

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]的部分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、於西部地區佔據穩固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。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31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37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。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」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」。

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12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%，與我們的在管總建築面積增加一致。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。我們的淨利潤於業績記錄期間迅速增長，主要是由於(i)在管項目數量及在管建築面積在業績記錄期間同時增加，業務擴張使規模經營效益更顯著；及(ii)持續實施節約成本措施。

根據億翰智庫的數據，2019年我們於按2019年總收益計的中國及四川省物業管理行業市場份額分別約為0.035%及0.49%，分別於2020年中國物業服務百強企業及總部位於四川省的中國物業服務百強企業中排名第92及第五。根據億翰智庫的數據，截至2019年12月31日，我們於按在管總建築面積計的中國及四川省物業管理行業市場份額分別約為0.067%及1.12%，分別於2020年中國物業服務百強企業及總部位於四川省的中國物業服務百強企業中排名第88及第四。

概 要

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）。
- **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；(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。

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團	10,151	6.0	7,871	2.8	24,580	5.7
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	159	0.0
我們控股股東的其他聯營公司	673	0.4	495	0.2	21,242	5.0
獨立第三方 ⁽¹⁾	102,899	60.9	173,916	62.1	252,919	59.1
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

概 要

按業務線及最終付款客戶類型劃分的毛利及毛利率明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團	2,573	25.3	2,342	29.8	7,935	32.3
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	33	20.5
我們控股股東的其他聯營公司	171	25.4	147	29.7	7,407	34.9
獨立第三方 ⁽¹⁾	26,131	25.4	52,065	29.9	82,118	32.5
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

下表載列我們按業務線及開發商類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

按業務線及開發商類型劃分的收益明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	97,464	57.7	123,000	43.9	209,002	48.9
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	640	0.1
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	16,259	9.6	59,282	21.2	89,258	20.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團 ⁽¹⁾	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	4,894	2.9	5,848	2.1	14,411	3.4
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	160	0.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,556	0.9	1,788	0.6	1,669	0.4
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

概 要

按業務線及開發商類型劃分的毛利及毛利率明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團 ⁽¹⁾	24,804	25.4	39,208	31.9	73,087	35.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	131	20.5
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	4,071	25.0	15,346	25.9	24,275	27.2
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團 ⁽¹⁾	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團 ⁽¹⁾	2,181	44.6	2,696	46.1	6,954	48.3
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	46.4
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	673	43.3	798	44.6	747	44.8
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 指由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) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率分別為25.4%、31.9%及34.9%。第三方物業開發商所開發物業的毛利率分別為25.0%、25.9%及27.2%。於業績記錄期間，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要由於(i)業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費；及(ii)我們所有在管公共及其他物業的包價項目由獨立第三方物業開發商開發，利潤率相對較低所致。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業普遍位於新一線城市及二線城市，並包括高端住宅物業、辦公樓及購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為第三線及以下城市生活成本較低區域的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。詳情請參閱「財務資料－節選匯總全面收益表細項詳情－收益－物業管理服務」。有關我們包價項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

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，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數目 ⁽¹⁾	53	138	174
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	85	198	234
在管建築面積 (千平方米)	8,005	14,183	20,223
簽約建築面積 (千平方米)	14,240	27,928	36,237
未交付建築面積 (千平方米) ⁽³⁾	6,235	13,745	16,014

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。
- (3) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。截至2020年12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2021年1月至2023年6月。

於業績記錄期間，在管物業數目及簽約物業數目均有所增長，主要由於我們業務規模的有機擴張以及我們於2019年收購資陽佳美。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管建築面積明細，以及我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	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⁾	35	5,176	58,757	51.7	124	11,768	123,934	68.0	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	5	955	17,691	15.6	5	1,107	20,436	11.2	10	1,518	23,149	7.7
吉林省 ⁽³⁾	3	598	19,508	17.1	3	598	18,923	10.4	3	598	21,486	7.2
廣東省 ⁽⁴⁾	6	710	14,337	12.6	6	710	14,910	8.2	7	801	15,059	5.0
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	3,430	3.0	-	- ⁽⁷⁾	4,079	2.2	1	76	- ⁽⁸⁾	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	140	289	0.1
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充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) 我們向位於黔南及畢節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。

概 要

- (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」。
- (8) 由於物業於2020年12月交付，因此我們並無確認於2020年管理該物業產生的收益。

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或年度按開發商類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積，以及物業管理服務收益；(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細；及(iii)平均物業管理費。

按開發商類型劃分的在管項目總數、在管建築面積及物業管理服務收益明細

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	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⁾	28	5,333	97,464	85.7	31	6,150	123,000	67.5	51	8,941	209,002	69.9
領地控股集團 的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	246	640	0.2
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	25	2,672	16,259	14.3	107	8,033	59,282	32.5	121	11,036	89,258	29.9
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

按開發商類型劃分的簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積
	千平方米	千平方米		千平方米	千平方米		千平方米	千平方米	
領地控股集團 ⁽¹⁾	50	9,494	4,161	67	14,340	8,190	85	18,434	9,493
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	3	367	367	8	1,610	1,610	11	2,405	4,362
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	32	4,378	1,707	123	11,977	3,944	138	15,398	2,158
總計	85	14,240	6,235	198	27,928	13,745	234	36,237	16,014

按開發商類型劃分的平均物業管理費明細

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.83	2.50	2.93
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.35
整體	1.70	2.08	2.48

概 要

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) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，領地控股集團所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.83元、每月每平方米人民幣2.50元及每月每平方米人民幣2.93元。第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.25元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.35元。於2020年，由領地控股集團合資企業所開發物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.94元。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業包括普遍位於新一線城市及二線城市的高端住宅物業、辦公樓及購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為生活成本較低區域第三線及以下城市的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。於2019年，由領地控股集團開發的物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於與2018年相比，我們於2019年管理的領地控股集團開發辦公樓及購物中心較多，因此其物業管理費用較高。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的物業管理服務合同中標率、續約率及保留率明細。

	中標率			續約率			保留率		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
					%				
領地控股集團 ⁽¹⁾	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾ ...	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	100.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	72.7	84.6	80.0	-	95.8	89.4	100.0	94.7	95.3
總計	91.9	94.3	92.9	100.0	96.4	89.8	100.0	95.8	96.7

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) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，我們對領地控股集團及領地控股集團的合營企業所開發物業項目的中標率普遍高於第三方物業開發商所開發物業項目的中標率，主要是由於我們與領地控股集團的長期合作歷史，以及對其開發的物業項目服務需求的深刻理解。隨著我們於此等情況下與其他物業管理公司競爭的經驗日漸豐富，並獲得有關該等第三方物業開發商服務需求的更多知識，預計我們未來對第三方物業開發商所開發物業項目的中標率將會提升。

概 要

於2019年及2020年，我們對第三方物業開發商所開發物業項目的續約率及保留率均低於100%，主要是由於不續簽及終止若干已獲得的物業項目，以優化已獲得的項目組合，並將資源由若干利潤率相對較低的已獲得物業項目，重新分配至利潤更高的物業項目。有關更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。

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，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收益。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管項目 數量	在管建築 面積	收益		在管項目 數量	在管建築 面積	收益		在管項目 數量	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	%	
住宅物業.....	46	7,450	99,617	87.6	60	9,915	125,344	68.8	85	13,059	161,567	54.1
－前期階段 ⁽¹⁾	33	5,883	83,919	73.8	44	8,104	109,172	59.9	64	9,253	108,028	36.2
－業主委員會階段 ⁽²⁾	13	1,567	15,698	13.8	16	1,811	16,172	8.9	21	3,806	53,539	17.9
商業物業.....	1	99	12,505	11.0	3	411	28,427	15.6	5	645	85,915	28.7
公共及其他物業.....	6	456	1,601	1.4	75	3,857	28,511	15.6	84	6,519	51,418	17.2
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

我們來自公共及其他物業的收益於業績記錄期間迅速增長，主要由於我們收購資陽佳美所致。

下表載列截至2020年12月31日的物業管理服務協議到期時間表，以及其相應的簽約建築面積、在管建築面積及未交付建築面積。

	協議數量		簽約建築面積		在管建築面積		未交付建築面積	
		%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
並無固定期限的物業 管理服務協議 ⁽¹⁾	130	55.6	26,976	74.4	11,605	57.4	15,371	96.0
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⁾	39	16.7	1,490	4.1	1,490	7.4	-	-
截至2021年12月31日止年度.....	42	17.9	5,336	14.7	5,336	26.4	-	-
截至2022年12月31日 止年度.....	15	6.4	1,392	3.8	1,152	5.7	240	1.5
截至2023年12月31日止年度 及之後.....	8	3.4	1,043	2.8	640	3.1	403	2.5
小計	104	44.4	9,261	25.6	8,617	42.6	643	4.0
總計	234	100.0	36,237	100.0	20,223	100.0	16,014	100.0

概 要

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) 截至最後可行日期，於截至2020年12月31日到期的39份合同中，我們繼續為29份合同下的相關項目提供物業管理服務及磋商續簽，並選擇不續簽八份合同，從而能夠更有效地分配資源。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，受政府指導價影響的項目數量分別為19項、38項及62項，在管總建築面積分別為3.3百萬平方米、6.7百萬平方米及9.5百萬平方米，分別佔2018年、2019年及2020年總收益人民幣61.7百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔同期來自物業管理服務總收益的54.2%、43.1%及36.1%。據中國法律顧問所告知，我們於業績記錄期間收取的物業管理費在所有重大方面均符合中國有關政府價格管制的相關法律法規。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，經參考我們在管物業的位置、質量及其他特點，我們於業績記錄期間收取的物業管理費符合市場趨勢。

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、2019年及2020年，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122.2百萬元，分別約佔總收益的34.8%、28.9%及28.5%。同年，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95.5百萬元，分別約佔總收益的32.4%、25.1%及22.3%。請參閱「關連交易－概覽－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、2019年及2020年，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0.7百萬元。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、2019年及2020年，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28.4百萬元，分別約佔總採購額的29.7%、35.8%及25.3%。同年，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7.6百萬元，分別約佔總採購額的18.3%、14.9%及6.8%。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：(i)一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司；(ii)多元化業務線及服務產品有助我們實現快速增長；(iii)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；(iv)我們優質的服務鞏固知名「領悅」品牌；及(v)我們經驗豐富的高級管理團隊和強大的員工團隊。

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：(i)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；(ii)進一步豐富我們的物業管理產品組合；(iii)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；(iv)升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力；及(v)繼續吸引、培訓及挽留專業及敬業盡職的員工。

概 要

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。

根據一致行動契據，我們的最終控股股東同意，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」。

截至最後可行日期，最終控股股東實益擁有領地控股已發行股份總數約72.30%，領地控股為從事開發及銷售住宅及商業物業的公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：6999）。截至2020年12月31日，領地控股集團土地儲備總建築面積約為16,539,991平方米。截至2020年12月31日，領地控股集團有90個處於不同開發階段的項目，其中36個已於業績記錄期間內開始交付，14個預期將於2021年開始交付，24個預期將於2022年開始交付，餘下16個預期將於2023年及其後開始交付。截至2020年12月31日止年度，領地控股集團錄得人民幣13,158.1百萬元的收益及人民幣860.3百萬元的擁有人應佔年內利潤。最終控股股東通過融量集團、量源資產管理或彼等擁有及／或控制的其他公司從事其他業務，主要包括澳大利亞房地產開發、提供商業管理服務、建築材料銷售、醫院營運、金融資產投資及廢物回收加工服務等。

本集團於業績記錄期間向領地控股集團開發的絕大多數物業提供物業管理服務增值服務。本集團於業績記錄期間並無向領地控股的任何聯營公司提供物業管理服務及增值服務。於業績記錄期間，領地控股的合資企業已開發／開發中的15個項目中，我們為(i)其中七個項目提供增值服務；及(ii)為其中兩個項目提供物業管理服務及增值服務。

有關本集團對領地控股集團的依賴性風險，請參閱「風險因素——與我們業務及行業有關的風險——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分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務」。

[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」。

概 要

關連交易

我們已訂立如下所述的若干交易，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。

交易性質	所尋求豁免	截至12月31日止年度				
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
領地控股集團物業管理服務框架協議項下的交易	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	人民幣 54.7百萬元	人民幣 70.1百萬元	人民幣95.5 百萬元	不超過人民幣 128.0百萬元	不超過人民幣 151.9百萬元
劉先生物業管理服務框架協議項下的交易	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	人民幣 3.6百萬元	人民幣 17.4百萬元	人民幣34.5 百萬元	不超過人民幣 36.9百萬元	不超過人民幣 47.7百萬元

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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	169,004	279,958	428,162
毛利	45,495	86,225	144,789
稅前利潤	17,533	41,550	84,202
年內利潤	14,074	35,360	70,261
以下人士應佔：			
－ 母公司擁有人	11,936	32,090	65,216
－ 非控股權益	2,138	3,270	5,045

匯總財務狀況表節選項目

	截至12月31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	21,927	52,571	53,594
流動資產	140,786	206,223	237,611
資產總值	162,713	258,794	291,205
流動負債	113,765	138,706	175,223
流動資產淨值	27,021	67,517	62,388
資產淨值	47,702	115,682	112,468
母公司擁有人應佔權益	38,137	100,314	96,788
非控股權益	9,565	15,368	15,680
權益總額	47,702	115,682	112,468

概 要

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元減少7.6%至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要是由於流動負債總額增加人民幣36.5百萬元，而流動負債總額增加主要是由於其他應付款項及應計費用增加所致，整體上與業務擴展一致。流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣27.0百萬元增加149.9%至截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元，主要是由於流動資產總額增加人民幣65.4百萬元，而流動資產總額增加主要是由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加。貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加與業務擴展一致。資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣115.7百萬元減少2.8%至截至2020年12月31日的人民幣112.5百萬元，主要是由於分別向當時母公司及非控股股東宣派股息人民幣68.4百萬元及人民幣3.7百萬元，部分被年內全面收益總額人民幣69.9百萬元所抵銷。資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣47.7百萬元增加142.5%至截至2019年12月31日的人民幣115.7百萬元，主要是由於當時母公司注資人民幣44.7百萬元及年內全面收益總額人民幣35.2百萬元，部分被向當時股東支付股息人民幣14.1百萬元所抵銷。

於業績記錄期間，我們加大力度並採取多項措施以加快收回應收關聯公司貿易相關款項，包括但不限於(i)通過於每月月底向關聯公司檢查每月結餘，審查我們應收關聯公司貿易相關款項的付款狀態；(ii)於我們確認應收關聯公司貿易相關款項後的次月，向相關關聯公司開具併發送發票，並及時就發票的準確性諮詢彼等；及(iii)積極就結清未償還餘額與關聯公司溝通或親身造訪彼等，以維持嚴格的信貸控制；及(iv)就長期逾期應收款項向關聯公司寄發信函要求立即付款。詳情請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量.....	19,594	46,188	90,354
營運資金變動	(5,509)	(51,367)	39,221
經營所得／(所用) 現金.....	14,085	(5,179)	129,575
已收利息.....	48	77	469
已付利息.....	(1,154)	(273)	(49)
已付稅項.....	(3,063)	(4,489)	(14,855)
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	9,916	(9,864)	115,140
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(14,678)	457	(11,249)
融資活動所得／(所用) 現金淨額.....	12,423	16,144	(66,713)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 ..	7,661	6,737	37,178
年初現金及現金等價物	16,698	24,359	31,096
年末現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274

概 要

我們2019年錄得經營活動所用現金流量淨額主要是由於我們的業務擴展，其表現為應收關聯公司款項（屬貿易性質，一般與我們的業務擴張相對應）增加以及貿易應收款項增加，主要是由於我們管理的項目數量增加導致物業管理費增加。

關鍵財務比率概要

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.5	1.4
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	26.4	—	—
淨利率 (%)	8.3	12.6	16.4
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	8.6	13.7	24.1
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	29.5	30.6	62.5

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年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，因為我們於該等日期的計息借款分別為零和零。
- (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。

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，且預期將於[編纂]前悉數支付該等股息。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

概 要

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。收購事項包括(a)於2018年8月22日收購眉山天富（主要從事向位於四川省眉山市的11個住宅物業項目以及含公共及其他物業在內的五個非住宅物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為1.5百萬平方米）51%股權，代價約為人民幣10.2百萬元，乃基於收購前編製的盡職調查報告，參考眉山天富的估計未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定；(b)於2019年7月12日收購資陽佳美（主要從事向位於四川省資陽市的14個住宅物業項目、一個商業物業項目以及含公共及其他物業在內的88個物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為6.3百萬平方米）約53.69%股權，代價約為人民幣18.9百萬元，乃基於收購前編製的盡職調查報告，參考資陽佳美的估計未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定；及(c)於2020年8月5日收購成都新地（主要從事向位於四川省成都市的兩個住宅物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為0.3百萬平方米）100%股權，代價為人民幣9百萬元，乃參考截至2019年12月31日成都新地總股權的公平值約人民幣5.9百萬元（由獨立估值師評估），基於收購前編製的盡職調查報告以及成都新地的未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定。

下表載列上述被收購附屬公司若干收購前財務及經營數據以及因收購產生的商譽：

被收購附屬 公司名稱	截至收購日期 按在管建築面積 計算的每平方米 代價金額	緊接收購完成前 每月每平方米 平均物業管理費	緊接收購 完成當月前 截至月底的 資產淨值 ^(附註1)	緊接收購 完成前 財政年度 收益 ^(附註2)	緊接收購		所錄得 商譽 ^(附註3)
					完成前 財政年度 淨利潤 ^(附註2)	緊接收購 完成前 財政年度 毛利率 ^(附註2)	
	人民幣元/平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富	6.60	住宅物業約為1.35	11,565	14,200	3,032	31%	4,302
資陽佳美	3.02	住宅物業及商業物業分別 約為1.22及1.20	8,023	54,163	7,571	13%	14,553
成都新地	32.12	住宅物業約為1.01	5,083	3,393	977	45%	3,917

附註：

- 有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

概 要

2. 數據乃基於獨立會計師事務所於收購完成前編製的財務盡職調查報告。
3. 有關因收購產生的商譽更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及本文件附錄一所載會計師報告附註15。

董事已確認，就上述收購眉山天富、資陽佳美及成都新地而言，概無適用百分比率（定義見上市規則）超過25%。因此，無需根據上市規則第4.05A條披露眉山天富、資陽佳美及成都新地的相關收購前財務資料。與業績記錄期間收購事項有關的更多詳情，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（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），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。倘所得款項淨額不會即時用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額的未動用部分存作成熟及持牌商業銀行與認可金融機構的短期活期存款。

通過策略收購及投資的增長乃我們其中一個業務策略。本集團過往已通過策略收購及投資成功增長業務規模，包括於2018年收購眉山天富及於2019年收購資陽佳美，並達致整體業務營運的協同效益。該等收購與我們發展非住宅物業項目組合、擴大區域覆蓋範圍及鞏固在四川省及西部地區的市場位置的業務策略整體上一致。有關於業績記錄期間我們收購的進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。我們計劃繼續通過策略收購及投資擴展業務，在擴展業務而言與過往業務策略整體上一致，包括全部或部分自[編纂]所得款項淨額撥付資金。截至本文件日期，我們並未就動用本公司[編纂]所得款項淨額物色或承諾任何收購或投資目標。詳情請參閱「業務－我們的策略」及「未來計劃及所得款項用途」。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合已收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

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37.7百萬平方米，在管總建築面積為20.7百萬平方米，而截至2020年12月31日，我們總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，在管總建築面積約為20.2百萬平方米。截至最後可行日期，我們簽約管理的物業項目數目由截至2020年12月31日的234個減少至229個，而我們管理的物業項目數目則由截至2020年12月31日的174個增加至截至最後可行日期的176個。自2020年12月31日起至最後可行日期止，總簽約建築面積、在管物業項目數量及在管建築面積增加，而簽約物業項目數目則減少，此乃主要由於(i)我們選擇不續簽九份物業管理服務合同，總建築面積約為0.3百萬平方米，以進一步優化所收購項目組合，並將所收購的若干利潤率較低的物業項目中的資源重新分配至利潤更為豐厚的物業項目；(ii)截至2020年12月31日，我們自願終止與一名獨立第三方物業開發商的前期物業管理服務合約，該物業項目的簽約建築面積約為0.1百萬平方米，在管建築面積

概 要

約為0.04百萬平方米，乃由於該物業開發商未能根據相關物業銷售合約履行其責任，使我們預期難以收取物業管理費；(iii)我們已就尚未交付的五項物業項目訂立物業管理合同，總簽約建築面積約為1.6百萬平方米；(iv)截至2020年12月31日，我們就現存簽約物業項目額外簽約管理建築面積約0.3百萬平方米，截至最後可行日期我們未開始管理；(v)截至2020年12月31日，12項現有的簽約物業項目已於2021年獲交付進行物業管理服務，在管總建築面積約為0.8百萬平方米；及(vi)截至2020年12月31日，我們開始為在管物業項目額外管理建築面積約0.1百萬平方米。

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」。由於COVID-19疫情，我們部分服務受到若干短期影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。我們在實施這些增強措施時產生額外成本，主要即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。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。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及預計近期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。

在不大可能出現的情況下，由於COVID-19疫情，我們被逼縮減運營或暫停部分運營，不論是否由於政府政策或任何其他非我們所能控制的理由，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及現金等價物及[編纂]前應償還的應收關聯公司非貿易相關款項），可應付所需成本至少36個月。上述估計的主要假設包括：(i)暫停運營不會產生收益；(ii)維持運營於最低水平，將產生整體經營及行政開支及估計每月固定成本；(iii)在該情況下，擴張計劃暫停；(iv)我們將使用即時可使用的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，而且並無來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v)在該情況下，不會進一步宣派或支付股息；(vi)根據[編纂]範圍的下限[編纂]，[編纂]所得款項淨額的[編纂]%將用於一般營運資金；(vii)截至2020年12月31日止經審核綜合財務報表所載應收或應付關聯方的非貿易款項於[編纂]前將分別由本集團收取或支付；(viii)我們的貿易應付款項將於到期時結算，而且我們能夠根據過往結算模式向客戶收取貿易應收款項及應收關聯公司非貿易相關款項；及(ix)於不久將來並無嚴重影響上述主要假設的重大變動。

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－

概 要

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－我們業務營運可能受到COVID-19疫情的影響」。

無重大不利變動

根據我們的未經審核管理賬目，截至2021年4月30日止四個月的收益較2020年同期增加，主要由於於2020年4月30日後的在管建築面積增加。儘管我們的收益增加，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現較2020年同期減少，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月產生的一次性[編纂]開支，例如支付專業費用，及(ii)地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致2020年同期非經常減免支付社會保險費供款，該政策並無於本期生效所致。董事確認除一次性[編纂]開支的影響外，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現並無嚴重轉差。董事確認，截至本文件日期，我們的債務、按揭、或有負債、擔保或前景自2020年12月31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12月31日止年度，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2021年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分並非我們所能控制。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。部分與我們業務及行業普遍相關的風險包括：(i)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分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務；(2)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽物業管理服務合同或續簽我們現有的物業管理服務合同；(3)若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降；(4)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；(5)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；及(6)我們於2019年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。