

## 概 要

本概要旨在為閣下提供有關本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，並不包括對閣下而言可能屬重要的全部資料，故閣下須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。

閣下於決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們是一家中國國有綜合物業管理公司，於業內有25年經驗。我們以北京金融街區域的物業管理服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已經將業務擴大至中國重點地區的市場。截至2019年9月30日，我們在中國擁有11家附屬公司及37家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多個物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，我們就綜合實力而言在2019中國物業服務百強企業中排名第17位。截至2019年9月30日，我們為全國共137個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.0百萬平方米，其中42.1%位於北京地區。我們截至2018年12月31日的商務物業在管建築面積約為6.8百萬平方米，在2019京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2018年12月31日的辦公物業在管建築面積約為5.2百萬平方米，在2019京津冀物業服務百強企業中排名第3位。

於往績記錄期，我們的收入、年內／期間溢利及在管總建築面積持續增長。我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增長15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣612.6百萬元增長12.8%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣691.2百萬元。年內／期間溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增長10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣63.3百萬元增長37.4%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣86.9百萬元。我們的在管建築面積亦由截至2017年12月31日的約13.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的約16.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年9月30日的約19.0百萬平方米。

我們來自金融街聯屬集團的收入貢獻比例於往績記錄期略微減少。我們致力通過確保獲得獨立第三方項目的聘用來拓展我們的業務。於往績記錄期，來自獨立第三方項目產生的收入佔我們物業管理及相關服務總收入的百分比繼續上升。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，來源於獨立第三方項目產生的收入分別佔我們物業管理及相關服務總收入的13.1%、13.7%及16.1%。我們來源於獨立第三方項目的在管建築面積由截至2017年12月31日的約4.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日止的約6.2百萬平方米，並進一步增加至截至2019年9月30日的約7.7百萬平方米，佔同期我們在管建築面積的36.5%、37.7%及40.7%。

## 概 要

### 業務模式

我們向客戶（包括物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）提供綜合物業管理及相關服務，包括：(i) 客戶服務、(ii) 保安服務、(iii) 清潔及園藝服務、(iv) 工程、維修及維護服務、(v) 停車場管理服務及(vi) 配套增值服務。我們就以下物業類別提供該等服務：

- 商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及
- 非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

物業管理及相關服務					
核心服務					配套服務
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修與維護服務	停車場管理服務	增值服務
為客戶提供包括接待服務、入住及遷出服務、報事報修服務、裝修服務、客戶定期拜訪、投訴建議處理的入住、居住及遷出全過程服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝和景觀服務。	提供各種建築設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護，設備設施全生命周期管理、低碳減排節能降耗服務。	提供全方位的停車場管理服務。包括流量監控、車位使用情況、道路通行及車輛引導，以及車場設備設施管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、特約服務、資產管理服務及其他增值服務。

除物業管理及相關服務外，我們於往績記錄期通過以我們的專屬「怡己」品牌系列經營咖啡館、餐館及麵包店提供餐飲服務。

## 概 要

下表載列於所示期間我們按物業類別劃分的提供物業管理服務及相關服務以及餐飲服務所得的總收入明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)							
物業管理及 相關服務 <sup>(1)</sup> ：								
<b>商務物業</b>								
辦公樓 <sup>(2)</sup>	398,913	52.7	459,760	52.5	326,700	53.3	354,252	51.2
綜合體 <sup>(3)</sup>	78,903	10.4	79,023	9.0	58,004	9.5	60,026	8.7
零售商業大樓及酒店 <sup>(4)</sup>	54,023	7.1	52,495	6.0	41,052	6.7	40,675	5.9
<b>非商務物業</b>								
住宅物業 <sup>(5)</sup>	161,258	21.3	208,567	23.8	135,138	22.1	155,468	22.5
公共物業、醫院、 教育物業及其他	50,444	6.8	60,751	7.0	40,087	6.5	69,660	10.1
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	11,602	1.9	11,160	1.6
<b>總計</b>	<b>756,682</b>	<b>100.0</b>	<b>875,199</b>	<b>100.0</b>	<b>612,583</b>	<b>100.0</b>	<b>691,241</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 這包括租金收入，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。
- (2) 這指向以下各方提供物業管理及相關服務而產生的收入：(i)純辦公室單位；及(ii)辦公單位及零售單位／住宅單位多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 這指向包含至少三類物業的物業項目提供物業管理及相關服務而產生的收入。
- (4) 這指向以下各方提供物業管理及相關服務而產生的收入：(i)純零售單位／酒店；及(ii)零售單位及辦公室單位／住宅單位多用途物業，而零售單位佔在管建築面積超過50%。
- (5) 這指向以下各方提供物業管理及相關服務而產生的收入：(i)純住宅單位；及(ii)住宅單位及辦公室單位／零售單位多用途物業，而住宅單位佔在管建築面積超過50%。

## 概 要

下表載列於所示期間我們按地理位置提供物業管理及相關服務所得的收入明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(7)</sup>	%	收入 <sup>(7)</sup>	%	收入 <sup>(7)</sup>	%	收入 <sup>(7)</sup>	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)							
華北								
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	381,468	63.5	423,519	62.3
北京除外 <sup>(1)</sup>	65,649	8.8	85,450	9.9	61,894	10.3	67,040	9.8
西南 <sup>(2)</sup>	61,584	8.3	86,214	10.0	57,870	9.6	72,698	10.7
華東 <sup>(3)</sup>	49,515	6.7	57,926	6.7	47,333	7.9	58,059	8.5
華南 <sup>(4)</sup>	52,274	7.0	73,416	8.5	46,621	7.8	53,597	7.9
東北 <sup>(5)</sup>	5,053	0.7	8,071	1.0	5,795	0.9	4,460	0.7
華中 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	-	708	0.1
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>600,981</b>	<b>100.0</b>	<b>680,081</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此指位於天津及河北省的在管項目建築面積。
- (2) 此指位於四川省、貴州省及重慶的在管項目建築面積。
- (3) 此指位於上海及江蘇省的在管項目建築面積。
- (4) 此指位於廣東省的在管項目建築面積。
- (5) 此指位於黑龍江省的在管項目建築面積。
- (6) 此指位於湖北省的在管項目建築面積。
- (7) 這包括租金收入，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

## 概 要

### 我們與母集團的關係

於往績記錄期，我們的部分物業管理項目由金融街聯屬集團開發。

下表載列我們於所示日期的在管建築面積明細及於所示期間按項目來源劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	於12月31日				於9月30日	
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	%	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	%	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	%
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	8,375	63.5	10,221	62.3	11,281	59.3
獨立第三方	4,810	36.5	6,188	37.7	7,741	40.7
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,022</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，由我們持有非控股權益的實體所管理的物業總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.6百萬平方米。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	%	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	%	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	%	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元 (未經審核)	%
來自下列各方的								
項目：								
金融街聯屬集團	646,299	86.9	743,046	86.3	515,238	85.7	570,820	83.9
獨立第三方	97,242	13.1	117,549	13.7	85,743	14.3	109,261	16.1
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>600,981</b>	<b>100.0</b>	<b>680,081</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此亦包括租金收入，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

於往績記錄期，我們大部分收入乃產生自我們向金融街聯屬集團的項目提供物業管理及相關服務。有關收入佔本集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月總收入的86.9%、86.3%、85.7%及83.9%。於往績記錄期，向金融街聯屬集團所開發物業提供物業管理及相關服務產生的收入佔比，呈現一般下降趨勢，顯示我們逐步減少對金融街集團的依賴，主要是我們努力與獨立第三方建立關係的結果。

---

## 概 要

---

近年來，我們成功探索市場機會使項目來源多元化。於往績記錄期，我們從獨立第三方項目以及該等項目在管建築面積所產生的收入持續增加該等增長的紀錄顯示我們與獨立第三方擴展市場的能力。更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 我們的客戶及供應商

於往績記錄期，我們的主要客戶為物業開發商業主、業主委員會、租戶及住戶。

於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們來自五大客戶的收入合共為人民幣107.2百萬元、人民幣100.4百萬元及人民幣80.0百萬元，分別佔我們同期總收入14.2%、11.4%及11.5%。我們來自最大客戶的收入分別為人民幣28.0百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣25.6百萬元，分別佔我們同期總收入3.7%、3.4%及3.7%。於往績記錄期內，我們與五大客戶保持穩定業務關係。

於往績記錄期，我們的主要供應商為公用事業供應商或我們為客戶提供清潔服務及保安服務的分包商。我們亦聘請分包商提供專業維修及保養服務，以及採購消耗品，以供我們的僱員於提供物業管理及相關服務期間使用。

我們的五大供應商的採購總額分別為人民幣41.6百萬元、人民幣58.0百萬元及人民幣43.7百萬元，佔我們2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月銷售及服務成本分別6.9%、8.1%及8.0%，最大供應商的採購額分別為人民幣14.4百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣12.4百萬元，分別佔我們同期銷售及服務成本2.4%、2.1%及2.3%。於往績記錄期，我們與五大供應商保持穩定業務關係。我們一般不會與我們的五大供應商簽訂任何長期協議。

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助於我們成功並使我們在我們的競爭對手中脫穎而出：

- 強大的品牌形象，市場領先地位的先行者；
- 依托母集團多方資源優勢，我們能夠就多元化物業組合快速執行跨地區戰略計劃；
- 管理多元化物業類別組合，提供綜合物業管理及相關服務，盈利能力優勢日益凸顯；
- 團隊結構優化、穩定，管理團隊經驗豐富，完善的人才培養體系。

## 概 要

### 業務策略

我們透過以下策略旨在實現我們的願景：

- 進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力；
- 通過併購及創立合資企業，拓展物業管理及相關服務組合；
- 持續提供高品質的多元化增值服務，發展經營性增值類業務；
- 進一步提升業務數字化及標準化水平，提高服務質量成本效益；
- 加強人才隊伍建設，打造專業化團隊，進一步提升人力資源管理水平，以支持業務可持續發展。

### 過往財務資料概要

下表載列摘錄自我們的綜合財務報表（其詳情載於本文件附錄一）的節選財務數據，其應與本文件附錄一財務資料（包括相關附註）及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

### 綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	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
	(未經審核)			
收入	756,682	875,199	612,583	691,241
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(501,561)	(549,830)
毛利	145,623	161,644	111,022	141,411
經營溢利	108,694	115,420	79,628	103,207
年／期內溢利	82,655	91,536	63,268	86,924

### 綜合資產負債表概要

	截至12月31日		截至9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		
資產			
非流動資產總值	79,420	81,400	102,090
流動資產總值	648,287	672,976	848,896
資產總值	727,707	754,376	950,986



## 概 要

	截至12月31日		截至9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>權益及負債</b>			
權益總額	242,644	233,781	373,555
非流動負債			
非流動負債總額	22,493	20,338	40,056
流動負債			
流動負債總額	462,570	500,257	537,375
負債總額	485,063	520,595	577,431
<b>權益及負債總額</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>950,986</b>

## 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營活動所得現金淨額	98,807	111,115	61,642	53,682
<b>投資活動所得現金流量</b>				
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(30,456)	(23,306)	75,661	46,644
<b>融資活動所得現金流量</b>				
融資活動(所用)/所得現金淨額	(71,565)	(116,106)	(105,368)	38,525
<b>現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額</b>	<b>(3,214)</b>	<b>(28,297)</b>	<b>31,935</b>	<b>138,851</b>
年/期初現金及現金等價物	425,260	422,017	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響	(29)	24	-	-
<b>年/期末現金及現金等價物</b>	<b>422,017</b>	<b>393,744</b>	<b>453,952</b>	<b>532,595</b>



## 概 要

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		截至 9月30日 / 截至9月30日 止九個月
	2017年	2018年	2019年
	(未經審核)		
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.40	1.35	1.58
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	0.67	0.69	0.61
資本負債比率 <sup>(3)</sup>	不適用	不適用	不適用
權益回報率 <sup>(4)(6)</sup>	35.8%	38.4%	38.2%
總資產回報率 <sup>(5)(6)</sup>	12.2%	12.4%	13.6%

附註：

- (1) 流動比率乃按我們於有關期間結束時的流動資產總值除以我們於相應期間結束時的流動負債總值計得。
- (2) 資產負債比率乃按我們於有關期間結束時的負債總額除以我們於相應期間結束時的資產總值計得。
- (3) 我們於往績記錄期並無任何計息借款，因此資本負債比率對我們並不適用。
- (4) 權益回報率乃按我們(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的溢利；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的年化溢利，除以我們於相應期間開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計得。
- (5) 總資產回報率乃按我們(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的溢利；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的年化溢利，除以我們於相應期間開始及結束時的平均總資產值，再乘以100%計得。
- (6) 權益回報率及總資產回報率已年化至與過往年度相若，但並不代表實際結果。

### 我們的控股股東

截至最後實際可行日期，金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合擁有本公司已發行股本47.5%的權益。[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合將持有我們全部已發行股本[編纂]%的權益。更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 未來計劃及[編纂]

假設[編纂]並無獲行使及假設[編纂]定為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的估計[編纂]及開支後，我們估計[編纂]的所得款項淨額將約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂]的所得款項淨額按以下所載用途及金額動用：

- 我們所得款項淨額約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於尋求戰略收購及投資機遇及新設分、附屬公司以擴大我們的業務規模；
- 我們所得款項淨額約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於拓發展我們的增值類服務業務；
- 我們所得款項淨額約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於信息技術及智能設施系統建設及升級；及

## 概 要

- 我們所得款項淨額約[編纂]%，或[編纂]港元，將為我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

倘所定[編纂]低於或高於指示性價格範圍的中位數，則上述所得款項的分配將按比例予以調整。自[編纂]獲行使所收取的任何額外所得款項亦將按比例分配至上述用途。

倘所得款項淨額並無立即用於上述用途，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

### [編纂]投資

於2018年4月27日，我們的股東北京德通天泰投資有限公司、北京德泰通達投資有限公司及天泰置業與[編纂]投資者訂立股份轉讓協議，據此，北京德通天泰投資有限公司及北京德泰通達投資有限公司同意分別轉讓他們各自於天泰置業持有的60%及40%股權，而國壽不動產同意以人民幣509,000,000元的代價受讓天泰置業的100%股權，其中天泰置業擁有本公司29.49%權益的價值為人民幣267,280,000元。有關[編纂]投資及[編纂]投資者背景的更多詳情，請參閱本文件「歷史及公司架構—[編纂]投資」一節。

### [編纂]統計數據

	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 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 市值乃按隨[編纂]完成後預期已發行及發行在外[編纂]股股份計算（假設[編纂]並無獲行使）。

(2) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，按隨[編纂]完成後預期[編纂]股股份已發行及發行在外計算。

### [編纂]開支

我們的估計[編纂]開支主要包括有關[編纂]的[編纂]、法律及專業費用。假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），本公司將承擔的[編纂]開支估計將約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元與新股份發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約[編纂]港元預期於2020年於[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。在往績記錄期內，我們並無產生任何[編纂]開支。

## 概 要

### 股息及股息政策

截至2019年9月30日止九個月，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2018年股息分別為人民幣117.1百萬元及人民幣6.3百萬元。截至2018年12月31日止年度，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2017年股息分別為人民幣78.5百萬元及人民幣5.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2016年股息分別為人民幣53.5百萬元及人民幣8.0百萬元。於2019年12月13日，我們通過了一項董事會決議案，我們擬宣派本公司截至2019年12月31日累計可分派保留盈利的股息。有關股息預期將於[編纂]前悉數支付。

[編纂]後，我們計劃每年派付相當於除稅後利潤不低於30%的股息。股息的派付及金額（倘有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」一節。

### 近期發展及無重大不利變動

於2019年9月30日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立五份新合約以管理額外建築面積約0.5百萬平方米的物業。根據我們的經審核綜合財務報表，我們截至2019年12月31日止年度的收益較2018年有所增加。

於2020年1月，我們已通過開設怡己小廚(IZEECHEF)向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜擴展我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列。

董事確認，自2019年9月30日以來及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動，亦並無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表所示的數據造成重大不利影響。

### 重大風險因素概要

我們的營運及[編纂]涉及多項風險，其中很多風險並非我們所能控制。該等風險可分類為：(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。我們認為我們的主要風險包括：

- 我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景和經營業績的指引，且我們未必能按計劃達成未來增長；
- 無法保證我們將繼續獲金融街聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業；
- 我們無法向閣下保證我們能按對我們有利條款獲得或根本無法獲得新的或重續現有的物業管理服務協議；
- 我們於往績記錄期的大部分收入來自向商務物業提供物業管理及相關服務，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展；
- 我們可能因未能代表部分僱員就社會保險及住房公積金登記及／或作出適當供款而根據中國法律及法規被處以罰款或處罰。

閣下決定投資於[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。