

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，且應與本文件所載更詳盡資料及財務資料一併閱讀，以確保其完整性。由於此乃概要，並無載有對閣下而言可能屬重大的所有資料，故閣下於作出[編纂]決定前應細閱整份文件。任何[編纂]均涉及風險。有關[編纂][編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定[編纂]香港[編纂]前應細閱該章節。

概覽

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於湖南省長沙市。我們為客戶提供廣泛的服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務可分為三類：(i)物業管理服務（包括對公共物業、商業物業和住宅物業的各種物業管理服務以及增值服務）；(ii)城市服務（包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務）；及(iii)商業運營服務。我們通過於項目中服務於各類業主及開發商，於當地市場享有聲譽，我們的前景取決於我們與這些業主和開發商，特別是長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業建立的關係。

我們的成功及未來發展與城發集團密切相關。城發集團的控股公司城發集團公司由長沙市國資委全資擁有。於我們成立的初步階段，我們主要從事物業管理服務，而城發集團的業務集中於城市建設及開發。受城發集團的影響，我們自成立起就傾向於管理公共城市空間。我們的物業管理服務主要針對公共及商業物業，住宅物業處於次要位置。隨著我們繼續增長，我們利用我們於物業管理服務方面的經驗，並逐步鞏固我們於城市服務的競爭優勢。例如，我們收購一家園林公司，使得我們於2016年擴張至園林綠化及工程服務。自2017年開始，我們亦於長沙承接夜景照明運營，進一步奠定了我們城市服務業務的基礎。於2021年，我們正式開始承接市政環衛項目。於過往數年，我們的城市服務業務已產生穩定的收入及利潤，成為我們增長的關鍵驅動力及業務的焦點。

概 要

於往績記錄期間，我們所有業務分部的項目總數分別為299個、355個及360個，分別包括44個、98個及85個已竣工園林綠化及工程項目。我們物業管理服務及商業運營服務的合共在管總建築面積分別為11.2百萬平方米、10.8百萬平方米及11.8百萬平方米。於2022年在管總建築面積減少乃由於終止了兩個臨時物業管理服務項目，而2023年在管總建築面積增加乃歸因於業務擴張導致的新增物業管理服務項目。

於2021年至2023年，我們的收入按22.9%的年複合增長率由2021年的人民幣431.7百萬元增至2022年的人民幣528.5百萬元，並進一步增至2023年的人民幣651.9百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，2021年至2023年的年複合增長率為31.1%。

我們與城發集團及其聯繫人保持穩固及持續的業務關係，其多元化的物業組合為我們提供了大量潛在的優質項目儲備。展望未來，城發集團將為我們提供大量潛在的優質項目儲備，依據是(i)截至最後實際可行日期，城發集團有10個在建或開發中房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米，及可供日後開發的總土地儲備約為18.3百萬平方米；及(ii)只要我們符合若干標準，城發集團將繼續向我們授出項目。有關該標準的詳情，請參閱「業務－我們與城發集團的戰略業務關係」。自成立以來，我們與城發集團及其聯繫人的長期關係推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。於往績記錄期間，我們從城發集團及其聯繫人（作為客戶）獲得的總收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。展望未來，董事認為，鑒於(a)本集團與城發集團及其聯繫人的長期合作關係；(b)我們對城發集團及其聯繫人要求的了解及熟悉程度，以及我們在滿足城發集團及其聯繫人的需求方面具有得天獨厚的優勢；(c)本集團與城發集團及其聯繫人維持該互惠關係的互惠利益；(d)本集團與城發集團及其聯繫人訂立的多項長期合作協議；及(e)城發集團及其聯繫人及本集團均為國有投資企業，控股所有權相對穩定，我們預期本集團與城發集團及其聯繫人之間的業務關係將繼續保持互利互補，進而不大可能有重大不利變動。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－與城發集團的互利互補關係」。於往績記錄期間，我們所有商業運營服務項目的收入來自城發集團及其聯繫人。展望未來，利用我們與城發集團及其聯繫人合作中展示的能力和專業知識，我們預期商業運營服務收入可能產生自獨立第三方的項目，乃由於我們一直積極從城發集團及其聯繫人以外的客戶物色項目，且我們亦一直持續致力於通過利用我們日益提升的品牌知名度及市場地位將業務擴張至管理第三方物業開發商所開發的項目並擴大我們的客戶群。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們與城發集團的戰略業務關係」。

概 要

我們的商業模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務：

- **物業管理服務。**我們主要提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務，例如清潔、安保、維修和維護服務；公共物業包括市民廣場、公園和風景區、城市展覽館、政府辦公樓和學校；商業物業包括商業辦公樓、商業綜合體及營銷中心；住宅物業主要包括住宅小區及公寓。此外，我們也向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務。於往績記錄期間，對於公共物業，我們的客戶主要是政府機構，而對於商業及住宅物業，我們的客戶主要是私營實體及個人。
- **城市服務。**我們協助地方政府及公共機構提供城市服務，以改善市民生活體驗和環境。我們的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程，包括景觀建設及工程施工；(ii)照明系統運營(包括景觀照明運營及功能照明運營)；(iii)停車場運營，包括公共停車位自營及租賃經營管理；及(iv)市政環衛服務，包括市政基礎設施的清潔，如城市道路、主幹道沿線的建築外牆、路燈及公交站台。於往績記錄期間，我們主要向城發集團提供園林綠化及工程服務。對於照明系統運營及市政環衛服務，我們的客戶主要是政府機構，而對於停車場運營，我們的客戶主要是私營實體及個人。
- **商業運營服務。**我們管理各類商業項目，如商業辦公樓、商業區及產業園區。我們已制定全面的商業資產管理流程，包括前期商業規劃、商業定位、招租、租賃協議制定、營銷推廣以及商業資產的日常運營管理及維護。於往績記錄期間，我們主要向城發集團及其聯繫人提供商業運營服務。

概 要

下表載列所示年度按服務類別劃分的在管項目相關數目：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
物業管理服務			
— 公共物業	29	29	24
— 商業物業	29	30	36
— 住宅物業	3	4	8
城市服務			
— 園林綠化及工程 ⁽¹⁾	44	98	85
— 照明系統運營	2	4	4
— 停車場運營	146	144	150
— 市政環衛服務	2	2	3
商業運營服務	44	44	50
總計	299	355	360

附註：

(1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，且此處所列數目為已完工項目數量。

下表載列截至2023年12月31日我們所有業務分部協議的到期時間表⁽¹⁾：

	物業管理 服務		城市服務		商業運營 服務
	照明系統 運營	停車場 運營	市政環衛 服務		
無固定期限的協議	14	—	2	—	—
— 城發集團及其聯繫人	13	—	—	—	—
— 獨立第三方	1	—	2	—	—
將於以下年份到期的有固定 期限的協議	51	4	143	3	50

概 要

	物業管理 服務	城市服務			商業運營 服務
		照明系統 運營	停車場 運營	市政環衛 服務	
截至2024年12月31日止年度	32	–	–	3	1
– 城發集團及其聯繫人	21	–	–	–	1
– 獨立第三方	11	–	–	3	–
截至2025年12月31日止年度	16	3	71	–	19
– 城發集團及其聯繫人	11	2	69	–	19
– 獨立第三方	5	1	2	–	–
截至2026年12月31日止年度 及其後	3	1	72	–	30
– 城發集團及其聯繫人	2	–	72	–	30
– 獨立第三方	1	1	–	–	–
總計	65	4	145	3	50

附註：

- (1) 鑒於園林綠化及工程項目屬一次性項目，園林綠化及工程協議一般並無具體的動工及完工日期。

概 要

下表載列所示年度我們所有業務板塊按項目來源劃分的保留率明細⁽¹⁾：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
物業管理服務			
公共物業	79.3%	82.8%	87.5%
— 城發集團及其聯繫人	81.3%	68.9% ⁽²⁾	91.7%
— 獨立第三方	76.9%	100.0%	83.3%
商業物業	90.3%	93.8%	91.9%
— 城發集團及其聯繫人	88.0%	92.3%	90.0%
— 獨立第三方	100.0%	100.0%	100.0%
住宅物業	100.0%	100.0%	100.0%
— 城發集團及其聯繫人	100.0%	100.0%	100.0%
— 獨立第三方	—	—	100.0%
城市服務			
照明系統運營	100.0%	100.0%	100.0%
— 城發集團及其聯繫人	—	100.0%	100.0%
— 獨立第三方	100.0%	100.0%	100.0%
停車場運營	95.9%	98.6%	96.7%
— 城發集團及其聯繫人	97.1%	98.6%	96.6%
— 獨立第三方	66.7% ⁽³⁾	100.0%	100.0%
市政環衛服務	100.0%	100.0%	100.0%
商業運營服務	100.0%	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 由於園林綠化及工程項目為一次性項目，故保留率並不適用。
- (2) 於2022年，來自城發集團及其聯繫人的公共項目保留率較低，主要由於三個原因：(i)將我們的資源重新分配給利潤更高的項目；(ii)若干臨時項目到期；及(iii)不需要物業管理服務的項目屆滿。
- (3) 來自獨立第三方的停車場運營項目的保留率於2021年較低，乃由於兩個項目因其指定用地無法繼續用作停車場而到期。

概 要

收入的選定重大波動

按服務類型劃分

下表載列所示年度我們的收入按服務類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
— 公共物業	69,894	16.2	72,458	13.7	74,015	11.4
— 商業物業	95,191	22.1	105,798	20.0	114,563	17.6
— 住宅物業	1,264	0.3	2,483	0.5	12,384	1.9
— 增值服務	25,907	6.0	26,727	5.0	36,940	5.6
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
— 園林綠化及工程	83,482	19.3	125,847	23.8	186,347	28.6
— 照明系統運營	30,856	7.1	64,007	12.1	67,497	10.4
— 停車場運營	42,089	9.8	40,633	7.7	46,733	7.2
— 市政環衛服務	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.0
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總計	431,653	100.0	528,523	100.0	651,875	100.0

我們的收入從2021年的人民幣431.7百萬元增長22.4%至2022年的人民幣528.5百萬元，主要是由於城市服務及物業管理服務的業務增長驅動所致，城市服務及物業管理服務的業務增長是由於(i)2022年湘江財富金融中心項目的收入比2021年增加人民幣10.1百萬元；(ii)我們於2022年承接的13個大型園林綠化及工程項目貢獻總收入人民幣41.1百萬元；及(iii)長沙市城市功能照明運維項目的收入比2021年增加人民幣31.2百萬元。

概 要

我們的收入從2022年的人民幣528.5百萬元增長23.3%至截至2023年的人民幣651.9百萬元，主要是由於(i)城市服務的業務增長所驅動，而城市服務的業務增長是由於2023年新參與的11個大型園林綠化及工程項目的收入貢獻人民幣61.1百萬元，及(ii)物業管理服務的業務增長，主要歸因於(a)在管建築面積增加，(b)在管項目數量增加，及(c)增值服務的業務擴張。

按項目來源劃分

下表載列所示年度我們的收入按項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及 其聯繫人	303,196	70.2	348,766	66.0	419,843	64.4
獨立第三方	128,457	29.8	179,757	34.0	232,032	35.6
— 政府／公共機構	117,869	27.4	161,618	30.6	167,048	25.6
— 國有企業	4,437	1.0	9,646	1.8	57,774	8.9
— 其他	6,151	1.4	8,493	1.6	7,210	1.1
總計	<u>431,653</u>	<u>100.0</u>	<u>528,523</u>	<u>100.0</u>	<u>651,875</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示年度我們的收入按服務類型及項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務⁽¹⁾	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城發集團及 其聯繫人	131,991	30.6	150,576	28.5	171,634	26.3
獨立第三方	60,265	14.0	56,890	10.7	66,268	10.2
— 政府／公共機構	57,674	13.4	55,084	10.4	47,787	7.3
— 國有企業	1,380	0.3	1,806	0.3	12,661	1.9
— 其他	1,211	0.3	-	-	5,820	1.0

概 要

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城市服務 ⁽¹⁾	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
城發集團及其聯繫人	117,160	27.1	151,853	28.7	187,526	28.8
獨立第三方	68,192	15.8	122,867	23.3	165,764	25.4
－ 政府／公共機構	60,195	14.0	106,534	20.2	119,261	18.3
－ 國有企業	3,057	0.7	7,840	1.5	45,113	6.9
－ 其他	4,940	1.1	8,493	1.6	1,390	0.2
商業運營服務 ⁽¹⁾⁽²⁾	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總收入	<u>431,653</u>	<u>100.0</u>	<u>528,523</u>	<u>100.0</u>	<u>651,875</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源（如物業開發商、業主、停車位出租人及城市服務（停車場運營除外）合約對手方），而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。尤其是，就城市服務（停車場運營除外）而言，合約對手方為本集團服務的最終用戶。
- (2) 於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的項目的收入持續減少，分別佔各年度總收入的70.2%、66.0%及64.4%，主要是由於來自獨立第三方的城市服務項目的收入增加。

於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的收入貢獻高於來自獨立第三方的物業管理項目的收入貢獻，主要是由於在管建築面積以及來自城發集團及其聯繫人的項目數量增加。

於往績記錄期間，來自獨立第三方的城市服務項目的收入貢獻分別佔城市服務收入的36.8%、44.7%及46.9%，主要是由照明系統運營及市政環衛服務的收入貢獻所驅動。

概 要

按客戶劃分

下表載列所示年度我們的收入按服務類型及客戶劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
－城發集團及其聯繫人	59,263	13.7	78,900	14.9	83,329	12.8
－獨立第三方	132,993	30.9	128,566	24.3	154,573	23.7
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
園林綠化及工程	83,482	19.3	125,847	23.8	186,347	28.6
－城發集團及其聯繫人	75,596	17.5	109,677	20.7	141,202	21.7
－獨立第三方	7,886	1.8	16,170	3.1	45,145	6.9
照明系統運營	30,856	7.1	64,007	12.1	67,497	10.3
－城發集團及其聯繫人	–	–	1,938	0.4	5,944	0.9
－獨立第三方	30,856	7.1	62,069	11.7	61,553	9.4
停車場運營	42,089	9.8	40,633	7.7	46,733	7.2
－城發集團及其聯繫人	1,037	0.2	1,096	0.2	1,651	0.3
－獨立第三方	41,052	9.6	39,537	7.5	45,082	6.9
市政環衛服務	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.1
－城發集團及其聯繫人	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.1
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
－城發集團及其聯繫人	47,020	10.9	43,115	8.2	57,366	8.8
－獨立第三方	7,025	1.6	3,222	0.6	3,317	0.5
小計						
－城發集團及其聯繫人	182,916	42.4	234,726	44.4	289,492	44.4
－獨立第三方	248,737	57.6	293,797	55.6	362,383	55.6
總計	431,653	100.0	528,523	100.0	651,875	100.0

概 要

有關往績記錄期間我們的收入按服務類型及項目來源劃分的詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－收入」一節。

毛利及毛利率的選定重大波動

下表載列所示年度我們的毛利及毛利率按服務類別及項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	38,401	20.0	30,164	14.5	35,950	15.1
－城發集團及其聯繫人	26,711	20.2	22,145	14.7	24,273	14.1
－獨立第三方	11,690	19.4	8,019	14.1	11,677	17.6
城市服務	39,992	21.6	66,433	24.2	78,009	22.1
－城發集團及其聯繫人	18,854	16.1	30,589	20.1	40,981	21.9
－獨立第三方	21,138	31.0	35,844	29.2	37,028	22.3
商業運營服務⁽¹⁾	28,913	53.5	24,950	53.8	37,872	62.4
總計	<u>107,306</u>	24.9	<u>121,547</u>	23.0	<u>151,831</u>	23.3

附註：

(1) 於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

概 要

按服務類型劃分

於往績記錄期間，我們的整體毛利呈上升趨勢。特別是，城市服務毛利佔比從2021年的37.3%提高至2022年的54.7%，且保持相對穩定（於2023年為51.4%），並成為我們整體毛利的主要來源，這主要是因為我們抓住了城市服務市場化的機遇以及政府對公共事業投資的持續增加。我們的物業管理服務毛利率由2021年的20.0%減少至2022年的14.5%，乃主要由於勞工成本（平均勞工工資及聘用人數增加所致）增加（與我們2021年至2022年的業務擴張一致），及2021年至2022年，電力單價上漲。勞工及水電成本為我們物業管理服務的主要成本組成部分。因此，勞工及水電成本增加對物業管理服務的毛利率的影響較大，而其對城市服務及商業運營服務的影響並不顯著。為保持及提高物業管理項目日後的盈利能力，本集團正探索節約成本的措施，如(i)於公共區域進行節能改造，降低能源消耗；(ii)在非高峰時段減少日常工作人員數量，同時在高峰時段靈活補充人員，以應對增加的工作量，從而降低勞工成本；及(iii)通過簡化任務，使用自動化流程及優化勞動力績效，提高勞動效率。受益於節約成本措施，我們物業管理服務的毛利率從2022年的14.5%提高至2023年的15.1%。我們相信，隨著上述措施的實施，預期本集團日後能夠維持其物業管理項目的盈利水平。

我們的整體毛利從2021年的人民幣107.3百萬元增加至2022年的人民幣121.5百萬元，而整體毛利率從2021年的24.9%下滑至2022年的23.0%，主要是由於我們的物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%下降至2022年的14.5%，而物業管理服務的毛利率下降主要是由於電力單價上漲，連同嚴格的疫情預防等因素。

於2022年及2023年，我們的整體毛利率保持穩定，分別為23.0%及23.3%。

按項目來源劃分

於2021年及2022年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利及毛利率分別為人民幣26.7百萬元及人民幣22.1百萬元以及20.2%及14.7%，而來自獨立第三方的物業管理項目的毛利及毛利率分別為人民幣11.7百萬元及人民幣8.0百萬元以及19.4%及14.1%。我們來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率仍與來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率相若。於2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利及毛利率為人民幣24.3百萬元及14.1%，而來自獨立第三方的物業管理項目的毛利為人民幣11.7百萬元及17.6%。城發集團及其聯繫人授予的物業管理項目毛利率較低，主要由於我們將三個現有項目開發為標桿項目以提高我們的聲譽及競爭

概 要

力的計劃，旨在吸引潛在客戶及項目。本集團選擇三個具有不同特色的現有項目，即(i)湘江財富金融中心物業管理服務項目(作為多功能商業及辦公綜合體)；(ii)長沙西中心項目(作為交通樞紐)；及(iii)湘江時代項目(作為辦公樓)(均來自城發集團)，作為標桿項目。該舉措允許我們向潛在客戶展示我們的能力及服務。執行該等標桿項目(就額外的人力及預算而言，包括其他人員及更高的平均工資)及組織各種文化活動(以提高客戶參與度及忠誠度)已產生其他資源及成本。我們的董事確認，在不久的將來，本集團計劃專注於現有的標桿項目，及在不久的將來並無計劃追求其他新的標桿項目以提高成本效率。

於2021年、2022年及2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的城市服務項目的毛利及毛利率分別為人民幣18.9百萬元、人民幣30.6百萬元及人民幣41.0百萬元以及16.1%、20.1%及21.9%，而來自獨立第三方的城市服務項目的毛利及毛利率分別為人民幣21.1百萬元、人民幣35.8百萬元及人民幣37.0百萬元以及31.0%、29.2%及22.3%。來自獨立第三方的城市服務項目的毛利率較高主要是由於我們自2021年起擴大了照明系統運營服務項目，該項目毛利率相對較高且均來自獨立第三方。來自獨立第三方的城市服務項目的毛利率由2022年的29.2%下降到2023年的22.3%，主要是由於園林綠化及工程項目的收入佔比提高，而毛利率相對較低。

於往績記錄期間，我們商業運營服務項目的所有毛利均來自城發集團及其聯繫人及分別為人民幣28.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣37.9百萬元。於2021年及2022年，我們商業運營服務的毛利率保持相對穩定，分別為53.5%及53.8%，但從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%，主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益。於2023年，我們的運營項目及商業運營服務產生的收入均有所增加，乃主要由於岳麓山公司委託的新物業。同時，新項目與我們現有的運營項目位置相鄰，這使我們能夠通過整合多個運營項目的管理、員工、服務計劃、招商及運營資源來提高成本效益。因此，我們能夠在不產生比例成本的情況下擴大商業運營服務的業務規模，從而在2023年提高該業務分部的毛利率；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

概 要

有關往績記錄期間我們的毛利及毛利率按服務類型及項目來源劃分的詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－毛利及毛利率」一節。

成本結構的主要組成部分

於往績記錄期間，我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本(約佔總銷售成本的52.6%至57.2%)；(ii)材料成本(約佔總銷售成本的14.3%至23.0%)；(iii)能源成本(包括水費、電費及燃氣費等)(約佔總銷售成本的8.3%至10.0%)；及(iv)維修、保養及機械使用成本(約佔總銷售成本的9.0%至10.1%)。於往績記錄期間，我們分別錄得銷售成本人民幣324.3百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣500.0百萬元。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節選部份描述－銷售成本」一節。

供應商及客戶

於往績記錄期間各年度，來自五大客戶的收入分別為人民幣259.3百萬元、人民幣358.1百萬元及人民幣432.8百萬元，分別佔有關年度我們總收入的60.1%、67.7%及66.4%。於往績記錄期間各年度，來自最大客戶的收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔有關年度我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。截至2021年及2022年12月31日止各年，除城發集團及其聯繫人(為國有投資企業)外，我們的五大客戶均為政府或公共機構。截至2023年12月31日止年度，我們五大客戶中有兩個是國有投資企業，其他則是政府或公共機構。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的所有五大客戶均為獨立第三方。

於往績記錄期間各年度，向五大供應商採購的金額分別為人民幣102.8百萬元、人民幣146.5百萬元及人民幣162.5百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的36.2%、39.8%及36.3%。於往績記錄期間各年度，我們向最大供應商處採購的金額分別為人民幣47.0百萬元、人民幣75.9百萬元及人民幣80.7百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的16.6%、20.6%及18.0%。於往績記錄期間各年度，我們的五大供應商中，除城發集團及其聯繫人及一家電力供應商(均為國有投資企業)外，其他均為私營實體。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的五大供應商均為獨立第三方。

概 要

我們的優勢

我們認為以下競爭優勢已為我們的成功作出貢獻及將有助帶動我們日後的增長：

- 鑒於中國湖南省的物業管理市場高度分散，我們於湖南省（尤其是長沙市）的佔有率及地理重心使我們可有利地推動整體業務的增長；
- 依託城發集團的品牌知名度，我們擁有可持續增長機會，支撐我們拓展與獨立第三方的業務；
- 從物業管理服務到城市服務，我們對城市空間的深刻理解和覆蓋，帶給我們競爭優勢；
- 標準化和定制化的服務流程以及優質的服務有助於我們樹立品牌形象；及
- 通過有效的人力資源管理系統支持，我們的管理團隊高度專業且經驗豐富。

有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭優勢」一節。

我們的策略

為更有效達至我們的策略目標，我們擬實施以下策略：

- 鞏固我們在湖南省長沙市的地位，並通過多渠道繼續擴大我們的業務規模；
- 提升服務能力，保持服務供應多樣化；
- 加大對技術開發的投資，以提高我們的技術及數字能力；及
- 堅持以人才為本的管理方針，持續完善人力資源管理體系。

有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的歷史財務資料的財務數據概要，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。下文所載財務數據概要應與本文件中的歷史財務資料（包括相關附註）一節一併閱讀，以保證其完整性。歷史財務資料乃根據IFRS會計準則編製。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	431,653	528,523	651,875
銷售成本	<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利	107,306	121,547	151,831
其他淨收入	8	3,790	2,184
銷售開支	(4,717)	(4,454)	(4,742)
行政開支	(42,324)	(43,744)	(53,391)
預期信貸虧損	<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤	48,353	66,381	88,616
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	4,646	3,092	2,178
財務收入	1,180	1,221	2,212
財務成本	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
稅前利潤	54,178	70,686	93,000
所得稅	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面 收入總額	<u>40,841</u>	<u>53,596</u>	<u>70,178</u>
歸屬於：			
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178
非控股權益	<u>441</u>	<u>501</u>	<u>—</u>
	<u>40,841</u>	<u>53,596</u>	<u>70,178</u>
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	<u>0.34</u>	<u>0.44</u>	<u>0.58</u>

概 要

於2021年、2022年及2023年，我們的純利分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，呈持續上升趨勢，與我們的物業管理服務及城市服務收入的增長趨勢一致。

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
非流動資產總值	62,884	45,750	53,834
流動資產總值	393,689	493,715	596,260
資產總值	456,573	539,465	650,094
非流動負債總額	–	30	2,132
流動負債總額	312,658	353,759	392,108
負債總額	312,658	353,789	394,240
流動資產淨值	81,031	139,956	204,152
資產淨值	143,915	185,676	255,854
實繳資本／股本	10,000	120,000	120,000
儲備	132,312	65,676	135,854
本公司權益股東應佔權益總額	142,312	185,676	255,854
非控股權益	1,603	–	–
權益總額	143,915	185,676	255,854

我們的資產淨值從截至2021年12月31日的人民幣143.9百萬元增加人民幣41.8百萬元至截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元，主要由於我們於2022年錄得利潤及全面收入總額人民幣53.6百萬元，部分被重組的影響人民幣11.8百萬元（主要涉及(i)我們於2021年12月31日以零代價將杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產無償轉讓予岳

概 要

麓山公司的視作分配（主要由本集團專注於物業管理及城市服務，同時將杜甫江閣旅遊經營業務與城發集團公司文旅業務進行整合的策略所推動）；及(ii)我們於2022年8月19日向城發智慧出行公司支付約人民幣9.8百萬元的收購代價，以獲得停車場公司100.0%的股權，以便將停車場管理業務整合至我們的城市服務)所抵銷。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論」。我們的資產淨值從截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元增加人民幣70.2百萬元至截至2023年12月31日的人民幣255.9百萬元，主要由於我們於2023年錄得利潤及全面收入總額人民幣70.2百萬元，且於同年未宣派股息。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣81.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣204.2百萬元。我們流動資產淨值的整體增長超過我們的資產淨值的整體增長，因為與往績記錄期間各年末資產淨值的整體增長相比，我們對非流動資產的投資減少（經扣除折舊、攤銷及相關收入後）。具體而言，截至2023年12月31日，(i)我們的現金及現金等價物與2021年12月31日相比增加人民幣80.3百萬元，主要是由於保留了淨利潤以及結清應收及應付關聯方的款項；及(ii)我們的合同資產、預付款項及貿易應收款項與2020年12月31日相比增加人民幣116.3百萬元，主要是由於我們的客戶服務費有所增加，以及因園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務的擴張而導致收入有所增加。該增加部分被貿易應付款項及其他應付款項增加人民幣97.8百萬元（主要歸因於園林綠化及工程服務業務的擴張）所抵銷，反映我們應收及應付款項（均屬貿易及非貿易性質）的總體結餘有輕微波動。

有關詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論」一節及本文件附錄一所載「會計師報告－綜合權益變動表」一節。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
營運資金變動前的			
經營現金流量	70,090	86,213	102,987
營運資金變動	(21,347)	(79,942)	19,174
已付所得稅	(5,370)	(14,387)	(44,467)

概 要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
經營活動所得／ (所用) 現金淨額	43,373	(8,116)	77,694
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(41,057)	20,349	58,293
融資活動所用現金淨額	(765)	(18,338)	(49,599)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	1,551	(6,105)	86,388
於年初的現金及現金等價物	128,376	129,927	123,822
於年末的現金及現金等價物	129,927	123,822	210,210

截至2022年12月31日止年度，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣8.1百萬元，主要由於(i)營運資金變動，主要反映(a)合同資產增加人民幣74.5百萬元(反映我們照明系統運營服務的認證週期相對較長)、及(b)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣46.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣53.6百萬元所抵銷；及(ii)已繳納所得稅人民幣14.4百萬元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析－經營活動所得／(所用) 現金淨額」一節。

主要財務比率

下表載列我們於所示年度或截至所示日期的若干主要財務比率。

	截至12月31日止年度／截至該日		
	2021年	2022年	2023年
毛利率 ⁽¹⁾	24.9%	23.0%	23.3%
淨利率 ⁽²⁾	9.5%	10.1%	10.8%
權益回報率 ⁽³⁾	33.0%	32.5%	31.8%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	10.4%	10.8%	11.8%
流動比率 ⁽⁵⁾	1.3	1.4	1.5
速動比率 ⁽⁶⁾	1.3	1.4	1.5
資產負債比率 ⁽⁷⁾	217.3%	190.5%	154.1%

概 要

附註：

- (1) 毛利率使用年內毛利除以年內總收入再乘以100%計算。
- (2) 淨利率使用年內利潤及全面收益總額除以年內總收入再乘以100%計算。
- (3) 權益回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末權益總額的平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末資產總值的平均數再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 速動比率按流動資產減去存貨除以流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按我們的負債總額除以我們截至有關日期的股本總額再乘以100%計算。

有關詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，包括(i)與我們的業務及行業；(ii)與經營業務所在地區；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們所面臨的部分主要風險包括但不限於以下各項：

- 我們的大部分業務集中於湖南省長沙市，我們容易受該地區政府政策或經營環境不利變動的影響；
- 我們於往績記錄期間的大部分項目來自城發集團及其聯繫人，以及長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業；
- 我們可能無法取得新的服務合同或重續我們現有的服務合同；
- 延遲收到款項或未能向客戶收取服務費可能導致我們的貿易應收款項出現減值損失的風險，並對我們的財務狀況和流動性產生不利影響；
- 損壞我們在管或運營物業的公共區域以及我們提供照明運營系統服務的城市公共區域，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；及
- 勞工成本增加可能會對我們的業務造成不利影響，並削弱我們的盈利能力。

概 要

這些風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應參閱本文件「風險因素」章節，以決定是否[編纂]於香港[編纂]。

近期監管發展

「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制定房地產企業「三道紅線」政策，旨在控制中國主要物業開發商計息負債規模，促進中國房地產業可持續發展。「三道紅線」政策指：(i)房地產企業資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)房地產企業淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金與短期計息貸款之比不得低於1.0。誠如我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問所告知，我們的董事認為且獨家保薦人同意，該政策並不適用於城發集團且不會對我們與城發集團的關係以及本集團的業務、經營業績及財務表現產生重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「業務－近期監管發展」。

湖南省物業服務收費管理辦法

於2022年4月1日，湖南省發展和改革委員會、湖南省住房和城鄉建設廳及湖南省市場監督管理局印發《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》(於2022年5月15日生效)。根據《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》，物業服務收費根據不同物業的性質和特點，實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行政府指導價；別墅(指帶有室外庭院的獨立式大戶型及聯排別墅)、其他非住宅物業及業主大會成立之後的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行市場調節價。《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》進一步明確了市場調節價的適用範圍，同時限制了政府指導價的適用範圍，而這將不會對本集團產生任何重大不利影響。

概 要

《境外上市試行辦法》

於2023年2月17日，中國證監會發佈6項制度規則，包括《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）及5項配套指引，自2023年3月31日起實施。根據《境外上市試行辦法》，發行人同時符合下列情形的，視為境內企業境外間接上市：(i) 境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、資產總額或淨資產，其中任何一項佔發行人同期經審計的合併財務報表中相關數據的50%以上；及(ii) 負責企業經營管理的高級管理人員大部分為中國公民或在中國境內有經常居所，且經營活動的主要部分在境內進行或主要場所位於境內。

同日，為促進《境外上市試行辦法》有序實施，中國證監會發佈了《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，其中規定，屬於備案範圍的境內企業，符合以下情形的，為存量企業：(i) 已在境外發行上市；(ii) 《管理試行辦法》施行之日前，間接境外發行上市申請已獲境外監管機構或者境外證券交易所同意且無需重新履行境外監管機構或者境外證券交易所發行上市監管程序，並在2023年9月30日前完成境外發行上市。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。

於2023年2月24日，《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（以下簡稱《**保密和檔案管理規定**》）發佈，該規定於2023年3月31日開始生效。根據《**保密和檔案管理規定**》，直接在境外發行上市的境內股份公司和間接在境外發行上市的境內經營實體向有關證券商、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供或公開披露，或者通過其境外上市實體等提供或公開披露、涉及國家秘密或者國家機關工作秘密的文件、資料，或者披露後會對國家安全或者公共利益產生不利影響的其他文件、資料，應當按照國家有關規定嚴格履行相應程序。

概 要

我們的中國法律顧問認為，(i)[編纂]及[編纂]方案的實施需要經過國內和境外主管監管部門的備案及批准程序，包括但不限於中國證監會、香港交易所和證監會；以及(ii)本公司應在香港交易所提交[編纂]後的三個工作日內向中國證監會提交備案文件。根據《境外上市試行辦法》，我們已向中國證監會提交備案文件，而中國證監會於2023年7月5日收到我們的備案文件。中國證監會確認我們的備案已於2024年2月5日完成。誠如我們的中國法律顧問所告知，[編纂]於聯交所[編纂]毋需獲得中國證監會的其他批准。

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

COVID-19爆發導致採購防護物資和聘請防疫人員的成本增加，這對我們業務的短期表現有所影響。然而，截至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務或供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。由我們提供商業運營服務的商業物業的平均入住率從截至2021年12月31日的91.2%下降至截至2022年12月31日的73.4%。我們的董事認為，平均入住率下降主要由於對商業物業的需求因若干門店根據政府抗擊COVID-19疫情的疫情防控政策暫時關閉而有所減少，但該比率隨後於截至2023年12月31日提高至93.2%，乃部分由於疫情緩解及政府防控解除所致。

COVID-19疫情對我們財務狀況的影響

由於受COVID-19疫情影響，某些租戶終止租約，及於2022年COVID-19疫情不可避免地增加了我們因抗擊COVID-19疫情而產生的額外支出，例如與加強衛生及預防措施以及聘請疫情預防人員有關的成本，從而影響了我們的收入及利潤，因此，我們的商業運營服務收入在2022年有所下降。於2021年及2022年，我們防護裝備採購開支分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。儘管COVID-19疫情對我們的財務狀況產生上述影響，但據董事所知，本集團在收繳服務費方面並未遇到任何重大困難。在COVID-19疫情於2023年初平息後，我們於2023年並無進一步產生任何防護裝備採購開支及同年我們的商業運營服務的收入實現增長。

概 要

董事認為，截至最後實際可行日期，我們的財務表現或經營業績並未受到任何重大不利影響，且預期COVID-19疫情不會對我們的日後發展產生任何重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務、財務狀況及經營業績已經並可能繼續受到COVID-19的影響」一節。

競爭

長沙市、湖南省及中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且分散。我們於2022年按在管建築面積及所有業務板塊總收入計算的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.66%及0.94%；我們於2022年按城市服務產生的收入計算的市場份額約為湖南省城市服務市場的0.42%；我們於2022年按在管建築面積計算的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.96%。此外，我們於2022年按在管建築面積及總收入計算的市場份額分別約為長沙市物業管理市場的1.65%及2.34%；我們於2022年按城市服務產生的收入計算的市場份額約為長沙市城市服務市場的1.05%；我們於2022年按在管建築面積計算的市場份額約為長沙市商業運營服務市場的3.21%。於2022年，中國物業服務百強企業（按在管建築面積計）約佔物業管理市場的46.1%，較2017年的約32.4%有所增長。根據中指院的資料，未來長沙市物業管理市場將進一步集中，而這與全國的趨勢一致。就此而言，主要市場參與者的企業規模、收入及市場份額預計將繼續以比其他市場參與者更快的速度增長。

本集團受益於城市公共服務方面的有利政策、業務結構多元化、品牌知名度和業務發展能力等因素。截至最後實際可行日期，城發集團為長沙市及湖南省最大的城市投資及開發企業（按總資產、收入及淨利潤計）。預期我們與城發集團的關係日後將為我們的物業管理及城市服務運營提供機遇。立足於以消費者市場活力著稱的長沙市，我們預期將於商業物業管理市場捕捉更多的機遇，並拓展我們的商業運營服務。董事認為，我們的多元化業務結構將使我們在其他市場參與者面前保持競爭優勢。有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

概 要

最近發展

於2023年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們成功獲授4個物業管理服務項目，及截至最後實際可行日期，我們的訂約物業管理服務項目總數為70個，總合約建築面積為12.0百萬平方米。同期，我們訂立19份園林綠化及工程協議及16份停車場運營協議。截至最後實際可行日期，我們一直在管理141個停車場運營項目、4個照明系統運營項目及3個市政環衛項目。此外，截至最後實際可行日期，我們的在管商業運營項目總數為53個，在管總建築面積為80.4萬平方米。

無重大不利變動

董事已確認，截至本文件日期，我們自2023年12月31日（即最近期經審計財務報表的編製日期）起，財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，自2023年12月31日起未發生可能會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

我們的股權架構及與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，城發集團公司（一家於中國成立的有限公司（由長沙市國資委全資擁有），且為本公司的發起人）通過其所持有的114,000,000股非上市股份於本公司直接擁有權益並有權行使本公司95%的投票權。截至最後實際可行日期，城發集團公司通過岳麓山公司（本公司另一發起人）及城投集團間接擁有我們已發行股本總額餘下5%的權益。因此，根據上市規則，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司構成一組控股股東。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），城發集團公司、城投集團及岳麓山公司將有權行使本公司合共約[編纂]%的投票權，因此，根據上市規則，仍將為我們的控股股東。有關更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

董事認為，本集團與城發集團的業務已作出明顯劃分。城發集團主要就其所開發或投資的物業及項目承擔開發商、業主及／或投資者的職責，旨在將城發集團於有關自主開發的物業及基礎設施建設項目的投資權益及品牌價值最大化；而本集團主要為輕資產服務提供商，並無持有我們的在管物業的任何擁有權，我們的物業管理服務旨在保持物業安全、清潔及具功能性，我們的城市服務旨在改善物業開發的環境及滿足

概 要

現有居民的生活需求，及我們的商業運營服務旨在推廣及營銷在管物業。儘管存在有限重疊或類似業務，董事認為，這將不會對本集團與城發集團之間的業務劃分產生重大影響，城發集團於現有有限重疊或類似業務的權益並無且將不會導致(i)本集團與城發集團於任何重大方面的任何直接或間接競爭；或(ii)本集團與城發集團於任何重大方面的任何實際或潛在利益衝突。

城發集團公司與其若干聯繫人已訂立以本集團為受益人的不競爭契據。有關更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」。

我們與城發集團建立穩固及持續的業務關係。我們相信，我們與城發集團長期密切的戰略關係為我們的可持續增長奠定了堅實基礎。

下表列明所示年度城發集團及其聯繫人於各業務板塊向本集團授予的項目數量及百分比：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)
物業管理服務	47	77.1	51	75.0	52	88.0
城市服務	230	95.0	274	95.1	314	96.6
商業運營服務	44	95.7	44	95.7	50	96.2

利用我們與城發集團合作中展示的綜合能力和專業知識，我們具備得天獨厚的優勢，並一直積極從獨立第三方獲得項目。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們從獨立第三方（作為客戶）產生的收入分別佔我們總收入的57.6%、55.6%及55.6%。尤其是，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城市服務板塊來自獨立第三方（作為客戶）的收入分別佔我們總收入的25.1%、30.7%及31.3%，且呈逐年上升趨勢；我們已經積極擴展與其他客戶（包括市政機關、公共機構及私營企業）的合作。於往績記錄期間各年度，獨立第三方產生的收入佔比（按項目來源劃分）分別約為29.8%、34.0%及35.6%。就項目來源而言，該上升趨勢表明本集團對城發集團及其聯繫人的依賴正在減少。

概 要

本集團已與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）及其聯繫人已訂立若干交易（根據上市規則第14A章將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易）。有關更多詳情，請參閱本文件「持續關連交易」。

股息

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣20,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數派付。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時的股東宣派股息總額人民幣480,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數派付。

[編纂]完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。我們目前並無正式的股息政策或固定派息比。我們派付的任何股息將由董事會綜合考慮各種因素後全權酌情決定，包括實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、一般業務狀況及業務戰略、預期營運資金需求以及未來的擴展計劃、法律、監管及其他合約限制，以及董事會認為適當的其他因素。股息的宣派及派付以及金額均須符合我們的組織章程文件，包括（在必要情況下）獲得股東批准。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	按[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值 ⁽²⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
本公司權益股東應佔每股未經審核[編纂] 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 該表所有統計數據乃基於[編纂]未獲行使的假設。
- (2) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。
- (3) 本公司權益股東應佔每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核[編纂]財務資料」所述調整後計算。

概 要

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]以及其他估計開支後，我們估計將獲得[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元。

我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於尋求物業管理服務供應商及城市服務供應商的潛在戰略收購機遇（主要區域為湖南省、江西省及貴州省），以最大限度發揮與我們現有業務的潛在協作優勢，擴大我們的地理分佈，並促進我們的業務發展；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於購買市政環衛服務及照明系統運營服務作業車輛及設備，以進一步提升我們的服務能力；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將於未來四年用於進一步技術發展，以提高我們的技術能力；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於招聘人才及改善僱員培訓，以支持業務的可持續發展；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元，將用作營運資金及其他一般公司用途。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

概 要

[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），且[編纂]未獲行使，我們預計將產生估計[編纂]總額約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元），包括[編纂]約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元），包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師費用約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）；及(ii)其他費用及開支約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）。在估計[編纂]的估計總額中，(i)約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）預計將於我們的綜合損益表扣除，其中約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）已於往績記錄期間確認為損益；及(ii)約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）直接歸因於[編纂]中[編纂][編纂]，並預期於上市後根據相關會計準則入賬列作權益扣減。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），[編纂]佔[編纂]總額的百分比約為[編纂]%。