

## 概 要

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

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。此外，根據中指研究院於2020年就針對2019年西南地區市場份額計（基於在管面積）進行的排名，我們獲得2019中國物業服務百強企業第一位；被中指研究院評為2020年中國物業服務企業服務質量領先企業。

我們提出「服務+科技，服務+生態」的發展戰略，堅持以客戶滿意為核心，以大數據，物聯網智慧服務平台為驅動，為全國中高端住宅，商業樓宇，產業園區，政府公建，高校醫院等業態提供智慧服務綜合解決方案。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質服務，並不斷拓展全國核心城市群的服務版圖。截至2019年12月31日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的21個省，直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。

基於我們較高的客戶滿意度、品牌美譽度，我們具備了較強的市場競爭能力。截至2019年12月31日，我們共有754個已訂約物業管理項目，合同總建築面積約為248.6百萬平方米，及我們共有417個在管物業管理項目，在管總建築面積約為120.5百萬平方米。於往績記錄期，我們的合同總建築面積快速增長，按33.7%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約139.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約248.6百萬平方米。於同期內，我們的在管總建築面積亦快速增長，按39.0%的複合年增長率由截至2017年12月31日的約62.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米。

(1) CIA每年都會發佈中國房地產管理公司100強的排名，綜合實力。CIA通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。有關以下內容的更多詳細信息，請參見「行業概覽－CIA的背景和排名方法」。評定。

## 概 要

我們與金科集團保持長期穩定的關係，根據中指研究院的資料，按合同銷售建築面積計，金科集團於2019年在中國物業開發商中排名第八。於往績記錄期，我們管理金科集團開發的幾乎所有物業。截至2019年12月31日，我們有165個由金科集團開發的在管物業，在管總建築面積約為56.8百萬平方米，佔比47.1%。**[編纂]**將構成從金科股份（我們的控股股東及一家於深圳證券交易所上市的股份有限公司）分拆，將向本集團提供更好的物業管理業務開發平台及為股東進一步提供最大化的股份價值。

由於我們廣泛的物業管理項目組合、優質服務及有效經營，於往績記錄期，我們的總收益及淨利潤得以實現大幅增長。我們的收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元大幅增至2019年的人民幣2,327.7百萬元，複合年增長率約為49.1%，及淨利潤由2017年的約人民幣113.7百萬元大幅增至2019年的人民幣374.4百萬元，複合年增長率約為81.5%。我們認為，我們的競爭優勢將繼續有助於鞏固我們現有的市場地位，確保各地區及在管項目的服務質量始終如一及更好地利用規模經濟實現未來擴張。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主（包括公共實體）及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務**。我們向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列增值服務。我們向非業主提供的增值服務主要包括(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段向物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養等服務，以協助其展示及宣傳其物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理諮詢服務，以及文件製作及印刷等其他增值服務。
- **社區增值服務**。我們致力於向業主及住戶提供全生命週期的社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括建築垃圾清運等公共空間維護服務，以及優化公共資源的利用提供場地出租、快遞、電梯廣告等服務；(iii)家居煥新服務，主要包括家庭裝修服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括房屋經紀服務及旅行社服務。
- **智慧科技服務**。我們的智慧科技服務主要專注於向物業開發商、物業管理公司及其他公司以及業主提供智能解決方案。我們的智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：我們為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案且我們向業主銷售智能化科技產品；(ii)智慧案場服務：我們於預售或物業銷售階段為物業開發商提供技術服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS（智能建築管理系統）運營平台。

## 概 要

下表載列於所示年度按各業務線劃分的總收益明細：

	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 . . . . .	760,899	72.7	1,020,300	67.0	1,465,792	62.9
非業主增值服務 . . . . .	202,931	19.4	367,530	24.1	596,391	25.6
社區增值服務 . . . . .	76,811	7.3	125,464	8.2	238,603	10.3
智慧科技服務 . . . . .	6,400	0.6	10,592	0.7	26,871	1.2
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>1,047,041</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,523,886</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,327,657</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的在管總建築面積及收益總額以及截至所示日期各自的項目數目明細：

	於12月31日																				
	2017年					2018年					2019年										
	項目數目		在管建築面積			收益		項目數目		在管建築面積			收益		項目數目		在管建築面積			收益	
	個	千平方米	%	人民幣 千元		%	個	千平方米	%	人民幣 千元		%	個	千平方米	%	人民幣 千元		%			
金科集團項目 <sup>(1)</sup> ：																					
– 住宅物業前期 <sup>(2)</sup> . . . . .	86	37,787	60.6	480,419	63.1	96	43,002	47.9	608,808	59.6	128	51,757	42.9	803,302	54.8						
– 住宅物業業主委員會 階段 <sup>(2)</sup> . . . . .	14	2,685	4.3	59,149	7.8	14	2,685	3.0	57,042	5.6	15	2,993	2.5	66,368	4.5						
– 非住宅物業 <sup>(4)</sup> . . . . .	10	1,051	1.7	23,078	3.0	19	1,575	1.8	37,472	3.7	22	2,011	1.7	53,928	3.7						
小計 . . . . .	<u>110</u>	<u>41,523</u>	<u>66.6</u>	<u>562,646</u>	<u>73.9</u>	<u>129</u>	<u>47,263</u>	<u>52.7</u>	<u>703,322</u>	<u>68.9</u>	<u>165</u>	<u>56,761</u>	<u>47.1</u>	<u>923,598</u>	<u>63.0</u>						
外拓項目 <sup>(5)</sup> ：																					
– 住宅物業前期 <sup>(2)</sup> . . . . .	39	15,013	24.1	116,094	15.3	76	30,955	34.5	183,489	18.0	116	46,119	38.3	299,455	20.5						
– 住宅物業業主委員會 階段 <sup>(2)</sup> . . . . .	14	3,222	5.2	45,297	6.0	21	3,789	4.2	67,138	6.6	26	5,021	4.2	82,346	5.6						
– 非住宅物業 <sup>(4)</sup> . . . . .	50	2,626	4.2	36,862	4.8	73	7,735	8.6	66,351	6.5	110	12,631	10.5	160,393	10.9						
小計 . . . . .	<u>103</u>	<u>20,861</u>	<u>33.4</u>	<u>198,253</u>	<u>26.1</u>	<u>170</u>	<u>42,480</u>	<u>47.3</u>	<u>316,978</u>	<u>31.1</u>	<u>252</u>	<u>63,771</u>	<u>52.9</u>	<u>542,194</u>	<u>37.0</u>						
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>213</u></b>	<b><u>62,384</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>760,899</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>299</u></b>	<b><u>89,742</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,020,300</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>417</u></b>	<b><u>120,532</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,465,792</u></b>	<b><u>100.0</u></b>						

附註：

- (1) 指(i)由金科集團獨立開發的物業或(ii)金科集團持有控股權益的物業。
- (2) 指就住宅物業管理與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同。

## 概 要

- (3) 指就住宅物業管理與業主委員會訂立的物業管理服務合同。
- (4) 指就非住宅物業管理與客戶訂立的物業管理服務合同。
- (5) 指(i)由獨立於金科集團的第三方物業開發商獨立開發的項目或(ii)金科集團並無持有控股權益的物業。外拓項目亦包括第三方建築公司建造的政府擁有的辦公樓及其他公共物業。

下表載列按地理區域劃分的截至所示日期的項目數目、截至所示日期的在管總建築面積，以及所示年度自物業管理服務產生的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	項目 數目	在管 建築面積		收益	項目 數目	在管 建築面積		收益	項目 數目	在管 建築面積		收益
		個	千平方米			千元	%			個	千平方米	
西南地區 <sup>(1)</sup> .....	111	38,916	475,936	62.5	147	48,953	627,046	61.5	192	61,699	890,018	60.8
華東及華南地區 <sup>(2)</sup> .....	72	12,301	193,920	25.5	89	16,223	239,585	23.5	130	24,159	326,124	22.2
華中地區 <sup>(3)</sup> .....	23	9,688	60,819	8.0	46	20,645	100,447	9.8	67	28,027	173,325	11.8
其他地區 <sup>(4)</sup> .....	7	1,479	30,224	4.0	17	3,921	53,222	5.2	28	6,647	76,325	5.2
<b>總計</b> .....	<b>213</b>	<b>62,384</b>	<b>760,899</b>	<b>100.0</b>	<b>299</b>	<b>89,742</b>	<b>1,020,300</b>	<b>100.0</b>	<b>417</b>	<b>120,532</b>	<b>1,465,792</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 有關地區詳細描述，請參閱「業務－物業管理服務－地域據點」。

### 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，我們最大客戶為金科集團，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，我們向金科集團提供服務產生的收入分別約為人民幣257.5百萬元、人民幣344.0百萬元及人民幣523.3百萬元，分別約佔我們總收入的24.6%、22.6%及22.5%。於2017年、2018年及2019年，五大客戶所產生的收入分別約為人民幣294.0百萬元、人民幣378.4百萬元及人民幣600.5百萬元，分別約佔我們同年總收入的28.1%、24.8%及25.8%。有關更多資料，請參閱「業務－客戶」。

就我們的所有四條業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、秩序維護、園林綠化及若干維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的採購額分別約為人民幣59.7百萬元、人民幣67.5百萬元及人民幣129.6百萬元，分別約佔我們同年採購總額的20.1%、14.9%及14.8%。有關更多資料，請參閱「業務－供應商」。

## 概 要

### 競爭優勢

我們認為我們的成功歸因於下列競爭優勢：

- 中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商；
- 優質服務加領先的滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力；
- 金科集團支持業務持續高增長；
- 領先的智能化、數字化科技平台，賦能企業高質效運行；
- 專業化、多牌照的增值服務體系，保證經營業績高質量發展；及
- 科學完善的激勵體系，凝聚年輕高效管理團隊。

### 我們的業務策略

我們計劃通過實施以下業務策略以鞏固我們在物業管理行業中的領先地位：

- 聚焦核心區域，縱向深耕鞏固我們領先的市場地位，不斷擴大業務規模；
- 以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度；
- 進一步優化智能系統平台，提升科技賦能核心競爭力，以提高我們的服務質量和運營效率；及
- 進一步建立健全治理體系，提高管理水平，打造先進企業文化和激勵機制，以不斷激發我們業務發展及人均創收能力。

### 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」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	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,047,041	1,523,886	2,327,657
毛利	280,546	390,833	635,678
除稅前溢利	136,233	197,656	450,112
年內全面收入總額	113,692	163,926	374,384

於往績記錄期，我們的收益有所增加，主要由於因持續且成功的業務擴張令在管總建築面積增加致使物業管理服務收益增加。

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣280.5百萬元、人民幣390.8百萬元及人民幣635.7百萬元。毛利整體增加主要與上述收益增長一致。

## 概 要

### 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	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	816,361	1,874,993	1,191,346
流動資產.....	1,673,608	2,250,525	2,902,547
資產總值.....	2,489,969	4,125,518	4,093,893
流動負債.....	1,453,547	1,965,611	2,440,430
流動資產淨值.....	220,061	284,914	462,117
資產淨值.....	255,047	325,927	504,995
總權益.....	255,047	325,927	504,995

我們錄得非流動資產由截至2017年12月31日的人民幣816.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,874.9百萬元及非流動資產由截至2018年12月31日的人民幣1,874.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1,191.3百萬元。非流動資產波動主要由於其他應收款項變動。有關更多詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。

我們流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元增加人民幣177.2百萬元至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元，乃主要由於：(i)截至2019年12月31日止年度的純利增加人民幣374.3百萬元導致流動資產水平增加及(ii)於2019年宣派股息人民幣146.7百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣220.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元，乃主要由於：(i)截至2018年12月31日止年度的純利人民幣163.9百萬元導致流動資產水平增加及(ii)2018年宣派股息人民幣96.8百萬元導致流動負債水平增加的合併影響。

### 綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未計營運資金變動的經營現金流量.....	143,721	217,473	437,562
經營活動所得現金淨額.....	148,171	257,825	236,801
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	490,419	(1,321,933)	490,192
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(547,884)	997,481	(810,147)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	90,706	(66,627)	(83,154)
年初現金及現金等價物.....	392,224	482,930	416,303
年末現金及現金等價物.....	482,930	416,303	333,149

## 概 要

### 主要財務比率概述

	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 <sup>(1)</sup> (%)	44.6	50.3	74.1
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	4.6	4.0	9.1
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	1.2	1.1	1.2
資本負債比率 <sup>(4)</sup> (%)	423.5	714.9	362.4

附註：

- (1) 股本回報率乃按等於年內溢利除以截至年末的總股本再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃按等於年內溢利除以截至年末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按等於流動資產除以當日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

有關上表主要財務比率的進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

### 控股股東及持續關連交易

[編纂]構成金科股份分拆。緊隨[編纂](並無計及[編纂]獲行使)完成後，金科股份將持有本公司股本總數約[編纂]。金科股份為一家在深交所上市的股份有限公司(股份代號：000656.sz)並將根據上市規則成為我們的控股股東。

除「與控股股東的關係」一節中所披露者外，我們的控股股東並無於直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來不會發生競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與或於可能與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，該等協議將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

### [編纂]統計數據

	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 <sup>(2)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審計備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

---

## 概 要

---

- (1) 表內所有統計數據乃假設概無[編纂]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) 未經審計備考經調整綜合每股股份有形資產淨值於作出「附錄二－未經審計備考財務資料」所述的調整後進行計算。

### 股息政策

於2017年、2018年及2019年，我們分別分派股息合共約人民幣67.2百萬元、人民幣96.8百萬元及人民幣146.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們並無擬派付截至2019年12月31日或直至截至2020年12月31日止年度[編纂]止月份的股息，亦無制定任何有關股息是否將派付予[編纂]前股東的計劃。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們的股份持有人將有權根據已付或入帳記為已付股份的金額按比例收取股息。擬派付股息亦取決於董事會的絕對酌情權，並在[編纂]後，任何有關本年度的末期股息宣派均須經我們股東的批准。董事會將每年檢討股息政策。

### 所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件標題頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%(或約[編纂]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；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於進一步發展增值服務；
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將將用於升級我們的數字化及智慧管理系統；及
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展及無重大不利變動

於2020年3月11日，世界衛生組織(「世衛組織」)宣佈2019冠狀病毒病暴發構成全球大流行。根據世衛組織日期為2020年[6月22日]的情況報告，於最後實際可行日期，2019冠狀病毒病暴發已擴散至逾210個國家及地區，於全球範圍內感染[超過8.8百萬]人及導致[超過460,000]人死亡。為應對2019冠狀病毒病暴發，中國的中央及地方政府於全國範圍內實施多項措施(包括但不限於自2020年1月23日起完全或部分封鎖中國若干城市、出行限制及強制檢疫隔離措施、延長停業時間以及要求受感染人員及視為潛在感染人員強制檢疫隔離)，以抑制2019冠狀病毒病的傳播。

## 概 要

於2020年5月31日，我們於湖北省管理九個項目，在管建築面積約為3.3百萬平方米，約佔在管建築面積總額的2.7%。於往績記錄期，我們就總收益貢獻而言於湖北省的佔比分別約為0.4%、0.9%及1.0%。展望未來，就我們的預計收益及在管建築面積而言，我們預計於湖北省的業務經營範圍仍將有限。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務經營、分包商及公用事業服務供貨商提供的服務或原材料供應均未受到任何重大干擾。基於我們的業務經營性質，董事認為，本集團因COVID-19疫情而中斷或終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供貨商所提供的服務及原材料供應出現重大中斷，及降低我們的物業管理費的可能性甚低。為應對COVID-19的爆發，我們已實施一項應急計劃以減少我們業務可能出現的中斷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。有關更多資料，請參閱「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擴大我們於中國的地域覆蓋範圍及業務。有關更多資料，請參閱「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，「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]所得款項淨額用途。

董事經作出適當審慎考慮後確認，除COVID-19爆發的上述影響外，自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，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]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計約為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將自損益賬扣除於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。[待PWC提供數據]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]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，部分風險超出我們的控制。該等風險可大致歸類為：(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。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；

---

## 概 要

---

- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得物業開發商或其他實體與我們訂立的新的物業管理服務合同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且我們可能在現時營運中面臨整合已收購業務的困難；
- 我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績；及
- 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。

該等風險僅為可能影響我們的股份價值的重大風險。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，尤其應評估本文件「風險因素」所載具體風險。