

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽。由於純屬概要，故並無載列全部可能對閣下而言屬重要之資料。閣下決定投資[編纂]前務請參閱整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前務請細閱該節。

### 概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，管理中國的商業與住宅物業。根據仲量聯行的資料，我們2018年及2019年的商業物業管理服務平均物業管理費高於已披露該資料的所有中國上市物業管理公司<sup>1</sup>。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們基本商業物業管理服務的平均物業管理費分別為人民幣29.0元、人民幣29.4元及人民幣29.5元。我們認為，我們的高商業物業管理費水平證明了我們為所管理商業物業進行定位及提供優質服務的能力。

截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、市及自治區的51個城市擁有龐大的已訂約物業管理組合。我們的在管物業包含多種物業類型，當中包括住宅及商業物業（如購物中心及辦公樓宇）。截至2020年9月30日，我們擁有90個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為14.5百萬平方米及已訂約總建築面積約為30.4百萬平方米。根據仲量聯行的資料，截至2019年12月31日，我們的在管總建築面積在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第12位。

我們亦致力於利用及開發數字化及作業自動化系統，並採用科技解決方案來增強我們的競爭力、提升服務質量及客戶滿意度、減少對人力勞動的依賴及降低成本。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾17年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、總在管建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由截至2019年9月30日止九個月的人民幣396.7百萬元增加33.7%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣530.4百萬元，而我們的淨利潤由截至2019年9月30日止九個月的人民幣57.2百萬元增加115.6%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣123.3百萬元。我們的總在管建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年9月30日的約14.5百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年9月30日的約30.4百萬平方米。

<sup>1</sup> 十家中國上市物業管理公司披露其2018年及2019年商業物業平均物業管理費。本次排名不包括未有披露其2018年或2019年商業物業物業管理費的中國上市物業管理公司。

## 概 要

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收入主要來自兩個業務分部：

- **商業物業管理及運營服務**：包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修保養、租戶援助以及營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。
- **住宅物業管理服務**：包括(i)基本住宅物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售展示單位及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務以及停車場管理、會所經營及公共區域增值服務。

下表載列於所示期間我們的總收入按業務線及客戶類別劃分的明細：

	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	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>								
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	76,098	19.2	122,509	23.1
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	4,337	1.1	20,169	3.5	3,806	0.9	28,514	5.3
獨立第三方	109,848	27.7	126,883	22.1	91,227	23.0	90,056	17.0
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	171,131	43.1	241,079	45.4
<b>住宅物業管理服務</b>								
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	42,375	10.7	68,079	12.9
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	0.5	11,909	2.0	7,439	1.9	15,512	2.9
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	175,719	44.3	205,777	38.8
小計	244,245	61.6	333,401	58.0	225,533	56.9	289,368	54.6
總計	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>396,664</b>	<b>100.0</b>	<b>530,447</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團的合營企業或聯營公司及由黃先生家族控制的其他實體。

## 概 要

下表載列於所示年度或期間我們按物業類型劃分的在管物業的平均物業管理費。

	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／平方米／月			
基本商業物業管理服務的平均物業管理費	29.0	29.4	29.9	29.5
基本住宅物業管理服務的平均物業管理費	2.3	2.3	2.3	2.2

### 我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢一直為我們的成功作出貢獻，將來亦將繼續令我們達成成功：(i)我們為中國的綜合物業管理服務提供商，商業物業管理費處於高水平、強大的品牌認知度及行業聲譽；(ii)滿足各種客戶需求的多元化物業組合和服務種類；(iii)強大的商業運營及管理能力；(iv)先進的IT系統可提高我們的運營效率和服務質量；(v)中駿集團多元化物業組合及品牌認可度的大力支持帶來穩健增長的機會；及(vi)經驗豐富並具有強大執行能力的管理團隊帶領我們的未來發展。

### 我們的業務策略

我們擬採取以下策略增強我們在商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務的地位：(i)通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固我們的市場地位；(ii)繼續投資於技術以提升服務質量、客戶體驗及參與度，並提高我們的運營效率；(iii)繼續改善及提升我們的服務質量、品牌知名度及客戶忠誠度；(iv)繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務；及(v)繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的發展。

### 商業物業管理及運營服務

我們為多元化的商業物業組合提供商業物業管理及運營服務，包括購物中心及辦公樓宇。我們於2009年開始為商業物業提供商業物業管理及運營服務。我們與中駿集團建立了長期穩定的合作關係，並一直為中駿集團開發的所有商業物業提供商業物業管理及運營服務。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，商業物業管理及運營服務收益分別為人民幣152.3百萬元、人民幣241.1百萬元、人民幣171.1百萬元及人民幣241.1百萬元，分別佔我們同期總收益的約38.4%、42.0%、43.1%及45.4%。截至2020年9月30日，我們的在管商業物業包括八項在管總建築面積0.9百萬平方米的物業。

## 概 要

下表載列於所示期間按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務總收益明細：

	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	%
基本商業物業管理服務	108,058	71.0	119,584	49.6	86,691	50.7	91,439	37.9
開業前管理服務	-	-	57,739	23.9	41,214	24.1	112,281	46.6
其他增值服務	44,204	29.0	63,793	26.5	43,226	25.2	37,359	15.5
<b>總計</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>171,131</b>	<b>100.0</b>	<b>241,079</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示日期我們商業物業在管總建築面積以及於所示期間商業物業管理及運營服務收益按開發商類別劃分的明細：

	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		2019年		2020年			
	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益		
	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	354,003	104,838	68.9	354,003	182,442	75.7	354,003	129,006	75.4	541,971	217,514	90.2
共同開發的項目 <sup>(2)</sup>	344,996	47,424	31.1	344,996	58,674	24.3	344,996	42,125	24.6	344,996	23,565	9.8
<b>總計</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>171,131</b>	<b>100.0</b>	<b>886,967</b>	<b>241,079</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他方共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的項目。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。

我們一般參考以下各項為按固定費用基準收費的商業物業管理及運營服務（如開業前管理服務及基本物業管理服務）定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就按酬金制收費的服務，除上述固定費用定價因素外，我們於制定佣金率時亦考慮預計收益。詳情請參閱「業務－商業物業管理及運營服務－商業物業管理及運營服務費－我們的定價政策」。

## 概 要

### 住宅物業管理服務

截至2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年9月30日，我們的住宅物業在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米、10.0百萬平方米及13.6百萬平方米。於往績記錄期內，我們已就以下住宅物業自住宅物業管理服務分部獲得大部份收入：即(i)中駿集團所開發或(ii)中駿集團及其他房地產開發商共同開發的住宅物業，其於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月分別佔我們住宅物業管理服務分部總收入約98.6%、98.9%、98.6%及98.0%。截至2020年9月30日，我們的在管住宅物業包括80幢住宅物業及兩項住宅物業配套公共設施，在管總建築面積為13.6百萬平方米。

下表載列於所示期間我們的住宅物業管理服務總收入按服務類別劃分的明細：

	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	%
基本住宅物業管理服務	215,000	88.0	244,716	73.4	167,913	74.5	206,589	71.4
非業主增值服務	14,510	5.9	73,094	21.9	43,509	19.3	68,845	23.8
社區增值服務	14,735	6.1	15,591	4.7	14,111	6.2	13,934	4.8
<b>總計</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>225,533</b>	<b>100.0</b>	<b>289,368</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至所示日期我們住宅物業在管總建築面積及於所示期間住宅物業管理服務收入開發商戶類別劃分的明細：

	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		
	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	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	9,795,497	238,559	97.7	10,540,429	316,096	94.8	9,795,497	213,421	94.6	12,381,563	267,474	92.4
共同開發的項目 <sup>(2)</sup>	-	2,196	0.9	354,300	13,512	4.1	-	8,996	4.0	689,777	16,215	5.6
獨立第三方開發項目 <sup>(3)</sup>	88,531	3,490	1.4	178,843	3,793	1.1	178,843	3,116	1.4	508,934	5,679	2.0
<b>總計</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>9,974,340</b>	<b>225,533</b>	<b>100.0</b>	<b>13,580,274</b>	<b>289,368</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們在交付前為其中一些項目的非物業擁有者提供了增值服務，因此儘管在一些時期未有任何在管建築面積，我們仍記錄了該等服務的收入。
- (3) 指由獨立第三方單獨開發的物業。

## 概 要

我們在定價我們的基本物業管理服務時通常會考慮多種因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、相關預算開支及目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格（如適用），以及釐定物業管理費時的可比物業定價。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在住宅物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。就增值服務，我們通常會收取固定費用或按所收費用的一定比例的作為佣金。詳細請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－我們的定價政策」。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括我們所管理物業的物業開發商、業主、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，五大客戶所產生的收益分別為人民幣75.6百萬元、人民幣192.3百萬元及人民幣222.2百萬元，分別佔我們同期總收益的19.1%、33.5%及41.9%。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們向最大客戶中駿集團提供服務所產生的收益分別為人民幣65.6百萬元、人民幣167.6百萬元及人民幣190.6百萬元，分別佔我們總收益的16.6%、29.2%及35.9%。詳細請參閱「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、若干維修保養服務的分包商。除中駿集團外，我們於往績記錄期內的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣33.4百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.3%、11.1%及11.3%。於2019年及截至2020年9月30日止九個月，中駿集團為我們的單一最大供應商，而來自中駿集團的採購額分別為人民幣15.2百萬元及人民幣14.9百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約4.2%及5.0%。

### [編纂]及[編纂]

[編纂]將構成我們的控股股東中駿集團控股的[編纂]。[編纂]無需中駿集團控股的股東批准。董事認為，[編纂]將帶來諸多益處，包括(i)讓中駿集團控股及其股東有機會將於本集團的投資價值變現；(ii)讓我們打造獨立[編纂]集團的身份並擁有獨立集資平台；(iii)提升我們的企業形象及擴大投資者基礎；及(iv)使中駿集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。

為使中駿股東可優先（僅就分配而言）參與[編纂]，待聯交所批准股份於聯交所主板[編纂]及允許[編纂]及有關批准並無遭撤回且[編纂]成為無條件後，合資格中駿股東將獲邀申請[編纂]項下合共[編纂]股[編纂]（作為保證配額），相當於[編纂]項下初步[編纂]的[編纂]約[編纂]%（假設[編纂]未獲行使）。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不會變更。詳情請參閱「[編纂]的架構－[編纂]」。

## 概 要

### 控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]項下[編纂]未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由樂景擁有[編纂]%，而樂景則由裕威全資擁有。裕威由中駿集團控股全資擁有，而中駿集團控股由黃先生通過三家全資控股公司(即新昇、東濤及建世)最終擁有約50.04%。因此，根據上市規則，樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、東濤、建世及黃先生構成我們的一組控股股東。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，有關交易將於[編纂]後構成上市規則第十四A章所載持續關連交易。進一步詳情請參閱「關連交易」。

### 重要財務資料摘要

以下的過往財務資料數據摘要，取自我們載於本文件附錄一內會計師報告的合併財務資料(包括其隨附附註)以及「財務資料」所載資料，應與以上部份一併閱讀。我們的財務資料乃遵照香港財務報告準則而編製。

### 節選合併損益及其他全面收入表項目

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	396,507	574,517	396,664	530,447
銷售成本	(259,512)	(362,227)	(249,301)	(295,337)
毛利	136,995	212,290	147,363	235,110
除稅前利潤	50,664	106,814	78,399	166,843
年/期內利潤	34,820	77,298	57,193	123,329

### 節選合併財務狀況表項目

	截至12月31日		截至9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	23,781	20,216	21,838
流動資產	1,312,931	1,078,537	1,775,369
流動負債	1,052,670	748,680	1,292,949
流動資產淨值	260,261	329,857	482,420
非流動負債	1,267	—	316
總權益	282,775	350,073	503,942

## 概 要

### 節選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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	54,309	45,907	35,055	67,471
投資活動所得／(所用)現金淨額	(910,546)	312,890	674,070	(392,577)
融資活動所得／(所用)現金淨額	822,313	(366,821)	(738,695)	394,099
現金及銀行結餘增加／(減少)淨額	(33,924)	(8,024)	(29,570)	68,993
年／期初現金及銀行結餘	116,527	82,603	82,603	74,578
年／期末現金及銀行結餘 (以銀行結餘及現金呈列)	<b>82,603</b>	<b>74,578</b>	<b>53,029</b>	<b>139,555</b>

### 主要財務比率概要

財務指標	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	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.2	1.4	1.4
股本回報率 <sup>(2)</sup>	12.3%	22.1%	32.6%
淨利潤率	8.8%	13.5%	23.3%

附註：

- (1) 流動比率按截至相關期末的流動資產總值除以相應期末的流動負債總額計算。
- (2) 股本回報率是基於(i)截至2018年及2019年12月31日止年度的利潤；或(ii)截至2020年9月30日止九個月的年度化利潤，除以我們截至相應期末的權益總額，再乘以100%。

### [編纂]統計數字

下表統計數字乃基於假設：(i)[編纂]完成以及[編纂]中已發行及售出[編纂]股股份；(ii)[編纂]並未獲行使；及(iii)[編纂]完成時有已發行及發行在外股份[編纂]股。

	基於每股 [編纂][編纂] [編纂]港元	基於每股 [編纂][編纂] [編纂]港元
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份未經審核備考經調整合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經就「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整計算得出。



---

## 概 要

---

### 股息政策

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、資本需求、對我們派付股息的法定及合約限制，以及其他董事會認為相關的因素。更多詳情請參閱「財政資料－股息政策及可供分派儲備」。

### 所得款項用途

我們估計將從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]港元。經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數)，我們擬按以下所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]%將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類；(ii)約[編纂]%將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高我們的運營效率；(iii)約[編纂]%將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類；(iv)約[編纂]%的所得款項淨額將用於吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展；及(v)約[編纂]%將用於一般業務運營及用作營運資金。

更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 往績記錄期後的業務經營及財務狀況

自2020年9月30日起直至最後實際可行日期，我們已訂立29項合約，以就九項合計簽約建築面積約0.8百萬平方米的商業物業及20項合計簽約建築面積約5.1百萬平方米的住宅物業提供物業管理服務。同期，新提供予我們管理的商業物業及住宅物業的在管建築面積分別達到約為1.2百萬平方米及1.6百萬平方米。

自2020年9月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持平穩，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所知，自2020年9月30日(即本集團最新經審核合併財務資料的編製日期)起直至本文件日期，中國整體經濟及市場狀況並無變更，又或者在我們經營的中國商業物業管理和運營服務市場以及住宅物業管理服務市場中亦並無可能對我們的業務經營及財務狀況造成重大不利影響的變動。我們的董事確認，截至本文件日期，我們於2020年9月30日(我們的財務報表最新日期)的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

### COVID-19大流行

據董事所深知，截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。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們在獲提供服務或獲供應物料方面並無遇到任何重大中斷。鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團不得不暫停

## 概 要

營運的風險甚微。由於社交距離及旅遊限制，我們來自若干增值服務的收入受到負面影響；我們已訂約提供物業管理服務的住宅物業交付以及新租戶進駐我們在管商業物業方面亦出現輕微延遲，對我們收益的增長構成影響；此外，我們豁免部份商業物業租戶費用，以幫助他們渡過疫情；但是，部份由於中國政府以減輕COVID-19對企業的影響為目的之政策導致社會保險成本下降，我們的整體毛利率有所提高。基於上文所述，董事認為近期COVID-19疫情預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。然而，鑑於截至最後實際可行日期中國最近再次出現COVID-19病毒感染病例，我們無法向閣下保證，日後我們的業務運營及財務表現將不會受到潛在新一輪COVID-19疫情爆發的不利及重大影響。詳情請參閱「業務 – COVID-19疫情的影響」。

### 不合規事件

正如我們的中國法律顧問指出，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，我們已在所有重大方面符合相關中國法律法規。

### [編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為[編纂]百萬港元（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中[編纂]百萬港元預計將於完成[編纂]時入賬為從權益中的扣減。剩餘費用及開支[編纂]百萬港元已經或預計從我們的損益中扣除，其中約[編纂]百萬港元已於截至2020年9月30日止九個月支銷，約[編纂]百萬港元預計於截至2020年12月31日止年度餘下期間及截至2021年12月31日止年度支銷。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現時屬於估計，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。我們的董事預期，[編纂]開支會對我們截至2021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

我們的營運涉及若干風險，當中部份風險乃非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(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。部份與我們的業務與行業有關的一般風險包括(i)我們未來的增長未必能按計劃實現；(ii)我們的大部份收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權；(iii)我們無法保證我們能以有利條款或以任何方式獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議；(iv)我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難；及(v)若干主力店舖或其他主要租戶對我們管理的零售商業物業吸引購物者的能力有重大影響。

此等風險並非可能影響股份價值僅有的重大風險。謹請閣下審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其是在決定是否投資我們的股份時務請衡量「風險因素」內所載的特定因素。