

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列全部對閣下或屬重要的資料，該概要應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資[編纂]前應閱讀整份文件。

投資涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們為中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院的物業服務百強企業*中排名第13位。於2018年，就綜合實力而言，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌信譽及多元化服務而從與同行競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。截至2019年6月30日，我們有210個在管項目，包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構以及市政環衛項目），在管物業總建築面積逾42.7百萬平方米。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。

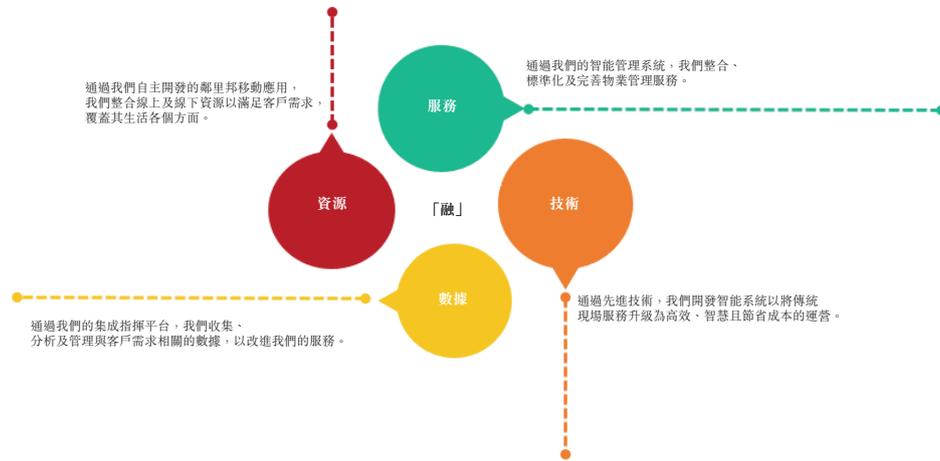
我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群—粵港澳大灣區（「大灣區」）。受益於大灣區的優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於我們全國90個在管項目中有83個位於大灣區，約佔我們在管建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。

我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶過上安全、舒適、健康及方便的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務提供商。

* 中指院每年會基於上一年度的數據（主要影響因素如管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈物業服務百強企業（物業管理公司就綜合實力的排名）。有關更多資料，請參閱本文件「行業概覽—中指院的背景及方法」。

概 要

我們緊跟先進技術，建立了「融」物業生態圈，旨在滿足不斷變化的客戶需求，提高服務質量，並改善運營效率，創造良性循環，使我們的客戶及我們可以變得更好。我們的「融」物業生態圈如下圖所示：



我們於往績記錄期間取得強勁的財務表現。我們的收入從2016年的人民幣372.9百萬元增至2018年的人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增至2018年的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。

我們的業務模式

我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及維護服務。我們開發了三種服務模式：(i)提供基本的優質物業管理服務以滿足業主及住戶日常需求的「鬱金香」模式；(ii)為業主及住戶提供提供全天候優質「一站式」管家服務的「向日葵」模式；及(iii)根據高端客戶的需求及喜好為其提供定制服務的「金百合」模式。於往績記錄期間，我們按包乾制就所有物業管理在管物業收取物業管理費。

概 要

- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，協助物業開發商展示及推廣其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務，包括交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為客戶（主要是業主及住戶）提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及住戶的日常需求，包括特色管家服務、社區購物、社區資訊及通知、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。我們通過我們的管家與客戶的線下日常互動或借助我們的線上服務平台鄰里邦移動應用提供該等服務。
- **其他專業服務。**我們與競爭者不同的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝及維修保養；(ii)智能化工程服務，包括智能社區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
合計	372,875	100	518,995	100	695,752	100	307,610	100	455,719	100

概 要

於往績記錄期，我們收益的穩定增長乃主要由於(i)我們的在管總建築面積快速擴張，此乃由於我們與時代中國集團的持續合作及我們致力於擴大我們的客戶基礎並使我們的物業管理服務組合更多元化、多業態；及(ii)我們致力於提供更多多樣化的增值及其他專業服務。

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間自各地區物業管理服務產生的總收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2016年		2017年			2018年				2018年		2019年			
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 元)	%
	(以千計，百分比除外)														
大灣區	11,311	205,323	92.6	13,989	301,286	91.2	15,530	359,574	88.9	15,144	175,141	90.0	29,479	259,045	87.6
其他城市	1,755	16,498	7.4	2,057	29,247	8.8	3,240	44,497	11.1	2,356	19,444	10.0	5,199	36,783	12.4
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收入明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2016年		2017年			2018年				2018年		2019年			
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業	7,351	163,681	73.8	8,989	239,600	72.5	10,764	283,107	70.1	9,785	138,632	71.2	12,956	184,016	62.2
非住宅物業 ⁽¹⁾	5,715	58,140	26.2	7,057	90,933	27.5	8,006	120,964	29.9	7,715	55,953	28.8	21,722	111,812	37.8
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括辦公室、商業大廈、工業園區、政府辦公大樓、醫院、機場、學校、博物館、音樂廳及已售予業主的停車位。

概 要

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
人工成本.....	169,178	59.1	218,621	56.1	286,642	56.7	140,700	62.9	225,614	67.7
清潔及園藝開支.....	50,241	17.5	85,274	21.9	101,330	20.1	45,592	20.4	60,706	18.2
維護成本.....	24,974	8.7	22,999	5.9	24,325	4.8	7,368	3.3	13,942	4.2
其他分包成本.....	16,138	5.6	21,029	5.4	46,662	9.2	12,993	5.8	11,827	3.5
公共事業成本.....	9,454	3.3	15,528	4.0	16,079	3.2	8,520	3.8	7,740	2.3
存貨成本.....	3,617	1.3	2,404	0.6	3,441	0.7	1,279	0.6	1,110	0.3
折舊及攤銷.....	5	-	1,582	0.4	1,651	0.3	788	0.4	952	0.3
其他.....	12,747	4.5	22,047	5.7	25,124	5.0	6,565	2.8	11,274	3.5
合計.....	286,354	100.0	389,484	100.0	505,254	100.0	223,805	100.0	333,165	100.0

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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	%
物業管理服務.....	40,832	18.4	61,857	18.7	97,031	24.0	44,697	23.0	71,189	24.1
非業主增值服務.....	23,752	22.8	27,236	27.1	51,438	26.2	19,264	27.4	32,271	27.6
社區增值服務.....	20,439	51.4	33,952	54.6	32,914	55.8	16,060	57.7	16,925	53.6
其他專業服務.....	1,498	21.1	6,466	25.0	9,115	25.3	3,784	25.5	2,169	19.1
合計/總計.....	86,521	23.2	129,511	25.0	190,498	27.4	83,805	27.2	122,554	26.9

概 要

2016年至2018年期間，我們總體的毛利率有所增長，主要歸因於在管物業及非業主增值服務的持續擴張而產生的規模經濟。自2018年上半年至2019年上半年，我們總體的毛利率略有下降，主要由於我們的社區增值服務下的公共空間租賃服務及我們其他專業服務下的電梯服務的收入貢獻減少。我們於2019年上半年積極主動與協商我們公共空間租賃業務的客戶以尋求更為有利的條款及優化我們有關電梯服務業務的業務模式，其導致暫停訂立部分新合約，因此我們錄得的收入較低。請參閱本文件「財務資料－合併損益表內若干項目的說明－毛利及毛利率」。

於往績記錄期間，我們管理由時代中國集團開發的物業以及外拓的物業。下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及所示期間按物業開發商劃分的物業管理收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	
	(以千計，百分比除外)														
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	77.1	13,356	295,634	73.2	12,704	140,598	72.3	15,279	191,969	64.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	5,414	108,437	26.8	4,796	53,987	27.7	19,399	103,859	35.1
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業從時代中國集團產生的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業從業主及住戶產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- (2) 指獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

於往績記錄期間，為時代中國集團所開發物業提供物業管理服務的收入貢獻佔物業管理服務總收入的百分比整體下降，主要歸因於我們持續戰略性地擴大及多樣化物業管理服務的客戶，例如我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康。

概 要

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及居民以及政府機構。於往績記錄期間，我們的最大客戶為時代中國集團，我們向其提供物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向時代中國集團提供服務之收入分別為人民幣120.5百萬元、人民幣121.5百萬元、人民幣216.6百萬元及人民幣122.3百萬元，分別佔我們總收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自向我們的前五大客戶提供服務的收入分別為人民幣126.7百萬元、人民幣136.8百萬元、人民幣237.9百萬元及人民幣133.7百萬元，分別佔我們總收入的34.0%、26.4%、34.2%及29.4%。

就所有業務而言，供應商主要為提供清潔、園藝以及若干維修及保養服務的分包商。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣43.7百萬元、人民幣72.4百萬元、人民幣109.6百萬元及人民幣44.5百萬元，分別佔銷售成本總額的15.3%、18.6%、21.7%及13.3%。

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢已使我們實現在中國物業管理行業處競爭性位置並使我們與競爭者區分開：(i)中國領先的物業管理服務提供商，紮根於大灣區並具有明顯的增長潛力；(ii)時代中國集團的支持及強大的業務發展能力增強我們的競爭力及加快擴張；(iii)多元化服務組合，迎合各類物業與客戶，創造多元化收入來源；(iv)豐富的物業管理經驗及卓越的服務質量贏得高客戶滿意率；(v)標準化及智能運營以及先進的IT系統實現運營效率及客戶體驗的提升；及(vi)經驗豐富且富有創新精神的管理團隊、具有競爭力的僱員隊伍及完善的人力資源體系支撐著我們的可持續增長。

我們的業務策略

我們計劃通過實施以下策略增強我們於中國物業管理行業的地位：(i)擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位；(ii)通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理機制實現業務快速增長；(iii)深化數字化管理系統及升級自動化運營模式，進一步優化我們的業務模式及成本控制；(iv)繼續提供多元化及差異化的增值服務，以提升客戶體驗及滿意度；(v)專注於發展我們的其他專業服務；及(vi)繼續吸引、培養及保留人才以支持業務增長。

概 要

主要財務資料概要

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的財務資料概要，應連同本文件附錄一合併財務資料（包括隨附附註）及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

篩選合併損益表項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
收入	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
毛利	86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
稅前利潤.....	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
年內／期內利潤.....	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845

篩選合併資產負債表資料項目

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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
非流動資產總值.....	153,453	179,061	178,034	221,028
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動（負債）／資產淨值....	(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385
非流動負債總額.....	6,594	6,742	1,452,834	1,382,126
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287

概 要

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日及 截至12月31日止年度			截至 2019年 6月30日 及截至該日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
	流動比率.....	70.1%	84.4%	166.3%
經調整流動比率.....	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
資產負債比率.....	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
經調整資產負債比率.....	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
資本負債比率 ⁽¹⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%
經調整資本負債比率 ⁽²⁾	55.7%	11.5%	4.7%	-
總資產回報率.....	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
經調整總資產回報率.....	5.2%	5.1%	4.4%	不適用
股本回報率.....	248.9%	129.9%	84.9%	不適用

附註：

- (1) 資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和除以截至相同日期的股本總額計算。截至2018年12月31日，我們的資本負債比率增至1,497.7%，主要是由於2018年與一家第三方資產管理公司訂立資產抵押證券（「資產抵押證券」）安排，而截至2019年6月30日減至1,022.2%，主要是因為我們償還了部分資產抵押證券。請參閱本文件「財務資料－債項」。
- (2) 經調整資本負債比率按截至相應日期的計息債務總額（不包括資產抵押債券）除以截至相同日期的股本總額計算。

有關上表主要財務指標的釋義及分析，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率概要」。

概 要

[編纂]⁽¹⁾

[編纂]規模： 初步提呈[編纂]股股份，包括(i)[編纂]股新股以供香港公眾人士認購（可予重新分配）及(ii)[編纂]股新股以供[編纂]認購（包括[編纂]項下的[編纂]）

[編纂]架構： 約[編纂]用於[編纂]（可予重新分配）及約[編纂]用於[編纂]（包括[編纂]）（可予重新分配及視乎[編纂]獲行使與否而定）

[編纂] 本公司配發及發行最多合共[編纂]股額外股份（佔[編纂]項下初步提呈發售的[編纂]數目的[編纂]）

[編纂]範圍 每股[編纂]港元至[編纂]港元

	按最低[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按最高[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]	[編纂]

(1) 表格中全部數據乃基於假設[編纂]未獲行使。

(2) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預計將予發行的[編纂]股股份計算。

(3) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使並假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計我們將收到[編纂]所得款項淨額[編纂]。我們擬按下列用途使用該等[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]（或[編纂]）將用於尋求精心選擇的戰略投資及收購機會，以及用於進

概 要

一步發展戰略聯盟；(ii)約[編纂] (或[編纂]) 將用於利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量；(iii)約[編纂] (或[編纂]) 將用於進一步發展我們的一站式服務平台；及(iv)約[編纂] (或[編纂]) 將用作運營資金及一般公司用途。詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

與控股股東的關係

該[編纂]將構成時代中國集團的分拆。

緊隨分拆完成後（未計及根據[編纂]獲行使而可能發行的股份並假設所有合資格時代中國股東悉數認購[編纂]下的[編纂]），豐亞企業（由佳名投資擁有60%及東利擁有40%）將直接持有本公司約56.06%已發行股本。佳名投資由岑先生全資擁有，東利由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有。因此，豐亞企業、佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士為我們的控股股東。

除本文件「與控股股東的關係」所披露者外，我們的控股股東並無在與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，最終控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據，其不會並促使其各自的緊密聯繫人（定義見本文件「與控股股東的關係」）不會直接或間接參與任何可能與我們的業務存在競爭的業務，或於該等業務中持有任何權利或權益，或以其他方式牽涉其中。

本集團主要透過由適用中國法律法規監管的標準投標過程獲取大多數前期物業管理服務合同。時代中國集團不會對業主委員會選擇（或替換）物業管理服務供應商產生任何決定性影響。我們認為，由於我們的管理、運營及財務獨立，於[編纂]後我們能夠獨立於控股股東及其各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於控股股東」。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等協議將於[編纂]後構成《上市規則》第十四A章項下的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易」。

概 要

近期發展

財務表現

根據初步內部數據，截至2019年8月31日止兩個月的收入及淨利潤相較2018年同期均有所增長。

新訂約物業

於2019年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們與獨立客戶簽訂合約或中標為15處物業提供物業管理服務，包含三所學校、五個住宅項目、三個政府辦公樓項目、兩個商業項目、一個物流園及一個合約總建築面積為1.8百萬平方米的公共基礎設施項目。在該等項目中，廣東省清遠南部的中國南部物流樞紐園區是連接清遠及大灣區的交匯點，推進廣清一體化並構建清遠南部物流與供應鏈樞紐。同時，我們亦訂約為港珠澳大橋珠海站口岸提供物業管理服務，這證明了我們在大灣區的優質服務及市場認可度。同期，我們共簽訂19份城市更新項目合約以提供物業管理與增值服務，包括與時代中國集團的11個項目及與第三方物業開發商的八個項目，合約總建築面積為1.1百萬平方米。大部分該等城市更新項目位於大灣區。我們為城市更新項目提供多種服務，如清潔、安保、收租管理及租戶管理。此外，於2019年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們簽訂了五份電梯服務合約、11份智能化工程服務合約及四份開荒清潔服務合約，涵蓋九個城市。

董事確認，自2019年6月30日起及直至最後實際可行日期，我們的財務、運營或交易狀況並無任何重大不利變動。

股息

宣派股息受限於我們董事的酌情考慮，取決於我們的經營績效、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事認為可能有關的其他因素。於往績記錄期間，我們並未派付或宣派任何股息。於未來，我們並無股息派付政策。董事會有絕對酌情權決定是否宣派任何年度的任何股息及其金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額亦將取決於從我們的附屬公司獲得股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計準則計算的年內溢利支付，該會計準則在許多方面與其他司法管轄區（包括《國際財務報告準

概 要

則》)的公認會計準則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的除稅後溢利(如有)為其法定儲備提供資金，而該等儲備不能作為現金股息分派。有關更多資料，見本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」。

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂]港元)，其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而截至2019年12月31日止年度，約[編纂]將自合併損益及其他全面收益表中扣除。截至2019年6月30日止六個月，我們已產生[編纂]開支[編纂]，其中約[編纂]作為預付款項入賬，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，以及約[編纂]將自我們截至2019年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，我們無法控制若干部分。該等風險可大致分為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。若干通常與我們的業務及行業有關的風險包括以下方面：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們可能會確認有關歷史收購錄得的商譽的減值虧損；(iii)我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同；(iv)我們的未來收購不一定會成功；及(v)我們的絕大部分收入產生自我們就有關時代中國集團物業開發項目提供的物業管理服務。

此等風險並非唯一可能對我們股份的價值造成影響的風險。閣下應審慎考慮本文件所載的全部資料，特別應於決定是否投資於股份前，評估本文件「風險因素」一節所載的具體風險。