

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節。

### 概覽

我們是一家中國的物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。山東省及中國的物業管理服務市場高度分散。按於2021年來自物業管理服務的總收益計算，我們於整個中國物業管理行業的市場份額約為0.1%。另一方面，於2021年，我們於山東省物業管理服務市場排名第12位，市場份額約為1.0%，而山東省前五大物業管理服務提供商則佔約15.0%的市場份額。

我們所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。

就物業管理服務而言，我們擁有逾25年的經驗及相關專業知識，我們對客戶的日常營運及具體要求及需求有全面了解，能夠為醫院及公共物業提供優質服務。於2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

我們致力於應用及開發數字化及操作自動化系統並已採用技術解決方案增強競爭力、提高服務質量及客戶滿意度、減少對人工的依賴及降低提供服務所產生的成本和費用。於2019年3月，我們推出了網絡信息技術運營中心，即OSCS服務中心，通過提供在清潔管理、中央運送管理、醫廢管理、設施管理、患者陪護及運行管理方面的多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。OSCS服務中心的使用有助於我們醫院板塊的日常營運及向我們在管醫院的醫院員工及／或患者提供24小時服務。

於往績記錄期間，本集團的業務規模及財務表現實現強勁增長。我們的收益由2019財年的人民幣397.1百萬元增至2020財年的人民幣486.1百萬元，並進一步增至2021財年的人民幣601.3百萬元及2022年上半年的人民幣321.4百萬元，2019財年至2021財年的複合年增長率為23.1%。我們的毛利由2019財年的人民幣66.8百萬元增至2020財年的人民幣102.9百萬元，並進一步增至2021財年的人民幣114.1百萬元及2022年上半年的人民幣67.0百萬元，相關時期的毛利率分別為16.8%、21.2%、19.0%及20.8%。本集團主要通過公開競標的方式獲取新物業管理協議。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們獲取物業管理協議的中

## 概 要

標率分別約為28.4%、32.5%、48.1%及40.7%，而相關期間我們物業管理協議的續約率分別約87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。

本集團已獲以下認證：GB/T19001-2016/ISO 9001:2015（質量管理體系認證）、GB/T 20647.9-2006/ZMCC-TC-10-2018（5星服務認證）、GB/T24001-2016/ISO 14001:2015（環境管理體系認證）、GB/T45001-2020/ISO45001-2018（職業安全管理體系認證）、ISO 56002-2019（創新管理體系認證）、ISO50001:2018 RB/T 107-2013（能源管理體系認證）、濟南城市物業綜合服務標準化試點企業<sup>(附註1)</sup>及標準化良好行為證書AAA級<sup>(附註2)</sup>。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們自四個業務分部產生收益：

#### 物業管理服務

我們提供(a)典型物業管理服務，如清潔及消毒服務、安保服務、一般養護及維護服務及客戶服務，包括增值服務（包括門房服務、引導服務、餐飲服務、家政服務、汽車清潔服務及送貨服務）、停車場管理服務、食堂管理服務、會議服務、電梯操作服務及司機服務；及(b)醫院後勤服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案；

#### 物業工程及園林建設服務

我們的服務包括(i)就建築構件及系統提供主要維護服務、室內裝修服務、現有樓宇及設施的改建及加建工作以及安裝電梯，以優化客戶的物業管理系統質素；及(ii)銷售、租賃及種植樹木、灌木叢及花木、修改綠化用地的形狀及高度、安裝相關設備以及於提供園林建設服務期間／之後進行園林維護工作；

#### 物業投資

我們出租我們的投資物業以滿足我們客戶的需求；及

#### 其他服務

我們的其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務。

附註：

1. 濟南城市物業綜合服務標準化試點企業由濟南市市場監督管理局提名，經山東省市場監督管理局批准，其為直接負責監管市場競爭、壟斷、知識產權、藥品安全等領域的官方機構。
2. 標準化良好行為證書AAA級獲中國標準化協會頒授，該協會為由國家標準化管理委員會管理的協會。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分的我們收益、毛利及毛利率的明細及按物業類型劃分的物業管理服務：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
物業管理服務															
—醫院.....	143,776	15,689	10.9	144,715	22,567	15.6	215,941	28,687	13.3	98,786	13,650	13.8	129,569	21,113	16.3
—公共物業.....	140,554	24,043	17.1	150,840	30,537	20.2	192,624	33,905	17.6	93,222	17,987	19.3	108,835	24,743	22.7
—商業及其他非住宅 物業.....	42,865	10,330	24.1	64,519	20,811	32.3	86,112	24,984	29.0	38,051	10,807	28.4	44,300	12,865	29.0
—住宅物業.....	39,775	7,990	20.1	42,124	8,430	20.0	48,161	12,276	25.5	20,620	4,809	23.3	24,540	4,738	19.3
小計.....	366,970	58,052	15.8	402,198	82,345	20.5	542,838	99,852	18.4	250,679	47,253	18.9	307,244	63,459	20.7
物業工程及園林建設服務	16,866	4,465	26.5	74,863	16,236	21.7	49,301	10,874	22.1	7,052	1,180	16.7	9,358	2,721	29.1
物業投資.....	6,173	1,957	31.7	8,442	4,133	49.0	5,942	774	13.0	3,005	583	19.4	3,268	116	3.5
其他服務.....	7,087	2,373	33.5	592	140	23.6	3,217	2,642	82.1	884	652	73.8	1,521	696	45.8
總計.....	397,096	66,847	16.8	486,095	102,854	21.2	601,298	114,142	19.0	261,620	49,668	19.0	321,391	66,992	20.8

於往績記錄期間，我們的收益及毛利持續增長。我們的收益增長主要歸因於(i)物業管理服務分部所得收益增加，尤其是因我們成功擴張業務導致在管項目總數增加；及(ii)2020財年及2021財年我們在管非住宅物業(即醫院、公共物業及商業和其他非住宅物業)所得收益增加，主要因(a)我們管理的物業數目由2019財年的142項增加至2021財年的204項；及(b)來自若干現有項目的收益及毛利增加，乃由於為商業物業提供更大規模及範疇的增值服務，如汽車工業園的展示汽車清潔服務及客戶進一步要求的其他客戶服務，我們自2020財年可以產生額外收益。物業工程及園林建設服務所得收益大幅增加主要來自航乾集團及山東志信且於2020財年開始的五個規模較大的項目所作貢獻。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—收益」一節。

於往績記錄期間，我們的毛利同比增長。雖然毛利的上升與我們同期總收益的上升趨勢一致，但2020財年、2021財年及2022年上半年總體毛利率相對較高乃主要歸因於(i)由於我們審慎挑選潛在的招標項目，我們物業管理服務分部的盈利能力提高；(ii)因在我們的在管醫院採用OSCS服務中心，成本效益提高；(iii)我們在合約續訂磋商期間努力提高服務協議的合約價值；及(iv)中國政府在2020財年授出若干COVID-19優惠。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—毛利及毛利率」一節。

## 概 要

於往績記錄期間，我們所有來自醫院及公共板塊的客戶均為獨立第三方。就商業及其他非住宅物業及住宅物業而言，我們向關聯方及獨立第三方提供服務。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類型劃分的商業及其他非住宅物業以及住宅物業的收益、毛利及毛利率明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
<i>商業及其他非住宅物業</i>															
— 關聯方 .....	22,432	7,689	34.3	29,408	13,466	45.8	27,494	11,698	42.5	11,617	4,449	38.3	15,259	6,655	43.6
— 獨立第三方 .....	20,433	2,641	12.9	35,111	7,345	20.9	58,618	13,286	22.7	26,434	6,358	24.1	29,040	6,210	21.4
<i>住宅物業</i>															
— 關聯方 .....	3,878	1,867	48.1	2,785	862	30.9	4,963	2,341	47.2	1,012	303	29.9	501	132	26.3
— 獨立第三方 .....	35,897	6,123	17.1	39,339	7,568	19.2	43,198	9,936	23.0	19,608	4,506	23.0	24,039	4,606	19.2

儘管我們向關聯方及第三方客戶收取的平均物業管理費在類似項目的行業範圍內，於往績記錄期間，我們來自關聯方的毛利率一般高於獨立第三方的毛利率。

就商業及其他非住宅物業而言，自我們關聯方產生的毛利率相對較高，乃主要歸因於商業及其他非住宅物業類別的不同，其中，與辦公樓宇及停車場（乃我們向獨立第三方所提供的物業管理服務中商業及其他非住宅物業的主要類型）相比，我們自向汽車工業園（乃我們關聯方管理的商業及其他非住宅物業的主要類型）提供的物業管理服務所產生的毛利率相對較高，原因為(i)汽車工業園銷售店要求提供的客戶服務通常標準要求較高，包括員工的客戶面談技巧、外貌及年齡，因此，我們可收取相對較高的價格；(ii)向關聯方提供的額外增值物業管理服務；及(iii)在汽車工業園（主要由我們的關聯方管理）分配我們的勞動力資源方面引入具成本效益的措施的靈活性。

就住宅物業而言，自我們關聯方產生的毛利率相對較高，乃主要由於向關聯方開發的住宅物業（一般為新開發的較高端住宅物業）提供交付前服務的服務費，包括保潔及垃圾處理服務、物業檢查服務、安保服務、維修及保養、設置設施及／或輕微建築缺陷整改。有關詳情，請參閱本文件「財務資料 — 綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 毛利及毛利率」一節。

於2021年，山東省共註冊2,660間醫院，其中僅104間醫院被分類為三甲醫院。於往績記錄期間，我們向山東省內的24間三甲醫院及5間相關分院以及山東省外的5間三甲醫院提供物業管理服務，產生收益約人民幣129.7百萬元、人民幣130.9百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣116.7百萬元，分別佔我們向醫院提供物業管理服務所產生總收益的約90.2%、90.4%、

## 概 要

92.3%及90.1%。下表載列於往績記錄期間醫院數目明細及按醫院等級劃分的來自提供物業管理服務的收益明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)	
		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元
三甲醫院及分院 <sup>(附註)</sup> .....	22	129,679	90.2	19	130,879	90.4	29	199,390	92.3	22	91,748	92.9	29	116,716	90.1
其他低等級醫院.....	8	14,097	9.8	7	13,836	9.6	10	16,551	7.7	7	7,038	7.1	9	12,853	9.9
總計.....	30	143,776	100.0	26	144,715	100.0	39	215,941	100.0	29	98,786	100.0	38	129,569	100.0

附註：於往績記錄期間，我們在管29間三甲醫院及5間相關分院。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 醫院」一節。

自成立以來，我們主要專注於於山東省提供服務及堅持我們的「精耕山東」策略。多年來，我們已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市以及北京、深圳等其他中國城市。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務」一節。下表載列往績記錄期間我們按地理位置劃分的來自提供物業管理服務的收益明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益	
		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)
		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)				
山東省															
— 濟南地區.....	93	203,790	55.5	102	230,857	57.4	114	261,331	48.1	102	137,268	54.7	122	150,819	49.1
— 其他地區.....	65	144,636	39.4	83	152,525	37.9	104	244,648	45.1	88	100,905	40.3	101	132,778	43.2
北京.....	3	18,265	5.0	4	18,006	4.5	5	21,975	4.1	5	10,052	4.0	5	13,086	4.3
其他地區 <sup>(附註)</sup> .....	1	279	0.1	1	809	0.2	3	14,884	2.7	1	2,454	1.0	3	10,561	3.4
總計.....	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

附註：其他地區包括(i)廣東省深圳市；(ii)河北省石家莊市；(iii)河北省保定市；及(iv)江蘇省南京市。

於往績記錄期間，我們的所有物業管理費均按包干制收費。在包干制模式下，我們的客戶就我們的物業管理服務向我們支付「全包」費用，同時我們承擔提供服務所涉及的所有

## 概 要

相關成本及開支。我們一般向客戶徵收物業管理服務的物業管理費，主要計算方法並無計及我們在管物業的建築面積，而是根據計及每個職位擬部署的僱員及工人的規定人數的固定協定價格。於往績記錄期間，我們根據在管物業的建築面積向一個公共物業、若干商業物業及所有住宅物業的客戶收費。

下表載列收益建築面積及非收益建築面積的收益的明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
非收益建築面積 .....										
— 醫院 .....	143,776	39.2	144,715	36.0	215,941	39.8	98,786	39.4	129,569	42.2
— 公共物業 .....	123,237	33.6	134,240	33.4	177,456	32.7	84,999	33.9	100,785	32.8
— 商業及其他非住宅物業 .....	39,118	10.6	61,652	15.3	81,363	15.0	35,220	14.0	42,233	13.7
小計 .....	306,131	83.4	340,607	84.7	474,760	87.5	219,005	87.3	272,587	88.7
收益建築面積 .....										
— 公共物業 .....	17,317	4.8	16,600	4.1	15,168	2.8	8,223	3.3	8,051	2.6
— 商業及其他非住宅物業 .....	3,747	1.0	2,867	0.7	4,749	0.8	2,831	1.1	2,066	0.7
— 住宅物業 .....	39,775	10.8	42,124	10.5	48,161	8.9	20,620	8.3	24,540	8.0
小計 .....	60,839	16.6	61,591	15.3	68,078	12.5	31,674	12.7	34,657	11.3
總計 .....	366,970	100.0	402,198	100.0	542,838	100.0	250,679	100.0	307,244	100.0

有關於收益建築面積及非收益建築面積的詳情，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 我們的管理物業的建築面積」一節。

## 我們的競爭優勢

我們認為以下優勢使我們能夠立足於中國物業管理行業且使我們從競爭者中脫穎而出：

(i) 我們在山東省的物業管理行業耕耘已久，憑藉令人滿意的服務質量及在業內的市場美譽，我們與主要客戶建立了穩定的業務關係；(ii) 我們於管理醫院及公共物業方面的專業知識及經驗使我們能鞏固我們的物業管理實力，以切合客戶對專業服務的高標準要求，因此可將自己定位為醫院板塊以及公共板塊的知名服務供應商；(iii) 我們擁有多元化的客戶群，鼓勵我們繼續發展我們的物業組合及服務類型，從而擴大我們的收入來源；(iv) 我們通過標準化的物業管理方法及在日常營運中使用先進的信息技術改善經營及成本效率，提高了客戶滿意度；(v) 我們擁有嚴格的質量控制和較高的安全標準及環境影響控制；及(vi) 我們的管理團隊經驗豐富且能力出眾。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢」一節。

## 概 要

### 我們的業務策略

我們致力於成為中國領先的物業管理服務提供商之一。我們計劃實施以下策略來實現我們的業務目標：(i)進一步擴大我們的業務範圍、提高我們的市場份額及擴大我們在山東省的地理分佈及挖掘其他發達的周邊地區；(ii)開發先進的信息技術及移動應用功能，優化我們的業務模式，從而提高我們的成本效益；及(iii)持續完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 業務策略及未來計劃」一節。

### 我們的客戶

我們的客戶包括醫院、政府機構、民營企業、業主、物業開發商及租戶，其中多數位於山東省。於往績記錄期間，我們大部分收益源自獨立第三方客戶。我們亦向本集團的關聯方提供服務。下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的總收益及毛利明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
獨立第三方.....	351,742	88.6	390,177	80.3	527,897	87.8	244,940	93.6	301,416	93.8
我們的關聯方.....	45,354	11.4	95,918	19.7	73,401	12.2	16,680	6.4	19,975	6.2
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

我們來自關聯方的收益於2021年上半年及2022年上半年相對較低。就2021年上半年而言，來自關聯方的收益相對較低乃主要由於(i)自航乾集團及山東志信獲得的XTJD項目中兩個建築工地的五個相對較大的物業工程及園林建設項目於2021年年初大致完成，收益由2020財年的約人民幣50.7百萬元減少至2021年上半年的約人民幣2.6百萬元；及(ii)XTJD項目的一個住宅物業中安裝設施的新項目預計於2021年8月或之後開始動工。就2022年上半年而言，我們的關聯方產生的收益相對較低主要是由於(i)由我們就XTJD項目承建的建築工程於2021年年底大致完成；及(ii)由於中國經濟環境於2022年年初不明朗，我們的關聯方已通過取消為新開發的住宅物業設置新的綠化設施來節省成本。有關綠化設施的設置應為我們交付前及其他服務的一部分。

於往績記錄期間，除關聯方外，我們已與五大客戶中的大多數維持介乎7年至18年的穩定關係。於往績記錄期間各期間，來自我們五大客戶的銷售額分別約為人民幣127.7百萬元、人民幣163.8百萬元、人民幣153.3百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約32.1%、33.7%、25.5%及21.3%，而於往績記錄期間各期間來自我們最大客戶的銷售額分別約為人民幣32.7百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣42.3百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔我們同期總收益的約8.2%、13.1%、7.0%及5.3%。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的客戶」一節。

## 概 要

### 我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)日常營運所需材料、耗材、設備及制服供應商；(ii)提供保潔、安保、以及物業工程及園林建設服務的分包商；(iii)物業工程及園林建設項目有關投標準備及合約磋商的顧問；及(iv)用作我們分公司及物業投資業務的物業的業主。

就我們的物業工程及園林建設項目而言，我們通常委聘分包商在我們工程團隊密切監督及管理下進行的所有現場工作，並監督及督導分包商所進行的工程，以確保項目符合合約規範，且其按時在預算內完成。

於2021財年，我們已委聘多名分包商(為本集團的獨立第三方)，以取代部署兼職工人，為我們提供及時高效的人力資源替代方案並支持我們的業務增長。有關分包商而非我們本身的兼職工人的部署詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的供應商 — 我們的分包商」一節。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，於往績記錄期間各期間，向本集團最大供應商作出的採購總額分別約為人民幣11.3百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣62.2百萬元，分別佔本集團同期採購總額的約9.9%、7.3%、22.3%及29.5%，而於往績記錄期間各期間向本集團五大供應商作出的採購總額分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣47.7百萬元及人民幣37.2百萬元，分別佔本集團同期採購總額的約27.2%、21.6%、49.6%及49.4%。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的供應商」一節。

### 綜合財務資料概要

下文為摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的綜合報表概要。下述概要應與附錄一內的綜合財務資料，包括本文件「財務資料」一節所載的附註及資料一併閱讀。



## 概 要

### 綜合損益表摘要

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年上半年	2022年上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	397,096	486,095	601,298	261,620	321,391
服務成本.....	(330,249)	(383,241)	(487,156)	(211,952)	(254,399)
— 員工成本.....	(269,111)	(268,360)	(266,251)	(123,574)	(154,576)
— 分包成本.....	(34,104)	(77,782)	(168,562)	(63,967)	(74,661)
— 材料及耗材.....	(16,902)	(21,241)	(26,939)	(10,629)	(11,538)
— 其他.....	(10,132)	(15,858)	(25,404)	(13,782)	(13,624)
毛利.....	66,847	102,854	114,142	49,668	66,992
除稅前溢利.....	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
年內／期間溢利.....	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
以下各項應佔：					
母公司擁有人.....	27,108	48,674	44,300	12,342	20,164
非控股權益.....	—	18	151	190	16
	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180

### 非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整年內溢利及經調整淨利率作為非香港財務報告準則計量。

我們呈列該等額外財務計量，乃由於我們的管理層使用該等額外財務計量，以通過撇除[編纂]及以股份為基礎的付款的影響來評估我們的財務表現。我們認為，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供額外資料，使其能以與我們的管理層相同的方式了解及評估我們的綜合經營業績，並將會計期間的財務業績與同業公司的財務業績進行比較。

## 概 要

下表載列於所示期間我們根據香港財務報告準則計算的年內／期間淨溢利與年內／期間經調整溢利（非香港財務報告準則計量）的對賬，乃透過將[編纂]及以股份為基礎的付款加回進行計算。董事認為(i)與[編纂]有關的[編纂]；及(ii)與我們按僱員所作貢獻向彼等授予的股份獎勵有關的以股份為基礎的付款，屬非現金性質，不會導致現金流出。因此，通過在計算年內／期間經調整溢利（非香港財務報告準則計量）及年內／期間經調整淨利率（非香港財務報告準則計量）時消除該等項目的影響，該措施可更好地反映我們的相關經營業績，並可能更好地促進各年度及期間的經營業績比較。

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年 上半年	2022年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
根據香港財務報告準則計算的					
年內／期間溢利 .....	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
經調整：					
— [編纂] .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 以股份為基礎的付款 .....	790	1,382	1,877	1,002	872
經調整年內／期間溢利 (非香港財務報告準則計量) .....	<u>27,898</u>	<u>53,631</u>	<u>55,158</u>	<u>21,656</u>	<u>23,575</u>
經調整年內／期間淨利率 (非香港財務報告準則計量) .....	7.0%	11.0%	9.2%	8.3%	7.3%

儘管該等財務計量與綜合財務報表中的細列項目調整對應，但根據香港財務報告準則，彼等不應被視作可與綜合財務報表項目相比的計量。該等計量不可與其他公司所採用的同類計量相比。

於往績記錄期間，我們的收益由2019財年的人民幣397.1百萬元增加至2021財年的人民幣601.3百萬元，主要由於提供物業管理服務所得收益增加，此主要受我們持續成功的業務擴張導致的在管物業數目增加所驅動。我們於2019財年、2020財年及2021財年的毛利分別為人民幣66.8百萬元、人民幣102.9百萬元及人民幣114.1百萬元。我們毛利的整體增加主要與上述收益增長一致。

於往績記錄期間，我們錄得淨溢利分別約人民幣27.1百萬元、人民幣48.7百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣20.2百萬元，與我們於整個往績記錄期間的業務增長一致，乃由於(i)我們業務的成功擴張令我們在管項目總數由2019財年的162個增加至2022年上半年的231個；(ii)我們的毛利率因採納OSCS服務中心以提高我們醫院物業管理服務的成本效益及盈利能力而有所改善；及(iii)由XTJD項目貢獻的物業工程及園林建設業務大幅增長。我們於2021財年的淨溢利減少乃主要由於(i)為籌備[編纂]而產生額外[編纂]約人民幣5.2百萬元及(ii)天津天孚於2021財年的溢利減少，乃由於(a)僅於2020財年授出的與COVID-19疫情相關的社會保障優惠及於2021財年並無授出的社會保障優惠，導致於2021財年產生的成本及開支較2020財年相對較高；及(b)因COVID-19疫情，位於天津的政府客戶要求對公共物業進行臨時價格調整而導致收益減少。我們的淨溢利由2021年上半年的約人民幣12.5百萬元增加至2022年上半年的

## 概 要

約人民幣20.2百萬元，主要由於我們在管的物業數目由2021年上半年的196個增加至2022年上半年的231個，導致我們的收益及毛利增長所致；部分被行政開支增加約人民幣8.5百萬元所抵銷，主要是由於折舊及攤銷增加約人民幣8.2百萬元，此乃由於2021年12月向我們交付一幢位於濟南市的大型投資物業（建築面積為38,327.16平方米），而我們僅於2022年4月開始將有限的部分投資物業租賃予租戶所致。

### 綜合財務狀況表若干項目摘要

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	185,208	200,118	217,582	268,643
流動資產.....	144,401	332,148	249,098	238,667
非流動負債.....	18,710	95,257	103,358	149,394
流動負債.....	215,914	327,080	205,043	178,166
流動(負債)/資產淨值.....	(71,513)	5,068	44,055	60,501
資產淨值.....	94,985	109,929	158,279	179,750
非控股權益.....	—	18	163	179

於2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣71.5百萬元，主要由於我們使用內部資源收購天津天孚股權。有關我們流動負債淨額的進一步討論，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

我們的財務狀況有所好轉，由2019年12月31日的流動負債淨額約人民幣71.5百萬元轉變為2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣5.1百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元，乃由於除稅前溢利隨著我們的業務增長及貿易應收款項增加約人民幣20.5百萬元；及(ii)向潤華集團提供的貸款導致預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，及部分貸款由長期銀行借款撥付。

我們錄得流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣5.1百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣44.1百萬元，並進一步增加至2022年6月30日的人民幣60.5百萬元，乃由於(i)於2021財年及2022年上半年償還若干銀行借款，導致計息銀行及其他借款由2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至2021年12月31日的人民幣41.1百萬元及2022年6月30日的人民幣21.1百萬元；(ii)於2021財年結算應付當時附屬公司權益持有人款項人民幣21.1百萬元(作為重組的一部分)；及(iii)貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣73.3百萬元增加至2021年12月31日的人民幣85.0百萬元及2022年6月30日的人民幣140.7百萬元；部分被於2021財年向一名關聯方結算貸款人民幣124.8百萬元所抵銷。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們錄得資產淨值分別約為人民幣95.0百萬元、人民幣109.9百萬元、人民幣158.3百萬元及人民幣179.8百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2020財年、2021財年及2022年上半年的累積淨溢利分別約人民幣48.7百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣20.2百萬元；(ii)於2020財年、2021財年及2022年上半年的股權結算以股份為基礎的薪酬分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.9百萬元。

## 概 要

元；及(iii)當時一間附屬公司股權持有人於2020財年及2021財年的注資分別約人民幣1.1百萬元及人民幣2.0百萬元。其部分被我們視作於2020財年向當時股東分派約人民幣25.0百萬元、向當時附屬公司權益持有人支付股息約人民幣10.0百萬元及於2020財年為股份獎勵計劃購回庫存股份約人民幣1.2百萬元所抵銷。

有關我們財務狀況的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

### 綜合現金流量表摘要

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年上半年	2022年上半年
	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
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	37,494	103,682	30,951	(37,900)	(30,258)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(159,470)	(87,122)	130,108	125,154	(28,836)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	91,459	67,988	(158,402)	(109,291)	(14,363)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(30,517)	84,548	2,657	(22,037)	(73,457)
年初現金及現金等價物	65,292	34,775	119,323	119,323	121,980
年末現金及現金等價物	34,775	119,323	121,980	97,286	48,523

於往績記錄期間，經營活動所得現金淨額主要包含年內除稅前溢利，經以下調整(i)不包含非現金或非經營項目，如物業及設備折舊、投資物業折舊、無形資產攤銷、權益結算的股份獎勵開支、財務成本、應佔聯營公司損益、生物資產公平值收益、出租人的COVID-19相關租金減免、出售物業及設備項目收益或虧損淨額、貿易應收款項及利息收入的減值撥備或撥回的影響；(ii)包含營運資金變動；及(iii)包含所得稅付款。

於2019財年，我們錄得現金流出淨額人民幣30.5百萬元，主要由於我們使用內部資源收購天津天孚股權。有關我們現金流出淨額的進一步討論，請參閱本文件「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節及有關收購天津天孚股權的詳情請參閱本文件「歷史、發展及重組」一節。

就2020財年而言，我們錄得經營活動所得現金流量淨額約為人民幣103.7百萬元，較2019財年及2021財年相對較高。有關波動乃主要由於若干物業工程及園林建設項目(尤其是兩個大型項目)於2020財年末左右開始現場工程及錄得分包服務、材料及耗材成本，但我們於2021財年向相關供應商支付相關款項。

於2021年上半年及2022年上半年，我們錄得經營活動所用現金淨額分別約人民幣37.9百萬元及人民幣30.3百萬元，主要是由於2021年上半年及2022年上半年的貿易應收款項增加約人民幣35.2百萬元及人民幣56.5百萬元，主要由於我們一般向政府及公共機構的非住宅部門客戶授出信貸期，由於彼等處理管理費結算所需的時間相對較長，且彼等一般於年底前根據其歷史結算模式結算費用，因此，我們的現金流入於上半年相對較低，導致我們於2021年上半年及2022年上半年錄得淨經營現金流出。有關我們貿易應收款項波動的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列截至所示日期及截至該日止年度的主要財務比率：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於2022年 6月30日／ 截至2022年 6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	
權益回報率.....	28.5%	44.3%	28.0%	不適用
資產回報率.....	8.2%	9.1%	9.5%	不適用
流動比率.....	0.7	1.0	1.2	1.3
速動比率.....	0.6	1.0	1.2	1.3
資產負債比率.....	121.1%	190.0%	61.2%	47.7%
淨債務對權益比率.....	84.5%	81.5%	現金淨額	20.7%
利息覆蓋比率.....	10.7	6.8	6.0	7.8

附註：

有關財務比率的定義，請參閱本文件「財務資料 — 主要財務比率」一節。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年上半年，我們的資產負債比率分別為121.1%、190.0%、61.2%及47.7%。2019財年至2020財年，我們的資產負債比率上升趨勢主要由於2019財年至2020財年計息債務增加，乃由於2019財年就收購天津天孚申請的貸款最終於2020年6月獲授。為減少本集團的經常性利息開支，我們於2021年結清若干銀行借款及計息債務由2020年12月31日的約人民幣208.9百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣96.8百萬元及2022年6月30日的約人民幣85.7百萬元，導致資產負債比率由2020年12月31日的190.0%減少至2021年12月31日的61.2%及2022年6月30日的47.7%。有關我們於往績記錄期間的債務詳情，請參閱本文件「財務資料 — 債項」一節。

### 我們的股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]購股權計劃可能發行的任何股份)，根據一致行動人士確認契據，樂先生、樂航乾先生、梁女士及Springrain Investment(一間由樂先生、樂航乾先生及梁女士分別擁有59.85%、37.10%及3.05%股權的公司)將共同擁有本公司已發行股本約[編纂]%的權益。因彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的30%以上，彼等將被視為上市規則下一組控股股東。

於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事，倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。於同日，樂先生、樂航乾先生與梁女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直就本集團各成員公司採取一致行動，且於隨後繼續如此行事。彼等承諾繼續透過彼等控制的公司直接或間接一致行動。彼等亦同意(其中包括)在本集團各成員公司的所有股東大會上一致投票、提呈該等會議前彼此討論及達成共

## 概 要

識，且就本集團的業務營運、管治及其他關鍵事宜(須由本集團各成員公司股東決定)一致行動。倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。

於往績記錄期間，我們自由我們控股股東(於本集團的權益除外)控制的若干公司產生部分收益，該等公司為(i)潤華集團，包括潤華集團公司(由樂先生最終擁有其約52%權益)及其附屬公司，(ii)航乾集團(包括航乾控股，其由樂航乾先生最終及全資擁有)及其附屬公司，(iii)潤華保險(其為最終由樂先生、樂航乾先生及兩間有限合夥企業(其管理合夥人為樂航乾先生)分別擁有約50.42%、21.57%、21.19%及6.19%權益的公司及(iv)山東志信(一間由梁女士最終擁有約90%權益的公司)。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

本集團已與潤華集團、航乾集團及潤華保險進行交易，於[編纂]後，此將構成上市規則項下持續關連交易。我們已向聯交所申請，而聯交所已授出就若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的規定。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

### [編纂]投資

於2020年8月12日，山東潤華的股東決議將山東潤華的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣50.5百萬元，由MedEvolve Company Limited作出額外出資人民幣0.5百萬元。於2020年10月20日，MedEvolve Company Limited向山東潤華注入總金額1,270,000港元(約人民幣1,096,772元)，其中人民幣0.5百萬元被視為山東潤華註冊資本。根據重組，於2020年10月26日，本公司向Archery Capital Management Limited配發2,000,000股股份(佔本公司於2020年10月26日全部已發行股份的0.99%)，Archery Capital Management Limited於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有。有關[編纂]投資及[編纂]投資者背景的詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組—[編纂]投資」一節。

### 申請[編纂]

[編纂]股份的申請將於[編纂]開始，直至[編纂]，較一般市場慣例4天時間更長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)將由[編纂]代本公司持有，而退回股款(如有)將於[編纂]不計息退還予[編纂]。投資者務請注意，預期股份將於[編纂]在聯交所開始[編纂]。

### [編纂]數據

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元
我們的股份市值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃根據預期緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]購股權計劃可能發行的任何股份)將予發行的[編纂]股股份計算。

## 概 要

(2) 未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值乃經參考本文件附錄二作出調整後計算。

### [編纂]

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除有關[編纂]的相關[編纂]費及估計開支及[編纂]未獲行使，本集團估計本公司[編纂][編纂]將合共約為[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)。董事目前擬將有關[編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)用於戰略性投資及收購，以擴大物業管理業務；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)用於開發、加強及實施我們的信息技術；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)用於完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才。

截至2022年6月，山東省約有100家公司、長江三角洲地區有150家公司及京津冀地區有50家公司符合我們的甄選標準。然而，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司，以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現收購擁有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們經營的行業有關的風險－我們的業務競爭異常激烈，且競爭對手眾多」一節。倘我們的未來收購計劃未能實現，我們會將未動用[編纂]短期存款存入持牌金融機構，並繼續探索新收購目標。倘[編纂]不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用內部資金。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

### [編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數，不包括任何可能支付的酌情激勵費用，且假設[編纂]將不獲行使)，我們預期產生估計[編纂]總額約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)，包括[編纂]佣金約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)及非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)，包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師的費用約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)；及(ii)其他費用及開支(包括保薦費)約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)。於估計[編纂]的估計總額中，(i)約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)預期於綜合損益表中扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元於往績記錄期間確認為我們的損益；及(ii)約[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)直接歸屬於[編纂]中[編纂]的發行並預期於[編纂]後根據相關會計準則入賬列為權益的扣減。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中間價)，則[編纂]佔[編纂]的百分比約[編纂]%。

## 概 要

本集團截至2022年12月31日止年度的經營業績將受有關[編纂]的影響。董事謹此強調有關開支為現時估計，僅供參考，將於本集團損益確認的最終金額須根據審計以及變量及假設的隨後變動作出調整。

### 股息及股息政策

自本公司註冊成立起及於往績記錄期間，本公司並無且亦未曾宣派或派付任何股息。

於往績記錄期間，我們並無制定任何股息政策，我們預期於不久將來亦不會制定任何具體股息政策。股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須取得我們的股東批准。我們的董事或會經計及我們的營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展要求、股東利益及當時視為相關的其他因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受我們的組織章程文件及開曼公司法規限，包括我們的股東批准。任何未來股息宣派未必能反映我們過往的股息宣派，將由我們的董事全權酌情釐定。

### 風險因素

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(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。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。一般與我們的業務及行業有關的部分風險包括(i)倘我們未能向醫院及公共物業提供物業管理服務，可能會削弱我們的競爭力及盈利能力；(ii)本集團將難以進一步滲透至山東省的餘下三甲醫院及拓展我們的業務至較低級別醫院市場；(iii)我們可能無法按計劃獲得新的物業管理協議；(iv)物業管理協議終止或不予以重續可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(v)未能準確估計我們與物業管理服務表現有關的經營成本可能會導致成本超支甚至造成損失；及(vi)我們的營運位於山東省，我們易受該地區趨勢及發展的影響。

### 不合規事宜

於往績記錄期間，我們未有按相關中國法律法規規定為我們的部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金供款。據我們的中國法律顧問確認，除我們未能為若干僱員全額繳納社會保險及住房公積金外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守所有相關中國法律法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何董事概無面臨可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何未決或造成威脅的訴訟、仲裁或行政程序。有關更多資料，請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規」一節。

### 近期發展

於2022年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立120份新物業管理協議，總合約價值約為人民幣191.4百萬元，其中118份物業管理協議與第三方客戶訂立，總合約價值約



## 概 要

為人民幣190.9百萬元，2份物業管理協議與我們的關聯方訂立，總合約價值約為人民幣0.5百萬元。下表載列我們於2022年6月30日後及直至最後實際可行日期獲取的新物業管理協議詳情：

<u>物業類型</u>	<u>訂立的物業 管理協議數量</u>	<u>總合約價值</u>
		人民幣千元
醫院.....	39	146,150
公共物業.....	44	28,846
商業及其他非住宅物業.....		
— 關聯方.....	2	503
— 獨立第三方.....	34	15,366
住宅物業.....	<u>1</u>	<u>548</u>
總計.....	<u>120</u>	<u>191,413</u>

我們的業務於往績記錄期後保持穩定。於往績記錄期後，我們並無經歷收入的顯著下降、銷售成本及其他成本的急劇增加或毛利率的重大波動。據董事所深知，自2022年6月30日（即本集團最新綜合財務資料的編製日期）至本文件日期，我們的業務運營、我們經營業務的環境，以及我們的財務或貿易狀況、負債、抵押、或然負債、擔保或前景並無任何重大不利變動。

### 近期監管發展

#### 有關中國物業市場及物業管理服務市場的法規的近期變動

##### 物業市場

2020年，住房和城鄉建設部連同中國人民銀行提議對房地產公司實施「三道紅線」規定，擬加快房地產公司的去槓桿化進程，促進中國房地產行業健康發展。「三道紅線」規定指：(i)房地產公司的資產負債率（不包括預付款項）不得超過70%；(ii)房地產公司的資產負債淨比率不得超過100%；及(iii)現金對短期計息貸款比率不低於1.0。

於2020年12月28日，中國人民銀行與中國銀保監會聯合頒佈《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》，提出針對銀行業金融機構（不包括境外分支機構）的所有人民幣貸款的房地產貸款及個人住房貸款比例的若干限制。

於2021年10月23日，全國人大常委會通過了《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》，授權國務院在若干領域開展房地產稅改革試點計劃。

然而，鑒於(i)我們於往績記錄期間自向控股股東的集團公司開發的住宅物業提供物業管理服務獲得收益，分別約為人民幣16.9百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣19.9百萬元及

## 概 要

人民幣10.4百萬元，分別佔提供物業管理服務所得總收益的約4.6%、4.3%、3.7%及3.4%；(ii) 於2021年12月31日，基於山東地平置業有限公司（「山東地平」）（航乾集團的主要營運附屬公司以及控股股東的集團公司唯一的成員公司，其主要業務活動涉及物業發展）根據當地核數師發行的中國公認會計準則編製的經審核財務報表以及就「三道紅線」規定採用的計算方法，山東地平的資產負債率（不包括預付款項）、資產負債淨比率及現金對短期計息貸款比率分別為36.4%、24.2%及零，均符合「三道紅線」規定；及(iii)據我們所盡悉，概無由控股股東的集團公司開發的物業因上文規定而延遲或終止交付，上述規定近期的變動不大可能對控股股東的集團公司及我們的營運、業務及財務狀況造成重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「業務—近期監管發展」一節。

### 物業管理服務市場

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他九個主管部門聯合發佈《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行業的發展。物業通知中的大部分規則為非強制性，且與政府工作部署相關。適用於物業企業的規則不多，如下所列：(1)改善物業服務質素；(2)合理化物業管理服務的定價機制；(3)鼓勵物業管理服務企業合併及重組；(4)建立物業服務企業信貸管理系統。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「監管通知」連同物業通知，稱為「通知」），繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。對於違反各自司法權區法律及法規的物業管理企業，應根據法律法規，採取警告約談、停業整頓、吊銷營業執照及資質證書等措施，並向公眾公開披露；構成刑事罪行的，應當報送公安及司法機關依法查處。

監管通知發佈後，我們進行了自查，中國法律顧問進行了適當的盡職調查，未發現重大違反監管通知的行為。據我們進行的自查及中國法律顧問進行的盡職調查的結果顯示，以及本公司各營運附屬公司均已獲得物業管理服務行政主管部門出具的合規函，確認於往績記錄期間物業管理服務行政主管部門沒有實施重大行政處罰，中國法律顧問認為，我們於所有重大方面均符合監管通知中有關物業管理服務的要求。

為確保持續符合通知所載的要求，我們已按照通知制定、執行並完善相關內部政策及制度，要求提供物業管理服務的附屬公司持續嚴格遵守通知的相關要求；並建立監督機制，

## 概 要

定期進行檢查。基於上述，中國法律顧問認為，本公司已建立相應的內部政策及機制，以確保今後繼續遵守通知的相關要求。

基於上述，我們的董事認為，並且獨家保薦人同意，通知對本集團的經營及財務表現沒有任何重大不利影響。

### 網絡安全條例的近期變動

於2021年12月28日，包括國家互聯網信息辦公室（「國家網信辦」）在內的十三個政府部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》（「經修訂的《網絡安全審查辦法》」），該辦法於2022年2月15日生效。經修訂的《網絡安全審查辦法》（其中包括）規定，關鍵信息基礎設施運營者購買網絡產品及服務以及網絡平臺運營者進行數據處理活動會影響或可能影響國家安全的，須受到網絡安全審查。

於2021年11月14日，國家網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「**數安條例草案**」，與經修訂的《網絡安全審查辦法》合稱「**網絡安全條例**」）。《數安條例草案》（其中包括）規定，數據處理者赴香港公開上市，而影響或可能影響國家安全的，須向國家網信辦申報網絡安全審查。具體而言，誠如我們的中國法律顧問所告知，《數安條例草案》第13條將「國外上市」與「香港上市」作出區分。若(i)該數據處理者在國外上市，並擁有超過100萬名用戶的個人資料；或(ii)該數據處理者在香港公開上市，而影響或可能影響國家安全，則發行人須受到網絡安全審查。

鑒於我們業務的性質，我們並非購買網絡產品及服務或進行數據處理活動會影響或可能影響國家安全的關鍵信息基礎設施運營者、網絡平臺運營者或數據處理者。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已收集營運數據以提供物業管理服務，包括(i)清潔、保安巡邏、設施維護及物流的工作訂單；(ii)設施、設備及醫療廢物的狀況及位置；(iii)服務投訴及建議；及(iv)會議室預訂。我們收集的個人資料僅限於用戶名稱、聯絡號碼、性別、修復報告數據及會議保留數據等。董事確認，我們收集的數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務有關，該等服務國家安全關聯度相對較低。此外，於往績記錄期間，我們使用的移動應用程式及系統僅用於加強內部及業務營運管理及改善客戶體驗，且不向公眾開放註冊。因此，移動應用程式及系統的用戶總數相對較少。於最後實際可行日期，我們的移動應用程式總用戶數量少於20,000人，於近期及中期內不大可能超過100萬人。因此，董事及中國法律顧問認為，假設網絡安全條例以現有形式實施，網絡安全條例將不會對我們的業務營運或建議於香港建議[編纂]造成重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「業務—近期監管發展—網絡安全條例的近期變動」一節。

### 有關境外上市條例的近期變動

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**」，或連同管理規定，統稱「**境外上市條例草案**」），列明中國公司以

## 概 要

直接和間接形式在境外市場上市的新監管規定和備案程序。根據境外上市條例草案，擬在境外市場發售及上市證券的中國境內公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料。然而，截至最後實際可行日期，並無正式採納管理規定或備案辦法。境外上市條例草案（根據彼等目前形式）規定，(i)擬在境外市場發售及上市證券的中國公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料，並於提交首次公開發售申請後的三個工作日內提交第一次備案材料，且須於上市完成後提交第二次備案材料，及(ii)若以直接或間接形式在境外市場上市證券的中國公司擬在境外市場進行再次發售，則該等公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料，且有關備案材料須於再次發售完成後三個工作日內提交。此外，在下列情況下禁止境外發售及上市：(i)為中國法律所禁止，(ii)經中國主管部門審核及確定，可能對國家安全構成威脅或會危害國家安全；(iii)在股權、主要資產及核心技術方面有重大所有權糾紛，(iv)近三年來，中國經營實體及其控股股東及實際控制人犯有相關刑事罪行，或目前因涉嫌刑事犯罪或重大違規行為而正被調查，(v)董事、監事或高級管理人員因嚴重違規行為已被處以行政處罰，或目前因涉嫌刑事犯罪或重大違規行為而正被調查，或(vi)國務院規定的其他情況。

境外上市條例草案（根據彼等目前形式）規定，在判定發售及上市是否應被視為「中國公司間接境外發售及上市」時，應遵循「實質重於形式」的原則，而倘發行人符合下列條件，則其發售及上市應被確定為「中國公司間接境外發售及上市」，因此須遵守以下申報規定：(i)最近一個財政年度中國經營實體的收益、溢利、總資產或淨資產佔發行人同期經審核綜合財務報表相應數據的50%以上；及(ii)大多數負責業務運營的高級管理人員為中國公民或定居於中國，企業的主要業務地點位於中國或其主要業務活動在中國進行。

倘境外上市條例草案於本公司[編纂]完成前以現有形式生效，中國法律顧問認為我們可能須向中國證監會完成[編纂]的備案程序。然而，於本文件日期，境外上市條例草案的發佈僅為徵求公眾意見，而該等條例的最終版本及生效日期可能出現重大不確定性。因此，誠如中國法律顧問所告知，[編纂]目前毋須向中國證監會提交任何備案程序或取得其批准。於本文件日期，我們並未收到中國證監會或任何其他中國政府機關根據新監管制度的備案規定就我們[編纂]或公司架構提出任何查詢、意見、指示或其他問題。

關於境外上市條例草案是否已對／將對本公司造成潛在影響，我們已審閱境外上市條例草案，並與中國法律顧問討論境外上市條例草案對本集團及對我們的[編纂]計劃的實際及潛在影響。基於上文所述，我們並未發現我們屬於境外上市條例草案禁止中國境內企業進行境外上市及發售的任何一種情況。因此，我們的中國法律顧問認為，且獨家保薦人同意，倘境外上市條例草案於本公司[編纂]完成前以現有形式生效，除境外上市條例草案最終

## 概 要

版本及／或其實施規則可能進一步澄清的備案程序的不確定因素外，(i)取得中國證監會的批准及完成備案程序並無法律障礙；(ii)我們預測我們在遵守境外上市條例草案的任何重大方面不會遭遇任何障礙；及(iii)境外上市條例草案將不會對本集團的業務營運、前景及財務表現造成重大影響。有關境外上市條例草案的潛在風險詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們可能須就[編纂]事先取得中國證監會或其他中國監管機構的批准或備案或其他規定」一節。

### COVID-19爆發的影響

於2019年12月，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，並於2020年初肆虐全球，世界衛生組織（「世衛組織」）將其命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發為大流行病。為應對COVID-19爆發，中國政府已在國內採取多項措施，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對工作場所實施管控及要求對被感染者及認為可能被感染者實施強制隔離。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在管的27個住宅物業中的11個已被封鎖2至15天，以遵守政府抗擊COVID-19疫情的法規及措施，而我們在管非住宅物業均未被封控。此外，為繼續提供物業管理服務，我們指派前線員工留駐受限物業，此項措施導致2022年上半年因加班補貼產生額外員工成本約人民幣15,000元，並為前線員工採購足夠的口罩及個人防護設備，以如常進行工作，這導致於2020財年、2021財年及2022年上半年因實施衛生及預防措施分別產生額外成本約人民幣0.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣2.1百萬元。董事認為，實施衛生及預防措施的額外成本並不重大。董事亦確認，我們的服務並無因COVID-19爆發而出現任何重大中斷或延遲交付。然而，倘日後我們不能向被封控在管物業交付服務，則我們的聲譽、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 如果爆發任何嚴重的傳染病（如COVID-19），我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響」一節。於最後實際可行日期，我們的在管物業并未因COVID-19疫情而遭封控。據董事所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無員工因感染COVID-19而未能報告其職責。此外，為滿足COVID-19疫情爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增植物業管理服務，包括對汽車工業園的陳列汽車提供的清潔服務及訪客分流服務。於2020財年、2021財年及2022年上半年，提供額外增植物業管理服務產生的收益分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元。該等額外增植物業管理服務已加入客戶與我們訂立的相關物業管理協議的服務範圍內。鑒於我們在管物業的環境衛生對訪客而言至關重要，董事認為該等額外增植物業管理服務屬非一次性性質並將不會在COVID-19疫情穩定的情況下終止或縮減。鑒於我們於COVID-19疫情爆發期間提供可靠的清潔及消毒服務，在濟南市疫

## 概 要

情健康防控方面，我們於2020年6月被評為「濟南市疫情防控工作 — 先進物業服務企業」，且我們於2022年4月獲政府委聘於濟南方艙醫院按項目基準提供物業管理服務，並於2022年上半年錄得總收益約人民幣2.7百萬元。倘濟南市COVID-19疫情穩定，我們可能應政府機關的指示終止或縮減對該項目的服務，因此，董事認為該項目屬一次性性質。

於2020年4月，我們收到客戶集團A的通知，因受旅行限制影響，其減少對列車、火車站及鐵路站台清潔服務的業務分包安排。客戶集團A為一個國有企業集團，負責山東省內及周邊鐵路網絡的鐵路客運及貨運服務，並委任與我們相似的外部物業管理服務提供商作為分包商為客戶集團A的列車、火車站及鐵路站台提供清潔服務。因此，來自客戶集團A的收益由2019財年的約人民幣32.7百萬元減少約人民幣8.6百萬元至2020財年的約人民幣24.1百萬元，主要由於兩份物業管理協議的合約價值扣減合共約人民幣5.9百萬元所致。而且，我們的平均貿易應收款項週轉天數由2019財年的44.6天略微增加至2020財年的47.4天，主要是由於受COVID-19爆發的影響，我們客戶的結算期較長，致使貿易應收款項的結算期較長。董事確認，於COVID-19疫情期間收取物業管理費並無重大困難。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們在管的非住宅物業的物業管理費的收款率（按我們於期內自物業管理服務實際收取的物業管理費除以同期應付我們的累計物業管理費總額計算，其計算基準與其他主要市場參與者一致）分別約85.2%、81.3%、84.2%及53.8%；而我們在管的住宅物業的物業管理費的收款率於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年分別約為84.0%、85.2%、89.0%及67.8%。於往績記錄期間，非住宅物業的物業管理費的收款率低於住宅物業的收款率，乃由於我們一般於120天內就非住宅物業向客戶授出信貸期。考慮到非住宅部門客戶的背景及歷史結算模式，我們的物業管理團隊通常於年底前加快尚未收回款項的收款進程，且政府與公共機構客戶將會於年底前結算費用，導致2022年上半年的收款率低於2019財年、2020財年及2021財年的收款率。住宅物業於2022年上半年的收款率下降，主要是由於我們並無及時積極向業主及租戶收取管理費，原因為(i)我們的物業管理團隊及前線員工負責協助實施住宅封鎖，因此我們跟進收款工作的人員較少；及(ii)於COVID-19疫情期間，部分業主與租戶由於封控及旅行限制安排從我們在管的住宅物業搬出。

我們的董事確認，疫情不會對本集團業務的持續經營及持續性造成重大不利影響，惟與客戶集團A在2020年4月或之前訂立的某些物業管理服務協議及於2022年上半年貿易應收款項週轉天數及收款率的波動除外。董事亦確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無遭遇任何供應鏈的重大中斷，因為(i)我們維持於在管物業存有足夠水平的物料及消耗品庫存；(ii)除分包商提供的前線工人外，本集團擁有自己的前線員工，以確保物業管理服務的交付；及(iii)就董事所知及所悉，供應商及分包商的營運並無重大中斷。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 如果爆發任何嚴重的傳染病（如COVID-19），我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響」、「風險因素 —

## 概 要

---

與我們經營的行業有關的風險 — 近期全球爆發的COVID-19或會導致全球經濟放緩」、「業務 — COVID-19爆發的影響」及「業務 — 社會健康、安全及環境事宜」章節。

### 無重大不利變動

董事確認自2022年6月30日(本集團最近期經審核財務資料的日期)起及直至本文件日期，本集團的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無任何重大不利變動。