

概 要

本概要為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。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

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們為在中國提供物業管理服務逾15年而感到自豪，且我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。根據中指院的資料，2020年及2019年，按綜合實力¹計，我們分別位列2020中國物業服務百強企業第19名和2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。¹

截至2019年12月31日，我們在21個城市擁有149個在管項目，覆蓋中國四個地區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。截至同日，我們在管項目的在管總建築面積約為22.9百萬平方米，總簽約建築面積約為37.0百萬平方米。

我們的業務涉及服務各類物業，包括住宅及非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校。在開發及提供物業管理服務時，我們秉承「服務為你，陪伴由心」的理念，強調我們致力於為客戶提供的優質服務。根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強及2019中國社區服務商品牌價值20強。

我們於2000年由歐宗榮先生及正榮集團成立，並於2004年開始為正榮的住宅物業項目提供物業管理服務。我們與正榮維持長遠合作關係，於2017年開始向由獨立第三方開發的項目提供物業管理服務。我們向正榮（我們於往績記錄期內的最大客戶）提供物業管理服務以及增值服務，而我們來自正榮的收益於2017年、2018年及2019年分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔我們同期總

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

概 要

收益的33.5%、28.2%及23.7%。於2017年、2018年及2019年，我們就由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的約88.2%、69.6%及66.4%，截至2017年、2018年及2019年12月31日涉及我們在管總建築面積的77.1%、74.5%及47.6%。我們認為，於往績記錄期，與正榮的關係，尤其是與正榮地產集團的關係，加上我們通過獲獨立第三方物業開發商或業主委聘而擴展我們項目組合的能力使得我們在收益及淨利潤上快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，並增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增加94.7%至2018年的人民幣39.5百萬元，並大幅增加至2019年的人民幣109.2百萬元。

我們的業務模式

我們擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(iv)工程維修服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(v)交付前檢驗服務。
- **社區增值服務。**我們向業主和住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)車位管理、租賃協助和其他服務和(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。

我們認為物業管理服務業務線乃我們產生收益、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。我們的非業主增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升我們的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。我們全面的社區增值服務業務線有助於增強我們與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。我們認為我們的三條業務線將繼續助力我們獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

概 要

下表載列所示年度按業務線及客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務						
－ 正榮	15,820	5.8	30,885	6.8	21,803	3.0
－ 獨立第三方 ⁽¹⁾	131,003	48.0	217,173	47.6	317,262	44.3
－ 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	-	-	-	-	3,249	0.5
小計	<u>146,823</u>	<u>53.8</u>	<u>248,058</u>	<u>54.4</u>	<u>342,314</u>	<u>47.8</u>
非業主增值服務						
－ 正榮	75,689	27.7	97,764	21.4	147,775	20.6
－ 獨立第三方 ⁽¹⁾	1,521	0.6	5,557	1.2	14,324	2.0
－ 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	33,142	12.1	46,270	10.1	100,156	14.0
小計	<u>110,352</u>	<u>40.4</u>	<u>149,591</u>	<u>32.8</u>	<u>262,255</u>	<u>36.6</u>
社區增值服務						
－ 正榮	-	-	-	-	-	-
－ 獨立第三方 ⁽¹⁾	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
－ 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	-	-	-	-	-	-
小計	<u>15,683</u>	<u>5.7</u>	<u>58,659</u>	<u>12.9</u>	<u>111,651</u>	<u>15.6</u>
總計	<u>272,858</u>	<u>100.0</u>	<u>456,308</u>	<u>100.0</u>	<u>716,220</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指獨立於正榮地產集團及控股股東的物業開發商、業主及住戶。

概 要

我們的收益於往績記錄期增長主要由於三條業務線產生的收益總體增加。特別是，物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增至2018年的人民幣248.1百萬元，並進一步增至2019年的人民幣342.3百萬元，主要由於我們擴大業務規模而令在管項目增多，因此我們的在管總建築面積增加。下表載列按所示日期劃分的我們在管建築面積以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業.....	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	14,642	221,754	64.8
非住宅物業.....	792	30,723	20.9	1,210	79,496	32.0	8,296	120,560	35.2
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

於2017年、2018年及2019年，分別有99.8%、99.7%及99.7%產生自物業管理服務的收益採用包幹制，而於該等同期分別有0.2%、0.3%及0.3%產生自物業管理服務的收益採用酬金制。

於往績記錄期，我們管理由正榮地產集團開發的項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目。下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示年度產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
由正榮地產集團開發的項目.....	7,282	129,438	88.2	9,381	172,642	69.6	10,933	227,245	66.4
由第三方物業開發商									
獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	75,416	30.4	11,607	113,549	33.2
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	398	1,520	0.4
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

概 要

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期，我們向正榮地產集團開發的所有物業提供物業管理服務。於往績記錄期，於2017年、2018年及2019年各年，我們對正榮項目的投標中標率為100.0%。於2017年、2018年及2019年，我們對獨立第三方物業開發商項目的投標中標率分別約為28.9%、51.7%及28.0%。於同期，對共同開發的項目（正榮地產集團於其中並無控股權）的投標中標率分別約為50.0%、100.0%及100.0%。我們在獨立第三方物業開發商項目中的投標中標率相對較低主要是因為為了獲得更多委聘項目，實現項目組合多元化及擴展進入正在打造品牌知名度的新市場，我們於往績記錄期參與的投標程序數目不斷增加，其中，我們於2017年、2018年及2019年分別中標16個、44個及41個項目。於往績記錄期，我們總簽約建築面積由截至2017年12月31日的16.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的24.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的37.0百萬平方米。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每月每平方米人民幣元		
由正榮地產集團開發的項目.....	2.09	2.21	2.47
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2.91	2.25	1.72
共同開發的項目 ⁽²⁾	—	—	2.38
整體平均物業管理費	2.27	2.22	2.14

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

概 要

於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目收取的平均物業管理費增加乃主要由於我們良好的往績記錄及品牌知名度提高令我們於2018年及2019年能夠就向已交付由我們管理的若干新物業提供的服務收取更高物業管理費，亦由於我們2018年及2019年的若干在管寫字樓位於上海等一、二線城市的黃金地段。2017年至2018年就由第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向新的第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。2019年就由第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費較2018年減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言為相對較新的物業類型（如工業園區），但位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合的其他物業。於2017年及2018年，就由正榮地產集團開發的項目的平均物業管理費低於由第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為大部分由第三方物業開發商獨家開發的項目是非住宅物業，與住宅物業相比，其平均物業管理費相對較高。我們亦於2019年向共同開發的項目提供物業管理服務，平均物業管理費與同年由正榮地產集團開發的項目的物業管理費相當。

下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示年度按地區劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,268	124,849	50.3	8,529	194,748	56.9
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	9,521	75,739	22.1
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	4,174	62,002	18.1
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	714	9,825	2.9
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 我們在為長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在為海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在為中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在為環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

概 要

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區。根據中指院的資料，基於2018年的相關運營數據，以非業主增值服務及社區增值服務收益在總收益中所佔百分比計，我們位居第一。按收益增長率計，我們在總部位於長江三角洲地區的2019年物業服務百強企業及2020年物業服務百強企業中分別位居第四及第九。

下表載列截至2019年12月31日，我們在管項目及已訂約但未交付項目的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	在管項目				已訂約但未交付項目 ⁽³⁾			
	建築面積		協議數目		建築面積		協議數目	
	千平方米	%	數目	%	千平方米	%	數目	%
無固定年期的物業管理服務								
協議 ⁽¹⁾⁽²⁾	9,304	40.6	69	46.3	6,903	49.1	40	48.2
截至2020年12月31日								
止年度.....	7,778	33.9	34	22.8	688	4.9	6	7.2
截至2021年12月31日								
止年度及以後年度.....	5,856	25.5	46	30.9	6,469	46.0	37	44.6
小計.....	13,634	59.4	80	53.7	7,157	50.9	43	51.8
總計.....	22,938	100.0	149	100.0	14,060	100.0	83	100.0

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，該等物業管理服務協議具固定期限，但該等年期已到期，我們會繼續提供服務直至該業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。
- (2) 截至最後實際可行日期，截至2019年12月31日無固定年期的物業管理服務協議的續約率為95.7%（包括年期已屆滿但於截至2019年12月31日仍由我們管理的物業管理服務協議）。
- (3) 已訂約但未交付項目的協議數目指項目已訂約給我們但截至2019年12月31日該等項目任何部分尚未交付予我們管理的協議數目。已訂約但未交付項目的建築面積包括已訂約但尚未交付給我們管理的任何及全部建築面積。因此，截至2019年12月31日，我們的83份已訂約物業管理服務協議包括(i)74個已訂約但未交付的住宅物業項目，總建築面積約10.9百萬平方米；及(ii)九個已訂約但尚未交付的非住宅物業項目，總建築面積約1.5百萬平方米。除該等83份已訂約物業服務協議外，截至2019年12月31日，我們亦有十個部分交付住宅物業項目，其中部分此類物業已訂約為我們的物業管理但尚未交付給我們，合共總建築面積約1.7百萬平方米，主要因為截至同日該等物業的相關部分仍在建設中。

概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	263,228	55.8
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	171,837	36.4
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	36,666	7.8
總計	<u>202,539</u>	<u>100.0</u>	<u>335,325</u>	<u>100.0</u>	<u>471,731</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的銷售成本主要包括人工成本及分包成本，兩者均佔我們各自期間銷售成本總額的86.6%、82.8%及81.9%，而我們三條業務線的銷售成本均有所增加，這整體上與我們同期的業務擴張一致。有關銷售成本主要組成部分的明細，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表的說明－銷售成本」，而有關各年度變動的分析，請參閱「財務資料－經營業績－截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度對比」及「財務資料－經營業績－截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比」。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019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	%
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	90,418	34.5
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	74,985	67.2
毛利總額／整體毛利率.....	<u>70,319</u>	<u>25.8</u>	<u>120,983</u>	<u>26.5</u>	<u>244,489</u>	<u>34.1</u>

於往績記錄期，我們的毛利及整體毛利率呈上升趨勢，主要反映更大的規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由2018年至2019年有所增長，主要由於每條業務線的毛利整體增加，尤其是社區增值服務的毛利增加。我們社區增值服務的毛利率高於其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務（如車位管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務）的勞動密集程度通常低於物業管理服務及非業主增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期，社區增值

概 要

服務的毛利率總體增加，主要由於(i)車位管理、租賃協助和其他服務因(尤其是)我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展車位租賃協助服務以來持續的業務拓展而增加；(ii)加大發展多樣化家居生活服務(如團購服務)的力度；及(iii)我們開展的營銷工作令公共區域增值服務在管建築面積增加。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019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	%
由正榮地產集團開發的項目.....	26,537	20.5	34,760	20.1	52,863	23.3
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	3,408	19.6	14,734	19.5	25,872	22.8
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	351	23.1
毛利總額／總體毛利率.....	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019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	%
住宅物業.....	23,104	19.9	31,521	18.7	48,143	21.7
非住宅物業.....	6,841	22.3	17,973	22.6	30,943	25.7
毛利總額／						
總體毛利率...	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

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、業主及住戶。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們向正榮提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、28.2%及23.7%。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣155.1百萬元及人民幣202.4百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、34.0%及28.3%。有關更多詳情，請參閱本文件「業務—客戶」。

就所有三大業務線而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、安全秩序、園藝及若干工程維修服務的外包商。於2017年、2018年及2019年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣22.8百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及11.9%。有關更多詳情，請參閱「業務—供應商」。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

- 全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商；
- 與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會；
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務；
- 通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認可度；
- 標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本控制措施；及
- 經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略來進一步鞏固我們在中國物業管理行業的市場地位：

- 擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額；
- 保持創新，不斷開發多元化的增值服務；
- 通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化；及
- 持續吸引、培養及保留人才。

概 要

主要財務資料概要

下表載列我們於所示年度的財務資料概要，並應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本文件「財務資料」一節所載的資料。

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
收益	272,858	456,308	716,220
毛利	70,319	120,983	244,489
除稅前溢利	27,703	53,266	146,482
年內溢利及全面收入總額	20,297	39,524	109,160

我們於往績記錄期內年度的收益、毛利及溢利以及全面收入總額均有快速增長，得益於(i)我們在管總建築面積及簽約建築面積增長，特別是因為往績記錄期內由正榮地產集團開發的項目的簽約及在管建築面積增加及我們為擴大物業組合及收入來源加大力度收購專注於非住宅物業的物業管理公司；及(ii)我們大力提升運營效率，包括挽留經驗豐富的專業人員及加強成本控制措施。於往績記錄期，我們的毛利率亦有所增長，主要反映我們社區增值服務的毛利率上升。更多詳情請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」。

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣15.8百萬元，主要由於(i)往績記錄期前我們的在管總建築面積相對較小，加上(ii)2014年12月前有關物業管理行業價格控制的相關中國法規及規則導致我們收取的物業管理費相對較低，及(iii)2015年前我們就在管總建築面積收取普遍較低的物業管理費無法充分補足所產生的員工成本及其他營業成本。如中指院確認，由於對中國市場物業管理服務的注意度及需求較低，以及2014年12月前（即物業管理業務的新價格控制政策《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》生效前）有關物業管理業務價格控制的相關中國法規及規則，我們就在管物業收取較低的物業管理費率，費率與行內同業收取的當前費率一致。2014年，我們的物業管理費平均約為每平方米人民幣1.33元／月。我們於2015年開始錄得淨利潤，因為(i)物業管理服務所得收益增加，該增加是由於《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》於2014年12月生效令我們收取的平均物業管理費由2015年平均每平方米人民幣1.45元／月增至2016年平均每平方米人民幣1.76元／

概 要

月及在管總建築面積因正榮地產集團的住宅物業開發業務的大幅增長而由截至2015年12月31日的3.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的5.4百萬平方米；(ii)非業主增值服務所得收益增加，該增加是由於正榮地產集團擁有更多的在開發及在銷售項目而增加需求。因此，我們於2015年及2016年錄得淨利潤將抵銷部分過往年度結轉的累計虧損並導致截至2017年1月1日錄得累計虧損人民幣15.8百萬元。有關更多詳情亦請參閱本文件「財務資料—若干綜合損益及其他全面收益表的說明—收益—過往虧損」。

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
非流動資產.....	40,707	42,931	139,912
流動資產.....	686,577	808,162	389,194
資產總值.....	727,284	851,093	529,106
流動負債.....	209,640	293,965	360,127
流動資產淨值.....	476,937	514,197	29,067
資產淨值.....	14,496	54,020	128,060
總權益.....	14,496	54,020	128,060

非流動資產增加主要由於(i)商譽、(ii)其他無形資產及(iii)投資物業自2017年12月31日至2019年12月31日全面增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得商譽金額人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元。截至該等日期，我們分別錄得其他無形資產金額人民幣11.4百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣33.0百萬元。我們的商譽主要反映收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵股權的代價與相關可識別資產淨值公平值的差額。我們的其他無形資產主要包括收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵取得的客戶關係及軟件。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—商譽」及「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—其他無形資產」。截至該等日期，我們亦分別錄得投資物業價值金額零、零及人民幣21.5百萬元，原因是我們於2019年透過江蘇蘇鐵收購停車場。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣476.9百萬元微增至截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元。我們的流動資產淨值其後由截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元減少人民幣485.1百萬元至截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項大幅減少人民幣608.5百萬元，原因是我們於2019年結算應收關聯公司非貿易款項，及(ii)就收購江蘇蘇鐵應付代價的相關其他應付款項及應計費用增加。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元		
未計營運資金變動的經營現金流量	30,925	58,221	161,618
— 營運資金變動	40,704	(4,497)	(9,092)
— (已付) / 已收利息及 (已付所得稅)	(3,167)	329	(27,307)
經營活動現金流入淨額	68,462	54,053	125,219
投資活動現金流入 / (流出) 淨額	14,715	(76,232)	663,468
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(620,088)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	33,119	(51,186)	168,599
年初現金及現金等價物	67,910	101,029	49,843
年末現金及現金等價物	101,029	49,843	218,442

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	85.2
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	20.6
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	1.1
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (倍)	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
— 經調整資本負債比率 ⁽⁵⁾ (倍)	—	0.37	0.16
毛利率 (%)	25.8	26.5	34.1
淨利潤率 (%)	7.4	8.7	15.2

附註：

- (1) 等於年內溢利除以截至該年末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於年內溢利除以截至該年末總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。
- (4) 等於計息借款總額除以截至該年末的總權益。
- (5) 等於計息借款總額 (不包括我們向信託融資安排借入的借款) 除以截至該年末的總權益。我們於該等年度的經調整資本負債比率並非根據國際財務報告準則計算，故其被視為非國際財務報告準則財務計量指標。有關更多討論，請參閱下文「主要財務資料概要—非國際財務報告準則計量指標—經調整資本負債比率」。

概 要

有關上表內主要財務比率的進一步分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」。

非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率

為了補充我們按照根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表計算的主要財務比率，我們亦使用經調整資本負債比率作為非國際財務報告準則計量指標，其並非國際財務報告準則規定或根據國際財務報告準則呈列。我們認為，呈列非國際財務報告準則計量指標（與對應國際財務報告準則計量指標一併呈列）為潛在投資者及管理層提供有用資料，以便通過消除不影響持續營運表現的若干項目（包括與日常業務過程無關的非經常項目）的潛在影響（均無計及稅務影響）比較各年經營表現。該非國際財務報告準則計量指標令投資者可以在評估我們的表現時考慮管理層所用指標。未來可能不時出現我們或會於審視財務表現時排除的項目。使用非國際財務報告準則計量指標作為分析工具存在局限性，因此閣下不應僅考慮非國際財務報告準則計量指標，或認為其可替代或優先於根據國際財務報告準則報告的經營業績或財務狀況的分析。此外，非國際財務報告準則計量指標的定義可能與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

於2016年12月，我們與獨立第三方訂立本金金額為人民幣500.0百萬元的信託融資安排，我們其後於同一個月將全部本金額預付予正榮集團。根據信託融資安排，該筆款項於2016年12月至2018年11月的年利率為9.0%，於2018年11月至2019年12月的年利率為14.0%，當時我們已悉數償還全部款項。我們向正榮集團作出的墊款基於與信託融資安排的主要條款大致相同的條款作出，而我們向正榮集團作出的墊款計息的利率與信託融資安排中對我們計息的利率相同。截至2019年12月31日，正榮集團已向我們悉數償還墊款的全部未償還金額。我們已根據2019年12月的信託融資安排償還未償還金額。有關信託融資安排及我們向正榮集團作出的相關墊款的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－其他借款」。我們將信託融資安排視為一項一次性及非經常事件，及並非日常業務過程中的一般事項或持續核心營運表現的指標，從而向潛在投資者完整公允地說明核心營運業務及財務表現，特別是(i)按年比較營運及財務表現並評估營運及財務表現的剖象；及(ii)與其他可比公司比較。有關更多詳情，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率」及「財務資料－債務－其他借款」。

概 要

下表載列於所示年度非國際財務報告準則計量指標項下經調整資本負債比率的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元，比率除外)		
計息借款總額.....	500,000	520,000	20,375
減：			
信託融資安排.....	500,000	500,000	-
非國際財務報告準則計量指標			
— 經調整計息借款.....	-	20,000	20,375
總權益.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率(倍).....	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
— 經調整資本負債比率(倍).....	-	0.37	0.16

控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，偉正、偉耀及偉天（由歐宗榮先生全資擁有）將合計直接擁有已發行股份總數約[編纂]。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，該公司股份於聯交所上市（股份代號：6158）。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務業務，因此不會或不大可能會直接或間接與本公司可能須根據上市規則第8.10條予以披露的競爭。請參閱本文件「與控股股東的關係」。

於往績記錄期，我們受聘於正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）以(i)在交付有關物業予業主之前，為其住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營或佔用的商業物業及由正榮集團的聯營公司（正榮集團持有其49.5%的股權）為潛在土地開墾而持有的其他物業提供管理及相關服務。儘管如上所述，我們認為，於[編纂]後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，我們從正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）以外的

概 要

客戶產生的收入分別佔我們總收入的54.3%、61.7%及61.9%。我們已經並將繼續採取措施，以減少對正榮地產集團所開發物業的依賴，包括收購或投資物業管理公司，以令我們的物業管理組合及社區增值服務多樣化。請參閱本文件「與控股股東的關係—我們與正榮的業務關係」及「與控股股東的關係—獨立於控股股東」。

預期本集團於[編纂]後將繼續為正榮地產集團提供服務。有關該等持續關連交易的詳情，請參閱本文件「關連交易」。

[編纂]投資

我們的[編纂]投資者Sky Bridge於2019年1月21日以代價人民幣2,524,380元收購了福建正榮5%股權，並於2019年11月7日以向Sky Bridge發行本公司當時已發行股份數目5%作為代價將之轉讓予本公司。請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資」。

[編纂]⁽¹⁾

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行的[編纂]股股份。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值於作出本文件「附錄二—未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

概 要

股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。股息宣派由董事根據我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及董事認為可能相關的其他因素酌情確定。無法保證我們將能夠按董事會的任何計劃所載的金額宣派任何股息或根本無法宣派股息。我們目前並無任何股息政策或有意不久將來宣派或派付任何股息。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料—股息」。

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模，其中(i)約[編纂]%（或[編纂]百萬港元）將用於收購其他符合我們甄選標準的物業管理公司；及(ii)約[編纂]%（或[編纂]百萬港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司；
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步開發我們的信息管理系統；
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務軟件，以提升我們提供全新及現有物業管理服務的效率，增加我們的服務範圍、提高質量並提升客戶滿意度；及
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

概 要

近期發展及無重大不利變動

我們物業管理服務的近期發展

與截至2019年12月31日的總簽約建築面積約37.0百萬平方米相比，我們截至最後實際可行日期的總簽約建築面積為41.9百萬平方米，包括由正榮地產集團開發的項目總簽約建築面積22.8百萬平方米、由第三方物業開發商獨家開發的項目總簽約建築面積16.8百萬平方米及共同開發的項目總建築面積2.3百萬平方米。在截至最後實際可行日期的總簽約建築面積中，已交付由我們管理的總建築面積為26.6百萬平方米，包括由正榮地產集團開發的項目總建築面積11.4百萬平方米、由第三方物業開發商獨家開發的項目總建築面積14.8百萬平方米及共同開發的項目總建築面積0.4百萬平方米。董事確認，正榮地產集團及其他第三方開發商自2019年12月31日起及截至最後實際可行日期所授新物業管理服務的主要條款與往績記錄期所訂立者相若。

爆發COVID-19

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於2019年底爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。新型冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖控制病毒的擴散。其後中國其他主要城市以及其他國家及地區亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制COVID-19爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於2020年1月30日，世衛宣佈COVID-19爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於2020年3月11日，世衛進一步宣佈COVID-19為全球性流行病。截至最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過210個國家和地區，且死亡人數及感染個案數目亦持續上升。

截至最後實際可行日期，中國政府已解除對武漢進行旅遊限制等部分措施。然而，疫情的爆發很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(尤其是武漢市及湖北省)房地產市場可能因(其中包括)物業建設延遲而受到不利影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。然而，根據中指院報告，預計COVID-19的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限，原因如下：(i)由於目前的在管建築面積及物業管理費率將不受COVID-19爆發影響，故現有中國物業管理市場的規模不會受到影響；及(ii)物業建設及銷售活動雖有延遲但已逐步恢復正常運營。

概 要

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑒於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團因COVID-19疫情不得不暫停營運或停止向客戶提供物業管理及增值服務，分包商及公用事業服務提供商提供的服務及原材料供應嚴重中斷，及我們的物業管理費減少的風險甚微。此外，我們在湖北省的物業管理業務於2017年、2018年及2019年分別約佔我們總收益的零、0.6%及0.5%，對我們的整體業務營運而言並不重大。截至最後實際可行日期，我們在湖北省簽訂了八個項目，總簽約建築面積約為1.5百萬平方米，其中兩個總在管建築面積約為0.2百萬平方米的項目已交付予我們管理，約佔我們在管總建築面積的0.8%。截至最後實際可行日期，我們的社區增值服務已覆蓋湖北省武漢市的約760個家庭單位。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計截至2019年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及[編纂]前將獲得償還的應收關聯方款項）足以應付我們超過12個月的所需成本。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，基於以下假設，除[編纂][編纂]的[編纂]分配用作一般業務運營和營運資金外，本集團將維持財務可行性超過36個月。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務，我們不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工（包括營運和行政人員）在雙方同意下無薪休假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，並且不產生任何重大補償；(iii)假若未事先就無薪休假徵得員工一致同意，我們可能須支付一個月員工成本以解僱前線員工；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費及其他雜費；(v)將為維持我們的最低營運水平而產生的最低營運和行政開支（包括基本總部維護成本、公用事業開支，以及作為[編纂]公司產生的費用，例如[編纂]年費、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用）；(vi)擴張計劃在有關情況下延期；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；(viii)在有關情況下不再宣派及派付股息；及(ix)在不久的將來，概無重大變動會嚴重影響上述主要假設。

概 要

上述極端情況未必會發生。上述分析僅作說明用途，且董事目前評估發生有關情況的可能性甚低。由於爆發COVID-19所引起的實際影響將取決於其後續發展；因此其對本集團造成的影響可能超出董事的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。

據董事經諮詢與我們有長期合作關係的正榮地產集團所深知，我們預計在如期交付由正榮地產集團開發的項目以供我們管理方面將不會出現重大延誤。詳情請參閱本文件「業務—爆發COVID-19的影響—爆發COVID-19對我們業務營運的影響」。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務運營、分包商及公用事業服務供應商提供的服務或供應商的材料供應均未受到任何重大干擾。基於上文所述，我們認為，COVID-19的爆發不會對我們的物業管理服務造成重大影響，因為是次爆發不會對我們的現有在管建築面積及我們收取的物業管理費產生重大不利影響。此外，由於我們的社區增值服務所賺取收益大部份來自向所管理物業的業主、住戶或租戶提供基本生活服務（主要包括公共區域的家居生活服務、車位管理、租賃協助及增值服務），我們預料社區增值服務所產生收益將不會出現重大波動。詳情請參閱本文件「業務—爆發COVID-19的影響—爆發COVID-19對我們業務營運的影響」。

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃，並對我們的辦公場所及在管物業採取加強衛生與預防措施。詳情請參閱本文件「業務—COVID-19爆發的影響—我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對措施」。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔物資以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

目前，我們其中一項業務戰略是將地域覆蓋範圍及業務擴大到四個主要地區。詳情請參閱本文件「業務—COVID-19爆發的影響—COVID-19爆發對我們業務策略的影響」。我們認為，本文件「業務—業務策略」所述擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因爆發COVID-19而更改[編纂][編纂]用途。

概 要

董事經作出適當審慎考量後確認，除COVID-19爆發的上述影響外，自2019年12月31日起及直至本文件日期，我們的業務營運、我們營運所在業務環境以及我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

[編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額（包括[編纂]）估計為人民幣[編纂]百萬元（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），相當於[編纂][編纂]總額約[編纂]%（假設[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數，及於[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用及開支人民幣[編纂]百萬元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元已於2019年扣除，而約人民幣[編纂]百萬元預期將於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，我們的[編纂]將會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

不合規事宜

於往績記錄期，我們的若干附屬公司及分公司未有根據中國相關法規為我們的若干合資格僱員按時足額繳納社會保險供款、辦理住房公積金賬戶的必要備案手續或開立住房公積金賬戶及／或按時足額繳納住房公積金供款。有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們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。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們未必能按計劃實現未來增長；

概 要

- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難；
- 我們的大部分收益來自正榮，而正榮為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區政府政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力；及
- 我們或會確認就收購事項錄得的商譽及其他無形資產的減值虧損，如此可能引致我們的資產減少，並對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

該等風險並非可能影響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，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。