

概 要

此概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於屬於概要，故此並不載有全部可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱整份文件。

投資均涉及風險。投資[編纂]的部份特定風險載於本文件「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

概覽

我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據龍頭地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。我們於2020年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」排名第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位，及於2020年獲華西都市報和封面新聞評為「四川十大品質物業」之列。截至2020年9月30日，我們已簽約管理226項物業，總簽約建築面積約為34.9百萬平方米，並擁有160項在管物業，總建築面積約為18.7百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的32個城市。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為36.3百萬平方米及20.3百萬平方米。為表彰我們的服務質量，億翰智庫評選我們為「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強」及「2020中國物企超級服務力五十強」之一。我們亦於2020年獲億翰智庫評為「中國物企優質社區標桿服務五強」，以表彰我們為一項示例物業項目（即樂山領地蘭台府）提供的優質服務；及於2020年獲中國指數研究院評為「中國五星級物業服務項目」，以表彰我們的另一項示例物業項目（即樂山領地國際公館）。

於業績記錄期間，我們主要自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生收益：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。

概 要

- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

我們於業績記錄期間實現急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年9月30日的約18.7百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加65.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並由截至2019年9月30日止九個月的人民幣176.1百萬元增加71.7%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣302.3百萬元。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加151.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並由截至2019年9月30日止九個月的人民幣14.5百萬元增加271.0%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣53.8百萬元。按2019年在管建築面積、收益及淨利潤的增長率計，我們獲億翰智庫評為2020年總部位於西部地區的中國物業服務百強企業第1位。根據億翰智庫的數據，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名由2018年的第78位顯著提升至2020年的第55位。

我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收益：(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。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。我們按包幹制收取物業管理費。

概 要

- **非業主增值服務。**我們向物業開發商及其他非業主提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理角度為物業開發商商業運作的各個階段提供建議；(ii)銷售處管理服務，我們為物業開發商的銷售處及樣板間提供物業管理服務；(iii)交付前服務，我們負責提供待交付物業的清潔和檢查服務，並協助交付過程；(iv)維修及保養服務，我們在物業交付後的質保期內協助維修及保養服務；(v)物業交易協助服務，我們協助物業開發商出售停車位；及(vi)保安支援服務，我們主要按客戶要求的保安需要提供幫助。

- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務，從而出租可租賃的公用區域及廣告空間；(ii)裝修及拎包入住服務，從而幫助業主及住戶創建可入住的現成住所；(iii)便利生活服務，從而為業主及住戶提供房屋清潔、家居維修及保養以及搬家服務；及(iv)社區零售服務，從而協助第三方商家營銷及推廣其向業主及住戶銷售的消費品，包括雜貨、食品、清潔用品、家用電器及其他。

下表載列我們於業績記錄期間按業務線劃分的總收益明細（均以絕對金額及佔所示期間總收益百分比列示）。

	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)							
物業管理服務.....	113,723	67.3	182,282	65.1	113,409	64.4	209,925	69.4
非業主增值服務.....	48,831	28.9	90,040	32.2	58,157	33.0	80,971	26.8
社區增值服務.....	6,450	3.8	7,636	2.7	4,544	2.6	11,382	3.8
總計.....	<u>169,004</u>	<u>100.0</u>	<u>279,958</u>	<u>100.0</u>	<u>176,110</u>	<u>100.0</u>	<u>302,278</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列我們截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及已訂約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
在管物業數目 ⁽¹⁾	53	138	160
已訂約管理物業數目 ⁽²⁾	85	198	226
在管建築面積 (千平方米)	8,005	14,183	18,660
簽約建築面積 (千平方米)	14,111	27,928	34,879

附註：

- (1) 指已向我們交付作物業管理的物業。
- (2) 指我們已訂立相關物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管總建築面積明細，以及我們於所示年度／期間按地區劃分的物業管理服務收益明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收益百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年9月30日／		
	2018年			2019年			截至該日止九個月		
	在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益		在管建築 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	%
四川省 ⁽¹⁾	5,176	58,757	51.7	11,768	123,934	68.0	15,944	165,248	78.7
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	955	17,691	15.6	1,107	20,436	11.2	1,365	16,924	8.1
吉林省 ⁽³⁾	598	19,508	17.1	598	18,923	10.4	598	16,378	7.8
廣東省 ⁽⁴⁾	710	14,337	12.6	710	14,910	8.2	710	11,281	5.4
貴州省 ⁽⁵⁾	566	3,430	3.0	— ⁽⁷⁾	4,079	2.2	—	—	—
河北省 ⁽⁶⁾	—	—	—	—	—	—	43	94	—
總計	<u>8,005</u>	<u>113,723</u>	<u>100.0</u>	<u>14,183</u>	<u>182,282</u>	<u>100.0</u>	<u>18,660</u>	<u>209,925</u>	<u>100.0</u>

概 要

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 於業績記錄期間，我們於2018年及2019年管理四個位於黔南在管建築面積約566,000平方米的物業項目，並於2019年終止管理該等物業項目，因此並無於截至2019年12月31日就該等物業項目錄得在管建築面積。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。

我們主要向領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度／期間按開發商類型劃分的物業管理服務收益（均以絕對金額及佔物業管理服務收益百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年9月30日／ 截至該日止九個月		
	2018年			2019年			截至該日止九個月		
	在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益		在管建築 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	%	
領地控股 集團 ⁽¹⁾	5,333	97,464	85.7	6,150	123,000	67.5	7,795	145,772	69.4
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	2,672	16,259	14.3	8,033	59,282	32.5	10,865	64,153	30.6
總計	<u>8,005</u>	<u>113,723</u>	<u>100.0</u>	<u>14,183</u>	<u>182,282</u>	<u>100.0</u>	<u>18,660</u>	<u>209,925</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (3) 於業績記錄期間，領地控股集團合營企業及聯營公司開發的物業仍未交付，故我們並無錄得與該等物業相關的在管建築面積或物業管理服務收益。

概 要

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度／期間按物業類型劃分的物業管理服務收益（均以絕對金額及佔物業管理服務收益百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年9月30日／ 截至該日止九個月		
	2018年			2019年			在管建築		
	面積	收益		面積	收益		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.....	7,450	99,617	87.6	9,915	125,344	68.8	11,551	116,076	55.3
商業物業.....	99	12,505	11.0	411	28,427	15.6	590	56,878	27.1
公共及 其他物業...	456	1,601	1.4	3,857	28,511	15.6	6,519	36,971	17.6
總計	8,005	113,723	100.0	14,183	182,282	100.0	18,660	209,925	100.0

下表載列截至2020年9月30日的物業管理服務協議到期時間表。

	簽約建築面積		協議數目	
	千平方米	%		%
並無固定期限的物業				
管理服務協議 ⁽¹⁾	25,106	72.0	119	52.7
於以下日期到期的物業				
管理服務協議				
截至2020年12月31日止年度 ⁽²⁾	5,256	15.1	58	25.7
截至2021年12月31日止年度	2,250	6.4	31	13.7
截至2022年12月31日 止年度及之後.....	2,267	6.5	18	7.9
小計	9,773	28.0	107	47.3
總計	34,879	100.0	226	100.0

附註：

- (1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。有關協議可於業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時終止。
- (2) 包括54份物業管理服務協議，儘管其合同期限於2020年12月31日已屆滿，但我們仍根據該等協議提供服務直至最後可行日期；以及四份物業管理服務協議，我們基於自身商業考量而選擇不續簽該等協議。

概 要

我們的客戶和供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會及住戶。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們的五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣58.8百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別約佔總收益的34.8%、28.9%及26.7%。同期，我們自單一最大客戶領地控股集團所獲得的銷售收益分別為人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣60.4百萬元，分別約佔總收益的32.4%、25.1%及20.0%。請參閱「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.領地控股集團物業管理服務框架協議」。於業績記錄期間，領地控股集團亦為我們的供應商之一。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們向領地控股集團租賃若干物業用作辦公室，該等交易金額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.6百萬元。詳情請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要為提供保安服務、清潔及綠化服務以及維修及保養服務的分包商。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣12.5百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣20.4百萬元，分別約佔總採購額的29.7%、35.8%及29.7%。同期，我們向最大單一供應商作出的採購額分別為人民幣7.7百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣5.3百萬元，分別約佔總採購額的18.3%、14.9%及7.8%。於業績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。詳情請參閱「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的強大市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 一家紮根於四川省、於西部地區佔據龍頭地位的知名物業管理公司；
- 多元化業務線及服務產品有助我們實現快速增長；
- 領地控股集團長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會；
- 我們優質的服務鞏固知名「領悅」品牌；及
- 我們經驗豐富的高級管理團隊和強大的員工團隊。

概 要

我們的戰略

我們致力鞏固作為西部地區頂尖物業管理公司之一的市場地位。我們的戰略包括：

- 繼續專注於發展西部地區的業務，並進一步打入其他地區的選定城市；
- 進一步豐富我們的物業管理產品組合；
- 繼續擴展我們的增值服務產品並提升我們的服務質量及品牌聲譽；
- 升級我們的信息技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力；及
- 繼續吸引、培訓及挽留專業及敬業盡職的員工。

控股股東

不計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，根據一致行動契據，最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本[編纂]的投票權。因此，[編纂]後，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）將為一組控股股東。

據一致行動契據，我們的最終控股股東同意（其中包括），自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間，就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識。請參閱「與控股股東的關係——一致行動契據」。

概 要

[編纂]前投資

根據各方公平磋商後進行的獨立估值，Duyue Holding以人民幣637,375元的現金代價投資本公司，並於2021年1月7日結算。根據[編纂]前投資，Duyue Holding投資的總成本相當於每股股份[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元）折讓約[編纂]%。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），Duyue Holding將於本公司的已發行股本中擁有[編纂]%權益。[編纂]後，Duyue Holding所持股份須禁售六個月。請參閱「歷史、重組及公司架構－[編纂]前投資」。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們就披露於「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定。詳情請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下列財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載我們的匯總經審核財務資料連同相關附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併參閱。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

匯總全面收益表節選項目

	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	169,004	279,958	176,110	302,278
毛利	45,495	86,225	49,812	103,981
稅前利潤	17,533	41,550	16,780	63,803
年／期內利潤	14,074	35,360	14,450	53,800

概 要

匯總財務狀況表節選項目

	截至12月31日		截至2020年 9月30日
	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	21,927	52,571	52,690
流動資產.....	140,786	206,223	251,359
資產總值.....	162,713	258,794	304,049
流動負債.....	113,765	138,706	205,250
流動資產淨值.....	27,021	67,517	46,109
資產淨值.....	47,702	115,682	95,227

匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日九個月	
	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
營運資金變動前經營現金流量.....	19,594	46,188	21,529	70,546
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	9,916	(9,864)	(26,733)	29,688
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(14,678)	457	7,652	(12,886)
融資活動所得／(所用) 現金淨額.....	12,423	16,144	16,301	(723)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額....	7,661	6,737	(2,780)	16,079
年／期初現金及現金等價物.....	16,698	24,359	24,359	31,096
年／期末現金及現金等價物.....	<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>21,579</u>	<u>47,175</u>

概 要

關鍵財務比率概要

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至2020年 9月30日或 截至該日 止九個月
	2018年	2019年	
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.5	1.2
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	26.4	–	–
淨利率(%)	8.3	12.6	17.8
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	8.6	13.7	23.6
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	29.5	30.6	75.3

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按各日期計息借款之和除以同日權益總額乘以100%計算。截至2019年12月31日及2020年9月30日的資產負債比率並無意義，原因為我們於該等日期的計息借款為零。
- (3) 總資產回報率按我們於各自期間的淨利潤（年化）除以我們於各期末的資產總額再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按我們於各自期間的淨利潤（年化）除以我們於各期末的權益總額再乘以100%計算。

有關上表內關鍵財務比率的進一步分析，請參閱本文件「財務資料 – 關鍵財務比率概要」。

[編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成且[編纂]股股份於[編纂]發行及出售；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後，已發行及流通的[編纂]股股份。

	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[編纂]	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份未經審核備考經調整匯總 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

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」所述調整後計算。

概 要

股息

我們或通過現金、股票或我們認為適當的其他方式分配股息。於2018年，我們並無派付或宣派任何股息。我們於2019年結付股息約人民幣15.3百萬元。於2020年6月，我們宣派股息人民幣68.4百萬元，將派付予融量集團。截至2021年1月31日，我們已派付此等股息。於2020年6月，我們兩家附屬公司合共宣派股息人民幣3.7百萬元，將派付予其非控股股東。截至2021年1月31日，我們尚未結清此等股息。我們現時並無任何固定股息政策或預定股息率。但我們日後或重新評估我們的股息政策，而將向股東派付的股息金額（如有）將取決於我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用性以及當時認為可能相關的其他因素，且須遵守我們的章程文件和公司法。任何股息分配（上述中期股息除外）亦將於股東大會上獲得股東批准。請參閱本文件「財務資料－股息」。

於業績記錄期間的重大收購

為於不同區域及項目組合中擴展我們的物業管理服務，我們於業績記錄期間已收購若干物業管理公司的股權。主要收購事項包括(a)收購眉山天富（主要從事向位於四川省眉山市的住宅物業以及公共及其他物業提供物業管理服務）的51%股權，代價約為人民幣10.2百萬元，乃參考收購事項時眉山天富在管項目估計將產生的溢利公平協商釐定；及(b)收購資陽佳美（主要從事向位於四川省資陽市的住宅物業以及公共及其他物業提供物業管理服務）的約53.69%股權，代價約為人民幣18.9百萬元，乃參考收購事項時資陽佳美在管項目估計將產生的溢利公平協商釐定。更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間重大收購事項」。

所得款項用途

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]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中間價），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額用作以下目的：(i)約[編纂]%或[編纂]港元將用於戰略收購及投資；(ii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於升級信息系統及設備；及(iii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於營運資金及一般公司用途。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

概 要

近期發展及無重大不利變動

我們業務營運的近期發展

我們的業務持續穩定增長。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積為36.3百萬平方米，在管總建築面積為20.3百萬平方米，而截至2020年9月30日，我們總簽約建築面積約為34.9百萬平方米，在管總建築面積約為18.7百萬平方米。我們已訂約管理物業數目由截至2020年9月30日的226個增加至截至最後可行日期的231個，而我們的在管物業數目由截至2020年9月30日的160個增加至截至最後可行日期的172個。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報於2019年12月爆發，並於全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及環球經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已於在管物業採取多項衛生及預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應對措施」。

我們在實施這些增強措施時產生額外成本，即因執行該等措施而增加的員工成本以及防護物資的購買成本。於2020年，我們在購買口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等防護物資方面產生額外成本約人民幣0.6百萬元。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團不久將來的財務狀況或經營業績造成重大影響。

據董事所知，截至最後可行日期，我們概無員工確診感染COVID-19。自COVID-19疫情爆發直至最後可行日期，分包商及公用事業服務供應商向我們提供服務以及供應商供應物料均無出現重大中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在某程度上或會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但由於我們的業務性質使然，我們毋須倚賴任何特定服務分包商或物料供應商，且市場上可找到不少其他分包商及供應商作為後備，董事預期供應鏈不會出現重大中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合同繼續提供服務和履行義務。

概 要

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來機遇。在抗擊COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和住戶之間的橋樑。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們在管物業的業主及住戶的信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使住戶更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信此為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。鑒於以上所述，董事認為，預計近期COVID-19疫情不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

我們認為「業務－業務戰略」內討論的擴展計劃可行，且不會因COVID-19疫情而變更本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司收取[編纂]所得款項淨額的用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情帶來的若干風險。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務及中國的國家和地區經濟」。

無重大不利變動

董事確認，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或有負債、擔保或前景自2020年9月30日（即我們最近期之財務報表日期）起並無任何重大不利變動。

[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）估計為人民幣[編纂]元（按[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍的中位數計算），約佔[編纂]所得款項總額[編纂]%（假設[編纂]為[編纂]港元，即[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍的中位數）。截至2020年9月30日止九個月，已扣除[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元已於損益賬中扣除及約人民幣[編纂]元預計將入賬為自權益扣除，且約人民幣[編纂]元預計於業績記錄期間結束後及[編纂]完成後將予扣除，其中約人民幣[編纂]元預計將於損益賬中扣除及約人民幣[編纂]元預計將入賬為自權益扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為現時估值，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。董事預計該等開支將不會對我們截至2020年及2021年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

概 要

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部份並非我們所能控制。該等風險大致可分為：(i)與我們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。部份與我們業務及行業普遍相關的風險包括：

- 我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部份收益乃源自我們就領地控股集團所開發物業提供的服務。
- 我們很容易受到中國經濟、政治和社會條件以及政府政策的不利變化的影響。
- 我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標。
- 於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，此舉可能對我們的經營業績造成重大不利影響。
- 我們於2019年及截至2019年9月30日止九個月錄得負經營現金流量。

該等風險並非可影響我們股份價值的全部重大風險。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的全部資料，特別是評估「風險因素」所載的特定風險。