

風險因素

閣下在投資我們的股份前，應仔細考慮本文件載列的所有資料，包括下文所述的風險。出現以下任何風險可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及未來前景造成重大不利影響。[編纂]的成交價可能會因任何該等風險而下跌，閣下或會失去部份或全部投資。

有關本集團業務的風險

我們於往績記錄期間的大部分收益均來自房委會授予的服務合約，且概不保證我們將能夠保留於房委會名單上

房委會是我們最大及最重要的客戶。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們來自房委會授予服務合約產生的收益分別佔我們總收益約77.9%、75.9%及76.9%。

房委會存有合資格服務供應商的永久名單，包括有關以下的獨立名單：(i)物業管理服務公司；(ii)護衛服務承辦商；及(iii)潔淨服務承辦商。服務供應商經認可列入相關房委會名單後，將被視為合資格競投房委會在各自服務類別的相關服務合約，惟須受限於房委會的若干投標限制及管理規則及採購策略。為繼續根據與房委會訂立的服務合約提供我們的服務，本集團需保留於房委會名單上。就此而言，本集團於房委會名單的保留資格須每年重續。

房委會負責監察我們的表現及服務質素。負責監察我們表現的房委會人員會按房委會採用的客觀評估方法給予表現評分。房委會承辦商檢討小組委員會通常每季召開定期會議，就物業管理服務公司的整體表現評分進行討論。倘我們的表現或服務質素未如理想或未能達到房委會要求的標準，則房委會將向我們發出不合格報告及採取規管行動。此外，房委會將會就創毅物業提供的服務進行每月稽核。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—與物業管理行業有關的香港法例—物業管理服務公司保留於房委會名單的規定」一段。

由於我們於往績記錄期間的大部分收益來自房委會授予的服務合約，董事認為房委會在不久的將來將繼續為我們最大的客戶。然而，概不保證(i)我們能夠維持房委會的規定標準且房委會不會對我們採取任何監管行動；(ii)房委會名單的保留要求將保持不變及我們能滿足不時的有關保留要求；及(iii)倘我們未能保留於房委會名

風險因素

單上，我們能夠擴闊我們的客戶基礎以使得我們的收益不會出現任何大幅減少。倘上述出現任何不利變動，則我們的業務、財務狀況及前景將受到重大不利影響。

我們的未來增長可能受限於工作量上限限制

房委會採納對每一物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商(包括我們的主要營運附屬公司創毅物業)施加工作量上限限制的政策。倘物業管理服務公司、護衛服務承辦商或潔淨服務承辦商的工作量超過有關工作量上限限制，將不符合資格競投房委會更多服務合約。於最後實際可行日期，創毅物業已承接79,804個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即物業管理服務公司工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約89.4%。創毅物業亦為房委會護衛服務承辦商名單內一級A組護衛服務承辦商之一。於最後實際可行日期，創毅物業承接60,313個實際單位，相當於一級A組護衛服務承辦商工作量上限限制最多70,000個實際單位的約86.2%。工作量上限限制由房委會設定，不受我們的控制並可能會限制我們的業務增長，因為倘若我們管理的實際單位數目超出有關工作量上限限制，我們將不符合資格競投更多物業管理服務合約及／或獨立護衛服務合約。

倘我們無法(i)最大化工作量上限限制項下我們管理的實際單位數目；或(ii)多元化我們的業務及客戶基礎並自潛在客戶獲得新合約，我們的未來增長可能有限及我們的業務及財務前景可能受到不利影響。

依賴公共部門政策

於二零零零年一月，房委會宣布外判政策，以逐漸根據一個階段性服務轉移項目轉移其公屋屋邨的屋邨管理及保養服務至私人部門。房委會外判其物業管理及保養服務可為物業管理公司創造新業務機會。

儘管外判政策依然是房委會的持續鼓勵措施，但並不保證房委會將不會調整有關政策或終止或放緩有關政策項下的外判速度，而任何有關調整可能對包括我們在內的行業從業者提供的物業管理服務的需求造成不利影響。

風險因素

我們需要透過競爭投標過程獲得我們的服務合約。概不保證我們能夠獲得新服務合約或我們的現有服務合約將於屆滿時將獲延長

於往績記錄期間，我們大部分收益均來自透過投標獲得的服務合約。我們的客戶通常會設立一個評估系統，以確保服務供應商能夠符合若干行業專業知識、財務能力及監管合規標準。然而，我們客戶的要求可能不時出現變動且概不保證將滿足客戶評估系統項下施加的標準或其他相關投標要求。此外，我們的董事相信投標過程於物業管理行業極具競爭力及我們以投標獲得合約的能力對我們的成功至關重要。有關我們於往績記錄期間的歷史投標成功率，請參閱本文件「業務—客戶—中標率」一段。概不保證[編纂]後我們將能夠實現過往或任何更高的中標率或我們將能夠從我們現有或新客戶獲得新合約。倘我們無法成功競標，我們的收益及經營業績將受到不利影響。

我們現有服務合約的延長須遵守一套標準，包括我們的表現及我們提供的服務質素。概不保證(i)我們現有的服務合約於屆滿時將獲延長或(ii)新服務合約的條款及條件與現有服務合約可資比較。倘我們未能重續我們的現有服務合約，我們的財務業績及盈利能力將受到不利影響。

本集團倚賴關鍵管理人員，倘我們無法在沒有合適替代人選的情況下挽留彼等，我們的業務營運可能會受到不利影響

我們的成功很大程度歸因於董事及高級管理層其他成員的持續投入及奉獻。彼等在物業管理行業的廣泛知識及經驗以及彼等與客戶穩固的關係，為我們的成就發揮了重要作用。有關彼等經驗的詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及員工」一節。

然而，概不保證我們將能夠挽留該等關鍵人員，而在沒有合適替代人選的情況失去任何一位關鍵人員，或無法吸引及挽留合資格人士，可能對我們的營運、收益及溢利造成不利影響。

我們的營運團隊日後可能會經歷較高流動率，而我們的營運可能因難以招募及挽留足夠勞動力以滿足我們需求而受到不利影響

由於物業管理行業乃勞動密集型行業，本集團的許多一線員工為保安、清潔員工及物業人員。我們認為我們的成功部分取決於我們吸引、挽留及激勵營運團隊人員的能力以及維持穩定營運勞動力團隊以為客戶提供持續高質服務的能力。於二零

風險因素

一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的每月平均人員流動率分別為約3.9%、4.0%及3.7%。概不保證熟練勞動力供應及平均勞動力成本將維持穩定。服務相關行業(例如護衛及潔淨行業)的合適勞動力供應短缺，對工人的競爭相當激烈。倘若我們不能維持人員的穩定性或挽留足夠數目的員工以履行我們的服務或聘請新的合適員工或來自合適第三方服務供應商的服務填補空缺，我們的高質服務、經營及財務業績將受到不利影響。此外，我們與現有客戶訂立的部分服務合約訂明所須員工的最低數目，萬一出現勞動力短缺，我們可能無法達到最低員工人數，而我們的服務合約可能被終止。

我們於緊隨《物業管理服務條例》完全生效時可能無法取得根據《物業管理服務條例》提供物業管理服務的從業牌照或根本無法取得

為規管物業管理服務公司及從業者，《物業管理服務條例》於二零一六年五月經香港立法會通過。然而，條例的若干關鍵條文(包括任何人如無獲得物業管理公司牌照，不得從事提供物業管理服務業務的規定)尚未生效。當物業管理服務條例的關鍵條文完全生效時，本集團及我們的若干僱員將須取得從業牌照以提供物業管理服務。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理服務的發牌制度」一段。然而，概不保證本集團及我們的僱員將能夠緊隨關鍵條文生效後取得必要牌照，或根本無法取得。倘若取得必要牌照的申請過程有任何延誤，我們可能須暫停或終止我們的現有物業管理服務及我們的財務業績將受到不利影響。此外，即使本集團及我們的僱員成功取得必要牌照，概不保證若本集團或我們的僱員未能符合相關發牌規定時，有關監管部門不會撤回或吊銷該等牌照。倘若有任何牌照被撤回或吊銷，我們的業務營運可能被暫停或終止，而我們的財務業績可能受到重大不利影響。

倘本集團未能及時或根本無法向客戶收取貿易應收款項，則本集團的現金流量及財務狀況可能受到不利影響

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，我們的貿易及未開票應收款項總額分別約為109.5百萬港元、122.5百萬港元及138.7百萬港元，及我們就私人物業貿易應收款項減值分別作出撥備約0.4百萬港元、0.5百萬港元及1.0百萬港元。概不保證我們的客戶將按時悉數結付發票。然而，倘客戶付款有任何延遲，本

風險因素

集團仍需就分包商提供的服務付款及支付僱員酬金。收回大部分貿易及未開票應收款項時的任何困難可能對我們的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

就與房委會簽訂的物業管理服務合約而言，區域經理/高級區域經理將會對逾期超過60日的尚未償還款項採取跟進行動。對於我們於私人部門的客戶，場地負責人將會對逾期超過90日的尚未償還款項採取跟進行動。儘管本集團已採取措施對客戶進行跟進行動，但我們仍可能無法收回客戶的逾期款項。

按包乾制提供物業管理服務可能使我們面臨損失

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自我們向房委會及私人客戶提供的物業管理服務。因此，我們準備向房委會及私人客戶提交標書時，須準確評估成本，以便我們可將潛在增加的服務成本轉嫁予我們的客戶，並應對成本隨時間增加的風險。

於往績記錄期間，我們的僱員福利開支增加。倘若我們按包乾制收取的服務費不足以涵蓋我們就提供物業管理服務招致的所有成本，我們無權向房委會及私人客戶收取不足的差額。因此，倘若我們在提交服務合約標書時未能準確預測成本增加或未能實施成本控制措施避免超出成本，我們的盈利可能較預期為低，甚至遭受損失，進而可能導致我們的盈利能力、財務狀況及營運業績受到重大不利影響。

本集團面臨與訴訟或法律程序有關的風險，可能對我們的業務營運及聲譽造成負面影響

與物業管理行業的大部分服務供應商類似，我們面臨訴訟索償的固有風險。在進行我們的日常業務過程中，我們可能面臨以下風險，被指名為監管或法律行動、與我們的業務活動有關的索償及糾紛（例如與業主之間的糾紛、有關本集團於我們管理合約或公契項下責任的糾紛、違反《建築物管理條例》、勞資糾紛、人身傷害索償或合約糾紛）的一方。

儘管我們已採取措施預防事故並確保我們管理物業的安全，但在我們提供物業管理服務過程中存在由於本集團僱員或分包商疏忽而導致有關人身傷害、財物損害及／或致命意外的固有風險。倘發生此類事故，我們可能面臨訴訟索償或法律程

風險因素

序，從而可能會對我們的業務營運以及我們的聲譽造成負面影響。此外，如未能保持工作安全措施，我們的客戶可能對我們採取規管行動。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段。

本集團已就因提供服務或與提供服務有關且因我們及我們僱員的疏忽行為或不作為而產生的任何人身傷害或財產損害設立公眾責任保險。然而，保單可能不足以涵蓋所有不可預知的情況及風險或完全賠償所造成的損害的風險一直存在。倘本集團的保險範圍不足，則本集團可能需要賠償我們為過錯方進行的索償，並可能影響本集團的溢利。

即使針對本集團的索償不成功，本集團仍可能因該索償產生的負面宣傳而蒙受損失，且我們需對該索償作出抗辯時亦會耗費時間及資金，將管理層的注意力從本集團的業務營運上轉移。

我們於往績記錄期間的利潤率較低，我們的成本如有任何顯著增加，將對我們的盈利能力造成重大影響

本集團的純利率相對較低。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們分別錄得年內溢利約13.7百萬港元、18.3百萬港元及36.5百萬港元，相當於純利率分別約2.7%、3.0%及5.5%。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—合併全面收益表主要部分—經營溢利及經營利潤率」一段。鑒於我們的利潤率較低，未來我們的成本如有任何顯著增加，將對我們的盈利能力造成不利影響。

法定最低工資如有任何增加，可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

《最低工資條例》於二零一一年五月一日生效，自二零一七年五月一日起，法定最低工資標準已調整至每小時34.5港元。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的僱員福利開支是我們成本中最重要的一部分，分別約為396.3百萬港元、477.0百萬港元及535.4百萬港元，佔我們收益約76.7%、78.0%及80.1%。由於我們須遵守《最低工資條例》，法定最低工資如有任何增加，都可能間接導致我們的勞工成本增加，因此可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。此外，較高法定最低工資標準可能會增加對合資格僱員的競爭，這可能間接導致我們僱員的薪金增加。

然而，我們未必能增加我們的費用將該等增加的勞工成本轉嫁至我們的客戶，在此情況下，我們的業務及財務狀況將受到重大不利影響。此外，儘管根據我們與房委會的服務合約規定的費用調整機制我們有權每隔12個月調整費用及就私人屋苑而言，我們必須預先支付增加成本，之後才能在下一次調整增加費用，這反而於有

風險因素

關期間將拖累我們的財務資源。有關調整機制的詳情，請參閱本文件「業務—客戶—我們與房委會服務合約的主要條款」一段。

我們使用內部資源及銀行借款為我們的經營開支提供資金及滿足營運資金需求

由於本集團依靠人力資源提供服務，故本集團大部分經營開支為勞工成本。鑒於我們按月向僱員支付薪金，但我們無法於該月內收到相應月份的貿易應收款項，故本集團需要使用內部資源及銀行借款為我們的經營開支提供資金及滿足營運資金需求。倘本集團未能妥善管理我們的現金流量，本集團的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

概不保證本集團未來的業務計劃將會於計劃時間範圍內實現或達成結論或簽立任何協議

我們的未來業務計劃乃基於董事的現有意向，其中一些仍在概念或初步階段。有關計劃及意向乃基於對未來若干事件發生與否的假設，而該等事件可能會或可能不會實現，實際情況可能會存在巨大差異。因此，概不保證本集團的未來業務計劃將會於計劃時間範圍內實現或達成結論或簽立任何協議。此外，本集團的未來業務計劃可能因不受我們控制的其他因素所阻礙，例如來自其他物業管理服務供應商的競爭。倘我們未能維持我們的競爭優勢或未能有效應對市場壓力，我們的市場份額及盈利能力可能受到不利影響。

分包商及／或我們僱員的表現令人不滿、違約及疏忽將對我們的聲譽造成不利影響

於往績記錄期間，我們向獨立第三方分包我們的部分護衛及潔淨服務。未來，我們擬擴展我們自己的保安及潔淨團隊以盡量減少我們的分包成本。儘管如此，為了營運上的靈活性，我們於必要時可能會繼續聘用分包商，以配合我們的業務增長。我們就提供物業管理服務、護衛服務及潔淨服務保有大量員工。儘管本集團密切監察我們分包商及／或我們僱員的表現，惟概不保證我們分包商及／或我們僱員的表現將一直符合本集團或我們客戶的服務要求。倘我們的分包商及／或我們的僱

風險因素

員未能滿足相關服務要求，我們的聲譽及總體服務質素將會受到不利影響。此外，我們對我們分包商及／或我們僱員的行為、違約及疏忽負責。因此，存在我們的營運、收益及溢利可能由於我們分包商及／或我們僱員的任何不當行為、違約或疏忽而受到影響的風險。

我們需要於提供財務管理服務時處理我們客戶的資金，且我們可能無法察覺、制止及防止我們僱員犯下的所有欺詐或其他不當行為

我們於向客戶提供財務管理服務時負責處理我們客戶的資金。舉例來說，我們負責代表房委會向租戶收取租金及其他費用及收費。因此，存在我們的僱員或其他第三方犯下欺詐、挪用資金或其他不當行為的風險。該等不當行為可能難以充分察覺、制止及防止，且概不保證將來不會出現任何可能導致我們蒙受財務損失並損害我們聲譽的情況。任何該等不當行為可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的保單可能不足以涵蓋所有責任，而我們的保費可能會不時增加

我們已採取與服務合約期限一致及法律規定的保單以涵蓋我們業務營運的若干方面。然而，若干風險類型，例如有關我們對房委會的依賴、我們取得新服務合約的能力、成本的估計及管理、我們留在房委會名單的能力、我們挽留及吸引人員的能力、流動資金及營運資金需求的風險以及有關貿易及其他應收款項收款能力的信貸風險，一般不受投保，因為該等風險無法投保或為上述風險投保就成本而言並不合理。倘若出現未投保的責任事件，我們可能面臨損失，進而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

即使我們已採用保單，我們無法確保我們的保險商將會就有關我們業務營運的所有潛在損失、損害或責任全額賠償我們。我們無法控制保險商是否於現有政策屆滿時減少或限制保險範圍。

我們無法保證我們的保費將不會上漲，或我們不會被法律或客戶要求取得額外保險覆蓋。未來保險成本的任何重大增加（例如保費增加）或投保範圍減少均可能對我們的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

我們的服務合約可能由我們的客戶終止

根據我們與房委會的服務合約，房委會可在沒有原因的情況下向我們發出提前90日的書面通知終止服務合約，在此情況下，我們僅有資格申索因終止招致的任何直接成本。此外，房委會可向我們發出通知，出於房委會認為恰當的任何理由，終止我們履行的服務的任何部分。同樣，我們大部分有關私人物業的服務合約均載有

風險因素

終止條款，允許我們的客戶透過向我們發出一至三個月書面通知終止我們的服務。概不保證我們的客戶未來將不會行使上述權利終止我們履行的服務的任何部分或與我們訂立的任何服務合約。萬一我們的客戶行使上述權利，我們的收益流、盈利能力工作計劃及財務狀況可能受到不利影響。

強積金對沖安排可能會廢除，或會增加我們的勞工成本並將對我們的盈利能力產生影響

根據強制性公積金計劃條例，僱主有權申請抵銷僱員遣散費及長期服務金，並可從僱主強積金供款的累算權益中扣除（「強積金對沖安排」）。有關詳情，請參閱文件「監管概述—有關勞工、健康及安全的香港法例—強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）」一段。

根據政府發佈的二零一七年施政報告，政府建議逐步廢除強積金對沖安排。有關建議包括三個主要特點：一 (i)自廢除生效日期起就僱傭期間應付的遣散費或長期服務金數額將由目前服務滿一年可獲上月工資的三分之二下調至上月工資的一半（或現有應享權益的75%）作為補償；(ii)廢除對沖不具追溯力；及(iii)政府自廢除日期起計十年內分擔僱主的部分遣散費或長期服務金開支。概不保證政府日後會否廢除或修訂強積金對沖安排。倘強積金對沖安排被廢除，我們將產生額外勞工成本，進而可能對我們的財務業績及盈利能力造成不利影響。

有關[編纂]的風險

我們的股份過去並無公開市場，而股份的流通量、市價及成交量可能出現波動。

於資本化發行及[編纂]完成前，我們的股份並無公開市場。於[編纂]後未必出現股份的活躍交投市場，而我們股份的市價及流通量可能受不利影響。本集團收益、盈利或現金流量變動及／或公佈新投資、戰略聯盟等因素可能導致股份市價發生重大變化。任何有關發展可能導致股份成交量及市價出現大幅及突然變化。

風險因素

概不保證該等發展於未來將會或不會出現且難以計量其對本集團以及我們股份成交量及價格的影響。

此外，我們股份的市價及流通量可能受到我們無法控制且與我們業務表現無關的因素的不利影響，尤其是香港金融市場的股價及成交量出現大幅波動。於此情況下，閣下可能無法按[編纂]或高於[編纂]的價格出售我們的股份。

倘本集團日後發行額外股份，股份投資者可能面對進一步攤薄

我們將遵守上市規則第10.08條，有關條文訂明於[編纂]後六個月內，概不得發行其他股份或可兌換為我們的股本證券的證券(若干例外情況除外)或作為任何協議的主旨。

儘管如此，於有關六個月限期屆滿後，我們可能透過發行本公司新股權或股權掛鈎證券籌集額外資金，而有關集資行動可能並非按比例向當時的現有股東提呈。因此，當時的股東的股權可能被削減或攤薄，而在發行新證券的條款的規限下，新證券可附帶優先於已發行股份所附帶的權利及特權。

此外，我們日後可能為擴展業務或因應行使購股權計劃項下購股權而予以配發及發行的普通股而考慮[編纂]及發行額外股份。據此，倘我們日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，當時股東的每股有形資產賬面淨值可能會進一步攤薄。

我們的控股股東日後於公開市場出售或被認為將出售大批我們的股份可能影響我們股份的當前市價

現有股東實益擁有的股份須受若干禁售期規限。概不保證任何主要股東或控股股東不會於禁售期屆滿後就彼等日後可能擁有的任何股份出售彼等持有的股份。我們無法預測任何控股股東日後出售任何股份的影響(如有)，或任何控股股東意欲出售股份會否影響股份市價。

任何控股股東於公開市場出售大批我們的股份，或被認為可能出售大批我們的股份，可能會對股份的當前市價造成重大不利影響。

風險因素

過往股息分派並非我們的未來股息政策的指標

於二零一八年財政年度，創毅物業向其當時權益持有人支付中期股息約8.0百萬港元。於二零一八年六月，創毅物業向其當時權益持有人宣派特別股息約5.0百萬港元，將於[編纂]前支付。

閣下不應倚賴過往股息分派作為本集團未來股息政策的指引，或日後釐定應付股息額的參考或基準。我們無法保證日後將宣派或派付類似水平的股息或任何股息。宣派及派付任何股息的決定須經董事會提出建議並獲股東批准。實際宣派及派付的股息金額亦將視乎我們的未來業務營運、盈利、現金流量、財務狀況、資金需要、投資需要、合約限制及董事認為有關的其他條件而定。宣派及派付任何股息以及股息金額將亦受我們的組織章程文件及公司法規限。

根據購股權計劃授出購股權將導致股東的所有權百分比下降且可能導致每股盈利及每股資產淨值攤薄

我們已有條件採納購股權計劃，儘管於最後實際可行日期並無據此授出購股權。日後任何行使根據購股權計劃所授出購股權及據此發行股份將導致股東的所有權百分比下降，且可能因有關發行後的發行在外股份數目增加而導致每股盈利及每股資產淨值攤薄。

根據香港財務報告準則，根據購股權計劃將授出購股權的成本將於歸屬期內按參考購股權計劃授出購股權日期的公平值計入我們的合併全面收益表。因此，我們的盈利能力及財務業績可能受到不利影響。

投資者不應倚賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料

可能出現有關我們及[編纂]的報章或媒體報導，當中可能包括若干事件或資料的引述，例如並非載於本文件的財務資料、財務預測及有關我們的其他資料。

閣下就我們的股份作出任何投資決定時，應僅倚賴本文件、[編纂]及我們在香港發表的任何正式公佈所載資料。我們概不會就報章或其他媒體所報導任何資料是否準確或完整，以及報章或其他媒體所發表有關我們股份、[編纂]或我們的任何預測、立場或意見是否公平、適當或可靠承擔任何責任。我們亦不會就報章或媒體的

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風險因素

任何有關資料或刊登報導是否合適、準確、完整或可靠發表任何聲明。我們就並非載於本文件的刊物所載任何有關資料與本文件所載資料不一致或相抵觸的情況發表免責聲明。

因此，有意投資者作出投資決定時不應倚賴並非載於本文件的任何其他資料、報告或刊物。