

風險因素

潛在投資者在決定投資於股份之前，應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括下文所述有關我們的業務及行業以及[編纂]的風險及不確定因素。務請閣下特別注意，我們為於開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國經營，並受在若干方面與其他國家普遍存在者有別的法律及監管環境監管。有關下文所論述的中國法律及監管制度及若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」。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、財務狀況或前景或會受到重大不利影響。

我們相信，我們的業務及營運涉及若干風險及不確定因素，當中部分風險及不確定因素乃非我們所能控制。該等風險及不確定因素可分類為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；(iv)與[編纂]及我們的股份有關的風險；及(v)與於本文件作出及來自其他來源的陳述有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們其中一大部分的收益來自我們為鴻坤集團所開發物業提供的物業管理服務。

於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務收益來自管理鴻坤集團開發的物業，分別約達人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣120.7百萬元，分別佔我們物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及98.5%。

再者，於往績記錄期內，母集團為本集團貢獻一大部分的收益，分別約為人民幣40.4百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣59.3百萬元，分別佔我們總收益的約34.7%、39.0%、36.3%及33.8%。

我們對鴻坤集團的增長及發展策略並無控制權。倘鴻坤集團的業務營運出現任何不利發展或其未能完成其物業開發項目，我們向其取得新物業管理委聘的能力可能受到影響。我們無法向閣下保證鴻坤集團將繼續委聘我們作為其開發的物業的物業管理服務供應商，尤其是根據中國法律，委聘物業管理公司通常須通過招標程序。此外，概不保證鴻坤集團將於現時的物業管理服務協議各自到期時與我們重續有關協議。倘發生任何該等事件或我們未能擴大我們來自獨立第三方物業開發商的物業管理委聘，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

再者，於往績記錄期內，中國政府實施多項措施收緊中國物業開發商的銷售及集資／發債活動，而此可能會對其財務狀況及業務營運造成負面影響。概不保證中國政府日後將不會推出可能影響物業開發市場的額外或其他類型的限制性政策、規例或措施。倘鴻坤集團未能遵守該等新政策、規例或措施，則其業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們未必一定能按計劃或按有利的條款取得新物業管理委聘，亦不能確定是否能取得任何新的物業管理委聘，而此或會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們認為我們擴大物業管理組合的能力為業務可持續增長的關鍵。我們的業務於往績記錄期內一直穩定增長，主要有賴我們努力透過管理更多住宅及非住宅物業擴大我們的物業管理組合。我們的總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約4.6百萬平方米及4.9百萬平方米。我們致力透過管理更多由鴻坤集團及第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的物業管理組合。有關我們擴張計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源」。

於往績記錄期內，我們一般透過參與物業開發商舉行的招標而取得新物業管理服務協議。據董事所深知，物業開發商於挑選物業管理公司時一般會考慮多項因素，包括（但不限於）物業管理公司的經營歷史、往績記錄、聲譽、所提供服務的質素和可靠性以及價格競爭力。再者，我們的物業管理委聘條款將須待我們與潛在客戶磋商後方可作實。現時概不保證我們日後將能按有利的條款成功爭取新物業管理服務協議，亦不能確定是否能取得任何新物業管理服務協議。

此外，我們的增長可能受多項因素影響，當中大部分因素乃非我們所能控制，例如(i)中國整體經濟狀況；(ii)房地產市場及物業管理行業的監管發展情況；(iii)物業管理服務的供求波動情況；及(iv)我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力。此外，我們於往績記錄期內的大部分在管物業乃由鴻坤集團開發。鑑於我們的未來增長將繼續取決於鴻坤集團物業管理業務的前景，鴻坤集團的業務營運或按計劃開發新物業的能力出現任何不利的發展可能會對我們取得來自鴻坤集團的新物業管理委聘的能力造成不利影響。為達到我們的增長目標，我們亦需要提升我們的行政及營運資源以支持已擴大的業務規模。我們將需要招聘及培訓更多僱員、管理和經營我們與日益增加的客戶、供應商、分包商及其他業務夥伴的關係。

我們擴張計劃的其中一環為尋求獲得更多有關由第三方開發商所開發物業的物業管理委聘。然而，我們無法保證就第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率將與就鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率相若或較之為高。於往績記錄期內，我們就第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率

風險因素

較就鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率為低。於往績記錄期內，我們就(i)第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別為不適用、不適用、約4.5%及5.8%，及(ii)鴻坤集團所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別約為39.3%、43.2%、36.9%及43.6%。倘我們成功獲得更多獨立第三方開發商的物業管理委聘，概不保證有關新委聘將對我們的整體毛利率及盈利能力有重大正面影響。

我們乃根據市場前景制定擴張計劃。然而，我們無法向閣下保證我們作出的評估最終將為準確，亦不保證我們的未來增長將按計劃實現。倘我們未能有效執行我們的增長策略或管理我們的增長，我們或會無法及時把握市場機會，而此可能會對我們的業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能就按包幹制收取的物業管理費產生虧損。

於往績記錄期內，我們的大部分收益乃源自按包幹制收取的物業管理費，其分別佔我們源自物業管理服務的總收益的約86.0%、90.1%、93.9%及94.1%。物業開發商及業主乃按包幹制向我們支付預先商定的金額（即就所提供物業管理服務收取的全包費用）。該等物業管理費為固定費用，而不論我們於提供物業管理服務的過程中所產生的實際開支金額為何。有關按包幹制收取的物業管理費的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」。於往績記錄期內，本公司並無因根據包幹制管理費模式管理的物業產生任何重大虧損。

倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付與我們提供物業管理服務相關的所有成本和開支，我們無權向客戶收回短欠的金額。因此，倘我們未能於釐定按包幹制收取的物業管理費水平前準確預計實際成本，我們的盈利能力、經營業績及財務狀況會蒙受重大不利影響。

我們的物業管理服務協議被終止或不獲重續可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們來自物業管理服務的收益分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣169.3百萬元及人民幣122.6百萬元，相當於我們總收益的約63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。

就住宅物業而言，我們於銷售前及交付前階段與物業開發商訂立初步物業管理服務協議，有關協議將於業主委員會成立後到期。倘業主委員會決定繼續委聘我們為物業管理服務公司，我們其後將與業主委員會訂立新物業管理服務協議。然而，現時概不保證相關的業主委員會於成立後將會如此行事。就住宅物業而言，我們與物業開發商之間的物業管理服務協議一般為期一至三年不等或生效至業主委員會成立為止。

就非住宅物業而言，我們與物業開發商及業主訂立物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們的物業管理服務協議年期一般為一年或以上。

風險因素

於最後實際可行日期，於與我們已經及尚未開始提供物業管理服務的物業有關的物業管理服務協議中，分別約58.5%及92.9%並無固定年期，原因是有關協議(i)並無載列固定年期；或(ii)載有於業主委員會成立前自動延長協議年期的條文。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們有關非住宅物業物業管理服務協議之續約比率(按特定期間之經重續物業管理服務協議數目除以已到期物業管理服務協議數目(如有)計算，當中並無計及年/期內已終止的協議)分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及不適用。

儘管我們就該等住宅物業訂立的服務協議一般為期三年，惟倘於服務協議屆滿後三個月內未有成立業主委員會，則服務協議的年期會自動重續，直至業主委員會成立為止。於往績記錄期內，位於湖北省宜昌市的國賓一號已於二零一九年五月成立業主委員會。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除位於湖北省宜昌市的國賓一號外，由鴻坤集團開發並由我們管理的住宅物業概無成立業主委員會，因此，據中國法律顧問所確認，相關服務協議概無於所示期間內屆滿。於二零二零年一月，已成立之國賓一號業主委員會已就物業與我們訂立新物業管理服務協議，為期兩年。另外，於二零一八年，有關一項由第三方物業開發商開發的住宅物業的物業管理服務協議已經屆滿及重續。我們已與相關住宅物業的物業開發商重續有關物業管理服務協議。因此，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的住宅物業物業管理服務協議續約比率分別為不適用、不適用、100.0%、不適用及100.0%。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們曾於協議到期前終止三項物業管理服務協議(包括往績記錄期內有關兩項住宅物業及一項非住宅物業的物業管理服務協議)，全部均由於物業開發商/業主一方的原因而終止。

現時概不保證我們的物業管理協議將於到期時獲重續。有關物業管理協議(包括就住宅物業而言於業主委員會成立前的初步物業管理協議)亦可能於到期前因故而被終止。倘未獲續約或遭提早終止，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。

再者，我們增值服務的增長在某程度上取決於我們物業管理服務的營運。因此，物業管理服務協議被提早終止或不獲重續亦可能對我們增值服務的前景造成不利影響。概不保證我們的增值服務將能獨立於物業管理服務而增長或擴充。

風險因素

我們透過收購而擴大地理覆蓋範圍的計劃可能不成功。

我們擴張計劃的其中一部分是透過策略性收購地方物業管理公司擴大我們於中國的地理覆蓋範圍。我們打算透過策略性收購合適的地方物業管理公司，以於二零二一年前將我們於中國的市場覆蓋範圍擴大至最少五個額外城市，藉以進一步擴大我們的業務規模及擴大我們於中國的地理覆蓋範圍（特別是京津冀地區以外的地區）。有關我們擴張計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－擴大我們的地理版圖及經營規模以拓寬我們的收益來源」。我們可能面對與收購有關的多項固有風險及不確定因素，包括（但不限於）(i)與目標公司有關的潛在持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；(ii)我們未能將本身的業務模式或標準化營運程序套用於目標公司；(iii)所收購資產所產生的折舊及攤銷成本增加；及(iv)我們未能達到所擬定的收購目標。此外，我們可能無法識別合適的收購目標。我們的擴張計劃亦可能由於新型冠狀病毒(2019-nCoV)爆發（最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市出現並於中國各地及全球持續擴散）而受到不利影響。即使我們能夠識別合適的收購機會，亦不保證我們能以對我們有利的條款適時完成收購或是否必定能完成任何收購。倘發生任何此等事件，我們的擴張計劃可能會延遲，而競爭力及增長前景將因此受到不利影響。再者，我們將所收購目標的業務營運與我們的業務營運整合時可能遇到困難。有關收購後的難題可能對我們的持續經營業務造成干擾、分散管理層注意力或令經營開支增加，任何一種上述情況均有可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們計劃將[編纂][編纂]中約[編纂]或約[編纂]港元用於收購地方物業管理公司及於當地成立新附屬公司或開設新分支機構，藉以推進我們的擴張計劃。更多資料請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。倘我們未能覓得合適的收購機會或我們日後的收購因任何非我們所能控制的原因而未能完成，我們可能無法有效利用來自是次[編纂]的[編纂]。

我們可能無法成功收取物業管理費及／或物業開發商相關服務費，而此可能導致我們的貿易應收款項出現額外減值虧損或撇銷。

於接納新的物業管理委聘前，我們一般會評估相關物業管理費的可收取程度，當中計及多項指標，例如過往收取比率（如可獲得有關數據）、相關物業開發商的聲譽以及業主的一般背景資料。然而，現時概不保證有關評估將讓我們能準確預測我們日後的收取比率。我們可能會在向物業開發商及業主收取物業管理費時遇到困難。我們無法向閣下保證我們用以收取逾期物業管理費的多項收款措施將有效。再者，物業管理費受中國法律及法規規管，而相關中國法律及法規之任何變更亦可能影響我們成功收取物業管理費的能力。

風險因素

另外，就按酬金制收取的物業管理費而言，倘所收取的管理費金額不足以彌補成本，我們或需以本身資源補足短欠額，並代表業主及住戶支付，其後方向彼等收回。

於往績記錄期內，我們向外部客戶收取物業管理費的比率（透過將我們於某一年度／期間向外部客戶實際收取的物業管理費除以我們於同一年度／期間應收外部客戶的物業管理費總額計算得出）分別約為93.2%、91.4%、91.1%及88.5%。另一方面，於往績記錄期內我們向母集團收取服務費的整體比率（特別是我們的物業開發商相關服務，另有較少部分為物業管理服務）（按我們於某一年度／期間自母集團實際收取的服務費總額除以母集團於同一年度／期間向我們應付的總收益計算）分別約為91.1%、81.9%、20.0%及36.2%。二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的收取比率偏低主要是由於母集團延長結算相關服務費所致。截至最後實際可行日期，我們截至二零一九年八月三十一日的貿易性質應收同系附屬公司款項中，約人民幣55.0百萬元（或約90.6%）已於其後結清。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日，我們的呆賬／貿易應收款項預期信貸虧損撥備分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.2百萬元。我們已根據目前所得資料作出估計及相關假設，並預期倘若出現新資料，則我們可能需要調整有關估計或假設。特別是，倘若實際可收取程度低於預期，或倘我們過往的呆賬／貿易應收款項預期信貸虧損撥備因任何新情況而變得不足夠，我們可能需要就呆賬／貿易應收款項預期信貸虧損而作出額外撥備，此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們容易受到勞工及分包成本波動所影響。

由於物業管理行業屬勞工密集性質，勞工成本構成我們服務成本的重要組成部分。於往績記錄期內，我們的勞工成本分別佔我們的服務成本約41.6%、46.2%、46.6%及40.8%。再者，我們為完善我們的業務營運而委聘分包商進行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、設備維修、現場保安服務及停車場管理。於往績記錄期內，我們的外包成本分別佔我們的服務成本約28.7%、29.5%、30.7%及41.5%。於往績記錄期內，我們的勞工及分包成本共計佔我們服務成本的一個重要組成部分，因此我們相信有效管理有關成本對我們維持及改善盈利能力甚為重要。

儘管如此，我們可能就多個方面承受越來越大的勞工及分包成本壓力。我們提供物業管理服務所在地區（特別是中國的京津冀地區）的整體薪酬水平一直呈上升趨勢。由於此上升趨勢，我們面對支付予僱員及分包商的費用增加的壓力。由於我們擴充業務，我們預期將增加人手及分包商數目以支持擴大的營運規模。鑑於中國物業管

風險因素

理行業在招聘合資格僱員方面的競爭激烈，我們可能需要以更具競爭力的待遇（如較高薪資）吸引人才。此外，增加人手亦可能帶動其他相關成本（如招聘開支、培訓、社會保險及住房公積金供款）上升。

於往績記錄期內，我們其中一大部分的物業管理費乃按包幹制收取，而我們保留所收取的所有物業管理費，但亦承擔與提供服務相關的一切開支，包括勞工及分包成本。倘我們未能將物業管理費調升至足以將勞工及分包成本增幅轉嫁至客戶的水平，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們依賴分包商向客戶提供若干物業管理服務，而我們可能須承擔因分包商所提供的服務而引起或有關與之相關的糾紛及索償的責任。

為完善我們的業務營運，我們委聘分包商向客戶提供若干物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、停車場管理以及公共設施（如升降機及消防安全設備）的維修保養服務。

我們已就篩選及管理分包商制定並實施內部政策。根據有關政策，我們根據多項因素挑選分包商，例如其專業知識和合適性、我們過去的業務關係，以及他們的服務質素和可靠性。我們持續監控分包商的表現，但我們可能無法直接及有效地監察有關服務。我們的分包商可能會以與我們的指示或要求有別的方式行事，或無法或不願意根據與我們訂立的相關分包協議履行其責任。因此，我們可能面對與分包商提供不合格服務相關的風險，包括但不限於令我們的品牌形象及聲譽受損，以及客戶可能提出訴訟及金錢索償。我們可能須就更換表現不達要求的分包商產生額外成本。此外，我們亦可能會被要求就分包商進行的工作向客戶作出彌償。現時無法保證我們能夠根據分包合約向有關分包商收回有關金額。此外，當我們的現有分包合約到期時，我們無法向閣下保證我們將能夠以對我們有利的條款適時重續有關協議或獲得合適的替代選項，又或是否必定能重續有關協議或獲得有關替代選項。

倘發生任何該等事件，我們的服務質素、聲譽、經營業績及財務狀況均會受到重大不利影響。

我們的過往業績未必是日後前景及經營業績的指標。

於往績記錄期內，我們的收益及溢利增長均經歷穩定增長。我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，並進一步增加至二零一八年的約人民幣251.2百萬元，相當於複合年增長率約為46.8%。我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，增長率約為10.9%。我們的

風險因素

純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，並進一步增加至二零一八年的約人民幣37.2百萬元，複合年增長率約為45.6%。我們的經調整純利(不包括[編纂]開支)由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣26.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣34.0百萬元，增長率約為29.2%。然而，我們無法向閣下保證我們日後能保持過往的增長率。再者，我們的未來盈利能力可能受我們日後控制成本及經營開支的能力以及其他不斷演變的監管及經濟因素(可能非我們所能控制)所影響。我們可能無法按計劃或甚至完全無法擴大我們的管理物業組合及總收益建築面積，而此可對我們持續改善業務前景及盈利能力的的能力造成不利影響。因此，投資者不應完全依賴我們的過往表現而預測我們日後的財務狀況及經營業績。

我們於二零一八年及截至二零一八年八月三十一日止八個月錄得經營現金流出淨額，倘我們未能繼續有效管理現金流，我們的業務及財務狀況將會受到重大不利影響。

於二零一八年及截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額分別約人民幣0.9百萬元及人民幣43.3百萬元，主要是由於(i)用於投資財富管理產品的現金及現金等值項目增加；及／或(ii)母集團延長結算主要與我們的物業開發商相關服務有關的貿易應收款項。有關經營現金流出淨額的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

儘管我們主要通過我們的銀行存款及經營活動產生的現金淨額為我們的營運資金需要撥資，惟我們無法向閣下保證我們將能使現金流入的時間和金額與履行付款責任和其他現金流出的時間和金額相匹配。因此，我們可能會有一段時間無法從經營活動產生淨現金。淨經營現金流出可能會削弱我們維持營運靈活性的能力、可能限制我們的必要資本開支，並對我們應付流動資金需要的能力造成不利影響。此外，我們可能因為出現負經營現金流而需要取得足夠的外部融資以為我們的業務營運撥資及應付我們的融資需要及責任。我們無法向閣下保證我們日後將不會出現營運資金減少或淨經營現金流出的情況。倘我們未能維持足夠的營運資金及有效管理現金流，我們可能會面對財務困難及違付款項責任，我們的日常業務活動亦可能會受到不利影響。因此，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們所管理的物業的公共區域出現損毀可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們所管理的物業的公共區域(如大堂、走廊、樓梯、停車場、升降機槽、休憩範圍、戶外露天空間及設備室)可能會因多種非我們所能控制的方式而出現損毀，包括但不限於天災、意外及其他有意或無意的行為。中國法律及法規要求各個住宅社區均須成立特別基金以支付公共區域的維修及保養成本。然而，概不保證有關特別基金將足以承擔所有維修及保養成本。倘特別基金不足以支付所有維修及保養開支，

風險因素

我們可能需要支付短欠金額，其後再向業主委員會收回短欠金額。未能收回短欠金額可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。再者，由於我們計劃透過管理更多物業持續擴大業務，我們所管理的物業的公共區域出現損毀的可能性可能相應增加。

我們業務營運的主要部分集中於京津冀地區，我們容易因該區的趨勢及發展而受到影響。

於往績記錄期內，我們主要就位於京津冀地區的物業提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們自管理位於京津冀地區物業產生的收益分別佔我們總收益的約94.5%、91.2%、87.6%及88.9%。我們預期我們於京津冀地區管理的物業於可見將來將繼續佔我們營運的一大部分。根據灼識諮詢報告，京津冀地區為中國其中一個主要經濟區，中國政府可能不時推出新發展規劃或政策，而此可能對我們的業務營運或該區的物業管理行業造成影響。此外，京津冀地區可能會發生非我們所能控制的不利事件，例如經濟衰退、天災、傳染病爆發或恐怖襲擊。發生任何有關事件均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會遇到資訊科技系統出現故障或中斷的情況。

我們依賴一系列技術解決方案(包括但不限於手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家)，以管理業務營運的核心環節。我們無法向閣下保證不會發生因停電、電腦中毒、硬件及軟件故障、火災、天災、保安漏洞而導致該等系統出現故障或中斷的情況。

我們的資訊科技系統受到干擾或中斷均可能就復原系統而招致額外成本，並可能無法及時和有效地為客戶提供服務，而此會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的手機應用程序鴻坤薈的運作受中國相關私隱及個人資料保護法律、規則及法規所規限，任何不合規情況均可能對我們的業務及聲譽造成重大影響。

我們於二零一八年八月為我們所管理物業的業主及住戶推出綜合一站式在線服務平台鴻坤薈。我們會於業務營運過程中及透過鴻坤薈收集客戶的資料。舉例而言，我們於業主及住戶在鴻坤薈建立在線賬戶及使用所提供的服務時接收、處理及儲存其個人資料。儘管我們已實施一系列措施以確保客戶資料的安全，我們現行的保安措施可能仍然不足夠。有關手機平台的私隱及資料保護法律發展迅速。倘我們未能或被認為未能遵守相關私隱及資料保護法律、規則及法規、我們的資料保護措施，或出現任何保安漏洞以致鴻坤薈內的個人識別資料或數據遭未經授權取得、發放或轉移，

風險因素

則可能須面對針對我們提出執法行動、訴訟或公開制裁。倘我們所管理物業的業主及住戶對我們失去信任或信心，亦可能令有關業主及住戶不再使用鴻坤薈，並令我們的業務及聲譽受到長遠不利影響。

我們面對有關發生工傷及／或意外的風險。

我們的業務營運過程中可能發生工傷及意外。舉例而言，維修及保養服務可能涉及處理工具及重型機械，因此我們的僱員或分包商的僱員提供此等服務時存在有關發生工傷及意外的固有風險。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們於業務營運過程中並無發生任何導致我們的業務、經營業績及財務狀況出現重大不利影響的工傷事故或意外。

儘管如此，我們無法保證日後不會發生可能導致住戶、業主、我們的僱員或分包商的僱員出現財物損失、人身傷害甚至死亡的工傷或意外。我們或須就該等傷害及／或意外(不論是否致命)負上責任。我們亦可能面對由於我們的僱員或分包商的僱員的疏忽及／或魯莽行為而引起的申索。現時概不保證我們及／或分包商投購的意外人身傷害保險將足以或可以涵蓋我們因該等事故或意外而可能蒙受的法律責任、損害或損失。發生工傷及／或意外可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們挽留主要管理團隊及招聘、培訓及挽留合資格僱員的能力。

我們得以持續取得成功，主要是有賴我們的董事、高級管理層及其他主要僱員(例如執行董事吳國卿女士及市場拓展部副總監及營運總監孔令功先生)的努力。倘我們任何董事、高級管理層及其他主要僱員不再為本集團效力而我們無法及時聘請合資格勝任的替任人選，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將某程度上取決於我們就各個業務範疇招聘、培訓及挽留合資格僱員(例如業務發展人員、物業管理人員及財務管理人員)的能力。倘我們無法招聘、培訓及挽留合資格僱員，我們的增長可能受限，而我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們可能面對有關無法偵測、阻止及防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的所有欺詐、疏忽、盜竊或其他不當行為事件的風險。

我們已設立內部控制及風險管理系統，包括我們相信就監察我們的營運並確保整體合規而言屬適當的政策及程序。然而，我們無法向閣下保證該等系統及政策將一直讓我們能及時有效偵測、阻止及防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的

風險因素

欺詐、疏忽、盜竊或其他不當行為並採取補救措施，或根本無效。該等不當行為的例子包括盜竊、破壞財物及於招標期間行賄等犯罪活動。

儘管我們對各方行為的控制有限，我們或因合約或侵權方面之理由而被視為至少須對其行為負有部分責任。我們可能或連同他人成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，並須對我們客戶或第三方所受傷害或損失負責。倘我們未能自涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回有關成本，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的業務擴展至新地區市場以及新產品和服務，或會令我們增加不符合法律及法規的風險。

隨著我們將業務拓展至新地區市場及多元化發展我們提供的服務，我們預期須遵守更多法律及法規。此外，隨著我們營運的規模及範圍擴大，確保遵守適用法律及法規的難度更高，並因而可能面臨更多因不合規而導致的處罰或罰款。倘我們未能遵守適用法律及法規，主管當局或會對我們實施處罰。於往績記錄期內，我們未有根據中國法律及法規之規定為部分僱員登記及／或繳足社會保險和住房公積金供款。有關法律後果及我們所採取的補救及糾正措施的詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致我們的合規成本顯著增加；且若不遵守有關法律及法規可能會產生重大經濟處罰，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到不利影響。

我們視我們的知識產權為我們品牌形象的關鍵，對我們未來業務增長至關重要。我們的業務取得成功主要依賴我們持續利用我們品牌、商號及商標以提高我們品牌知名度及聲譽，以及提供我們的物業管理服務及增值服務時擴展使用我們手機應用程序鴻坤薈的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、我們的市場聲譽及競爭優勢。我們依賴多項商標及版權法例保障我們的知識產權。然而，此等法例可能僅提供有限保障，而防止未經授權使用專有資料存在困難且費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不確定因素且仍在轉變，並可能令我們面對重大風險。倘我們未能及時發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，或根本無法解決，可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們可能需要額外資金支持營運及未來收購，惟未必會按我們可接受的條款獲提供有關資金甚或不獲提供資金，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的投資價值可能會受到負面影響。

經計及手頭現金及現金等值項目、我們的經營現金流量及來自[編纂]估計可供動用[編纂]，董事相信我們的營運資金足以應付我們目前及自本文件日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源以為持續增長或其他未來發展撥資，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。我們不能向閣下保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措資金的能力受限於多項不確定因素，包括但不限於(i)我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；(ii)集資及債務融資活動的整體市況；及(iii)中國及其他地方的經濟、政治及其他狀況。

此外，倘我們通過股權或股權掛鈎融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契約，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。承擔有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能履行有關債務責任或未能遵守任何此等契約，我們或會就有關債務責任發生違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單未必能就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的更多詳情，請參閱本文件「業務－保險」。此外，我們一般要求我們的分包商為其僱員購買意外保險，或就其僱員在我們所管理物業執行職務期間受到的所有傷害負上責任。然而，我們保險的保障範圍未必能就我們於業務營運過程中可能引致的所有潛在申索、損害賠償及法律責任提供適當保障，並可能對我們的業務造成重大不利影響。此外，根據灼識諮詢報告，若干損失或法律責任是目前無法在中國按商業上實際可行的條款投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的損失。倘我們因保險的保障範圍不足或未有投保而須就任何有關損害、法律責任或損失負責，則會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、經營業績、財務狀況及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的內部政策、程序及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或我們分包商的營運可能無法達到相關政府規定。此情況或會導致罰款、暫停營運、失去許可證，而在更為嚴重的情況下，或會導致本公司

風險因素

及／或管理層被針對展開刑事程序。另外，虛假或並無理據的責任申索亦可能會引致負面公眾形象。任何該等問題或情況或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及品牌形象造成不利影響。

我們可能因營運而捲入法律或其他程序，並可能會因而須承擔重大責任。

我們或會與我們所管理物業的(其中包括)業主、住戶或訪客發生爭議並遭到申索。舉例而言，倘我們所管理物業的業主或住戶認為我們的服務低於相關物業管理服務協議內載列的標準，彼等可能對我們採取法律行動。再者，我們或會捲入與我們業務營運所涉其他各方(例如我們的分包商、供應商及僱員，或於我們所管理物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方)的爭議並遭到申索。此等爭議及申索可能會招致針對我們提出的法律或其他訴訟或造成負面公眾形象。

我們亦可能因此招致巨額費用，並須分散管理層注意力及自業務營運撥調其他資源以於有關法律程序為自身抗辯。任何爭議、申索或訴訟均可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與我們的行業有關的風險

中國物業管理行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

根據灼識諮詢報告，中國物業管理行業競爭十分激烈及分散，於二零一八年十二月三十一日行內有逾100,000間營運中公司。有關行內競爭格局的詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」。我們與中國其他物業管理公司(特別是中國物業服務百強企業)在眾多方面競爭，包括(其中包括)服務質素、營運規模、品牌聲譽及可持續資本投入。倘進軍市場的新競爭對手持續增加，或我們的競爭對手增加其所提供產品的多樣性以捕捉新興商機，我們行業的競爭或會更趨激烈。與我們相比，我們的競爭對手可能擁有具競爭力的優勢，例如擁有更悠久的經營歷史、與客戶、供應商及分包商之間的業務關係更穩固、擁有更雄厚的財務、技術及其他資源以及在中國擁有更廣泛的地理覆蓋率。因此，此等物業管理公司可能在發展、擴充及宣傳其業務及服務方面具備更大優勢。

概不保證我們將能於激烈的市場競爭中繼續有效競爭，或維持或提高我們的市場地位。倘無法與中國其他物業管理公司成功競爭，或會阻礙我們增加收益、盈利能力以及市場份額的潛力，而此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們容易受到中國物業管理行業的監管發展及市場趨勢所影響。

我們力求確保我們的業務營運符合中國物業管理行業的監管制度。中國政府不時頒佈有關物業管理行業的新法律及法規。舉例而言，於二零一四年十二月，國家發改委發出《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)(「通知」)，要求相關省級當局廢除對住宅物業的所有價格控制或指導政策(保障性住房及前期物業管理服務合同除外)。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，則仍由中國政府決定實行指導價。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－物業管理企業的收費」。

我們預期住宅物業的價格控制將根據通知逐漸放寬。儘管如此，我們的物業管理費在地方實行通知的法規生效前將繼續受到價格控制。價格政策可能對我們的盈利能力造成負面影響，此乃由於該等限制可能對我們可就物業管理服務收取的費用水平設限。倘我們的經營成本及開支增加，但我們未能充份上調物業管理費價格以將成本的增幅轉嫁至我們客戶，我們的利潤率或會減少或甚至出現負利潤率，因而對我們的財務表現造成重大不利影響。

中國政府可能頒佈有關物業管理行業其他範疇的新法律及法規。倘此等監管變動增加我們的合規及營運成本，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們容易受到中國房地產行業的監管發展及市場趨勢所影響。

作為物業管理服務供應商，我們的營運及表現很大程度上依賴我們物業管理組合範圍及我們管理的總建築面積，而上述兩者則受中國房地產行業的發展及趨勢所影響。中國政府或會不時頒佈有關房地產行業的新政策、法律及法規，將很可能影響我們物業管理服務的增長潛力。有關適用於我們業務及服務的法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

中國政府已於近年實施一系列措施以控制經濟增長。特別是，中國政府已推行不同的限制措施以遏止房地產市場的投機活動，例如對物業發展的土地供應實施監控、外匯管制、限制對物業發展的融資、對中國房地產市場的物業銷售及外國投資徵收額外稅項及徵費。中國政府可透過該等政策及措施限制或減少物業發展活動、限制商業銀行向物業買家批出貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響

風險因素

我們提供服務的物業的交付時間表和入住率。任何有關措施及／或限制或會影響中國房地產市場整體發展，因而限制我們物業管理服務的增長潛力，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們須就我們的營運取得多項政府批准及執照，而失去或無法取得或重續任何或全部該等批准及執照均可對我們的業務造成重大不利影響。

我們須取得及持有若干批准、執照、許可證及證書以於中國提供我們的物業管理服務。我們或會在達成為及時取得或重續我們營運所需的一切批准、執照及／或許可的必要條件時遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。我們須於此等批准、執照及／或許可到期前重續，以確保我們符合相關監管規定，以讓我們可經營我們的業務而不受任何干擾。我們亦不能保證我們將能立即就我們的服務適應可能不時生效的新法例及法規。因此，倘若我們未能取得或重續所需政府批准、執照及／或許可，或就此遭遇重大延遲，我們可能不能繼續實施我們的發展計劃，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們的業務營運可能受到源自中國湖北省武漢市的新型冠狀病毒爆發所影響。

由新型冠狀病毒(2019-nCoV)引致的呼吸道疾病最早於二零一九年底在中國湖北省武漢市爆發，並在中國境內乃至全球不斷擴散。新型冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於二零二零年一月二十三日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖隔離該市。其後中國其他主要城市亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制冠狀病毒爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於二零二零年一月三十日，世衛宣佈新型冠狀病毒(2019-nCoV)爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過[20]個國家和地區，其中湖北省錄得最多死亡宗數，且死亡人數和感染個案數目亦持續上升。是次爆發可能導致大量死亡個案，而此很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(特別是武漢市及湖北省)房地產市場可能受到不利影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。我們無法確定疫情受控的時間，亦無法預測疫症爆發將會造成暫時性或是長久影響。倘冠狀病毒的爆發未能於短期內得到有效控制，我們的業務營運及財務狀況或會由於房地產市場前景轉變、經濟增長放緩、營商氣氛趨於負面或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。

風險因素

我們面對與中國乃至全球發生流行病、恐怖主義行為、戰爭及其他災難有關而非我們所能控制的風險。

天災、傳染病、恐怖主義行為、戰爭或非我們所能控制的其他因素可能會對我們已經或計劃經營業務的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中部分市場位於中國某些容易遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在戰爭、恐怖襲擊或傳染病（例如冠狀病毒、伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、禽流感病毒株、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)）影響或威脅的地區。嚴重的天災可能會導致重大的人命傷亡及資產損毀，並導致我們的業務營運中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。恐怖主義行為或戰爭亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、中斷我們的業務營運並對客戶的財務狀況造成不利影響。非我們所能控制的任何該等因素及其他因素可能造成中國乃至全球的整體營商環境出現不確定因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

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。

我們的所有業務及所有收益均來自我們在中國的業務營運。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法制發展影響。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、發展水平、投資控制、增長率及外匯管控。於一九七八年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。中國經濟自當時起逐步轉變為具有社會主義特色的市場導向經濟。

在過去約四十年中，中國政府落實經濟改革措施，在發展中國經濟發展方面利用市場力量。許多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。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營運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增長，但不同經濟領域在不同期間和不同地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘得以增長，有關增長將會穩定一致。經濟增長放緩可能對我們的業務造成負面影響。例如，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

風險因素

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將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，倘若令對我們服務的需求減少，此可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國法律制度的不確定性可能對我們造成重大不利影響及限制 閣下可獲得的法律保護。

中國法律制度具有固有的不確定性，這些不確定性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營運均位於中國，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之指導性有限。中國政府一直在發展商業法制度，並在制定及實施涉及經濟事務和事宜的法律法規方面，比如企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易，已取得了重大進步。

然而，許多該等法律法規相對較新。公佈的裁決數量有限，而且其實施和解釋可能存在不確定性，未必與其他司法權區一樣具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在某種程度上是基於可能具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反了該等政策和規則一段時間之後才知悉已違規。此外，根據這些法律、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都可能拖延甚久，可能導致產生大量成本，並會分散資源和管理層注意力。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易。

人民幣現時不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款亦受中國外匯管制條例約束。我們所有收益均以人民幣計值。我們無法保證在若干匯率下，我們將有足夠的外幣來滿足我們的外匯需求。根據中國現行的外匯法規，我們在經常賬下進行的外匯交易（包括支付股息）毋須經國家外匯管理局事先批准，但我們須呈列有關該等交易的相關文件證據，並通過於中國境內持有開展外匯業務必需的許可證的指定外匯銀行進行交易。然而，我們於資本賬下進行的外匯交易必須事先取得國家外匯管理局的批准。

根據現行的外匯管理規定，於[編纂]完成後，在符合若干程序性要求的前提下，我們將能夠以外幣支付股息，而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，概不保證有關以外幣支付股息的外匯政策將於未來繼續。此外，任何外幣不足可能會限制我們取得充足的外幣以向股東支付股息或滿足任何其他外匯要求的能力。

風險因素

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。自一九九五年至二零零五年七月二十日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自二零零五年七月二十一日起，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。於二零一五年十一月三十日，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，決定自二零一六年十月一日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日圓及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。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。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度作出進一步變更，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，而我們的[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對就我們的股份應付的任何股息的價值及金額產生負面影響。舉例而這，人民幣兌港元大幅升值可能令由[編纂][編纂]或日後為營運撥資而進行融資活動所得款項轉換為人民幣的所得金額減少。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。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用[編纂][編纂]對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，於使用[編纂]或任何進一步[編纂]的[編纂]時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們向我們在國內的中國附屬公司提供以撥付其業務所需的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。我們無法向 閣下保證今後我們是否能就向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或甚至無法取得有關登記或批准或完成有關程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們運用[編纂][編纂]及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們為業務撥資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

閣下可能難以向我們、我們居於中國的董事或高級管理層送達傳票或強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產及大部分執行董事及高級管理層均位於中國。因此，可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們、大部分董事或高級管理層送達傳票。此外，中國尚未與英國、日本及其他眾多國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，在其他司法權區取得的法院判決可能難以或無法在中國獲得認可和執行。

於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府訂立《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》（「《二零零六年安排》」）。根據《二零零六年安排》，如果任何指定的中國法院或任何指定的香港法院在依據書面法院選擇協議的民商事案件中已作出須支付款項並具有執行力的終審判決，則任何一方當事人可向相關中國法院或香港法院申請認可及執行該判決。如果爭議雙方並未同意訂立書面法院選擇協議，則不可能在中國執行由香港法院頒佈的判決。此外，《二零零六年安排》對於「具有執行力的終審判決」、「特定法律關係」及「書面形式」有明確規定。不符合《二零零六年安排》的終審判決可能無法在中國法院被認可和執行。

於二零一九年一月十八日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「《二零一九年安排》」）。根據《二零一九年安排》，任何一方當事人可按《二零一九年安排》所載之條件向相關中國法院或香港法院申請認可及執行民商事案件的有效判決。儘管《二零一九年安排》經已簽署，惟仍不清楚其何時生效，且根據《二零一九年安排》所作出的任何行動的結果及成效尚不明確。現時概不保證符合《二零一九年安排》的有效判決可於中國法院被認可和執行。

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。

根據二零零八年一月一日起生效並於二零一七年二月二十四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。

風險因素

國家稅務總局於二零零九年四月二十二日頒佈《國家稅務總局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》(「《八十二號文》」)(於二零一七年十二月二十九日修訂)，載列了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《八十二號文》，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)負責日常業務營運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均位於或存置在中國；及(iv)最少一半以上具有投票權的企業董事或高級管理層在中國居住。此外，《八十二號文》亦規定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則認定。此外，頒佈《八十二號文》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)》(「《四十五號公告》」)(於二零一一年九月一日生效，並於二零一五年六月一日、二零一六年六月二十八日及二零一八年六月十五日修訂)，提供實施《八十二號文》的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備案義務。《四十五號公告》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。雖然《八十二號文》和《四十五號公告》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，但是《八十二號文》可能反映了中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。我們的所有高級管理層成員目前均居於中國。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%納稅可能令我們用於業務營運的資金減少。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何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司法權區之間規定的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(在中國沒有設立據點或營業地點，或相關收入與其已設立的據點或營業地點並無實際關連)投資者源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者因轉讓股份所收取的任何收益若被認定為源於中國境內的收入，則須按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，則作別論。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)所收取源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者因轉讓股份所收取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。

風險因素

儘管我們的所有業務均在中國經營，但倘若我們被認為是中國居民企業，則現時未能清楚界定我們就我們的股份派付的股息或因轉讓股份所收取的收益是否會被認定為源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們的非中國居民投資者轉讓股份所收取的收益或我們向其派付的股息徵收中國所得稅，則閣下於我們的股份的投資價值可能會受重大不利影響。此外，我們的股東居住所在的司法權區若已經與中國簽署稅收協定或安排，則可能無資格享受相關稅收協定或安排項下的利益。

有關中國居民進行境外投資活動的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派付股息或作出分派的能力及我們增加對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局在二零一四年七月頒佈了《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》（匯發[2014]第37號）（「《三十七號文》」），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《三十七號文》及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須到當地國家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公司（「特殊目的公司」）的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動進行登記。倘若已登記的特殊目的公司的基本信息或重要事項發生變更，該等中國居民也須到國家外匯管理局作相應的變更登記，例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特殊目的公司的出資或股份轉讓或交換或特殊目的公司合併或分立等。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》，自二零一五年六月一日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家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，若我們未能遵守《三十七號文》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到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派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。

我們致力於遵守，也確保受法規約束的股東遵守相關規則。若我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東日後未能遵守相關法規規定，則可能會使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法一直完全知悉我們所有中國居民股

風險因素

東的身份，我們也無法經常及時強迫我們的股東遵守《三十七號文》的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對《三十七號文》的要求作出不同的詮釋。

中國法律及法規對外國投資者收購中國公司的若干情況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。

中國多項法律及法規（包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部在二零一一年八月二十五日頒佈並自二零一一年九月一日起生效的《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。這些程序和要求包括：在某些情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易之前須通知商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律及法規同時要求對一些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及法規，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、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。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，而且獲取任何所需批准的手續（包括商務部的批准），亦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。

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。

於若干期間中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實行政策以控制通貨膨脹，例如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率以限制信貸的提供。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。若沒有中國政府的緩解政策，

風險因素

嚴重的通貨膨脹可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。概不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放緩，及對我們服務的需求減少。

與[編纂]及我們的股份有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定能形成交投活躍的市場。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能形成或維持活躍的公開市場。我們的股份初步[編纂]是經由我們與[編纂]／[編纂]（為其本身及代表[編纂]）商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後在交易市場出現的價格。我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]。然而，即使獲得批准，在聯交所[編纂]並不保證(i)將形成股份活躍的交投市場；(ii)倘形成有關交投市場，其將於[編纂]完成後繼續存在；或(iii)股份市價將不會跌至低於[編纂]。

股份成交價及成交量或會波動，因而可能導致於[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大虧損。

股份成交價及成交量或會因多項因素而大幅及快速波動，當中許多因素超出我們的控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變動；
- 證券分析師的估計或市場對我們經營業績及／或財務表現的認知的變動；
- 投資者對我們的認知及整體投資環境的變動；
- 我們有關重大收購、出售、策略聯盟或合資企業的公佈；
- 我們或競爭對手的主要人員的聘用或流失；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司的經營及股價表現、其他行業及超出我們控制的事件或因素；
- 我們發行在外股份的成交量波動或禁售或其他轉讓限制解除或我們銷售額外股份；及

風險因素

- 香港、中國及世界其他地區的整體經濟、政治及股市狀況。

此外，近年來，股市整體上經歷了顯著的價格及成交量波動，其中部分波動與上市公司的經營業績並無關聯或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能對股份市價造成不利影響。

[編纂]的定價與買賣之間將有時間差距，[編纂]於開始買賣時的價格可跌至低於[編纂]。

股份[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份在股份交付（預計為[編纂]之後的短期內）之後始能開始在聯交所買賣。因此，投資者在該期間內可能無法出售或以其他方式買賣股份。因此，由[編纂]起至股份開始買賣日期止期間內，股份持有人須面對因出現不利市況或其他不利事態發展而導致股份成交價於開始買賣時跌至低於[編纂]的風險。

潛在投資者將因[編纂]而面對即時攤薄影響，且可能因日後股本融資而面對進一步攤薄影響。

因[編纂]將遠遠超逾有形資產減去總負債後的每股股份價值，因此於[編纂]中購買[編纂]的潛在投資者將面對即時攤薄影響。因此，倘若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為其股份而支付的金額。

我們日後可能需要籌集額外資金以撥付進一步擴展或就新發展或其他用途所需。倘透過發行本公司新股本或股本掛鈎證券（而並非按比例向現有股東發行）籌集額外資金，該等股東在本公司的持股百分比可能減少，而該等新證券賦予的權利及特權可能較我們的股份所賦予者更優先。此外，相關新證券可能附帶優先權利、購股權或優先購買權，因而較股份有較高價值或優先權。

我們無法就我們日後會否、何時及以何種形式就股份宣派及支付股息作出保證。

宣派股息乃由董事會建議，並須遵守適用法律法規及經股東批准方可作實。日後將予宣派及支付的任何股息金額將視乎（其中包括）我們的經營業績、營運資金、現金流量、未來營運、盈利能力、盈餘及資本規定，以及我們的整體財務狀況及董事會認為可能有關的其他因素而定。於往績記錄期，我們分別宣派及支付零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元的股息。於往績記錄期後及直至最後實際可行日

風險因素

期，我們並無向當時股東宣派及支付任何股息。有關股息的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們的過往股息分派不應被視為本公司未來股息分派政策的指標。

我們可酌情決定如何動用[編纂][編纂]，而閣下不一定會同意我們對該等款項的用途。

我們的管理層可能將[編纂][編纂]用於閣下不一定同意或不會產生有利回報的用途。我們計劃將[編纂][編纂]用於(i)擴大我們於中國的地理據點及經營規模；(ii)開發及提升我們的資訊系統及技術創新；(iii)擴展我們的增值服務；(iv)員工發展；及(v)一般營運資金。有關我們[編纂]擬定用途的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。我們的管理層將可酌情決定我們[編纂][編纂]的實際應用。透過投資我們的股份，閣下將資金委託予我們的管理層，對於我們將對[編纂][編纂]作出的具體用途，閣下必須依賴我們管理層的判斷。

我們的控股股東或會對本公司施以重大影響，且彼等之利益未必與認購[編纂]股份的股東的利益一致。

緊隨[編纂]完成後，於未計及行使[編纂]後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]%。因此，彼等將能對須徵得股東批准的一切事宜施以重大控制及影響力，包括選舉董事及重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權、除非相關守則規定彼等須放棄表決，則作別論。上述的所有權集中可能引致阻礙、延遲或阻止原本有利於股東的本公司控制權變動。控股股東的利益可能有別於本公司或其他股東的利益。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以與本公司或其他股東利益有所衝突的策略目標經營業務，本公司或其他有關股東或會處於不利位置或受到損害。

在公開市場出售或被認定出售大量股份或會對股份的市價構成不利影響。

倘我們的股份或其他有關證券日後於公開市場上遭大量出售，或發行新股份或其他有關證券，或預期可能發生該等出售或發行，則股份的市價可能會因此下跌。我們無法保證大股東將不會出售其股權。倘我們的任何大股東出售大量股份，或會對股份當前市價造成重大影響。

風險因素

控股股東所持股份受限於若干禁售承諾，有關詳情載於本文件「[編纂]」。該等股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

由於本公司在開曼群島註冊成立，而開曼群島法例與香港或其他司法權區的法例對少數股東的保障可能有所不同，故投資者在行使其股東權利時可能遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受到大綱、章程細則、開曼群島公司法及開曼群島適用的普通法規限。開曼群島法例或與香港或投資者身處的其他司法權區的法例有所不同。因此，少數股東或未能根據香港或有關其他司法權區的法例享有相同權利。有關保障少數權益股東的開曼群島公司法概要載列於本文件附錄四「3.開曼群島公司法」一節。

與於本文件作出及來自其他來源的陳述有關的風險

我們無法擔保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、預測及統計數據來自中國政府機構、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]及[編纂]或其各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經上述各方獨立核實。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並不一致，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與市場慣例存在差異，本文件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制基準相同，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確定因素影響。

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、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」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他和類似表述因與本公司或我們的管理層有關，乃旨

風險因素

在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。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。在符合上市規則的規定或聯交所的其他規定之前提下，不論因出現新資料、未來事件或其他情況，我們亦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。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。