

風險因素

投資於我們的股份涉及各種風險。閣下在決定購買我們的股份之前，應仔細考慮以下有關風險的資料，且一併考慮本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如下文所述的任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市場價格可能下跌，閣下因而可能損失全部或部分的投資。閣下亦應特別留意我們在中國的附屬公司位於的法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同的事實。請參閱本文件的「監管概覽」章節以取得有關中國法律及監管制度和下文論述的若干相關事宜的更多資料。

我們相信我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分並非我們所能控制。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；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或我們當前視為無關緊要的其他風險及不確定因素可能發展成為重大風險因素，且亦可能損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們的業務及行業有關的風險

我們可能無法以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們主要通過投標及投標程序獲得新訂物業管理服務協議。甄選一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。我們的努力可能受到我們所能控制範圍以外的因素所影響，其中可能包括一般經濟情況的變動、政府法規的演變，以及物業管理行業內的供求變化，尤其是商務物業管理服務市場。我們無法向閣下保證未來將能以可接受條款獲得新訂物業管理服務協議或甚至無法獲得協議。此外，終止及不續訂物業管理服務協議均可能對我們的聲譽及品牌價值造成負面影響，並可能降低我們的市場競爭力。

我們可能在物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向閣下保證將能維持與卓越集團或其他公司開發的物業項目有關的前期物業管理服務協議的高中標率。此外，該等合約屬過渡性質以便將物業的法定及實際控制權由物

風險因素

業開發商轉移至業主。我們的前期物業管理服務協議一般擁有一年以上的固定期限，但住宅物業的協議會特別訂明在業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後，協議將會終止。就住宅物業而言，前期物業管理服務協議亦會訂明，如果到了協議屆滿日期仍未成立業主委員會，我們可與物業開發商磋商訂立一份初步物業管理服務補充協議。沒有固定期限的前期物業管理服務協議，一般在業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後隨即屆滿。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。就商務物業而言，在我們的物業管理協議到期時，我們還將面臨來自其他物業管理公司的競爭。我們無法向閣下保證我們將能獲得業主委員會或業主聘用以提供物業管理服務。客戶根據質量及成本等參數對我們進行甄選，我們無法向閣下保證我們將一直能夠以對雙方有利的條款在當中取得平衡。

儘管我們成功與業主委員會或業主訂立物業管理服務協議，我們無法保證我們將於協議期限屆滿後獲得續約。協議亦可能由於某些原因而終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不能繼續向終止聘用我們的物業提供增值服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議留存率分別為98.2%、94.6%、91.9%、99.0%及96.8%，低於100%的主要原因是(i)市場競爭加劇，(ii)客戶遷出物業及(iii)我們自願不續訂若干物業管理服務協議，因為我們將資源重新分配至更為有利可圖的項目以優化我們的物業管理組合。

我們的未來增長未必按計劃實現。

我們自成立後一直力求通過自然增長及收購其他公司以擴充業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的在管物業的總面積分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米、23.5百萬平方米及25.8百萬平方米。

我們力求通過增加現有及新增市場的在管物業（包括卓越集團及第三方物業開發商所開發的物業）的總面積和數目以持續擴充。請參閱「業務－業務戰略－通過戰略

風險因素

性收購及投資實現業務規模的擴張」。然而，我們的擴充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定會證實為正確或我們定能按計劃增長業務。我們的擴充計劃會受多項因素影響，其中許多因素在我們控制範圍以外。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變化，尤其是房地產市場的變化；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規或政策的變動；
- 物業管理及增值服務的供應及需求變動；
- 除卓越集團外，我們發展及加強與物業開發商及業主的合作關係的能力；
- 我們產生充足內部流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓優秀員工的能力；
- 我們甄選及與適當分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需要的能力；
- 我們提供多元化服務及優化業務組合的能力；
- 我們適應我們缺乏過往經驗的新市場的能力，包括適應有關市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們在現有市場鞏固市場地位的能力及我們利用品牌並在新市場成功競爭的能力，尤其與在該等市場可能較我們擁有更多資源及經驗的現有對手競爭的能力；及
- 我們完善行政、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的未來增長會實現或我們將能夠有效管理未來增長，且如果無法實現，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。

風險因素

隨著我們的業務營運擴展至新地域並擴闊提供的服務領域，我們須遵守更多省級及地方規則及法規。此外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期內大幅擴大，確保遵守各種地方物業管理法規存在困難，因不合規而導致的潛在損失增加。倘若我們未能遵守適用地方法規，我們可能須受處罰或承擔其他責任。適用於我們業務的法律及法規，不論屬於全國、省級或地方層面，均可能出現變動而導致合規成本大幅增加，而任何不合規情況可能導致重大經濟處罰，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。

我們的未來收購及投資未必會成功。

我們計劃繼續評估機會以收購或投資於其他物業管理公司及與我們現有業務相輔相成的其他業務，從而將其業務營運與我們的業務合併。然而，我們無法向閣下保證我們將能識別合適的機會。

儘管我們能夠識別合適的機會，我們未必能夠以對我們有利或我們可接受的條款適時完成收購或投資，或甚至無法完成收購或投資。未能識別合適的收購目標或未能完成收購及投資，可能對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於未能對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務程序；未能達成預定目標、裨益或提升收益的機會；承擔被收購公司的債項及負債，其中部分在盡職審查過程中可能未經透露或並未全面透露；以及分散資源及管理層的專注力。

[編纂]所得款項淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於尋求策略收購及投資。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘若我們未能識別合適的收購機會或我們的未來收購交易因我們控制範圍以外的其他原因而未能完成，我們的[編纂]所得款項未必可有效使用。

此外，我們可能需要額外現金資源以為我們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。在我們的資金需求超過我們財務資源時，我們將需要尋求額外融資或遞延規劃開支。另外，倘若我們通過股本或股本掛鉤融資籌集額外資金，閣下在本公司的股本權益可能會被攤薄。另一方面，倘若我們以承擔

風險因素

債務責任的方式籌集額外資金，我們或需受到相關債務工具的各种契諾所規限，從而可能（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償還該等債務亦可能對我們的業務營運造成沉重負擔。倘若我們未能償還該等債務責任或未能遵守任何該等契諾，在該等債務責任下我們可能出現違約情況，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們也許未能從收購中獲得理想利益而可能對我們的財務表現造成不利影響。

我們因應多項風險落實執行收購策略，當中包括(i)於盡職審查過程中無法識別被收購業務中的若干不足之處；(ii)無法將被收購業務及相關人員整合至現有業務；(iii)整合成本較我們預期者高；(iv)延遲或無法變現被收購業務的預計收益；(v)無法令被收購業務達致預期的協同效益；(vi)於取得政府及其他監管批准時遭遇困難；(vii)市場情況及需求變動；(viii)分散管理層投放於其他業務方面的時間及精力；及(ix)因收購產生的成本結構變動，如分包成本的增加部分。

具體而言，我們在整合被收購業務與現有業務時可能面臨困難，尤其在整合各自的現有人力資源方面。我們整合被收購業務的能力可能受多項因素影響。這些因素包括但不限於被收購業務的複雜程度及規模、在新市場營運的風險、對新監管制度不熟悉、企業文化的差異、無法挽留被收購業務的人員，以及與收購有關的額外隱含成本。因此，我們無法向閣下保證我們的收購定能達成所想的策略目標或預期的投資回報。

由於我們於2019年進行收購，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日錄得的商譽分別為零、零、人民幣271.7百萬元及人民幣271.7百萬元。我們為主要來自我們被收購業務的商譽按年度基準進行減值測試，並於有需要時確認商譽減值。倘我們無法將被收購業務整合至現有業務，亦可能會導致我們錄得商譽減值虧損或無法於日後認別合適的收購目標，則我們的業務或會遭受重大不利影響。

我們大部分經營業務集中在大灣區，容易受到該地區政府政策或業務環境的任何不利發展所影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的一線或新一線城市，而我們大部分經營業務集中在大灣區。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們在大灣區管理的物業面積分別約為6.9百萬平方米、8.1百萬平方米、11.4百萬平方米及11.7百萬平方米，分別佔我們截至有關日期的管理物業總面積約60.8%、55.3%、48.2%

風險因素

及45.5%，而該等物業的基本物業管理服務產生的收益分別為我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月基本物業管理服務的總收益貢獻約79.5%、74.4%、66.3%及57.2%。鑒於此集中度，這些地區的政策或業務環境如有任何不利發展，將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們的經營業務極度依賴以下因素在大灣區的發展情況，且大部分在我們控制範圍以外：

- 大灣區的經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變動；
- 大灣區的未來發展前景；
- 大灣區與物業管理行業有關的政府法規及政策的變動；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

我們按包干制從物業管理服務產生大部分收益。倘若我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損。

於往績記錄期，我們按包干制從物業管理服務產生絕大部分收益。根據包干制基準，我們按預先釐定的每月每平方米固定總價格收取物業管理費，即提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們所產生的物業管理成本實際金額而變更。我們向業主或物業開發商收取的物業管理費全數金額將確認為收益，而我們提供服務而產生的相關實際成本則確認為我們的銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理費－按包干制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷」。

倘若我們收取的物業管理費金額不足夠補償我們就物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取不足差額。因此，我們可能蒙受虧損。然而，於往績記錄期，我們並無任何按包干制管理的重大虧損項目。倘若我們的銷售成本出乎意料地上升，我們在磋商續訂物業管理服務協議時可向物業的業主委員會提出上調物業管理費。然而，我們無法向閣下保證我們能夠成功上調物業管理費。

風險因素

如果我們不能上調物業管理費以全額補償我們所產生的物業管理成本，我們會致力削減成本以降低虧損。然而，我們透過節省成本措施（如營運自動化措施）降低勞工成本及節能措施降低能源成本以減輕虧損的能力未必會成功，而我們節省成本的力度可能對物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步降低業主向我們支付物業管理費的意欲。

我們主要部分的收益來自我們向卓越集團開發及／或擁有的物業提供物業管理服務。

於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務協議與管理卓越集團開發的物業相關。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，向卓越集團開發的物業提供基本物業管理服務產生的收益，分別佔我們從基本物業管理服務產生的收益約59.4%、54.7%、42.2%、46.5%及37.4%。

於往績記錄期，我們於卓越集團開發的物業的中標率為100.0%，而我們的業務規模與卓越集團的擴張同步增加。於往績記錄期，我們管理卓越集團開發的所有物業。然而，我們對卓越集團的管理策略或影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素並無控制權。倘若卓越集團因發展失利而重大影響其物業開發力度，我們將會損失業務機會。無法保證我們將能及時或按有利條款從其他來源獲得物業管理服務協議以補償不足差額。我們亦無法保證任何促使客戶基礎多元化的努力將能成功。此外，無法保證我們與卓越集團訂立的全部物業管理服務協議於屆滿時將能成功續約。倘若發生任何上述情況，可能對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

有關中國及全球出現自然災害、疫症、恐怖主義行為或戰爭的風險可能對我們的業務產生重大不利影響。特別是近期COVID-19疫情可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。在我們控制範圍以外的自然災害、疫症及其他天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生活產生不利影響。中國部分地區，包括我們經營所在的城市，受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災、或

風險因素

嚴重急性呼吸系統綜合症（或SARS）、H5N1禽流感、人類豬型流感（又稱甲型流感（H1N1））、或近期最先在中國湖北省發現及被世界衛生組織暫時命名為COVID-19的新型冠狀病毒等疫症的威脅。任何該等事件可能會導致龐大財物損失及虧損、人命傷亡，以及我們的業務營運中斷或損毀。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省管理在管面積1.7百萬平方米的76項物業，佔我們在管總面積約6.5%。按總收入貢獻計，我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月在湖北省的份額分別為0.3%、0.9%、4.1%、1.3%及7.0%。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。此外，截至最後實際可行日期，我們在中國其他省市的項目和員工都受到了COVID-19疫情的影響。因此，我們面對若干風險，其中包括：

- 因COVID-19而實施封城，我們可能在短期內無法按時向武漢和其他城市的客戶收取物業管理費；
- 因COVID-19的緣故，我們可能在短期內無法按計劃在湖北省及其他受封城影響的城市進行進一步的擴張，而我們的招標或投標過程可能會推遲，因而可能會對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們可能會因執行預防措施及進行消毒工作而產生額外成本，可能會導致包干費下出現虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘若我們的任何員工被懷疑感染或已感染流行病，我們可能會被要求對部分或全部員工進行隔離，或對物業進行消毒以防止疾病傳播。

發生以上任何事件均可能對我們的運營產生不利影響。此外，COVID-19疫情可能會嚴重影響中國的經濟活動，因為我們運營所在地區政府或會施加監管或行政遏制措施來控制COVID-19疫情，這可能會干擾主要行業的業務並對中國整體的商業氛圍及環境產生不利影響，從而導致中國以至全球整體經濟增長放緩。無法保證當前的遏制措施將有效阻止大流行。遏制措施或會減少供需，並對全球經濟增長產生不利影響，這可能對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

勞工成本及分包成本增加可能損害我們的業務及降低盈利能力。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的勞工成本入賬列為銷售成本，分別佔銷售成本總額的62.6%、62.1%、62.3%、66.1%及57.4%。我們亦聘用第三方分包商為我們管理的若干物業提供清潔、保安、綠化、園藝、禮賓、維修及保養服務，以及設施設備管理服務。於相同期間，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的0.9%、1.6%、4.0%、1.5%及11.8%。我們相信控制及降低員工及分包成本對維持及改善我們的利潤率至為重要。然而，由於各種因素的緣故，我們面對不斷上升的勞工及分包成本壓力，包括但不限於：

- *最低工資上漲*。我們經營所在地區的最低工資近年大幅上漲，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。
- *員工人數增加*。隨著我們擴充業務，物業管理人員、銷售及營銷人員和行政人員的人數將持續增加。我們亦需要挽留及持續招聘合資格僱員，以應付我們不斷上升的人才需求，從而進一步增加我們的員工總數。此外，隨著我們持續擴大業務規模，我們將需要的分包商數目不斷增加。員工人數增加同時亦令其他相關成本增加，如培訓、社會保險及住房公積金供款，以及質量控制措施等成本。
- *延遲實行管理數字化、服務專業化、程序標準化及營運自動化等措施*。我們開始為某項物業提供物業管理服務，與我們開始實行減少依賴人手操作及服務成本的任何措施之間，存在時間差異。在我們實行該等措施之前，我們減低勞工成本增加所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能控制成本或改善效率。倘若我們無法達成此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此應收款項可能產生減值虧損。

我們向業主收取物業管理費時可能遇到困難，尤其在空置率相對較高的社區。儘管我們尋求透過多項追收措施以收回逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施將會有效或讓我們可準確地預測未來收款率。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們錄得的貿易及其他應收款項減值虧損分別為人民幣1.9百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣11.9百萬元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註5。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣20.7百萬元、人民幣24.8百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣43.4百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，有關我們通常授予客戶長達約60天信用期的部分在管企業大樓和辦公與研發園區的物業管理費，收款率分別約為68.0%、65.0%、73.0%及64.9%，而有關我們通常授予30天左右信用期的其他客戶，收款率分別為93.0%、92.0%、93.0%及88.1%。收款率乃根據實際收取物業管理費佔扣除貿易應收款項減值撥備前的應收物業管理費總額的百分比計算。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年5月31日止五個月，我們的關聯方貿易應收款項周轉天數分別為40天、106天、124天及122天，而我們的獨立第三方貿易應收款項周轉天數分別為65天、67天、61天及88天。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們可獲提供的資料作出，如獲悉新資料，該等估計或假設可能需要作出調整。請參閱「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－關鍵會計判斷及估計－貿易及其他應收款項及應收貸款減值」。

倘若實際可收回率低於預期，或由於任何新資料使過往的貿易應收款項減值撥備變成不足夠，我們可能需要計提額外的貿易應收款項減值撥備，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。

物業開發商、業主及物業住戶的付款延遲收取或不付款，均會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，從而對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們的過往業績未必預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期的收益及利潤經歷快速增長，我們無法向閣下保證我們於未來可持續快速增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，成本及總營開支可能會隨著我們的業務擴展而上升。無法保證我們將能繼續增加物業管理服務協議的數目或在管面積，或我們日後的業務發展努力將能成功實踐。此外，我們將繼續面臨有關勞工成本及分包成本上升、僱員及業務機會競爭激烈的挑戰。監管、經濟或在我們控制範圍以外的其他因素不斷變化的影響亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們的未來財務表現。

我們於2018年及截至2019年5月31日止五個月錄得負數經營現金流量。

我們於2018年及截至2019年5月31日止五個月錄得負數經營活動所得現金流量分別約人民幣163.9百萬元及人民幣47.9百萬元，主要因開展金融服務業務及其隨後增長而錄得應收貸款增加淨額分別約人民幣298.0百萬元及人民幣118.2百萬元，以及業務擴張致使貿易及其他應收款項分別大幅增加人民幣80.4百萬元及人民幣85.5百萬元。

該等現金流出未必經常能以物業管理服務及其他服務的所得款項和銀行貸款完全抵銷。因此，我們可能在一段期間經歷現金流出淨額。雖然我們致力有效地管理我們的營運資金，我們無法向閣下保證將能使現金流入量的時間和金額與支付責任及其他現金流出的時間和金額配合。

於往績記錄期，我們主要依賴經營業務產生的內部資源，包括來自物業管理服務及其他服務的所得款項和銀行貸款。負數經營現金流量可能需要我們取得足夠額外融資以滿足融資需要及責任並支持我們的營運或擴充計劃。倘若我們無法為經營業務產生足夠現金流量或無法取得充足外部資金以為我們的業務提供資金，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響及我們可能無法擴展業務。我們無法向閣下保證我們將能從其他來源獲得充足現金以為我們的經營業務提供資金。倘若我們尋求其他融資活動，將產生額外的財務成本，且我們無法保證將能以我們可接受的條款獲得融資，或甚至無法獲得融資。這些限制可能降低我們的競爭力及增加我們對不利經濟及行業狀況的風險承擔及敏感度，因而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用)現金淨額」。

風險因素

我們依賴第三方分包商提供若干物業管理服務。

於往績記錄期，我們將若干物業管理服務委派予第三方分包商，主要包括清潔、保安、綠化、園藝、禮賓、維修及保養服務，以及設施設備管理服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，分包成本分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣56.4百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣81.8百萬元，分別佔我們銷售成本總額約0.9%、1.6%、4.0%、1.5%及11.8%。我們甄選第三方分包商依據的因素包括專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力。然而，我們無法向閣下保證他們的表現定會符合我們的期望，以及我們未必能像我們本身的服務一樣直接及高效率地監察其服務。他們可能採取與我們或我們客戶的指示或要求相反的行動，或未能或不願意履行其義務。因此，我們可能與分包商出現糾紛，或可能需為其行動承擔責任，無論哪一種情況均可能導致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，以及使我們可能需面臨訴訟及賠償申索的風險。

我們無法向閣下保證在我們與現有第三方分包商的協議屆滿後，我們將能及時或按我們可接受的條款續訂該等協議或覓得合適替代協議或根本無法續訂協議或覓得合適替代協議。

此外，倘若第三方分包商未能維持穩定的合資格勞工團隊或無法容易獲得穩定供應的合資格勞工或未能妥當或及時地履行其義務，工作程序可能中斷。第三方分包商的工作程序如有任何中斷，可能導致我們的客戶與我們之間出現潛在違約情況。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務的意外事故可能令我們承擔責任及聲譽風險。

在我們的日常業務過程中可能發生意外事故。因此，我們需承受有關工作安全的風險，包括但不限於僱員或分包商的傷亡或其他索償。發生意外事故亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們也可能遭遇業務中斷而需要實施額外安全措施或由於任何政府或其他調查而需要修改業務模式。在產生額外成本的情況下，我們的業務、財

風險因素

務狀況、經營業績及品牌價格可能受到重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時的疏忽或魯莽行為而可能產生的索償。我們可能因僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡而需承擔責任。在意外事故發生後由於政府進行調查或實施安全措施，我們亦可能經歷業務中斷並需要改變營運方式。前述的任何情況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。

我們也許未能透過使用數字化平台提升營運效率及服務質量。

我們使用「E+FM智慧雙平台」提供物業管理服務以提升營運效率及服務質量。我們的「E+FM智慧雙平台」包括FM智慧管理信息平台，它連接我們維持的設施、技術人員及管理我們的營運團隊以管理我們的保養服務，而「O+」平台則為我們的企業客戶提供僱員福利的靈活解決方案。我們期望利用數字化平台改善營運效率及服務質量。然而，現有的數字化平台相對較新，仍在不斷演變，且我們無法向閣下保證我們將能發展數字化平台及按計劃推出新平台。我們亦無法向閣下保證我們於數字化平台的投資能適時收回，或無法收回，或我們的回報將可比擬其他公司。[編纂]所得款項淨額的約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於開發我們的信息技術系統。請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。我們無法向閣下保證，我們可按計劃開發我們的信息技術系統，若失敗，則我們[編纂]所得款項可能不會得到有效使用。我們數字化平台的未來增長，取決於我們持續了解保養服務的管理要求及客戶需要與喜好的能力。鑒於業務環境不斷變化及客戶出現新需要和問題，我們必須超前變化及發展特定功能，以精簡保養服務的管理並吸引現有及潛在用戶。我們無法向閣下保證我們的數字化平台將會發展並與提供保養服務及僱員福利解決方案過程中出現的新要求同步前進。倘若我們的客戶及員工無法使用FM智慧管理信息平台以記錄及管理保養要求，或倘若我們的「O+」平台無法為企業客戶及其僱員提供必需和具吸引力的特色，彼等將對我們的數字化平台失去興趣，因而較少使用我們的數字化平台，甚至不會使用，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

除正聯浩東外，我們委聘外部服務提供商為我們建立及維持數字化平台，因此，與該等外部服務提供商保持溝通及穩定關係對我們的數字化平台的成功交付及表現至為重要。倘若我們與該等外部服務提供商的溝通及關係未如計劃般理想，我們可能需要產生額外成本以解決有關問題或甚至尋找替代商，因而對我們的業務營運可能產生不利影響。倘若我們未能按計劃維持及發展數字化平台，我們未必能如預期般提升營運效率及服務質量。

風險因素

我們需承受數字化平台因任何故障或不足之處而出現的風險。

我們可能遇到技術問題、安全問題及物流問題令數字化平台未能妥善運作及用戶未能獲得所需產品及服務。倘若我們未能及時解決有關問題，或無法解決問題，我們可能會流失現有用戶或面臨較低的用戶使用量。此外，我們未必能招聘足夠的合資格人員以支持數字化平台的增長。據我們的中國法律顧問確認，根據與地方通信管理局（監管數字化平台的主管機構）進行的訪談，通過應用程序或小程序運行我們的數字平台不需要取得增值電信服務許可證或其他政府批准。請參閱「業務－銷售及營銷－我們的數字化工作」。然而，我們數字化平台的未來發展及投資可能受許可證審批及續期的中國法律及法規所規管，我們無法向閣下保證我們定能準時取得或續期許可證，如需要。前述的任何情況對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能產生不利影響。

我們的業務競爭激烈及我們與現有及新競爭對手的競爭未必成功。

中國物業管理行業的競爭激烈及分散。我們與經營規模屬全國、區域及地方級別的其他商務物業管理服務及住宅物業管理服務提供商進行競爭。請參閱「行業概覽－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括全國、區域及地方級別的大型物業管理公司。隨著競爭對手擴展其所提供的產品或服務或新競爭對手加入我們的現有或新市場，競爭可能加劇。我們認為我們與競爭對手在多項因素上競爭，主要包括業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量。我們的競爭對手可能擁有較佳往績記錄、較長經營歷史、較多財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、較高品牌知名度及較大客戶基礎。因此，該等競爭對手可以投放更多資源在發展、推廣、銷售及支持其服務方面。除了來自歷史悠久的公司的競爭外，新崛起公司也可能加入我們的現有或新市場。新崛起公司可能較我們擁有更強的資本資源、更多管理及人力資源方面的專長，以及更多財務、技術及公關資源。我們無法向閣下保證我們將能持續有效地競爭以維持或提升我們的市場地位，若未能做到，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。

我們相信目前的成功部分歸因於我們在提供物業管理服務方面的數字化工作。我們將繼續創新業務及計劃優化我們的數字化服務以提升服務的質量及一致性、改善實

風險因素

地服務團隊的效率及降低成本。競爭對手可能仿效我們的業務模式，而我們可能失去將我們與競爭對手區別的競爭優勢。倘若我們不能在與現有及新競爭對手的競爭上取得成功，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

此外，我們可能失去決定自行加入物業管理業務的物業開發商客戶，同時將會導致市場競爭加劇。我們致力尋求大型及聲譽卓著的物業開發商作為我們的客戶，而該等客戶可能發展其本身的物業管理業務，並向內部提供物業管理服務。在此情況下，我們日後可能失去來自該等物業開發商的業務，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們可能面對來自商務物業的其他物業管理公司的激烈價格及其他競爭。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自商務物業的物業管理服務。中國商務物業物業管理行業的競爭尤其激烈，主要是由於就商務物業提供物業管理服務的毛利率普遍高於就其他類型物業提供物業管理服務的毛利率。我們面臨來自其他商務物業管理服務提供商的競爭。我們與其他商務物業管理服務提供商在多項因素上競爭，主要包括價格及過往經驗、業務規模、品牌知名度及服務質量等其他因素。我們無法向閣下保證，我們將成功地在商務物業方面與競爭對手競爭，以獲得新的物業管理服務協議或在現有物業管理服務協議到期後續訂。倘我們未能成功地在商務物業方面與競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營成果及前景可能會受到重大不利影響。

於往績記錄期我們的金融服務業務受國家、省級、直轄市及地方政府嚴格規管及監督，倘若我們未能出售金融服務業務，可能繼續受到有關法規的監管。

於往績記錄期，我們的全資附屬公司深圳卓投通過向中小企業、經營商及個人提供小額貸款提供金融服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的金融服務業務收益分別佔收益的零、1.6%、2.7%、3.1%及2.6%。小額貸款行業在中國是受到嚴格規管的行業，並須遵守國家、省級及地方的法律、規則、法規、政府政策和措施。中國的小額貸款公司主要須遵守地方級別的監管機構頒佈的法規及指引。因此，我們的業務經營受到所有主管機構監督，以及在詮釋、實施及執行相關法規、政策及措施方面受到不同主管機構的酌情監督。有關詳情，請參閱「監管概覽－有關本公司其他主要業務的法規－有關微企貸款公司的法

風險因素

規」。我們可能因涉及任何不合規事件而受到行政制裁、罰款及限制業務活動或撤銷牌照等懲處。我們的中國法律顧問確認，我們的附屬公司深圳卓投已正式取得開展其業務所需的全部批文、許可證、同意及牌照，以及符合資格開展其業務，且其概無因未能遵守相關法律及／或法規而遭到重大懲罰或行政訴訟。於2020年5月15日，我們與關聯方（「深圳卓投承讓人」）訂立框架協議（「深圳卓投框架協議」），據此，我們同意於2021年5月3日後向其轉讓於深圳卓投的全部股權，惟須待主管當局批准有關轉讓並符合有關程序要求後，方可作實。然而，倘若我們未能出售我們於深圳卓投的股權，我們將繼續受該等法規監管。我們無法向閣下保證我們能全面遵守適用的法律及法規，而倘若我們未能做到，我們的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到不利影響。

我們主要依賴我們金融服務業務的客戶及／或其擔保人的信用，這可能會限制我們向違約客戶追討款項的能力。

我們的金融服務業務承受小額貸款客戶的信用風險。我們一般要求客戶提供擔保或抵押品，包括房地產物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們向客戶授出的信用貸款賬面值分別為零、人民幣293.5百萬元、人民幣391.0百萬元及人民幣240.4百萬元。我們開發了內部盡職調查及審核程序，使我們可根據客戶的信用狀況、其擔保人及／或抵押品價值作出決定。然而，我們向擔保貸款及信用貸款的違約客戶追討款項的能力可能較抵押品貸款受到更多限制。由於我們的客戶主要包括中小企業、個體工商戶及個人，彼等通常較大型企業擁有較少業務往績記錄、較少財務資源或較低借款能力，我們需要承受更大信用風險。

倘若客戶就信用貸款違約，我們無法向閣下保證我們的客戶能償還貸款本金及任何應計利息。即使是擔保貸款，我們無法向閣下保證在客戶不能償還時，擔保人能償還貸款的本金及任何應計利息。我們的客戶或擔保人償還貸款的能力可能受多項因素限制，例如其業務的盈利能力及其業務經營地區的當地經濟情況。倘若我們的客戶違約及我們無法向其擔保人全數收回償還款項，我們可以申請法院下令沒收違約客戶及其擔保人的資產（如有），例如土地使用權、房屋所有權及設備。我們亦可申請以法律程序執行我們於該等資產的無抵押權益。然而，申請查封他人資產並清算或變現

風險因素

該等資產的價值可能相當耗時或最終未必可行。此外，執行程序可能因法律及實際原因而變得困難。倘若我們無法出售於深圳卓投的股權，我們可能需要繼續承受小額貸款業務的客戶信用風險，而我們的財務狀況、經營業績及業務前景可能受到客戶及擔保人違約的不利影響。

我們的應收貸款可能出現減值虧損，而我們的應收貸款減值撥備未必足以彌補實際虧損或防止對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦可能因出售應收貸款而產生虧損。

於2018年、2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們錄得應收貸款減值虧損分別為人民幣4.5百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣8.1百萬元。截至2020年5月31日，我們的應收貸款減值撥備總額為人民幣17.2百萬元。

我們採用預期信貸虧損模型計量應收貸款的預期信貸虧損。我們參考多項因素評估預期信貸虧損，包括但不限於過往違約率、逾期天數、向客戶發放貸款的過往虧損、中國金融機構公佈的不良貸款數據及宏觀經濟環境的發展。許多該等因素既不可預測，亦非我們所能控制。倘我們的風險評估及預期與實際事件不同，或我們的貸款組合質素惡化，我們的減值虧損撥備可能不足以彌補實際虧損，我們可能需要預留額外撥備，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，由於未來監管及會計政策的變動，與小額貸款業務有關的適用法規存在不確定性致使貸款分類或我們本身的決定出現偏差，我們的減值虧損撥備可能會繼續增加。減值虧損撥備的任何增加會導致淨利潤減少，並可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2019年，我們以代價約人民幣144.5百萬元向第三方資產管理公司出售部分無追索權應收貸款，產生虧損約人民幣5.5百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的描述－其他虧損／收入淨額」。我們日後可能繼續出售全部或部分應收貸款。我們無法向閣下保證我們將不會因出售而產生進一步虧損。

有關我們遞延稅項資產可收回程度的不確定性可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣6.5百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣24.2

風險因素

百萬元。我們會利用有關（其中包括）過往經營業績、預期未來盈利及稅務規劃策略的重大判斷及估計對遞延稅項資產變現的或然率定期作出評估。特別是遞延稅項資產僅可於未來應課稅利潤有可能用作抵銷可動用的未動用稅項抵免的範圍內獲得確認。然而，無法保證我們預期的未來盈利會準確，皆因我們控制範圍以外的因素所致，如整體經濟狀況及監管環境的負面發展，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而對我們的經營業績產生不利影響。

我們面對利用第三方線上支付平台的相關風險。

我們通過多種方法接受付款，包括但不限於通過第三方平台如微信支付及支付寶進行網上付款。通過微信支付及支付寶進行的交易，涉及在公共網絡傳輸保密資料，如信用卡號碼、個人資料及賬單地址。然而，第三方平台提供者所採取的保安措施不在我們的控制範圍內。倘若該等第三方平台的保安及誠信出現問題，我們處理物業管理費的能力可能受到重大不利影響。此外，我們的流動資金可能受到不利影響，而倘若我們的任何第三方線上支付平台未能或不願意及時清償或甚至不清償有關的應收款項，我們可能需要撤銷應收款項或增加壞賬撥備。

我們亦可能被視為需要為未能保障個人資料而承擔部分責任及面對客戶就聲稱的可能責任提出申索賠償。該等法律程序可能損害我們的聲譽及有損品牌價值。此外，中國政府可能尚未頒佈新法律及政策以監管第三方線上支付平台的使用。有關措施可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費。

信息技術系統的干擾及安全風險和未能升級管理系統可能導致我們的營運中斷。

我們依賴信息技術系統以管理主要的營運功能，如處理財務數據及促進溝通。為了促進業務發展，我們需要不斷維持及升級各系統以迎合經營業務不斷演變的要求和客戶的需要與喜好。然而，我們也許未能根據客戶需要及市場需求升級信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、違反保安規定及其他與我們的信息技術系統有關的類似事件而導致損壞或干擾。我們可能因復修任何受損的信息技術系統而產生大量成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露保密資料，可能導致交易錯誤、低效率處理、損失客戶及銷售。我們的業務及經營業績可能因而受到不利影響。

風險因素

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反保安規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的保安措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現違反保安措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技術經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們也許無法預知該等技術或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反保安規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致保密的客戶資料被盜竊及用作非法用途。違反保安規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面新聞相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人資料而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人資料，並且有責任刪除非法收集的資料及修訂不正確資料。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人資料。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網資訊服務時收集及使用用戶個人資料的專門規定。這些法律及法規相對較新及不斷演變，其詮釋及執行涉及重大不確定性。有關(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若保安措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而容易受到攻擊被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

我們在管物業的公共範圍損壞可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們所管理物業的公共範圍可能因我們控制範圍以外的原因而遭受損壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意毀壞。雖然中國法律強制每個住宅小區、住宅小區內的非住宅物業、或與單一住宅大廈結構相連的非住宅物業成立特別基金以支付公共範圍的維修及保養費用，無法保證該等特別基金將有足夠金額。如果損毀因自然災害造成，如地震、水災或颱風，或由於意外或蓄意損害如火災造成，損毀範圍可能廣大。不時可能需要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刑事行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任復修公共範圍及協助任何調查工作。倘若特別基金的金額不足以填補所有涉及的所需成本，我們可能需要先以自有資源補足差額。然後，再向業主收集不足金額。如果我們的嘗試不成功，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。隨著我們的業務繼續增長，發生該等情況的可能性亦隨著我們管理物業數目的增加而按比例上升。

我們管理的小區公共範圍，如大堂、走廊、戶外空間、樓梯、停車場、電梯槽及設備室，可能受到我們控制範圍以外的各種方式的損壞或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或不慎行為，以及疫症如嚴重急性呼吸系統綜合症。

我們因物業公共範圍損毀而產生的額外成本，可能隨著我們的業務增長及地區擴充而增加。雖然於往績記錄期，我們並無資產、業務、經營業績及財務狀況受到重大不利影響，我們仍繼續承受該等風險，大量物業可能由於自然災害、疫症及住戶的蓄意或不慎行為等原因而受損毀。

我們面臨與未能發現及防止僱員、分包商或第三方欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方欺詐或其他不當行為的風險，可能導致我們產生財務損失及政府機構施加的制裁，並可能嚴重損害我們的聲譽。例如，倘若我們被裁定為疏忽或魯莽，第三方的盜竊行為可能導致我們需作出賠償，同時亦會損害我們在市場上的聲譽。

風險因素

我們的管理資訊系統及內部控制程序是為監察我們的營運及整體合規而設計。然而，該等系統及程序也許未能及時識別不合規及／或可疑交易，或甚至無法識別。此外，未必時刻可以發現及防止欺詐及其他不當行為，我們為防止及發現該等活動而採取的預防措施未必有效。因此，可能發生欺詐及其他不當行為的風險將繼續存在，包括負面新聞，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊留任及我們吸引及挽留合資格及經驗豐富僱員的能力。

我們的持續成功取決於我們高級管理團隊及其他主要僱員的能力。例如，我們的執行董事兼董事會主席李曉平先生自2016年6月起一直負責我們的整體策略規劃及業務決策。自1996年6月以來，李先生亦一直擔任卓越置業的董事會副主席及總裁，主要在總體戰略發展及重大業務決策方面協助主席。我們相信其對我們的行業、業務營運及歷史的洞察力及知識引領及將繼續引領我們步向成功。此外，我們的執行董事兼總經理郭瑩女士擁有逾20年商務物業管理行業的經驗。由於彼等擁有關鍵人脈及行業專門知識，失去其服務對我們的業務可能造成重大不利影響。倘若我們的高級管理團隊的任何或全部成員利用其專業知識、人脈及對我們業務營運的全面了解，加入或組成一家競爭企業，我們未必能估計有關損害的程度及補償。如果我們任何主要僱員離職而我們無法即時僱用及納入合資格的替任人，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們吸引及挽留所有業務範疇的合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如果我們無法吸引及挽留這些合資格人員，我們的增長可能受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能涉及知識產權糾紛及申索。

我們依賴及預期將繼續依賴保密及許可協議的組合，以及保護商標、版權和域名的法律來保障我們的專有權利及建立品牌價值及知名度，我們認為此乃未來增長及加強客戶忠誠度的關鍵。請參閱「業務－知識產權」。然而，這些措施提供的保護有限。未經授權使用專有資料在執法方面既困難又昂貴。此外，在中國規管知識產權的法律

風險因素

的強制執行力、範圍及有效程度存在不確定性及仍然不斷演變，並可能令我們涉及重大風險。據我們所知，中國相關機構過往保障知識產權的範圍不如大部分發達國家。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標，可能會損害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損害我們在物業管理服務市場的聲譽。倘若無法發現未經授權使用、或未能採取適當步驟執行我們的知識產權，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。此外，保護知識產權的訴訟可能耗時甚久、費用高昂，且分散管理層對我們業務的專注力。我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，而未能保護我們的知識產權亦可能降低我們的競爭力及市場份額。

此外，我們在日常業務過程中可能不時成為競爭對手或第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。任何有關該等事宜而針對我們提出的申索或法律訴訟程序，不論理據是否充分，均可能產生高昂費用及分散資本資源及管理層的專注力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付龐大賠償或向第三方申請許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在行業內的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們享有政府機構給予的優惠待遇，其中包括主要與員工留任的政府補貼有關的政府補助及增值稅退稅。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的政府補助分別為人民幣2.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣6.1百萬元，或分別佔年／期內利潤的1.5%、1.0%、2.9%、1.5%及4.0%。政府補助於往績記錄期有所波動，因為該等優惠及補助由相關政府機構全權酌情決定。無法保證我們將繼續取得重大金額的政府補助，或完全無法取得。因此，我們在政府補助方面可能經歷更多波動，而導致我們的利潤有所波動。

我們的保險保障範圍未必足以覆蓋有關我們業務的風險。

我們相信我們購買及維持的保單與行業的標準商務慣例一致，並符合相關法律及法規的規定。我們無法保證我們的保險保障範圍將足以或可供覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債及損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保

風險因素

障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或民眾騷亂造成的損失。如果我們被裁定須為任何該等損害、負債或損失負責，而保險不足或無法提供，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能不時涉及業務經營產生的法律及其他糾紛及申索或受到行政處分。

我們可能不時涉及與我們提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及地方物業管理公司發生的爭議及遭提出申索。倘若他們不滿意我們的服務，亦可能會發生糾紛。此外，倘若業主認為我們的服務不符合協議的服務標準，可能會向我們提出訴訟。另外，我們可能不時涉及有關參與我們業務的其他人士的糾紛及提出的申索，包括第三方分包商、供應商及僱員，或在到訪我們所管理的物業時遭受傷害或損害的其他第三方人士。所有該等糾紛及申索可能導致法律或其他訴訟程序，或導致我們受到負面新聞的影響，從而引致我們的聲譽受損並產生大量費用及分散管理層對我們業務活動的專注力。任何該等糾紛、申索或訴訟程序，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。

倘若我們未能遵守適用法規及要求，可能受到行政處分。倘若我們未能遵守日後的適用法規，我們可能受到行政罰款或其他處罰，而我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們可能因未能為部分僱員足額繳納社會保險基金及住房公積金而遭罰款。

於往績記錄期，我們有部分中國附屬公司並無為其僱員足額繳納社會保險及住房公積金。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年5月31日止五個月，我們就社會保險及住房公積金供款的不合規情況所產生的潛在負債計提的撥備總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣1.3百萬元。

據中國法律顧問告知，按照相關中國法律及法規，(i)若我們未能按規定全額繳納社會保險供款，相關中國機關可能要求我們在規定期限內繳納尚未繳付的社會保險供款，而我們可能須就延遲的日數每日繳納相當於未繳金額0.05%的滯納金；如果我們未能作出相關付款，我們可能被處未繳供款一至三倍的罰款；及(ii)就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會被勒令在規定期限內繳納尚未繳付的住房公積金供款。倘於該期限內未作出付款，相關中國機關可能會向中國法院申請強制執行。請參閱「業務－法律程序與合規－有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件」。

風險因素

我們可能因於往績記錄期向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

我們於往績記錄期向關聯方借出計息貸款，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月分別確認的利息收入為零、零、人民幣9.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣5.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已停止就向關聯方的貸款收取利息。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的法規《貸款通則》第73條，向我們關聯方提供的貸款不獲允許，但根據於2015年9月1日生效並於2020年8月20日修訂的《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》，該等貸款仍有效。根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》第73條，只有金融機構才可合法從事借貸業務，並禁止非金融機構的公司之間進行借貸活動。中國人民銀行可向貸款人施加相當於放貸活動所得收入（即收取的利息）一至五倍的罰款。因此，就於2019年及截至2020年5月31日止五個月確認的利息收入人民幣9.0百萬元及人民幣5.5百萬元而言，我們可能受到人民幣72.5百萬元的最高潛在處罰。然而，根據《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》，公司之間的借貸合約如果用於支援生產或業務營運均屬有效，但根據《中華人民共和國合同法》及《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》規定可導致合約無效的情況除外。借貸雙方約定的利率未超過年利率24%，出借人請求借款人按照約定的利率支付利息的，人民法院應予支持。借貸雙方約定的利率超過年利率36%，超過年利率36%部分的利息約定無效。借款人請求出借人返還已支付的超過年利率36%部分的利息的，人民法院應予支持。

據董事確認，(i)截至最後實際可行日期，我們已停止就向關聯方的貸款收取利息；(ii)給予關聯方的所有貸款是與該等各方於過去的一般業務過程中產生，且貸款用作該等各方的一般業務營運，我們無意從事任何私人借貸活動以賺取利息收入；(iii)我們就有關貸款收取的計息利率並無超過相關法律及法規准許的最高利率；及(iv)截至最

風險因素

後實際可行日期，我們並無因該等計息貸款而收到任何通知或受到處罰。基於上文所述及甚少公司因向其關聯方發放計息貸款而遭中國人民銀行處罰，我們的中國法律顧問認為，在中國現行法律及法規或其詮釋或實施並無發生重大變更的情況下，我們因上述借款而受罰的風險甚低。然而，倘若我們遭中國人民銀行下令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

金融資產公平值的變動淨額與市場掛鉤，因而受到公平值計量的會計估算不確定性及估值技術所用的重大不可觀察輸入數據所影響。

我們擁有其他金融資產，屬於非上市財富管理產品的投資，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日的金額分別為人民幣56.6百萬元、人民幣114.4百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣15.4百萬元。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－其他金融資產」。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們錄得的財富管理產品公平值收益分別為人民幣1.8百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.9百萬元。請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的描述－其他虧損淨額」。該等財務資料按公平值計量，估值技術使用重大不可觀察輸入數據及公平值變動計入我們的綜合收益表，因此直接影響我們的經營業績。無法保證我們於日後不會產生任何公平值虧損。如果我們產生重大金融資產公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

我們的無形資產及商譽可能會出現減值虧損。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們分別確認無形資產（商譽除外）人民幣2.1百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣66.5百萬元及人民幣61.3百萬元，無形資產指軟件及未完成物業管理合約。截至2019年12月31日及2020年6月30日，我們錄得的商譽為人民幣271.7百萬元，與我們於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿有關。請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期內的重重大收購事項」。倘我們的商譽被釐定為減值，我們可能須在財務報表的盈利內扣除一筆重大支出，從而可能對我們的利潤造成重大不利影響。為釐定我們的商譽是否出現減值，我們須估計（其中包括）來自相關資產組別的預期未來現金流量。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－財務狀況表選定項目－無形資產」及「財務資料－財務狀況表選定項目－商譽」。於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以識別無形資產及商譽可

風險因素

能出現減值的跡象。倘存在任何相關跡象，則估計資產的可收回金額。我們每年估計商譽的可收回金額是否出現任何減值跡象。倘無形資產或商譽的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。倘我們未能達成有關收購的預期目標，或倘出現任何情況導致收購資產的預期現金流量減少，則無形資產或商譽的賬面值可低於估計可收回金額。在該等情況下，我們可能需要在我們的綜合財務報表中記錄無形資產或商譽的減值虧損，這可能對我們的資產造成重大不利影響並影響我們的盈利能力，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成本架構可能因實施擴張計劃而出現變動，這可能影響我們的財務狀況及經營業績。

我們提供物業管理及增值服務的成本主要包括與（其中包括）勞動力及分包成本、購買用品及設備、公共區域的維修和保養、辦公設施的管理和運營、清潔和垃圾處理以及安保相關的費用。實施擴展計劃可能會改變我們的成本架構。例如，實施戰略性收購及投資可能會增加分包成本的比例，或導致我們在實現協同效應和其他預期目標之前產生比我們預期更高的成本。我們可能會因合併業務綜合入賬而招致額外成本或出現效率低下的情況，而被收購業務表現欠佳可能會導致潛在的減值成本。我們成本架構的任何變動均可能影響我們的利潤率，從而影響我們的財務狀況及經營業績。

倘我們無法履行合約，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們錄得合約負債分別為人民幣36.5百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣63.4百萬元及人民幣54.9百萬元。我們的合約負債主要指截至賬單週期開始時預收但未確認為收益的物業管理費。請參閱「財務資料－財務狀況表選定項目－合約負債」。倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，我們或無法將該等合約負債轉為收益，且我們的客戶亦可能要求我們退還我們已預收的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，從而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，亦可能對我們與該等客戶的關係，從而影響我們未來的經營業績。

風險因素

我們受監管環境及影響行業及市場狀況的各種因素所影響。

我們致力遵守物業管理服務市場的監管制度以進行業務營運。尤其是中國政府不時頒佈有關物業管理服務及物業管理費的新法律及法規。全國各地的物業管理公司所收取的費用，受到國務院的價格主管部門及建設行政主管部門根據相關物業的政府指導價及市場調節價規管，並考慮有關物業的性質及特色。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－物業管理服務收費」。

於2014年12月，中國國家發展和改革委員會發出《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) (「通知」)，規定除經濟適用房、住房改革物業、老舊住宅區物業及前期物業管理服務協議外，省級價格主管部門將廢除所有住宅物業的價格控制或指導政策。經濟適用房、住房改革物業、老舊住宅區物業的物業管理費及前期物業管理服務協議的物業管理費則仍受省級價格主管部門及住房和城鄉建設管理部門施行的指導價規限。廣東省國家發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設局發出的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格[2019]2897號) 已於2019年8月1日生效。物業管理服務的價格將由物業管理公司及業主在政府指導價範圍內進行磋商釐定，且不再需要向地方發展和改革委員會報告備案。

根據通知，我們預期住宅物業的價格管制將隨時間而放寬，而我們的商務物業管理費則不受價格管制規限。然而，我們在廣東省以外其他省份的業務，物業管理費將繼續受價格管制規限直至實施通知的地方法規獲得通過。然而，我們無法保證中國政府不會逆轉政策及重新對商務或住宅物業的物業管理費施加限制。一般而言，價格管制政策對我們的盈利能力可能有負面影響，因其限制我們可收取的物業管理費金額。倘若我們的勞工、分包商及其他成本增加，但我們無法相應地提高物業管理費，我們的利潤率可能下降。同時，我們無法保證將能及時及有效地實施節約成本措施。

風險因素

鑒於物業管理費的嚴格政府法規，以及在業主會議上取得所需票數可能面對的困難，收取額外的物業管理費可能不切實際。因此，我們可能被迫降低成本，以便於提供服務方面在收取物業管理費和開支之間取得平衡，或代表住戶或業主撇銷無法收到的款項。中國政府亦可能出乎意料地頒佈有關行業其他方面的新法律及法規。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們受到有關中國房地產行業的中國政府法規所影響。

於往績記錄期，我們大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務的表現主要取決於我們所管理的面積及商務物業、公共及工業物業和住宅物業的數目。因此，我們的物業管理服務增長目前及日後很可能繼續受房地產行業的中國政府法規影響。有關適用於我們業務的法律及法規進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」。

中國政府近年來已實施一系列措施以控制經濟增長。尤其是中國政府持續推出各種限制措施以遏止房地產市場的投機活動。政府透過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制物業開發土地供應，對外匯、物業融資、稅務及外商投資等進行管制，對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。通過這些政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對物業銷售施加額外稅項及徵費，以及影響我們提供服務的物業的交付進度及入住率。任何該等政府法規及措施均可影響中國的房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們也許未能為業務營運取得或續領必需的許可證、牌照、證書或其他相關的中國政府批文或者辦理若干備案手續。

我們需取得及維持若干牌照、許可證、證書及批准或辦理若干備案手續，以提供物業管理及若干現時提供的其他服務。我們必須在符合多項特定條件，政府機構才會發出或續發任何證書或許可證或者為我們辦理必要備案手續。我們無法保證將能適應不時生效與我們服務有關的新訂規則及法規，或我們於在滿足必要條件以適時取得或續領業務營運所有必需證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或任何延誤或困

風險因素

難。截至最後實際可行日期，我們的六家分公司及一家附屬公司未能就招募保安人員向相關政府機關進行備案，主要由於爆發COVID-19疫情非我們所能控制，我們無法根據適用的法律法規安排我們招募的保安人員參加由相關政府機關提供的必要培訓。請參閱「業務－證書、牌照、許可證及監管備案」。因此，倘若我們無法為任何經營業務取得或續領必要的政府批文或辦理必要備案手續、或於取得或續領必要的政府批文或辦理必要備案手續時遭遇重大延誤，我們將不能開展業務或繼續進行發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。

根據有關中國法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們租賃若干物業，主要用於辦公物業及員工住宿及公寓租賃服務及會所運營服務。截至最後實際可行日期，我們作為租戶未能登記444份租賃協議及作為分租戶的業主未能登記124份租賃協議。請參閱「業務－物業」。根據相關中國法律及法規，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案以辦理登記手續，若未於限期內登記，我們或被處以金額每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們作出額外努力及／或產生額外開支，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如須登記我們作為訂約方的租賃協議，則需要相關租賃協議其他訂約方採取額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議其他訂約方的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

與在中國經營業務有關的風險

我們易受中國的經濟、政治和社會狀況及政府政策不利變動的影響。

我們在深圳總部管理我們所有經營業務，而我們的主要業務、資產、營運均位於中國境內。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國的經濟、政治、社會和法律狀況所影響。中國的經濟體系與大多數發達國家在許多方面均有所

風險因素

不同，包括政府的參與程度、經濟發展水平、投資管制、資源分配、增長率及外匯管制等。於1978年開始實行改革開放政策前，中國基本上是一個計劃經濟體系。自此之後，中國經濟逐漸轉化為具有社會主義特色的市場經濟體系。

在大約四十年期間，中國政府實施經濟改革措施，以利用中國經濟體系的市場力量。許多改革措施屬史無前例或實驗性質，並預期會不時修改。其他政治、經濟及社會因素可能導致進一步重新調整或引入其他改革措施。此改革過程以及中國法律法規或其詮釋或施行的任何變動，均可能對我們的業務營運產生重大影響或可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國經濟近年迅猛增長，不同經濟板塊在各地區及於不同期間內經歷非均衡增長。我們無法向閣下保證中國經濟將持續增長，或如有增長，則會穩定及平均地增長。任何經濟放緩均可能對我們的業務產生重大不利影響。過去，中國政府定期推出多項措施以放緩中國政府認為出現過熱情況的若干經濟環節。我們無法向閣下保證中國政府為引導經濟增長及分配資源所採取的各種宏觀經濟措施及貨幣政策將有效提升中國經濟的增長率。此外，有關措施即使長遠而言能對中國的整體經濟有利，亦可能降低對我們物業的需求，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。

由於出口減弱及圍繞與美國的貿易戰近期的事態發展，中國的經濟增長亦可能放緩。於2018年，美國政府在特朗普政府領導下，向來自中國的各類進口產品實施數輪關稅措施，而中國則對美國產品實施開徵數額相若的懲罰性關稅作回應。貿易戰於2019年5月升溫，美國對價值2,000億美元的中國產品增加關稅，稅率由10%提高至25%，而中國則對價值600億美元的美國貨品加徵關稅作回應。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感美國產品。圍繞貿易戰的唇槍舌劍於2019年下半年愈演愈烈，兩國政府的貿易談判雖然持續但未能取得突破。以友好方式化解貿易戰依然渺茫，這對中國經濟及本公司經營所在行業的持續影響仍不確定。倘若貿易戰對中國經濟造成重大影響，我們的客戶的購買力及需求可能受到負面影響。

風險因素

匯率波動對 閣下的投資可能產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外國貨幣的匯率波動，受到（其中包括）中國政府政策以及國際和國內政治和經濟狀況的變動等因素所影響。由1995年至2005年7月20日，人民幣兌換外幣乃按照中國人民銀行設定的固定匯率換算。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣在管理波幅內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成了組成特別提款權的一籃子貨幣五年定期檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣加入特別提款權籃子作為除美元、歐元、日圓及英鎊以外的第五種貨幣。難以估計日後市場力量及中國政府的政策會如何繼續對人民幣匯率造成影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能會宣佈匯率制度的進一步變動，而我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值將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，而我們來自[編纂]的所得款項將以港元計值。人民幣兌港元匯率如出現大幅度波動，可能對我們股份的任何應付股息的價值及金額造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值，將會減少從兌換[編纂]所得款項或未來經營融資所得款項收取的人民幣款項。相反，人民幣大幅貶值，可能會增加以人民幣計值的現金流量兌換為港元的成本，從而減少我們的股份派付股息或進行其他業務營運的可用現金款項。

中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長產生負面影響。

中國的經濟增長在過去一直伴隨著高通脹。作為應對措施，中國政府不時實施政策控制通脹，例如收緊銀行貸款政策或上調利率以限制信貸規模。中國政府可能採取類似措施以應對日後出現的通脹壓力。若通脹飆升但沒有中國政府的舒緩政策，很可能使我們的成本增加，而大幅削弱我們的盈利能力。我們無法保證定能將任何額外成本轉嫁給客戶。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下降。

風 險 因 素

中國法律制度的不確定性可能限制 閣下可獲得的法律保障。

中國的法律制度存在固有不確定性，可能限制股東可獲得的法律保障。由於我們在中國進行絕大多數業務營運，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國的法律制度以成文法為基礎及由最高人民法院作出詮釋，而過往的司法裁決及判決作為先例的重要性有限。中國政府一直致力發展一套商業法律制度，並在制定經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展，如企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易。

然而，許多該等法律及法規相對較新。有關其詮釋及施行所公布的裁決數量有限，或相關的地方行政規則及施行與詮釋指引尚未落實到位。因此，其制定時間表涉及不確定性，故施行的貫徹一致及可預見程度未如其他司法管轄區。此外，中國法律制度部分依據可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在不知情的情況下違反任何該等政策及規則，經過一段時間後才察覺有關違反行為。此外，根據該等法律、規則及法規可提供的保障可能有限。在中國任何訴訟或監管執法行動可能需時甚久，因而產生龐大費用並分散資源及管理層的專注力。

閣下可能難以向本公司、在中國居住的本公司董事或高級管理層送達法律程序文件或執行境外判決。

本公司在開曼群島註冊成立。我們的絕大部分／全部資產位於中國及大多數執行及非執行董事和高級管理人員常居於中國。因此，未必可從香港境內或中國以外地區向本公司或我們的董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國並無與日本、英國、美國及許多其他國家達成相互認可及執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可及執行從其他司法管轄區獲取的法院判決。

此外，於2006年7月14日，中國與香港簽訂了《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》」）。根據《安排》，香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可向內地法院申請認可和執行此判決。內地法院在具有書面管轄協議的民

風險因素

商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可向香港法院申請認可和執行此判決。書面管轄協議是指當事人為解決爭議，自《安排》生效之日起，以書面形式明確約定香港或中國法院具有唯一管轄權的協議。因此，如果爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法在中國執行由香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法在中國執行由香港法院作出針對我們的資產或董事或高級管理人員的判決。

根據企業所得稅法我們可能被視為「中國居民企業」而須就全球收入按稅率25%繳稅，可能對我們產生不利的稅務影響。

根據2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入一般須按照統一企業所得稅率25%繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日發佈《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》（「82號文」）（於2017年12月29日經修訂）。其載明判定於中國境外註冊且由中國企業或中國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。根據82號文，受中國企業或中國企業集團控制的外國企業如符合下列所有要求，則被視為中國居民企業：(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錄及文檔等位於或存放於中國境內；及(iv)企業至少一半有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定「實際管理機構」的確定須基於實質較形式重要的原則。繼82號文，國家稅務總局發佈於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂的《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），就實施82號文提供更多指引及澄清該等「境外註冊中資控股居民企業」的申報及備案責任。第45號公告提供確定居民身份及確定後管

風險因素

理事宜的程序及管理詳情。雖然82號文及第45號公告明文規定上述標準適用於在中國境外註冊且由中國企業或中國企業集團控制的企業，惟82號文可能反映國家稅務總局確定外國企業稅務居民身份的一般準則。我們的全體高級管理層目前以中國為基地；倘若我們被視為中國居民企業，我們的全球應課稅收入將按企業所得稅率25%繳稅，因而可能會減少我們原本應可分配至業務營運的資金。

閣下可能須就獲得我們派發的股息或轉讓我們的股份變現的任何收益根據中國法律繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，根據中國與閣下居住的司法管轄區就不同所得稅安排規定而訂立的任何適用稅務條約或類似安排下，對於向非中國居民企業投資者派付的股息，倘該投資者在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所但相關收入與該等業務機構或場所並無實質關連而相關股息源自中國，則一般須按適用稅率10%繳納中國預扣稅。該等投資者轉讓股份變現的任何收益，如有關收益被視為源自中國境內收入，除非稅務條約或類似安排另有規定，否則須按10%中國所得稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，在各情況下，可根據遵守適用稅務條約及中國法律所載獲得任何減免或豁免。

雖然我們在中國經營所有業務營運，並不清楚我們就股份派付的股息或轉讓股份變現的收益會否被視作源自中國境內的收入，以及倘我們被視為中國居民企業，有關股息及收益會否因此而須繳納中國所得稅。如果轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者派付的股息須繳納中國所得稅，則閣下投資於股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，倘股東居住的司法管轄區與中國訂有稅務條約或安排，則未必符合資格享有該等稅務條約或安排的優惠。

中國法律及法規對外國投資者進行的部分中國附屬公司收購設立更複雜程序，可能使我們難以在中國通過收購尋求增長。

多項中國法律及法規（包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並自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》」））已設立程序及要求，預期將使外國投資者在中國進行的

風險因素

若干併購活動的審查過程需時更長及更為複雜。這些程序及要求包括規定在若干情況下須事先通知商務部有關外國投資者為取得中國境內企業的控制權而進行的任何交易中，或在中國企業或居民成立或控股的境外公司收購境內聯屬公司前先取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須遵守合併控制或安全審查的規定。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過委任代表、信託、間接投資、租賃、貸款或通過合約安排或境外交易取得控制權等結構交易方式規避安全審查的規定。倘若我們被發現違反《安全審查規定》及有關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，相關監管機構將有自行酌情權處理該等違規事件，包括施加罰款、撤銷營業及經營執照、沒收收入及要求我們進行重組或取消重組活動。任何該等行動可能嚴重干擾我們的業務營運，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘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，我們未必能夠通過股權或資產收購、出資或任何合約安排成功收購該公司。我們可能通過收購在我們行業中營運的其他公司以實現部分業務增長。遵守相關法規的規定以完成有關交易可能非常耗時，且任何規定的審批程序，包括向商務部取得批准，可能會延遲或限制我們完成有關交易的能力，從而影響我們擴充業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，其流通量及市價在[編纂]後可能出現波動。

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與聯席代表（代表包銷商）磋商後釐定，且與[編纂]後的股份市價可能有重大差異。

我們已向聯交所申請股份[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：
(i)將能為我們的股份發展出活躍及具流動性的交易市場；或(ii)倘若確實發展出有關的交易市場，於[編纂]完成後將能持續；或(iii)我們的股份市價不會下跌至低於[編纂]。我們的股份成交量及價格，可能因應（其中包括）以下因素而出現大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變動；

風險因素

- 證券分析員對我們的財務狀況及／或經營業績作出的估計出現變動，不論其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有改變；
- 由於缺乏有關我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境意外事故、訴訟或失去關鍵人員；
- 對我們的行業施加限制的法律及法規出現變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手發表的公告；
- 我們或競爭對手採納的定價方法出現變動；
- 我們的股份禁售期或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 我們股份的市場流通量；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者因[編纂]而經歷即時及重大攤薄，並可能因日後的股權融資而面臨攤薄影響。

[編纂]大幅高於我們的有形資產淨值減負債總額後的每股價值，因此有意投資者於[編纂]購買我們的股份時會經歷即時攤薄。倘若我們緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者收到的金額將少於其就股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條，當中訂明自[編纂]起六個月內不得再發行本公司的股份或其他證券（若干例外情況除外）亦不得訂立任何協議而涉及此等股份或證券。然而，自[編纂]起六個月後，我們可以透過發行本公司的新股份或其他證券來籌集額外資金以資助日後的收購事項或擴展我們的業務營運。因此，當時股東的持股量百分比可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可賦予的權利及特權，將優先於當時股東的權利及特權。

風險因素

我們的股份於日後或認為被大量出售可能會影響其市價。

由於我們的股份或其他相關證券於日後被大量出售或認為該等出售可能發生，我們股份的市價可能因而下跌。我們日後以有利時機及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份目前須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而，無法保證在禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測任何股東於日後出售任何股份對我們股份的市價所產生的影響。

我們於日後未必就股份宣派股息。

任何宣派股息的建議將由董事會提出，而任何股息的金額將取決於多種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需要及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可釐定為重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否及以甚麼形式派付股息。我們過去的股息政策不應作為未來股息政策的指標。

投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能遭遇困難，因為開曼群島法律對少數股東提供的保護，可能有別於香港或其他司法管轄區的法律。

本公司於開曼群島註冊成立，而本公司的事務由組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法律，股東向董事採取法律行動的權利、少數股東採取法律行動的權利及董事對我們的受信責任在很大程度上受開曼群島普通法、公司法及組織章程細則所規管。開曼群島普通法部分衍生自開曼群島相對有限的司法先例，以及對開曼群島法院有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法管轄區的法律所提供的相同權利。有關開曼群島公司法對保護少數股東的概要載於「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

風險因素

我們的管理層擁有如何使用[編纂]所得款項淨額的重大酌情權，而閣下未必同意我們如何使用。

我們的管理層可將[編纂]所得款項淨額用於閣下未必認同或不會為股東帶來豐厚回報的用途。閣下投資於我們的股份，表示閣下將資金託付予我們的管理層，因而對於本次[編纂]所得款項淨額的特定用途，閣下必須依賴管理層作出的判斷。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益未必與於[編纂]認購股份的股東利益一致。

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將直接或間接控制行使本公司股東大會上的[編纂]%投票權。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。我們的控股股東對任何公司交易或向股東提交以供批准的其他事項將有重大影響力，包括合併、整合、出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。所有權集中可能阻止、延遲或妨礙有利於其他股東的本公司控制權變更。倘若控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突，其他股東可能被剝奪提升或保障其利益的機會。

由於[編纂]定價與買賣之間將有數天差距，[編纂]於買賣開始時的價格可能下跌至低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份將不會於[編纂]（預期為[編纂]）前在聯交所開始買賣。因此，於[編纂]至[編纂]期間，投資者可能無法出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或[編纂]至[編纂]期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

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

本文件有關中國、中國經濟及與我們相關的行業的若干事實、預測及統計數據乃取自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的資料，而我們無

風險因素

法保證該等資料來源的質素或可靠程度。該等資料並非由我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，我們不會對該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，其未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於收集方法可能錯誤或無效或所公佈資料與市場慣例存在差異，本文件所載的統計數據可能不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據作比較，且不應過於依賴該等統計數據。此外，無法保證該等數據與其他地區呈列的類似統計數據乃按相同基準陳述或編製或具有同等準確性。在所有情況下，投資者應考慮賦予或給予該等事實、預測及統計數據多大比重或重要性。

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險和不確定因素。

本文件載有與我們有關的若干前瞻性陳述及資料，乃以管理層的信念以及管理層作出的假設及管理層目前所得資料為根據。於本文件中，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似描述如與本公司或管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。在遵守上市規則的持續披露責任或聯交所其他規定的前提下，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因所致。投資者不應過於依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應仔細閱覽整份文件及不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下，考慮或依賴本文件所載或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

在刊發本文件之前或之後，除了我們根據上市規則的規定而發佈的營銷資料外，已經或可能存在關於我們及[編纂]的報章及媒體報道。該等報章及媒體報道可能包括對並非載於本文件或不準確的資料的提述。我們並未授權發佈任何該等載於未經授權報章及媒體報道的資料。因此，我們不會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，亦不會對當中所載的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性及完整性承擔任何責任。倘任何媒體資料與本文件內容不一致或有所衝突，我們明確表示拒絕承擔任何責任。因此，有意投資者在決定是否購買[編纂]時，僅應依賴本文件所載資料而非載於報章或其他媒體報道的任何資料。