

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，因此並無載有對閣下可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀本文件。

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」。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。按綜合實力計，我們在中指院評選的2022中國物業服務百強企業中排名第46位*。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

我們是一家物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們還為我們所管理的商業物業（如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體）及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2022年4月30日，我們已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

概 要

以客戶為中心的文化

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如，我們通過以下方式推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率：(i) 透過數據監控系統，我們將能夠(a) 實時獲取提供清潔服務的作業車的位置、清潔里程及操作軌跡；(b) 方便實時監測當值清潔人員及其工作狀況，以及發生的任何緊急情況；及(c) 對進出垃圾集運中心的車輛進行記錄及抓拍，並在屏幕上監控垃圾轉移的全過程；及(ii) 通過行政支持及管理系統，我們將能夠通過數據分析及可視化系統對運營數據進行處理和分析，幫助調整工作計劃和勞務派遣。

與蘇高新集團的戰略業務關係

我們相信，得益於我們與母公司集團蘇高新集團（蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗）的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們已與蘇高新集團維持長期緊密的戰略關係，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。

蘇高新集團、其合營企業及聯營公司整體為我們於往績記錄期間的第二大客戶。蘇高新集團已開發多種類型的物業，包括但不限於住宅物業、商業綜合體、辦公樓宇、工業園區、遊樂園及酒店，同時與當地政府合作開發蘇州高新區內的安置房及公建項目，並從事自來水供應及污水處理。蘇高新集團亦不時通過其附屬公司進行投資，尤其是對科技型企業及工業園區的投資。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自蘇高新集團及其合營企業及聯營公司的收益分別為人民幣39.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣17.7百萬元及人民幣16.0百萬元，分別佔我們總收益的9.0%、8.5%、10.7%、11.6%及9.9%。截至2022年4月30日，我們的41個在管物業乃由蘇高新集團、其合營企業及聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。有關詳情，請參閱「— 我們與蘇高新集團的戰略業務關係」。

概 要

積極進行業務拓展

我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們對獨立第三方所開發物業的中標率分別為94.1%、88.9%、92.3%及100.0%。截至2021年4月30日止四個月，我們未曾就獨立第三方開發的物業提交任何投標。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣462.0百萬元、人民幣152.5百萬元及人民幣161.6百萬元，且我們的年內／期內利潤分別為人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣19.1百萬元。

按綜合實力計，我們已自2016年起連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2022中國物業服務百強企業中排名第46位。我們於2022年被中指院評為「中國城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下業務線產生收益。

- **城市服務**。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)主要針對公共基礎設施的市政基礎設施服務，其中，我們(a)為城市道路、有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化或維護服務，(b)為供水網絡及在管路燈提供定期檢查及維

概 要

護服務，及(c)為城市主幹道沿線建築物的外牆提供翻新服務；(ii)主要針對公共大樓(如公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇)的公建項目管理服務，其中，我們提供基本物業管理服務，包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

- **商業物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。我們在管的商業物業包括工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體。
- **住宅物業管理服務。**我們向業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。
- **物業租賃。**我們擁有辦公樓宇及公寓等若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租。我們收取租金及管理費。

我們向在管商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務一般包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務。我們還向在管住宅小區及商業物業的業主、物業開發商、住戶及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主(A)管理自助儲物櫃及電動汽車充電站及／或(B)向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如提供定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。我們對幾乎所有在管物業按包干制收取管理費，及只有一小部份按酬金制收費。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(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)									
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
– 市政基礎設施服務	93,860	21.5	69,311	15.9	72,301	15.7	24,664	16.2	26,168	16.2
– 公建項目管理服務	38,777	8.9	55,414	12.7	69,425	15.0	19,536	12.8	27,104	16.8
– 垃圾集運中心的運營	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.5
– 基本物業管理服務	170,738	39.2	173,754	39.7	178,337	38.6	57,767	37.9	52,407	32.5
– 增值服務	27,137	6.2	22,551	5.2	26,041	5.6	11,473	7.5	6,530	4.0
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
– 基本物業管理服務	53,566	12.3	50,399	11.6	42,891	9.3	15,312	10.0	15,886	9.8
– 增值服務	21,450	4.9	21,159	4.8	17,659	3.8	6,555	4.3	5,908	3.7
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.7
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

下表載列我們截至最後實際可行日期就各服務類型已簽約管理的項目數量及相關建築面積：

	截至最後實際可行日期	
	項目數量	合約建築面積
	(千平方米)	
公建項目管理服務	21	2,332
商業物業管理服務	35	2,658
住宅物業管理服務	23	3,603
物業租賃	6	58
總計	85	8,651

概 要

下表載列我們於所示期間及截至所示期間末的收益、毛利、毛利率及在管建築面積按物業開發商類型劃分的明細：

	截至12月31日及/或截至該日止期間											
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	收益	毛利	毛利率	在管 建築面積	收益	毛利	毛利率	在管 建築面積	收益	毛利	毛利率	在管 建築面積
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)
蘇高新集團	156,856	33,666	21.5	3,040	148,297	33,063	22.3	3,372	143,317	35,113	24.5	3,035
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	46,319	9,134	19.7	1,316	48,959	10,123	20.7	1,216	55,297	13,794	24.9	1,162
獨立第三方	232,703	45,621	19.6	2,067	239,514	48,882	20.4	2,457	263,367	57,318	21.8	2,525
總計	435,878	88,421	20.3	6,423	436,770	92,068	21.1	7,045	461,981	106,225	23.0	6,721
									152,526	34,289	22.5	6,588
									161,576	36,354	22.5	6,814

(未經審核)

概 要

於往績記錄期間，由於業務擴張，我們的收益、毛利、毛利率及在管建築面積大體呈上升趨勢。向蘇高新集團開發的物業提供服務產生的收益由2019年的人民幣156.9百萬元減少至2020年的人民幣148.3百萬元，隨後減少至2021年的人民幣143.3百萬元，主要是由於我們收取的物業管理費減少（主要是因為我們於2019年底撤出兩個住宅項目，以及於2021年撤出一個住宅項目及一個商業項目）。我們由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的在管建築面積由截至2019年12月31日的1.3百萬平方米減少至截至2020年12月31日的1.2百萬平方米，主要是由於因根據我們的整體業務策略，我們積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機，我們在2020年退出一個蘇州在管住宅項目。儘管我們來自由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的在管建築面積略有減少，但我們來自由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的收益、毛利及毛利率於2019年至2020年有所增加，主要是因為我們於2019年承接的一個科技園服務中心的入住率於2020年大幅上升。儘管在管建築面積有所增加，我們向蘇高新集團及其合營企業及／或聯營公司開發的物業提供服務產生的收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣44.9百萬元及人民幣20.6百萬元分別減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣43.3百萬元及人民幣17.3百萬元，主要是由於2021年下半年，若干我們在管商業物業因COVID-19疫情停業，導致我們向商業物業提供的增值服務（特別是我們的展示廳解說服務以及維護及維修服務）暫停。

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(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)									
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
－蘇高新集團	5,205	1.2	5,237	1.2	10,114	2.2	1,781	1.2	5,245	3.2
－蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
－獨立第三方	129,586	29.7	135,799	31.1	159,239	34.5	50,013	32.8	67,967	42.1
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
－蘇高新集團	18,368	4.2	21,760	5.0	20,650	4.5	7,504	4.9	6,599	4.1
－蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	7,760	1.8	6,748	1.5	14,430	3.1	6,915	4.5	3,409	2.1
－獨立第三方	171,747	39.4	167,797	38.4	169,298	36.6	54,821	36	48,929	30.2

概 要

	截至12月31日止年度					截至4月30日止四個月				
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(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)									
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.54
– 蘇高新集團	2,387	0.5	90	0.0	1,654	0.3	384	0.3	69	0.0
– 蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	4,551	1.0	2,479	0.6	1,739	0.4	867	0.6	410	0.3
– 獨立第三方	68,078	15.7	68,989	15.8	57,157	12.4	20,616	13.4	21,315	13.2
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
– 蘇高新集團	379	0.1	90	0.0	-	-	-	-	-	-
– 蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.1	229	0.2	285	0.2
– 獨立第三方	27,131	6.2	27,095	6.2	27,014	5.9	9,396	6.1	7,348	4.6
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的公建項目管理服務以及商業及住宅物業管理服務的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每平方米人民幣元)				
公建項目管理服務	3.7	4.4	4.9	4.5	5.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1.4	1.5	3.9	1.5	5.2
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	4.3	4.9	5.2	5.1	5.3
商業物業管理服務	7.0	6.2	6.3	6.3	6.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	8.4	6.1	5.7	4.9	4.4
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	4.9	4.8	6.1	7.1	7.0
獨立第三方 ⁽³⁾	6.7	6.8	6.9	7.4	8.0
住宅物業管理服務	1.2	1.2	1.1	1.1	1.3
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1.1	1.0	0.9	0.9	1.0
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3
獨立第三方 ⁽³⁾	1.8	1.7	1.4	1.4	1.9
整體月均物業管理費	3.3	3.4	3.5	3.4	3.6

概 要

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

於往績記錄期間，我們整體的月均物業管理費穩步上升。我們公建項目管理服務的平均物業管理費於2019年至2022年及2021年4月30日至2022年呈上升趨勢。於2019年至2020年，我們商業物業管理服務的平均物業管理費有所下降，此後保持相對穩定。我們住宅物業管理服務的平均物業管理費於2019年至2021年保持相對穩定，且於2021年4月30日至2022年有所上升。有關詳細討論，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

就我們於往績記錄期間提供的公建項目管理服務而言，向蘇高新集團所開發公建項目收取的平均物業管理費低於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目所收取者，主要是由於我們管理蘇高新集團在建的一個山體公園，我們主要為其提供秩序維護服務，並收取相對較低的物業管理費。

就我們於往績記錄期間提供的基本商業物業管理服務而言，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發商業物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業所收取者，主要是由於蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的大部份商業物業為工業園區，而我們就其收取的物業管理費相對較低。

就我們於往績記錄期間提供的基本住宅物業管理服務而言，向蘇高新集團所開發住宅物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取者，主要是由於我們由蘇高新集團開發的部份在管住宅物業為舊住宅小區，而我們就其收取的物業管理費相對較低，這與我們就這些舊住宅小區訂立物業管理服務協議時的市價相符。

於往績記錄期間，我們向獨立第三方物業開發商所開發的公建項目、商業及住宅項目收取的服務費總體高於向蘇高新集團及其合營企業及／或聯營公司開發項目所收取者。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

概 要

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(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)									
市政基礎設施及公建項目 ⁽¹⁾	131,345	30.1	122,934	28.2	139,648	30.4	43,643	28.6	52,422	32.4
辦公樓宇 ⁽²⁾	81,484	18.7	77,305	17.7	85,805	18.5	30,011	19.7	30,203	18.7
工業園區及製造工廠 ⁽²⁾	47,038	10.8	51,220	11.7	55,411	12.0	16,241	10.6	19,638	12.2
公寓及商業綜合體 ⁽²⁾	98,764	22.7	97,347	22.3	92,796	20.0	33,122	21.7	17,568	10.9
住宅小區 ⁽³⁾	75,093	17.2	71,653	16.4	60,694	13.1	21,915	14.4	21,805	13.5
垃圾集運中心 ⁽⁴⁾	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

- (1) 於往績記錄期間，我們向在管市政基礎設施及公建項目分別提供市政基礎設施服務及公建項目管理服務。
- (2) 於往績記錄期間，我們向在管辦公樓宇、工業園區及製造工廠、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務。我們亦向在管辦公樓宇及公寓提供物業租賃服務。
- (3) 於往績記錄期間，我們向在管住宅小區提供住宅物業管理服務。
- (4) 於往績記錄期間，我們向在管垃圾集運中心提供垃圾集運中心的運營。

下表載列我們於所示期間按組成劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
人工成本	128,384	124,576	124,173	42,169	41,915
分包成本	54,475	69,310	85,008	29,292	32,239
公用事業開支	64,429	58,759	58,526	20,658	22,261
維護開支	57,552	47,358	41,391	13,090	14,285

概 要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
清潔及秩序維護開支	15,171	16,010	16,179	5,621	6,391
綠化及園藝開支	8,947	9,095	9,272	3,296	3,560
辦公及通訊開支	4,331	3,551	3,723	799	875
其他開支	14,168	16,043	17,484	3,312	3,696
總計	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分包括人工成本、分包成本、公用事業開支及維護開支。我們的維護開支由2019年的人民幣57.6百萬元減少至2020年的人民幣47.4百萬元，主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）產生其他維修成本。我們的維護開支進一步減少至2021年的人民幣41.4百萬元，主要是因為我們於2020年在何山垃圾集運中心的大件垃圾處理設備產生安裝及空調費用。我們的公用事業開支由2019年的人民幣64.4百萬元減少至2020年的人民幣58.8百萬元，主要是由於2020年蘇州市政府為應對COVID-19疫情而採取了減免部分水費的救濟措施。請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分－銷售成本」。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(未經審核)									
城市服務	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5
－市政基礎設施服務	19,825	21.1	18,163	26.2	21,563	29.8	6,750	27.4	8,281	31.6
－公建項目管理服務	9,609	24.8	13,074	23.6	16,899	24.3	4,790	24.5	6,485	23.9
－垃圾集運中心的運營	171	7.9	1,200	7.4	1,948	7.1	514	6.8	2,451	12.3

概 要

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
商業物業管理服務	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3
物業租賃服務	19,513	69.2	19,670	70.6	23,282	84.1	8,111	84.3	6,366	83.4
總計	88,421	20.3	92,068	21.1	106,225	23.0	34,289	22.5	36,354	22.5

我們的物業租賃服務有相對高的毛利率，因為該服務屬勞動密集型較低的業務，因而銷售成本較低。下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業及住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
商業物業管理服務										
蘇高新集團	11,869	14.8	12,629	15.7	11,840	15.8	3,474	15.4	2,915	16.7
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	5,839	21.4	6,142	21.6	9,727	25.4	3,593	23.8	2,714	23.6
獨立第三方	14,963	16.5	14,719	16.8	15,435	17.0	5,043	16.0	5,108	17.1
總計／合計	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務										
蘇高新集團	2,414	5.2	821	2.2	(204)	(0.6)	361	2.9	(152)	(1.4)
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	2,609	14.2	3,295	16.6	3,380	20.8	1,039	20.1	1,187	21.4
獨立第三方	1,609	15.6	2,355	16.8	2,355	19.3	614	15.2	999	20.0
總計／合計	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3

概 要

有關詳細討論，請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分－毛利及毛利率」。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們就我們在管的13個、11個、11個、11個及11個物業分別產生約人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元的虧損，其中(i)分別有兩個、七個、八個、八個及八個物業於往績記錄期間仍處於虧損狀態，但產生較少虧損；及(ii)我們已分別終止向三個、零個、零個、零個及零個物業提供物業管理服務。下表載列於所示期間按物業開發商劃分的虧損項目數量及虧損金額的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損
		(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)
蘇高新集團 ⁽¹⁾	10	4,426	9	4,696	9	4,167	9	1,200	9	1,250
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	1	391	1	457	1	316	1	104	1	104
獨立第三方 ⁽³⁾	2	432	1	176	1	307	1	95	1	110
總計	13	5,249	11	5,329	11	4,791	11	1,399	11	1,464

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

產生該等虧損主要是因為我們從相關項目確認的相對較低的物業管理收益不足以補足提供優質物業管理服務花費的成本。倘我們的服務成本意外增加，我們可向業主委員會建議上漲物業管理費，同時協商重續物業管理服務協議。請參閱「業務－物業管理費－按包干制收取的物業管理費」。

概 要

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商；(ii)多元化的服務種類及在管物業組合；(iii)與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長；(iv)優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象；及(v)有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展。

我們的業務策略

近年來，我們逐步將公司戰略重點轉向非住宅項目，並將若干人力及資源由住宅項目重新調配至在管非住宅項目。這主要是由於一方面，隨著我們的服務種類多元化以及對專業商業物業管理服務的需求增加，我們的策略自然會從主要專注於住宅物業管理服務轉移；及另一方面，根據弗若斯特沙利文的資料，住宅物業管理市場面臨的競爭日益激烈，而我們相信，鑒於我們提供城市服務及商業物業管理服務的能力，將我們的策略轉向專注於非住宅項目將令我們抓住機會持續健康增長。

我們計劃實施以下策略，鞏固我們的市場地位並實現進一步擴張：(i)進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢；(ii)繼續多元化我們的城市服務及物業管理服務組合；(iii)增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才。

我們與蘇高新集團的戰略業務關係

我們已與我們的母公司蘇高新集團維持長期緊密的戰略關係，且蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司整體為我們於往績記錄期間的第二大客戶，且我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的大部分物業提供多種服務。有關更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－與蘇高新集團的長期穩定合

概 要

作促進了我們業務的持續及可持續增長」。根據蘇高新集團於2021年10月29日刊發的2021年年報，於2021年，蘇高新集團的收益、毛利及淨利潤分別約為人民幣15,128.8百萬元、人民幣1,276.5百萬元及人民幣857.2百萬元；截至2021年12月31日，蘇高新集團有41個在建物業項目，規劃建築面積約為555.0百萬平方米；以及截至同日，蘇高新集團用於未來開發的土地儲備總數約為1.7百萬平方米。有關更多詳情，請參閱「業務－我們與蘇高新集團的戰略業務關係」。

我們相信，本集團與蘇高新集團之間的業務關係互利互補，並呈現可持續業務模式。經過多年合作，本集團與蘇高新集團已形成對彼此業務營運的相互及深入理解，並有相似的服務理念。我們與蘇高新集團的長期合作關係及向其提供服務的良好往績記錄令我們熟悉蘇高新集團的標準及要求，有助降低溝通成本，建立相互信任及不斷向業主、住戶及租戶提供符合蘇高新集團嚴格要求及規定的優質服務，從而為蘇高新集團所開發物業的可銷售元素增值，同時令我們可鞏固現有市場地位及增強我們在中國及蘇州物業管理行業的競爭力。我們亦相信，我們與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

考慮到我們與蘇高新集團的長期合作以及物色及委聘具有提供相若標準及範圍服務的相若經驗及能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為我們與蘇高新集團的互利互補關係將繼續令我們日後可從蘇高新集團獲得委聘，而蘇高新集團挑選及聘請可取代我們的新服務提供商相對較難。

展望未來，我們預期本集團與蘇高新集團之間互利互補的業務關係將繼續保持，進而不大可能有重大或不利變動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－與蘇高新集團的互惠互補關係」。於維持我們與蘇高新集團業務合作的同時，為將我們的客戶群多元化，我們亦已不斷致力通過利用我們日益提高的品牌知名度及市場地位擴大我們的業務以管理第三方物業開發商開發的項目以及客戶群。

概 要

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的合約建築面積及未交付建築面積明細：

	截至12月31日						截至2022年	
	2019年		2020年		2021年		4月30日	
	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積
	(千平方米)							
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3,003	–	3,335	–	3,774	706	3,774	706
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	1,293	–	1,204	–	1,148	–	1,148	–
獨立第三方 ⁽³⁾	2,219	181	2,950	523	3,019	523	3,106	523
總計	6,515	181	7,489	523	7,941	1,229	8,028	1,229

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

下表載列於所示期間我們取得物業管理服務協議的中標率(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月			
	2019年			2020年			2021年			2021年		2022年	
	投標數	中標數	中標率 %	投標數	中標數	中標率 %	投標數	中標數	中標率 %	中標數	中標率 %	中標數	中標率 %
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3	3	100.0	3	3	100.0	5	5	100.0	1	100.0	–	–
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	1	1	100.0	1	1	100.0	–	–	–	–	–	–	–
獨立第三方 ⁽³⁾	17	16	94.1	9	8	88.9	13	12	92.3	–	–	1	100.0

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

概 要

- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該物業持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

截至2022年4月30日，我們的未交付的公建項目、商業物業及住宅小區的總建築面積為1.2百萬平方米。下表載列截至2022年4月30日我們在管公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議屆滿時間表。

	協議數量	在管 建築面積 (千平方米)	協議數量	合約 建築面積 (千平方米)
無固定期限的物業管理				
服務協議 ⁽¹⁾	34	4,002	35	4,524
有固定期限而於以下日期				
屆滿的物業管理服務協議				
截至2022年12月31日止年度	27	1,302	27	1,297
截至2023年12月31日止年度	14	1,382	14	2,079
小計	41	2,684	41	3,376
截至2024年12月31日止年度				
及之後	2	129	2	129
總計	77	6,814	78	8,028

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理協議終止或不再續簽，我們會面臨若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議」。

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、租戶、工業及其他公司實體、地方政府及公共權力部門。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向我們於往績記錄期間內各年的五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣155.2百萬元、人民幣143.8百萬元、人民幣182.5百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們總收益的35.6%、33.0%、39.5%、37.8%及42.4%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

概 要

於往績記錄期間，我們的供應商全部為位於中國的分包商，彼等向我們提供清潔、秩序維護及維護服務。我們將若干該等服務外包，以此降低我們的服務成本，同時維持我們的高服務質量。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的分包成本分別為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元，分別佔我們總服務成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自我們於往績記錄期間內各年的五大供應商的採購額分別為人民幣122.6百萬元、人民幣105.3百萬元、人民幣111.5百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣41.7百萬元，分別佔我們採購總額的57.2%、49.5%、50.8%、56.5%及54.4%。請參閱「業務－供應商」。

關鍵財務資料摘要

下列財務資料概要乃來自本文件附錄一會計師報告內所載綜合經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一併閱讀。

選定綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
收益	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
銷售成本	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)	(125,222)
毛利	88,421	92,068	106,225	34,289	36,354
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123
銷售及營銷開支	(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)	(952)
行政開支	(32,337)	(36,225)	(29,001)	(9,068)	(7,398)
其他開支	(177)	(387)	(714)	(29)	(631)
財務成本	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)	(2,875)
應佔一家聯營公司虧損	—	—	(3,009)	(957)	(779)
除稅前利潤	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
所得稅開支	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)	(6,699)
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
非控股權益	1,032	764	1,052	284	474

概 要

選定綜合財務狀況表

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	230,609	298,774	359,815	398,724
投資物業	293,791	345,367	349,930	349,490
其他無形資產	-	167	344	808
定期存款	5,713	-	-	-
於一家聯營公司的投資	-	4,900	6,791	6,012
指定為以公平值列入其他全面收入的				
股權投資	93,977	94,807	92,440	88,820
使用權資產	8,331	10,690	10,258	10,171
遞延稅項資產	6,486	8,315	5,359	6,804
非流動資產總額	638,907	763,020	824,937	860,829
流動資產				
存貨	243	156	177	172
貿易應收款項	101,225	96,359	101,222	143,831
預付款項、其他應收款項及其他資產	23,404	34,771	51,115	44,109
應收關聯方款項	1,091,300	22,003	35,123	31,699
以公平值列入損益的金融資產	5,000	-	-	-
已抵押存款	349	-	-	-
受限制現金	-	-	442	280
現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	175,814
流動資產總額	1,444,820	441,499	490,723	395,905
流動負債				
貿易應付款項	178,588	192,853	192,532	188,080
其他應付款項及應計款項	77,426	94,510	103,106	103,814
計息銀行貸款	191,500	6,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	686,975	39,796	65,675	11,776
租賃負債	615	226	-	-
應付稅項	15,606	8,282	2,666	1,436
合約負債	35,622	41,902	75,019	57,621
流動負債總額	1,186,332	383,819	450,248	373,977
流動資產淨額	258,488	57,680	40,475	21,928

概 要

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日
	(人民幣千元)			
非流動負債				
計息銀行貸款	510,300	133,750	122,500	122,500
租賃負債	226	-	-	-
遞延稅項負債	22,016	22,702	21,311	20,335
其他負債	-	165,463	168,074	169,027
非流動負債總額	532,542	321,915	311,885	311,862
權益				
股本／實收資本	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	342,294	451,800	474,152	490,106
母公司擁有人應佔權益	362,294	495,462	549,152	565,106
非控股權益	2,559	3,323	4,375	5,789
權益總額	364,853	498,785	553,527	570,895

我們的資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣364.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣498.8百萬元，主要由於(i)2020年全面收入總額為人民幣50.3百萬元；及(ii)注資人民幣83.6百萬元。我們的資產淨額進一步增加至截至2021年12月31日的人民幣553.5百萬元，主要由於我們於2021年實現利潤人民幣56.5百萬元。我們的資產淨額由截至2021年12月31日的人民幣553.5百萬元增加至截至2022年4月30日的人民幣570.9百萬元，主要由於我們於截至2022年4月30日止四個月實現全面收入總額人民幣16.4百萬元。

我們的流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們共同結算大量應收及應付關聯方款項。我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元，主要由於應付關聯方款項由截至2020年12月31日的人民幣39.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣65.7百萬元，導致流動負債增加。我們的流動資產淨額由截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣21.9百萬元，主要由於我們的現金及現金等價物因(i)未償還貿易應收款項增加(主要是因為(a)我們於各財政年度末收取物業管理費，誠如弗若斯特沙利文所確認，收費的季節性與行業慣例一致；及(b)COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲)；及(ii)我們於農曆新年前的每個財政年度開始時集中結算貿易應

概 要

付款項以及其他應付款項及應計款項，尤其是僱員年度花紅，而由截至2021年12月31日的人民幣302.6百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣175.8百萬元，部分被(i)我們應付關聯方款項因關聯方於2022年3月22日償還免息墊款人民幣57.0百萬元而由截至2021年12月31日的人民幣65.7百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣11.8百萬元；及(ii)合約負債因物業管理服務的若干預付款項於我們開始提供服務後轉化為收益而由截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣57.6百萬元所抵銷。有關更多詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
運營資金變動前的經營現金流量	70,878	77,686	89,033	29,114	34,147
－ 運營資金變動	(18,907)	36,532	4,727	(30,810)	(61,621)
－ 已付所得稅	(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)	(9,444)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	45,213	88,856	70,265	(15,009)	(36,918)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)	(30,202)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	283,681	(444,877)	8,557	37,988	(59,710)
現金及現金等價物增加淨額	25,662	64,911	14,434	(3,933)	(126,830)
截至年／期初的現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	288,210	302,644
截至年／期末的現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	284,277	175,814

我們經營活動所得現金淨額由2020年的人民幣88.9百萬元減少至2021年的人民幣70.3百萬元，主要由於2021年我們向蘇州市虎丘區的若干國有企業(通常需要經過較長的審核程序方會向我們結算未結清的貿易應付款項)提供服務。然而，考慮到國有企業的信貸歷史及彼等不大可能違約，我們認為有關貿易應收款項並無重大可回收性問題。

概 要

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得經營淨現金流出人民幣15.0百萬元及人民幣36.9百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項分別增加人民幣21.7百萬元及人民幣40.2百萬元，而貿易應收款項增加主要是因為(a)我們於各財政年度未收取物業管理費，誠如弗若斯特沙利文所確認，收費的季節性與行業慣例一致；及(b) COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲；及(ii)我們於農曆新年前的每個財政年度開始時集中結算其他應付款項及應計款項，尤其是僱員年度花紅。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項(未計及減值前，均為應收獨立第三方款項)的人民幣100.2百萬元或62.6%已收回。截至同日，截至2022年4月30日結欠未結清貿易應收款項金額最大及第二大的客戶均為地方政府部門。截至2022年4月30日，彼等貿易應收款項的結算相對緩慢，主要是由於因COVID-19疫情，客戶(i)並無於彼等2022年的預算計劃中載入就我們的服務作出的付款；及(ii)由於業務運營及財務狀況受到負面影響，客戶不得不進一步重新安排彼等就我們服務付款的時間。本公司已積極跟進該等兩名債務人，並分別與彼等各自訂立補充協議以悉數收回未收回的貿易應收款項。根據與我們最大債務人訂立的補充協議，我們預期將於2023年6月30日前收回截至2021年12月31日應收其的所有貿易款項，及於2023年12月31日前收回於2022年1月1日至2022年12月31日新增的貿易應收款項。根據補充協議，該最大債務人亦將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。此外，根據我們與第二大債務人訂立的補充協議，我們預期將於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議收回截至2022年4月30日應收其的所有貿易款項及於2022年4月30日後產生的款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與該第二大債務人並無已生效合約。倘我們與該第二大債務人進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。於作出合理查詢後，據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們與該兩名客戶的任一方之間並無任何訴訟或糾紛。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止期間			截至2022年 4月30日 或截至該日 止四個月
	2019年	2020年	2021年	
毛利率(%)	20.3	21.1	23.0	22.5
淨利率(%)	10.0	11.0	12.2	11.8
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.1	1.1
資產負債比率(%) ⁽²⁾	192.4	61.2	54.5	53.0
權益回報率(%) ⁽³⁾	12.4	11.0	10.6	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	2.5	2.9	4.5	不適用

概 要

- (1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至該期末的銀行借款及其他負債總額除以權益總額計算。
- (3) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年內利潤除以截至年初及年末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內利潤除以截至年初及年末總資產平均結餘再乘以100%計算。

於2019年及2020年，我們分別獲得銀行借款人民幣365.8百萬元及人民幣108.5百萬元，並分別向蘇高新集團墊付該等銀行借款的人民幣261.3百萬元及人民幣108.5百萬元。截至2020年12月31日，我們已終止參與蘇高新集團內部資金集中管理安排。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。我們的資產負債比率由截至2019年12月31日的192.4%大幅降低至截至2020年12月31日的61.2%，主要是由於我們的計息銀行及其他負債由截至2019年12月31日的人民幣701.8百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣305.5百萬元，主要是由於集中結清我們向蘇高新集團墊付的銀行借款。我們的資產負債比率由截至2020年12月31日的61.2%降低至截至2021年12月31日的54.5%，主要是由於計息貸款的未償還金額由截至2020年12月31日的人民幣140.0百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣133.8百萬元。請參閱「財務資料 — 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]後（未計及[編纂]獲行使），本公司將(i)由蘇高新公司擁有約[編纂]%的權益，而蘇高新公司由蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳分別擁有90%及10%的權益；及(ii)由蘇高新公司全資附屬公司蘇高新城建擁有約[編纂]%的權益。因此，根據上市規則，蘇高新公司及蘇高新城建將成為我們的控股股東。

於最後實際可行日期，我們概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於對我們的業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據。更多資料，請參閱「與控股股東的關係 — 不競爭契據」。

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則第14A章，該等交易於[編纂]後將構成持續關連交易。更多資料，請參閱「關連交易」。

概 要

[編纂]

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行和出售[編纂]股H股；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份（包括[編纂]股H股及[編纂]股內資股）。

	基於[編纂] 每股H股 [編纂]港元	基於[編纂] 每股H股 [編纂]港元
股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後預計將發行[編纂]股H股及[編纂]股內資股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

股息政策

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額（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及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於[編纂]後每年派付不少於除稅後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，[編纂]後，期內末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。請參閱「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]的中間價），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額按下列

概 要

金額用作以下目的：(i)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓及商業綜合體)提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；(ii)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於尋求戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司；(iii)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於擴大及豐富我們的物業管理服務；(iv)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案；(v)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及(vi)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。我們不會將[編纂]所得款項淨額用於房地產開發。

我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣[編纂]百萬元至人民幣[編纂]百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權，及我們初步估計非住宅物業將佔我們擬收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的全部。我們亦計劃將獲分配的所有所得款項進行戰略投資以收購一個垃圾集運中心的大部分股權並參與其建設。然而，對於優質目標，我們面臨來自其他物業管理公司的激烈競爭，概不保證，我們的收購可按我們預期的優惠條款完成或根本不能完成。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

由於我們將考慮收購目標的數目、規模及估值，我們預期我們[編纂]所得款項淨額與總收購成本之間不會出現重大差異。在不太可能的情況下(即出現差異)，我們將以內部資源及其他外部融資就有關差額撥資。

概 要

競爭

根據中指院的資料，物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數量於2019年至2021年均有所增加。然而，中國物業管理服務市場高度分散。於2021年，業內排名前五的公司約僅佔中國物業管理服務市場總收益的21.1%。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的物業開發商的關聯公司競爭。根據中指院的資料，按在管建築面積計，物業服務百強企業於2022年的市場份額為52.3%。

根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一，及按在管建築面積計，我們在蘇州物業管理服務市場亦排名第四。按2021年總收益計，我們於中國物業管理服務市場的市場份額為0.1%、於蘇州物業管理服務市場的市場份額為2.3%，於中國城市服務市場的市場份額為0.09%及於蘇州城市服務市場的市場份額為4.3%。按在管建築面積計，截至2021年12月31日，我們於中國物業管理服務市場的市場份額為0.02%，及於蘇州物業管理服務市場的市場份額為1.1%。請參閱「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局－蘇州排名及市場份額」。

近期發展及無重大不利變動

近期有關中國物業開發商經營及財務狀況的負面新聞報導

近期出現了大量關於中國物業開發商所面臨的經營和財務挑戰（包括債務違約及暫停或放棄在建項目）的新聞報道（「近期的新聞報道」）。蘇高新集團主要通過其附屬公司蘇州新區高新技術從事住宅物業開發。誠如董事經諮詢蘇州新區高新技術後所確認，儘管近期的新聞報道，(i)蘇州新區高新技術的在建項目並無受到負面影響；及(ii)蘇高新集團（包括蘇州新區高新技術）或本公司的業務運營及財務狀況均未受到負面影響。因此，董事認為，近期的新聞報道對我們並無重大不利影響。

與南京仁恒物業管理有限公司（「南京仁恒」）設立附屬公司

我們於2022年3月11日與獨立第三方南京仁恒（仁恒置地集團有限公司的附屬公司）設立附屬公司。仁恒置地集團有限公司專注於提供專業及多元化的物業管理服務，且其股份於新加坡證券交易所上市（股票代碼：Z25）。聯合成立附屬公司是為了方便管理蘇州的一個數字產業基地。通過將我們於蘇州的深厚根基及本地資源，與南京仁恒的品牌名稱及運營經驗相結合，我們預期進一步提高我們物業管理服務的質量，豐富

概 要

我們的服務內容，並通過附屬公司承接更多高端商業及住宅項目。我們與南京仁恒在該附屬公司中各佔51.0%及49.0%的股權。由於我們為該附屬公司的大股東，其財務報表，包括損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表將與我們的有關財務報表合併入賬。

我們業務運營的近期發展

於2022年4月30日後及截至最後實際可行日期，我們已訂立新協議，以向第三方物業開發商開發的高端小區（總合約建築面積約0.5百萬平方米）提供住宅物業管理服務。此外，我們已訂立三份新協議以提供公建項目管理服務，其中，兩個為由第三方物業開發商開發的景觀公園（總合約建築面積0.1百萬平方米），一個為蘇高新集團開發的一所大學內的在建項目（總合約建築面積約1,600平方米）。就於2022年4月30日至最後實際可行日期屆滿的該三份物業管理服務協議而言，我們已成功續簽兩份協議，總合約建築面積0.3百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總合約建築面積約為8.6百萬平方米及我們的在管建築面積約為6.9百萬平方米。

下表載列我們於2022年4月30日至最後實際可行日期止期間合約建築面積及在管建築面積的變動：

	合約 建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
截至期初	8,028	78	6,814	77*
新業務	622	4	147	3
— 蘇高新集團及其合營 企業及／或聯營公司	2	1	2	1
— 獨立第三方	620	3	145	2
終止	57	3	57	3
— 獨立第三方	57	3	57	3
截至期末	8,593	79	6,905	77

* 截至最後實際可行日期，一個商業項目已訂約但尚未交付我們管理。此外，一個公建項目僅已部分交付我們管理，但就計算在管項目數量而言視為已交付項目。

概 要

截至最後實際可行日期，獨立第三方開發商所開發建築面積均為0.5百萬平方米的一個商業項目及一個住宅項目已訂約但尚未交付予我們管理。就商業項目而言，根據其前期物業管理協議，我們就管理該項目收取的月均商業物業管理服務費將為人民幣6.3元，與我們於2019年、2020年及2021年收取的月均商業物業管理服務費（分別為人民幣7.0元、人民幣6.2元及人民幣6.3元）基本一致。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。就住宅項目而言，根據其前期物業管理協議，我們就管理該項目收取的服務費將為客戶應付年度物業管理費總額的10.0%，介乎我們於往績記錄期間通常按酬金制收取的服務費的8.0%至10.0%。有關更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－物業管理費－按酬金制收取的物業管理費」。

此外，蘇高新集團單獨開發的公建項目（總建築面積為0.8百萬平方米）正分階段交付予我們管理。截至最後實際可行日期，該項目的0.1百萬平方米（「已交付階段」）已交付，且董事預期餘下0.7百萬平方米（「餘下階段」）將於2023年1月交付我們管理。我們就管理已交付階段收取的月均公建項目管理服務費為人民幣6.2元，略高於但總體符合我們於2019年、2020年及2021年收取的月均公建項目管理服務費（分別為人民幣3.7元、人民幣4.4元及人民幣4.9元）趨勢。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

根據(i)我們就公建項目管理及商業物業管理服務收取的費用；(ii)我們不斷優化的成本結構；及(iii)我們對已訂約單未交付的商業項目及餘下階段持樂觀態度，董事認為，該兩個項目均將盈利並為我們的財務狀況貢獻良多。

於往績記錄期間，我們的業務保持穩定。於往績記錄期間後，我們的收益並無任何大幅下降或銷售成本及其他成本並無急劇增加。據我們所深知，自2022年4月30日（即本集團最近期綜合財務資料的編製日期）起及直至本文件日期，我們的業務運營、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

概 要

近期監管發展

有關網絡安全及數據安全的法規

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，關鍵信息基礎設施是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。此外，各重要行業和領域的主管部門和監督管理部門（「保護工作部門」）負責制定各自重要行業或領域的規則及認定關鍵信息基礎設施運營者，將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門。

董事確認，我們所搜集數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務（國家安全相關性較低）有關。此外，於往績記錄期間，我們使用的軟件及系統僅用作內部及業務運營管理以及提升住戶體驗，但並未向公眾開放註冊使用。因此，該等軟件及系統的用戶數量較少。截至最後實際可行日期，我們擁有僅33,402個用戶的個人信息。因此，我們的中國法律顧問認為，假設網絡安全法規以現有形式實施，將不會對我們的業務營運或擬於香港[編纂]產生重大不利影響。經向董事及中國法律顧問作出合理查詢後，獨家保薦人認同董事及中國法律顧問的上述觀點，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

監管及管理通知

為促進房地產市場穩定健康發展及提升物業管理行業的服務標準，中國政府近期已發佈若干關於物業管理服務的新規定，包括《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「監管通知」）（旨在整頓和規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域的房地產市場秩序）及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「管理通知」）（旨在加強管理住宅物業）。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。

概 要

就監管通知而言，誠如中國法律顧問所告知，監管通知主要是對物業開發及物業管理服務行業的特定一般要求進行改進或重申，但並無強加新的合規要求。因此，監管通知預期不會對遵守現行法律及法規以及設有相關內部控制政策以確保合規的物業管理公司產生任何重大不利影響。此外，董事認為，監管通知將不大可能導致對蘇高新集團或我們產生任何重大不利影響，依據為(i)據董事經與蘇高新集團諮詢後所深知，自頒佈該等政策及法規起直至最後實際可行日期，(a)蘇高新集團開始物業開發及建設並無面臨任何延遲；及(b)蘇高新集團並無面臨任何重大財務困難，且預期其於2022年的物業開發計劃並無重大延誤；及(ii)儘管蘇高新集團向我們交付物業出現重大延遲，董事預期，我們仍將可從我們的現有在管建築面積錄得穩定的收益及現金流量。

就管理通知而言，考慮到(i)於我們住宅項目所在城市中，概無城市如管理通知所述就成立物業管理委員會頒佈強制規定；及(ii)根據我們與既有業主委員會管理項目的經驗，物業管理委員會將僅主要通過以下方式於其成立前履行業主委員會的職責：監管提供物業管理服務的質量、重續與現有服務提供商的物業管理服務協議或另選新服務提供商及代表業主及住戶與物業管理服務提供商溝通，董事認為，我們已遵守管理通知中的監管規定，且我們遵守建立物業管理委員會制度的要求不大可能產生任何重大額外運營負擔或成本。因此，經諮詢中國法律顧問後，我們預期管理通知將不會對我們產生重大不利影響。

董事確認，及根據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，我們或蘇高新集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未因嚴重違反相關法律及法規而受到相關中國政府部門的質詢、警告或制裁。因此，我們的中國法律顧問認為，本集團已於所有重大方面遵守監管及管理通知項下的規定。董事經與中國法律顧問作出適當及合理查詢後認為，我們的物業管理服務合約、業務運營、財務表現及前景將不會受到監管通知或管理通知的重大不利影響。獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事及中國法律顧問的上述觀點提出質疑。然而，我們仍易受到與中國物業開發及物業管理行業有關的監管變動的影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響」、「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響」及「業務－近期監管發展－監管及管理通知」。

概 要

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行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）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》（「個人住房貸款通知」），引導居民合理購買或投資房地產，增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性及優化信貸結構。根據若干因素（包括銀行實體資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會制定了差異化的《房地產貸款集中度管理要求》（「集中度要求」），設定了銀行可以發放的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率，僅限制各商業銀行集中發放個人住房貸款，此乃中國政府抑制房地產市場過熱，促進房地產市場持續健康發展所採取的控制措施。根據對於已簽約但尚未交付的物業，即使因個人住房貸款而停止交付，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，需向我們支付物業管理服務費，個人住房貸款通知可能僅於短期內影響蘇高新集團所開發物業的交易量，但不會影響蘇高新集團長期的發展規劃或施工活動，繼而不會影響自蘇高新集團取得的物業管理項目。據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，於2019年、2020年及2021年，蘇高新集團分別完成四個、五個及四個住宅項目並交付我們管理，表明自頒佈法規起及直至最後實際可行日期其開發中住宅物業項目的交付及預售活動並無遭受任何重大延誤，從而可能對我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。此外，經向我們的中國法律顧問諮詢後，考慮到(i)個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率；及(ii)我們在管的住宅項目（不論處於初步階段或已成立業主委員會）受物業管理服務協議約束，董事認為個人住房貸款通知將不會對我們現有的住宅組合產生重大影響。因此，董事認為，個人住房貸款通知對蘇高新集團或我們並無直接或間接的重大不利影響，且獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。請參閱「業務－近期監管發展－個人住房貸款通知」。

概 要

「三條紅線」政策

根據國務院新聞辦公室於2020年9月14日召開的國務院政策例行吹風會，基於中國共產黨第19次全國代表大會提出的「住房以居住為主，不以投機為主」的政策（「政策定位」），住建部聯合中國人民銀行制定《重點房地產企業的資金監測和融資管理規則》（「三條紅線」政策），旨在控制中國主要物業開發商有息負債的規模，促進中國房地產行業健康發展。於2021年9月29日，中國人民銀行和中國銀保監會在其共同舉辦的房地產金融研討會上重申了政策定位，並強調要切實保護住房購買者的合法權益。

誠如蘇高新集團確認，其主要通過附屬公司蘇州新區高新技術（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600736.SH））從事住宅物業開發。蘇高新公司或蘇高新集團（作為一個整體）概無將其定位為物業開發商或將其業務營運主要專注於物業開發。

根據蘇州新區高新技術日期為2022年4月26日的2021年年報，截至2021年12月31日，蘇州新區高新技術錄得資產負債率（不包括客戶墊款）69.96%；淨負債率116.86%；及現金短債比1.73。因此，倘「三條紅線」政策生效，蘇州新區高新技術可能無法符合淨負債率的限制，而根據「三條紅線」政策，蘇州新區高新技術計息負債的年度增長將須遵守10%的上限，且其於下一年獲得額外融資的能力可能有所影響。有關詳情，請參閱「業務－近期監管發展－「三條紅線」政策」。

然而，根據董事向蘇州新區高新技術的諮詢，且據彼等所深知，考慮到：(i)截至最後實際可行日期，(a)主管部門並未要求蘇州新區高新技術定期提交其財務報表，以確保其遵守「三條紅線」政策所載的要求；(b)蘇州新區高新技術的控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的緊密聯繫人概無參加任何由住建部、中國人民銀行、中國銀保監會或其他主管監管部門舉行的旨在監管主要房地產公司融資活動的任何簡報，亦無受到與「三條紅線」政策相關的任何調查；及(c)鑒於蘇州新區高新技術於2021年的計息銀行及其他借款的增速超過15%，自「三條紅線」政策提出以來，蘇州新區高新技術獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響；(ii)蘇州新區高新技術一直密切監控其財務比率，力求平衡其不斷增長的土地儲備與必要的融資，以滿足其業務需求，同時保持財務比率水平符合「三條紅線」政策所載要求；及(iii)據董事所深知，蘇州新區高新技術已採取行動改善其財務狀況，並優化其財務比率，旨在降低其淨負債率。董事認

概 要

為，且獨家保薦人認同，10%的上限並無，且預期不會對蘇州新區高新技術或本集團的業務營運及財務表現產生任何重大及長期影響。此外，誠如董事在諮詢蘇州新區高新技術後所確認，蘇州新區高新技術於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無財務困難。此外，我們有相當一部分的收益來自我們在管的現有項目，並繼續從各種資源（如業主委員會、政府部門及製造工廠）獲得新的物業管理項目，而非僅僅依賴於蘇州新區高新技術的新物業項目。因此，董事認為，我們與蘇高新集團（包括蘇州新區高新技術）的合作、業務運營及財務狀況將不會受到建議「三條紅線」政策的重大不利影響。經與董事作出合理查詢及根據公開查詢記錄，獨家保薦人並無注意到任何披露高新技術的物業項目出現重大延遲交付的情況，或使其對本集團、蘇高新公司或蘇州新區高新技術截至最後實際可行日期的流動資金或董事的上述觀點提出質疑，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

中國房地產稅改革

於2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過了《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。根據決定，房地產稅試點期限為五年，自國務院試點辦法正式印發之日起算。誠如中國法律顧問所告知，將對土地使用權擁有人或房屋所有人（惟不包括物業管理服務提供商（如我們））徵收房地產稅。截至本文件日期，何時正式出台房地產稅試點具體辦法及房地產稅試點城市名單尚不明確。董事認為這對蘇高新集團或我們的業務運營或財務表現並無重大不利影響。經計及上述者，且經與董事及中國法律顧問討論後，獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。請參閱「業務－近期監管發展－中國房地產稅改革」。

租賃收費暫行辦法

於2020年3月13日，蘇州高新區（虎丘區）黨政機關發佈《蘇州高新區直屬國有企業資產出租管理暫行辦法》（「暫行辦法」）。根據暫行辦法，於釐定租金時，物業管理公司須參考由第三方評估師評估的有關樓宇內不同類型物業的最低租金。

概 要

根據物業租賃詳情及我們的相關租賃合約，及誠如董事確認，自暫行辦法生效起直至最後實際可行日期，根據暫行辦法，並無租賃物業租金低於估值報告所載有關類型物業的評估租金的情況。同時，誠如董事確認，於往績記錄期間，我們並無因暫行辦法項下的定價限制而遭主管機構調查、查詢、罰款或施加其他處罰。有關更多詳情，請參閱「業務－近期監管發展－租賃收費暫行辦法」。因此，董事認為，有關我們物業租賃業務的租金變動完全符合暫行辦法項下的定價限制。經將本集團與市場估值報告中的租金進行比較並諮詢中國法律顧問，獨家保薦人認同董事的上述意見。

經與蘇高新集團協商後，董事確認，儘管蘇州新區高新技術將會越過一條紅線（倘「三條紅線」政策以上述現有形式實施），但於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，蘇高新集團（包括蘇州新區高新技術）與我們概無重大違反(i)監管及管理通知；(ii)個人住房貸款通知；及(iii)「三條紅線」政策所載的法規及規定，亦無受到與之相關的調查。

有關境外上市的中國法律及法規

於2021年12月24日，中國證監會發佈《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」，連同管理規定統稱「上市條例草案」）。根據上市條例草案，境內企業直接或間接於境外市場發行證券和上市的，須向中國證監會備案。然而，截至最後實際可行日期，管理規定及備案辦法均未獲正式通過。

我們已於2021年5月31日就H股[編纂]向中國證監會提交申請，並於2021年6月4日收到《中國證監會行政許可申請受理單》(211343)（「受理單」）。於收到受理單後，我們於2021年8月30日向聯交所提交[編纂]申請。於2021年8月26日，中國證監會出具《關於核准蘇新美好生活服務股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》（證監許可[2021]2796號）（「境外上市批覆」），核准我們發行境外[編纂]外資股，並將該等股份於聯交所[編纂]。

概 要

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，基於「法不溯及既往」的原則及鑒於中國證監會已知悉並批准我們的[編纂]及[編纂]申請，假設上市條例草案按現有形式實施，我們在遵守上市條例草案時在所有重大方面不會有任何障礙。有關更多資料，請參閱「監管概覽－有關外匯的法規－有關境外上市的中國法律及法規」。

COVID-19 疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。截至最後實際可行日期，COVID-19疫情遠未結束，特別是隨著德爾塔與奧密克戎等新變異株的出現。中國多個省份繼續遭受地方政府針對又一波感染而實施的再次封閉及其他限制措施的影響，且業務活動仍面臨中斷不確定性。COVID-19疫情爆發及其變異株傳播可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。鑒於目前COVID-19疫情發展的不確定性，很難預測這些情況將持續多久，以及我們可能受到的影響程度。然而，根據弗若斯特沙利文報告，COVID-19疫情增加了物業管理服務提供商的短期運營成本及物業管理服務提供商必向其員工及分包商補償額外津貼，其亦可能促進物業管理服務提供商更加關注優質、安全及健康的服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，並為其贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情，客流量大的公建項目需要標準更高的清潔和秩序維護服務。由於專業城市服務提供商可以幫助地方政府控制疫情的蔓延，地方政府日益認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，預期物業管理服務提供商將有更多機會參與城市服務市場。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，在COVID-19危機下，越來越多的中小型服務提供商正在尋求併購，這將進一步促進中國物業管理服務市場的整合及發展。請參閱「行業概覽」。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到約人民幣2.2百萬元。然而，董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關的優惠監管政策（如減少社會保險繳費）後，與加強衛生和預防措施相關的額外成本不會對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

概 要

由於COVID-19疫情及其變異型，我們若干客戶的業務運營及財務狀況受到不利影響，且為我們所提供的服務重新安排付款。例如，我們與截至2022年4月30日的最大債務人蘇州高新區（虎丘區）城市管理局（綜合行政執法局）訂立補充協議，允許於2023年6月30日前全額結算截至2021年12月31日就我們的垃圾集運中心服務應收其的未支付貿易應收款項及於2023年12月31日前全額支付於2022年1月1日至2022年4月30日新增的款項（合共為人民幣55.8百萬元），佔同日我們貿易應收款項總額（未計及減值撥備）的34.8%。根據補充協議，客戶亦將於2023年12月13日前結清將於2022年4月30日至2022年12月31日產生的所有貿易應收款項，並將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的款項。我們亦與另一地方政府部門訂立協議，以於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項人民幣5.3百萬元及於2022年4月30日後產生的該等貿易應收款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與該地方政府部門並無已生效合約。倘我們與該地方政府部門進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。然而，自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或原材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。儘管中國爆發COVID-19疫情，基於上述自COVID-19疫情以來的經營及財務表現，並考慮到相關地方政府出台的扶持性政策以及財政補貼，董事確認，此次疫情並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。然而，由於COVID-19疫情，我們仍面臨風險及不確定因素。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

無重大不利變動

自2021年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2021年12月31日起及直至本文件日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

概 要

[編纂]開支

H股[編纂]的[編纂]開支總額估計約為[編纂]百萬港元(包括[編纂]佣金約[編纂]百萬港元及非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(包括法律顧問及會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元))，約佔[編纂]所得款項總額(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]的中間價，並假設[編纂]未獲行使)的[編纂]%，其中，(i)約[編纂]百萬港元直接歸因於H股發行並將在[編纂]時從我們的總股本中扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2022年4月30日的其他應收款項中扣除，(ii)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2021年12月31日止期間的綜合損益及其他全面收入表中扣除，(iii)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2022年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除；及(iv)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)將於截至2022年12月31日止八個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。上述[編纂]開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2022年12月31日止八個月的財務業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料—[編纂]開支」。

物業權益及物業估值

戴德梁行已對我們截至2022年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們於其中擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣[731.9]百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本文件「附錄三—物業估值報告」。

風險因素

我們的業務經營涉及若干風險，其中部份風險非我們所能控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及所處行業相關的若干風險包括：(i)我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(ii)由於我們於聯交所上市的同業亦在中國尋找物業管理目標，我們的未來收購不一定會成功；(iii)人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務

概 要

產生不利影響並降低我們的盈利能力；(iv)我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭；(v)我們未來的增長可能無法按計劃實現；(vi)我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議；(vii)於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業，且彼等面臨的任何財務困難可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響；及(viii)我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本文件所載的一切資料，尤其應評估本文件「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。