

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本文件所載的其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本文件其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關。

我們的收益主要來自提供商業運營服務。我們專注於提供商業運營服務意味著我們受到許多因素影響，該等因素可能會對整體零售環境及零售商業物業的需求造成不利影響，包括：

- 國際、國家、地區及當地經濟狀況的變動，如中國和美國之間的貿易戰帶來的影響；
- 商戶及消費者增加使用互聯網對零售租戶及零售空間需求的影響；
- 當地房地產狀況，如零售空間或零售商品供過於求或需求減少、出租率以及租戶[數目]及信譽度下降；
- 消費者支出水平、消費者信心變動及季節性支出波動；及
- 適用法律法規的變動(包括稅項、環境、安全及分區)。

經濟疲軟或衰退期、利率上升、財政或政治的不確定因素，市場波動，商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場[中斷]或公眾認為任何該等事件可能發生亦可能對零售環境及零售商業物業需求造成負面影響。零售環境的嚴重轉差及零售商業物業需求下降或對我們造成重大不利影響。

我們收益大部分來自就保留集團(其於往績記錄期內亦為我們的單一最大客戶)所開發和/或擁有物業提供的商業運營服務及物業管理服務。

於往績記錄期內，我們的商業運營服務及物業管理服務合約主要與管理保留集團開發的物業有關。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們向保留集團開發的零售商業物業提供商業運營服務所產生的收益約佔我們提供的商業運營服務所產生的總收益94.6%、91.2%、90.0%及90.2%，而我們向保留集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收益約佔我們提供的物業管理服務所產生的總收益94.0%、90.4%、88.5%及88.8%。

風險因素

保留集團於往績記錄期內為我們的單一最大客戶。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，向保留集團提供服務所得的收入分別為人民幣246.1百萬元、人民幣191.8百萬元、人民幣206.1百萬元及人民幣48.2百萬元。我們商業運營分部主要向保留集團提供(i)(a)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(b)租戶管理及收租服務；及(c)其他增值服務，主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務；及(ii)我們物業管理服務分部主要向保留集團提供預售管理服務。

由於我們無法控制保留集團的業務策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此保留集團運營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們取得新商業運營服務及物業管理服務合約的能力。此外，我們無法向閣下保證，我們與保留集團的所有商業運營服務及物業管理服務合約將於到期後成功重續。我們無法向閣下保證，我們將成功從其他渠道取得服務合約，從而及時或以有利條款彌補虧損。儘管我們計劃通過尋求與獨立第三方合作以拓展業務，惟我們無法向閣下保證我們將成功實現該目標。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約。

我們的商業運營服務分部向位於購物街的單位及商場提供物業租賃服務，而我們自業主租賃有關物業並分租予租戶。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業租賃合適的租戶[群]。此外，我們在管現有物業的租約到期時，我們可能無法協助業主以有利條款重續該等租約，或根本無法重續租約。由於我們根據安排與相關業主收取租金收入，倘我們未能向租戶出租該等物業，且倘我們在管零售商業物業在開業時未能達到[預期]出租率或在其生命週期內保持商定的高出租率，我們的租金收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們可能無法以有利條款取得新商業運營服務合約或續訂我們現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們相信，我們能否擴展商業運營服務合約組合是我們可持續增長的關鍵。於往績記錄期內，我們主要透過與物業發展商訂立合約取得新商業運營服務合約。物業發展商在篩選商業運營服務供應商時考慮多個因素，包括但不限於服務質量、定價水平及商業運營服務供應商的運營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新商業運營服務合約，或根本無法取得新合約。我們的努力可能受到我們無法控制的因素阻礙，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變動、不斷演變的政府法規以及商業運營服務市場內的供需動態。此外，商業運營服務合約的終止及不重續可能會損害我們的聲譽並削弱我們在市場內的競爭力。

風險因素

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們在管的大部分零售商業物業的能力具有重大影響。

我們在管的零售商業物業一般由超市、電影院及其他大型國際或國內認可的租戶進駐。倘該等主力店或其他主要租戶未能履行合約義務或中止營運，我們的零售商業物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於不確定因素及差強人意消費者信心水平、可替代零售選擇的競爭增加(如可透過互聯網訪問的零售選擇，以及對其商業模式所施加其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售商的消費者流量曾下降，亦可能會繼續下降。隨著該等主力店及大型零售商的壓力增加，彼等經營商店及履行其對業主、我們及其外部貸方的義務的能力或會削弱，並會導致商店關閉或向業主要求修改租約。任何租約修改或終止可能對我們不利，乃由於我們的來自商業運營服務的各種服務費可能因該等修改或終止而減少。

倘任何主力店或主要租戶關閉其於我們在管零售商業物業的商店，我們可能會就覓得新租戶以及在該等空置主力店或大型零售店附近區域以吸引力價格租賃空間遇到困難及延遲，或根本無法覓得新租戶及租賃空間。此外，主力店或大型零售店關閉可能導致消費者流量減少，因而導致其他商店的銷售下降。倘由於關閉主力店或其他大型零售店、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管零售商業物業內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付其零售商業物業管理費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法悉數收回我們作為服務提供商執行權利時產生的成本及/或會延遲收款，以根據我們與該等訂約方的協議條款收回應付予我們的款項。

我們未必能夠將我們的在管零售商業物業準確定位。

於往績記錄期，商業運營服務分部所得的大部分收入乃源自向我們管理的零售商業物業提供的商業運營及管理服務以及物業租賃服務，分別佔商業運營服務分部所得的收入約88.6%、91.1%、94.7%及93.4%。然而，我們未必能夠維持商業運營服務現時的增長或予以進一步擴展。

倘我們未能將零售商業物業準確定位，並評估競爭形勢，我們或會遭受該特定零售商業物業的虧損。於往績記錄期，我們曾於零售商業物業管理方面產生虧損。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，該等虧損分別約為人民幣34.2百萬元、人民幣81.7百萬元、人民幣65.3百萬元及人民幣19.2百萬元，乃與7項、14項、14項及12項零售商業物業有關。有關該等物業的虧損乃主要由於我們未能評定市場需求及競爭形勢，導致消費者流量較低。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們就管理上述虧損的零售商業物業所得的總收入分別約為人民幣171.5百萬元、人民幣204.2百萬元、人民幣245.3百萬元及人民幣69.0百萬元，分別佔同期商業運營服務分部所得的總收入約27.3%、25.8%、25.0%及16.7%。

我們致力提高我們準確評定市場需求及競爭形勢的能力，然而，該等工作未必奏效，從而將會對營運業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們可能於收取物業管理費時遇到困難，可能影響盈利能力。

於往績記錄期內，我們就提供物業管理服務招致的虧損，分別就10處、9處、12處及12處物業而言，分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣7.7百萬元。虧損乃主要由於管理費收款率低，業主不願繳付服務費。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們就管理上述虧損物業所得的總收入分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣30.4百萬元，分別佔物業管理服務分部的總收入約9.7%、23.3%、18.9%及35.6%。

我們致力提高物業管理服務的質素。於2018年，我們變更組織架構並設立十個區域管理辦公室，負責(i)監管在指定區域內所有物業的管理，及(ii)實行我們的質量控制措施及業務擴展計劃。然而，該等提高物業管理服務質素的工作未必奏效，從而將會對經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期內依賴單一最大供應商

於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月，向我們單一最大供應商保留集團的採購額分別為人民幣10.9百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣42.6百萬元，分別佔我們總採購額約4.2%、6.2%、7.2%及25.6%。有關詳情見「業務－供應商」。該等採購額主要指就我們租賃的停車場、廣告位及公共區域支付的租金。於往績記錄期內，我們主要以兩種方式提供停車場、廣告位及公共區域管理服務，即(i)我們按有關停車場、廣告位及公共區域產生的總收入的某個百分比收取佣金；及(ii)我們自業主租賃有關停車場、廣告位及公共區域，並有權收取所產生的收入。自2019年1月1日起，我們採納第二種方式管理所有停車場、廣告位及公共區域。我們預期向保留集團的採購額於採納新安排後將會增加。倘保留集團決定終止與我們的業務關係，我們可能無法輕易尋找替代，其可能對我們的業務及財務業績產生重大不利影響。

我們的勞工及分包成本可能出現波動。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的員工成本分別佔我們總服務成本56.0%、54.1%、54.3%及49.2%。我們亦委聘第三方分包商為我們在管所有物業提供清潔綠化及保養服務及在管部分物業提供安保服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的分包成本分別佔我們服務成本19.1%、20.5%、19.9%及17.2%。我們認為控制和減少員工及分包成本對於維持及提高我們的利潤率而言至關重要。然而，我們面臨員工及分包成本因各種因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- 最低工資上漲－近年來，我們營運所在區域的最低工資大幅上漲，直接影響我們的員工成本及支付予第三方分包商的費用。

風險因素

- **僱員增加**—隨著擴大業務經營，我們的商業運營及物業管理人員、銷售及營銷人員及行政人員將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足日益增長的人才需求，從而進一步增加我們的僱員總數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們計劃所需第三方分包商數目將不斷增加。僱員增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的成本上漲。
- **推遲實施技術解決方案、服務標準化及其他減少我們對人工勞動的倚賴及降低服務成本的措施**—我們開始為特定物業提供商業運營服務及物業管理服務之時與開始實施任何措施以減少對人工勞動的倚賴及降低服務成本之時一般存在時間差。於採取有關措施前，我們減低任何員工及分包成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制我們的成本或提高運營效率。倘我們未能達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國電子商務業務的快速增長可能對實體店的運營產生負面影響，其或會影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速增長，消費者的購物習慣可能會發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪實體店，其可能會導致我們在管零售商業物業的消費者流量減少，進而或對租戶的業務及財務狀況產生負面影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至中止租用店舖。倘發生該等不利變動，我們無法保證我們能夠維持過往的收益及利潤增長率，或保持盈利。

我們的品牌及聲譽是我們的重要資產，其將受我們如何看待市場形勢影響。

品牌及其特性是我們的重要資產。我們以寶龍品牌提供商業運營服務，並將我們在管零售商業物業分為四個品牌，即「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」。於2019年8月8日，我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議，據此，我們有權在其對應的有效期內免費使用該四個品牌名稱。有關詳情請參閱本文件「關連交易—(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—2.商標許可」。向獨立第三方提供商業運營服務時，我們會收取固定金額的品牌使用費。我們能否吸引及留住顧客主要取決於外部對我們的服務水平、可信度、營商手法、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對以及其他主觀質素的看法。對該等問題的負面看法或關注(即使[看似]為個別事件以及不論是否與事實相符)，亦會削弱我們在現有和潛在客戶處的信任及信心，並損害我們的聲譽，其可能使我們難以吸引新顧客並維持現有客戶。

我們相信我們的持續成功取決於我們保護、發展和利用該等品牌價值的能力。保護我們的品牌(包括相關商標)可能需要大量財務及營運資源的支出。此外，我們為保護我們的品牌而採取的措施可能無法充分保護我們的權利或阻止第三方侵犯或盜用我們的商標。

風險因素

即使我們發現有侵犯或盜用我們商標的情況，我們亦可能無法執行所有該等商標[的權利]。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。此外，隨著我們繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，其可能會限制我們以符合我們業務目標的方式利用我們的品牌。

我們的業務策略受不確定因素和風險的影響，因此未來的增長可能無法按計劃實現。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們商業運營服務分部的總合約建築面積分別為約6.2百萬平方米、6.4百萬平方米、6.9百萬平方米及7.4百萬平方米。截至同日，我們物業管理服務分部的總合約建築面積分別為約9.4百萬平方米、11.5百萬平方米、14.3百萬平方米及16.2百萬平方米。我們力求通過增加我們的合約建築面積及我們在現有和新市場簽訂的物業管理數量以繼續擴展我們的業務，包括由保留集團及獨立第三方。有關詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」。然而，我們的拓展計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證，我們的評估將證實為正確，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的拓展計劃可能會受多種因素影響，其中大部分因素乃我們無法控制。該等因素包括：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 零售商業運營及物業管理服務的供求變動；
- 我們自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓高素質員工的能力；
- 我們甄選及與合適的第三方分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解為其提供商業運營服務的商業物業內租戶及為其提供物業管理服務的物業內住戶或租戶需求的能力；
- 我們適應此前並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 我們於新市場利用我們的品牌及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時；及
- 我們提高自身行政、技術、營運及財務基建的能力。

由於我們的業務戰略受不確定因素及風險所限，故我們無法向閣下保證我們將實現未來發展。倘我們的未來計劃未取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景可能受重大不利影響。

風險因素

我們於往績記錄期內錄得淨流動負債。我們無法向閣下保證，淨流動負債不會在未來持續，此有可能令我們面臨流動資金風險。

我們分別於2016年、2017年及2018年12月31日錄得人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元的淨流動負債。我們於2016年、2017年及2018年12月31日的淨流動負債主要因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為貿易及其他應付款項下的流動負債；(ii)我們於2015年向上海人壽保險股份有限公司作出投資約人民幣330.5百萬元，其乃分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款項在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借款所致。有關我們的淨流動負債的進一步討論，請參閱本文件「財務資料—流動資產及流動負債」。

我們無法向閣下保證淨流動負債不會在未來再次出現。淨流動負債狀況會令我們面臨流動資金風險。我們未來的流動性、貿易及其他應付款項的支付以及借貸的償還將主要取決於我們能否從我們的經營活動中產生現金流入。倘若經營活動所產生的現金流量出現短缺，我們的流動性可能受重大不利影響，進而可能削弱我們執行業務策略的能力。倘若該事件發生，將對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於收取服務費及租金時可能遇到困難，進而導致經營租賃及貿易應收款項減值。

向零售店消費者流量減少或基於任何零售商業物業管理的其他因素難於持續營運的租戶收取服務費及租金時，或在空置率相對較高的社區收取物業管理費時，我們可能會遇到困難。儘管我們力求透過多種收款方式收取逾期的服務費及租金，我們無法向閣下保證該等措施將奏效或可使我們準確預測未來的收款率。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及截至2019年4月30日，我們的經營租賃及貿易應收款項減值撥備分別為人民幣10.7百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣15.7百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的零售商業物業管理費收款率(按我們於某一期間內實際收到的零售商業物業管理費除以同期累計應付我們的零售商業物業管理費總額計算得出)分別為94.9%、95.9%、96.3%及94.3%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的物業管理費收款率(按我們於某一期間內實際收到的物業管理費除以同期累計應付我們的物業管理費總額計算得出)為83.0%、85.4%、81.0%及58.7%。儘管管理層已根據可得資料作出估計及有關假設，倘獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。詳情請參閱本文件「財務資料—主要會計政策及估計—經營租賃及貿易應收款項」一節。倘實際收款率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們易受中國房地產行業監管格局變動影響。

由於我們乃商業運營及物業管理服務供應商，我們的發展潛力受，及仍將繼續受，中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律及法規。近年中國政府已採取一系列措施遏制經濟增長，尤其是房地產市場過熱的步伐。儘管中國政府仍重視房地產行業的重要性，惟其已採取限制措施以抑制投機活動並增加可負擔住宅的供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，通過規範(其中包括)土地補助、物業預售、銀行融資、抵押及稅收等方式，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對中國房地產行業產生影響。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，商業運營及物業管理服務市場增長亦將隨之放緩，進而限制我們的業務擴充潛力及為此所作的努力。

我們易受長三角地區監管及經濟不利發展的影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，而我們的主要業務集中在長三角地區。於2019年4月30日，我們已在39個城市佈局，其中18個位於長三角地區。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們於該等城市的總合約建築面積(包括商業運營及物業管理服務)約為6.4百萬平方米、7.5百萬平方米、10.4百萬平方米及11.6百萬平方米，分別佔總合約建築面積約40.7%、41.9%、49.2%及49.1%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們在該等市場的商業運營服務及物業管理服務所得的收益分別佔我們總收益48.7%、59.3%、60.3%及62.1%。因此，該等地區的任何監管及經濟不利發展均可能抑制服務需求及價格，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨廣泛競爭且可能未能進行有力競爭及在營運上獲取盈利。

我們與其他國家、區域及地方商業運營服務及物業管理服務提供商競爭。彼等可能較我們而言擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度、更好的區域及地方市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。就客戶、融資、專業管理層及勞工資源而言，彼等較我們而言更具競爭優勢，亦可投入更多資源以開發、擴充及推廣彼等的商業運營及物業管理服務。此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務或委聘彼等的附屬服務提供商。由於市場上願意為我們轉介項目的物業開發商可能減少，有關發展可能導致可得商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續改進及令我們從其他服務提供商公司中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。由於競爭壓力加劇，我們的顧客於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們成功取得新服務合約的可能性甚微。

此外，積極參與競爭或迫使我們降低商業運營及物業管理服務價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本增加。我們無法向閣下保證我們能將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能進行有力競爭而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨與依賴第三方分包商執行若干商業運營及物業管理服務有關的風險。

於往績記錄期內，我們委聘第三方分包商為我們在管的所有物業提供清潔、綠化及保養服務，我們在管的部分物業提供安保服務。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如專業資格、行業聲譽、服務質素及價格競爭力。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們的指示、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，且我們或無法如監管自身僱員般對彼等進行直接有效的監管。我們因此須面臨有關就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們力圖監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商亦將產生額外成本。

此外，我們於現有分包協議到期時可能無法重續該等協議或及時委聘合適的替代分包商，或根本無法委聘替代分包商。我們無法向閣下保證我們將能按有利條款重續分包協議或委聘替代分包商。我們對分包商維持具規模的合資格及經驗豐富的團隊並無控制權。倘第三方分包商未能妥善或及時履行彼等的責任，工程進度將中斷，可能違反客戶與我們訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量及聲譽、我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們易受中國商業運營及物業管理服務市場監管格局變動影響。

我們在業務營運時力求遵守商業運營及物業管理服務市場的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關商業運營服務及物業管理費用的新法律法規。於2014年12月，發改委頒佈國家發展改革委關於開放部分服務價格意見的通知(發改價格2014 2755號)(通知)，要求有關省級機構放寬住宅物業的所有控價措施(若干例外除外)。詳情請參閱本文件「監管概覽—物業管理企業的收費」。鑒於通知，我們預期與住宅物業相關的控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費仍將繼續受限於控價措施，直至相關機構通過地方法規以實施通知，而我們的商業運營服務費則不受價格控制。然而，我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策及分別對商業運營及物業管理費加以限制或重新加以限制。倘其對該等費用施加限制，我們的利潤率或因員工、分包或其他成本增加而減少。我們無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規，我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的未來收購或投資不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃評估收購或投資其他商業運營服務供應商的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得合適機遇。收購及投資涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、未能達到擬定目標、利益或提高收益的機會及分散資源及管理層的注意力。即使成功發現合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所

風險因素

能接受的條款完成收購或投資，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定合適收購或投資目標或完成收購或投資，則可能對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。此外，我們在將收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能取得資金以為已計劃的營運提供資金。

為就我們未來的發展計劃提供資金，包括通過收購或投資其他商業運營服務供應商來實現業務組合多元化，我們需要取得額外資金以為我們未來的資本支出提供資金。過往，我們主要以營運產生的現金、銀行借貸及應收關聯方墊款為營運提供資金。我們無法向閣下保證我們可及時或以可接納的條款獲得資金，或甚至根本無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源及可動用的信貸額度不足以為資本開支及發展計劃提供資金，我們或須向第三方尋求額外融資，包括銀行、風險投資基金、合營夥伴及其他策略投資者。我們亦可能考慮透過發行新股份籌資，其可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能不得不延遲擴展計劃，或縮減或放棄該等計劃，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績，以及未來前景造成重大不利影響。

我們已訂立多份戰略合作協議，惟根據我們的未來計劃可能不會落實。

我們已與若干業務夥伴訂立多份戰略合作協議，包括百勝中國控股有限公司及騰聞及其附屬公司，據此，其中包括，我們的業務夥伴將(i)承諾於相關協議期限內租賃我們在管商業物業的若干部分；(ii)為我們提供專業技能、設備、知識或平台以協助我們於在所管物業內提供商業運營服務及物業管理服務；及(iii)於未來提升我們數字平台及信息技術系統的功能。然而，我們無法向閣下保證戰略合作協議項下擬進行的戰略合作將按計劃落實，或根本無法落實。我們的業務夥伴或會因我們無法控制的原因而不能向我們提供相關專業技能、設備、知識及平台。在該情況下，我們可能無法按計劃時間實施我們的未來計劃，因而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。

我們已推出數字平台，以整合線上線下信息及資源，將我們的客戶與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆[享受]我們的服務，並使我們在零售商業物業的租戶或業主能介紹及推廣新產品和服務。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃發展數字平台。我們亦無法向閣下保證，我們可及時收回對數字平台的投資，或根本無法收回，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續了解客戶需求和偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式和消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品和服務趨勢。新產品和服務，或其進入新市場，可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證，我們在管物業的零售消費者將使用所提供的產品和服務，或通過我們的數字平台提供的產品和服務。我們亦可能無法吸引合適的商戶

風險因素

在我們的平台上提供產品和服務。倘消費者無法獲得滿足其需要的資料，彼等可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能會減少使用我們的數字平台，倘彼等不再使用我們的數字平台，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。

此外，我們委聘第三方服務提供商為我們建立及維護數字平台，因此，與該等第三方服務提供商的溝通以及穩定關係對我們的數字平台的成功交付及績效至關重要。倘我們與該等第三方服務提供商之間的溝通和關係並無按計劃進行，我們可能需要在解決問題或甚至尋找替代商方面產生額外成本，其或會對我們的業務營運產生不利影響。

我們的成功取決於高級管理層團隊能否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功有賴高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成重大不利影響。如本集團執行董事許華芳先生，自2013年起一直負責我們的整體策略決策及業務規劃。我們認為其對行業、業務營運及歷史的遠見卓識及專業知識領導我們且將繼續領導我們走向成功。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。倘我們高級管理層的一名或多名成員或我們的主要員工不能或不願繼續與我們工作，我們可能無法及時或根本無法以合資格人員取代彼等，其可能對我們已建立的品牌形象、聲譽、服務質量或標準造成重大不利變動，進而干擾我們的業務並對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨因數字平台的任何[故障]或不足而產生的風險。

我們或會遇到技術問題、安全問題以及[後勤問題]導致我們的數字平台無法正常運作以及我們的用戶無法獲得所需的產品和服務。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或面臨較少的用戶委聘工作。此外，我們可能無法招募足夠的合資格人員支持我們的數字平台的發展。經我們的中國法律顧問確認，我們現有數字平台的營運無須根據相關中國法律及法規獲得ICP許可證。詳情請參閱本文件「業務—我們的數字化工作」。然而，我們對數字平台的未來發展及投資可能受中國有關許可批准及重續的法律法規約束，我們無法向閣下保證我們可按時獲得或重續我們的許可。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造成不利影響。

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們透過各種方式接受付款，包括但不限於透過第三方平台(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。透過微信支付及支付寶進行的交易涉及透過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料。近年隨著中國第三方平台的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方平台提供商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受損，可能會對我們處理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出的責任申索。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用。該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易費用。

風險因素

我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷。

我們依賴資訊科技系統管理關鍵運營功能，其中包括管理及監管日常業務運營及與客戶結算費用。然而，我們無法向閣下保證，與我們的資訊系統相關的斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致損害或中斷的情況不會發生。我們可能會在恢復任何受損的資訊科技系統方面承擔巨額成本。我們的資訊科技系統故障或中斷以及遺失或洩露機密信息可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及銷售損失。我們的業務及經營績效可能會因此而遭受重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、第三方分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為有關的風險。

我們面臨我們的僱員、分包商、代理商、客戶或其他第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(有意或無意)的風險，或使我們遭受財務損失及政府機構的制裁，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證我們的風險管理和內部控制系統將始終使我們能夠及時有效發現、防範有關我們的僱員、第三方分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。於往績記錄期內，我們一家位於常州的附屬公司的前任僱員被揭發侵佔總額約人民幣13.4百萬元資金，故此我們於2017年確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。詳情請參閱本文件「財務資料—對比各期間經營業績—2017年對比2016年—行政開支」。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，惟我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任或因彼等的行為而令我們蒙受損失。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘我們無法從涉及不當行為的僱員、第三方分包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。該等不當行為亦可能會令本集團招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們可能不時牽涉法律糾紛，其可能對我們的財務狀況產生不利影響、分散管理層的注意及損害我們的信譽。

我們可能會不時直接或間接牽涉有關僱員、租戶、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權。例如，我們的客戶可能也會出於其所認為的未能(無論實際上是否如此)符合彼等對質量的期望而向我們提出索賠。我們的僱員及分包商可能亦會各種原因而對我們提起訴訟，包括(其中包括)工傷及僱傭相關糾紛。我們可能會因對僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意傷害我們客戶的利益的行為控制不足而面臨相關風險。針對我們提出的任何索賠、爭議及法律訴訟(不論是否有充分理據)，均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受到損害，從而導致我們的業務、財務狀況及品牌價值面臨重大不利影響。

風險因素

我們在管物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公共區域可能因發生控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意破壞。根據[建設部]及[財政部]於2007年12月4日聯合刊發並於2008年2月1日生效的「住宅專項維修資金管理辦法」，住宅物業業主必須設立專項維修資金用作維修、更新、改造住宅公共區域、公用設施和設備。然而，概無法保證該等專項維修基金資金充足。倘為地震、洪水或颱風或意外或蓄意破壞(如火災)等自然災害造成的破壞，則破壞範圍較廣。有時或須分配額外資源以協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理方，我們被視為有責任重建公共區域及協助調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們或須先以自有資源補足差額。我們其後或須向業主收回短缺資金。倘我們的嘗試未獲成功，我們的業務、財務狀況或經營業績可能受重大不利影響。儘管中國法律規定業主須於專項基金餘額低於初始資金30%時續交專項基金，概無法保證業主委員會或地方房管局將批准任何建議續交計劃。詳情請參閱本文件「監管概覽—對物業管理企業的法律監管—住宅維修基金的監管」。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能與我們在管物業數目增加成正比。此外，我們可能擴展至地震或颱風多發區域市場，從而增加我們受該等自然災害影響的機會，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修及保養服務可能涉及處理存在固有事故風險的工具及機器。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或第三方分包商就傷害(無論是否致命)而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於商業運營及物業管理服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能取得或重續所須許可、牌照、證書或業務營運所須其他相關中國政府審批。

我們須取得許可、牌照及證書等政府審批以提供商業運營及物業管理服務，而其一般僅於達成若干條件後發出或重續。我們無法向閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲取或重續有關審批，或導致我們無法取得或重續所須政府審批。此外，中國政府及相關機構可能不時頒佈有關發出或重續條件的新政策。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們能夠及時

風險因素

克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。失去或未能取得或重續許可、牌照及證書或會導致業務營運中斷，我們的業務及經營業績可能因此受重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於往績記錄期內，我們的若干中國附屬公司並未為其僱員的住房公積金進行登記及／或全額繳納若干社保及住房公積金。於2019年4月30日，未付的社保及住房公積金供款總額分別約為人民幣4.8百萬元及人民幣2.5百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們就有關社保及住房公積金供款之不合規事件產生之潛在負債作出的撥備總額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.5百萬元。

據我們的中國法律顧問所告知，根據相關中國法律法規，相關機關可要求我們於規定的期限內為僱員註冊及設立住房公積金賬戶，否則，相關機關可分別處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。相關中國機關可(i)要求我們在規定的時限內支付尚未繳付社保供款，而我們可能須就每日延誤支付相等於尚未繳付款項0.05%的延遲支付費用，倘我們未能作出有關供款，則須支付尚未繳付供款金額一至三倍的罰款；及(ii)勒令我們在規定的時限內支付尚未繳付住房公積金供款，否則，相關中國機關可向人民法院申請強制執行。詳情請參閱本文件「業務—法律程序與合規—過往不合規事件」。

我們於取得物業管理服務合約時必須經過招標及投標程序。

根據相關中國法律及法規，物業開發商須透過招標程序委聘物業管理服務供應商以提供前期物業管理服務，並辦理所需備案及登記手續。倘物業開發商無法如此行事，彼等可能因違規而遭主管機關勒令整改，並施以罰款最多達人民幣100,000元。然而，中國概無具體法律及法規訂明物業管理服務供應商未經投標及招標程序而訂立前期管理服務合約會遭受行政罰款。

倘物業開發商日後無法就任何新前期管理服務合約進行所需招標及行政備案，而地方政府要求相關物業開發商於規定時限內進行整改，相關物業開發商或需進行另一輪投標及招標程序，為物業甄選物業管理服務供應商。倘我們未能贏得投標及招標，我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務，因此我們的收益及業務可能受到不利影響。

我們於中國免費佔用若干物業。

於本文件日期，我們於中國租賃三處物業及免費佔用81處物業。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經業主授權向我們出租或授权使用有關物業，則我們可能需要尋找替代物業並產生搬遷的額外成本。與租賃及使用權或我們佔用的物業有關的任何糾紛或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可能要求我們搬遷我們的營業場所。倘我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

風險因素

我們或未能有效保護我們的知識產權。

我們倚賴商品名稱及商標打造品牌價值及知名度，我們認為其對於我們的日後發展及培養客戶忠誠度至關重要。未經授權使用或侵犯我們商品名稱或商標的行為可能有損於我們的品牌價值及知名度。第三方使用我們知識產權的方式可能有損我們於商業運營及物業管理服務市場的聲譽。我們將版權、商標、保密協議及域名註冊相結合，並賴以保護知識產權。於2019年8月8日，我們與寶龍集團發展訂立商標許可協議，據此，寶龍集團發展授予本集團在我們日常業務過程中使用或分授許可若干商標的權利。詳情請參閱本文件「關連交易—(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—2.商標許可」。我們無法向閣下保證我們的知識產權保護措施足以令我們及時發現所有有關商品名稱及商標被剽竊或未經授權使用的情況，或根本不能發現商品名及商標被剽竊或未經授權使用的情況。此外，概不保證我們將順利實施任何強制執行情序。為保護知識產權而提出的訴訟可能耗時耗財，且可能讓管理層無暇顧及業務。在對業務及財務狀況產生重大不利影響的同時，未能保護知識產權亦可能削弱我們的競爭力及市場份額。

任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽大為不利。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，不論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源分散，管理層無暇分身。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務，財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險。

我們購買及續供的保單為業內標準商業慣例常見者，亦為相關法律法規所規定者。有關我們續供的保單詳情，請參閱本文件「業務—保險」一節。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將足以覆蓋有關我們業務營運的所有風險。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃慣常做法。此外，就商業可行條款而言，針對自然災害、戰爭、民亂及恐怖主義行為導致的中斷或破壞的保單於中國並不可得。我們可能須承擔保險承保範圍有限帶來的風險。倘我們產生保單無法覆蓋的重大虧損或負債，則可能面臨重大成本及資源分散的情況，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。

我們面臨中國及全球流行病、恐怖主義行為或戰爭等非我們所能控制的風險。

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義行動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運的市場的經濟、基礎設施及人民生計產生不利影響。若干該等市場位於中國易受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或易於故障以

風險因素

及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅的地區，而有關流行病包括伊波拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、業務營運中斷，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能為整體營商環境帶來不確定性，使我們的業務以我們無法預測的形式受損，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績記錄期向若干名關聯方作出貸款，就此收取利息收入。

於2016年及2017年12月31日我們向關聯方授予計息貸款的總額分別為人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，並於2016年、2017年及2018年分別確認利息收入人民幣64.7百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣1.9百萬元。所有向關聯方作出的帶息貸款已於2018年12月31日悉數結付。

我們向關聯方作出的貸款未必符合於1996年中國人民銀行頒佈的法規《貸款通則》。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於貸款墊支活動所得收入(即所收取利息)一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬合法。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。

於最後實際可行日期，我們並無接獲有關該等貸款的任何申索或懲處通知。我們的中國法律顧問表示，鑒於我們已向關聯方結付所有貸款，在一般情況下，中國人民銀行根據貸款通則對集團內部融資安排的公司處以罰款的可能性不大。然而，倘我們被中國人民銀行要求支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

於中國營商的有關風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。

我們的主要業務、資產、營運全部位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資控制、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟逐步轉為具有社會主義特色的市場經濟。

風險因素

在過去約四十年，中國政府落實經濟改革措施，在發展中國經濟方面利用市場力量。許多改革措施並無前例或屬實驗性質，且可能會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素亦會導致進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的改革進程及法律法規或其詮釋或其實施的任何變更均可能對我們的業務造成重大影響，或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟於近年取得重大發展，惟不同經濟領域在不同期間、不同地區的發展並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續發展，或倘得以發展，有關發展將會穩定一致。任何經濟放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩其視為過熱的若干經濟領域。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效加快中國經濟增長步伐。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，其仍可能降低對我們服務的需求，因此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規的貨幣兌換限制可能限制我們履行以外幣計值債務的能力。

當前，人民幣不可自由兌換為外幣，而外幣轉換及匯款須遵守中國外匯規例。我們所有收益幾乎均以人民幣計值。根據我們當前的企業架構，我們取得的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣短缺可能限制我們中國附屬公司向我們支付股息及其他款項的能力，或限制履行以其他外幣計值的債務(如有)。

根據現行中國外匯規定，只要符合若干程序，在經常賬戶交易中，人民幣可兌換，而無需國家外匯管理局事先批准。該等經常賬戶交易示例包括利潤分配及利息付款。然而，資本賬戶交易需自國家外匯管理局取得事先批准並進行登記。資本賬戶交易示例包括外國直接投資及償還貸款本金。概無法保證未來中國政府在尋求監管經濟時不會限制在經常賬戶交易中使用外幣。該等限制可能限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以派付股息或償還我們的任何外幣計值債務的能力。此外，我們與中國附屬公司之間的資金流動限制可能限制我們向中國附屬公司提供融資及根據市況把握業務機遇的能力。

匯率波動可能對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織理事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日元及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。

風險因素

難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會進一步宣佈匯率系統的變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值。我們的[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來融資活動所得款項轉換為營運資金所收的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少就股份派付股息或開展其他業務可用現金金額。

中國通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。

過去中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。嚴峻的通貨膨脹若沒有中國政府的緩解政策可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動延緩及對我們服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性可能限制閣下可獲取的法律保護。

中國法律制度具有固有的不確定性，且其可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務均在中國開展，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以大陸法制度為基礎。有別於普通法制度，大陸法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。中國政府一直學習普通法制度，並在制定涉及經濟事務和事宜的法律法規方面(如公司組織和管治、外商投資、商務、稅務和交易)已取得重大進展。

然而，許多該等法律法規相對較新，且由於公佈的裁決數量有限，其實施和解釋存在不確定性，亦未必與其他司法權區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在若干程度上乃基於具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反該等政策和規則一段時間後，才知悉已違反該等政策和規則。此外，根據該等法律、法規和規則，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟或非常耗時，可能招致大量成本，並會分散資源和管理層注意力。

閣下可能難以向我們、我們居住在中國的董事或高級管理層遞送法院令狀，或對彼等強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產均位於中國，且我們的大部分董事及高級管理層均居住在中國。因此，可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們、董事或高級管理層遞送法院令狀。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他司法權區的法院判決。

風險因素

此外，《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(安排)由最高人民法院於2008年7月3日頒布，並於2008年8月1日生效。根據此安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署的，並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院判決。我們的投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

根據企業所得稅法的規定，我們可能被認定為中國居民企業，須就我們的全球收入按稅率25%納稅。

根據2008年1月1日起生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」設立在中國境內的，須認定為「中國居民企業」，並適用統一的企業所得稅稅率25%，就其全球收入納稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為，能有效對企業業務經營、人員、核算和財產進行管理和控制的組織機構。

在2009年4月22日，中國國家稅務總局頒佈《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》或82號通知，此通知於2014年1月29日及2017年12月29日修正後，載列認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據82號通知，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務和人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄和文件保存在中國；及(iv)企業一半以上的具有投票權的董事或高級管理層在中國居住。此外，82號通知亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈82號通知之後，中國國家稅務總局又頒佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「45號公告」，於2011年9月1日生效)，於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施82號通知的詳細指南，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備案義務。45號公告規定了認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。儘管82號通知和45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，惟82號通知可能反映中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。全體高級管理層成員目前均居住在中國；倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

風險因素

根據中國法律，閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在管轄區之間規定了不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業(在中國沒有營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關)投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收益若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收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，對於外國個人投資者(非中國居民)取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收益，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收益是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收益或我們支付給他們的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地管轄區與中國簽署稅收協定或安排的股東可能無資格享受相關稅收協定或安排的福利。

中國居民進行境外投資活動相關條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力。

外匯管理局在2014年7月頒佈了《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(37號通知)，廢止《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》。根據37號通知及其實施條例，中國居民(包括中國機構及個人)須到當地外匯管理局分支機構就其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對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的機構(SPV)的直接或間接境外投資，或通過SPV對境內開展的任何投資活動進行登記。若所登記的SPV所需資料發生任何變更，該等中國居民也須到外匯管理局作相應的變更登記，比如其中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對SPV的出資或股份轉讓或交換或SPV合併或分立。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號通知規定的登記程序可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

風險因素

我們致力於遵守及確保受法規約束的股東遵守相關規則。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全知悉我們所有中國居民股東的身份，我們亦無法一直及時強迫我們的股東遵守37號通知的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號通知的要求作出不同的解釋。

中國法律法規對外國投資者收購中國公司制定了較複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購來實現增長。

中國的若干法律法規(包括併購規定、反壟斷法及商務部在2011年8月25日頒佈的自2011年9月1日起生效的《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)就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和要求。該等程序和要求包括在若干情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須取得商務部地方當局的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內附屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排來成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，來實現部分業務增長。遵守相關法規的要求來完成相關交易可能非常耗時，並且獲取任何所需批准的手續(包括商務部的批准)，可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

風險因素

有關分拆及[編纂]的風險

我們的股份過往並無市場，股份於[編纂]後的流通性及市價可能會有所波動。

於[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂] (代表包銷商) 磋商釐定，所釐定者可能與股份於[編纂]後的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 將形成股份活躍或流通的交易市場；或(ii) 倘形成該等交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii) 股份市價將不會跌至[編纂]以下。股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄作用，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

因[編纂]遠超有形資產淨值減去總負債後的每股股份價值，因此，於[編纂]中購買我們股份的潛在投資者將面臨即時攤薄。倘若我們於緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為之支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，其規定自[編纂]起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券(若干例外情況則除外)，或存在作為上述發行的任何協議標的其他

風險因素

股份或證券。然而，自[編纂]起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌集額外資金注資於日後收購事項或業務營運拓張。故此，屆時股東的持股百分比可能遭受攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們股份日後或預知的大量出售可能會影響其市價。

日後大量出售我們的股份或其他有關證券或預期可能出現有關出售可能導致其市價下跌。我們於有利時間按有利價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們股份目前受限於若干禁售承諾，見本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而，我們無法向閣下保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息由董事會建議宣派，而股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本要求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。詳情請參閱本文件「財務資料—股息政策及可分派儲備」。保證日後派付股息的時間、條件及形式。過往的股息政策並不代表我們日後的股息政策。

開曼群島法律與香港法例對投資者股東權利的保護可能不盡相同。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法院具說服力，而不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提起股東衍生訴訟的資格。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等與[編纂]中認購我們股份的股東之利益未必相一致。

緊隨[編纂]後，控股股東將直接或間接擁有[編纂]於本公司股東大會行使投票權的控制權。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大公司行動)擁有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則可能剝奪其他股東滿足或保護其利益的機會。

風險因素

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料及市場慣例存在差異，本節所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體而編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他處所呈列同類統計數據的呈列或編製基準相同，或彼等等等準確。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

於本文件所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素影響。

本文件載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法連同彼等的假設以及目前可得的資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及其他及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則規定的持續披露責任或聯交所的其他規定，我們不打算公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

投資者應細閱整本文件，且在並無審慎考量本文件內所載風險及其他資料情況下不應考慮或依賴本文件或公開媒體報道的任何特定陳述。

在本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的營銷資料外，已有或可能有新聞媒體報導我們和我們的[編纂]。該等新聞媒體報導可能述及本文件未包含或不正確的資料。我們並無授權刊發任何該等未經授權的新聞媒體報導的資料。因此，我們不對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，且不對該等新聞媒體報導的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們明確否認媒體報導的任何與本文件內容不一致或相衝突的資料。因此，在決定是否購買我們的[編纂]時，有意投資者應僅依賴本文件所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。