

風險因素

閣下於投資我們的H股前，應審慎考慮本文件的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素。閣下應特別注意，我們乃於中國註冊成立，而本集團的全部業務乃於中國經營，中國的法律及監管環境可能有別於在其他國家及地區現行者。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險而受到重大不利影響。我們H股的市價可能因任何該等風險而大幅下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

我們相信我們的營運涉及若干風險，其中很多風險並非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們現階段未知，或下文並無明示或暗示，或我們目前視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、財務狀況及經營業績。閣下應根據我們面對的挑戰（包括本節所討論的挑戰）考慮我們的業務及前景。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景和經營業績的指引，且我們未必能按計劃達成未來增長。如我們無法有效管理任何未來增長，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

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長穩定，但我們無法向閣下保證我們可以在未來維持這種增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本和運營支出，而隨着業務的擴展，這些支出可能會增加。成本和運營支出增加所帶來的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長。此外，我們可能會繼續投入資源發展經營性業務，特別是開發我們專有的「怡己」品牌系列。這一舉措可能會對我們的短期盈利能力產生負面影響。如果我們發展經營性業務的努力無效而導致未能增加收入，則我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到負面影響。而且，我們可能基於各種原因而未能維持過往增長率、收入及毛利率，詳情如下：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產行業及物業管理服務市場發生變化；

風險因素

- 對我們收入和利潤增加的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長；
- 在市場競爭中失敗及喪失市場份額；
- 未能與現有客戶重續物業管理服務協議或獲得新物業管理服務協議；
- 未能維持與業務夥伴的關係；
- 中國勞工成本增加；及
- 應付第三方分包商的費用增加。

由於該等原因及其他因素，我們無法保證我們日後的收入會有所增加，或我們將繼續維持穩定的收入及利潤增長率。因此，投資者不應以過往業績作為我們未來財務或經營業績指標的依據。

自成立以來，我們一直力圖透過增加我們在現有及新市場所簽訂的物業管理服務協議的數目及相對應的在管建築面積而進行擴展。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為13.2百萬平方米、16.4百萬平方米及19.9百萬平方米。更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的戰略－進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力」一節。然而，我們的擴展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃擴展業務。除上述因素外，我們的擴展計劃可能受到多項因素（其中大部分非我們所能控制）影響。該等因素包括：

- 中國可支配個人收入的變動；
- 適用法律及法規變動；
- 物業管理及相關服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們吸引、招聘、挽留及培訓符合崗位要求的僱員的能力；
- 我們挑選合適第三方分包商及供應商並與其合作的能力；

風險因素

- 我們了解由我們提供物業管理及相關服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶和住戶需求的能力；
- 我們適應尚無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管環境以及稅務環境及符合合規要求；
- 我們在新市場利用品牌在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

無法保證我們將繼續獲金融街聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業

於往績記錄期之前或期間，我們的大部分物業管理項目與金融街聯屬集團所開發的物業有關。我們在金融街聯屬集團中主要與我們的聯屬公司金融街控股進行合作。我們與金融街聯屬集團保持緊密關係，並為金融街聯屬集團開發的各種物業管理項目提供物業管理及有關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們物業管理及有關服務產生的收入中分別有83.5%、83.4%及81.1%，及我們在管建築面積中分別有72.5%、69.1%及66.4%來自金融街聯屬集團所開發的物業。金融街聯屬集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理項目的能力。

我們無法向閣下保證，金融街聯屬集團將聘請我們作為其物業管理服務提供商，或將在其開發的任何物業中將我們優先於其他服務提供商。倘我們無法以獨立物業開發商所開發的物業補足短缺業務，我們的增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們無法向閣下保證我們能按對我們有利條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議或重續現有的物業管理服務協議

我們的收入主要由我們為物業開發商、業主及業主委員會提供物業管理服務協議下的物業管理服務所產生。我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力對於維持業務的持續增長至關重要。於往績記錄期，我們透過招標、競標或磋商過程自金融街聯屬集團及獨立第三方獲得新物業管理服務協議。物業開發商、業主及業主委員會選擇物業服務企業取決於多項因素，包括但不限於物業服務企業所提供服務質量、聲譽、定價水平、經營歷史及提供定制服務的能力等。我們無法向閣下保證我們能夠在未來按對我們有利或可接受的條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議。我們的努力可能會受到我們無法控制因素阻礙，該等因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、不斷演進的政府法規以及物業管理行業內的供求動態。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們提供物業管理及相關服務產生的收入分別佔總收入的98.3%、98.3%及98.2%。我們無法向閣下保證我們的物業管理服務協議不會於屆滿前終止，或會於合約年期屆滿時獲續約。大量物業管理服務協議終止或不獲續約，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。

我們於往績記錄期的大部分收入由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展。

於往績記錄期，我們的大部分收入乃由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關收入分別為人民幣531.8百萬元、人民幣591.3百萬元及人民幣646.8百萬元，分別佔我們總收入的70.3%、67.6%及64.9%。一般而言，我們向商務物業提供物業管理及相關服務的毛利率，於往績記錄期均高於向非商務物業提供服務的毛利率，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，管理商務物業的毛利率分別為25.3%、22.5%及24.6%，而同年管理非商務物業的毛利率則分別為5.5%、11.9%及10.5%。然而，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展，從而將會對我們的毛利率造成不利影響。

風險因素

COVID-19疫情可能會影響我們的業務運營，COVID-19首次於中國武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年底首次在中國湖北省武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延。COVID-19這一新型病毒被認為具有極高的傳染性，並可能對公共衛生構成嚴重威脅。2020年1月23日，中國政府宣佈將武漢封城，旨在阻斷疫情向外擴散。自此，中國其他主要城市以及其他國家和地區採取了出行限制等嚴厲措施，以阻止COVID-19疫情。WHO正密切關注及評估疫情。2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際關注的突發公共衛生事件。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至全國以及全球其他國家及地區，死亡人數及感染人數持續攀升。該疫情已造成大量人員死亡，並很可能對中國尤其是武漢及湖北省的民生及經濟造生不利影響。中國尤其是武漢及湖北省的房地產市場可能受到不利影響。房地產市場的前景、經濟下滑及／或商業氣氛低迷可能對物業管理市場帶來潛在的直接影響，例如我們的客戶拖欠或延遲支付物業管理費，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。儘管如此，持續COVID-19疫情可能因旨在減緩COVID-19進一步擴散而採取的嚴厲措施導致失業率上升，從而可能帶來嚴重的社會及經濟影響。根據國家統計局的資料，自COVID-19疫情以來，2020年1月、2月及3月的城鎮失業率分別為5.3%、6.2%及5.9%，而截至2019年底，城鎮失業率為5.2%。因此，物業管理及增值服務可能被視為是多餘的，住戶可能不願繳納及拖欠物業管理及增值服務費。截至2019年12月31日，我們在全國10個省份及直轄市共管理144項物業。截至最後實際可行日期，我們在湖北省武漢管理一個住宅物業售樓處及展示廳，截至2019年12月31日在管建築面積約3,600.0平方米，佔截至2019年12月31日我們在管總建築面積的約0.02%。由於COVID-19疫情，我們的業務營運面臨若干風險，其中包括：

- 近期我們可能因COVID-19無法如期向武漢及其他城市的客戶按時收取費用；
- 近期我們可能因COVID-19無法按計劃在湖北省及其他地區進一步擴張我們提供物業管理服務及增值服務業務，我們的招投標程序可能會推遲，這可能會對我們的業務擴張產生不利影響；
- COVID-19在我們的在管項目內傳播可能會損害我們的聲譽；

風險因素

- 我們或會就我們所進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，這可能會導致虧損；
- 我們已訂約提供物業管理及相關服務的物業交付或會延遲交付；及
- 倘任何員工疑似感染流行病，我們或須隔離部分或全部員工，或須對社區進行消毒，以防止病情擴散。

發生上述任何事件均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。前往我們經營所在城市的海外患者可能會影響當地人口及我們在當地的業務營運。此外，有關疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們營運所在地區的政府均可能會採取監管或行政措施隔離受影響的地區，或採取其他措施控制傳染病的爆發，加之主要行業的業務中斷，可能會對中國的整體商業氛圍及環境造成不利影響，進而可能導致中國乃至世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19爆發，世界各地政府均已採取出行限制及／或封城以控制其傳播。隨著疫情持續蔓延至世界各地，更多的國家可能會採取類似或更嚴格的抑制措施。無法保證當前的抑制措施行之有效。然而，當前的抑制措施及任何未來的抑制措施均可能對全球範圍內的商品及服務的製造、進出口以及消費產生重大不利影響。供需下降可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國乃至世界經濟增長收縮或放緩可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。

我們無法確定COVID-19疫情何時會得到完全控制，亦無法預測影響將是短期還是長期存在。若COVID-19疫情無法在短期內得到有效控制，我們的業務及財務狀況可能因房地產市場的前景轉變、經濟增長放緩、商業氣氛低迷或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。儘管我們已密切跟蹤僱員的健康狀況，且並無收到任何COVID-19確診或疑似病例的報告，仍亦無法保證僱員不會受感染，在此情況下，我們的設施可能須停工，僱員或須隔離。此外，不能保證日後不會發生另一重大COVID-19或爆發其他疾病。倘若發生任何該等事件，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。

風險因素

倘我們未能控制提供包幹制物業管理及相關服務的成本，則我們可能會蒙受損失及我們的利潤率可能會下降

我們主要以包幹制方式提供物業管理及相關服務產生收入，該收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月13日止年度我們物業管理及相關服務服務收入（不包括租金收入）的98.7%、98.8%及98.7%。以包幹制方式，我們按每月每平方米預定的固定價格收取物業管理費，即所提供物業管理及相關服務的「全包」費用。該等管理費用並無隨我們產生的實際物業管理費用金額而變化。我們將向業主或物業開發商收取的全部物業管理費用確認為收入，並將與提供服務有關的實際費用確認為銷售及服務成本。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合全面收益表主要項目的說明－按收入模式劃分」一節。

倘我們按包幹制所收取的物業管理及相關服務費總額不足以補足我們物業管理及相關服務的所有成本，且我們未能通過節省成本的措施降低成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因而，我們可能招致損失，進而導致毛利率下降。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們以包幹制方式管理的14、17及19項在管物業分別產生毛損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自該等虧損物業產生的虧損分別為人民幣13.5百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣10.8百萬元。該等虧損項目產生的虧損主要是由於緊隨新項目開始後就(i)僱用員工、(ii)翻新物業及採購設備的一次性費用；及(iii)升級系統以改善該等項目的整體狀況以達到我們的服務標準產生的相對較高的費用。隨著項目的推進，虧損可能逐年減少。截至2019年12月31日，截至2017年及2018年12月31日的14個及17個虧損項目中已分別有7個及12個因我們的成本節約措施而扭虧為盈。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的收入模式－按包幹制收取的物業管理費」一節。

倘扣除提供物業管理及相關服務的成本後存在營運資金短缺情況且我們無法提高物業管理費，我們會尋求削減成本以減少差額。然而，我們未必能夠成功地通過節省成本的舉措（如運營自動化措施以降低勞動成本及節能措施以降低能源成本）以減輕該損失，且我們節省成本的努力可能會對我們物業管理及相關服務的質量產生負面影響，進而會進一步降低物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶支付物業管理費的意願。

風險因素

我們可能無法向物業開發商、業主、租戶及住戶收取到物業管理費，因此可能導致應收款項減值虧損

我們可能在向物業開發商、業主、租戶及住戶收取物業管理費方面遇到困難。此外，我們無法向閣下保證收取逾期物業管理費的措施將有效或使我們能夠準確預測未來的收款率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣3.2百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣8.4百萬元。我們的物業管理費收取率，是將我們在一段時間內自物業管理服務實際收到的物業管理費除以同期累積的應付給我們的物業管理費總額計算，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別約為95.3%、95.7%及94.0%。我們的管理層估計及相關假設已根據我們可獲得的資料作出，但若得悉新資料，此等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備因任何新資料而變得不足，我們可能需要就貿易應收款項減值撥備作額外撥備，而這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向物業開發商、業主、租戶及住戶收取物業管理費或收取有關費用時受到重大拖延，我們的現金流量及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

酬金制模式下我們可能無法代表所管理物業的業主、物業開發商、租戶及住戶收回所有款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們在酬金制模式下來自物業管理及相關服務的收入分別佔我們物業管理及相關服務總收入的1.3%、1.2%及1.3%。當我們簽訂合同以酬金制管理物業時，我們基本上作為物業開發商、業主及租戶的代理人。除部分商務物業的物業管理費存於公司名下與業主的共管賬戶外，由於部分物業的管理處沒有單獨的銀行賬戶，因此與這些管理處相關的交易均通過我們結算。截至報告期末，倘營運資金不足以補足產生並由我們支付的費用（為了在相關項目安排物業管理及相關服務之目的），根據我們對未來期間可收回性的評估，該差額將被確認為成本或應收款項。

一般而言，住宅物業的業主及租戶數目大於其他類型物業。因此，就住宅物業而言，管理層需要估計以確定代表業主及租戶作出的付款是否能收回。我們會考慮若干

風險因素

因素來確定代表業主及租戶作出的付款是否有減值損失的客觀證據，包括後續結算狀況、歷來撇賬經驗及為了估算應收賬款的未來現金流量而確定的業主及租戶管理費收回率。例如，倘大量物業持續在管理處的應付賬款遠遠高於應收賬款，其財務和流動性狀況可能會惡化，這可能會影響我們代表業主及租戶作出的付款的可收回性。

倘實際可收回性低於預期，或者我們過去的壞賬準備因新信息而變得不足，我們可能需要對壞賬作出更多撥備或已確認虧損，這反過來可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

員工福利開支和分包成本的增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力

於往績記錄期，員工福利開支及分包成本為我們銷售及服務成本中最大的成本組成部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，員工福利開支分別佔我們銷售及服務成本的36.9%、37.3%和36.8%，而我們的分包成本分別佔我們相應年度銷售及服務成本的40.8%、42.5%和45.7%。為了維持和提高我們的利潤率，控制和降低勞動力成本以及其他運營成本對我們至關重要。我們面臨員工福利開支和分包成本上升的壓力，有關成本上升歸因於包括但不限於下列各項因素：

- *上調最低工資*。近年來，我們經營所在地區的最低工資大幅上調，直接影響我們的直接勞工成本以及我們向第三方分包商支付的費用。
- *人數增加*。隨着我們的業務擴展，我們的物業管理人員、銷售和營銷人員以及行政人員的人數將繼續增長。我們還需要留住並不斷招聘合格的員工，以滿足我們不斷增長的人才需求，這將進一步增加我們職工的總人數。此外，隨着我們繼續擴大業務規模，我們將需要越來越多的分包商。人員增加也增加了其他相關費用，例如與培訓、社會保險基金和住房公積金以及質量控制措施有關的費用。
- *延遲實施管理數字化、服務專業化、程序標準化和操作自動化*。我們開始為特定物業提供物業管理及相關服務，與對該物業實施管理數字化、服務專業化、程序標準化及操作自動化措施以降低勞工成本之間存在時間差。在我們大規模實施這些措施之前，我們能減輕勞工成本增加影響的能力有限。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提高效率。倘我們無法實現這一目標，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴第三方分包商進行某些物業管理及相關服務，並可能因此對向客戶提供不合標準的服務或與該等分包商發生的糾紛負責

我們將某些物業管理及相關服務（主要包括安保、清潔及維護服務）分包給第三方分包商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的分包成本分別為人民幣249.6百萬元、人民幣303.6百萬元及人民幣367.8百萬元，佔相應年度我們銷售及服務成本總額的40.8%、42.5%及45.7%。我們可能無法像由我們自己直接提供服務那樣有效地監控他們提供的服務。他們可能會採取違反我們或客戶的指示或要求的行為，或者不能或不願履行其義務。因此，我們可能與我們的分包商發生爭議，或者可能需要對其行為負責，這些行為可能損害我們的聲譽，負擔額外費用和業務受干擾，並可能使我們面臨訴訟和損害索賠。

我們無法向閣下保證，在我們與現有第三方分包商的協議期滿後，我們將能夠按照對我們有利或我們可接受的條款續訂此類協議或及時找到合適的替代方案，或者根本不能。

此外，倘我們的第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或者無法輕易獲得穩定的合資格員工或未能適當地或及時履行其義務，工作進程可能會中斷。第三方分包商工作進程的任何中斷可能會導致我們的客戶與我們之間的合同違約。任何此類事件都可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們的物業管理服務協議有可能是在未通過必要招投標程序的情況下獲得

如我們的中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規，訂立住宅物業的前期物業管理服務協議時通常需要經過招投標程序。根據相關地方部門的規定，訂立向商務物業提供物業管理服務的部分協議亦需要經過招投標程序。此外，若中國政府、公共機構及組織以公共財政資金委聘物業管理服務供應商以獲得物業管理服務，在中國法律法規的規定下亦可能需要經過公開招標程序。

風險因素

截至2019年12月31日，我們有25⁽¹⁾份來自物業開發商的前期物業管理服務協議未按照《中華人民共和國招標投標法》全面通過招標投標程序，包括向地方當局報備招標結果。選擇物業管理服務供應商訂立上述物業管理服務協議時未進行相關招標投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據中國法律顧問告知，住宅物業開發商於訂立前期物業管理服務協議時如未遵從中國法律的招投標規定，則或須在限期內採取補救措施及繳付罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業服務企業未經招投標程序而簽訂物業管理服務協議會遭受行政處罰。此外，相關中國法律法規並無明確規定物業管理服務協議的有效性會否會因無招投標程序而受影響。根據《中華人民共和國合同法》的原則及最高人民法院的相關司法解釋，該等物業管理服務協議的有效性應不受影響。然而，未通過招投標程序取得的物業管理服務協議或會被地方法院判定為無效（視不同情況而定）。倘發生該情況，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理及相關服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。

我們的未來兼併收購或投資不一定會成功

我們計劃持續不時評估機會，以兼併收購或投資其他物業服務企業、物業管理產業鏈下游服務提供商（如提供清潔及保安服務的公司）及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。即使我們設法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照對我們有利的或我們所能接受的條款完成兼併收購或投資，甚或根本無法完成該兼併收購或投資。我們的擴展計劃亦可能由於COVID-19疫情而受到不利影響，COVID-19疫情於2019年底在中國武漢首次報告，並在中國及全球範圍內持續擴散。此外，兼併收購或投資於該等標的或會使我們面臨新的運營、監管及市場風險，以及與額外資本需求有關的風險。倘無法確定適當標的或完成該等交易，亦或對交易包含的相關風險應對失當，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

(1) 於2018年自金融街聯屬集團獲得的合約建築面積約為130,000平方米的一份前期物業管理服務協議所涉及的項目仍在開發中，故於截至2019年12月31日仍未由我們管理。

風險因素

此外，即使我們成功地完成一項兼併收購或投資，我們也可能無法從該項交易中獲得預期利益。我們管理兼併收購或投資業務的能力可能受眾多因素影響，包括但不限於所兼併收購或投資業務的性質及規模、在新市場營運的風險、企業文化差異、無法挽留標的業務的人員、無法取得相關政府部門的批准，以及與兼併收購或投資相關的隱藏成本。該等風險亦可能導致我們未能從兼併收購或投資中取得預期利益，且我們可能無法收回就該等交易作出的投資。倘我們無法從該等交易中取得預期利益，可能會對我們的業務戰略及營運產生不利影響。

我們開展的新增值服務未必會按計劃實現增長

除物業管理服務外，我們目前亦提供增值服務，包括停車場管理服務及其他相關服務（即資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、房地產運營服務及其他增值服務等）。於往績記錄期內，我們創設了「怡己」品牌系列，並在我們所管理的物業推廣該品牌相關服務。作為未來擴展「怡己」服務系列的計劃的一部分，我們計劃透過進入裝修及室內裝飾市場以多元化發展我們的增值服務組合。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的戰略」一節。

增值服務的未來發展取決於我們能否了解客戶（包括物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）的需求及喜好。由於客戶喜好不斷變化，我們須了解其新興的需求及消費者喜好，並成功預計可吸引現有及潛在客戶的產品及服務趨勢。開展新服務或拓展新市場須投入大量時間、資源及資金，且此舉未必能實現預期盈利。我們無法向閣下保證，我們將能夠成功開發及推出新服務來滿足客戶的喜好。該等新業務經營亦可能受各種中國法律法規所規限，從而影響我們運營各個方面。如我們未能遵守有關法律法規，可能導致監管機構對我們採取法律程序，情況嚴重時，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產可能發生變化，且該等資產的估值因使用不可觀察輸入數據而存在不確定性，從而可能對我們的財務表現產生不利影響

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，理財產品的投資公允價值收益分別為人民幣3.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期，我們按公允價值計量的金融資產主要包括我們擁有的理財產品，因添置或出售有關資產及於損益中確認期內收益而可能於有關期間出現變動，而期內收益則。此外，有關資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據（如預期年利率）進行估計。任何不可觀察輸入數據的實際變動可能導致該等資產的估值發生變動。倘金融資產的估值變動導致該等金融資產公允價值減少，則我們的淨利潤將受到不利影響。截至2019年12月31日，本集團已將購買的理財產品全部贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無持有任何理財產品。

合營企業及聯營公司的成功取決於非我們所能控制的多項因素，因此，我們未必能實現預期的經濟及其他利益

我們已與第三方成立合營企業及聯營公司，且日後可能會繼續如此行事。該等合營企業及聯營公司的表現已經影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。合營企業及聯營公司的成功取決於多項因素，其中部分非我們所能控制。因此，我們未必能自該等合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。部分公司章程規定，股東大會決議案須經股東一致同意方可通過。因此，該等合營企業及聯營公司涉及多項風險，包括：

- 倘我們與業務合作夥伴出現任何分歧，我們未必能通過若干需要合營企業及聯營公司全體董事或股東一致同意的重要董事會決議案或股東大會決議案；
- 我們可能會與我們的業務合作夥伴就我們各自於合營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；
- 我們的業務合作夥伴可能無法或不願意履行合營安排下的責任，包括其作出所需出資及股東貸款的責任（無論是出於財政困難或其他原因）；
- 我們的業務合作夥伴的經濟或商業利益、目標或商業理念或與我們的有衝突；

風險因素

- 我們的業務合作夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或與我們投資的政策或目標相悖；或
- 我們的業務合作夥伴可能會面對財務或其他困難，影響其履行相關合營安排下的責任。

由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運並無完全控制權，因此我們無法保證彼等過去一直或將會嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業及聯營公司有關的問題，或我們的合營企業及聯營公司將不會違反中國法律法規，而這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。此外，倘並無分佔合營企業或聯營公司業績或股息，我們亦將承受流動資金風險，且我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於聯營公司的投資分別為人民幣21.0百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣22.5百萬元。於聯營公司及合營企業投資的可收回性受限於流動資金風險，並取決於該等被投資公司分派的股息。我們於聯營公司及合營企業的投資不如其他投資產品般容易變現，原因是即使聯營公司及合營企業根據權益會計法錄得溢利，我們於收到股息前並無現金流入。再者，我們因應經濟、財務及投資狀況不斷轉變而迅速出售我們於聯營公司或合營企業的全部或部分權益的能力受到限制。市場受整體經濟狀況、可得融資、利率及市場供求情況等各種因素影響，當中許多並非我們所能控制。我們無法預測能否以有利我們價格或條款出售我們的聯營公司或合營企業權益，或我們能否接納準買家給予的任何價格或其他條款。我們亦不能預測尋找買家及完成相關交易的所需時間。因此，我們於聯營公司或合營企業投資的流動性不足或會重大限制我們應對聯營公司及合營企業業績任何不利變動的能力。此外，倘聯營公司或合營企業不派股息，我們亦將面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績可能受到重大影響。

信息技術系統中斷風險及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們業務中斷並使我們面臨訴訟風險而或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響

我們維護若干內部管理系統用於業務經營、人力資源管理及財務會計。倘我們無法檢測出任何系統錯誤，持續升級信息技術系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延遲情況，從而可能對我們的經營業績造

風險因素

成不利影響。此外，我們可能不時遭遇線上服務平台或客戶服務系統（即我們的微信公眾號及網站）出現系統中斷及延遲的情況。我們的微信公眾號相對較新，且正在不斷演變。我們的微信公眾號或網站的偶爾中斷及延遲將令應用程序（包括報修、投訴及通知服務等）受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力，甚至給客戶招致損失，而我們的客戶可能就其損失賠償而向我們提出法律訴訟，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽產生重大不利影響。

營業中發生的意外可能令我們承擔責任及承受聲譽風險

業務過程中或會發生工傷事故及意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為我們的在管物業的業主及租戶提供維修及維護服務。電梯保養等維修及維護服務涉及重型機械的操作，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或需要對僱員、分包商、住戶或其他第三方的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況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。

負面報道（包括互聯網、社交媒體及自媒體上出現的關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理、所提供服務及客戶投訴的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及H股交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理及所提供服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體關於我們所管理物業、所提供服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現。例如，若客戶負面言論張貼或散佈在我們的微信公眾號、微信朋友圈及其他社交網絡平台，我們可能會遭受負面報道。我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。此外，我們供應商或分包商亦可能因多種原因（如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商或分包商的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對我們外包服務的營銷、推廣造成不利影響，從而間接影響我們的

風險因素

聲譽。此外，關於我們的物業管理服務及相關服務的負面報道或會不時出現，從而導致客戶對我們所提供的服務失去信心。任何該等負面報道（不論真實與否）均可能會對我們的聲譽、業務、財務業績及H股交易價格造成重大不利影響。

我們未必能發現及防止我們的僱員或第三方所犯的欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，從而可能使我們遭受財務損失及面臨政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的盜竊行為可能會令我們承擔賠償責任，且將會損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，我們可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別該等情況。此外，我們未必能夠隨時檢測及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於執行董事及高級管理層的留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力，故任何高級管理層人員或合資格且經驗豐富的僱員離任均可能會影響我們的營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們擁有物業管理行業經驗的執行董事及高級管理層團隊的努力。有關我們執行董事及高級管理層的更多詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人才）的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們將我們的知識產權視作維持客戶忠誠度的重要業務資產，對我們的未來增長非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續有權使用金融街集團授權的「金

風險因素

融街」及「Financial Street」品牌、我們的自有商號及商標來提升品牌知名度及發展我們品牌。知識產權終止及未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－知識產權」一節。

本集團已與金融街集團訂立品牌授權協議，據此，金融街集團同意分別授予本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯（作為獲授權人）獨立的非獨家、不可分發許可及不可轉讓授權使用「金融街」及「Financial Street」品牌。倘金融街集團不再向我們授权使用該等品牌及名稱，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們保護知識產權的措施可提供有限的保護及監察未經授权使用專有信息，該等措施或會困難重重而又耗費不菲。此外，中國規管知識產權的法律在執行能力、範圍及有效性方面尚不確定且仍在不斷演變，可能對我們構成重大風險。倘我們未能發現未經授权使用或未能採取適當措施強制執行我們的知識產權，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們亦面臨第三方成功質疑授權人是否擁有或我們是否有權使用相關商標，或第三方未經授权使用該商標的風險。

我們的保險未必足以承保或可能完全無法承保我們可能遇到的損失及責任

我們不能保證我們的保險範圍將足以或可用於承保我們在業務過程中可能產生的損害賠償、責任或損失。此外，若干損失賠償在中國乃無法以商業上切實可行的條款獲得保險承保，例如因業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而遭受的損失。倘我們須對任何該等損害賠償、責任或損失負責，且保險不足或有關損失未獲保險承保，則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。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。

隨着業務擴展，我們或須遵守國家、省級及地方政府頒佈的規章制度，從而增加我們的不合規風險

於2019年12月31日，我們藉我們、於中國境內的11家附屬公司及40家分支機構管理的144個項目將我們的地理覆蓋範圍擴大至中國的六個地區。隨着我們將業務經營擴展至新的地理區域並擴大所運營的服務範圍，我們須遵守的國家、省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍持續擴展，確保遵

風險因素

守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的機會亦日漸增加。倘未能遵守相關地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，而倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們無法保證我們須繳納的社會保險費將不會增加或我們將不會因未能就社保、公積金登記及／或供款而遭受任何處罰或罰款，任何上述情況的出現均可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索

我們或會不時與我們的客戶（包括我們向其提供物業管理以及增值服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）產生糾紛並遭到其提出的申索。倘彼等對我們的服務感到不滿，則可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律措施。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到其提出的申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均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。

我們使用租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷，或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款

截至2019年12月31日，我們根據22項租賃協議向出租人租賃物業，而該等出租人無法提供有效的所有權證書或其他充分的所有權文件。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室、員工宿舍及「怡己（IZEE）」品牌系列店舖。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。此

風險因素

外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、授權或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而對我們實施更加嚴格的規定。更多詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

截至2019年12月31日，我們並未完成80項租賃協議的行政備案。根據適用的中國有關政府部門規章，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內將租賃協議於有關政府部門進行登記。誠如中國法律顧問所告知，租賃協議的有效性不會因未進行有關備案而受到影響。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，則政府部門可就未妥當備案的每項協議處以最高人民幣一萬元的罰款。根據相關規定，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。我們無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會合作。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們對未進行備案承擔責任，我們可能被有關部門處罰。

我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業服務企業就某些類型的住宅物業及前期物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理服務協議以外的所有住宅物業相關價格控制及指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議管理費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的溢利造成負面影響。倘若按包幹制模式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除酬金後仍不足以補足物業管理開

風險因素

支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據過往經驗，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫削減成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的付款。我們無法向閣下保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

於往績記錄期，我們從物業管理及相關服務產生大部分收入。物業管理及相關服務業務的表現乃主要視乎我們所管理商務物業及非商務物業的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理及相關服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已持續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的業務競爭激烈，存在眾多競爭對手，而倘我們未能與現有和新的競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能受到重大不利影響

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性和當地物業服務企業。隨着我們的競爭對手擴展其服務或新競爭者進入我們現有的或新的市場，競爭可能會加劇。我們認為，我們與競爭對手在許多因素上存在競爭，主要包括業務規模、品牌認知度、財務資源、價格和服務質量。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄、更長的運營歷史、更多的財務、技術、銷售、營銷、分銷和其他資源、更高的知名度和更大的客戶群。因此，這些競爭對手可

風險因素

能能夠投入更多資源來開發、推廣、銷售和支持他們的服務。除了來自成熟公司的競爭之外，新興公司可能會進入我們現有的或新的市場。我們無法向閣下保證，我們將能夠繼續有效競爭或維持或提高我們的市場地位，而如若不能，則可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。過往，中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源分配。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更而受到不利影響。

過往，中國政府實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。此外，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對貨幣兌換及境外匯款施加額外限制。

風險因素

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－外匯相關法規」一節。我們大部分收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

派付股息受中國適用法律所限

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分配利潤中派付。可分配利潤乃我們根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分配利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。給定年度未分配的任何可分配利潤可被保留，並在隨後年度分派。

人民幣幣值波動或會對我們的業務造成不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們亦或會以港元持有大部分[編纂]所得的款項，直至其被用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌港元或其他貨幣可能會予以重新估值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣兌港元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與

風險因素

美元掛鈎)後的現金流量、收入、盈利的價值及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向投資者提供的法律保障

我們的資產及營運主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或協議仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則(部分未有及時公佈甚或根本沒有公佈)而定。因此，我們可能在違反該等政策及規則後一段時間才知悉有關違規。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生大筆開支以及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

自然災害、戰爭、爆發傳染病以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病(如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感、甲型人類豬流感(H1N9)、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症冠狀病毒(MERS)或COVID-19等)以及非我們所能控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響，繼而對國內消費及我們的銷售造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，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。

風險因素

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、洪水、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

國際貿易政策的變動及貿易壁壘或貿易戰的爆發可能對我們的業務及擴展計劃產生不利影響

國際市場狀況及國際監管環境過往受到各國之間的競爭及地緣政治分歧的影響。我們經營所在司法管轄區的貿易政策、條約及關稅出現變化，或認為可能出現該等變化，均可能會對我們經營所在司法管轄區的財務及經濟狀況以及我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，貿易緊張局勢或貿易戰加劇，或認為可能出現該等加劇情況或爆發貿易戰，均可能不只會對牽涉其中的兩個國家的經濟造成巨大負面影響，同時亦會對全球整體經濟造成巨大負面影響。因此，我們的成本將增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]H股的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外H股，彼等可能面臨進一步攤薄

我們H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，[編纂]H股買家的每股H股未經審核備考經調整有形資產淨值將遭即時攤薄。

為擴充業務，我們可能考慮於日後[編纂]及發行額外H股。倘我們於日後發行額外H股的價格低於發行該等額外H股前的每股H股有形資產淨值，H股買家可能就彼等於H股的投資面臨每股H股有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場

我們的H股於[編纂]前並無公開市場。H股的初步發行價範圍由我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商達成，而[編纂]可能與[編纂]後H股的市價有很大差異。我們已申請H股

風險因素

於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成活躍的[編纂]，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

我們H股流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買H股的投資者蒙受重大虧損

我們H股的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本節「風險因素」或本文件其他章節所討論者）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 整體經濟狀況變化或影響我們或行業的其他事態發展；及
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素。

倘我們經歷該等波動，可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、[編纂]或銷售H股可能對H股的現行市價造成不利影響

本公司日後發行H股或任何股東出售H股或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成不利影響。此外，日後於公開市場大量拋售或被視作大量拋售H股或其他與H股有關的證券，可能對H股市價造成不利影響，或對日後在我們認為合適的時間以合適價格募集資金的能力造成不利影響。倘我們在日後[編纂]中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

風險因素

於[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司的股份將為270,000,000股內資股，佔本公司全部已發行股本[編纂]%；根據[編纂]發行的H股將為[編纂]股，佔本公司全部已發行股本[編纂]%。此外，我們的非上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的股份可於聯交所上市及買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉換該等股份及經轉換股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在公司章程、《中華人民共和國公司法》、適用法律法規及上市規則的規限下，我們的控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。我們的控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘我們的控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能因我們控股股東的行動受到損失及損害。

風險因素

投資者應細閱整本文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

風險因素

我們日後可能不會就H股宣派股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣53.5百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣117.1百萬元。我們於2020年4月22日的董事會會議上建議人民幣83.0百萬元的股息，此代表本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。股息於截至最後實際可行日期已悉數派付，並將反映為對截至2020年12月31日止年度保留盈利的分配。此外，我們的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於2020年3月向其當時的股東宣派人民幣1.6百萬元的股息，於截至最後實際可行日期已悉數派付。[編纂]後，我們計劃每年派付相當於除稅後利潤不低於30%的股息。股息的派付及金額(倘有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法定和監管限制、未來前景以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」及「財務資料－可供分派儲備」各節。