

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前務請細閱該節。

概覽

我們是享有聲譽的中國民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。我們在億翰智庫發佈的2020中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年9月30日，我們管理55個項目，在管總樓面面積約為7.8百萬平方米。於2020年最後一季，我們的在管樓面面積增加31.3%至截至2020年12月31日約10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的在管總樓面面積進一步增至10.3百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們起步於中國西南地區經濟發展的引擎—成渝城市群。於往績記錄期，我們已將服務網絡拓展到全國。截至2020年9月30日，我們分別有36.5%及25.1%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有32.3%及39.4%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年9月30日，我們服務的物業項目覆蓋中國六個省的14個城市、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業—中國金鑰匙獎及2020中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，並獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的淨利潤率為16.8%，於2019年中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位。

概 要

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化生活服務。我們的服務與人們的日常生活需求以及業主和企業的日常經營需求緊密相關。我們相信我們的核心價值在於我們有能力幫助我們的個人客戶过上更安全、更舒適、健康和便利的生活，並協助我們的企業客戶創造佳績。

我們在往績記錄期間獲得了高速增長。從2018年到2019年，我們的收入從人民幣258.0百萬元增長47.5%至人民幣380.5百萬元，並從截至2019年9月30日止九個月的人民幣280.4百萬元增長31.3%至2020年同期的人民幣368.2百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長55.7%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從截至2019年9月30日止九個月的人民幣59.6百萬元增長33.2%至2020年同期的人民幣79.4百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從四個業務分部產生收入：

- 物業管理服務：我們提供物業管理服務予住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業。我們的服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- 非業主增值服務：我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務；
- 商業運營服務：我們提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬業務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷與推廣服務)；及(iii)商務物業租賃；及

概 要

- 生活服務：我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共區域管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

下表載列所示期間我們總收入按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020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)		(未經審核)	
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	107,711	38.4	129,490	35.2
非業主增值服務....	50,862	19.7	128,402	33.7	93,102	33.2	104,498	28.4
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	54,937	19.6	77,013	20.9
生活服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	24,683	8.8	57,171	15.5
總計	257,964	100.0	380,543	100.0	280,433	100.0	368,172	100.0

概 要

下表載列所示日期我們項目總數及在管樓面面積以及所示期間按物業開發商類別劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至9月30日或截至該日止九個月											
	2018年		2019年		2019年		2020年									
	項目數量	在管樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	在管樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	在管樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)	項目數量	在管樓面面積 (千平方米) (人民幣千元)								
新希望房地產集團 ⁽¹⁾	28	4,189	104,519	89.8	38	5,677	127,008	90.3	32	4,698	95,227	88.4	43	6,232	106,725	82.4
新希望房地產集團的 合營企業或 聯營公司 ⁽²⁾	3	695	6,154	5.3	3	695	6,608	4.7	3	695	7,225	6.7	5	1,038	9,780	7.6
我們最終控股股東的 聯繫人 ⁽³⁾	2	139	5,760	4.9	4	163	7,092	5.0	3	150	5,259	4.9	5	177	12,589	9.7
獨立第三方 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	360	396	0.3
總計	33	5,023	116,433	100.0	45	6,535	140,708	100.0	38	5,543	107,711	100.0	55	7,807	129,490	100.0

附註：

- 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- 指新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業。
- 指四川華西乳業有限公司或新希望六和飼料股份有限公司（均為我們最終控股股東的聯繫人）開發的物業。
- 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

概 要

下表載列所示日期我們項目總數及在管樓面面積按物業類別的明細以及所示年度物業管理服務收入按物業類別的明細，兩者均列出絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至9月30日或截至該日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	項目數量	在管樓面面積 樓面面積 (千平方米) (人民幣千元) %	項目數量	在管樓面面積 樓面面積 (千平方米) (人民幣千元) %	項目數量	在管樓面面積 樓面面積 (千平方米) (人民幣千元) %	項目數量	在管樓面面積 樓面面積 (千平方米) (人民幣千元) %
住宅.....	20	3,245 62,459 53.6	28	4,594 88,908 63.2	23	3,682 66,276 61.5	33	5,286 80,755 62.4
非住宅.....	13	1,778 53,974 46.4	16	1,930 51,006 36.2	14	1,850 41,435 38.5	17	1,999 46,553 36.0
- 商務.....	-	-	1	11 794 0.6	1	11	5	522 2,182 1.6
- 其他非住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	33	5,023 116,433 100.0	45	6,535 140,708 100.0	38	5,543 107,711 100.0	55	7,807 129,490 100.0

概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020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)		(未經審核)	
物業管理服務.....	29,532	25.4	38,115	27.1	31,891	29.6	41,359	31.9
非業主增值服務....	18,241	35.9	54,039	42.1	42,797	46.0	43,549	41.7
商業運營服務.....	46,999	75.4	44,577	61.4	31,909	58.1	57,758	75.0
生活服務.....	15,157	53.6	22,773	58.6	15,822	64.1	22,665	39.6
總計	109,929	42.6	159,504	41.9	122,419	43.7	165,331	44.9

我們的整體毛利率受我們各業務分部的毛利率以及各分部提供的服務類別波動的影響。於往績記錄期，我們的整體毛利率有所波動，主要反映我們非業主增值服務、商業運營服務及生活服務的毛利率波動，此乃由於(i)拓展案場管理服務及社區資產管理服務；及(ii)我們新推出的服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

- 聚焦於中國都市圈以及城市群，高質量快速增長的民生服務運營商；
- 多元化、高質量的在管物業組合及專業的商業運營服務能力；
- 根據客戶需求而豐富的生活服務，形成生活服務生態體系；

概 要

- 來自新希望集團的強大支持，該集團是一家以創造美好生活為願景的綜合性產業集團，服務範圍涵蓋多個產業；
- 智慧信息系統提高運營效率和客戶體驗；及
- 幸福奮鬥的組織文化與優秀複合的人才隊伍，為業務增長提供了組織保障。

我們的戰略

我們擬實施以下策略以進一步增強我們於中國物業管理行業的市場地位：

- 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模；
- 圍繞居民對美好生活的向往，鏈接新希望集團的產業，繼續做強生活服務；
- 繼續加大科技投入，提高服務質量以及運營效率；
- 提高商業運營服務的運營效率，增強社區商業運營能力；及
- 持續健全人力資源體系，以保障業務增長。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會、業務、住戶及租戶。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.0百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣143.6百萬元，分別佔我們同期總收入的24.8%、35.2%及39.0%。於往績記錄期，我們最大客戶為新希望集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣137.3百萬元，分別佔我們總收入的24.4%、34.8%及37.3%。請參閱「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除新希望集團外，我們於往績記錄期的五大客戶均為獨立第三方。新希望六和股份有限公司及其附屬公司和聯營公司以及新希望乳業股份有限公司及其附屬公司和聯營公司（新希望集團的一部分）亦為我們於往績記錄期的供應商。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們就線上及線下零售服

概 要

務向新希望六和股份有限公司及其附屬公司和聯營公司購買若干食品，有關購買額分別為零、零及人民幣0.5百萬元，分別佔我們總銷售成本約零、零及0.2%。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們就線上及線下零售服務向新希望乳業股份有限公司及其附屬公司和聯營公司購買若干乳製品，有關購買額分別為零、零及人民幣0.4百萬元，分別佔我們總銷售成本約零、零及0.2%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修及維護服務的外包商及我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣13.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣16.1百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.8%、6.8%及8.0%。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，向我們的最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣5.3百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約2.2%、1.5%及2.6%。於往績記錄期，我們的五大供應商全部均為獨立第三方。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），Golden Rose將直接持有本公司已發行股本的[編纂]%。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟則由Sea Glory Developments Limited（由Cathaya Trust的受託人全資擁有的特殊目的控股公司）全資擁有。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。根據一致行動契約，劉先生及劉暢女士透過Golden Rose、新晟、Adventure Way Pte. Ltd.及Medea Investments Limited控制本公司股東大會上超過30%的投票權。因此，劉先生、劉暢女士、Golden Rose、新晟、Medea Investments Limited及Adventure Way Pte. Ltd.根據上市規則為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，而於[編纂]後該等協議將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

概 要

主要財務資料摘要

下文所載財務資料的歷史數據摘要摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的合併經審核財務報表(包括隨附附註)及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

合併損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)		(未經審核)	
收入	257,964	380,543	280,433	368,172
銷售成本.....	<u>(148,035)</u>	<u>(221,039)</u>	<u>(158,014)</u>	<u>(202,841)</u>
毛利	<u>109,929</u>	<u>159,504</u>	<u>122,419</u>	<u>165,331</u>
其他(虧損)/收入淨額.....	(1,183)	7,122	7,053	(379)
銷售開支.....	(1,254)	(3,427)	(1,635)	(1,393)
行政開支.....	(55,155)	(82,201)	(52,074)	(67,274)
金融資產預期信貸虧損	<u>(294)</u>	<u>(1,412)</u>	<u>(239)</u>	<u>(62)</u>
經營溢利.....	52,043	79,586	75,524	96,223
財務成本淨額.....	(313)	(3,045)	(2,264)	(2,208)
分佔溢利減聯營公司虧損.....	<u>55</u>	<u>616</u>	<u>408</u>	<u>362</u>
除稅前溢利.....	51,785	77,157	73,668	94,377
所得稅	(10,727)	(13,116)	(14,102)	(15,016)
年/期內溢利及 全面收入總額	<u>41,058</u>	<u>64,041</u>	<u>59,566</u>	<u>79,361</u>
以下人士應佔溢利：				
本公司權益股東	41,094	63,933	59,458	79,361
非控股權益.....	<u>(36)</u>	<u>108</u>	<u>108</u>	<u>—</u>
年/期內溢利及 全面收入總額	<u>41,058</u>	<u>64,041</u>	<u>59,566</u>	<u>79,361</u>

概 要

於往績記錄期，我們的收入、毛利及溢利以及全面收入總額快速增長，主要是由於(i)於往績記錄期我們來自新希望房地產集團開發的項目的在管總樓面面積增加；(ii)我們提供新服務，如租戶管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務；(iii)我們加強努力擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務；(iv)我們改善成本控制措施，並通過有機增長實現更大的規模經濟。更多詳情請參閱本文件「財務資料—若干合併全面收入表項目的描述」。

選定合併資產負債表項目

	截至12月31日		截至9月30日
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
	(未經審核)		
非流動資產.....	43,120	55,191	58,872
流動資產.....	536,879	1,262,635	1,329,925
資產總值.....	579,999	1,317,826	1,388,797
流動負債.....	194,735	372,337	682,553
流動資產淨值.....	342,144	890,298	647,372
資產淨值.....	368,748	423,234	227,531
權益總額.....	368,748	423,234	227,531

我們的流動資產增加主要是由於2018年12月31日至2020年9月30日(i)貿易應收款項；及(ii)應收關聯公司款項增加。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的貿易應收款項由人民幣59.2百萬元快速增加至人民幣83.1百萬元，其後增加至人民幣162.3百萬元。有關增加是由於我們業務持續增長並與其一致，此從我們的服務及新服務（如初步規劃服務、租戶管理服務、線上及線下零售服務以及餐飲服務）的擴展可見。我們的應收關聯公司款項由2018年的人民幣339.1百萬元增加至2019年的人民幣1,103.5百萬元，主要是由於2019年ABS安排所致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料—債務—2019年ABS」。

我們的非流動資產增加主要是由於2018年12月31日至2020年9月30日(i)物業、廠房及設備；及(ii)遞延稅項資產增加。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們錄得的物業、廠房及設備分別為人民幣7.4百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣16.0百萬元。我們的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢具及固定裝置以及使用權資產。增加主要由於我們購買額外的辦公設備

概 要

及電腦以及租賃使用權資產，包括新辦公室及僱員宿舍，以及與新辦公室及宿舍裝修有關的付款。有關增加與我們的業務擴張一致。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目概述－資產－物業、廠房及設備」。我們於截至同日亦主要因就累計稅項虧損確認遞延稅項資產而錄得價值分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣8.7百萬元的遞延稅項資產。

選定合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
			(未經審核)	(未經審核)
經營所得現金	74,171	125,043	70,889	49,485
已付所得稅	(15,433)	(12,080)	(9,051)	(11,100)
經營活動所得現金淨額	58,738	112,963	61,838	38,385
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(80,213)	(724,655)	(688,292)	154,521
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2,014)	543,974	590,425	(102,772)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(23,489)	(67,718)	(36,029)	90,134
於1月1日的現金及現金等價物	140,554	117,065	117,065	49,347
於12月31日／9月30日的現金及現金等價物	117,065	49,347	81,036	139,481

概 要

主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日／ 截至該日止年度		截至 9月30日／ 截至該日 止九個月
	2018年	2019年	2020年
	(未經審核)		
流動比率(倍).....	2.8	3.4	1.9
負債對資產比率(%).....	36.4	67.9	83.6
負債比率(%).....	—	138.0	240.2
經調整負債比率(%).....	—	—	—
總資產回報率(%).....	11.0	6.7	7.8
權益回報率(%).....	12.0	16.2	32.5

有關上表中主要財務比率的釋義及進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率摘要」。

[編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)資本化發行及[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行[編纂]股股份；及(ii)[編纂]未獲行使。

	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
我們股份的市值.....	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

概 要

股息

於2018年度、2019年度及截至2020年9月30日止九個月，本集團向股東分別宣派及支付股息零、人民幣8.5百萬元及人民幣195.7百萬元。此外，本公司已於2020年12月18日宣派股息人民幣120.0百萬元。截至2020年9月30日，本集團的保留溢利為人民幣157.5百萬元。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元（經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支）。我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途：(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元，將用於戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元，將用於升級信息系統及設備；(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元，將用於人才招聘及團隊建設；及(iv)約[編纂]%或[編纂]百萬港元，將用於營運資金及一般企業用途。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

我們業務運營的近期發展

我們的業務持續穩步增長。截至最後實際可行日期，我們的已訂約總樓面面積為15.4百萬平方米，而我們的在管總樓面面積為10.3百萬平方米。與我們截至2020年9月30日約為14.7百萬平方米的已訂約總樓面面積及約7.8百萬平方米的在管總樓面面積相比，我們截至最後實際可行日期的已訂約總樓面面積及在管總樓面面積有所增加，主要是由於我們擴大在管物業數目及服務。我們訂約管理的物業數目由截至2020年9月30日的89項增至截至最後實際可行日期的91項，而我們管理的物業數目由截至2020年9月30日的55項增至截至最後實際可行日期的65項。

COVID-19大流行

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於2019年底出現，並於2020年初在中國各地乃至全球持續擴散。為應對COVID-19大流行，中國政府在全國各地採取措施，包括但不限於旅遊限制、對不論是否受感染的旅客或回國人士進行隔離，以及延長若干業務營運的停工時間。

概 要

據董事所知，自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工概無COVID-19感染病例，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們並無遇到外包商及公用事業服務供應商提供服務或我們供應商供應物料的任何重大中斷。由於我們業務性質使然，董事預期我們供應鏈不會遇到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務外包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的外包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心我們可繼續提供服務及履行現有合同的責任。有關詳情請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急計劃，並對辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾。有關詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施」。加強措施的額外成本主要來自購買口罩、洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減社會保險供款款項等相關監管政策後，董事認為該等額外成本不會對我們截至2020年及2021年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

我們相信「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務策略的影響」所討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露[編纂]所得款項淨額用途。儘管如此，我們仍面臨COVID-19大流行所導致的若干風險。由於爆發COVID-19所引起的實際影響將取決於其後續發展，其對我們造成的影響可能超出我們的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響」。

我們的財務狀況

根據未經審核管理賬目，我們於截至2020年11月30日止兩個月的收入較截至2019年11月30日止兩個月的收入有所增加，主要由於業務擴展及我們於2020年開始提供的新服務所致。我們於截至2019年及2020年11月30日止兩個月的毛利率保持相對穩定。

概 要

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算並假設[編纂]將不獲行使），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%，其中(i)人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）已自我們截至2020年9月30日止九個月的合併損益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）預計將於2020年9月30日之後期間的合併損益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元（[編纂]百萬港元）預計將於[編纂]後入賬列作自權益扣除。董事預期，[編纂]開支不會對截至2020年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

風險因素

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

- 我們的未來增長未必按計劃實現；
- 我們物業管理分部的相當一部分收入來自向新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務；
- 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及商業運營服務協議或重續現有物業管理服務協議及商業運營服務協議，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；及
- 我們的大部分物業管理業務集中在中國西南地區及華東地區，若這些地區的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。

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。