

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並無載列可能對閣下屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

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

我們為一家陝西省國有綜合城市服務及物業管理服務提供商，業務遍及中國西北部。經過20多年發展，我們在陝西省的城市服務及物業管理行業建立了重要的市場地位並成為知名品牌。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們亦已將足跡擴展到中國西北部。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

下表載列(i)我們的三項主要業務線；(ii)我們在各業務線下提供的主要服務；(iii)我們在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於往績記錄期間各業務線的主要客戶。

業務線	主要服務	物業狀況	主要客戶
城市服務	公共物業管理服務	公共物業，如政府大樓、教育機構及醫院	
	城市環衛服務	城市物業，如公共設施	政府機構和公共機關
	城市增值服務	和基礎設施 政府大樓	

## 概 要

業務線	主要服務	物業狀況	主要客戶
住宅物業管理服務	基礎物業管理服務 增值服務	住宅物業	物業開發商、業主及住戶
商業物業管理服務	基礎物業管理服務 增值服務	辦公樓、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶

截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米及在管總建築面積為14.6百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，並進一步增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年的複合年增長率為16.0%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加19.9%至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增加36.4%至2023年的人民幣51.0百萬元。

---

## 概 要

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線。

#### 城市服務

我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，我們(a)為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、住宅小區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。

#### 住宅物業管理服務

我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務和交付前服務；及(ii)增值服務，包括私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

## 概 要

**商業物業管理服務** 我們為商業物業（包括辦公樓及產業園）的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務和交付前服務；及(ii)增值服務，包括私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

於整個往績記錄期間，我們三條業務線的收益均穩步增長。下表載列所示期間我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的收益明細。

	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)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
－ 西安經開區管委會	193,852	32.7	217,703	30.8	224,124	26.0
－ 經發控股集團	6,560	1.1	6,762	1.0	6,113	0.7
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	141,652	23.9	185,537	26.2	294,671	34.2
<b>住宅物業管理服務<sup>(1)</sup></b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
－ 西安經開區管委會	－	－	7	－	－	－
－ 經發控股集團	14,872	2.5	19,047	2.7	16,825	1.9
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	144,209	24.3	157,365	22.3	167,345	19.4
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
－ 西安經開區管委會	7,650	1.3	6,411	0.9	6,893	0.8
－ 經發控股集團	23,973	4.0	26,787	3.8	30,742	3.6
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	60,372	10.2	86,269	12.2	112,209	13.0
<b>其他<sup>(2)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
－ 西安經開區管委會	－	－	408	0.1	2,383	0.3
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	520	0.1	520	0.1	942	0.1
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

附註：

- (1) 於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，在管的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。
- (2) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

過去，我們的企業策略主要聚焦於提供城市服務及住宅物業管理服務，其合共佔我們於2021年、2022年及2023年總收入約84.4%、83.0%及82.2%。儘管如此，我們於往績記錄期間持續承接商業物業，而本集團的在管商業物業及其收入貢獻穩步增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們在管商業物業數量分別為19個、26個和33個。於2021年、2022年及2023年，我們自商業物業管理服務中獲得的收入分別為人民幣67.3百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣113.3百萬元。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自獨立第三方開發的項目，而我們來自獨立第三方開發項目的收益比例於整個往績記錄期間穩步上升，於2021年、2022年及2023年分別為62.2%、65.7%及70.2%。下表載列所示年度按業務線和物業開發商類型<sup>(1)</sup>劃分的收益明細。

	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)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
— 經發控股集團	37,713	6.4	41,210	5.8	44,624	5.2
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	304,351	51.2	368,792	52.2	480,284	55.7
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
— 經發控股集團	106,068	17.9	109,271	15.5	104,252	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	53,013	8.9	67,148	9.5	79,918	9.2
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
— 經發控股集團	79,874	13.5	91,251	12.9	104,040	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	12,121	2.0	28,216	4.0	45,804	5.3
<b>其他<sup>(3)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 按物業開發商類型劃分的收益與房產來源有關，並不代表自物業開發商直接產生的收益。
- (2) 西安經開區管委會並非物業開發商，因為其為不從事物業開發的行政機構。
- (3) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

## 概 要

下表載列所示期間我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023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)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>37,516</b>	<b>11.0</b>	<b>40,894</b>	<b>10.0</b>	<b>57,771</b>	<b>11.0</b>
– 西安經開區管委會	31,472	16.2	25,529	11.7	30,230	13.5
– 經發控股集團	1,466	22.3	1,125	16.6	1,385	22.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	4,578	3.2	14,240	7.7	26,156	8.9
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>26,511</b>	<b>16.7</b>	<b>29,652</b>	<b>16.8</b>	<b>26,995</b>	<b>14.7</b>
– 西安經開區管委會	–	–	1	14.3	–	–
– 經發控股集團	3,921	26.4	4,765	25.0	3,995	23.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	22,590	15.7	24,886	15.8	23,000	13.7
<b>商業物業管理服務</b>	<b>22,038</b>	<b>24.0</b>	<b>30,625</b>	<b>25.3</b>	<b>32,668</b>	<b>21.8</b>
– 西安經開區管委會	1,727	22.6	1,506	23.5	1,533	22.2
– 經發控股集團	4,843	20.2	6,239	23.3	3,799	12.4
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	15,468	25.6	22,520	26.1	27,336	24.4
<b>其他<sup>(1)</sup></b>	<b>161</b>	<b>31.0</b>	<b>186</b>	<b>20.0</b>	<b>602</b>	<b>18.1</b>
– 西安經開區管委會	–	–	18	4.4	399	16.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	161	31.0	168	32.3	203	21.6
<b>總計</b>	<b>86,226</b>	<b>14.5</b>	<b>100,997</b>	<b>14.3</b>	<b>118,036</b>	<b>13.7</b>

附註：

- (1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

---

## 概 要

---

我們的整體毛利率受到城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的共同影響。任何一條業務線毛利率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。我們的整體毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於14.5%及14.3%。我們的整體毛利率由2022年的14.3%減少至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。

我們城市服務的毛利率通常低於其他業務線，主要是由於城市環衛服務及城市服務下的若干虧損項目的毛利率較低。於2021年、2022年及2023年，我們城市服務的毛利率分別為11.0%、10.0%及11.0%。我們城市服務的毛利率波動歸因於各種收益及成本相關因素，主要包括(i)服務項目的開始及終止；(ii)是否涉及任何虧損項目；(iii)每月服務費的定價水平；及(iv)勞工及其他成本增加，或是否採納任何有效的成本控制措施。我們應佔獨立第三方的城市服務的毛利率低於西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，因為(i)獨立第三方的若干項目為虧損項目；(ii)我們以相對較低的平均物業管理費管理獨立第三方的多個教育機構，如小學及中學；及(iii)我們投入更多時間及資源以滿足獨立第三方客戶的要求，旨在擴大我們的客戶群及減少對西安經開區管委會及經發控股集團的依賴。

我們住宅物業管理服務的毛利率主要受我們就住宅物業管理服務收取的物業管理費、在管建築面積及提供該等服務的銷售成本的綜合影響。我們住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年保持穩定，分別為16.7%及16.8%，但其後於2023年下降至14.7%。住宅物業管理服務的毛利率波動主要受到向經發控股集團及獨立第三方提供服務的毛利率影響。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會的一個規模相對較小的項目提供住宅物業管理服務。我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務的毛利率低於經發控股集團的毛利率，原因是我們於往績記錄期間向若干安置房項目提供服務，其中大部分為虧損項目。



---

## 概 要

---

我們商業物業管理服務的毛利率亦受我們就商業物業管理服務收取的物業管理費及提供該等服務的銷售成本的綜合影響。於2021年、2022年及2023年，我們商業物業管理服務的毛利率分別為24.0%、25.3%及21.8%。我們商業物業管理服務的毛利率波動歸因於各種收入及成本相關因素，主要包括(i)服務項目的開始、擴展及終止；(ii)是否涉及任何虧損項目；及(iii)勞工及其他成本增加，或是否採納任何有效的成本控制措施。我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率略高於西安經開區管委會及經發控股集團，主要是由於我們管理獨立第三方的辦公樓的數量較多，可收取較高的服務費，並總體上實現較高的毛利率。

進一步詳情請參閱「財務資料－毛利及毛利率」。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間我們的(i)在管項目數量；(ii)在管建築面積；(iii)訂約管理項目數量；(iv)合約建築面積；(v)按項目地點劃分的收益；及(vi)平均物業管理費的明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度													
	2021年				2022年				2023年					
	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	平均物業 管理費	
陝西	96	10,748	104	11,666	116	12,936	122	14,576	137	14,088	138	14,467	3.10	3.33
新疆	2	101	2	101	5	304	5	304	11	519	11	519	1.95	1.89
總計	98	10,849	106	11,767	121	13,240	127	14,880	148	14,607	149	14,986	3.08	3.28

## 概 要

下表載列截至所示日期按物業類別劃分的(i)合約物業數目；(ii)合約建築面積；及(iii)未交付建築面積明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
合約物業數目	106	127	149
— 公共物業	66	72	88
— 住宅物業	21	28	28
— 商業物業	19	27	33
合約建築面積(千平方米)	11,767	14,880	14,986
— 公共物業	3,543	4,031	4,512
— 住宅物業	5,906	7,565	6,893
— 商業物業	2,318	3,284	3,511
未交付建築面積(千平方米)	918	1,640	148
— 公共物業	580	777	—
— 住宅物業	308	770	148
— 商業物業	30	93	—

於我們截至2023年12月31日訂立的148份物業管理服務協議中，107份將於2024年底到期；10份將於2025年到期；6份將於2026年及往後年度到期，其餘並無固定年期。有關反映截至2023年12月31日按協議數量及各業務線下的管理建築面積劃分我們與西安經開區管委會、經發控股集團及獨立第三方訂立項目管線的物業管理服務協議的到期時間表，請參閱「業務－在管物業組合」。

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對穩定。下表載列於所示年度我們按業務線及物業開發商類型劃分的協議保留率明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(%)		
公共物業管理服務	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0
住宅物業管理服務	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>87.1</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	80.0

## 概 要

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
		(%)	
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0
<b>商業物業管理服務</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>94.3</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	91.7
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>96.1</b>

附註：

(1) 指並非西安經開區管委會或本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。

請參閱「業務 — 在管物業組合 — 保留率」。

## 我們的競爭優勢

我們認為下列競爭優勢促成且將繼續促成我們的成功，並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 陝西省國有城市服務及物業管理服務提供商，業務佈局中國西北部兼具穩步增長的往績；
- 多樣化服務及在管物業以及與政府機構及公共機關深度合作；
- 與經發控股集團長期穩定合作有助於業務的持續及可持續增長；
- 優質專業服務成為強大品牌的後盾；及
- 我們的管理團隊及人力資源系統支持可持續發展。

---

## 概 要

---

### 我們的業務戰略

為實現我們的使命並進一步鞏固我們的領導地位，我們擬實施以下業務戰略：

- 進一步擴大業務規模、提高市場份額及提升市場地位；
- 持續推動城市服務多樣化；
- 持續投資技術以進一步提升客戶體驗及運營效率；及
- 持續吸引、培養及留住人才。

### 控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]後（不計及[編纂]行使），本公司將由(i)經發集團擁有約[編纂]%，而經發集團由西安經開區管委會全資擁有的公司經發控股擁有約88.5%以及(ii)經發控股擁有約[編纂]%。因此，根據上市規則，經發集團及經發控股將成為我們的控股股東。

截至最後實際可行日期，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須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。為確保日後不存在競爭，我們的各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」。

我們已訂立若干交易，而根據上市規則第十四A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

---

### 與經發控股集團的關係

我們的母集團經發控股集團是西安市具有聲譽的城市開發運營商之一，隸屬於西安經開區管委會。根據其日期為2024年4月19日的2023年審計報告，經發控股於2023年的綜合收入、毛利及淨利潤分別為人民幣10,796.8百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣93.4百萬元。據中指院所告知，截至2023年12月31日，按2023年銷售收益計，經發控股集團於陝西物業開發行業的市場份額為0.7%，及按2023年在陝西的銷售收益計，其在陝西物業開發商中排名第23位。

如經發控股所確認，截至2023年12月31日，除產生虧損或我們收取相對較低物業管理服務費的四個安置房項目（我們已於2023年退出該等項目）外，經發控股集團開發的所有項目均由我們管理。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」及「關連交易」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經發控股集團從未與我們終止任何合約。截至2023年12月31日，經發控股集團(i)擁有作未來發展的土地儲備總量0.6百萬平方米；(ii)已完成28個住宅及商業項目，總銷售面積3.8百萬平方米，其中包括[四]個產業園及[一]個保障性住房項目；及(iii)八個在建住宅及商業項目，規劃總建築面積超過2.1百萬平方米，其中包括[兩]個產業園及[一]個保障性住房項目。所有項目均位於西安。

我們自2002年起與經發控股集團保持長期戰略合作關係，經發控股集團的多樣化物業組合為我們提供了潛在業務發展機會。於整個往績記錄期間，經發控股集團為我們的第二大客戶。於2021年、2022年及2023年，我們來自經發控股集團開發物業的收益分別為人民幣224.2百萬元、人民幣242.3百萬元及人民幣253.4百萬元，分別佔我們總收益的約37.8%、34.3%及29.4%。於2021年、2022年及2023年，我們來自經發控股集團作為最終付款客戶的項目的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。詳情請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係－概覽」。於2021年、2022年及2023年，我們亦向經發控股集團租賃物業以及採購綠化及其他服務，金額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的3.2%、3.1%及5.1%。

我們與經發控股集團的長期戰略關係為我們自成立以來的發展貢獻良多，並為我們於往績記錄期間的穩定增長奠定了堅實的基礎。展望未來，考慮到(i)經發控股集團與我們之間的長期合作；(ii)我們了解並熟悉經發控股集團的標準及要求，有助經發控股集團降低溝通成本；(iii)經發控股集團與我們的同共利益；(iv)物色並聘用具備可

---

## 概 要

---

比經驗及能力的新服務提供商以提供可比標準及範圍的服務所需時間及工作；及(v)經發控股集團及我們均為國有企業，控股所有權相對穩定，董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係不大可能有重大或不利變動，並會使我們未來繼續獲經發控股集團聘用，且經發控股集團選擇並聘用新服務提供商以取代我們將相對困難。更多詳情請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係－與經發控股集團互利互補的關係」。

於2021年、2022年及2023年，我們對經發控股集團開發物業的保留率分別為100.0%、100.0%及88.2%，而我們對經發控股集團開發物業的中標率維持於100.0%。我們於2023年對經發控股集團開發的物業的保留率有所下降，主要是由於我們自願退出四個安置房項目所致。

我們在獲得經發控股集團支持的同時，我們亦有能力獨立物色並把握市場機會。於整個往績記錄期間，我們一直努力通過吸納更多獨立第三方來擴大我們的客戶群，並擴充收益來源。因此，於往績記錄期間，我們來自獨立第三方開發物業的在管建築面積及由獨立第三方產生的收益整體均有所增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的物業的在管建築面積分別為5.1百萬平方米、7.1百萬平方米及9.1百萬平方米。於2021年、2022年及2023年，自西安經開區管委會以外的獨立第三方產生的收益分別為人民幣346.2百萬元、人民幣429.2百萬元及人民幣574.2百萬元，分別佔我們總收益的58.3%、60.7%及66.6%。

---

## 概 要

---

### 與西安經開區管委會的關係

西安經開區管委會於整個往績記錄期間一直是我們最大的單一客戶及經發控股的唯一股東，經發控股是一家行政機構，於1993年由西安市人民政府成立，以代西安市人民政府管理西安經濟技術開發區。西安經開區管委會主要為西安經濟技術開發區的居民及公司提供公司註冊、稅務註冊、土地供應及投資項目批准等公共行政及管理。於2021年、2022年及2023年，向西安經開區管委會提供服務所產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。詳情請參閱「業務－與西安經開區管委會的關係」。

我們與西安經開區管委會的業務關係始於2005年。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向西安經開區管委會提供的服務並無出現任何中斷或爭議，且我們與西安經開區管委會的服務協議並無出現任何終止。於2021年、2022年及2023年，我們對西安經開區管委會為最終付費客戶的項目的協議保留率維持於100.0%。於往績記錄期間，我們對西安經開區管委會項目的中標率維持於100.0%。考慮到多年來，(i)我們對西安經開區管委會的業務需求有相互深入的了解；及(ii)我們與西安經開區管委會的長期合作關係及為其提供服務的良好往績記錄令我們深諳西安經開區管委會的標準及要求，這使我們能夠降低溝通成本，並與西安經開區管委會建立互信，持續提供符合其需求及要求的優質服務，董事認為且獨家保薦人經適當而仔細的查詢後亦同意，我們於可見將來不會終止與西安經開區管委會的業務關係。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶。於2021年、2022年及2023年，我們向各年度五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣291.2百萬元、人民幣328.0百萬元及人民幣354.5百萬元，分別佔我們總收益的49.0%、46.4%及41.1%。於2021年、2022年及2023年，我們向單一最大客戶西安經開區管委會提供服務產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。進一步詳情請參閱「業務－客戶」。



---

## 概 要

---

我們的供應商主要包括提供汽油、電力以及餐飲服務的供應商。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度五大供應商的採購額分別為人民幣33.5百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣62.3百萬元，分別佔我們總採購額的24.6%、23.2%及21.3%。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度單一最大供應商的採購額分別為人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的8.2%、8.7%及5.1%。進一步詳情請參閱「業務－供應商」。

### COVID-19疫情的影響

根據中指院的資料，於往績記錄期間，COVID-19疫情的爆發對城市服務及物業管理服務提供商帶來短期壓力，因為服務提供商產生(i)購買口罩、消毒劑和其他消毒設備的更多運營成本，以及(ii)因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付的額外津貼。此外，據中指院所告知，與住宅物業相比，對商業物業(如辦公樓)收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的辦公樓租戶可能會終止其租賃協議，以避免任何進一步財務損失。

然而，根據中指院的資料，預期COVID-19疫情長遠將為城市服務及物業管理行業帶來機遇。我們預期政府可能會不時頒佈有關物業管理行業的新法規，這為我們的長期業務運營提供了更高程度的監管確定性。隨著政府開始解除相對嚴格的COVID-19措施，例如封鎖、隔離和維持健康碼的要求，令商業物業的訪客數量增加，我們也預期我們的收入將同步成長。

儘管爆發了COVID-19，我們於往績記錄期間仍取得穩定增長。我們的在管物業數量由截至2021年12月31日的98個增加至截至2022年12月31日的121個，並進一步增加至截至2023年12月31日的148個。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣862.2百萬元。

### 主要財務資料概要

以下所載財務資料歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合經審核財務報表(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。

## 概 要

### 綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比
(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
收益	593,660	100.0	706,816	100.0	862,247	100.0
銷售成本	(507,434)	(85.5)	(605,819)	(85.7)	(744,211)	(86.3)
毛利	86,226	14.5	100,997	14.3	118,036	13.7
其他收入	5,437	0.9	4,281	0.6	3,833	0.4
行政及其他開支	(48,721)	(8.2)	(49,937)	(7.1)	(53,137)	(6.2)
研發成本	-	-	-	-	(191)	(0.02)
貿易及其他應收 款項減值虧損	(1,162)	(0.2)	(5,187)	(0.7)	(3,871)	(0.4)
經營利潤	41,780	7.0	50,154	7.1	64,670	7.5
財務成本	(2,893)	(0.5)	(1,755)	(0.2)	(1,496)	(0.2)
除稅前利潤	38,887	6.6	48,399	6.8	63,174	7.3
所得稅	(7,732)	(1.3)	(10,960)	(1.6)	(12,156)	(1.4)
年內利潤及全面 收入總額	31,155	5.2	37,439	5.3	51,018	5.9

我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要由於(i)我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元，主要由於公共物業在管建築面積增加及政務輔助服務及餐飲服務擴充所致；及(ii)我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要由於我們的住宅物業在管總建築面積增加及我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長，令我們售樓處管理服務增加。我們的總收益由2022年的人民幣706.8百萬元增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元，主要由於(i)我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加28.0%至2023年的人民幣524.9百萬元，主要是由於我們公共物業在管建築面積增加，及(ii)我們的商業物業管理服務收益由2022年的人民幣119.5百萬元增加25.4%至2023年的人民幣149.8百萬元，主要是由於在管商業物業總建築面積增加以及中國解除COVID限制措施導致商業物業的訪客人數不斷增加。

## 概 要

我們的整體毛利由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要由於我們的商業物業管理服務產生的毛利增加37.3%。我們的整體毛利由2022年的人民幣101.0百萬元增加16.9%至2023年的人民幣118.0百萬元，主要由於我們來自城市服務的毛利增加41.3%。

我們的年內利潤及全面收入總額由2021年的人民幣31.2百萬元增至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增至2023年的人民幣51.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的在管建築面積擴大導致我們的收入增加；及(ii)我們償還計息借款導致財務成本下降。

### 綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>非流動資產總值</b>	<b>78,621</b>	<b>79,515</b>	<b>121,123</b>
投資性物業及其他廠房及設備	56,972	60,418	62,940
其他應收款項的非流動部分	7,463	–	–
遞延稅項資產	9,807	11,518	12,388
<b>流動資產總值</b>	<b>395,437</b>	<b>459,569</b>	<b>528,750</b>
貿易及其他應收款項	138,815	243,373	262,307
銀行及手頭現金	249,240	207,870	258,478
<b>流動負債總額</b>	<b>344,643</b>	<b>452,813</b>	<b>510,372</b>
貿易及其他應付款項	309,868	402,051	466,515
<b>流動資產淨值</b>	<b>50,794</b>	<b>6,756</b>	<b>18,378</b>
<b>權益總額</b>	<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>
本公司權益股東應佔權益總額	97,609	67,179	116,982
非控股權益	2,888	2,236	4,982

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元，主要由於(i)銀行及手頭現金增加人民幣50.6百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣18.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(iii)計息借款減少人民幣12.0百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣64.5百萬元及(ii)合約負債增加人民幣13.1百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

## 概 要

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2024年4月30日的人民幣49.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣39.0百萬元，主要是由於我們的業務擴張；(ii)預付款項增加人民幣36.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張及上市開支；及(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣34.8百萬元。

我們的淨資產由2021年的人民幣100.5百萬元減少至2022年的人民幣69.4百萬元，主要是由於我們從經發集團收購經發城市服務導致2022年的人民幣75.7百萬元被視為分派，並同時導致就共同控制下的業務合併應付經發集團的代價增加及權益減少，部分被我們於2022年的淨利潤人民幣37.4百萬元所抵銷。我們的淨資產由2022年12月31日的人民幣69.4百萬元增加至2023年12月31日的人民幣122.0百萬元，主要是由於我們2023年的淨利潤為人民幣51.0百萬元。

### 綜合現金流量表節選項目

	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)
經營所得／(所用) 現金	68,725	(17,557)	182,285
已付所得稅	(8,498)	(7,206)	(21,701)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>60,227</b>	<b>(24,763)</b>	<b>160,584</b>
投資活動所得／(所用) 現金淨額	9,890	(11,429)	(43,361)
融資活動所用現金淨額	(50,332)	(9,516)	(62,670)
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>	<b>19,785</b>	<b>(45,708)</b>	<b>54,553</b>
年初現金及現金等價物	228,800	248,585	202,877
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>248,585</b>	<b>202,877</b>	<b>257,430</b>

我們於2022年錄得經營現金流出淨額人民幣24.8百萬元，主要是由於西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢。於2023年，我們錄得經營現金流入淨額人民幣160.6百萬元，主要是由於我們已採取措施改善經營現金淨流出狀況。

## 概 要

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或期間的主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%)	31.0	53.9	41.8
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	6.6	6.9	7.9
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	1.1	1.0	1.0
資產負債比率 <sup>(4)</sup> (%)	13.9	17.3	— <sup>(5)</sup>
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.1	1.0	1.0
利息覆蓋率 <sup>(7)</sup>	14.4	28.6	43.2
毛利率 <sup>(8)</sup> (%)	14.5	14.3	13.7
淨利潤率 <sup>(9)</sup> (%)	5.2	5.3	5.9

(1) 股本回報率按年內利潤除以截至該年末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(2) 總資產回報率按年內利潤除以截至該年末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(3) 流動比率按截至各日期的流動資產除以流動負債計算。

(4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。

(5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。

(6) 速動比率按截至各日期的流動資產減存貨再除以流動負債計算。

(7) 利息覆蓋率按除稅及財務成本前利潤除以財務成本計算。

(8) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。

(9) 淨利潤率按年內利潤及全面收入總額除以收益再乘以100%計算。

---

## 概 要

---

### [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[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	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整權益股東 應佔每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整權益股東應佔每股有形資產淨值於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無設定[編纂]後的任何預定派息比率。股息派付及金額（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、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及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，宣派任何年度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－可分派儲備」。

---

## 概 要

---

### 所得款項用途

我們預計，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載金額將有關[編纂]所得款項淨額用於以下目的：

- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於將汽油車替換成新能源汽車，降低城市服務成本；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步開發我們的智慧物業管理系統；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於從多樣化渠道招聘人才；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於一般業務用途及營運資金以滿足預期有機增長及服務多樣化。

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 我們業務營運的近期發展

於2023年12月31日後及截至最後實際可行日期，我們(i)已與獨立第三方訂立三份額外協議以就(a)建築面積102,953平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣2.10元）；(b)建築面積24,460平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣1.87元）；及(c)建築面積4,449平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣11.06元）提供物業管理服務；以及(ii)已與一名獨立第三方訂立一份額外協議以就建築面積為10,454平方米的商業物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣5.80元）提供物業管理服務。

---

## 概 要

---

### 「三條紅線」政策

於2020年8月，住房和城鄉建設部與中國人民銀行聯合頒佈「三條紅線」政策，旨在控制主要物業開發商的計息債務規模，促進中國房地產行業可持續發展。根據「三條紅線」政策，(i)物業開發商剔除預付款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)物業開發商的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)物業開發商的現金短期計息貸款比率不得低於1.0。據中指院所告知，我們的董事認為，「三條紅線」政策及其可能放寬不會對經發控股集團或我們的業務營運及與經發控股集團的合作產生重大不利影響。更多詳情請參閱「業務－近期監管動態－『三條紅線』政策」。

### 關於境外上市的條例

於2023年2月17日，中國證監會發佈《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」）以及五項配套指引（統稱「試行辦法和配套指引」），其於2023年3月31日起生效。更多詳情請參閱「監管概覽－關於併購及境外上市的條例」。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，根據境外上市試行辦法，我們須完成中國證監會有關[編纂]的備案程序。我們於2023年9月25日向中國證監會呈交[編纂]及[編纂]申請備案。中國證監會已於2024年2月7日發出完成該等備案程序的通知。

### 概無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，自2023年12月31日（即本集團最新綜合財務資料的編製日期）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，且自2023年12月31日以來並無發生任何事件，將對本文件附錄一會計師報告內綜合財務報表所示資料產生重大影響。

### 競爭

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。根據中指院的



## 概 要

資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們的市場份額約為1.8%，在2023年陝西省物業管理服務提供商中排名第三。

根據中指院的資料，於2018年至2023年間物業服務百強企業管理物業的平均建築面積及平均數量均有所增加。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城市開發運營商相關聯的公司，而經發控股集團作為聲譽卓著的物業開發商為我們自身的發展奠定了堅實基礎。我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。更多詳情請參閱「業務－競爭」。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)(包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)及其他費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元))，佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額(按指示性[編纂]範圍的中位數計算)約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)將直接來自我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2024年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務涉及若干風險，而其中部分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；及(ii)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：

- 我們對西安經開區管委會及經發控股集團有所依賴，而我們的未來增長可能受到西安經開區管委會及經發控股集團的前景影響；

---

## 概 要

---

- 我們無法向閣下保證，我們能夠按有利條款簽訂新的或續訂現有城市服務協議、住宅物業管理服務協議或商業物業管理服務協議，或根本不能簽訂或續訂該等協議；
- 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；
- 我們相當部分的業務集中在西安，如果該地區的商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；及
- 我們未必能夠維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績未必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。

### 物業估值報告

於最後實際可行日期，我們擁有一項出租予第三方租戶的投資物業。根據上市規則第5.01A及5.01B條，倘構成申請人物業業務一部分的物業權益（定義見上市規則第5.01(3)條）的賬面值（定義見上市規則第5.01(1)條）佔申請人總資產的1%或以上，則文件必須載有該物業權益的估值報告全文。截至2023年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務狀況表的日期），我們投資物業的賬面值超過我們總資產的1%。因此，本文件載有有關我們投資物業的物業估值報告。物業估值報告由獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「亞太資產評估及顧問有限公司」）編製。亞太資產評估及顧問有限公司已參考相關市場上可得的可靠比較銷售憑證，並在適當情況下根據本公司提供的租賃協議所示資本化租金收入就投資物業進行估值。截至2024年4月30日，我們投資物業的估值為人民幣11.0百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。