

概 要

本概要擬向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節為概要，因此概無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應閱讀本文件全文，包括附錄。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們於二零零五年成立，是一家快速增長、深耕於長江三角洲的物業管理服務提供商。我們提供多元化的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們名列「2020中國物業服務百強企業」第28名。我們秉承打造「有溫度的社區」的服務理念，努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理與增值服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國物業服務特色品牌企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

截至二零二零年九月三十日，我們的物業管理服務涵蓋19個城市，包括14個長江三角洲城市及五個中國其他城市。於二零二零年九月三十日，我們的在管總建築面積為16.2百萬平方米，合共117項在管物業，包括94項住宅物業及23項非住宅物業，為逾110,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年九月三十日，我們的總合約建築面積為23.1百萬平方米。

我們的業務模式

我們向業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要為住宅物業提供服務，並不斷擴大非住宅物業組合。我們亦為非業主(主要是物業開發商)提供增值服務，照顧其在物業管理方面的各項需要。為了給業主及住戶創造「有溫度的社區」，我們除提供優質物業管理服務外，亦向在管住宅物業的業主及住戶提供一系列的社區增值服務。社區增值服務是對物業管理服務的補充，提升業主及住戶的滿意度及忠誠度。

於往績記錄期間，我們主要自三大業務線產生收益，分別為(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們的項目組合包括住宅及非住宅物業，後者包括辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。
- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務，以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維

概 要

修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

- **社區增值服務。**我們於在管住宅物業提供各種社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。該等服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃二手房及停車位使用權的二手房物業代理服務。

下表載列於所示期間按各業務線收益來源劃分的總收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年 首九個月		二零二零年 首九個月	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
物業管理服務	197,863	63.8	296,971	68.6	209,023	69.4	296,593	73.1
非業主增值服務	87,885	28.3	98,256	22.7	67,542	22.4	74,464	18.3
社區增值服務	24,375	7.9	37,562	8.7	24,754	8.2	34,937	8.6
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	301,319	100.0	405,994	100.0

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益		收益		收益		收益	
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	
					(未經審核)		(未經審核)	
朗詩	61,113	19.7	58,683	13.6	38,708	12.8	53,007	13.1
朗詩的合營企業 及聯營公司	22,356	7.2	35,460	8.2	27,843	9.3	25,854	6.4
獨立第三方	226,654	73.1	338,646	78.2	234,768	77.9	327,133	80.5
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	301,319	100.0	405,994	100.0

於往績記錄期間，我們總收益的增長主要歸因於業務線收益的整體增長；其中，大部分來自物業管理服務，分別佔總收益63.8%、68.6%及73.1%。為多元化所提供服務以響應客戶的需求，我們已於二零一九財年末推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，致使於往績記錄期間來自非業主增值服務的收益增加。來自社區增值服務的收益於往績記錄期間持續增加，主要受我們於二零一九年底取得有關經紀牌照後，開始提供二手房物業代理服務，令在管項目數目增加及所提供的服務範圍擴大所帶動。

概 覽

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度				於九月三十日或截至該日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米
住宅物業								
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	144,686	6,509	165,630	7,107	119,923	6,735	139,911	7,260
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	12,963	1,011	24,492	1,262	18,406	1,178	25,797	1,727
(c) 獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	20,453	1,295	66,932	4,948	43,781	3,716	94,862	6,332
小計：	178,102	8,815	257,054	13,317	182,110	11,629	260,570	15,320
非住宅物業								
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	7,274	50	17,992	112	13,476	101	16,169	139
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	1,793	106	1,193	105	1,865	158
(c) 獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	12,487	207	20,132	1,492	12,244	613	17,989	632
小計：	19,761	257	39,917	1,710	26,913	819	36,023	929
總計：	197,863	9,072	296,971	15,027	209,023	12,448	296,593	16,249

附註：

- 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業持有控股權益（即50%以上）。
- 指由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益（包括朗詩持有50%以上股權的若干合營企業，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控制權）。
- 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，亦包括於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年九月三十日的5個、6個及6個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9、0.8及1.0百萬平方米，其中，朗詩獲得獨立第三方物業開發商委任為服務供應商，以向該等物業開發商提供有關物業開發的管理服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，來自該等項目的物業管理服務收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元、18.7百萬元及19.5百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而各評標委員會（通常由五名以上成員組成）中僅有一名成員由朗詩委任，以選擇該等物業的物業管理服務提供商。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對選定過程的控制。

概 要

住宅物業管理服務收益於往績記錄期間整體增加，主要由在管總建築面積增加帶動，原因為朗詩交付予我們的新開發住宅物業有所增加，以及我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目。本集團亦透過取得更多不同類型的非住宅項目，使項目組合多元化，令其對物業管理服務收益的貢獻由二零一八財年的10.0%略增至二零二零年首九個月的12.1%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	毛利	毛利率	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 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
物業管理服務	36,487	18.4	46,825	15.8	34,510	16.5	57,331	19.3
非業主增值服務	31,310	35.6	29,317	29.8	19,956	29.5	25,487	34.2
社區增值服務	14,866	61.0	24,958	66.4	15,857	64.1	24,081	68.9
總計/整體	82,663	26.7	101,100	23.4	70,323	23.3	106,899	26.3

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.3%。整體毛利率受各業務線毛利率及業務組合波動影響。

我們的優勢

我們認為我們的成功主要歸因於下列競爭優勢：

- 我們是一家快速發展的物業管理服務提供商，具有管理綠色建築的成熟能力；
- 聚焦深耕長江三角洲高吸引力區域市場；
- 與朗詩緊密合作及我們強大的獨立業務拓展實力加速增長；
- 多元化增值服務以滿足各類客戶群的需求；及
- 我們擁有優質的管理體系及管理工具。

我們的策略

我們採取以下業務策略以於物業管理服務行業持續發展：

- 多渠道擴大業務規模；
- 更有溫度的社區，持續豐富增值服務；
- 繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力；
- 持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 提升品牌知名度及實現服務專業化。

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、業主委員會及在管物業的業主或住戶。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，我們來自最大客戶朗詩的收益分別達人民幣61.1百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣53.0百萬元，分別佔總收益的19.7%、13.6%及13.1%。於同期，我們來自五大客戶的收益分別達人民幣79.0百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣67.9百萬元，分別佔總收益的25.4%、18.7%及16.7%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的客戶」。

我們的主要供應商主要為就物業管理服務提供保安、清潔以及園藝及景觀服務的分包商。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣4.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣5.7百萬元，分別佔我們採購總額的6.2%、6.9%及4.5%。於同期，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣24.1百萬元，分別佔我們採購總額的25.7%、25.4%及18.8%。有關進一步詳情，請見「業務—我們的供應商」。

控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成(惟不包括[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)後，田先生全資擁有的Honor Limited將合共直接或間接於已發行股份總數約[編纂]%中擁有權益。因此，根據上市規則，Honor Limited及田先生將為我們的控股股東。除我們的業務外，田先生亦於朗詩集團公司股權擁有50%權益及於朗詩綠色地產(股份代號：0106)的已發行股份總數擁有57.94%權益。朗詩主要從事物業開發、裝修工程、建築科技、銷售建築材料、管理物業項目人員配備及人力資源、工程項目管理、資產管理及投資、提供退休及健身服務以及營運租賃式公寓的業務。朗詩綠色地產集團專注於開發綠色住宅物業。有關詳情，見本文件「與控股股東的關係」。

於往績記錄期間，我們獲朗詩集團及朗詩綠色地產集團(以及其合營企業及聯營公司)委聘以提供物業管理服務及增值服務，包括物業交付業主前的前期物業管理服務、停車位以及未售、自用或投資物業的物業管理服務、房屋維修服務、物業代理服務、前期諮詢顧問服務及案場服務。我們預期本集團將於[編纂]後繼續獲朗詩委聘以提供服務。有關詳情，見本文件「持續關連交易」。

[編纂]前投資

我們的[編纂]前投資者南都投資於二零一九年十二月二十三日以代價人民幣729,590元收購朗詩物業管理的1%股權。在[編纂]及[編纂]完成後，南都投資將持有本公司已發行股份數目的[編纂]%。有關詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構」。

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本文件附錄一隨附會計師報告所載的合併財務報表(包括相關附註)及「財務資料」所載的資料，並應與其一一併細閱。

概 要

經選定合併全面收益表

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	310,123	432,789	301,319	405,994
銷售及服務成本 ⁽¹⁾	(227,460)	(331,689)	(230,996)	(299,095)
毛利	82,663	101,100	70,323	106,899
除所得稅前溢利 ⁽²⁾	41,586	47,576	28,115	54,475
年/期內溢利	30,961	34,307	20,583	41,074
以下各方應佔：				
本公司權益擁有人	25,265	34,005	20,281	41,074
非控股權益	5,696	302	302	-

附註：

- 於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們的銷售及服務成本主要包括(i)僱員福利開支分別人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元、人民幣140.9百萬元及人民幣154.6百萬元；及(ii)清潔、保安、綠化及園藝以及維修等服務的分包成本分別人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣111.1百萬元。
- 於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們錄得來自關聯方的利息收入(作為其他收入的一部分)分別人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣30.6百萬元，以及資產擔保證券(「資產擔保證券」)的利息(作為融資成本淨額的一部分)分別人民幣21.4百萬元、人民幣46.9百萬元、人民幣38.3百萬元及人民幣21.6百萬元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—關聯方交易」以及附錄一會計師報告附註24及31。

經選定合併資產負債表

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	19,547	26,019	32,050
流動資產	1,009,022	956,508	667,546
流動負債	375,886	543,689	595,749
流動資產淨值	633,136	412,819	71,797
非流動負債	510,040	376,081	-
權益總額/資產淨值	142,643	62,757	103,847
—非控股權益	11,797	-	-

我們的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣633.1百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣764.1百萬元，(ii)貿易應付款項、合約負債及即期所得稅負債隨業務增長而增加，部分被(iii)貿易應收款項增加及(iv)本集團償還提前贖回二零一六年資產擔保證券所抵銷。我們的流動資產淨值於二零二零年九月三十日減少至人民幣71.8百萬元，主要由於(i)關聯方結餘變動人民幣53.0百萬元，(ii)借款的即期部分增加，與本集團的還款期及提前贖回優先級二零一八年資產擔保證券一致，部分被(iii)貿易應收款項增加所抵銷。

我們的資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣142.6百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣62.8百萬元，主要由於收購附屬公司人民幣115.5百萬元，以作為重組的一部分。我們的資產淨值增加至人民幣103.8百萬元，主要由於在二零二零年首九個月錄得溢利。

概 要

合併現金流量數據表概要

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
—營運資金變動前的經營現金流量.....	50,076	38,121	28,373	63,808
—營運資金變動.....	44,459	82,606	(42,239)	(100,301)
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(3,418)	(18,172)
經營活動所得/(所用)現金淨額.....	93,833	117,246	(17,284)	(54,665)
投資活動(所用)/所得現金淨額.....	(423,564)	733,266	20,293	135,201
融資活動所得/(所用)現金淨額.....	397,157	(278,463)	(71,898)	(355,433)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(68,889)	(274,897)
年/期初現金及現金等價物.....	16,815	84,241	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	—	—	—	16
年/期末現金及現金等價物.....	84,241	656,290	15,352	381,409

於二零二零年首九個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣54.7百萬元，主要由於貿易應收款項因季節性波動而增加人民幣81.7百萬元，我們相信其反映若干客戶因付款偏好及方便而傾向在年末支付其物業管理費，以及部分由於COVID-19疫情所致。

主要財務比率

	於十二月三十一日/財年		於九月三十日/ 首九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年 (未經審核)
股本回報率	28.6	33.4	不適用
總資產回報率	4.1	3.4	不適用
流動比率	2.7	1.8	1.1
資本負債比率	459.8	874.2	227.5

有關上表主要財務比率的釋義及分析，見本文件「財務資料—主要財務比率概要」。

[編纂]統計數據

下表的統計數據基於以下假設而定：(i)[編纂]已完成且[編纂]已於[編纂]發行及出售；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]股股份已於[編纂]完成後發行。

	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.....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

概 要

(1) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值在作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整後計算得出。

股息

本公司自其註冊成立日期以來未曾派付或宣派任何股息。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，本集團向其當時的股東宣派及結算的股息分別為零、零及零。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法律及我們的組織章程文件的情況下，本公司或會於股東大會上宣佈以任何貨幣將向股東派付的股息，惟不會宣派超出董事會建議金額的股息。

日後派付股息與否亦將取決於我們是否可從中國的營運附屬公司收取股息。中國法律規定，股息只能以按照中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)不同。中國法律亦規定，外商投資企業必須將部分純利撥作法定準備金，不可分派作為現金股息。中國營運附屬公司的分派亦可能受限於我們或該等公司日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或其他協議中的任何限制性契諾。

有關詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支，我們估計將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額動用該等[編纂][編纂]：

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作戰略收購及投資；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作進一步升級數字化智能系統的軟硬件、加強客戶數據安全及設立戰略分析平台、開發及升級內部管理系統及持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作豐富社區生活與文化活動、擴展及進一步推廣我們的物業代理服務、豐富及推廣社區增值服務、設立微信小程序；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理；及
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作營運資金及其他一般企業用途。

有關更多資料，見「未來計劃及[編纂]」。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，估計[編纂]開支總額(包括[編纂]以及其他[編纂]及費用)為人民幣[編纂]元，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零年首九個月，我們產生的[編纂]分別為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。估計合共人民幣[編纂]元將自本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而估計人民幣[編纂]元將直接計入發行新股份，並將於[編纂]後根據相關會計準則入賬為權益扣減。

概 要

近期發展及無重大不利變動

我們的業務營運及財務狀況

自二零二零年九月三十日起及直至最後可行日期，我們已訂立八項物業管理服務合同。該八項物業管理服務合同均關於向住宅物業提供物業管理服務，總合約建築面積為0.8百萬平方米。

COVID-19的影響

新型冠狀病毒(世界衛生組織(「世衛」)命名為COVID-19)引起的呼吸系統疾病疫情於二零一九年十二月被首次發現，並於二零二零年初在全球擴散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，中國政府已於中國各地實行措施，包括但不限於在多個城市實施旅遊限制及強制檢疫措施、延長暫停業務營運及針對受感染人士及任何被視為可能受感染的人士而設的強制檢疫規定。

就董事所深知，截至最後可行日期，我們的員工中概無COVID-19感染確診個案。董事確認，就提供整體服務而言，(i)本公司已作出安排，確保在疫情爆發期間及期後有足夠人手營運業務，且前線員工就提供服務履行職責時並無面臨重大阻礙；及(ii)主要供應商為提供保安、清潔及維修服務等服務的分包商，而分包商向在管物業委派的工作人員於疫情爆發後就分包服務履行職責時並無面臨重大阻礙。董事亦確認，自COVID-19爆發以來及直至最後可行日期，本集團並無且預期不會因COVID-19爆發而面臨任何人手短缺或分包服務或材料供應中斷的情況。

於最後可行日期，COVID-19疫情並無對物業管理服務造成重大影響。然而，在二零二零年上半年因應COVID-19疫情而實施的旅遊限制及強制檢疫措施已使我們的市場拓展進展受到影響。合約建築面積由二零一八年十二月三十一日的14.4百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的21.8百萬平方米，增長達51.4%。然而，二零二零年九月三十日的合約建築面積為23.1百萬平方米，較二零一九年九月三十日的19.8百萬平方米上升16.7%。

部分社區增值服務受COVID-19疫情影響。截至二零二零年九月三十日止九個月，我們的居家生活服務亦無增長，主要由於二零二零年初採取的強制檢疫措施，使我們提供的家居清潔以及房屋維修及保養服務中斷。

我們認為，上述對我們的整體業務營運及財務表現造成的影響並不重大，原因為截至二零二零年九月三十日止九個月有關物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益較二零一九年同期均有所增加，由人民幣301.3百萬元增加至人民幣406.0百萬元。

董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務營運及可持續發展造成重大不利影響。此外，本集團有充足的現金及現金等價物維持營運，董事確認，我們將根據本文件「未來計劃及[編纂]」動用[編纂][編纂]。

概 要

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年九月三十日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零二零年九月三十日(即編製本公司最近期合併財務業績的日期)以來並無發生重大不利變動，自二零二零年九月三十日以來亦無發生任何會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

不合規事宜

於往績記錄期間，我們並無為部分合資格僱員向若干社會保險及住房公積金足額供款。有關進一步詳情，見「業務—法律訴訟及不合規—法律合規」。

風險因素

我們的經營涉及若干風險，其中部分風險並非我們所能控制。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。與我們業務及行業整體有關的部分風險包括下列各項：

- 我們未必能按計劃實現未來增長，而未能有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們的前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降；
- 勞工成本、員工成本及分包成本增加可能減慢增長、損害業務及降低盈利能力；及
- 我們未必能向客戶收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

該等風險並非可能影響股份價值的全部重大風險。於決定是否投資股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是應評估本文件「風險因素」載列的具體風險。