269
中國其他地區	7	2,325	7	2,600
總計	82	26,181	82	22,869

概 要

在我們的整個發展過程中，我們秉持「健康為民，幸福為家」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。於往績記錄期間，由於我們高效的運營和優質的服務，我們實現快速增長。我們的收入以34.7%的複合年增長率從2019年的人民幣321.1百萬元增至2021年的人民幣582.8百萬元。我們的純利以63.2%的複合年增長率從2019年的人民幣28.9百萬元增至2021年的人民幣77.0百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三條業務線：(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	180,475	56.2	204,001	50.6	255,485	43.8
非業主增值服務.....	70,963	22.1	119,884	29.8	204,816	35.1
社區增值服務.....	69,707	21.7	78,959	19.6	122,502	21.1
總計	321,145	100.0	402,844	100.0	582,803	100.0

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主（包括公共實體）、住戶及租戶提供各類物業管理服務，包括保潔、秩序維護、綠化、維修保養、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業；(ii)商業物業（例如商業綜合體、寫字樓及公寓）；及(iii)其他類別的物業（包括諸如城市道路等市政設施、學校、主題小鎮、醫院、銀行、產業園及航空基地物業）。我們通常按包幹制收取物業管理費。

概 要

- **非業主增值服務。**我們向物業開發商提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務涵蓋物業開發的各個階段及交付過程，主要包括：(i)設計服務，我們為物業開發商及學校提供全面的物業開發設計服務，包括施工開始前繪製施工圖及制定建築結構、設施、供水、電力及供暖系統的設計方案，以及進行酒店、商業綜合體、物業開發商的銷售案場及樣板間以及公共區域的室內裝修；(ii)前期物業管理服務，主要包括：(a)工地管理，我們在物業開發商的工地巡檢及維護秩序；(b)銷售案場管理服務，我們為物業開發商的銷售案場及樣板間提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為物業開發商業務運營的各個階段提供建議；(iii)景觀美化服務，我們根據客戶需求向物業開發商提供各種景觀設計及建設服務，其中包括為住宅小區及銷售案場籌備景觀設計、地形改造及苗木種植等服務；(iv)交付前服務，我們清潔及檢驗將交付的物業，並協助交付過程；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修保養，及物業代理服務，我們從中協助物業開發商銷售未售出物業及停車位。
- **社區增值服務。**我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)社區空間及資源管理服務，我們將可出租的公共區域（例如電梯廣告空間、地下室及外牆廣告空間）出租給第三方供應商，並協助我們在管社區的業主及住戶管理活動中心、社區空間及儲物空間；(ii)停車位管理服務，我們為業主及住戶提供臨時停車位，並為彼等帶來便利；(iii)水電管理服務；及(iv)社區生活服務（例如定製化的垃圾清理和家政服務，以滿足客戶的多樣化需求）。自2021年起，我們開始將購自物業開發商的停車位及儲物空間在原購買價格基礎上加上若干利潤加成後再銷售予業主及住戶。

概 要

下表載列於所示期間按業務線及按付款客戶劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	180,475	56.2	204,001	50.6	255,485	43.8
— 魯商發展集團	9,880	3.1	9,112	2.3	7,349	1.3
— 山東商業餘下集團	1,188	0.4	2,770	0.7	9,948	1.7
小計	<u>11,068</u>	<u>3.5</u>	<u>11,882</u>	<u>3.0</u>	<u>17,297</u>	<u>3.0</u>
— 獨立第三方	169,407	52.8	192,119	47.7	238,188	40.8
非業主增值服務	70,963	22.1	119,884	29.8	204,816	35.1
— 魯商發展集團	61,232	19.1	107,766	26.8	161,199	27.7
— 山東商業餘下集團	6,251	1.9	8,032	2.0	36,450	6.3
小計	<u>67,483</u>	<u>21.0</u>	<u>115,798</u>	<u>28.8</u>	<u>197,649</u>	<u>34.0</u>
— 獨立第三方	3,480	1.1	4,086	1.0	7,167	1.1
社區增值服務	69,707	21.7	78,959	19.6	122,502	21.1
— 魯商發展集團	25	0.0	515	0.1	1,797	0.3
— 山東商業餘下集團	1,698	0.5	1,668	0.4	953	0.2
小計	<u>1,723</u>	<u>0.5</u>	<u>2,183</u>	<u>0.5</u>	<u>2,750</u>	<u>0.5</u>
— 獨立第三方	67,984	21.2	76,776	19.1	119,752	20.6
總計	<u>321,145</u>	<u>100.0</u>	<u>402,844</u>	<u>100.0</u>	<u>582,803</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，來自魯商發展集團及山東商業餘下集團的非業主增值服務收入大幅增加，主要是由於我們擴張設計服務及景觀美化服務，其中大部分向魯商發展集團及山東商業餘下集團提供。

概 要

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
魯商發展集團	309,492	96.4	386,092	95.8	490,715	84.2
山東商業餘下集團	4,400	1.4	4,922	1.2	40,421	6.9
獨立第三方	7,253	2.3	11,830	2.9	51,667	8.9
總計	321,145	100.0	402,844	100.0	582,803	100.0

下表載列我們於往績記錄期間按物業開發商劃分並以項目數目及其相應建築面積計的已簽約項目及在管項目詳情：

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目
	(千平方米)		(千平方米)	(千平方米)		(千平方米)
已簽約項目 ⁽¹⁾	12,260	39	18,420	61	26,181	82
— 魯商發展集團	12,236	38	14,811	41	14,762	45
— 山東商業餘下集團	-	-	951	6	918	5
— 獨立第三方	24	1	2,658	14	10,501	32
在管項目	10,742	39	15,447	61	22,869	82
— 魯商發展集團	10,719	35	11,839	41	12,424	45
— 山東商業餘下集團	-	-	951	6	918	5
— 獨立第三方	24	1	2,658	14	9,527	32

(1) 包括在管項目及已簽約但尚未交付項目。

概 要

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功歸因於並將繼續歸因於下列競爭優勢：(i)山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商並擁有增長強勁的良好往績記錄；(ii)與魯商發展集團及山東商業集團的長期穩定合作為不斷可持續的業務增長作出貢獻；(iii)來自多元化服務及物業組合的多種收入來源；(iv)以優質服務支撐的強大品牌形象；(v)先進的技術解決方案和標準化的管理系統，以提高運營效率和改善客戶體驗；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊和有效的人力資源系統。

我們的業務策略

我們致力於通過實施以下策略來鞏固我們的市場地位並實現進一步擴張：(i)通過戰略合作、收購及投資擴大業務規模及鞏固我們在山東省的市場地位；(ii)繼續提供優質並多元化的增值服務；(iii)改善我們的標準化運營和自動化系統，以提高服務質量及運營效率；及(iv)持續吸引、培養及挽留人才。

我們與魯商發展集團及山東商業集團的戰略業務關係

我們與魯商發展集團擁有長期密切的持續戰略關係。根據上市規則，魯商發展現為並將於[編纂]後成為我們的控股股東。魯商發展是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商(股票代碼：600223)，已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。截至2020年12月31日，我們的41個在管物業由魯商發展集團開發，在管總建築面積為11.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的76.6%，以及截至2021年12月31日，我們的45個在管物業由魯商發展集團開發，在管總建築面積為12.4百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的[54.3]%。於2019年、2020年及2021年，我們來自魯商發展集團(作為付費客戶)的收入分別為人民幣71.1百萬元、人民幣117.4百萬元及人民幣170.3百萬元，分別佔我們總收入的22.2%、29.1%及29.2%。於2019年、2020年及2021年，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣224.0百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收入的98.7%、97.0%及87.7%。

概 要

此外，我們與山東商業集團維持密切和長期的關係。根據上市規則，山東商業現為並將於[編纂]後成為我們的控股股東，其為一家大型控股公司，在零售、醫療保健、金融、商業旅遊及酒店管理等領域具有廣泛的投資。根據上市規則，山東商業集團（看作一個集團）於往績記錄期間為我們的最大客戶，自我們成立以來，我們一直向其提供物業管理和增值服務。截至2021年12月31日，我們的[五]處在管物業由山東商業餘下集團所開發，在管總建築面積達1.0百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的[4.0]%。截至2019年、2020年及2021年12月31日，山東商業餘下集團開發的在管物業的百分比分別佔同期我們在管物業總數的零、9.8%及[6.1]%。於2019年、2020年及2021年，我們來自作為付款客戶的山東商業餘下集團的收入分別為人民幣9.1百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣47.4百萬元，分別佔我們總收入的2.8%、3.1%及8.1%。於2019年、2020年及2021年，我們向山東商業餘下集團提供物業管理服務的收入分別佔我們同期總收入的0.4%、0.7%及[1.7]%。於2019年、2020年及2021年，我們向山東商業餘下集團擁有的物業提供物業管理服務產生的收入分別為零、人民幣1.1百萬元及人民幣[10.8]百萬元，分別佔我們提供物業管理服務所產生總收入的零、0.6%及4.2%。於2019年、2020年及2021年，我們分別向山東商業餘下集團提交了零份、七份及零份標書，而我們就該等項目的中標率分別為零、85.7%及零。

我們認為本集團與魯商發展集團及山東商業集團建立的密切業務關係乃互利且互補，中指院已確認，這在中國物業管理服務提供商及其相關物業開發公司中屬普遍情況。我們與魯商發展集團及山東商業集團的長期合作關係使我們能減少溝通成本並建立相互信任。經過多年的合作，我們已深入了解其對物業管理服務的嚴格要求及規定。

我們認為，我們與魯商發展集團的長期密切合作關係對其成功發展品牌形象至關重要，而同時亦對我們成功積累提供物業管理服務的經驗、鞏固現有市場地位及增強競爭力至關重要。此外，就董事所知及所信，於往績記錄期間我們向所有由魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務，而我們對該等項目的中標率均為100.0%。我們認為，魯商發展集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與魯商發展集團的業務關係由於其互補性質而不太可能終止或

概 要

發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供與魯商發展集團具有可資比較的標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受魯商發展集團委聘。我們向魯商發展集團提供物業管理服務及增值服務將在[編纂]後構成本公司的持續關連交易。請參閱本文件「關連交易」及「與控股股東的關係」。

在保持與魯商發展集團及山東商業集團的業務合作的同時，為多樣化我們的客戶群，憑藉我們日益增強的品牌知名度及市場地位，我們持續努力拓展業務，以管理第三方物業開發商開發的項目同時努力拓展客戶群。

於往期記錄期間，由於我們在2021年之前參與了魯商發展集團的集中資金管理機制，我們與關聯方訂立若干融資安排。該融資安排乃為滿足魯商發展集團的整體融資需求而訂立，且屬非經常性質。在籌備[編纂]過程中，我們進行了一系列重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。出於財務獨立目的，我們於2021年初停止參與該集中資金管理機制，截至最後可行日期，與融資安排有關的所有應付關聯方款項已結清。該等與我們關聯方訂立的融資安排(i)對我們的財務狀況（包括我們的流動資產及流動負債）產生了影響。請參閱「－綜合財務狀況表甄選項目」；(ii)對主要財務比率（包括資產負債率）產生了影響；及(iii)對我們的財務表現（包括年內利潤及全面收入總額）產生了影響。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們應收關聯方款項分別為人民幣165.8百萬元、人民幣291.0百萬元及人民幣2.1百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們錄得關聯方利息收入分別為人民幣4.8百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5.2百萬元。向關聯方作出的墊款可能會影響我們的手頭現金及可用營運資金。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期間，我們應付及應收關聯方款項可能會對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響」。此外，截至2020年12月31日，我們的附屬公司藍岸園林和魯商設計於2020年產生來自關聯方的計息借款人民幣90.0百萬元，年利率為10.0%。該等計息借款在魯商發展集團的集中資金管理機制下產生，並由藍岸園林和魯商設計於我們重組後於2021年第一季度償還。由於我們於2020年的借款，包括計息借款人民幣110.3百萬元，截至2020年12月31日，我們的資產負債率為42.8%。由於我們於2021年第一季度向關聯方償還了計息借款，我們的資產負債率下降至截至2021年12月31日的零。我們的董事確認，全部其他非貿易性質且並非於我們一般業務過程中產生的關聯方結餘均將於[編纂]前結

概 要

清。我們預計日後不會訂立類似安排。詳情請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－計息借款」及「財務資料－關聯方交易－與關聯方的結餘」，有關風險請參閱「風險因素－於往績記錄期間，我們應付及應收關聯方款項可能會對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響」。

控股股東及持續關連交易

[編纂]構成自魯商發展的分拆。緊隨[編纂]完成後（不計及[編纂]獲行使），本公司將分別由魯商發展及魯商發展的全資附屬公司魯商創新擁有約[編纂]%及[編纂]%。魯商發展由山東商業直接及間接擁有約53.7%。山東商業由山東國資委直接及間接擁有90%。因此，根據上市規則，山東商業、魯商發展及魯商創新構成一組控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，截至最後可行日期，我們的控股股東、董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何利益。為確保未來不會存在競爭，我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接進行任何與我們的業務可能構成競爭的業務，或於當中持有任何權利或利益，或以其他方式涉及。

我們已與我們的關連人士訂立多項於[編纂]後根據上市規則第14A章將構成持續關連交易的協議。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間各期間，來自五大客戶的收入分別為人民幣87.6百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣237.5百萬元，分別佔我們同期總收入的27.3%、33.8%及40.7%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為山東商業集團及其聯繫人（定義見上市規則）（看作一個集團）。於2019年、2020年及2021年，我們向山東商業集團及其聯繫人（定義見上市規則）提供服務產生的收入分別為人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣217.7百萬元，分別佔我們總收入的25.0%、32.2%及37.4%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

概 要

於往績記錄期間各期間，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣40.9百萬元、人民幣110.5百萬元及人民幣80.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的23.5%、41.4%及23.4%。於往績記錄期間各期間，向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣19.3百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣19.0百萬元，分別佔有關期間我們採購總額的11.1%、18.6%及5.5%。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

主要財務資料概要

以下所載歷史財務資料概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合歷史財務資料(包括隨附附註)，以及「財務資料」所載資料，並應與該等資料一併閱讀。我們的財務資料乃按國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收入表甄選項目

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	321,145	402,844	582,803
銷售成本.....	(265,122)	(323,223)	(434,954)
毛利	56,023	79,621	147,849
其他(虧損)/收入淨額.....	998	1,836	3,296
行政及其他費用	(21,994)	(27,258)	(52,724)
確認金融資產的預期信貸虧損.....	(220)	(205)	(3,757)
經營利潤.....	34,807	53,994	94,664
財務收入.....	5,021	5,773	5,845
財務成本.....	-	(878)	(2,700)
財務收入淨額.....	5,021	4,895	3,145
除稅前利潤.....	39,828	58,889	97,809
所得稅	(10,894)	(13,527)	(20,792)
年內利潤及全面收入總額.....	<u>28,934</u>	<u>45,362</u>	<u>77,017</u>

概 要

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
下列各方應佔利潤及全面收入總額：			
本公司權益股東	28,934	45,302	75,810
非控股權益	-	60	1,207

於2019年、2020年及2021年，我們的整體毛利率分別為17.4%、19.8%及25.4%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收入的影響。我們的毛利率由2019年的17.4%增加至2020年的19.8%，主要是由於我們的物業管理服務及社區增值服務的毛利率增加。由於我們三條業務線各自的毛利率增加，我們的毛利率從2020年的19.8%增至2021年的25.4%。

我們物業管理服務的毛利率由2019年的7.8%上升至2020年的11.1%，主要由於(i)作為COVID-19疫情紓困措施的一部分，我們自地方政府獲得若干員工社會保險供款豁免約人民幣7.7百萬元，其中人民幣3.2百萬元分配至該分部，這導致我們毛利率的絕對百分比增加約1.6%（通過在銷售成本下加回該等社會保險供款豁免計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)由於我們能夠更有效地在特定項目內的業務線（如物業管理服務及社區增值服務）之間分攤成本，因此我們在業務擴張過程中實現了更大的範圍經濟效應。因此，2019年至2020年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為9.0%，而2019年至2020年整體物業管理服務的收入增幅為13.0%。我們物業管理服務的毛利率由2020年的11.1%上升至2021年的17.6%，主要由於(i)因疫情於2021年總體得到控制，2021年對物業管理費的COVID-19疫情下調幅度較小，導致毛利率的絕對值增加約3.6%（通過將有關下調加回收入計算，且未考慮其他潛在變量）；(ii)由獨立第三方開發的物業產生的毛利率增加，這是因為我們以相對較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的若干新項目，導致2021年獨立第三方開發的物業毛利約為人民幣3.4百萬元，而2020年為毛損約人民幣0.7百萬元；及(iii)我們在業務擴張過程中因能夠通過在相鄰項目之間分攤成本來提高成本效益而實現更大的範圍經濟效應。因此，2020年至2021年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為16.2%，而2020年至2021年整體物業管理服務的收入增幅為25.2%。

概 要

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	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)	(%)
魯商發展集團開發的物業.....	14,320	8.0	23,487	11.9	40,630	18.1
山東商業餘下集團開發的項目....	-	-	(49)	(4.4)	870	8.0
小計	14,320	8.0	23,438	11.8	41,500	17.7
獨立第三方開發的物業	(180)	(7.7)	(748)	(15.2)	3,376	16.3
總計	14,140	7.8	22,690	11.1	44,876	17.6

我們管理由魯商發展集團開發的項目的毛利率遠高於管理由山東商業餘下集團以及獨立第三方開發的項目的毛利率。

我們管理由魯商發展集團開發的物業的毛利率由2019年的8.0%增至2020年的11.9%，主要是由於(i)我們自地方政府獲得若干員工社會保險供款豁免，其中人民幣3.1百萬元分配至向魯商發展集團提供的物業管理服務。該豁免導致我們毛利率的絕對百分比增加約1.6%（通過在銷售成本下加回該等社會保險供款豁免計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)我們在業務擴張過程中因能夠通過在相鄰項目之間分攤成本來提高成本效益而實現更大的範圍經濟效應。我們管理由魯商發展集團開發的物業的毛利率由2020年的11.9%增至2021年的18.1%，主要是由於(i)因疫情於2021年總體得到控制，故向魯商發展集團收取的物業管理費下調幅度減少。2021年有關下調金額為人民幣0.5百萬元，而2020年為人民幣7.2百萬元，導致毛利率的絕對值增加約3.3%（通過將有關下調加回收入計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)我們在業務擴張過程中實現了更大的範圍經濟效應。於2019年、2020年及2021年，我們分配至向魯商發展集團提供物業管理服務的直接勞工成本分別為人民幣62.6百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣62.9百萬元，儘管我們的業務持續擴張，但仍保持相對穩定。由於實現更大的範圍經濟效應，分配至向魯商發展集團提供物業管理服務的直接勞工成本除以向魯商發展集團提供物業管理服務產生的收入的比率由2019年的約35.1%下降至2020年的約

概 要

30.1%，並於2021年進一步下降至約28.1%。我們向魯商發展集團提供物業管理服務所產生的銷售成本增幅較慢，2019年至2020年為6.5%，2020年至2021年為5.1%，而向魯商發展集團提供物業管理服務所產生的收入增幅2019年至2020年為11.1%，2020年至2021年為13.2%。

我們於2020年為山東商業餘下集團開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要由於我們管理山東商業餘下集團開發的項目數量有限，且在這些項目的早期運營階段產生的成本相對較高。我們於2019年及2020年為獨立第三方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要因為我們管理獨立第三方開發的若干公共設施，而管理該等早期的公共設施的成本相對較高。該等早期成本主要包括為籌備公共設施開放產生的清潔費用和垃圾處置費用。我們以相對較高的價格採購及租賃專門設計用於收集及運輸建築垃圾的垃圾車。此外，這些物業的平均物業管理費低於魯商發展集團所開發物業的平均物業管理費。2021年，我們以較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的新項目。因此，我們為獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務的毛利率增長至2021年的16.3%。根據中指院的資料，我們的整體平均物業管理費及我們就住宅物業收取的物業管理費均在山東省類似項目的行業慣例範圍之內。

下表載列於所示期間按付費客戶劃分的非業主增值服務及社區增值服務的毛利及毛利率：

	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)	(%)
非業主增值服務						
魯商發展集團	21,790	35.6	33,517	31.1	57,361	35.6
山東商業餘下集團	2,777	44.4	2,988	37.2	11,445	31.4
小計	24,567	36.4	36,505	31.5	68,806	34.8
獨立第三方	1,566	45.0	1,352	33.1	3,866	53.9
總計／整體	26,133	36.8	37,857	31.6	72,672	35.5

概 要

	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)	(%)
社區增值服務						
魯商發展集團	3	11.6	102	19.8	397	22.1
山東商業餘下集團	332	19.6	355	21.3	167	17.5
小計	335	19.5	457	21.0	564	20.5
獨立第三方	15,415	22.7	18,617	24.2	29,737	24.8
總計／整體	15,750	22.6	19,074	24.2	30,301	24.7

我們非業主增值服務的毛利率從2019年的36.8%降至2020年的31.6%，並由2020年的31.6%增至2021年的35.5%。2021年毛利率增加主要是因為於2021年隨著COVID-19疫情得到控制，對非業主增值服務的需求恢復導致有關需求增長所致。

我們向山東商業餘下集團提供非業主增值服務的毛利由2020年的人民幣3.0百萬元大幅增加至2021年的人民幣11.4百萬元，主要由於業務規模擴大導致設計服務的毛利增加所致。相關毛利率由2020年的37.2%減少至2021年的31.4%，主要由於我們毛利率相對較低的景觀美化服務的比例增加所致。同時，我們向魯商發展集團提供非業主增值服務的毛利率由2020年的31.1%增加至2021年的35.6%。該增加主要是由於(i)設計服務的業務擴展，及(ii)設計服務的毛利率增加。我們的設計服務收入由2020年的人民幣25.3百萬元增加至2021年的人民幣67.7百萬元。該收入增加主要是由於我們在山東省多個城市承接了更多的設計項目，這與魯商發展集團將業務擴張至山東省更多的城市一致。於2020年至2021年，我們的設計服務毛利率有所增加，主要是由於我們聘請了具有十年以上相關經驗的經驗豐富人員，有效提高了我們的成本效益。我們向獨立第三方提供的增值服務的毛利由2020年的人民幣1.4百萬元增加至2021年的人民幣

概 要

3.9百萬元，主要由於我們設計服務的毛利增加所致。相關毛利率由2020年的33.1%增加至2021年的53.9%，主要由於我們的設計服務（其毛利率高於其他類型非業主增值服務）收入佔比增加所致。我們設計服務的毛利率略高主要是由於我們僱用經驗豐富的人員，從而降低了整體勞工成本。

於往績記錄期間，我們向獨立第三方提供的非業主增值服務的毛利率通常高於向關聯方提供相同服務的毛利率，主要是由於我們在該分部下向獨立第三方提供的服務主要為設計服務，與景觀美化服務、前期物業管理服務及交付前服務相比，此類服務的勞動密集程度較低，毛利率相對較高。

於往績記錄期間，我們向關聯方提供的社區增值服務的毛利率通常低於向獨立第三方提供相同服務的毛利率，主要是由於我們在該分部下向關聯方提供的服務主要為水電管理服務及社區生活服務，其毛利率相對較低。由於水電管理服務與民生有關，因此水電管理服務的毛利率相對較低，因為其按預先協商的適度加價收費。社區生活服務的毛利率相對較低，主要是因為社區生活服務比社區增值服務下的其他類型服務更加勞動密集。

根據中指院的資料，於2019年及2020年，我們的整體毛利率分別略低於物業服務百強企業的平均毛利率，以及於2021年，略高於物業服務百強企業的平均毛利率。

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項目數目、在管總建築面積及已訂約但未交付建築面積以及於所示期間的物業管理服務總收入明細：

項目數目	2019年						2020年						2021年												
	收入		在管建築面積		已訂約但未交付建築面積		收入		在管建築面積		已訂約但未交付建築面積		收入		在管建築面積		已訂約但未交付建築面積								
	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方方米)	(%)	(千平方方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方方米)	(%)	(千平方方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方方米)	(%)	(千平方方米)							
華商發展集團開發的項目.....	35	97.2	178,147	98.7	10,719	98.8	1,517	100	41	67.2	197,943	97.0	11,839	76.6	2,972	100	45	54.9	224,025	87.7	12,424	54.3	2,238	67.6	
山東商業峯下集團開發的項目.....	-	-	-	-	-	-	-	-	6	9.8	1,125	0.6	951	6.2	-	-	-	5	6.1	10,809	4.2	918	4.0	-	-
小計	35	97.2	178,147	98.7	10,719	98.8	1,517	100	47	77.0	199,068	97.6	12,790	82.8	2,972	100	50	61.0	234,834	91.9	13,342	58.3	2,238	67.6	
獨立第三方開發的項目		12.8	2,328	1.3	24	0.2	-	-	14	23.0	4,933	2.4	2,658	17.2	-	-	32	39.0	20,651	8.1	9,527	41.7	974	29.4	
總計	36	100.0	180,475	100.0	10,742	100.0	1,517	100	61	100.0	204,001	100.0	15,447	100.0	2,972	100	82	100.0	255,485	100.0	22,869	100.0	3,212	100.0	

概 要

下表載列按物業開發商劃分的我們在管物業的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)		
按物業開發商：			
魯商發展集團	2.18	2.24	2.24
山東商業餘下集團	-	0.86	0.86
小計	2.18	2.11	2.13
獨立第三方	-	0.68	0.72

於往績記錄期間，我們向魯商發展集團所開發物業收取的平均物業管理費相對高於獨立第三方所開發物業的平均物業管理費，主要是由於(i)我們管理的由魯商發展集團開發的商業物業的佔比高於獨立第三方，而商業物業的物業管理費一般較高；及(ii)我們管理由獨立第三方開發的若干物業，該等物業為安置房項目，我們通常會收取相對較低的平均物業管理費。

請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明」。

綜合財務狀況表甄選項目

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值	21,664	25,069	68,821
物業、廠房及設備	16,212	18,937	57,398
流動資產總值	320,908	837,283	565,575
貿易應收款項及應收票據	81,431	321,796	196,887
現金及現金等價物	64,558	164,425	275,486
流動負債總額	225,685	604,463	331,512
貿易應付款項	43,673	70,532	137,530
應計費用及其他應付款項	88,005	306,620	125,281
合約負債	62,065	80,873	60,846

概 要

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產淨值.....	95,223	232,820	234,063
權益總額.....	116,887	257,889	300,444
本公司權益股東應佔權益總額.....	116,887	257,829	298,877
非控股權益.....	-	60	1,567

我們的流動資產由截至2020年12月31日的人民幣837.3百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣565.6百萬元，主要是由於2021年第一季度我們終止與魯商創新的融資安排，導致貿易應收款項及應收票據減少人民幣124.9百萬元。我們的流動負債由截至2020年12月31日的人民幣604.5百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣331.5百萬元，主要是由於隨著終止與魯商創新的融資安排，我們結算應付一間金融機構的應付款項，導致應計費用及其他應付款項減少人民幣181.3百萬元。截至2020年及2021年12月31日，我們的流動資產淨值保持相對穩定，分別為人民幣232.8百萬元及人民幣234.1百萬元。詳情請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據」。

於2019年、2020年及2021年，我們錄得向魯商發展集團提供的墊款分別為人民幣82.4百萬元、人民幣371.2百萬元及人民幣116.5百萬元。向關聯方提供的墊款為非貿易性質。我們向關聯方提供墊款主要是由於我們在2021年之前參與了魯商發展集團的集中資金管理機制。在籌備[編纂]過程中，我們進行了一系列重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。出於財務獨立的目的，我們於2021年初停止參與該集中資金管理機制。

綜合現金流量表甄選項目

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額.....	43,759	18,894	28,996
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(78,164)	(123,407)	255,831
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	1,152	204,380	(173,766)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	(33,253)	99,867	111,061
年初現金及現金等價物.....	97,811	64,558	164,425
年末現金及現金等價物.....	64,558	164,425	275,486

概 要

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣29.0百萬元。請參閱本文件附錄一綜合現金流量表。

於2021年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣255.8百萬元。現金流入淨額主要歸因於自關聯方收到的還款人民幣390.6百萬元，部分被購買物業、廠房及設備以及無形資產的款項人民幣39.4百萬元所抵銷。於2021年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣173.8百萬元，主要反映償還計息借款人民幣110.0百萬元及收購共同控制下的附屬公司人民幣37.9百萬元所得款項。

請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。

主要財務比率摘要

	於12月31日及／或截至該日止年度		
	2019年	2020年	2021年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	24.8	17.6	25.2
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	8.4	5.3	12.1
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.4	1.4	1.7
資產負債率 ⁽⁴⁾ (%)	–	42.8	–

(1) 股本回報率乃按年內利潤除以截至年末的權益總額再乘以100%計算。

(2) 總資產回報率乃按年內利潤除以截至年末的總資產再乘以100%計算。

(3) 流動比率乃按流動資產除以截至當日的流動負債計算。

(4) 資產負債率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的權益總額再乘以100%計算。

我們的股本回報率由2019年的24.8%下降至2020年的17.6%，主要是由於權益總額增加，而這主要是因為年內利潤增加導致保留盈利增加所致。我們的股本回報率隨後於2021年上升至25.2%，主要是由於毛利增加。我們的總資產回報率由2019年的8.4%下降至2020年的5.3%，主要是由於貿易應收款項及應收票據增加導致我們的總資產增加。我們的總資產回報率由2020年的5.3%上升至2021年的12.1%，主要是由於(i)貿易應收款項及應收票據減少導致總資產減少及(ii)毛利增加所致。我們的資產負債率由截至2020年12月31日的42.8%下降至截至2021年12月31日的零，此乃由於我們於2021年第一季度償還關聯方計息借款所致。有關上述主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

概 要

與魯商創新的融資安排

於2020年12月，根據我們控股股東之一魯商創新的指示，我們從一家受銀保監會監管的金融機構獲得人民幣200,000,000元的融資。根據相關融資協議，我們以若干資產作為留置權，以該金融機構發行的銀行承兌票據的形式收到人民幣200,000,000元。我們同意以銀行承兌票據的形式收取融資款項，以獲得較低的融資成本。根據融資協議，融資安排所得款項的用途並無限制。於2021年1月，銀行承兌票據已兌現，且所得款項已轉撥至魯商創新。我們並無就與魯商創新的融資安排確認任何財務收入或產生任何財務成本。有關詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據－應收票據－與魯商創新的融資安排」。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行基於若干假設對我們的物業進行估值。於對銀座晶都國際廣場的地下停車位進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法。

戴德梁行已對我們截至2022年4月30日的地下停車位進行估值，並認為截至該日期我們於其中擁有權益的物業的市值為人民幣7.1百萬元，假設價值為人民幣35.8百萬元。有關我們地下停車位的物業估值函件全文及披露摘要載於本文件「附錄三－估值報告」。下表列示本文件附錄一會計師報告所披露截至2021年12月31日的歷史財務資料所反映的總額與本文件「附錄三－估值報告」所披露截至2022年4月30日該等地下停車位的估值之間的對賬：

(人民幣千元)

截至2021年12月31日本集團存貨的賬面淨值	38,302 ⁽¹⁾
2022年1月1日至2022年4月30日期間的變動(未經審核)	—
截至2022年4月30日本集團存貨的賬面淨值(未經審核)	38,302
截至2022年4月30日的估值盈餘	4,598
本文件附錄三所載截至2022年4月30日的估值	42,900

概 要

附註：

- (1) 該金額不包括於2021年12月31日賬面值為人民幣0.5百萬元之原材料及消耗品以及賬面值為人民幣3.5百萬元之特定待售商品之賬面淨值。
- (2) 該金額指本集團於2022年4月30日之特定存貨（不包括上文附註1所述之原材料及消耗品以及特定待售商品）之估值，包括「附錄三－估值報告」所載之市值人民幣7.1百萬元及假設價值人民幣35.8百萬元。

[編纂]統計數據

下表所列統計數據乃基於假設：(i)[編纂]已完成並根據[編纂]發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]並無獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行和發行在外[編纂]股股份。

	按[編纂]每股 H股[編纂]港元 計算	按[編纂]每股 H股[編纂]港元 計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司權益股東應佔未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 市值乃基於[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）預計將發行及發行在外[編纂]股股份計算。

(2) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述之調整後進行計算。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或派發股息。根據股東大會之決議，我們的股份持有人將有權根據已繳付或入賬記作繳足股份的金額按比例收取該等股息。截至最後可行日期，我們並無在[編纂]後設定任何派息比率。股息的派付和金額（如有）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和監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、支付和金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，任何宣派年內末期股息須經股東批准。請參閱「財務資料－股息政策」及「財務資料－可供分派儲備」。

概 要

[編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]淨額：(i)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合；(ii)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台；(iii)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於加強物業管理服務及進一步開發我們的多元化社區增值服務，以提升客戶體驗及滿意度；及(iv)約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用作營運資金。請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

少數大型物業管理公司通過併購擴大業務。根據中指院的資料，根據我們的戰略收購和投資標準，山東省、北京及哈爾濱物業管理行業的潛在目標將有約100個。然而，由於大型物業管理公司競購中國物業管理公司，我們可能無法按計劃實現收購。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響」。

近期發展及無重大不利變動

我們於往績記錄期間後的財務表現

根據我們於2022年1月1日至2022年4月30日止四個月期間的未經審核管理賬目，我們的收入及毛利較2021年同期有所增加，主要歸因於我們的物業管理服務及社區增值服務的擴張。同期，我們的毛利率略微有所下降，主要是由於我們於2021年底管理的市政設施數量有所增加，由於我們就公共設施收取的平均物業管理費相對較低，故其毛利率相對較低。於2022年1月1日至2022年4月30日止四個月期間，我們的平均物業管理費相較2021年同期保持相對穩定。

董事確認，截至本文件日期，自2021年12月31日（即我們財務報表的最新日期）以來，我們的財務狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

概 要

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發於2019年12月報出，並在全球擴散。COVID-19疫情的爆發很可能對世界人民的生活和全球經濟造成不利影響。然而，根據中指院的資料，儘管COVID-19疫情增加了物業管理服務提供商的短期經營成本，並增加了物業管理服務提供商對其僱員和分包商的額外補貼，但長期而言，疫情也可能增加對增值服務的需求及刺激物業管理服務提供商收入的增長。COVID-19將促使物業管理服務提供商更注重優質、安全和健康服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，自身亦獲得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19的爆發，具有較大客流量的公共設施需要高標準的保潔和秩序維護服務。由於專業物業管理服務提供商能協助地方政府控制疫情的傳播，地方政府越來越認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，中國物業管理服務行業的物業管理服務提供商預計將有更多機會（尤其是參與物業管理市場的機會）。此外，根據中指院的資料，面對COVID-19危機，更多中小型服務提供商正尋求被併購，這將進一步推動中國物業管理服務市場的整合和發展。中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。截至2021年12月31日，中國約有200,000家物業管理公司。請參閱「行業概覽」。

根據中指院的資料，由於物業管理公司在購買口罩、消毒劑和其他消毒設備方面產生越來越多的運營成本，以及向其在疫情期間恢復正常工作時間的員工及分包商支付額外補貼，COVID-19疫情的爆發在短期內給物業管理服務提供商帶來了壓力。此外，非住宅物業，尤其是購物中心和寫字樓的收入受到的影響相對於住宅物業而言較為不利，因為購物中心和寫字樓的租戶若持續遭受經濟損失，可能會終止租約，以避免進一步的經濟損失。

截至最後可行日期，為配合政府防控COVID-19疫情的規定及措施，我們增加了員工，由此產生了額外的勞動力成本和醫療物資成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現造成了影響。然而，我們已訂約提供物業管理服務的物業交付並無延遲。鑒於物業開發商對增值服務及我們在管物業的住戶和租戶對社區增值服務（例如停車位管理）的需求有所減少，我們非業主增值服務和社區增值服務在較小程度上受到影響。然而，鑒於社區對社區增值服務（例如社區生活服務）的高需求，我們將繼續擴大此類服

概 要

務。我們認為，我們為控制疫情所做的努力已為我們贏得在管物業的業主、住戶和租戶的高度信任和依賴。諸多地區實施的封鎖措施也導致住戶和租戶越來越依賴我們在管住宅小區的增值服務來滿足住戶和租戶的日常生活需求，我們認為這為我們提供了擴展相關服務類別的重要機會。

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急方案，對我們的辦公場所和在管物業採取強化衛生與預防措施。從2020年1月直至最後可行日期，我們採購防護口罩和其他醫療及清潔用品而產生的總成本約為人民幣3.6百萬元。然而，董事認為，考慮到地方政府分發的醫療及清潔用品以及減少社會保險供款等相關監管政策之後，與強化衛生和預防措施相關的額外成本對本集團截至2020年及2021年12月31日止年度的財務狀況並無產生重大不利影響。

自COVID-19疫情爆發以來直至最後可行日期，我們在分包商和水電費代繳服務提供商為我們提供服務以及供應商為我們供應物資方面並無遭遇任何重大中斷。尤其是，在我們產生絕大部分收入的山東省，截至最後可行日期，COVID-19疫情已基本得到控制，省及市政府僅在有限範圍內實施封鎖及其他限制且持續時間較短。因此，在山東省，截至最後可行日期，我們並無遭遇魯商發展集團或我們已簽約管理的獨立第三方開發的物業因COVID-19疫情而出現任何延誤，我們亦無因COVID-19疫情而出現供應商的物資供應及電力供應短缺或中斷的情況。

鑒於我們業務的性質，董事預計本集團不會遭遇任何重大供應鏈中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或物資供應商，且市場上存在大量其他分包商和供應商可作替代。儘管中國爆發COVID-19，根據上述COVID-19爆發以來的經營和財務表現，並考慮到相關地方政府的支持性政策和財務補貼，董事預計，疫情的爆發不會對我們的業務經營、財務狀況和可持續性造成重大不利影響。然而，由於COVID-19疫情，我們仍須承受風險並將面臨不確定性。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、大流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」和「業務－COVID-19疫情的影響」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，自2021年12月31日以來，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

概 要

近期監管發展

擬議的三道紅線政策

於2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行提呈發佈針對房地產公司的「三道紅線」規定，意在加快房地產公司的去槓桿化進程及促進中國房地產行業的健康發展。「三道紅線」規定指：(i)房地產公司剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(ii)房地產公司的淨資產負債率不得大於100%；及(iii)房地產公司的現金短債比不得小於1.0倍。特別是，倘一家房地產公司同時滿足上述三個限制（也稱為綠色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為15%；不符合上述三個限制之一的房地產公司（又稱黃色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為10%；不符合上述三個限制中的兩個的房地產公司（又稱橙色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為5%；不符合所有上述三個限制的房地產公司（又稱紅色檔房地產公司），不得增加其計息負債。

倘上述標準生效，鑒於截至2022年3月31日，根據魯商發展集團2022年第一季度報告並採用上述計算方法，魯商發展集團的資產負債率（不包括預付款項）、淨資產負債率及現金短債比分別為83.5%、61.6%及0.5倍，魯商發展集團可能無法遵守上述有關資產負債率（不包括預付款項）及現金短債比的限制。因此，倘「三道紅線」規定生效，魯商發展集團計息負債的年增長率將不得超過5%的上限，以及根據「三道紅線」規定，於下一年度其獲得額外債務融資的能力可能會受到影響。

然而，根據2020年年報、2021年第三季度報告、2021年年報、2022年第一季度報告及近期公告，考慮到魯商發展集團(i)一直致力於去槓桿，這體現在2021年9月30日至2021年12月31日及進一步至2022年3月31日期間的資產負債率（不包括預付款項）及淨資產負債率有所下降以及同期現金短債比有所上升；(ii)2021年錄得經營現金流入淨額；及(iii)一直在拓寬多樣化融資渠道，包括於2020年下半年發行永續債以及於2021年9月在山東產權交易中心掛牌其一家全資附屬公司的新股，以向戰略投資者募集股本，就我們所知，倘魯商發展集團未能滿足「三道紅線」規定所載三個限制中的兩個限制，其整體籌資能力及其物業開發業務及施工活動不大可能受到重大不利影響。此外，於往績記錄期間，我們已簽約管理的魯商發展集團開發的物業並無任何延誤，我們認為該等物業不太可能因為「三道紅線」規定而出現任何重大延誤。此外，誠如我們的中國法律顧問所告知，截至最後可行日期，我們產生絕大部分收入的山東省的地方

概 要

政府並未根據「三道紅線」政策在省級及／或地方層面發佈任何法規或標準，而我們未開展業務的若干地區的地方政府已根據「三道紅線」政策發佈若干法規或標準，例如四川省成都市及陝西省西安市的地方當局就未能遵守所有三道紅線的物業開發商參與土地競標施加限制。基於以上所述及向我們的中國法律顧問作出適當及合理查詢後，董事認為，且獨家保薦人同意，就其所深知，「三道紅線」規定將不會對魯商發展集團的未來發展規劃造成任何重大不利影響，因此，其將不會對我們的經營、業務及財務狀況造成重大不利影響。

此外，誠如我們的中國法律顧問所告知，鑒於其目的旨在規管房地產公司的融資活動，「三道紅線」規定不大可能會對如我們這樣具有多元化業務線且不將房地產開發業務作為主營業務的公司施加融資活動的法律限制。除擁有魯商發展集團的強大支持外，我們一直積極擴展我們的物業組合以多元化我們的客戶基礎，從而覆蓋由獨立第三方開發的物業，這可從我們的在管獨立第三方開發項目建築面積於同期大幅增加得到證實。此外，我們認為我們可通過與山東商業集團（我們的控股股東）及魯商發展公司（該公司是一家擁有多元化業務的大型控股公司，於零售、醫療保健、金融、商務旅遊及酒店管理等領域擁有廣泛的投資）的長期穩定合作多元化我們的服務組合以納入更多非物業開發商。詳情請參閱「業務－近期監管發展」。

向購房者提供按揭貸款的近期變動

於2020年12月28日，中國人民銀行及銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「該通知」），提出對房地產貸款和個人住房貸款佔銀行業金融機構（不含境外分行）全部人民幣貸款的比例進行一定限制。考慮到銀行業金融機構的資產規模及類型等因素，該通知對各級銀行業金融機構個人住房貸款佔比及房地產貸款佔比規定了不同的上限，超過此上限的銀行業金融機構將有兩年或四年的過渡期以符合規定。據此，上海一些銀行已通知，二手房貸款限額將根據2021年8月以來網上簽約價格、銀行評估價格及涉稅評估價格中的最低價格確定。

概 要

該通知並未提高個人住房貸款的利率，而僅對各商業銀行個人住房貸款比例作出限制。類似於個人住房貸款利率的調整，此舉亦為中國政府抑制過熱房地產市場，幫助房地產市場健康穩定發展的控制手段。誠如我們的中國法律顧問所告知，基於以往個人住房貸款政策對魯商發展集團經營影響的經驗，該通知長遠而言不太可能會影響魯商發展集團的項目開發計劃，惟僅短期內可能會影響魯商發展集團所開發的物業的交易量。中指院同意該觀點。此外，根據中指院的資料，自該通知發佈以來，個人住房貸款的平均利率僅略有上升。此外，我們通常會在預售項目前與魯商發展集團訂立物業管理服務合約。基於上文所述，我們認為該等法規對我們的經營或財務狀況沒有產生任何重大不利影響。詳情請參閱「業務－近期監管發展」。

物業管理服務規例的近期變動

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等九個政府主管部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「物業通知」），旨在加快物業管理服務業的發展。物業通知中的大部分規則屬非強制性，與政府工作部署有關，適用於物業企業的規則較少，主要有以下幾點：(1)提高物業服務質量；(2)物業管理服務的定價機制應當合理；(3)鼓勵物業管理服務企業兼併重組；(4)建立物業服務企業信用管理制度。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，上述規則的作用是規範物業公司而不是施加懲罰。考慮到(i)物業管理委員會將僅通過監督物業管理服務提供的質量、與現有服務提供商續簽物業管理服務協議或選擇新的服務提供商，以及代表業主及住戶在成立業主委員會之前與物業管理服務提供商進行溝通來履行業主委員會的職責；(ii)區、縣人民政府房地產行政主管部門、街道社區辦事處或鄉、鎮人民政府負責協助成立業主委員會，對於不準備成立業主委員會的社區，可由社區先成立物業管理委員會，成員主要由居委會成員和業主代表等組成，並作為臨時業主委員會；及(iii)就我們所深知，根據我們與已成立的業主委員會一同管理項目的經驗，我們並無因違反物業通知而受到主管部門的任何重大行政處罰，董事認為我們已遵守物業通知中的監管要求，為遵守物業管理委員會制度，我們不太可能招致任何重大額外營運負擔或成本。因此，我們預計物業通知不會對我們的經營產生重大影響。

概 要

於2021年7月13日，住建部等七部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」，連同物業通知統稱「**該等通知**」），要求落實政策，突出整改重點，重點抓好房地產開發、房屋銷售、房屋租賃及物業服務等方面的整改。然而，監管通知並未對物業管理公司提出任何新的實質性要求。考慮到(i)監管通知主要完善或重申若干一般規定，但並無對物業發展及物業管理服務行業施加新的合規規定；及(ii)經向魯商發展集團諮詢後，據我們所知，魯商發展集團及本集團(a)均已建立必要的內部控制程序，以確保我們在所有重大方面遵守相關中國法律及法規，其涵蓋監管通知所載的合規規定；及(b)已根據監管通知中的監管要求進行自查，未發現任何嚴重違規行為，我們的董事及中國法律顧問認為，本集團並無因違反監管通知而受到任何重大行政處罰，亦無對本公司的業務或經營產生任何重大不利影響。我們亦確認，監管通知將不會對魯商發展集團或本集團的業務經營及財務表現產生不利影響。

此外，誠如我們內部監控顧問所審閱，(i)我們已制定規管遵守該等通知所載規定的政策及程序，並協助舉報不合規事宜；及(ii)我們的法律職能部門亦負責(a)進行有關規則及法規的更新，並定期向我們的員工提供培訓；(b)進行跟進審查，以評估有關部門所採取的補救行動，其結果將被記錄在案並提交我們的管理層審查；及(c)於發現重大不合規事宜時向董事會及相關監管機構舉報。因此，經向本公司董事及中國法律顧問作出適當及合理查詢後，我們的董事及獨家保薦人認為，我們的物業管理服務合約或我們的業務營運均不會受到該等通知的重大不利影響。然而，我們仍易受與中國物業發展及物業管理行業有關的監管變動的影響。

擬議的房地產稅改革

於2021年10月23日，全國人大常務委員會採納一項決定，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作（「**該決定**」）。該決定授權國務院制定試點方案的具體辦法，以及試點地區政府將制定具體實施細則。該次房地產稅改革試點預期涵蓋所有類型的物業，以及土地使用權人和房屋所有權人為房地產稅的納稅人。

概 要

中國政府徵收房地產稅有多項激勵措施，包括(i)從潛在的主要稅源中籌集地方財政收入，可直接用於為當地住戶提供基本社會公共服務；(ii)調整房地產財富公平分配，促進共同富裕；及(iii)促進房地產市場平穩健康發展。此前在上海和重慶開徵的房地產稅試點已經十年，但其範圍和稅率都非常有限，對房地產市場的調控和社會財富的公平分配沒有顯著影響。新的房地產稅改革試點將根據進一步實施細則在各城市開展，並在總結上海和重慶試點經驗的基礎上，在全國範圍內頒佈並實施最終法規。

根據該決定，房地產稅試點方案的期限為五年，自國務院正式發佈試點方案之日起施行。尚不清楚房地產稅試點方案的具體辦法何時正式出台。根據公開信息，預計新房地產稅改革試點城市將優先選擇房地產市場活躍的一二線城市。除上海及重慶外，該等城市可能包括北京、深圳、杭州、寧波、南京、蘇州及海南。根據公共領域的最新研究，例如據2022年3月的新聞報道，由於缺乏充足條件，財政部已暫停將房地產稅試點方案擴展至更多城市。截至本文件日期，房地產稅試點城市仍為上海和重慶。

根據魯商發展集團的發展戰略，其將進一步加強山東省青島、臨沂、菏澤、淄博、煙台、濟寧、濟南、泰安及黑龍江省哈爾濱等城市的土地儲備。此外，魯商發展集團在揚州購買土地儲備。於2021年6月30日，魯商發展集團擁有一個位於上海的項目，佔截至同日魯商發展集團土地儲備總量的約1.3%。考慮到數量相對較小，據我們所知，我們認為房地產稅將不會對魯商發展集團產生任何重大不利影響。我們將持續關注房地產稅改革試點進展，及時適應監管變動。請參閱「風險因素—我們的盈利能力、財務狀況及經營業績可能受中國房地產稅法規頒佈的影響」。

有關境外上市的中國法律法規

於2021年12月24日，中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）頒佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（「管理規定」）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（「備案辦法」），與管理規定統稱

概 要

「上市條例草案」)。根據上市條例草案，中國企業直接或間接在境外發行證券及上市均須向中國證監會備案。然而，截至最後可行日期，上市條例草案尚未生效。因此，我們無須根據上市條例草案就上市向中國證監會履行備案程序。

根據於2021年12月24日在中國證監會網站發佈的中國證監會有關負責人答記者問，有關境外上市的條例將堅持「法不溯及既往」的原則。具體而言，正在辦理上市程序的公司或尋求再融資及相關活動的上市公司，應當按規定辦理備案手續；且上市公司的備案程序應當另行安排，並給予足夠的過渡期。截至最後可行日期，中國證監會並無對上市公司或已獲中國證監會批准其H股上市的公司施加任何特定備案要求。本公司已就[編纂]取得日期為2021年9月13日的中國證監會批准函，且我們已完成[編纂]及H股[編纂]的所有境內批准程序。此外，自上市條例草案頒佈以來，中國證監會並無要求我們作出發行及[編纂]的額外備案。

根據上市條例草案，明確禁止下列境外發行上市情形(其中包括)：(i)具體法律法規禁止的、(ii)經有關主管部門審查認定，境外發行上市構成威脅或危害國家安全的、(iii)存在重大權屬糾紛的、(iv)中國境內企業、其控股股東或實際控制人涉及若干刑事犯罪，或發行人的董事、監事及高級管理人員涉及若干刑事犯罪或受到行政處罰的發行上市。根據中國法律顧問的適當查詢，[編纂]及H股[編纂]並不涉及任何上述情形。

因此，根據「法不溯及既往」的原則並考慮到中國證監會已獲悉及批准我們[編纂]及[編纂]的申請，據我們的中國法律顧問所告知，上市條例草案對我們當前[編纂]並無任何重大不利影響，且假設上市條例草案按其現行形式實施，我們並無預見在所有重大方面遵守上市條例草案的任何障礙。

基於以上所述及向我們的中國法律顧問作出適當及合理查詢後，我們的董事認為，且獨家保薦人同意，本節「近期監管發展」所述的近期監管發展及本文件「監管概覽」一節所述規定不會對我們的經營、業務及財務狀況造成重大不利影響。

概 要

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計為[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，包括但不限於[編纂]佣金及[編纂]相關開支約[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，以及非[編纂]相關開支約[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，而非[編纂]相關開支包括法律顧問和申報會計師費用及開支約[編纂]港元(人民幣[編纂]元)以及其他費用及開支約[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，約佔本公司[編纂][編纂]總額的[編纂]%(按指示性[編纂]的中位數計算)，其中，[編纂]港元(人民幣[編纂]元)將直接產生自股份發行，並預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支[編纂]港元(人民幣[編纂]元)已或預期將自損益支銷，其中(i)截至2021年12月31日止年度，[編纂]港元(人民幣[編纂]元)已於我們的綜合損益及其他全面收入表扣除；及(ii)於往績記錄期間後，預期約[編纂]港元(人民幣[編纂]元)將於我們的綜合損益及其他全面收入表扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，有些超出我們的控制範圍。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。部分風險通常與我們的業務及行業有關，包括下列各項：(i)我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響；(ii)我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商(包括魯商發展集團及山東商業餘下集團)或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iii)我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損；(iv)我們相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；及(v)我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

該等風險僅為可能影響我們股份價值的重大風險的一部分。閣下於決定是否投資我們的股份時應審慎考慮本文件所載所有資料，尤其應評估「風險因素」所載特定風險。