

風險因素

閣下在作出與[編纂]有關的任何[編纂]決定之前應審慎考慮本文件中的全部資料(包括以下風險因素)。我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及／或前景可能受到任何該等風險的重大不利影響。[編纂]的[編纂]可能由於任何該等風險而大幅下跌，閣下或會損失全部或部分[編纂]。下文所載的風險和不確定因素並非我們面臨的僅有的風險和不確定因素。除下文所述風險外，仍有我們目前尚未知悉或認為影響不大但未來可能變成重大風險的其他風險及不確定因素。下文所討論風險亦包括前瞻性陳述，實際結果可能與該等前瞻性陳述所討論者大為不同。副標題僅供方便閱讀，個別副標題下所述風險因素亦可能適用於一個或多個其他副標題。

我們認為我們的運營涉及若干風險，許多風險並非我們所能控制。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務和行業有關的風險；(ii)與我們經營所在司法管轄區經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。目前我們尚未知悉或未於下文明示或暗指的其他風險及不確定因素，或目前我們認為不重大的其他風險及不確定因素亦可能損害我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及／或前景。閣下應根據我們面臨的挑戰(包括本節中所討論的)考慮我們的業務和前景。

與我們的業務和行業有關的風險

我們過去的收入很大一部分與京東集團有關並很可能於可預見未來持續如此。我們的業務前景可能與京東集團不同或存在利益衝突。

我們的業務在一定程度上依託並受益於京東集團及其聯繫人，包括他們為協助我們業務營銷所提供的各類支持。於2023年、2024年以及截至2024年9月30日和2025年9月30日止的九個月內，我們分別產生來自於京東集團及其聯繫人的收入人民幣1,213.3百萬元、人民幣1,386.5百萬元、人民幣1,042.6百萬元及人民幣1,002.4百萬元，分別佔我們總收入的42.3%、40.6%、42.1%及33.4%。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係 — 經營獨立」一節。京東集團可能不時作出其認為符合其業務及股東整體最佳利益的戰略決策。該等決策可能不同於我們自身本會作出的決策。

我們與控股股東京東集團及其聯繫人在持續業務關係的若干領域中可能會產生利益衝突。我們已識別的潛在利益衝突主要包括以下幾個方面：

與京東集團及其聯繫人的協議。我們已與京東集團及其聯繫人(例如京東物流及京東科技)就我們業務營運的重要方面及彼等與我們的持續合作(包括提供基礎設施資產服務、施工管理服務及資產管理服務)簽訂協議。有關該等協議的詳情，請參閱本文件「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。儘管根據我們與京東集團及其聯繫人訂立的相關協議及其他可

風險因素

能不時訂立的協議，我們享有相應的合同權利，但京東集團可能會利用其對我們的控制權防止我們在發生合同違約的情況下向京東集團及其聯繫人提出法律索賠。

*員工招募及留任。*我們可能會在招募員工方面與京東集團展開競爭。

*出售本公司股份。*京東集團可能會決定將其持有的本公司全部或部分股份出售予第三方，從而使該第三方對我們的業務及事務產生重大影響。此類出售可能違背我們員工或其他股東的利益。

*董事與員工可能存在利益衝突。*本公司的一名董事亦為京東集團的董事。當該人士面臨對京東集團與我們具有潛在不同影響的決定時，該關係可能產生或看似會產生利益衝突。

儘管我們將於[編纂]後成為獨立的[編纂]公司，但在京東集團仍為我們控股股東之一的期間，我們預計仍將作為京東集團的關聯公司運作。我們設立了由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成的審計委員會，負責審查及批准所有擬議的上市規則所指關連交易（包括我們與京東集團及／或其聯繫人之間的任何交易）。然而，我們可能無法解決所有潛在利益不一致問題，且即便我們能夠做到，解決方案也可能不如與非控股股東進行交易時對我們有利。有關我們如何解決此類衝突的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

我們業務的成功取決於我們能否滿足開展業務的國家及地區對現代化基礎設施的需求，及該需求是否會持續。

我們將大部分現代化基礎設施資產租賃予物流服務、電子商務、製造及零售行業的租戶，這些租戶在我們運營所在國家及地區對現代化基礎設施有需求。對現代化物流基礎設施的需求存在固有風險和挑戰。例如，該等行業的租戶通常偏好大規模的、最先進的物流基礎設施，該等設施需要大量前期投資方可建成，而租戶在磋商租金價格及其他合同條款方面可能會相當強勢。此外，該等租戶通常尋求位於主要大都市區內或附近的設施，但由於該等區域適合開發現代化物流基礎設施的地塊稀缺，導致成本越來越高。倘若我們無法成功識別並解決該等挑戰，我們可能無法滿足該等行業的需求，這可能對我們的業務表現及前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們概不保證該需求會於我們運營所在國家及地區持續。物流服務行業的發展主要受電子商務興起帶來的國內消費增加、收入水平提高、消費模式改變、新技術的應用及供應鏈管理的改進所推動。隨著技術發展、用戶偏好改變、產品及服務創新、新行業標準及規範湧現，電子商務領域迅速發展，上述任何一項均可令現有產品、服務、技術及／

風險因素

或系統過時，以及令我們的租戶對物流基礎設施的需求減少。電子商務領域的需求亦可能受供應鏈管理的轉變影響，例如部分中國電子商務平台轉為自行建設以滿足需要。現代零售業及製造業可能受到消費者需求及偏好改變、技術發展、勞工成本改變及消費模式改變的影響。

此外，隨著我們拓展到新的海外市場，我們的需求預測可能會面臨更大的不確定性。這些市場的當地市場動態、租戶行為及行業發展速度，可能與我們在更成熟市場觀察到的趨勢存在顯著差異。對當地需求的不準確評估可能導致我們的資產利用率不足，或無法實現預期的投資回報。此外，貿易及政治局勢更加緊張也增加了跨境運營及海外物流基礎設施投資的不確定性。我們運營所在國家及地區的任何不利狀況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們面臨物流基礎設施業務的風險。

我們面臨與提供物流基礎設施相關的風險。可能影響我們業務的若干因素包括：

- 當地市場狀況，例如物流設施供過於求，物流設施需求減少，以及我們可對已竣工物流設施收取的租金減少，可能導致該物流設施無法實現盈利；
- 與物流設施資產相關的重大負債，例如償還借款及支付物業稅，通常是固定的，甚至當市場狀況惡化時亦需要支付；
- 我們的資產對潛在客戶及投資者的吸引力；
- 我們維護、翻新及改造現有資產的能力；
- 來自其他可用物流基礎設施的競爭；
- 對用於開發新物流基礎設施的土地資源的競爭；
- 我們維護資產並為其投保的能力；
- 我們控制可變經營成本的能力；
- 可能影響全球物流行業整體供需的政治局勢緊張；
- 勞動法或其他行業相關的法律法規的變更；
- 政府法規，包括區域規劃及使用、徵用、重建的變動以及稅法等法律的變更；
- 在取得或重續政府許可及授權方面的延遲，以及所有適用的區劃、建築、佔用及其他法律的變更及由此產生的責任；
- 為我們尋求出售或剝離的地塊或物流設施找到買家存在困難，或在達成可使我們收回投資的銷售價格方面存在困難；
- 物流設施的建設成本可能會超出原始估計，或由於合同違約、當地天氣狀況的影響、當地或全國建築工人罷工、公共衛生及安全問題，以及材料、建築用品或能

風險因素

源與燃料設備短缺等因素，導致建設可能無法按時竣工，造成物流設施盈利低於原始估計或虧損；及

- 開發機會更改或被放棄，並需對這些投資計提減值虧損。

任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們的運營時間相對較短，面臨複雜且可能難以解決的運營風險。

儘管我們的營運早在2007年京東集團首次開啟自建物流體系的深遠戰略時開始，但我們於2018年起才開始作為獨立平台，專注於開發及管理現代化基礎設施運營。我們通過內生增長及收購實現業務擴張。截至2025年9月30日，我們在中國大陸、香港及九個海外國家（包括印尼、越南、日本、新加坡、阿拉伯聯合酋長國、英國、荷蘭、德國及澳大利亞）經營業務，且我們積極評估可能於其他國家及地區實現擴張的機會。因此，由於運營時間相對較短，我們面臨與經營跨國業務相關的風險及挑戰。該等風險及挑戰包括但不限於：

- 無法預測我們能否維持與往績記錄期間同等或相若的增長；
- 成功經營位於我們業務所在的國家及地區及可能實現擴張的國家及地區的現代化基礎設施資產的困難；
- 整合我們已收購或可能收購的任何業務及資產的困難；
- 保持與我們品質標準一致的施工及租賃標準的困難；
- 建立、實施、維持規範運營及信息技術系統以及內部控制的困難；
- 配備、管理及維持高質素員工隊伍的困難，包括在海外國家及地區因不熟悉當地人才庫、勞動法及僱傭慣例而面臨當地招聘及人才留存的挑戰；
- 因文化差異及地理分散導致的管理溝通及整合問題；
- 平衡總部監管與控制以及對區域及當地公司授權的困難，以及多層管理可能導致決策過程漫長；
- 為當地市場定制並在當地市場實施我們的業務策略以及監察當地市場的業務拓展狀況的困難；

風險因素

- 當地市場上的多重競爭壓力；
- 於我們各個市場吸引及維持具備豐富資源的資本合作夥伴的困難；
- 由於租戶在我們的現代化基礎設施資產中發生的不當行為違反適用的法律、法規及政策，我們的業務經營及聲譽面臨損害的風險；
- 由於我們的現代化基礎設施資產發生超出我們控制範圍的事故，我們的聲譽面臨實質損失或損害的風險；
- 面臨聲譽損害風險，可能迅速波及我們經營所在市場；及
- 難以遵守當地市場的各种法律法規。

此外，由於我們的往績記錄有限，尤其是在包括亞太地區、歐洲及中東等海外市場，可能會使我們面臨額外的運營風險，如難以吸引及留住有能力的管理層及專家、缺乏與當地政府溝通的渠道以及不熟悉當地的商業慣例及相關法律法規。隨著我們繼續將業務拓展至多個司法管轄區，我們或會繼續面臨該等風險，且可能會在管理更廣泛分佈的業務方面存在困難。我們亦面臨所運營的部分物流基礎設施市場不夠透明的風險。非由我們運營的基礎設施的租金、空置情況及租賃到期日等市場資料可能不會公開披露，且我們能夠獲得該等資料的渠道有限，因此我們可能無法獲得有關資料。我們亦需花費額外資金，以成功經營多個國家及地區的業務、整合業務團隊及提高成本效益，在各個市場間實現預期的協同效應並把握增長機會。我們能否成功實現業務增長在一定程度上取決於能否預見及有效管理有關國際化運營的上述及其他風險。倘我們未能有效管理國際經營的相關挑戰，則可能會對我們的經營業績、財務狀況、業務表現及前景產生重大不利影響。

我們在海外市場的擴張及運營使我們面臨重大風險及不確定性，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們已經並持續將業務拓展至關鍵海外市場，目前包括亞太、歐洲及中東地區。截至2025年9月30日，我們的海外資產管理規模佔資產管理規模總額的12.8%，我們預計海外營運的規模、地理覆蓋範圍及複雜性將進一步增加。我們的海外擴張策略結合了一手項目開發、收購現有資產或資產組合、與當地合作夥伴成立合資企業及資本循環利用等多種方式。這些活動使我們面臨廣泛的風險及不確定性，這些風險及不確定性與我們在更成熟的國內業務中面臨的風險及不確定性不同，而且可能更加複雜。

我們的海外運營使我們面臨不熟悉且不斷變化的法律、法規、稅務及合規制度。有關土地使用、規劃與分區、建設、環境保護、勞工與就業、健康與安全、租賃、資金管理、外國投資、資本管制及稅務的法律法規在不同司法管轄區存在顯著差異，而且可能會在短時

風險因素

間內改變。我們對這些法律法規的詮釋或遵守情況可能會受到當地主管機關的質疑，我們可能會被要求承擔巨額成本、修改項目結構、延遲開發或營運，或退出若干投資。此外，若干司法管轄區可能會對外資擁有權、利潤匯出、外匯或資產出售施加限制，這可能會對我們執行資本循環策略或實現預期回報的能力造成不利影響。

我們可能難以準確評估海外市場的當地市場動態、租戶需求、競爭狀況及資產估值。若干海外司法管轄區的物流基礎設施市場可能不如中國市場透明或波動性更大，有關租金、空置率、運營成本及交易基準的可靠市場數據有限。對選址、資產收購、開發規模、租賃策略或退出時間的不準確評估可能導致資產利用率不足、低於預期的出租率或租金收入、減值虧損或未能實現預期的資產增值。

我們的海外運營亦涉及更高的執行及運營風險。我們在很大程度上依賴當地團隊、當地管理人員及第三方承包商、顧問及服務提供商進行開發、建設、物業管理及資產運營。我們可能在招募、保留及監督合資格當地人員、將當地團隊與我們的集中化管理及風險控制系統整合，及確保各司法管轄區的運營標準一致等方面面臨挑戰。文化差異、語言障礙、商業慣例及勞資關係的差異，以及協調成本的增加，均可能降低運營效率，並增加錯誤、糾紛或不當行為的風險。

此外，我們的海外業務面臨我們無法控制的宏觀經濟、政治及地緣政治風險。我們營運所在司法管轄區的經濟衰退、貨幣或財政政策變動、通貨膨脹、利率波動、外匯波動、貿易限制、制裁、地緣政治衝突或政治不穩定可能會對租戶需求、融資可得性、資產估值、交易流動性及資本合作夥伴情緒造成不利影響。尤其是地緣政治緊張局勢(包括涉及全球主要經濟體的緊張局勢)的加劇，可能會增加跨境投資的不確定性，並對國際投資者將資金分配至我們的海外資產或基金的意願造成不利影響。

此外，我們的海外擴張戰略日益涉及與第三方資本合作夥伴設立合資企業、少數股權投資、基金及其他投資工具。我們可能無法完全控制有關項目的決策、運營或退出時間，且可能在戰略、融資、資產處置或再投資方面與合作夥伴產生分歧。我們的利益未必始終與合作夥伴的利益完全一致，且任何合作夥伴未能履行其義務，或合作夥伴之間發生任何爭議，均可能導致項目延誤、成本增加或收益降低。

隨著我們的海外佈局持續擴大，該等風險可能會變得更加明顯，並可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成累積性的重大不利影響。無法保證我們的海外擴張能達到預期的規模、盈利能力或回報，也無法保證我們能有效管理在多個司法管轄區運營所增加的複雜性及風險。

風險因素

我們的現代化基礎設施資產的投資回報可能會受到其收入及價值波動與其他因素的不利影響。

現代化基礎設施資產的投資回報很大程度上取決於其收入金額、其公允價值的變化，以及我們在處置該等資產後成功實現預期的實現資產增值的能力。現代化基礎設施資產的收入及／或公允價值可能受到多種因素的不利影響，包括：

- 現代化基礎設施資產的資產類別及質量；
- 我們經營業務所在地區的整體經濟狀況，例如GDP的增長或收縮、可支配收入水平、消費者信心或情緒、就業趨勢、通脹水平、利率和信貸環境；
- 當地物流設施市況，例如物流地產的供需水平；
- 其他經營者所提供成本較低、地點優越且具備更佳管理技能與服務的物流地產的競爭；
- 法律及監管框架的變更，以及政府發佈指引，取消對物流基礎設施開發、租賃及維護的優惠政策或施加限制，例如環境、稅收、規劃、租賃或區劃法律或政府指引的變更；
- 租戶需求減少，其影響因素包括但不限於：租戶對相關資產的便利程度的判斷、建築及系統技術的變更、供應鏈管理或當地或區域基礎設施等；
- 我們提供或獲得充分管理、維護或保險的能力；
- 我們物業運營團隊的技能、管理知識及專業水平及其應對市況變化的能力；
- 與潛在的物業損壞相關的風險；
- 我們以有利條款協商租賃並按時收取租金的能力；
- 面臨租戶違約或空置率上升的風險；
- 影響現代化基礎設施資產的業權缺陷，有關缺陷可能影響相關租戶在該等物業運營的能力；及
- 外部因素，包括全球重大事件，例如戰爭及恐怖襲擊以及洪水、地震或其他傷亡事故等自然或人為災害。

此外，潛在的環境或其他法律責任及不可預見的資本開支等其他因素，雖然未必會影響現代化基礎設施資產的收入及經營收益，但仍可能對園區的價值產生不利影響。由於我們管理的基金及投資工具投資期通常有限，因此難以評估我們的投資表現及前景。此外，儘管我們尋求通過處置資產（作為我們資本循環戰略一部分）實現資產增值來產生回報，但

風 險 因 素

該等已實現收益受到執行風險、時機不確定性及處置時市場條件的影響。資產增值變現收益金額可能會在不同時期大幅波動，並且可能無法維持在歷史水平，特別是在市場低迷時期或處置機會有限的情況下。倘若我們未能成功解決上述與現代化基礎設施資產相關的風險或挑戰，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，我們擁有的物業及我們所管理基金及投資工具均集中於物流基礎設施行業，且我們計劃繼續專注於物流基礎設施行業，這可能招致若干與行業相關的集中風險。於該行業的市場狀況困難或放緩期間，現代化基礎設施資產產生的租金收入及／或該等物業的資本價值可能下降，這可能會對我們在處置時實現有利的資產增值變現收益的能力產生負面影響，並進一步減少現代化基礎設施資產的投資回報。

我們未必能有足夠的資金來源支持我們未來的土地收購、項目開發以及基礎設施網絡擴張，以促進業務增長，也未必能以合理的商業條款通過股權或債權融資獲得資金，甚至根本無法獲得資金。

我們的業務需要大量資本投資。我們過去通過內部現金流、私募股權融資以及京東集團及獨立金融機構的債權融資等為我們的業務及運營提供資金。未來，我們可能需要額外融資以應付資本開支，以支持我們業務的未來增長及／或為我們現有債務再融資。我們管理的基金及投資工具亦可能需要額外融資為其現有項目提供資金或進行再融資，並完成有利的收購。

我們開展外部融資及管理該等融資成本的能力取決於多項因素，包括整體經濟及資本市場狀況、利率、銀行或其他貸款方的信貸供應、投資者對我們的信心、我們的財務狀況、我們業務的成功、作為質押資產的質量、相關稅務及證券法律規定、我們經營的物流基礎設施市場的監管政策及該等市場的政治及經濟狀況。此外，近年全球金融市場的變化影響融資供應，導致融資成本波動。因此，我們日後或難以進入金融市場，反之可能會使獲得資金的難度或成本更高。我們概不保證可獲得額外的短期或長期融資，即使獲得，亦不保證相關融資條款會對我們或我們所管理基金及投資工具有利。倘未能獲得足夠融資為我們的業務或我們所管理基金及投資工具的現有項目及擬收購事項提供資金，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們的若干海外擴張可能涉及使用對我們而言較新或在所有司法管轄區較不常用的融資結構。該融資方式的可得性、監管處理及市場接受度可能因國家而異，在某一司法管轄區可行的結構，在另一司法管轄區可能無法使用或在商業上不可行。因此，我們可能會遇到延遲、產生更高的成本，或無法以合理的商業條款取得海外融資，甚至根本無法取得海外融資。

風 險 因 素

倘我們的債務或所管理基金及投資工具的項目債務到期而無法再融資，或未能於發生若干事件(如控制權變更)後履行我們的付款或贖回責任或我們所管理基金及投資工具的付款或贖回責任，可能會對我們的現金流量、經營業績、財務狀況及聲譽產生不利影響。在此情況下，我們可能需要進行額外股權融資，而我們所管理的基金及投資工具可能需要額外資本投資，而這須視乎我們的股東及資本合作夥伴的意願及財力。有關我們所管理基金及投資工具股權融資風險的詳情，請參閱「一 我們所管理具承諾安排的基金及投資工具的資本合作夥伴未必會在我們要求出資時履行提供資金的合約義務，這可能對我們所管理基金及投資工具的營運及表現有不利影響」及「一 我們未必可與現有資本合作夥伴維持業務關係，亦可能無法與新資本合作夥伴建立關係，任何情況均會對我們的財務狀況及經營業績不利」。倘我們無法籌集股權或獲得有利條款的債務融資，甚至根本無法獲得債務融資，或我們所管理基金及投資工具無法從資本合作夥伴處獲得額外的資本投資，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景將會受到重大不利影響。

此外，我們可能會受到外匯法規的約束，且我們匯回現代化基礎設施資產產生的收入或銷售所得款項的能力可能受到影響。請參閱本節「一 與我們經營所在司法管轄區經營業務有關的風險 — 政府對貨幣兌換的監管可能限制我們支付股息的能力，或要求我們履行其他外幣義務及進行海外投資，從而可能影響[編纂]價值」。因此，我們能否成功實施業務策略及持續經營取決於我們根據信用額度持續維持充足的流動資金、現金及可用貸款的能力。倘我們未能維持充足的流動資金，可能影響我們能否履行向債權人的還款義務或借入額外資金，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能按合理商業條款在理想地點收購土地，也未必能完成收購物業資產和成功經營我們開發和收購的物業。

我們業務的持續增長和成功很大程度上取決於我們能否以適合我們的開發目標的合理商業價格持續在理想地點收購土地。我們收購土地的能力取決於諸多因素，其中部分因素我們無法控制，例如整體經濟狀況、土地所有者或地方政府的地塊供應情況、我們物色及收購適合開發或再開發地塊的成效、有關地塊的競投情況(存在爭議甚至涉及法律程序)及取得相關政府批文所需的時間等。此外，近年來我們開展業務的部分城市快速發展導致位於理想地點且收購成本合理的未開發土地供應有限。位置便利或連接優質公路、高速公路及鐵路的地塊叫價會更高，可能超出我們的預算。倘我們未能及時以能使我們產生合理經濟回報的有利條款為未來開發或再開發收購合適地塊，或未能成功運營自主開發物業或收購物業投資組合，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

此外，我們擬繼續於合適時機在我們經營的市場收購物業。進行該等收購需要評估物業價值、優劣勢及盈利能力，當中涉及多項固有風險。儘管我們的政策包含進行適當盡職調查以評估該等風險，但仍可能發生意料之外的問題及潛在責任(包括發現石棉等有害物質或其他環境責任)，或會阻礙我們完成有關收購或於收購後成功經營資產的能力。請參閱「一對我們或我們所管理基金及投資工具的收購及投資的盡職調查未必能揭露收購或投資的所有相關事實或識別所有重大缺陷或其他缺陷」。過往曾發生退回及退還我們收購的土地。概不保證我們將成功開發或管理未來收購的土地或項目。

物業的收購活動亦涉及以下風險：

- 所購物業未必達到預期租金價格或出租率，或未必適合再開發；
- 對所購物業的財務收益(包括已竣工物業的出租率及租金)作出的假設或判斷可能不準確；
- 我們可能因收購產生意料之外或超出預期的資本開支，或我們所購物業的賣方可能違約；
- 我們可能放棄已花費一定成本物色的收購機會。我們於正常業務過程中會就我們未來土地收購或開發訂立若干無約束力的諒解備忘錄，但並未與監管機構或私人土地擁有人訂立總投資協議。我們無法向閣下保證所有該等諒解備忘錄最終會完成交易，而我們可能因放棄相關交易而捲入法律糾紛；
- 我們可能難以自監管機構取得必要牌照、許可、授權或批文，導致開發成本增加或項目建設延誤；
- 由於用途或開發限制，我們未必能充分利用理想地段的土地或物業資產；及
- 關於我們通過合營公司安排持有物業的權益，我們未必可及時從合營公司合作夥伴取得經營或擴張活動(如適用)所需批准，甚至可能無法獲得批准。

任何或所有上述因素均可能影響我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量。

我們過往曾錄得淨虧損，且未來未必能夠實現盈利。

於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們錄得年內／期內虧損人民幣18億元、人民幣12億元、人民幣14億元及人民幣159.0百萬元，主要是由於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，投資物業及持有待售的資產的公允價值虧損為人民幣18億元、人民幣16億元、人民幣16億元及人民幣9億元。我們採用經調整盈利及經調整EBITDA(均為非國際財務報告準則指標)，以更準確評估核心經營及業務前景。於

風 險 因 素

2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們的經調整盈利(非國際財務報告準則指標)分別為人民幣260.5百萬元、人民幣530.3百萬元、人民幣465.2百萬元及人民幣823.0百萬元。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們的經調整EBITDA(非國際財務報告準則指標)分別為人民幣37億元、人民幣37億元、人民幣16億元及人民幣23億元。鑒於宏觀經濟存在不確定性等原因，我們未來可能因估值下降導致投資物業產生公允價值虧損。因我們預期擴展業務，我們的成本及開支未來可能進一步上升，且可能高於我們的預期。因此，我們未來未必能夠按計劃實現盈利、維持盈利狀態或提升盈利能力。

即使已經簽署有約束力的投資協議，我們可能無法獲得項目的土地使用權。

我們就土地收購程序與中國地方政府積極溝通，並就我們的土地收購與彼等訂立具約束力的投資協議。然而，簽訂該等文件並不能保證我們將獲得已物色土地的土地使用權。有關土地需按照中國法律法規通過公開招標、拍賣及掛牌出售授出。在此過程中，地方政府可能認定其他投標方提供的投標條款優於我們，並將土地使用權授予其他有關投標方。因此，概不保證我們將一直能夠收購所需要土地的土地使用權以進行我們的物流園項目。成功收購該等土地對執行我們的擴張計劃至關重要，倘我們無法收購我們簽署的投資協議所涵蓋的土地，我們的前景可能會受到重大不利影響。此外，投資協議可能會對土地使用或轉讓作出嚴格要求，或就基礎設施開發設立須滿足的條款，這可能會限制我們開發或處置土地的能力，或者可能導致我們為滿足相關投資協議中所載條款而產生高昂成本。此外，日後，我們未必能獲得開發中物業或土地儲備所需的所有土地使用權證及房屋所有權證。詳情請參閱「與我們經營所在司法管轄區經營業務有關的風險」日後，我們未必能獲得在建物流物業所需的所有土地使用權證及房屋所有權證」。倘我們未能成功及時獲得投資協議所涵蓋的該等土地的土地使用權，甚至根本無法獲得該土地使用權，我們將無法於該等土地開發項目，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們未必可按計劃完成現代化基礎設施資產的開發或再開發，甚至根本無法完成。

我們的絕大部分現代化基礎設施資產(一個典型的單層或兩層物流倉庫)自收購土地至項目落成通常需要約14至22個月。我們的現金流量及經營業績可能受物業開發或再開發時間表顯著影響，倘時間表有任何變更，均可能影響我們的開發或再開發預算。我們的物業開發或再開發時間表及預算取決於多項因素，包括監管批准、項目融資及第三方承包商的表

風險因素

現。尤其是，倘我們未能獲得或持有開發或再開發現代化基礎設施資產所需的各類批文、牌照及許可證，可能會遭罰款、勒令暫停建設工程，及／或承擔該等不合規事件引致的其他責任，繼而可能導致施工進度延誤、產生重大開支並需要管理層費時糾正有關事件。其他可能對我們的物業開發或再開發時間表及預算有不利影響的特定因素包括（但不限於）：

- 市場狀況改變、經濟下行以及商業及消費者信心整體下滑；
- 資金不足；
- 相關法規及政府政策（包括環境及區劃法律）變更；
- 現有租戶搬遷及／或現有建築拆除；
- 物料、設備、承包商及熟練工人短缺；
- 第三方承包商及分包商出現勞資糾紛；
- 施工事故；
- 因不可預見的工程、設計、質量、環境或地質問題導致無法施工；
- 第三方承包商及分包商違反合約責任或表現不理想；
- 因潛在地址的篩選及收購標準判斷失誤而導致不可預計的開支或延誤；及
- 自然災害及不利天氣狀況。

工程延誤或未能按設計規格、時間表及預算完成物流物業建設可能有損我們的聲譽，導致收益流失或延遲確認收益，並會令資本投資回報減少。我們無法向閣下保證日後建設物流物業不會出現任何重大延誤或成本超支，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景有重大不利影響。

我們的現代化基礎設施資產依賴交通運輸基礎設施及與周邊地區的交通網絡。

交通運輸基礎設施（特別是公路、高速公路及鐵路網絡）對現代化基礎設施資產的運作及未來發展至關重要。無法保證若干政府發展方案會被及時執行，甚至可能無法被執行。這取決於相關政府對基礎設施的投資水平，而我們經營所處國家及地區的情況以往各不相同。此外，概不保證現代化基礎設施資產附近的便利設施及交通基礎設施以及公共交通服務將不會關閉、搬遷、終止、延遲或廢置，或不會對附近的交通流量造成阻礙。倘現代化基礎設施資產周圍的交通運輸基礎設施未及時建立或並無建立，或無適當維護，我們未必能夠如期開發現代化基礎設施資產，我們的現代化基礎設施資產未必能吸引租戶，甚至會失去租戶，因而可能對現代化基礎設施資產的估值產生重大不利影響。具體而言，物流服

風險因素

務及電子商務租戶十分重視周邊地區的基礎設施支持，例如連接市區的道路或高速公路。因基礎設施支持不完善而未能出租現代化基礎設施資產，將對我們的業務產生重大不利影響，並且我們的投資未必能獲得預期回報。此外，隨著我們經營所處市場的市區持續發展，現代化基礎設施資產周圍的現有交通運輸基礎設施及交通條件可能轉差，或因有其他或新交通線路而失去吸引力，租戶可能認為現代化基礎設施資產的地理位置不佳，導致彼等提前終止租約或不續約或重新協商租金。此外，我們計劃擴張業務的國家及地區缺乏基礎設施或會對我們擴張的能力產生負面影響。發生上述任何事件均可能對現代化基礎設施資產的估值以及我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們面臨激烈的競爭，這可能會對我們的經營業績及市場份額產生不利影響。

我們的基礎設施解決方案業務主要面臨來自全球大型物流基礎設施提供商及較小型當地參與者在收購優質土地及留存優質的租戶的能力等方面激烈的競爭。競爭亦可能來自大型零售商、製造商以及電子商務參與者等租戶，彼等可能選擇自建倉儲設施，甚至較我們更快進入新市場。

我們的基金／合夥企業管理業務可能面臨來自其他私募基金、專業投資基金及對沖基金管理人等的激烈競爭。具體而言，我們的基金／合夥企業管理業務在尋求資本合作夥伴及尋覓有利可得的投資機會方面存在競爭，而Jiashi C-REIT及我們未來可能管理或投資的新的REIT主要於收購額外物業方面面臨競爭。為我們所管理的基金及投資工具籌集資金時，我們主要在以下方面面臨競爭：現代化基礎設施資產的質量；投資表現；我們的利益與資本合作夥伴的利益是否一致；所提供產品的類別及服務範圍；向資本合作夥伴提供服務的質量及與資本合作夥伴的關係；服務收費及開支水平；品牌知名度；及交易執行技巧。就收購及投資機會而言，我們主要在以下方面面臨競爭：價格；執行速度；獲取與合適投資機會有關的市場資料；付款條件；及獲取資本的渠道等。例如，REIT通常要求基金份額持有人批准籌集資金方可完成收購事項，因此與私募基金及企業買家相比，需要花費更長時間來完成交易。

多項因素會加劇我們的競爭風險：

- 部分競爭對手比我們有更大的資產及收益規模，可能擁有更多資本和更優質資產，可提供更全面的產品及服務系列，與潛在供應商及租戶的關係更牢固，亦較我們擁有更豐富的財務、技術及營銷資源；
- 部分競爭對手可能擁有更強大的土地收購和執行能力、更低的開發成本、更好的項目規劃、設計及施工團隊和更高的開發利潤率；

風險因素

- 部分競爭對手可能有更高的風險承受力、不同的風險評估或較低的回報門檻，能考慮作出更多類型的投資，且對於我們心儀的投資，彼等的競標亦可更加積極進取；及
- 新進入市場的參與者。

此外，倘競爭對手出售與我們擬出售資產類似的資產，我們可能無法以有利條款出售我們的資產，甚或根本無法出售資產。此外，倘競爭對手以低於我們所持有或管理相若資產的價格出售同類資產，可能會對該等資產市值產生不利影響。同樣，可出租物業出現價格競爭或會對我們能否以滿意的租金價格及時為現代化基礎設施資產招攬租戶產生重大不利影響。鑒於當前市場及宏觀經濟存在不確定性，我們預期未來競爭將日趨激烈。概不保證我們能夠繼續在業界有效競爭。倘我們未能有效面對競爭，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們與京東集團關係的任何負面發展或關於京東集團的負面報道可能對我們的業務及品牌產生重大不利影響。

[編纂]後，我們將繼續由京東集團控制並繼續與其在各方面開展實質性合作(包括財務合作、技術、租戶及行政服務支持)。倘若京東集團終止其與我們的合作、減少、暫停或終止給予我們任何類型的支持，我們將需要從其他各方獲取此種支持，或提高自身能力。

倘若京東集團未能繼續與我們合作或向我們提供支持，或以我們無法接受的方式經營其業務，或採取其他損害我們利益的行為，我們可能須與京東集團重新商討合作或支持事宜，或者嘗試尋求其他業務合作夥伴作為替代，或自行培養能力，而這可能成本高昂、耗時長，且擾亂我們的運營。倘若我們未能保持與京東集團的關係，我們的業務及運營可能遭受嚴重干擾，繼而可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘若京東集團失去其市場地位或遭受任何負面報道，則我們的業務、市場推廣工作、我們與戰略合作夥伴的關係、我們的聲譽及品牌都可能受到不利影響。此外，由於「京東」品牌由京東集團成員公司及我們共同使用，倘若我們或該等實體、我們或該等實體各自的董事、管理人員或其他員工的任何行為有損「京東」品牌名或其企業形象，或者倘若任何重大負面報道與彼等任何一方有關(例如，由於任何該等董事、管理人員或員工受到監管調查、涉及其他訴訟(包括已經被提起或未來的證券集體訴訟)或進行違法、腐敗或其他行為)，我們的品牌形象及聲譽以及市值可能受到不利影響。

風險因素

我們的業務取決於現代化基礎設施資產的財務表現。現代化基礎設施資產的財務表現可能會因出租率下降、未能按商業上有利的條款預先出租在建物業或出租已竣工物業、未能與主要租戶維持業務關係或獲取新租戶，或租戶違約而受到不利影響。

我們的大部分收入包括：(i)基礎設施解決方案的收入，主要包括資產負債表資產的租金收入；及(ii)來自基金／合夥企業管理服務的收入，而管理服務收入在一定程度上受基金資產的租金收入影響。因此，我們的表現在很大程度上取決於能否按商業上對我們有利的條款預先出租在建物業或出租已竣工物業。我們的租賃協議通常要求按季或按月支付定額租金，定額租金可根據任何適當的價格調整機制調整。續約時我們收取的租金通常根據現行市場價格調整，這受到我們基礎設施資產的位置和整體吸引力、本地同類物業的供求情況，以及我們的服務質素等因素的影響。因此，續租或租金價格調整可能會在某一年度集中進行，而倘某一年度租賃市場放緩，則可能會對該年度租金收入產生不利影響。倘大量到期或已終止的租約（包括根據租戶租約中斷選項結束的租約）未能及時續訂、我們未能及時重新出租有關租約所涵蓋的區域、續租或重新出租的租金大幅低於當前的租金或為吸引或留存租戶而需要提供更高的租賃激勵，我們的經營業績及現金流量會受到不利影響。倘在竣工前租出的現代化基礎設施資產未按時竣工，則租戶有權獲得延遲交付的補償，甚至可終止與我們簽訂的租賃協議並要求賠償。因此，倘我們未能出租已竣工現代化基礎設施資產，或未能預先出租在建現代化基礎設施資產，或未能按時建成已預先出租的現代化基礎設施資產，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景亦會受到不利影響。

此外，我們為部分客戶提供定制化物流基礎設施解決方案。倘發生上述任何情況，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生影響。

相關資產不一定會嚴格為任何單一客戶定制具體要求，我們將於設計和建設階段平衡建設成本及資產適應性。倘任何客戶選擇不續簽租賃協議，我們可能會與同行業或有類似要求的其他客戶簽訂新的租賃協議，且尋找替代租戶需要花費時間的長短並不確定。

此外，我們的重要部分基礎設施解決方案收入來自京東集團及其聯繫人。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，京東集團及其聯繫人產生的基礎設施解決方案收入分別佔我們於相應期間基礎設施解決方案收入總額的43.1%、41.7%、42.8%及37.5%。倘京東集團及／或其聯繫人終止或選擇不續訂全部或大部分租約，而我們未能及時按與目前或當時有利的條款（包括租金水平）重新出租有關租約所涵蓋的區域，則我們的經營業績及現金流量會受到不利影響。或者，我們亦可能被迫將有關租約所涵蓋的區域重新租予信譽較低的租戶，因此導致日後面臨的租戶違約風險提高，繼而對我們的經營業績及現金流量產生重大不利影響。

風險因素

此外，現代化基礎設施資產的租戶可能隨時因業務下滑而令財務狀況轉差。當地、區域及全球經濟狀況或其他內外因素的變化亦可能導致現代化基礎設施資產的租戶業務規模縮小甚至停業。因此，租戶或會搬遷、未能在到期時支付租金、要求重訂租賃條款或延期支付租金、違反主要租賃條款將相關物業轉租予第三方、宣佈破產或進行清算。發生上述任何情況均會減少相關租賃產生的現金流量。特別是，流失現代化基礎設施資產的大量租戶或任何重要租戶可能會直接及間接大幅減少我們的未來現金流量、租金收入及其他收入。此外，倘我們未能通過獲取新租戶將租戶群多元化並維護該等租戶關係，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘若大量租戶或任何主要租戶違反其全部或大部分租約，我們收到的租金會減少，並可能為行使業主權利而產生高額費用，對我們的業務、經營業績及現金流量產生重大不利影響。此外，由於眾多現代化基礎設施資產的主要租戶從事物流服務及電子商務等相關行業，該等租戶可能受一個區域內的相同宏觀經濟因素影響。一個行業內的若干主要租戶的財務狀況亦可能會影響經營其他行業的租戶。因此，主要租戶財務狀況轉弱而導致現代化基礎設施資產表現下滑可能會對我們的業務、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

我們列入資產負債表的物業和我們所管理基金及投資工具持有的物業的重新估價可能會影響我們的盈利能力。

我們的資產負債表資產按成本初始計量。初始確認後，我們須於每個刊發財務報表的報告日期重新評估資產負債表所列物業的公允價值。估值採用市價或其他估值方法，例如基於估計未來現金流的貼現現金流量分析。根據國際財務報告準則，我們的列入資產負債表物業公允價值變動會於變動產生期間的合併損益表確認為收益或虧損（視情況而定）。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們分別錄得投資物業及持有待售的資產的公允價值虧損人民幣18億元、人民幣16億元、人民幣16億元及人民幣9億元。我們股權持有人應佔利潤可能包括列入資產負債表物業重估產生的收益及虧損，且該利潤或會波動。然而，只要物業由我們持有，列入資產負債表物業公允價值變動均不會改變我們的現金狀況，因此亦不會影響我們的流動性。相反，倘若我們列入資產負債表物業公允價值錄得虧損，即使該等虧損不會改變我們的現金狀況，仍會對經營業績產生負面影響。經重估調整金額已經並可能會繼續受當時地產市場狀況的重大影響，亦可能受市場波動影響。此外，該等估值受主觀判斷及估計影響，並基於未必能實現的假設作出。請參閱「一現

風險因素

代化基礎設施資產估值涉及未必能實現或可能被證實不準確的假設，且現代化基礎設施資產估值未必能反映有關資產當時的價值」。無法保證我們列入資產負債表的物業公允價值日後不會下跌。我們列入資產負債表的物業公允價值下跌將會減少我們利潤，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證日後可從列入資產負債表的物業確認相若的公允價值收益，且有可能確認公允價值虧損，因而影響我們未來期間的經營業績。

另外，我們所管理基金及投資工具持有的物業亦須根據適用會計準則重新估值。經重估調整金額已經並可能會繼續受上一段所述因素的重大影響。我們無法向閣下保證我們所管理基金及投資工具所持物業將可繼續確認公允價值收益，因而使我們於所管理基金及投資工具的少數股東利益及經營業績受惠。而且，我們所管理基金及投資工具可能不時錄得公允價值虧損，將會影響我們未來期間的經營業績。

使用槓桿借貸，可能使我們面臨利率風險，對我們的經營業績有不利影響。

我們使用槓桿借貸進行自身的投資。對於這些投資而言，我們能否獲得可觀收益及回報率，將視乎我們能否持續以優惠或可接受的成本取得充足的債務融資。倘融資方要求的利率或風險息差整體水平上升，可能導致投資的資金成本更高。

使用槓桿進行投資向來更容易受到收益下降、開支及利率上升及經濟、市場及行業的不利發展影響。我們或我們所管理基金及投資工具產生大額債務可能(其中包括)：

- 導致須使用更多現金流提前償債，而這可能限制我們或我們所管理基金及投資工具作出計劃外但必要資本性支出或把握增長機遇的能力；
- 限制我們或我們所管理基金及投資工具因不斷變化的市場條件作出調整的能力，使我們或我們所管理基金及投資工具在競爭中處於不利地位；
- 限制我們或我們所管理基金及投資工具為進一步擴展業務或進一步增長而進行必要的戰略收購的能力；及
- 限制我們或我們所管理基金及投資工具獲取額外融資的能力或增加獲取用於資本性支出、營運資金或一般公司用途的相關融資成本。

風險因素

我們各期間處置子公司所得收益可能波動。

處置子公司所得收益是指我們出售持有我們投資物業的子公司的股權所得收益。我們在實施資本循環策略時戰略性地處置我們的物業，且這些交易時間的變動使我們面臨收入隨時期波動的風險。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們分別錄得處置子公司所得收益人民幣270.7百萬元、人民幣507.8百萬元、人民幣163.9百萬元及人民幣40.1百萬元。我們處置子公司所得收益的任何波動都可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量產生重大不利影響。詳情請參閱本文件「財務資料 — 經營業績主要組成部分說明 — 其他收入及收益／(虧損)淨額 — 處置子公司所得收益」一節及附錄一會計師報告附註35。

我們的盈利能力可能受融資成本的影響。

我們通過自有資本及外部融資(其中包括私募股權融資以及來自京東集團及獨立金融機構的債務融資等)為業務運營(如資產收購)提供資金。融資令我們產生巨額的融資成本。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們產生的財務費用分別為人民幣14億元、人民幣14億元、人民幣10億元及人民幣10億元。詳情請參閱本文件「財務資料 — 經營業績主要組成部分說明 — 財務費用」一節。

我們部分未償還借款以浮動利率計息且基準貸款利率上調會導致與我們運營有關的利息開支及融資成本增加。倘若我們經營所在國家及地區政府提高貸款利率，我們的融資成本可能會受到不利影響。因此，向我們提供的利率提高可能會對我們的經營業績有重大影響。另外，若我們經營所在國家及地區的貸款需求整體增加，相關適用的利率可能會上調，導致我們承擔額外利息費用。倘若我們無法通過談判降低融資成本，我們的淨利潤及經營業績可能會受到財務費用總額的重大不利影響。

貸款協議的承諾條款限制我們經營的靈活性，而違反該等條款可能對我們的財務狀況有不利影響。

我們多項信貸安排的條款要求我們遵守許多限制性和財務性承諾，其中包括消極擔保、債務承擔限制、股東分派限制及就若干重大公司事件發出通知的規定等。該等契諾可能限制我們營運的靈活性。此外，根據子公司與銀行或其他金融機構訂立的若干貸款協議所提供的借款僅可用於協議指明的特定項目開發。請參閱本文件「財務資料 — 債務 — 銀行貸款及其他借款」一節。違反這些條款可能導致適用債務的相關文件項下的違約，並加速此類債務的到期。若干信貸協議亦包含交叉違約或交叉提早償還條款，貸款方可在發生違約事件時要求我們提早償還債務或可要求提早償還其他重大債務。違反任何該等承諾均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務需要大量前期投資，並且我們和所管理基金及投資工具的投資回報或會低於預期。

我們的業務包括開發我們資產負債表內以及通過我們所管理基金及投資工具所持的物業。開發基礎設施需要大額前期投資。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們已產生的資本開支分別為人民幣100億元、人民幣74億元、人民幣42億元及人民幣30億元，主要歸因於我們在以下項目中產生的資本開支：(i)投資物業，包括土地收購及建設成本，(ii)物業、廠房及設備，及(iii)其他無形資產，主要包括計算機軟件。此外，我們對所管理基金及投資工具進行股權資本投資。我們及所管理基金及投資工具的投資回報（包括股權資本投資）可能因諸多我們無法控制的原因而下跌，包括我們所經營市場的整體經濟狀況、利率或建設成本增加，延遲取得政府批文及授權、交易對手違反其履行退還土地交易現金保證金（倘土地交易終止）的責任、來自其他現有物流基礎設施及物流基礎設施市場新進入者的競爭、租金價格與可變經營成本波動以及我們現有及潛在租戶所經營行業出現衰退週期。倘我們未能為現代化基礎設施資產物色、招攬及留存租戶，我們將無法自該等物業產生任何經營現金流量以收回對我們業務及／或我們所管理基金及投資工具的大額前期投資，這將對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。我們亦投資於其他基金及投資工具。我們無法保證該等投資會獲得達到預期或高於預期的回報。

我們未必能成功執行業務策略，包括擴展至新地區的策略。

我們的業務模式涉及開發、經營及管理現代化基礎設施（由我們直接持有或由我們所管理基金及投資工具持有）及管理有關基金及投資工具。隨著我們擴展至新地區，我們可能因不熟悉當地監管慣例及租戶的偏好及行為、當地承包商及供應商的可靠性、商業慣例及商業環境以及市政規劃政策而面臨不確定性及挑戰。該等不確定性，特別是在我們海外營運歷史相對較短的國家和地區，可能影響我們的開發進度，進而影響我們實現目標的能力。此外，我們能否成功擴展至該等新地區取決於諸多我們無法控制的因素，包括我們能否在市區以合理價格物色到合適地點、我們能否與當地政府建立並維持合作關係以及我們能否在新地區為基金及投資工具籌集資金。此外，我們將業務擴展至新地區亦可能會與在當地的發展較成熟、與當地政府的關係更好或更容易獲取當地勞工、專業技術及知識的物流物業供應商競爭。請參閱「一 我們面臨激烈的競爭，這可能會對我們的經營業績及市場份額產生不利影響」。

風險因素

我們實現收購利益及順利整合所收購企業可能有困難。

我們未來可能會評估潛在收購機會並尋求收購主要業務。完成收購前，我們評估預期協同效應、成本節約程度及發展機遇。然而，由於法律、監管及業務限制，我們未必能獲得全部所需資料，因此將面臨相關收購固有的經營及財務風險。整合過程（特別是與變革性收購相關的）可能是複雜、高成本且耗時的。整合所收購企業的經營及實現我們的收購預期（包括可能實現的利益）可能有困難，其中包括：

- 未能實施合併業務的業務計劃；
- 所收購公司或資產的整合延遲或難以完成（包括整合物流、信息、通訊及其他系統方面的意外問題）；
- 與被收購公司產生的歷史債務有關的利息開支高於預期，成本高於預期，成本節約程度未達到預期及／或需調配資源處理預料之外的經營困難；
- 合併業務因可能被剝奪或反壟斷監管機構施加的其他規定而發生意外變動；
- 未能維持業務或員工的持續性或整體性；
- 留存主要租戶、供應商、業務合作夥伴及資本合作夥伴；
- 維持、續期及取得所需的監管批文、牌照及許可證；
- 管理層的注意力及資源轉移；
- 承擔盡職調查中未發現的責任；
- 建立及維持有效內部控制時遇上困難；
- 現有股東可能因盡職調查過程中的任何問題及定價過高而提起訴訟，或我們可能自被收購實體尋求賠償而提起訴訟或仲裁；及
- 其他意外問題、費用及負債。

任何有關收購，或未完成擬定收購，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。例如，為確保順利整合我們的業務及收購業務並以創造彼此間的協同效應，將須就我們及收購業務的租戶資源管理、營銷、技術研發、財務會計及人力資源管理進行一定程度的優化及整合。然而，還不確定該整合是否能夠成功實施，甚或無法實施。倘該整合的相關風險未得到妥善管理，或收購的預期收益未能實現，則收購業務後可能面臨失去關鍵員工、高級管理團隊及／或租戶、供應商、資本合作夥伴及其他業務合作夥伴關係的風險，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

風險因素

我們的經營業績可能因為我們無法控制的各種因素而在不同時期大幅波動。

我們的經營業績可能因為各種因素的綜合作用而在不同時期波動，包括我們的項目總體發展計劃、我們收購標的資產或標的公司、處置資產（作為我們資本循環戰略一部分）的時機、成本及費用的變更（如物業稅開支及物業經營管理費用）、融資成本、現代化基礎設施資產的公允價值變動、金融工具以及若干非經常性開支。

因此，我們在某一期間的中期業績可能無法反映我們在該財政年度的表現，亦無法與我們在過往期間的業績相比較。此外，由於我們近年來及未來的快速擴張，我們的同期經營業績比較對我們來說可能並無意義。倘我們在一個或多個期間的經營業績未能符合市場預期，我們的[編纂]可能會受到重大不利影響。

商譽減值可能會對我們已申報的經營業績有負面影響。

於往績記錄期間，由於業務收購，我們截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日錄得的商譽分別為人民幣15億元、人民幣15億元及人民幣15億元，但同期上述商譽並無減值入賬。倘所收購企業的業績不及預期，或會導致產生大筆商譽減值虧損、其他無形資產攤銷費用並面臨潛在未知的負債風險。

商譽按初始成本計量，我們會每年或當發生事件或狀況變化顯示賬面值可能減值時更頻繁測試商譽有否減值。進行商譽減值測試時，須估計商譽所分配到的現金產生單位（現金產生單位組別）的使用價值或公允價值減出售成本。估計使用價值要求我們估計預期未來來自現金產生單位的現金流量，且亦選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。估計公允價值減出售成本時，須從市場參與者的角度對一連串現金流量進行估計，並選擇市場衍生的貼現率以確立現金流量的現值。該等因素以及我們應用該等因素評估商譽可收回性所作判斷本身存在不確定因素。倘我們無法成功將所收購企業的運營與其他運營整合，可能會引發減值跡象，導致我們需要在年度評估前估計相關商譽的可收回性。減值虧損對於該等開支產生期間的已申報經營業績有重大影響。此外，減值虧損亦會對我們的財務比率不利，限制我們日後取得融資的能力。

若我們的合營公司或聯營公司表現不如預期，我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量可能會受到重大不利影響。

我們於合營公司及聯營公司的投資為我們於其他實體（例如基金及項目公司）的權益份額，該等實體根據我們的所有權和控制權被歸類為合營公司及聯營公司。截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們於合營公司及聯營公司的投資分別為人民幣36億元、

風 險 因 素

人民幣39億元及人民幣40億元。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們應佔合營公司及聯營公司損益淨額分別為人民幣89.2百萬元、人民幣114.3百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣40.6百萬元。我們的合營公司及聯營公司合作夥伴可能存在與我們不一致的經濟或商業利益或目標，並可能採取與我們相反的行動。因此，我們通常因該等合營公司及聯營公司而無法行使唯一決策權。倘我們任何合營公司或聯營公司的表現不如預期，或由於任何原因，包括需要保留現金用於運營，我們的任何合營公司或聯營公司無法宣派任何股息，即使分佔合營公司及聯營公司利潤按權益會計法併入我們的賬目，我們亦可能無法及時收到或根本無法收到分佔利潤的現金付款，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量產生重大不利影響。此外，我們面臨與合營公司及聯營公司的投資有關的流動性風險。出售我們於合營公司的權益受制於其他合營公司合作夥伴的若干優先購買權或若干其他限制。因此，出售我們於合營公司的權益可能較出售我們於公開上市公司或全資子公司或資產的投資需時更長(如有)。詳情請參閱本文件「財務資料 — 若干主要合併財務狀況表項目的討論 — 於合營公司及聯營公司的投資」。

對我們或我們所管理基金及投資工具的收購及投資的盡職調查未必能揭露收購或投資的所有相關事實或識別所有重大缺陷或其他缺陷。

我們或所管理基金及投資工具進行收購及投資前，我們通常會根據各項收購或投資的相關事實及情況開展合理及適當的盡職調查。進行盡職調查及評估收購或投資時，我們會依賴可用的資源，包括收購或投資目標或物業賣方提供的資料，在若干情況下亦會依賴第三方的調查。作為盡職調查程序的一部分，我們或須評估重要而複雜的商業、財務、稅務、會計、環境及法律事宜。視乎收購或投資的類型，第三方物業估值師、市場顧問、法律顧問、會計師及財務顧問可能會不同程度地參與盡職調查過程。然而，該等第三方編製的盡職調查資料或材料或我們就收購或投資機會進行的盡職調查未必能揭示或突顯對評估上述收購或投資機會必需或有用的所有相關事實。公開調查未必能在某些司法管轄區進行，即使能進行，該等調查可能只提供有限資料或未必是最新。此外，儘管盡職調查發現若干與收購有關的問題，例如影響目標的持續訴訟，我們亦可能基於策略理由繼續進行收購。此舉可能導致(其中包括)因處理未解決問題而付出管理時間及開支。最後，我們進行的收購或投資或代所管理基金及投資工具進行的投資表現可能未如預期。

此外，我們不能保證現代化基礎設施資產不會存在需要修理或維護的瑕疵或缺陷(包括資產的設計、施工或其他潛在物業或設備瑕疵或受石棉污染)，而上述瑕疵或缺陷可能需要額外資本開支、特殊維修或維護費用。此外，我們進行盡職調查所依賴的專家盡職調查報

風險因素

告或會有錯誤及不足。這可能是由於調查範圍、所用技術或方法、工程公司偽造數據及其他因素固有的限制，導致難以或無法確定若干樓宇的瑕疵及缺陷。因此，實際上無法或難以通過盡職調查發現物業的瑕疵或缺陷，且不能保證現代化基礎設施資產的安裝樁或其他建築設備沒有瑕疵。上述未披露且未被發現的瑕疵或缺陷(如有)可能需要大量資本開支或導致我們須為租戶進行維修和維護，維修期間涉及的開支與租金收入減少的模式與水平重大且不可預測，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日錄得流動負債淨額。無法保證我們將來會錄得流動資產淨額。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們錄得流動負債淨額分別為人民幣291億元、人民幣286億元及人民幣266億元。有關我們的流動負債淨額狀況的詳細分析，請參閱「財務資料 — 若干主要合併財務狀況表項目的討論」。流動負債淨額狀況可能使我們面臨流動性風險，這可能會影響我們作出必要資本開支或擴大業務運營的能力，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。無法保證我們將能夠改善我們的流動性並錄得流動資產淨額。倘若我們繼續錄得流動負債淨額，我們可能會面臨營運資金不足，且可能無法償還流動負債並履行我們的資本承諾。任何該等事件均可能對我們的業務前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

現代化基礎設施資產流動性有限，可能限制我們應對物業市場轉差的能力。

我們系統性地執行資本循環策略，將若干資產負債表資產出售予我們管理的基金或投資工具。我們將選定物業轉讓至我們管理的基金及投資工具的落實能力可能會受到其他賣方的競爭、規劃問題、資產地點的需求性變化、當前的市場狀況(包括適用於我們資產負債表資產的資本化率及相關物業基本面)以及潛在買家可用融資情況的不利影響。

具體而言，由於現代化基礎設施資產的流動性有限，我們因所管理基金的退出策略需要或應經濟、財務及投資狀況變化而及時出售該等園區的能力亦有局限，甚至可能無法出售該等園區。物流基礎設施市場受眾多非我們所能控制的因素影響，例如整體經濟狀況、融資可獲得性、利率波動及物業供求情況等。我們無法預測能否按我們所期望或設定的價格或條款出售任何現代化基礎設施資產，或我們能否接受潛在買方提出的價格或其他條款。我們亦無法預計找到買方或完成出售投資物業或其他資產所需的時間。此外，我們亦可能

風險因素

須在出售投資物業或若干其他資產前投入資金維護物業、改正缺陷或作出改善。我們無法保證將有足夠的資金作該等用途。倘資金不足導致修理或維護過程延長，可能會削弱我們應對現代化基礎設施資產表現轉差的能力，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

倘我們無法以有利條款出售或根本無法出售資產負債表資產，我們將無法實行策略，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生不利影響。此外，我們的資本循環策略或會導致我們的資產負債表及收益表有所變動，從而可能影響我們未來的盈利能力。請參閱本節「我們的資本循環策略日後或會導致我們的資產負債表及收益表有所變動」。

我們的資本循環策略日後或會導致我們的資產負債表及收益表有所變動。

我們自行或通過我們管理的私募基金及投資工具來收購土地及開發現代化基礎設施，有選擇地將可產生收入的資產轉移至接受我們基金／合夥企業管理服務或資產管理服務等的基金及投資工具。自2020年至2024年，我們主要通過向我們與長期資本合作夥伴共同設立並繼續管理的基金及投資工具處置若干資產負債表資產，平均每年實現資產增值人民幣13億元，而該等處置的完成時間表可能會逐年波動。有關處置完成後，已售資產不再列入資產負債表。由於我們持續循環利用資本並將資產負債表資產主要轉移至基金或投資工具，我們預計資產負債表及收益表將繼續不時發生變動。此外，能否成功執行我們的資本循環策略取決於多種因素，包括我們所獲得開發機會的種類、基金／合夥企業管理業務的風險和流動資金狀況以及我們經營所在的地區，該等因素最終可能會影響我們的經營業績。我們的歷史財務資料未必可作為日後財務表現的指標，且我們的經營業績可能會發生變動。

我們所管理具承諾安排的基金及投資工具的資本合作夥伴未必會在我們要求出資時履行提供資金的合約義務，這可能對我們所管理基金及投資工具的營運及表現有不利影響。

我們所管理基金及投資工具相當依賴資本合作夥伴的資本投資。於我們所管理基金及投資工具的組織協議中指定的各承諾期間，資本合作夥伴向我們所管理基金及投資工具作出資本承諾，而我們作為普通合夥人或投資經理代表有關基金及投資工具，有權在所述期間隨時要求該等資本合作夥伴出資。我們依賴資本合作夥伴在我們要求出資時履行承諾，以便為投資提供資金以及履行到期的付款責任。截至最後實際可行日期，我們並無發生任何資本合作夥伴未能履行出資承諾的情況。未履行出資承諾的資本合作夥伴將面臨若干潛

風險因素

在懲罰，包括被沒收於有關基金或投資工具的大量現有投資，根據適用的組織協議，無限期中止該資本合作夥伴對任何需要資本合作夥伴同意事項的投票權或同意權，或加速提取其全部未實繳出資。然而，該等懲罰的影響有限。例如，倘資本合作夥伴之前投資很少或沒有投資，且沒收發生於基金或投資工具生命週期的早期，則沒收投資可能意義不大。資本合作夥伴日後亦可能協商要求減少或降低基金或投資工具組織協議的懲罰，因此會削弱出資承諾的可執行性。此外，我們相當依賴主要資本合作夥伴，倘任何主要資本合作夥伴違約，將令我們面臨更高風險。倘資本合作夥伴未能履行特定基金或投資工具的大額出資承諾，有關基金及投資工具的營運及表現將受重大不利影響及／或未必能按計劃進行投資，進而對我們的管理費收入、業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們未必可與現有資本合作夥伴維持業務關係，亦可能無法與新資本合作夥伴建立關係，任何情況均會對我們的財務狀況及經營業績不利。

我們的業務取決於我們能否與現有資本合作夥伴維持關係並與新資本合作夥伴建立關係。我們的基金和投資工具將無權從我們的資本合作夥伴為投資期後尚未確定和批准的新項目募集資金。此外，我們的資本合作夥伴逐步停止原先投資的基金及投資工具後，可選擇不再與我們共同投資我們擬設立的新基金及投資工具。此外，我們未必可與新資本合作夥伴建立關係，導致我們無法增加現有資本合作夥伴以外的其他資本來源。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無被迫出售基金資產，亦無資本合作夥伴大額贖回彼等的投資，倘發生上述任何事件，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景可能受到重大不利影響。

作為我們基金／合夥企業管理業務的一部分，我們擁有若干管理權。我們所管理基金及投資工具的組織協議載有資本合作夥伴退出條款或允許資本合作夥伴在某些情況下議決罷免我們擔任普通合夥人等條款。我們所管理或日後可能管理的基金及投資工具嚴重違約或表現欠佳將可能導致普通合夥人的授權撤銷或改變，且在若干條件下，我們可能須就所產生的若干損失補償我們所管理或日後可能管理的基金及投資工具。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇上述事項。然而，倘發生上述任何事項，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景可能受到重大不利影響。

在若干情況下，我們可能未能以對我們商業上有利的條款與我們的資本合作夥伴簽訂協議。

我們通過代表資本合作夥伴管理基金及投資工具賺取管理費收入。我們的收費主要包括資產管理費、基金管理費及其他費用。在我們的資本合作夥伴獲得彼等的優先資本回報後，我們亦通過獎勵費享有一定比例的利潤分成。於2023年、2024年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們的基金／合夥企業管理收入分別為人民幣170.4百萬元、人民幣

風險因素

196.8百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣147.3百萬元。我們的管理費是根據所管理基金及投資工具的組織協議在個案基礎上協商。由於基金管理費通常是按資本合作夥伴的出資比例收取，因此我們賺取的基金管理費水平幾乎完全取決於我們能夠與資本合作夥伴協商的比率。

在若干情況下，資本合作夥伴可能要求更積極的商業條款或降低費用，例如管理費的現行市場價格下滑，以更有利於彼等的條款供應的競爭性服務增加，投資基金及工具表現不佳或經濟狀況惡化等。在該等情況下，我們管理的基金及投資工具的融資條件可能面臨挑戰，資本合作夥伴要求降低費用、不同的費用分攤安排或費用優惠的壓力可能增加。倘我們無法就對我們較為不利的條款達成一致，我們可能失去資本合作夥伴的資金支持，這將影響我們的管理費收入、財務狀況、經營業績及表現。

我們在業務過程中會發生利益衝突，倘未能發現、處理及解決任何利益衝突，可能對我們業務不利。

我們開發、持有或管理現代化基礎設施資產並作為普通合夥人及／或資產管理人向基金及投資工具出售若干資產負債表資產。作為我們業務模式的一部分，我們不時收購及出售我們資產負債表及所管理基金及投資工具中的物流資產。我們過去曾有且將來預計會出現利益衝突，包括但不限於以下情況：

- 我們在所管理基金及投資工具中對資本合作夥伴負有的受信及合約義務可能阻礙我們為自身資產負債表追求投資機會；
- 我們管理的基金及投資工具可能與可獲分配某一投資機會的基金或投資工具出現利益衝突；
- 在以下投資活動在時間、服務、開支、人員及財務或其他資源分配方面可能出現利益衝突：(i)我們所管理基金及投資工具的投資活動與我們資產負債表的投資活動之間；或(ii)我們管理的基金及投資工具之間的投資活動；及
- 我們管理的基金及投資工具可能尋求向我們管理的一隻或以上的其他基金或投資工具購買或出售資產，或我們可能尋求購買或出售資產負債表資產或向我們管理的基金或投資工具購買或出售資產，從而導致資本循環策略發生衝突。由於我們在該等交易中同時擔任多個角色(如作為資產的所有者及賣方，以及購買資產的基金或投資工具的投資經理，或出售資產的基金或投資工具的投資經理及購買資產的基金或投資工具的投資經理)，且並無公開市場報價以證實相關資產的購買價，我們與資本合作夥伴之間可能發生利益衝突，不同基金的資本合作夥伴之間亦可能發生利益衝突。此外，我們就特定交易收取費用或其他補償的權利可能引致利

風險因素

益衝突。例如，我們有時就該等出售進行雙方協商時，我們在盡可能賺取更多費用的同時亦代表不同資本合作夥伴或投資者的利益，這可能導致利益衝突。

我們無法向閣下保證我們能識別、處理及解決所有潛在、被認為會發生或實際的利益衝突。我們未必能識別所有衝突，或可能無法有效解決衝突及／或發現衝突。我們未必能以適合我們或資本合作夥伴的方式解決所有衝突。倘我們未能識別、處理及解決衝突，我們的業務及聲譽可能受損。倘我們未能或似乎未能妥善處理利益衝突或履行受信及合同義務，資本合作夥伴與我們訂立協議或投資我們所管理基金或投資工具的意願可能會受到不利影響。未妥善處理及／或解決的利益衝突或會導致資本合作夥伴提出申索並向我們追討責任或引致訴訟或執法行動。我們可能因此須承擔法律、和解及其他費用。倘我們未能有效管理利益衝突，我們未必能繼續實行資本循環戰略，且我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景可能受到重大不利影響。

我們所管理基金及投資工具的組織協議載有我們採取若干未有獲得資本合作夥伴批准的行動的限制，包括有關投資機遇。

我們與我們所管理的基金及投資公司合作收購物流資產，或通過收購相關基金及投資公司的權益而取得。我們與資本合作夥伴之間就收購物流資產的合作及協議對我們所管理的基金及投資公司的營運及財務狀況至關重要。我們所管理的基金及投資工具的若干行動或決策須取得我們及資本合作夥伴代表組成的投資委員會的批准，包括但不限於槓桿政策及限制的修訂、潛在的利益衝突事項、預算及計劃的偏差以及利潤分配政策的修訂。該等安排或會涉及與我們資本合作夥伴可能發生的下列情況有關的若干風險：

- 經濟或商業利益或目標彼此之間不一致或與我們不一致，並以不符合我們利益或目標的方式行事；
- 採取違反我們指示、規定或投資政策或目標的行為；
- 投票贊成我們反對的業務、財務或管理決策；
- 因財務或其他困難不願或未能履行責任；或
- 就彼等及我們的責任及義務範圍，以及彼等或我們履行義務方面與我們有意見分歧。

具體而言，因對資產的風險回報情況有不同看法，我們的資本合作夥伴可能對是否投資我們所發現的投資機會有異議，並可根據相關股東協議或合夥協議行使否決權。由於我們通常並無持有我們所管理的大部分基金及投資工具的多數權益，因此我們未必能把握部分投資機會，並且我們有效部署資源以及時有效地利用新投資機會的能力可能會受到限制。

風險因素

此外，倘向我們所管理基金或投資工具出售資產負債表的資產或我們所管理基金及投資公司之間的出售遭資本合作夥伴否決，我們未必能有效實施資本循環戰略。

倘我們與資本合作夥伴存在重大分歧，該分歧可能對我們的聲譽及所管理基金及投資工具的成功造成重大不利影響。此外，倘我們出售於基金或投資工具的權益，須受若干合同限制。因此，我們出售於基金或投資工具的權益，可能較出售全資資產需要更長時間方可完成，甚至可能根本無法出售。倘發生上述任何一種情況，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景會受重大不利影響。

我們的業務及行業受到若干司法管轄區監管機構的監管，該等監管可能不時發生變化，不合規情況及監管變化可能對我們有不利影響。

我們的運營受我們經營所在國家及地區的各项法律法規監管。我們的現代化基礎設施資產活動亦須遵守規劃法律法規、相關政府土地租賃條款以及相關市場當局制訂的其他法規。開發物業、翻新、重建及經營物業需要政府許可，而部分許可可能需要較長時間獲得。相關市場當局會對現代化基礎設施資產的各類安全及環境問題以及其他潛在問題進行例行檢查。我們可能因法律及法規或其實施方式的變更而須獲得相關機構的其他批准及執照，以於相關市場開展業務。在該等情況下，我們可能會因遵守有關規定而產生額外開支，繼而可能影響我們的業務及經營業績。此外，行政機構在審查我們的申請及授出批准時亦可能出現延誤，無法保證我們能及時取得有關批准或執照，甚至可能根本無法取得。倘我們在取得所需批准或執照時出現延誤，或根本無法取得有關批准或執照，現代化基礎設施資產的投資、開發及租賃可能會嚴重中斷，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。上述任何情況的發生均可能對我們的財務狀況、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

我們的基金／合夥企業管理業務受我們經營所在司法管轄區的嚴格監管，我們亦產生相應合規成本。我們在設立新基金或工具前可能耗費更多時間辦理基金管理登記手續。倘我們未能及時實現及遵守頒佈的任何新訂或經修訂法律或法規，或現有適用的規則及法規的詮釋或執行方式出現任何變動，我們可能受到重大影響。上述事件可能會增加我們開展業務的成本、要求我們更改業務經營方式或導致我們無法繼續經營全部或部分業務，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。請參閱本文件「法規」一節。

風 險 因 素

我們因聘用獨立服務供應商提供必要服務(尤其是建設服務)而面臨相關風險。

我們經營業務過程中會聘用承包商及獨立第三方服務供應商，包括建設承包商、物業管理公司及物業估值師等。在項目開發過程中，我們的內部團隊就設計及建設與第三方承包商展開合作。我們聘用第三方服務供應商開展物業維護工作，以及在我們物業經理的監督下為現代化基礎設施資產提供安保服務，包括為基礎設施資產進行定期清潔、維修及安保。我們聘用第三方估值師為現代化基礎設施資產進行獨立估值。概不保證承包商或獨立服務供應商會一直遵照合同規定或時間表行事，亦無法保證該等承包商或供應商將按商業上合理的條款繼續與我們維持合同關係，甚至未必會維持合同關係，而我們也未必能及時或以具成本效益的方式另覓足夠的替代服務。我們在第三方承包商的幫助下開發的物業可能證實存在缺陷，但我們未必能追究承包商責任，且我們需要耗費額外時間及開支實行補救措施。

我們的另一項風險是主要承包商及服務供應商可能遭遇財務或其他困難(例如勞資糾紛)而影響彼等履行責任的能力，導致彼等的工程延誤竣工，因此可能令我們或我們管理的基金或投資工具產生額外成本。任何該等因素均會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

倘若任何第三方承包商的表現並不理想，我們或會需要更換該等承包商或採取其他補救措施，而這會對我們的成本結構及工程開發時間表產生不利影響，且會對我們的聲譽、財務狀況及業務運營產生負面影響。此外，由於我們正在將業務擴展至中國的其他地區及海外市場，該等地區可能會出現缺少滿足我們質量標準或其他甄選標準的第三方承包商的情況，因此我們可能無法及時聘請足夠數量的優質第三方承包商，從而對施工進度以及我們物流園工程開發成本產生不利影響，亦對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們可能無法成功管理我們的增長。

我們的增長要求我們提高管理、技術及運營方面的知識以及資源分配，以實施有效的信息管理系統及增強對我們業務的管控。我們需要為我們的現有業務管理與更多客戶、供應商、承包商、服務供應商、貸款方及其他第三方的關係。我們的持續經營及未來增長均需要來自內部的充足資金及獲得更多來自外部的融資來維持。倘若我們開發或投資與現有業務配套或相關的新業務，由於缺乏成功開發該等新業務所需的經驗及專業知識，該多元化可能對我們的管理及資源提出重大需求。倘市場出現合適的機會，我們可能會進行潛在的收購、設立合營公司或建立新的戰略聯盟、合作協議、諒解備忘錄及合作夥伴關係，作為我們未來業務擴張計劃的一部分。然而，我們未必能成功發現新的收購機會或對我們有利或可接受的條款的機會。我們可能無法將收購業務成功整合至我們的業務中，或無法解

風險因素

決困難，例如中層管理層及初級員工的流失、未能發現或糾正業務問題、收購業務的運營及財務問題，以及未能從該等收購中獲得協同效應，從而導致成本、時間及資源增加。我們無法保證能夠成功管理我們的增長，或無法保證我們的增長及擴張計劃不會對我們現有的運營產生不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

[編纂]

我們的風險管理及內部控制系統可能在各方面都不夠充分或有效，且可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們尋求建立風險管理及內部控制系統，包括組織架構、政策、程序及適合我們業務經營的風險管理方法，並亦尋求持續改善該等系統。然而，該等風險管理及內部控制系統的設計與實施存在固有限制，且由於我們的業務規模巨大，該等實施可能涉及人為錯誤或誤差。概不保證我們的風險管理及內部控制系統將能夠識別、預防及管理所有風險，而這可能會對我們的業務及經營業績產生重大影響。因此，我們或需建立及實施額外的風險管理及內部控制政策及程序，以進一步改善我們的系統。

我們採用一系列風險管理方法實施風險管理及內部控制。然而，該等方法亦存在固有限制，原因為風險管理方法一般是基於對歷史數據的統計分析，以及未來期間的風險與以往期間的風險具有類似特徵的推測。我們無法保證該等推測始終可靠。此外，我們的信息技術系統未必足以收集、分析及處理該等數據，我們的歷史數據與經驗未必能夠充分反映

風險因素

未來不時出現的風險。因此，我們的風險管理方法及技巧可能無法有效指導其採取及時和適當的風險管理及內部控制措施。我們的風險管理及內部控制亦取決於我們員工的有效執行。

任何內部控制失效均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們依賴高級管理團隊、若干主要人員及技術人員。

我們的成功在很大程度上取決於我們的高級管理人員、主要人員及技術人員的持續服務及表現。具體而言，我們的高級管理人員對我們的業務發展、文化及增長策略至關重要。倘我們失去任何高級管理成員的服務，未必能物色合適或合資格的替代人選，而招聘替代人選或會產生額外開支，將會嚴重擾亂我們的業務及阻礙發展。倘任何高級管理成員加入競爭對手或成立競爭業務，我們可能會失去專有技術及與租戶、資本合作夥伴及供應商等的業務關係。倘發生上述任何一項，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景或會受到重大不利影響。

近年來，我們經歷了顯著增長，隨著業務繼續擴大，我們需要更多具有特定技術的人員。尤其在開拓新市場時，我們可能需要既具有當地市場相關知識又了解我們國際業務的人員的專業知識。然而，對人才(尤其是具備行業相關技術及經驗者)的競爭激烈。我們無法向閣下保證主要人員及技術人員會一直留任。任何該等主要人員或技術人員離職，或我們無法吸引及留住人才，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們可能不時捲入有關現代化基礎設施資產或因營運引致的糾紛或法律及其他訴訟，可能導致重大責任及聲譽受損，並可能對我們的經營業績、財務狀況及流動資金造成重大不利影響。

我們或會不時捲入有關商業安排及營運、環境、健康及安全、勞動及就業或其他不利事件(包括我們無法控制的個人或公司行為引致的索賠)的糾紛。相關糾紛可能招致法律或其他訴訟，並可能導致我們產生額外成本或延誤營運。此外，我們或會在經營過程中偏離監管機構的要求而可能遭受有可能造成財務虧損的行政訴訟及不利頒令、指令或法令及／或導致現代化基礎設施資產的建設或竣工延遲。任何訴訟或其他訴訟中的不利後果可能對我們的品牌形象及聲譽，以及我們的業務、經營業績、財務狀況或前景造成重大不利影響。

倘我們的管理層被指控構成欺詐、疏忽、故意違約、違反適用法律或法規、違反章程文件或違反我們可能與我們的資本合作夥伴或相關投資組合公司訂立的任何其他協議，我們

風 險 因 素

將面臨被我們所管理基金及投資工具的資本合作夥伴提起訴訟的風險。資本合作夥伴或會起訴我們，試圖收回我們管理的基金或投資工具因我們被指控的不當行為而損失的全部金額。此外，我們或會面臨投資者對我們所管理基金或投資工具的表現不滿而提起的訴訟，亦可能會因未有妥善解決有關交易的潛在利益衝突而面對訴訟或調查風險。請參閱「— 我們在業務過程中會發生利益衝突，倘未能發現、處理及解決任何利益衝突，可能對我們業務不利」。在以上訴訟中，我們可能須承擔法律、和解及其他費用，而該等費用或會超出可獲得的保險理賠金額。倘我們因保險理賠金額不足或未能自我們管理的基金或投資工具獲得賠償而須承擔訴訟或調查產生的全部或部分費用，我們的經營業績、財務狀況及流動資金或會受到重大不利影響。

我們或會面臨貪污、賄賂、洗錢及其他內部控制風險，而我們的內部控制、政策及程序可能不充足。

我們目前在多個國家及地區經營業務，其中部分國家被認為在反賄賂反腐敗方面可能存在高風險，且嚴格遵守反賄反貪法或會與當地慣例及做法存在衝突。我們無法向閣下保證內部控制、政策及程序充足或可避免高級人員、董事、員工、代表、第三方中介、租戶、業務合作夥伴或代理的不當行為。倘我們認為或有理由相信上述人士已經或可能違反有關法律，我們會調查(或委聘外部法律顧問調查)相關事實及情況。辨識、調查及解決實際或涉嫌違規行為可能費用高昂，亦需高級管理人員投入大量的時間、資源及注意力。此外，實際或涉嫌違規行為可能損害我們的聲譽及業務能力。上述任何情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。

我們須遵守經營業務所在司法管轄區的適用反洗錢和反恐法律與其他法規。我們所營運市場的反洗錢法律及法規要求我們就反洗錢監督及報告活動建立健全的內部控制政策及程序。我們已採取的政策及程序未必可徹底消除相關情況，我們的業務可能被他人利用進行洗錢等違法或不當活動。我們未必可及時或甚至未必能夠全面排查業務營運過程中洗錢等違法及不當活動，或須承擔責任及遭受處罰。若不遵守適用法律及法規，我們或會面臨被追討賠償、民事或刑事經濟處罰、名譽受損、員工被判監、營運限制及其他責任，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。

此外，我們面臨其他內部控制風險，包括由於程序或系統不足或有缺陷、盜竊和欺詐等因素造成的損失。此類營運風險可以多種形式出現，包括失誤、業務中斷、員工或為我們提供訂約服務的人員行為失當或失職以及第三方不按其合同協定行事等。該等事件會令我們蒙受財務虧損或其他損害。此外，我們依賴內部及外部信息技術系統管理業務，因此

風險因素

我們可能因系統安全漏洞或其他故障而面臨損失風險。請參閱「— 我們的電腦系統及服務器如有任何故障、功能缺陷及安全漏洞，可能對我們的業務有不利影響」。任何上述情況都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。

現代化基礎設施資產估值涉及未必能實現或可能被證實不準確的假設，且未必能反映有關資產當時的價值。

現代化基礎設施估值本身存在難度。截至2025年10月31日，我們在中國的已落成物業、開發中物業及持作未來開發的土地均已根據獨立物業估值師戴德梁行有限公司呈報的估值列賬。估值報告載於本文件附錄三。估值涉及判斷及估計，並基於未必能實現的假設作出。此外，與現代化基礎設施估值有關的考察及其他工作，未必能發現所有重大缺陷、違反合同、法律及法規行為和其他可能影響估值的不足及因素。概不保證我們直接持有的物業投資或我們所管理基金及投資工具的物業投資可按財務報表或本文件所載或反映的估值或物業價值變現。所有現代化基礎設施資產均採用公允價值入賬，通常每年至少對現代化基礎設施資產進行一次獨立估值。我們會評估現代化基礎設施資產的估值，確保各現代化基礎設施資產賬面值反映相關財務報告日期的市況。現代化基礎設施資產價值或不時因應市場及其他情況而產生波動。概不保證現代化基礎設施資產價格可與估值相符，亦不保證我們或我們所管理基金及投資工具投資的物業可按財務報表所載或反映的估值或物業價值變現，我們出售或租賃以上任何部分或全部物業的價格可能低於該等物業的估值。調整現代化基礎設施資產公允價值會對我們的財務表現有不利影響。倘融資協議及其他協議的財務契諾要求我們的債務與資產總值比率維持在一定水平，而該契諾乃因現代化基礎設施資產公允價值調整而被觸發，則亦可能會影響我們獲得更多借款的能力，或導致我們必須減少債務。

除現代化基礎設施資產估值外，我們亦對潛在收購進行盡職調查以評估收購的相關風險。然而，該等盡職調查程序未必能揭露現代化基礎設施資產的所有風險或缺陷。請參閱「— 對我們或我們所管理基金及投資工具的收購及投資的盡職調查未必能揭露收購或投資的所有相關事實或識別所有重大缺陷或其他缺陷」。

我們收購及營運現代化基礎設施資產所依據的專家估值及報告涉及重大不確定因素及假設。

我們或會索取與新項目的項目評估及選址有關的估值和工程、環境及地震報告。然而，該等報告未必能精準評估相關物業之過往、現時或未來價值或工程、環境或地震狀況。此外，估值師及其他專家使用多種不同的評估方法或不同假設，這或會影響相關估值和報告

風險因素

的結果以及估值師、其他專家和我們可從中得出的結論。因此，不同專家評估同一項物業的結論可能大為不同。

我們就現代化基礎設施資產取得的相關工程、環境及地震報告未必能揭露所有重大風險或責任，且由於有關風險一般較隱蔽或難以評估，相關報告未必能準確反映有關風險。倘我們發現任何重大、未識別的工程、環境及地震風險，受影響的物業之價值或會下降，而我們或須產生額外成本，且履行相關責任可能相當費時。

現代化基礎設施資產或當中部分可能在某些情況下遭若干我們經營業務所在國家及地區政府強制徵收。

若干我們經營業務所在國家及地區政府有權根據適用法規條文就公眾利益強制徵收相應國家及地區的任何土地。倘政府擬為發展基礎設施項目（例如道路、鐵路、機場及城鎮）徵收土地，徵地的機會可能會增加。例如，英國政府有權出於公眾利益的目的強制徵收土地。中國政府亦有權且可能在某些情況下為公眾利益根據適用法規條文強制徵收中國的任何土地並給予補償。於我們經營業務所在國家及地區，強制收購物業的賠償金額乃根據相關法律及法規評估。倘在我們經營業務所在國家及地區的任何現代化基礎設施資產遭有關政府強制徵收，而我們或我們所管理基金或投資工具經向有關司法管轄區法院提起上訴，要求重新審議有關強制徵收的有效性後，未能獲得有利判決，則根據該計算方式，向我們或我們所管理基金或投資工具支付的賠償金額可能低於我們或我們所管理基金或投資工具就有關物業支付的收購價格。

股份支付費用可能對我們的經營業績產生不利影響，且行使該計劃項下授出的購股權或會導致股東股權被攤薄。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，我們就於往績記錄期間生效的股權激勵計劃項下授出的獎勵分別確認股份支付費用人民幣33.3百萬元、人民幣32.7百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣28.4百萬元。有關股份支付的詳情，請參閱本文件附錄一附註33。為進一步激勵員工為我們作出貢獻，我們將來或會作出額外的股份酬金支付。因此，與股份酬金有關的開支可能會增加，這可能對我們的經營業績產生不利影響。此外，日後因行使任何股權激勵計劃而發行股份將導致股東的所有權百分比減少，並可能導致每股盈利的攤薄，原因是在有關發行後，流通股份數目增加。

風險因素

我們的經營業績、財務狀況及前景可能受可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的公允價值變動以及由於使用不可觀察輸入數據而產生的估值不確定性的不利影響。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們的可轉換優先股分別為人民幣107億元、人民幣110億元及人民幣111億元。於2023年、2024年及截至2025年9月30日止九個月，我們的可轉換優先股的公允價值虧損分別為人民幣196.5百萬元、人民幣334.6百萬元及人民幣60.1百萬元。我們採用期權定價法及股權分配模型釐定可轉換優先股的公允價值，出於財務報告目的，可轉換優先股被歸類為第三級公允價值等級。截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債分別為人民幣14.2百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣10.0百萬元。於2023年、2024年及截至2025年9月30日止九個月，出於財務報告目的，用於釐定以公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融負債計量被歸類為第三級公允價值等級。釐定是否將金融工具歸類為第三級公允價值等級一般基於涉及估值方法的不可觀察因素的重要性。於2023年、2024年及截至2025年9月30日止九個月，可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融負債的估計主要使用不可觀察輸入數據，例如，可轉換優先股估值所用的企業價值／投資資本倍數及市場流通性折讓，以及以公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融負債估值中使用的相關實體資產淨額和波動性。

因此，可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債公允價值變動的估值受估計的不確定性影響。有關公允價值的估計變動涉及作出專業判斷以及若干基準、假設及不可觀察輸入數據的使用，根據性質分類具有主觀性及不確定性。其可能導致可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的公允價值變動，且有關公允價值的變動可能影響我們的財務表現。此外，估值方法可能涉及很大程度的管理層判斷，且具有固有不確定性，這可能導致對若干負債的賬面值作出重大調整，並進而可能對我們的經營業績產生重大不利影響。因此，可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的估值一直並將繼續受到估計的不確定性的影響，這可能無法反映可轉換優先股或金融負債的實際公允價值，並導致每年的損益出現大幅波動。

我們可能面臨預付款項、其他應收款項及其他資產的減值虧損。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們錄得預付款項、其他應收款項及其他資產分別為人民幣43億元、人民幣61億元及人民幣36億元。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產主要由按金、應收土地返還款、應收關聯方款項、可抵扣增值稅、應收租金收入、已償稅款、產業園區土地使用權預付款項及水電費預付款項等款項組成。有關我們於往績記錄期間的預付款項、其他應收款項及其他資產組成情況的詳細討論，請參閱「財務資料—若干主要合併財務狀況表項目的討論—預付款項、其他應收款項及其他資產」。倘若預付款項、其他應收款項及其他資產的實際可收回性低於預期水平，我們可能面

風險因素

臨減值虧損，這可能對我們的現金流及滿足營運資金需求的能力產生不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能面臨有關遞延稅項資產可收回性的風險。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣92.5百萬元、人民幣146.7百萬元及人民幣87.8百萬元。遞延稅項資產於可能有未來應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異，及可動用未動用的稅項抵免結轉及未動用的稅項虧損的情況下，方會予以確認。有關我們於往績記錄期間的遞延稅項資產變動的詳情，請參閱本文件附錄一附註27。這需要對若干交易的稅務待遇作出重大判斷，亦需評估是否有充足的未來應課稅利潤以收回遞延稅項資產的可能。在此情況下，我們無法保證遞延稅項資產的可收回性或預測其變動。在遞延稅項資產價值已經發生變動的情況下，我們或須核銷該遞延稅項資產，這可能對我們在該年度／期間的損益及財務表現產生重大影響。

政府補助的變化可能降低我們的盈利能力。

我們按項目獲得了用於物流基礎設施開發的政府補助，截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，該等補助金額分別為人民幣324.5百萬元、人民幣202.4百萬元、人民幣150.8百萬元及人民幣73.8百萬元。有關政府補助的更多詳情，請參閱本文件「財務資料 — 經營業績主要組成部分說明 — 其他收入及收益淨額 — 政府補助」及附錄一附註5(b)。我們無法保證日後繼續以相同水平獲得該等政府補助，甚至可能無法再獲得任何政府補助。

倘我們經營所在國家及地區發生不受保險覆蓋的自然或人為災害，例如地震、颱風或其他傷亡事故，我們可能蒙受重大損失。

倘發生自然災害、惡劣天氣狀況、災難或其他事故(全部均非我們所能控制)，我們經營所在國家及地區的經濟及基礎設施或會受到不利影響，及／或引致嚴重人命傷亡、房屋損毀及環境破壞，因而可能阻礙我們的業務營運，並對我們的前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們經營所在部分城市可能面臨颱風、洪水、地震、強風暴、沙塵暴、暴風雪、火災及乾旱的威脅。倘任何現代化基礎設施資產因惡劣天氣或其他災害、意外、災難或其他事故而受到破壞，我們的業務可能遭到重大干擾，及會對我們的業務及財務狀況產生不利影響。倘任何該等事件持續，可能會增加與我們營運相關的成本，並削弱我們按預期營運業務的能力，從而使收益及盈利能力下降。

此外，我們獲得的保單一般不承保某些類型的損失，例如戰爭、內亂及恐怖活動及／或在若干情況下我們的業務中斷風險，且保單索償額亦有上限，其未必足以彌償已產生的任何損失或負債總額。我們的估計可能不準確，亦可能發生不受該等安排保障的意外或事

風險因素

故。發生任何相關意外或事故引致不受保的任何重大損失或會對我們的業務及經營業績造成不利影響。

對環境、社會及管治問題的日益關注可能會讓我們產生額外成本或使我們面臨更多風險。倘未能適應或遵守投資者及有關政府部門對環境、社會及管治問題不斷演變的期望及標準，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

有關政府部門及公共倡導團體近年來日益關注環境、社會及管治(「ESG」)議題，要求我們更加重視ESG問題，以及與環境保護及其他ESG相關事項有關的政府政策、法律法規的變化。投資者倡導團體、若干機構投資者、投資基金及其他有影響力的投資者亦日益專注於ESG實踐，近年來越來越重視其投資的影響及社會成本。由於投資者可能根據其對公司ESG實踐的評估決定重新分配資本或不投入資本，無論何種行業，投資者及有關政府部門對ESG及類似事宜的日益關注可能會對資本獲取產生不利影響。任何ESG顧慮或問題均可能增加我們的監管合規成本。倘我們未能適應或遵守投資者及有關政府部門對ESG問題不斷演變的期望及標準，或倘我們被投資者認定為未適當回應對ESG問題的日益關注(無論是否有法律要求我們作出該等行動)，我們可能遭受聲譽損害，且我們的業務、財務狀況及股份[編纂]可能會受到重大不利影響。

現代化基礎設施資產相關環境問題的潛在責任可能引致巨額成本。

作為多個司法權區基礎設施資產的擁有人、出租人、開發商及管理層，我們須遵守環境法的眾多規定。各司法權區的相關法律有所不同，亦可能會變更。當前及未來的環境法及氣候變化相關法規可能令我們產生重大成本或責任。適用於任何特定項目場地的環境法律法規因該場地之位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而大有分別。遵守或不遵守環境法律法規可能會導致延誤及／或產生巨額成本，並可能嚴重限制環境易受破壞地區的項目開發活動。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾發生因不遵守環境法律或法規而面臨任何可能對我們的業務及運營產生重大不利影響的罰款或其他處罰。然而，概無保證我們的政策和程序能有效防止不遵守環境法律法規的情況。如果發現我們任何開發項目的任何部分不符合某些環境法律或法規，我們可能會暫停運營或部分運營，以及面臨罰款和其他處罰，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，任何現代化基礎設施資產存在有害或有毒物質可能會對我們出售相關物業或抵押相關物業以取得借貸的能力有不利影響，且相關現代化基礎設施資產的價值或會下跌，

風險因素

並可能導致我們遭受罰款及承擔清理費用。若由於現代化基礎設施資產存在有毒物質而直接或間接導致第三方受傷或在其他方面遭受損失，我們亦可能須承擔責任，而我們未必能獲得實際責任人的賠償。在上述情況中，我們可能須承擔預料之外的清理費用，出售物業的能力或會受損，受相關物質影響的租戶可能遭受不利影響，政府部門亦可能提出起訴，因而令我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景受到重大不利影響。

全球資本和信貸市場的困境可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

倘全球金融市場出現動盪，則可能會對(i)現代化基礎設施資產價值；(ii)我們已經或可能預期利用的融資的可用性或條款；(iii)我們支付本金及利息，或在到期時為任何未償還債務再融資的能力；及(iv)現代化基礎設施資產的租戶簽訂新租賃交易或支付現有租約下的租金的能力產生潛在不利影響。資本及信貸市場的動蕩亦可能對我們作為資產管理人的公募REIT的市場價格產生不利影響。

在我們現代化基礎設施資產發生的事故可能令我們面臨責任及聲譽風險。

現代化基礎設施資產可能會發生事故。我們聘請第三方服務供應商為現代化基礎設施資產處所提供維修及保養服務。電梯維修等維修及保養服務涉及重型機械的運作，因此通常存在若干事故風險。該等事故的發生可能導致財產損失或毀壞、人身傷害或死亡，據此我們可能須承擔潛在法律責任。我們的業務亦可能會遭遇中斷，並且可能會因政府調查或事故發生後實施安全措施而須改變我們的經營方式。上述任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的電腦系統及服務器如有任何故障、功能缺陷及安全漏洞，可能對我們的業務有不利影響。

我們的運營有賴於我們的辦公網絡能夠每天處理大量交易，辦公網絡均可連接至電腦系統及服務器。我們的財務、會計或其他數據處理系統可能因超出我們控制的事件(包括電力或通信服務的中斷)而無法充分運行或被禁用服務。我們能夠維持運營及保持競爭力，部分取決於我們能及時且以符合成本效益的方式維護及升級我們的信息技術系統。我們的管理層利用現有系統可獲取並接收的信息，可能不足以及時地管理風險或因市場狀況變化及我們業務的其他發展作出規劃及應對。我們可能會難以為適應時代變更而迅速升級、發展及擴容系統。

我們的營運亦依賴於在我們的電腦系統及網絡加密處理、儲存及傳輸機密及其他資料。我們的網絡安全措施未必能偵測或阻止所有損害我們系統的行動。我們的電腦系統、服務

風 險 因 素

器及軟件容易受到未經授權訪問、電腦病毒或其他惡意代碼以及其他有可能損壞數據完整及安全的事件影響而導致身份盜竊(包括租戶資料、員工資料及專有業務資料)，我們可能會對此承擔責任。任何未能及時有效地維護、改善或升級信息管理系統的行為，都可能會對我們的競爭力、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，倘任何該等系統無法正常運作或失靈，或我們的內部程序或系統存在其他缺陷或故障，均會影響我們的營運或導致財務虧損、業務中斷、監管介入或聲譽受損。此外，我們開展業務的能力可能因支持業務運作的基礎設施受干擾而受到不利影響，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們未必可有效管理從租戶及資本合作夥伴所得的機密資料，可能令我們的聲譽、與租戶及資本合作夥伴的關係以及業務受損。

在一般業務過程中，我們從租戶獲得有關彼等所訂立租約的機密資料，並從資本合作夥伴獲得有關投資我們管理的基金及投資工具的機密資料。我們可能因員工失誤或瀆職、技術故障、第三方的行為(例如黑客入侵和其他網絡攻擊)等因素而無法成功保護該等資料。無法保護租戶或資本合作夥伴的機密資料可能使我們承擔相應法律責任、損害我們的聲譽及阻礙現有及潛在租戶及資本合作夥伴與我們開展業務，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

我們未必可阻止未經授權使用我們知識產權的情況，亦可能遭受知識產權侵害或濫用索償，均會導致我們的業務及競爭地位受損。

我們認為我們的商標、域名和類似的知識產權對我們的成功至關重要，我們依靠知識產權法和合同安排相結合，包括與我們的員工簽訂保密及競業禁止協議，來保護我們的專有權利。儘管採取了措施，我們的知識產權可能受到質疑、被宣告無效、被規避或被盜用，或相關知識產權未必足以為我們提供競爭優勢。此外，我們概不保證我們的商標申請將獲批准，亦不保證已發佈商標將充分保護我們的知識產權，或相關商標不會受到第三方質疑或被司法機關認定為無效或不可執行。此外，由於我們行業的技術變革步伐很快，我們的部分業務依賴於第三方開發或許可的技術，我們未必可以以合理的條款從該等第三方獲得或保留相關知識產權，或根本無法獲得或保留相關知識產權。

此外，我們無法確保我們的營運或業務任何方面目前或未來不會侵犯或以其他方式侵犯第三方擁有的商標、版權或其他知識產權權利。我們可能會面臨與他人知識產權權利有關的法律訴訟及索賠。倘若我們被發現侵犯了他人的知識產權權利，我們可能會因侵權行為而承擔責任或可能被禁止使用相關知識產權，且我們可能會需要承擔許可費或被迫開發我們自己的替代技術。對該等索賠及訴訟進行辯護可能導致成本高昂且會分散管理層在我

風 險 因 素

們業務和營運中的時間及其他資源，而許多該等索賠及訴訟的結果無法預料。倘發生涉及支付重大金額的判決、罰款或和解，或對我們發出禁令救濟，我們可能會產生巨額的財務負擔，並可能因限制或禁止我們使用存疑的知識產權而嚴重擾亂我們的業務及營運，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們須遵守廣泛的職業健康及安全規則，可能須承擔重大成本或責任。

現代化基礎設施資產的擁有人，無論是我們(就資產負債表資產而言)還是投資組合公司(就基金資產而言)，均有義務遵守各種職業健康及安全規則。任何健康和 safety 表現失當可能導致違反相關監管要求而受到處罰，而導致重大健康和 safety 事故的失當可能會招致巨額的潛在責任成本。上述失當可能會引發重大負面報道，並對我們的品牌形象及聲譽、與有關監管部門或政府當局的關係以及我們吸引租戶和員工的能力產生相應影響，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。即使我們遵守適用的職業健康及安全規則，任何重大的健康和 safety 事故(例如人身傷亡)仍可能引發負面報道，亦會引致監管部門或當局的嚴格處理。

勞動力短缺、勞資糾紛或勞動力成本增加可能對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。

我們可能面臨勞動力短缺、勞動力成本增加、罷工或其他勞動力問題的風險。倘員工參與罷工或其他停工，我們可能面對重大營運中斷及／或持續產生較高的勞動力成本，繼而或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。同樣地，我們第三方承包商的任何勞動力短缺、勞資糾紛或勞動力成本增加可能導致施工進度延長以及我們應付予承包商的費用增加，進而可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

倘有更嚴格的勞動法或其他行業標準適用於我們，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景有不利影響。

我們須遵守我們運營所在司法管轄區的各種勞動法以及若干有關我們員工的行業標準。我們的員工日後可能組建工會。倘該等勞動法或行業標準變得越加嚴格或更嚴格執行，或倘我們的員工加入工會，我們可能難以維持靈活的人力資源政策、辭退員工或裁員，任何該等情況均會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。我們聘請第三方人力資源機構代為為部分員工繳納社會保險和住房公積金供款。我們認為，第三方人力資源機構於往績記錄期間及直至最後實際可行日期代表我們為相關員工根據法律

風險因素

要求繳納了全額社會保險和住房公積金供款。截至最後實際可行日期，我們並無受到任何行政處罰，我們亦不知悉任何因上述問題引發的員工投訴或糾紛，這些投訴或糾紛可能會對我們產生重大不利影響。然而，我們無法向閣下保證我們不會收到有關員工對社會保險及住房公積金供款的任何投訴或要求，或中國有關當局不會要求我們額外繳納社會保險及住房公積金供款。

此外，倘引入針對普遍或現代化基礎設施行業及基金管理行業的工人的工作時間或條件施加新限制的法例，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生不利影響。

全球發生傳染病或任何其他嚴重公共健康問題，可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景。

我們經營所在的部分城市曾經或可能會受COVID-19、嚴重急性呼吸系統綜合症、H5N1禽流感、H1N1人類豬型流感、中東呼吸綜合症及寨卡病毒威脅。2003年，嚴重急性呼吸系統綜合症在香港、中國大陸及其他亞洲國家爆發，2003年的嚴重急性呼吸系統綜合症的爆發嚴重打擊許多受影響國家的經濟。另外，亦曾發現雀鳥(尤其是家禽)受到H5N1病毒或「甲型禽流感」感染的零星個案，以及人類受到病毒感染的個別情況。2009年及2010年，全球H1N1人類豬型流感(又稱甲型H1N1病毒)亦在人與人之間傳播。自2020年至2022年，COVID-19疫情的爆發導致中國和全球實施檢疫隔離、出行限制、企業和設施臨時關閉。

無法保證日後我們經營的市場不會爆發另一種嚴重的傳染病，或另一種嚴重傳染病的爆發不會影響我們，亦無法保證任何預防傳染病的措施將會有效。倘爆發任何疾病，導致任何出行限制及／或實施檢疫隔離，將會對我們營運所在地區的經濟及業務活動產生負面影響，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

恐怖襲擊、騷亂、敵對、其他暴力行動或戰爭及不利的政治局面可能影響我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景。

恐怖活動導致全球顯著及持續出現經濟波動及社會動盪。由該等事件或其他同類事件引致的任何事態發展均可能導致波動加劇。相關政府的重大軍事回應或任何其他恐怖活動亦會對國際金融市場以及我們經營所在國家及地區的經濟產生重大不利影響，並對我們的營運、收入及盈利能力產生不利影響。若干國家及地區的地方內亂以及日後任何騷亂及其他不利的社會、經濟或政治事件或會對我們的業務產生不利影響。任何該等恐怖襲擊或武裝衝突的後果都不可預測，我們也可能無法預測會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響的事件發生。

風險因素

我們面臨未來氣候變化的潛在影響，可能需要執行新的或更嚴格的法規，這可能會導致不可預計的損失，從而影響我們的業務和財務狀況。

我們還面臨著未來可能發生氣候變化帶來的潛在實體風險。我們的現代化基礎設施資產可能會受到災難性天氣事件的影響，例如強風暴、火災或洪水。倘極端天氣事件的頻率增加，我們受到該等事件的影響或會增加。作為現代化基礎設施提供商，我們未來可能會受到供應鏈的潛在影響，或現代化基礎設施行業更嚴格的能效標準或溫室氣體法規的不利影響。我們無法保證其他此類情況不存在或將來不會出現。未來氣候變化對我們的投資物業的潛在影響可能會對我們的租賃、開發或者出售此類物業或使用此類物業作為抵押借款的能力產生不利影響。

與我們經營所在司法管轄區經營業務有關的風險

我們的業務可能會受到區域及全球經濟和政治發展的影響。

我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能在很大程度上受到我們經營業務所在國家及地區的政治、經濟及社會狀況的影響。儘管中國經濟在過去數十年取得顯著增長，但無法保證各行業將能維持或均衡增長。作為一家為中國和海外市場多家物流服務供應商、電子商務平台、製造商及零售商提供服務的公司，中國或地區經濟增長放緩以及該等行業的業務活動放緩或會導致該等地區的現代化物流基礎設施的市場需求下降，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們不保證全球或我們經營所在國家及地區的經濟衰退或經濟增長放緩不會導致現代物流地產的需求減少、租戶、資本合作夥伴及股東的信心下降或我們業務所在國家及地區的物業價格下跌。此外，現代化基礎設施資產的表現部分取決於我們經營所在國家及地區(包括中國、亞太地區、歐洲及中東)的貿易進出量。更有利的法規、稅收及關稅制度、更低廉的碼頭費用、競爭港口的成本競爭力以及物流服務、電子商務、零售及製造行業的增長等因素，可能導致貿易量從我們業務覆蓋區域轉移到該等地區。此外，我們的業務亦面臨經營所在國家及地區的政治環境產生的風險。例如，俄烏衝突在歐洲及世界範圍內已造成並將繼續加劇嚴重的地緣政治緊張局勢。該衝突及對俄施加的廣泛經濟制裁可能會導致能源價格上漲並且干擾全球市場。此外，印尼及越南可能經歷政治動盪，且印尼及越南的監管環境存在不確定因素。該等地區衝突及政治動盪或會對該等國家及地區的經濟和社會狀況造成不利影響，對我們於該等國家及地區的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。

我們的經營業績、財務狀況、業務及未來增長在很大程度上取決於現代化基礎設施資產在該等市場的經營及財務表現以及該等市場的整體經濟狀況。過去十年，通貨膨脹、匯

風險因素

率及利率波動、國家財政及貨幣政策以及其他因素對我們經營所在的多個國家及地區造成不利影響。我們經營所在國家及地區的經濟進一步嚴重衰退會對我們的經營業績及未來增長造成不利影響。除受全球、地區及當地經濟狀況影響外，我們經營所在國家及地區的物業價值過去一直受同類物業的供求情況、租金收益率波動、政治發展、資本限制、政府監管及稅務影響，而這可能對我們的經營業績、財務狀況、業務表現及前景造成重大不利影響。

我們或會根據業務策略將業務拓展至其他國家及地區，令我們所面臨的風險會出現變動，因為我們亦面臨所拓展的各個國家及地區或各項業務所涉及的風險。我們的經營業績、財務狀況、業務表現及前景或會因該等國家及地區的風險(包括但不限於與不利經濟狀況、政治動盪局面及物業市場發展及變化有關的風險)而受到重大不利影響。

區域或全球經濟、政治和社會狀況的變化可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、現金流量及前景產生不利影響。

我們大部分業務、資產、營運及收入均位於中國或來自我們在中國的營運，因此我們的業務、財務狀況及經營業績可能在很大程度上受中國整體經濟、政治、社會及監管環境以及中國整體經濟持續增長的影響。中國政府在中國產業發展及經濟增長中發揮著重要作用。於過往數十年，中國政府已採取多項措施(包括戰略性資源分配、外匯管制、制定貨幣政策及對特定行業或公司提供政府政策支持)推動市場經濟並於商業實體建立健全的企業管治，中國經濟於過往數十年一直大幅增長。然而，無法保證各行業能持續或均衡增長。區域或全球經濟活動的減少(包括我們經營所在的中國或其他司法管轄區)可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，全球經濟、政治及社會狀況也日新月異，並受到不確定性的影響。例如，流行病給全球經濟帶來巨大的下行壓力。地緣政治緊張局勢和衝突、能源危機、通貨膨脹風險、利率波動、金融體系不穩定、美國聯儲局收緊貨幣政策等，均給全球經濟帶來新的挑戰和不確定性。尤其是，美國與中國在貿易政策、條約、政府法規、關稅等多項議題方面的未來關係存在重大不確定性。這些政策(包括關稅及其他政策)變動導致未來關稅稅率及中美貿易關係充滿不確定性及挑戰。目前尚不清楚該等挑戰與不確定性是否能夠得到控制或解決，亦無法確定其在長期內將對區域及全球政治與經濟狀況造成何種影響。我們無法預測我們因當前的經濟、政治、社會及監管發展而可能面臨的所有風險及不確定因素，且許多該等風險均非我們所能控制。所有該等因素均可能對我們的業務、營運及財務表現造成重大不利影響。

風險因素

當前國際貿易政策的緊張局勢和日益加劇的政治緊張局勢(尤其是中美之間)，可能會對我們的業務和經營業績產生不利影響。

地緣政治緊張局勢和衝突、貿易投資政策不佳、能源危機、通貨膨脹風險、利率波動、金融體系不穩定、主要經濟體貨幣政策的不確定性等，均給全球經濟帶來新的挑戰和不確定性。近年來，美國政府實施了限制國際貿易及投資的政策，如關稅、出口管制、經濟或貿易制裁以及外商投資備案及審批要求。該等行動可能會對國際貿易、全球金融市場及全球經濟狀況的穩定造成重大不利影響。尤其是，美國財政部發佈的已於2025年1月2日生效的最終規則，就涉及該規則下分類為「受限外國人士」的實體的美國對外投資施加限制。我們認為本公司不屬於該最終規則所界定的「受限外國人士」。此外，美國政府還發佈了定義廣泛的《美國優先貿易政策》及《美國優先投資政策》，以尋求進一步限制美國對中國(包括可能擴大受投資限制的技术範圍，並縮小相關例外情況(包括與公開交易證券相關的例外情況))的投資。2025年12月18日，《2025年綜合境外投資國家安全法》(「《境外投資安全法》」)正式簽署生效。《境外投資安全法》將保留最終規則的核心內容，同時擴大其適用及覆蓋範圍，明確將承銷服務納入例外情形，並修訂若干關鍵定義，例如「受限外國人士」。該法案指示美國財政部為禁止類交易及申報類交易明確技術參數界定標準。上述實施細則的具體內容存在不確定性。若本公司從美國投資者處融資的能力受到前述規則或其他類似法律法規的重大不利影響，本公司的財務狀況及未來前景或將受損。

此外，自2025年初以來，美國總統川普對中美貿易政策實施重大調整，包括對中國進口商品加徵額外關稅。最初加徵145%的額外關稅，隨後暫停，改為加徵30%的額外關稅，近期兩國達成協議，將額外關稅降低10%。這些政策變動導致未來關稅稅率及中美貿易關係走向充滿不確定性。持續的緊張局勢及關稅升級的可能性或會對中國經濟產生影響。目前尚不清楚該等挑戰與不確定性是否能夠得到控制或解決，亦無法確定其在長期內將對全球政治與經濟狀況，以及中國企業自美國投資者籌集資本的能力造成何種影響。

此外，制裁和出口管制措施不時由美國或其他司法管轄區單方面實施。例如，於2025年9月29日，美國商務部工業與安全局發佈了一項即時生效的臨時最終規則，其中規定，將實體清單及軍事最終用戶清單限制延伸至該等清單上指定方直接或間接擁有50%或以上權益的實體。該規則目前暫停實施一年。若得以實施，該等措施預計將對目標國家、市場及／或實體產生重大影響，使合規工作變得更加複雜耗時，並增加無意遺漏的風險。中國公司可能會受到該等制裁、出口管制或其他限制的影響。在與受制裁或出口管制的業務合作夥伴打交道時，我們亦可能面臨風險。因此，我們可能會招致額外成本以遵守該等法規和措施，並可能因任何違規行為而面臨處罰，即使是無心之過，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風 險 因 素

我們可能因未登記與租戶訂立的租約以及我們在中國所租賃物業的租約而受罰。

根據《城市房地產管理法》，租約需向相關房地產管理部門登記備案。租約的登記通常需要承租人與出租人配合辦理，包括承租人和出租人向有關地方當局提供各種原始文件。截至2025年9月30日，我們作為出租人就位於中國的物業與租戶簽訂租約，同時，亦作為承租人簽訂多份租約，租賃物業主要用作倉庫或宿舍。據我們所知並基於可得的資料，絕大部分該等租約並未向相關土地及房地產管理部門登記或備案。其中一項主要原因是儘管我們在與租戶的若干租約中將配合辦理租賃登記列為合同義務，但在實際中，我們的租戶或出租人合作意願低或無法提供相關法律法規或當地政府機構所要求提供的必要文件。據我們的中國法律顧問告知，不登記並不影響我們向租戶出租設施的權利或資格，亦不影響租約的有效性及其對簽約方的約束力。然而，根據《城市房地產管理法》的規定，租約需向當地相關房地產管理部門登記備案。根據中國《商品房屋租賃管理辦法》及相關地方法規的規定，地方當局可能會要求我們完成登記，且倘我們未能完成登記，我們可能會因未登記物業租約面臨地方當局的處罰。由於中國部分地方政府尚未頒佈或實施關於未登記租約的具體處罰規定，我們的中國法律顧問根據相關中國地方政府已公佈的處罰規定及向當地主管部門諮詢後進行估計，並告知我們，截至2025年9月30日，我們可能最高被處以估計總額約人民幣6.4百萬元的罰款。

截至最後實際可行日期，我們未被任何中國政府機關要求完成登記手續，亦未因未登記租約而受到處罰。我們無法保證將來不會面臨此類處罰及／或無法保證將來不會被要求辦理登記手續，任何此類處罰及／或要求都會導致我們的成本增加。

倘我們不遵守土地出讓合同的條款在指定時間動工開發，中國政府或會將有關土地視為閒置土地而沒收我們的土地使用權或對我們作出懲罰。

由於存在我們無法控制的因素導致開發進度延遲，我們可能無法遵守與中國政府簽訂的土地出讓合同條款。倘相關土地根據適用法律被視為「閒置」，中國地方政府可能向我們徵收「閒置」土地費用或要求沒收土地。請參閱「法規 — 有關物流和倉儲項目開發的法規」。倘相關中國地方政府要求我們無償交回相關土地使用權或向我們徵收「閒置土地」費或其他罰款，我們可能遭受財務虧損，包括我們對該土地的投資、已付土地出讓金及已產生的開發成本，且我們或會失去競投鄰近土地的資格。實踐中，若項目開發出現延期，地方政府可能會向土地使用權擁有人進行問詢並溝通。2024年，相關中國地方政府曾就我們其中一幅面積約81,000平方米的地塊發出問詢，了解其是否應被視為閒置土地，我們正持續與地方

風 險 因 素

政府就該土地的建造計劃進行溝通。截至最後實際可行日期，該地塊尚未被沒收或徵收「閒置土地」費用。鑒於：(i)該地塊面積佔我們持有的土地總面積比例極低；(ii)該地塊土地出讓價款以及預估最高閒置土地費用，相較本集團收入而言微乎其微；及(iii)本集團於周邊地區亦有其他替代土地，我們認為，且中國法律顧問同意，即使該地塊被認定為閒置土地而須繳納罰款或有其他後果，其不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未有在指定時間動工或竣工或不遵守土地出讓合同及／或投資協定的投資準則開發物業項目，中國政府或會要求我們承擔違約責任。

我們可能因開發動工或竣工延遲或非我們可控制的因素而無法遵守與中國政府簽訂的土地出讓合同及／或投資協定的條款。倘發生前述違約情形，中國地方政府可能要求我們就未能在指定時間動工或竣工的工程承擔違約責任，或終止相關土地出讓合同及／或投資協議。如果相關政府部門要求我們承擔違約責任，或終止相關土地出讓合同及／或投資協定，我們或會蒙受財務虧損，包括我們於土地的投資、任何已付土地出讓金及已產生的開發成本，我們或會失去競投鄰近土地的資格，而若相關土地存在被相關中國地方政府沒收的可能，從而導致該等物業的現有承租人必須搬遷，則該等承租人可能會向我們提出投訴或索償。由於每塊土地都是獨一無二的，我們未必可以另覓相若的地塊。任何此類情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

此外，根據我們與中國地方政府訂立的部分土地出讓合同及／或投資協定，我們須根據土地出讓合同及／或投資協定所載的投資標準開發物業項目，包括與總投資額、每平方米平均投資額、固定資產總投資額及每平方米建築面積應繳納的稅項有關的標準。我們無法向閣下保證我們正在開發的每個項目均會符合相關土地出讓合同及／或投資協定規定的投資標準。根據土地出讓合同及／或投資協定的規定，如果我們未能根據土地出讓合同及／或投資協定規定的投資標準開發物業項目，相關中國地方政府機構可能會向我們收取違約金及／或按比例扣減授予我們土地使用權的土地面積。

我們中國子公司所持部分土地或物業實際或擬定用途未必完全符合法定區劃或使用規定。

我們的中國子公司所持用於開發現代化基礎設施資產的若干地塊劃為「工業用途」，而非物流用途，我們的中國子公司所擁有的若干物業用作物流及倉儲用途，而非相關物業或土地證上的擬定用途。中國地方政府或會認為有關實際用途與區劃或其他法定用途不符，

風 險 因 素

因此，相關子公司或會遭相關政府部門為制止持續不合規使用而採取行政行動等處罰，包括發出警告或整改令、罰款或無償沒收土地。根據《中華人民共和國土地管理法》(2019年修訂)及《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年修訂)，不按照批准的用途使用國有土地的，由縣級以上人民政府自然資源主管部門責令交還土地，處以罰款，罰款額為非法佔用土地每平方米人民幣100元以上500元以下。截至最後實際可行日期，我們的中國子公司所持未遵守相關法律、法規、規則、許可、批准或主管部門頒發的同意書所規定的法定區劃或使用規定的地塊總土地面積約為466千平方米。截至最後實際可行日期，我們既未因前述不合規使用收到相關中國政府部門的任何通知或調查，亦未因此而受到任何行政處罰。然而，我們無法向閣下保證，相關政府部門不會對我們施加處罰或要求我們暫停繼續使用土地直至另行通知或日後沒收正在使用的相關土地。但倘相關政府部門如此行事，我們可能會蒙受財務虧損，包括對土地的投資、支付的土地溢價及已產生的開發成本，我們競標鄰近土地的資格可能會喪失，且倘這些物業的現有租戶因整改令或相關政府部門可能沒收地塊而不得不搬遷，彼等可能會對我們提出投訴或索賠。因為每幅土地均屬獨一無二，我們未必能另覓相似的土地。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成不利影響。詳情請參閱本文件「業務 — 法律程序及合規 — 合規 — 不合規事宜 — 若干地塊的法定規劃或用途要求」一節。

我們未必能取得在建物業所需的政府批文、牌照及許可證，獲取上述政府批文、牌照及許可證時亦可能有重大延誤。

為建設物流設施，我們的相關中國子公司及合營公司須在土地獲取及項目建設的各個階段從相關行政部門獲得許可證、牌照、證書及其他批文，例如土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收備案表。尤其是，在我們的物流物業動工前，我們須獲得項目批文、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，以及其他批文、牌照及許可證。這些許可證大多數須接受政府部門的審查或核實，且僅在一定期限內有效，須續期及認證。取得有關批文可能需要大量費用，且任何違規行為均可能使我們承擔責任。倘有任何違規，我們或須產生大額費用及分散大量管理時間來糾正相關事件。於往績記錄期間，我們已於所有重大方面遵守所有相關的中國法律法規，為我們於中國的在建物業從相關監管機構取得必要的批文、牌照及許可證。

風 險 因 素

日後，如果我們未能取得在建物業所需的政府批文、牌照及許可證，或取得上述政府批文、牌照及許可證時有重大延誤，則我們可能面臨罰款、施工項目停工或暫停營運未取得全部必要牌照及許可證的物流物業，這可能會對我們於中國子公司及合營公司的投資造成重大不利影響，我們租賃業務的開發及啟動時間表可能會受到嚴重干擾，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景造成重大不利影響。有關我們項目的必要批文、牌照及許可證的詳情，請參閱本文件「法規」一節。我們亦可能因不遵守政府法規而遭受負面報道，這將對我們的聲譽產生負面影響。

日後，我們未必能獲得在建物流物業所需的所有土地使用權證及房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，除兩項尚未取得房屋所有權證但已投入營運的已落成物業（「未獲證運營物業」）外，我們的中國子公司已就所有投入運營的已落成物業取得土地使用權證、房屋所有權證及／或不動產權證書，而未獲證運營物業並不構成不合規事項。對於該等未獲證運營物業，我們已進行驗收備案，且根據中國法律法規將申請或正在申請適用的證書。詳情請參閱「法規—有關物流和倉儲項目開發的法規」。然而，我們無法向閣下保證能夠於竣工後就該等物業取得：(i)在建物業的土地使用權證或不動產權證書（關於土地使用權的登記備案）；或(ii)房屋所有權證或不動產權證書（關於土地使用權及房屋所有權的登記備案）。倘我們未能於動工前取得土地使用權證或不動產權證書（關於土地使用權的登記備案）及／或未能於相關在建物業竣工後取得房屋所有權證或不動產權證書（關於土地使用權及房屋所有權的登記備案），則(i)相關物業的使用者可能就其損失向我們索賠；(ii)我們或須撤出相關物業，倘任何相關物業已租予我們的租戶，則亦可能影響我們繼續履行租賃協議規定的責任的能力；及／或(iii)我們未必可轉讓該等物業的土地使用權或房屋所有權證或以該等物業作按揭抵押。此外，倘我們未能獲得該等證書是由於我們違反任何其他法律或法規，中國政府主管機關或會根據適用法律或法規向相關中國子公司及合資經營企業追究責任。任何上述情況均會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

中國的土地使用權並非永久，中國政府可能重新指定已向我們授出的土地之用途。

中國的土地使用權由政府授出，年期有限。根據中國法律，住宅用途、工業、倉儲或混合用途以及商業用途的土地使用權最長年期分別為70年、50年及40年。絕大部分我們直接持有的物業（包括已竣工的物業、在建物業以及用於未來發展的土地建築面積）之土地使用權為倉儲用途，將於2041年至2074年間屆滿。該等土地使用權屆滿後的情況仍不確定。

風 險 因 素

在我們持有土地使用權的其他司法管轄區，該等權利屆滿時，我們亦可能需要重續。倘我們須支付大筆款項重續該等權利，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，倘我們無法重續該等土地使用權，我們或須另覓替代地點，進而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

此外，我們須遵守全國人大常務委員會於2007年10月28日頒佈並於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法(2019年修訂)》，據此，相關地方政府為進行當地規劃及發展可不時重新指定若干土地的用途。倘政府重新劃分已向我們授出的土地，我們或須修改之前批准的初始設計及發展計劃，或有關地塊會更換為另一地塊，因而影響整個項目的發展時間表及成本。我們無法保證相關地方政府不會改變我們已收購土地的區劃，有關區劃會對我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景產生重大不利影響。

於中國設立和營運基金及投資工具須受嚴格的法律法規規限及經歷多種監管審批程序，且我們未來的中國基金管理活動或會產生高額費用。

根據全國人大常務委員會於2003年10月28日頒佈並於2015年4月24日最新修訂的《中華人民共和國證券投資基金法》，在中國，私募基金管理人須向中國證券投資基金業協會（「中國證券投資基金業協會」）辦理登記手續。有關基金管理人須為負責向中國證券投資基金業協會辦理基金或投資工具備案的實體。然而，由於基金管理行業受高度監管，故私募基金管理人一般須耗費較長時間方可完成向中國證券投資基金業協會登記備案。中國證券投資基金業協會已就私募基金管理人備案登記及成立基金發佈一系列法規。例如，根據已於2023年5月1日生效的《私募投資基金登記備案辦法》，私募基金管理人申請並完成在中國證券投資基金業協會的登記，需滿足其在業務範圍、內部控制及風險管理體系、高級管理人員資質、初始實繳募集資金規模等方面的若干要求。此外，國務院於2023年7月3日頒佈並自2023年9月1日起施行的《私募投資基金監督管理條例》亦規定有關人士不得擔任私募基金管理人的多種情形。倘我們計劃參與基金管理活動，我們根據任何嚴格的法律法規或多種監管審批程序或其他需向中國相關監管機構申請並取得所需批文、牌照、許可或資質，且這或會產生高額費用。

我們未必可向中國子公司的註冊資本注資，向中國子公司的註冊資本注資時亦可能有重大延誤。

於2014年3月1日生效的《中華人民共和國公司法》經2023年12月29日最新修訂並於2024年7月1日生效後，除對實收資本有特殊要求的若干行業外，外商投資企業在出資方面再無任何重大法定限制。對於在2014年3月1日之前成立的外商投資企業，倘有關憲章文件（例如合

風 險 因 素

資合同及組織章程細則)有訂明與出資有關的任何時間表，股東有權修改憲章文件。相反，對於受特別監管行業的外商投資企業，不根據法律要求出資仍可能受到政府處罰。

根據全國人大常務委員會於2023年12月29日最新修訂並於2024年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》第252條規定，倘公司發起人或股東並無注入貨幣或非貨幣資產作為註冊資本或並無按時出資，相關公司註冊機構有權要求糾正。倘我們未能根據適用的法律法規及時對我們的中國附屬公司實繳註冊資本，我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及前景可能會受到不利影響。

倘我們就中國所得稅而言被認定為中國居民企業，該等認定可能對我們及非中國股東產生不利的稅務後果。

根據於2008年1月1日生效並於2018年12月29日最新修訂的《企業所得稅法》，並非於中國大陸成立但「實際管理機構」位於中國大陸的企業視為「中國大陸居民企業」，一般須就全球收入按25%的統一企業所得稅率繳稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」被定義為對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「**國家稅務總局第82號通知**」)，規定了判斷在中國境外註冊並由中國境內的企業或企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。繼國家稅務總局第82號通知之後，2011年7月27日，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「**國家稅務總局第45號公告**」)，對國家稅務總局第82號通知的實施提供更多指導，公告自2011年9月1日起施行，並於2018年6月15日最新修訂。國家稅務總局第45號公告明確了居民身份認定、認定的後續管理和主管稅務機關的流程等方面的若干問題。

根據國家稅務總局第82號通知，由中國境內的企業或企業集團控制的外國企業同時符合以下條件的，應判定為中國居民企業：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。

風 險 因 素

我們認為，就中國稅務而言，本公司及我們在中國境外的子公司均為非中國居民企業。然而，企業的稅務居民身份由中國稅務機關釐定，且「實際管理機構」一詞的解釋仍存在不確定性。倘中國稅務機關釐定本公司或我們在中國境外的任何子公司為企業所得稅目的的中國居民企業，我們將須就我們的全球收入繳納25%的企業所得稅。倘該等實體從我們在中國的全資子公司產生股息以外的收入，則就我們的全球收入繳納25%的企業所得稅可能會增加我們的稅務負擔。

此外，倘中國稅務機關認定就中國企業所得稅而言，本公司為中國居民企業，則出售或以其他方式處置股份所實現的收益（倘有關收益被視為來源於中國）可能需要繳納中國稅費，其中就非中國企業而言，稅率為10%；就非中國個人而言，稅率為20%（在各類情況下，均應符合適用稅務協定的規定）。任何此類稅費都可能減少[編纂]股份的回報。

我們可能須就融資活動獲得中國證監會或其他中國政府部門的批准、向其備案或遵守其他要求。

有關股份境外發行上市的中國法律法規可能會發生變化。我們可能須就我們的股權融資活動向中國證監會或其他中國政府部門進行備案或報告或履行其他義務。倘未能或被認為未能進行備案、報告、履行我們的義務或遵守其他適用法律法規，均可能會對我們的相關融資活動產生重大不利影響，並導致負面報道及針對我們提起的法律訴訟或採取的監管行動。

於2021年7月6日，中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》，要求加強對境外上市的中國公司的監管，修改關於監管該等公司境外募集股份及上市的規定，明確境內行業主管和監管部門職責。

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市備案管理試行辦法》（「《試行辦法》」）及其實施指引。《試行辦法》於2023年3月31日起施行，主要規定了符合備案規定的活動範圍、需履行備案義務的主體及備案程序。詳情請參閱「法規 — 與境外上市及併購有關的法規」。根據要求，我們在提交[編纂]申請後，須按照《試行辦法》向中國證監會備案。我們將及時向中國證監會提交[編纂]備案申請。我們能否完成備案存在不確定性。

此外，根據《試行辦法》，[編纂]後的任何未來股份發行或[編纂]亦將受中國證監會的備案程序規限。我們亦須於[編纂]後向中國證監會或其他中國政府部門報告若干重大事項，包括控制權變更、[編纂]地位或證券交易所變更或終止[編纂]。未能履行該等備案程序或報送

風 險 因 素

程序將使得我們受到行政處罰，這可能令我們的聲譽受損且對我們財務狀況之業績產生不利影響。

此外，於2023年2月24日，中國證監會及其他中國政府部門公佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（「《**保密規定**》」），其已於2023年3月31日生效。根據《**保密規定**》，境外證券監督管理機構或有關主管部門未來對我們中國的境內企業境外發行[**編纂**]進行任何檢查或調查取證的，應當遵守中國法律法規。

我們面臨有關外幣匯率波動的風險。

由於我們的業務分佈地域多元化，我們所獲收入及產生開支涉及多種貨幣，包括但不限於人民幣、港元、印尼盾、越南盾、英鎊、歐元及美元。我們於2024年確認外匯收益人民幣71.3百萬元；並於2023年以及截至2024年及2025年9月30日止九個月分別錄得外匯虧損人民幣26.7百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣122.0百萬元。此外，我們於2023年及2024年分別確認因換算海外業務產生的匯兌差額的其他綜合收益人民幣303.3百萬元及人民幣24.4百萬元；截至2024年及2025年9月30日止九個月分別錄得換算海外業務產生的匯兌差額的其他綜合收益人民幣19.5百萬元及人民幣112.9百萬元。未來匯率波動對我們的資產、負債、收入、營業成本及利潤率的影響難以預測。此外，我們所用的部分貨幣可能無法隨時轉換或兌換，或可能受到外匯管制。另外，儘管我們所獲收入及產生開支涉及多種貨幣，我們均以人民幣呈報財務業績。因此，貨幣匯率波動可能會對我們已呈報的財務業績產生不利影響。我們計入不同損益表項目的外匯收益或虧損源自外匯換算結算（按相關交易日期或為重新計量項目而進行估值之日期的現行外匯匯率換算成功能貨幣人民幣）和以外幣計值的貨幣資產與負債按年結日之外匯匯率換算。未來任何的貨幣匯率波動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

中國法規為外國投資者收購中國公司制定了程序和要求，這可能使我們更難通過在中國的收購實現增長。

《關於外國投資者併購境內企業的規定》（《**併購規定**》）等有關併購的中國法規及條例制定了有關外國投資者併購活動的額外程序及規定。例如，根據《**併購規定**》，外國投資者收購中國境內企業的股份時，交易價格應依據資產評估機構就目標公司股份出具的評估結果確定。此外，由全國人大常委會頒佈並於2008年8月生效及於2022年修訂的《中華人民共和國反壟斷法》（「《**反壟斷法**》」）及於2008年8月3日生效並於2024年1月22日最新修訂的《國務院

風 險 因 素

關於經營者集中申報標準的規定》規定，就被視為集中且涉及達到特定營業額標準的交易而言，需在完成前獲得反壟斷執法機構的審查批准。此外，無論是否達到上述申報標準，若有證據證明該經營者集中具有或者可能具有排除、限制競爭效果，則反壟斷執法機構可以要求相關經營者申報。

此外，《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」）（自2011年9月起實施）規定外國投資者併購關係到「國家安全」和外國投資者可能取得對境內企業實際控制權的併購涉及「國家安全」的，需要進行安全審查。該規定禁止外國投資者通過代持、信託、多層次再投資、租賃、貸款、協議控制、境外交易等方式構建交易來規避安全審查。

國家發改委及商務部於2020年12月19日聯合發佈《外商投資安全審查辦法》，自2021年1月18日起生效，制定了有關外國投資安全審查機制的規定，包括須接受審查的投資種類、審查範圍及程序等。請參閱本文件「法規 — 與境外上市及併購有關的法規」一節。

日後，我們可能會通過收購互補業務來發展我們的業務。根據上述法規及其他相關規則的規定完成相關交易相當費時，且任何規定的審批程序（包括取得商務部或其地方分支機構的批准）可能延誤或阻礙我們完成相關交易的能力。尚不明確我們的業務是否會被視為處於可能引起「國家安全」隱患的行業。此外，商務部或其他政府機構未來可能發佈相關解釋，認定潛在目標實體的業務屬於需接受安全審查的行業，在此情況下，我們未來在中國境內的收購活動可能會受到嚴格審查或被禁止。我們通過未來收購擴大業務規模、維持或擴大市場份額的能力，可能會受到上述現行法規及未來相關法律法規的重大不利影響。

未能遵守中國大陸稅務機關對收購交易的審查或會對我們的業務營運、收購或重組策略或閣下對我們[編纂]的價值有負面影響。

根據國家稅務總局於2009年12月發佈並自2008年1月1日追溯生效的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國家稅務總局698號文」），倘非居民企業通過處置境外非上市控股公司的股權而間接轉讓中國大陸居民企業股權，即間接轉讓，且該境外控股公司所在稅務司法管轄區：(i) 實際稅率低於12.5%；或(ii) 不對其居民的外國收入徵收所得稅，則該非居民企業（即轉讓人）須向該中國大陸居民企業的主管稅務機關報告此間接轉讓。中國大陸稅務機關採用「實質重於形式」的原則，即倘境外控股公司缺乏合理商業目的而僅為減少、規避或遞延中國大陸稅費的目的而成立，中國大陸稅務機關可視該境外控股公司為不存在。

風 險 因 素

於2011年3月28日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告2011年第24號》（「**國家稅務總局第24號公告**」），於2011年4月1日生效，當中澄清了與國家稅務總局698號文相關的若干問題。根據國家稅務總局第24號公告，「實際稅負」指出售境外控股公司股權所得收益的實際稅負；而「不徵收所得稅」指對出售境外控股公司股權所得收益於境外控股公司作為居民的司法管轄區不徵收所得稅。

於2015年2月3日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**國家稅務總局7號文**」），該公告廢除了國家稅務總局698號文中的若干規定，以及就國家稅務總局698號文作出澄清的若干其他規則。國家稅務總局7號文為有關非居民企業間接轉讓中國應稅財產提供全面指引，同時加強中國大陸稅務機關對該等轉讓的審查。根據國家稅務總局7號文，當非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業股權，從而間接轉讓中國應稅財產時，如果該安排不具有合理商業目的，中國大陸稅務機關有權重新定性該間接轉讓交易，即否定境外控股公司的存在，將交易視為直接轉讓中國應稅財產並徵收企業所得稅。然而，國家稅務總局7號文載有若干豁免，包括(i)非居民企業通過在公開市場買入並賣出持有中國應稅財產的境外上市公司股票而取得間接轉讓所得；及(ii)儘管發生了間接轉讓中國應稅財產的交易，但如果該非居民企業直接持有並處置該中國應稅財產，根據適用的稅收協定或安排，其轉讓所得在中國大陸可免徵企業所得稅。

於2017年10月17日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》（「**國家稅務總局37號文**」），於2017年12月1日生效，當中廢除國家稅務總局698號文及國家稅務總局7號文的若干規定。根據國家稅務總局37號文，倘負責扣繳此類所得稅的一方並無或者無法扣繳，則收取有關收入的非居民企業須向有關稅務機關申報並支付本應扣繳的稅款。應納稅收益按有關轉讓所得收入扣除股權賬面淨值計算。

我們已進行且可能進行涉及公司架構變動的收購，且若干當時股東曾將我們的股份轉讓予現有股東。我們無法向閣下保證中國大陸稅務機關不會酌情調整任何資本收益，或對我們施加提交稅務報表的義務，或要求我們協助中國大陸稅務機關就此進行相關調查。對我們股份轉讓徵收任何中國大陸稅項或對有關收益的任何調整均可能令我們產生額外成本，且導致閣下對我們[編纂]的價值有所減少。

風 險 因 素

我們或須就實質上可能被視為資產交易的股權交易繳納土地增值稅。

在中國，我們通常直接從地方政府獲得土地使用權。我們的物業轉讓活動須按土地的增值繳納土地增值稅（「**土地增值稅**」）。在中國銷售已完成開發物業的境內外投資者均須繳納土地增值稅，就減去可扣稅成本與開支後的土地價值增值部分按30%至60%的累進稅率徵收。此外，我們的子公司在出售在建物業時可能需要繳納土地增值稅，因此徵收的土地增值稅稅率乃根據當地稅務機關實施的稅率和公式計算的。因此，我們的業績容易受到土地增值稅開支的任何顯著增加的影響，這取決於土地價值的升值水平以及可扣除成本與開支（例如土地出讓金及適用物業開發成本）的金額。此外，倘我們通過股權轉讓的方式出售物業，相關稅務機關可能會因該等股權所涉資產為土地使用權及上建物業，認為須就有關股權轉讓繳納土地增值稅。我們不時就應計的土地增值稅作出撥備。然而，我們無法向閣下保證，有關稅務機關會認同我們用作計算土地增值稅撥備的基準，亦不保證有關撥備足以覆蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅，特別是涉及將土地作為相關資產並且實質上可視為資產交易的任何股權轉讓。倘相關稅務機關所計算我們須繳納的土地增值稅遠高於我們的撥備，對我們的財務狀況及經營業績可能有重大不利影響。

倘我們的中國大陸居民股東或實益擁有人未有遵守相關中國大陸外匯法規，則我們可能會受到處罰。

國家外匯管理局發佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**37號文**」），取代了先前的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**75號文**」）。37號文規定，境內居民（含境內居民個人和境內機構）以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制境外特殊目的公司，須向國家外匯管理局或其地方分支機構辦理登記。此外，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，相關境內居民須到國家外匯管理局或其地方分支機構辦理外匯變更登記手續。

倘任何持有境外特殊目的公司權益同時根據37號文被認定為境內居民的股東未能遵守規定向國家外匯管理局地方分支機構辦理外匯登記，則該境外特殊目的公司的境內子公司可能會被禁止向其境外母公司分派其利潤及股息，或被禁止進行其他後續跨境外匯活動，

風 險 因 素

該境外特殊目的公司向其境內子公司加投資本的能力可能受到限制。此外，未能遵守國家外匯管理局上述登記規定可能導致須根據中國法律承擔規避適用外匯限制的責任。

我們可能無法完全得知我們屬中國大陸居民的所有股東或實益擁有人的身份，故可能無法辨別我們屬中國大陸居民的所有股東或實益擁有人的身份以確保他們已遵守37號文或其他相關規則。此外，我們亦無法保證我們所有身為中國大陸居民的股東及實益擁有人將及時按照我們的要求作出、取得或更新任何適用登記，或遵守37號文或其他相關規則作出的其他規定。即使屬中國大陸居民的股東及實益擁有人已遵守有關要求，由於多種因素（包括我們及有關股東及實益擁有人無法控制者），我們亦無法保證他們將成功地及時獲取或更新任何37號文或其他相關規則所要求的登記。倘經37號文認定屬於中國大陸居民的任何股東未能向國家外匯管理局地方分局辦理所需的外匯登記，我們的中國大陸子公司可能會被禁止向我們分派其利潤及股息，或被禁止進行其他後續跨境外匯活動，且我們向中國大陸子公司加投資本的能力可能受到限制，從而可能使我們的業務受到不利影響。

政府對貨幣兌換的監管可能會限制我們支付股息的能力，或要求我們履行其他外幣義務及進行海外投資，從而可能會影響閣下的[編纂]價值。

中國政府對人民幣兌換為外幣進行監管，在若干情況下將資金匯出中國需根據監管要求取得批准或進行登記。我們有相當大部分收入以人民幣計值，而我們日後或需將一部分現金及現金等價物由人民幣兌換為其他貨幣以償還我們的外幣債務，例如就我們的股份支付所宣派的股息。此外，我們可能需要將人民幣兌換成外幣，為我們的海外投資提供資金。外幣的供應短缺或會限制我們的中國子公司向我們匯出足夠外幣以派付股息或作出其他付款或償付外幣計值債務的能力。同時，我們運營所在的境外司法轄區政府也可能對外匯或本地貨幣匯出該等司法轄區施加限制，這可能對我們的財務狀況及流動性造成不利影響。

根據現行中國外匯管理法規，經常賬戶項目（包括利潤分派、利息付款及與貿易和服務相關的外匯交易）可在遵守若干程序規定的情況下以外幣進行支付，而無須獲得國家外匯管理局的事先批准。然而，若人民幣將被兌換為外幣並匯出中國用於支付資本支出（如償還以外幣計值的貸款）或將資金匯出境外進行海外投資，則須獲得政府主管部門的批准或進行登記。例如，對於我們從海外融資活動匯回中國的資金，我們將需要完成若干備案或批准程序，以將資金匯出中國用於投資、收購或其他資本賬目的。任何未能完成該等程序的情況均可能會對我們進行海外擴張的能力產生不利影響。我們無法保證人民幣兌換為外幣日後不會被施加更多監管要求，例如為應對全球經濟狀況變化而產生的外匯政策調整的規定。

風 險 因 素

倘若我們無法獲取充足的外幣以滿足我們的需求，則我們未必能以外幣向股東派付股息或為我們的海外擴張提供資金。

與[編纂]有關的風險

在[編纂]之前，我們的股份並無[編纂]市場，閣下可能無法以等於或高於閣下支付的[編纂]轉售股份，或者根本無法轉售。

於[編纂]完成前，股份並無[編纂]市場。概無保證於[編纂]完成後，股份會形成或維持活躍的[編纂]市場。[編纂]是本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協商的結果，可能並不代表股份於[編纂]完成後的交易[編纂]。於[編纂]完成後，股份的[編纂]可能隨時跌破[編纂]。

我們的股份的[編纂]可能波動，可能導致閣下遭受重大虧損。

我們股份的[編纂]可能會波動並且可能會受到我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國和世界其他地方的證券市場的總體市場狀況）而出現大幅波動。尤其是主要在中國運營業務並在香港上市的其他公司的業績和市場價格波動，可能會影響我們股份的價格和交易量的波動。一些設在中國的公司已經在香港上市，有些公司正在準備在香港上市。其中一些公司經歷了大幅波動，包括[編纂]後股價大幅下跌。這些公司的證券在發售時或發售後的交易表現可能會影響投資者對在香港上市的中國公司的整體情緒，從而可能影響我們股份交易表現。無論我們的實際經營業績如何，這些廣泛的市場和行業因素可能對我們股份的[編纂]和波動性產生重大影響，並可能導致閣下對我們股份的[編纂]遭受虧損。

此外，攻擊我們的沽空機構報告亦可能對我們股份的[編纂]造成負面影響。絕大部分經營業務位於中國的上市公司一直是沽空對象，且大部分審查及負面宣傳均集中在對財務報告、會計及企業治理等方面的指控。倘若我們未能及時回應沽空機構報告所作指控，在受此攻擊後，我們股份的[編纂]可能持續大幅波動。此外，不論相關指控是否有依據，我們均可能不得不花費大量資源調查該等指控及／或進行抗辯。

我們大量股份的實際或被認為出售或可供出售，特別是由董事、高級管理人員和主要股東進行的出售，可能對我們股份的[編纂]產生不利影響。

我們未來股份的大量出售，特別是由董事、高級管理人員和主要股東進行的出售，或對該等出售的認知或預期，可能會對我們股份在香港的[編纂]以及我們在未來以我們認為合適的時間和價格籌集股本的能力產生負面影響。我們控股股東所持有的股份須受若干禁售

風 險 因 素

期規限，禁售期從我們股份開始在聯交所[編纂]之日開始。然而，我們無法向閣下保證其在上述期限屆滿後將不會出售其所持有的任何股份。

閣下的投資將被立即及大幅稀釋，並可能在未來進一步被稀釋。

由於股份[編纂]高於緊接[編纂]前我們股份的每股有形賬面淨值，我們[編纂]股份購買者的股權將被立即稀釋。倘若我們將來發行額外的股份，我們[編纂]股份購買者的持股比例可能被進一步稀釋。

閣下可能須就我們派付的股息或轉讓我們股份所得的任何收益繳納中國大陸所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，除非中國大陸與閣下所在司法管轄區訂立的任何適用稅收協定或類似安排約定了不同的所得稅安排，對於向非中國境內居民企業投資者支付的、來源於中國境內的股息，若該投資者在中國境內並無設立機構或營業地點，或雖已設立機構或營業地點但相關收入與該等機構或營業地點沒有實際聯系的，一般須按10%的稅率繳納境內預提所得稅。倘有關投資者轉讓我們股份所得的收益視為源自中國大陸的收入，則須繳納10%（或更低稅率）的中國大陸所得稅，除非協定或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，源自中國大陸並支付予非中國大陸居民的外國個人投資者的股息一般須按20%的稅率繳納中國大陸預扣稅，而該等投資者通過轉讓我們股份而取得源自中國大陸的收益一般須按20%的稅率繳納中國大陸所得稅，除非上述任何情況可享受適用稅收協定及中國大陸法律所載的任何稅收減免。

儘管我們大部分業務位於中國大陸，但仍不清楚我們是否會被視為中國大陸居民企業，我們就股份支付的股息或自轉讓股份所得的收益是否會因此被視為源自中國大陸的收入而須繳納中國大陸所得稅。倘通過轉讓股份所得的收益或向我們非居民投資者支付的股息須繳納中國大陸所得稅，則閣下於股份的[編纂]價值可能會受到重大不利影響。此外，即使股東居住所在司法管轄區與中國大陸訂有稅收協定或安排，亦未必合資格享有有關稅收協定或安排的優惠。

倘證券或行業分析師不發佈或不再發佈有關我們業務的研究或報告，或倘他們對關於我們股份的建議作出不利變動，我們股份的[編纂]及[編纂]可能會下降。

我們股份的[編纂]部分依賴證券或行業分析師發佈有關我們或我們業務的研究及報告。倘研究分析師並未設定及涵蓋充分的研究範圍，或報道我們的一個或多個分析師將我們的

風險因素

股份降級或發佈關於我們業務的不準確或不利的研究，我們股份的[編纂]可能會下降。如果一名或多名該等分析師停止對本公司的報道或未能定期發佈有關我們的報告，則我們可能會失去於金融市場的關注度，從而可能導致我們股份的[編纂]或[編纂]下跌。

我們並無作為[編纂]公司的運營經驗，且我們可能因成為[編纂]公司而引致成本增加。

我們並無作為[編纂]公司的運營經驗。我們因成為[編纂]公司而可能面臨更嚴格的行政及合規規定，其可能令我們產生更多成本及開支。此外，由於我們正成為一家[編纂]公司，我們的管理層團隊將需要發展所需的專業知識以符合適用於[編纂]公司的多項監管要求及其他要求，包括與企業治理、[編纂]規範及證券以及投資者關係事宜有關的要求。作為一家[編纂]公司，管理層將需以新的重要性標準來評估我們的內部控制系統，並對內部控制系統進行必要的變更。我們無法保證，我們將能夠以及時有效的方式行事。

我們無法向閣下保證我們將在未來宣派及分派任何數額的股息，閣下可能不得不依靠我們[編纂]上漲來獲得[編纂]回報。

我們目前打算保留大部分(甚至全部的)可用資金和任何未來收益，以資助我們業務的發展和增長。因此，我們尚未制定有關未來股息的股息政策。因此，閣下不應將對我們股份的[編纂]作為任何未來股息收入的來源而加以依賴。

董事會可酌情決定是否派發股息，但須受開曼群島法律的若干限制所規限，即本公司只可從利潤或股份溢價賬戶中派發股息，且在任何情況下，如派發股息會導致本公司在日常業務過程中無法償還到期債務，則不得派發股息。此外，我們的股東可通過普通決議案宣派股息，但股息不得超過董事會建議的數額。即使董事會決定宣派並支付股息，未來股息(如有)的時間、金額和形式將取決於(其中包括)我們的未來經營業績和現金流量、我們的資本需求和盈餘、我們從子公司收到的分派金額(如有)、我們的財務狀況、合同限制和董事會認為相關的其他因素。因此，閣下在我們股份上的[編纂]回報將可能完全取決於日後我們[編纂]上漲。概無保證我們的股價將會上漲或甚至無法保證維持閣下購買股份時的[編纂]。閣下可能無法獲得對我們股份的[編纂]回報，甚至可能會損失閣下對我們股份的全部[編纂]。

控股股東對本公司有重大影響力，其利益可能與其他股東的利益不一致。

控股股東對我們的業務和運營有重大影響力，包括與管理和政策、收購相關的決策、擴張計劃、業務整合、出售我們全部或大部分資產、董事提名、股息或其他派發以及其他重大公司行為相關的事宜。於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計根據[編纂]前員工股權激

風 險 因 素

勵計劃及首個[編纂]後股份計劃將予發行的股份)，我們的控股股東將持有我們已發行股本總額的約[編纂]%。控股股東對本公司表決權的集中和重大影響力，可能會阻礙、推遲或阻止本公司控制權的變更，從而使其他股東失去在出售本公司股份時獲得股份溢價的機會，降低股份[編纂]。此外，控股股東的利益可能與其他股東的利益不同。根據上市規則、我們的組織章程細則及其他適用法律法規，控股股東將繼續有能力對我們施加重大影響力，並促使我們進行交易或採取或不採取行動或作出決策，該交易、行動或決策與我們的其他股東的最佳利益相衝突。

閣下可能難以根據外國法律，於中國或香港向我們以及我們的董事及高級管理人員送達法律程序文件、執行外國判決或提出原訟。

我們是一家開曼群島公司，我們的公司事務受《開曼群島公司法》及開曼群島其他法律規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法管轄區根據現行法規及司法先例建立的法律。因此，本公司少數股東可獲得的救濟可能不同於彼等根據香港或其他司法管轄區法律可獲得者。詳情請參閱附錄四「《開曼群島公司法》及稅項概要」。

我們根據開曼群島法律註冊成立。因此，股東可能無法於開曼群島境外對我們或部分或全部董事及高級管理人員執行判決。股東可能無法在股東居住國家內對董事及高級管理人員送達法律程序文件或根據該國證券法下的民事責任對董事及高級管理人員執行股東居住國家的法院判決。對於身為作出判決的國家境外地區居民的董事或高級管理人員而言，無法保證股東能夠對彼等執行任何民事及商務判決。

我們的所有執行董事及高級管理人員均居於中國大陸，且該等人士的絕大部分資產及我們的絕大部分資產負債表資產(以建築面積計)均位於中國大陸。因此，投資者可能難以向我們或位於中國大陸的該等人士送達法律程序文件或在中國大陸對我們或上述人士執行非中國法院作出的任何判決。

中國並無條約規定相互承認及執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院的判決。因此，就不受具約束力的仲裁條款規限的任何事項而言，在中國認可並執行任何該等非中國司法管轄區的法院判決，或會有困難甚或不可行。

風 險 因 素

[編纂]的股份的[編纂]和[編纂]之間將有幾個營業日的時間間隔。股份持有人在股份開始[編纂]前的一段時間內，面臨股份的[編纂]有可能下跌的風險。

股份的[編纂]預計將在[編纂]確定。但是，股份在交付前不會在香港聯交所開始[編纂]，交付日預計為[編纂]後的數個香港營業日。因此，在此期間，[編纂]可能無法[編纂]股份。因此，由於不利的市場條件或其他不利的事態發展，股份持有人面臨股份[編纂]可能在[編纂]開始前就下跌的風險，這些不利的市場條件或事態發展可能發生在出售時間和[編纂]開始時間之間。

我們不保證從本文件所載各種政府刊物獲得的某些事實、預測和其他統計數據的準確性或完整性。

本文件，特別是「行業概覽」一節，載列現代化基礎設施市場相關資料和統計數據。該等資料和統計數據來自我們委託的或可公開查閱的第三方報告以及其他公開可得來源。我們認為，該等資料來源屬恰當的資料來源，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由認為該等資料屬虛假或具誤導性，亦無理由認為已遺漏會使該等資料虛假或具誤導性的任何事實。我們、[編纂]聯席保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方均未獨立核實政府官方來源及其他公開的官方來源的資料，亦不對其準確性進行陳述。該等資料的收集方法可能有缺陷或無效，或者公佈的資料與市場慣例之間可能存在差異，這可能導致統計數據不準確或無法與其他經濟體的統計數據進行比較。因此，閣下不應過分依賴該等資料。此外，我們無法向閣下保證，該等資料與其他地方提供的類似統計數據按相同基準陳述或編製或具有相同的準確性。無論如何，閣下應仔細考慮對該等資料或統計數據的重視程度。

閣下應仔細閱讀整份文件，不應依賴新聞報道或其他媒體有關我們和[編纂]的任何資料。

我們強烈提醒閣下不要依賴新聞報道或其他媒體有關我們和[編纂]的任何資料。在本文件發佈之前，已有新聞和媒體對我們和[編纂]進行了報道。該等新聞和媒體報道可能包含本文件中沒有出現的若干資料，包括若干經營和財務資料以及預測、估值和其他資料。我們未曾授權在新聞或媒體上披露任何該等資料，也不對任何該等新聞或媒體報道或任何該等資料或出版物的準確性或完整性承擔任何責任。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性不作任何聲明。倘若任何該等資料與本文件中的資料不一致或有衝突，我們對此不負任何責任，閣下不應依賴該等資料。