

風險因素

投資[編纂]涉及各種風險。潛在投資者在決定投資[編纂]前，應仔細考慮下文所述的各项風險及本文件所載的所有其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘下文所述任何情況或事件實際發生或出現，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何該等情況下，我們[編纂]的市價可能會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下應特別注意，我們的附屬公司位於中國，法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同。有關中國法律及監管體系以及下文所述若干相關事宜的更多資料，參閱「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務

於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人(於我們所有三條業務線下)提供的服務(以及自彼等獲取的項目)。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣37.5百萬元，分別佔收益總額約15.0%、19.1%、18.0%及16.7%。同期，向控股股東的其他聯繫人提供服務產生的收益分別為人民幣40.8百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣61.2百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔收益總額的10.8%、8.8%、9.8%及6.0%。此外，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，自當代置業集團獲取的項目的在管建築面積分別為5.6百萬平方米、6.8百萬平方米、8.7百萬平方米及9.7百萬平方米，分別佔物業管理服務的收益總額的87.4%、79.8%、73.5%及78.3%。同日，自控股股東的其他聯繫人獲取的項目的在管建築面積分別為0.6百萬平方米、1.8百萬平方米、1.7百萬平方米及1.2百萬平方米，分別佔物業管理服務的收益總額的7.3%、10.3%、11.5%及6.1%。

風險因素

我們預期向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務將繼續貢獻我們大部分收益。然而，我們無法控制當代置業集團以及控股股東的其他聯繫人的管理策略，亦無法控制會影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素。倘當代置業集團及控股股東的其他聯繫人遭受對其物業開發工作造成重大不利影響的發展，我們可能會失去商機。概不保證我們將能夠從替代來源獲得服務聘約，以及時或以有利條款補足缺口，或我們將繼續成功實施客戶群體多元化的措施。此外，即使我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期對自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目的中標率為100.0%，我們無法保證當代置業集團及控股股東的其他聯繫人在所有物業管理合約到期後將與我們重續該等合約。倘任何上述事件發生，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有物業管理合約，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有物業管理合約

我們相信，我們擴大物業管理合約組合的能力是我們業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們通過招投標取得所有住宅物業的初期管理合約。挑選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證我們將能夠以有利的條款取得新物業管理合約或根本無法取得。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，該等因素可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於2017年、2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們就自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率分別為65.0%、57.1%、56.6%、57.1%及65.7%，而同期我們整體物業管理組合的保留率分別為100.0%、98.2%、97.3%、98.9%及97.9%。我們無法向閣下保證我們日後能夠維持我們的中標率或保留率。此外，業主委員會成立後，我們可能需要與彼等協商新的物業管理合約。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。概不保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理合約。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證我們將始終能夠以對雙方有利的條款取得質量與成本的平衡。

風險因素

即使我們與業主委員會成功訂立物業管理合約，我們無法保證相關合約將於到期後重續。相關合約亦有可能因故終止。於該等情況下，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅社區提供服務。概不保證我們能夠覓得其他商機及以有利的條款訂立替代的物業管理合約，或根本無法訂立替代的物業管理合約。此外，由於終止及不再重續可能會損害我們的聲譽，我們的品牌價值或會遭受重大不利影響，而我們相信此對我們獲得新物業管理服務合約的能力至關重要。倘未能樹立品牌價值，則可能會削弱我們在物業管理行業內的競爭力。

我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本

於往績記錄期間，我們主要自按包幹制收益模式收費的物業管理服務產生收益，分別佔於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月物業管理服務收益總額約99.8%、99.8%、99.9%及99.9%。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

倘我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確預計我們的實際成本，且我們的收費不足以維持利潤率，我們或無權向客戶收取額外款項。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務時有效控制成本。我們遭受虧損均可能對我們的經營業績造成不利影響。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們就按包幹制管理的六個、三個、四個及五個項目分別產生虧損合共人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.5百萬元。倘我們未能提高物業管理費率且我們於扣除提供物業管理服務的成本後面對營運資金短缺，則我們將削減有關成本以減少資金短缺。然而，我們未必能透過成本節約措施及節能措施成功減少有關虧損。此外，節約成本的措施可能對我們的物業管理服務質量造成不利影響，繼而降低業主向我們支付更多物業管理費的意願。

風險因素

我們的未來增長可能未能如計劃實現，及未能有效管理增長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

自我們成立以來，我們通過自然增長擴張業務。例如，物業管理服務的收益由2017年的人民幣157.7百萬元以複合年增長率31.5%增加至2019年的人民幣272.8百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加17.8%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。綠色人居解決方案的收益由2017年的人民幣101.3百萬元以複合年增長率23.5%增加至2019年的人民幣154.6百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加19.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。物業管理服務收益的增長與在管建築面積的增加一致，由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。於2020年4月30日，我們已訂約管理合約建築面積合共約27.0百萬平方米的物業。然而，我們無法向閣下保證我們將能保持過往的增長率。尤其是，概不保證我們將能繼續增加物業管理項目及綠色人居解決方案項目的數量，亦不保證我們的業務發展措施將於未來取得成功。我們有效地實施與擴展多條業務線有關的業務策略的能力，如尋求進行物業管理公司的戰略收購及投資以及投資於能源運維權，一定程度上受到不斷變化的監管、經濟或其他非我們所能控制的因素的影響。

我們的擴張計劃乃基於對市場前景的前瞻性評估。然而，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發展業務。我們的擴張計劃可能受到超出我們控制的多項因素影響，包括(其中包括)：

- 中國整體經濟狀況及物業開發行業的變動；
- 中國可支配個人收入水平的變動；
- 中國政府法規變動；
- 物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘、挽留、培訓及管理僱員的能力；
- 我們維持及擴大與客戶、分包商及其他業務夥伴的關係網絡的能力；

風險因素

- 我們瞭解由我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案的物業內住戶的需求的能力；
- 我們適應經驗較少或毫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、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌及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）競爭時取勝的能力；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎設施的能力。

根據過往及經營數據難以預測我們未來的增長，我們亦無法向閣下保證將實現未來增長。投資者不應依賴我們的過往經營業績預測未來表現。亦無法保證我們將能有效執行增長策略或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。

我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功收購中取得預期益處

我們計劃繼續選擇性地爭取涉及其他物業管理公司的戰略收購機會並整合至我們的業務。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠覓得合適的機會。

即使我們能夠覓得合適的機會，我們未必能以有利或合適條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購。倘我們無法識別合適的收購標的或完成收購事項，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。我們完成的收購事項亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 在為收購事項籌資時潛在攤薄發行股本證券及／或大量現金流出；
- 潛在的持續財務承擔及不可預見或隱性負債；
- 倘收購標的的固定資產充足，則折舊費用／攤銷可能增加；
- 無法對我們的收購標的應用我們的業務模式或標準化內部政策及程序；

風險因素

- 未能有效地將收購標的的業務運營與我們自身的業務運營整合；
- 無法實現預期目標、收益或增收機會；及
- 分散資源及轉移管理層的注意力。

[編纂][編纂]淨額約**[編纂]**% (或**[編纂]**)將用於尋求進行物業管理公司的戰略收購。更多資料請參閱「未來計劃及**[編纂]**—**[編纂]**」。

此外，即使我們成功完成一項收購，我們可能無法自有關交易中取得預期益處。我們管理所收購業務的能力可能受多項因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、企業文化的差異、無法挽留所收購業務的人才、無法獲得相關政府部門的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目中取得預期益處，則我們的業務策略及營運可能受到不利影響。

我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響

我們自向北京項目提供的物業管理服務取得大部分收益。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們於北京的在管物業總建築面積分別為1.7百萬平方米、1.7百萬平方米、2.0百萬平方米及2.0百萬平方米，分別佔我們於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月從物業管理服務獲得的收益總額的38.9%、33.8%、33.1%及27.1%。此集中度意味著倘北京的政府政策或商業環境有任何不利發展，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。我們容易受到北京就以下因素的發展所影響，其中大部分因素非我們所能控制：

- 北京的經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變動；
- 北京有關物業管理行業的政府法規及政策的變動；及
- 與在北京營運的其他物業管理公司競爭的能力。

風險因素

由於難以收取物業管理費可能導致貿易應收款項減值，我們面臨信貸風險

我們可能無法及時收回貿易應收款項或根本無法收回，且我們無法向閣下保證我們的收款措施將會奏效。我們在向客戶，例如空置率較高的住宅社區的客戶收取物業管理費時可能遭遇困難。於努力拓展業務及豐富客源時，我們亦或不時就收款率較低的住宅社區訂立物業管理服務聘約或自其他物業管理公司接管收款率較低的物業管理項目。儘管我們在訂立新聘約前評估歷史收款率，但無法保證我們的評估會準確。管理層估計及相關假設乃根據我們掌握的資料作出，惟倘獲悉新資料，該等估計或假設可能需作出調整。此外，倘新冠病毒爆發等事件影響我們實施收款措施的能力，則可能對我們的收款率造成影響。更多資料，請參閱本節「—我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

於往績記錄期間，我們對貿易應收款項計提較高的減值撥備，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別為人民幣22.9百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣43.1百萬元，分別佔我們的貿易應收款項總額約33.6%、30.3%、27.0%及28.2%。此外，我們的貿易應收款項周轉日數較長且由2017年的66日增加至截至2020年4月30日止四個月的102日。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們物業管理費的收款率（按我們於某個期間內實際收取的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為約83.6%、83.4%、84.5%及65.8%。於2020年8月31日，約人民幣33.9百萬元（於2020年4月30日分別佔貿易應收款項總額約22.2%及貿易應收款項淨額的31.0%）已隨後結算。此外，於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷季節性波動且預期日後將繼續經歷該等季節性波動。業主及住戶通常在下半年（特別是於年末）結清未繳物業管理費餘額。一般而言，我們的貿易應收款項金額全年增加，並於年底業主及住戶結算其未繳物業管理費餘額時減少。有關更多資料，請參閱本節「—收取物業管理費受季節性波動影響」及「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明—貿易及其他應收款項」。

倘貿易應收款項的實際可收回率低於預期，或倘出現任何新情況導致我們過往作出的減值撥備不足，我們或需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。當我們試圖收回尚未支付的物業管理費時，該等事件的發生亦可能產生額外的運營成本。倘我們無法向客戶收取貿易應收款項或於收取時遭遇長期延遲，則可能會對現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

風險因素

於往績記錄期間，我們錄得若干非經常性收入，倘並無該等收入，則可能會對我們的經營業績造成負面影響

於往績記錄期間，我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別錄得出售金融資產的收益人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元，而同期本集團分別錄得年內溢利約人民幣41.8百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣16.5百萬元。出售金融資產的收益指出售我們於按公平值計入損益計量的金融資產投資的已變現收益，其中，我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的採購總額分別為人民幣80.6百萬元、人民幣40.2百萬元、人民幣583.4百萬元及人民幣178.6百萬元。此外，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，本集團亦分別錄得利息收入約人民幣4.6百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣4.0百萬元。於最後實際可行日期，我們於財富管理產品中維持若干投資。我們預期在營運資金水平容許時及管理層酌情認為適當下將繼續根據有關投資活動之內部政策及程序投資於由中國商業銀行發行的低風險財富管理產品。日後，倘我們並未自出售金融資產獲得收益及取得任何利息收入，我們的經營業績可能會受到負面影響。

我們的員工及分包成本可能經歷波動

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的25.1%、26.9%、27.9%及28.0%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們計入於銷售成本、銷售開支及行政開支確認的員工成本的員工成本總額構成我們的大部分成本且分別為人民幣147.0百萬元、人民幣182.5百萬元、人民幣236.3百萬元及人民幣69.5百萬元，分別佔同期收益總額的38.8%、36.8%、37.8%及30.9%。我們相信，控制及削減我們的員工及分包成本對我們維持並提高利潤率至關重要。

我們面臨員工及分包成本因各類推動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分包商的費用。
- 員工人數增加。由於我們擴充業務，我們的物業管理人員、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，以滿足我們對人才日益增長的需求，從而進一步增加我們的員工總人數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們所需分包商數目將不斷增加。員工人數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其他相關成本上漲。

風險因素

- 延遲採取措施以減少員工成本及分包成本。我們開始為特定物業提供物業管理服務與實施任何措施以減少對人工的倚賴程度及降低銷售成本之間通常存在時間差。相關措施可能包括實施技術解決方案及流程標準化。於成功實施有關措施前，我們降低人工及分包成本增加影響的能力有限。

隨著業務擴展，我們維持及提升盈利能力的的能力取決於我們是否能控制及降低人工及其他經營成本，及是否能於所有物業管理項目複製相同的業務模式及標準化政策及程序。此外，我們無法向閣下保證我們將成功嘗試將技術解決方案引入業務營運中，以降低人工及營運成本，亦無法保證我們能夠將額外成本轉嫁予客戶。倘我們未能成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

我們可能面臨公用事業成本波動

我們於提供能源運維服務過程中承擔公用事業成本。由於我們以包幹制收取能源運維服務的費用，公用事業價格的意外波動很可能影響我們的利潤率。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的公用事業成本分別為人民幣69.9百萬元、人民幣77.3百萬元、人民幣81.6百萬元及人民幣38.7百萬元，分別佔同期銷售成本27.3%、23.4%、20.0%及25.7%。我們無法向閣下保證公用事業價格於未來將保持穩定，或公用事業價格將不會意外上升。可能推高能源價格的因素包括當地政策或整體經濟狀況，相關因素均非我們所能控制。倘我們不能將公用事業成本的增幅轉嫁予我們的客戶，我們的經營業績可能受到重大不利影響。

收取物業管理費受季節性波動影響

於往績記錄期間，我們收取物業管理費經歷季節性波動，且預期未來將繼續受季節性波動。業主及住戶通常於下半年（尤其是接近年底）結付尚未支付的物業管理費結餘。整體而言，我們的貿易應收款項於整個年度增加，而於接近年底當業主及住戶支付其尚未支付物業管理費結餘時減少。我們的合約負債主要指預先向客戶收取的物業管理費，故亦受季節性波動的影響。比較單個財政年度內不同時間點的尚未支付貿易應收款項及合約負債未必有意義，且不應作為我們財務表現的指標而加以依賴。貿易應收款項及合約負債的季節性波動要求我們審慎管理流動資金，以為我們的業務提供充足的現金用於營運。無法確保充足的流動資金可能導致我們產生較高的融資成本，並妨礙我們擴大及增長業務的能力，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨與依賴分包商提供若干服務有關的風險

我們將保安、清潔、園藝及維修與保養服務等若干物業管理服務外包予分包商。此外，就綠色人居解決方案而言，我們依賴分包商就我們的系統安裝服務開展安裝工作及組裝我們的恐龍系列產品。我們根據價格、產品及服務質量、專長及經驗，以及與我們過往的合作等因素挑選分包商。然而，我們無法保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等的行事方式可能與客戶指示或要求、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，且我們可能無法如監管自身業務營運一般直接有效監管彼等的服務。再者，我們可能面臨就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、與分包商的糾紛、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。此外，我們亦可能須為分包商進行的工作向客戶賠償。我們可能根據分包協議從分包商收回該等款項，然而，概不保證我們將往往能收回有關款項。我們尋求監控或替換表現不符合我們預期的分包商亦可能產生額外成本。

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適合的替代分包商，或甚至根本無法委聘替代分包商。概不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。我們亦無法控制分包商維持合資格、資深及具規模團隊的能力。任何該等事件的發生均可能對我們的服務質量及聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險

於2019年底，有報道稱新冠病毒爆發，截至最後實際可行日期已在全球蔓延並成為持續肆虐的大流行病。新冠病毒引發一場全球性的健康危機，對中國及全球經濟以及金融市場造成不利影響。新冠病毒已經對並可能持續對我們的業務營運及盈利產生負面影響。例如，截至2020年12月31日止年度，我們估計將產生額外成本合計人民幣1.6百萬元，用於在我們的物業管理項目實施強化衛生及預防措施。此外，隔離或社交距離措施已中斷發展中的物業的施工，延遲交付及我們可開始收取物業管理費的時間點。由於新冠病毒疫情爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。我們亦在2020年初中國政府實施前所未有的隔離及社交距離措施期間延遲收取物業管理費。有關更多資料，請參閱「財務資料－現金流量表概要－有關經營活動的現金流量－截至2020年4月30日止四個月」。

風 險 因 素

倘疫情持續導致高失業率及全球經濟惡化，我們提供增值服務及綠色人居解決方案可能受到負面影響。例如，由於隔離及社交距離措施，我們就35個聘約提供服務的銷售及租賃辦事處於2020年2月至4月暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。此外，由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

倘新冠病毒導致我們不得不對僱員進行隔離，我們可能會出現勞工短缺，從而影響我們的業務運營效率及財務表現。倘我們的物業管理項目爆發新冠病毒疫情，導致我們不得不(i)對業主及住戶進行嚴格隔離，及(ii)對我們應對大流行病影響的能力產生懷疑，我們作為物業管理公司的品牌及聲譽亦可能受到不利影響。儘管我們持續監控新冠病毒疫情，但疾病的傳播受我們所無法控制的因素影響。我們無法保證我們的應對措施將足以抵消全球大流行病的影響。倘我們無法將新冠病毒對我們業務的負面影響降至最低，我們的財務報表及經營業績可能會受到重大不利影響。有關新冠病毒對我們業務營運的財務影響的更多資料，參閱本節「截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響」及「業務－新冠病毒爆發對我們業務營運的影響」。

截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響

截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣40.1百萬元。這部分由於貿易及其他應收款項因2020年初新冠病毒疫情影響導致結付延遲而增加，及部分由於我們收回貿易應收款項經歷季節性波動。業主及住戶通常於下半年（尤其是接近年底）結付尚未支付的物業管理費結餘。更多資料請參閱本節「收取物業管理費受季節性波動影響」及「財務資料－現金流量概要－有關經營活動的現金流量－截至2020年4月30日止四個月」。我們無法向閣下保證我們將始終能夠產生經營活動現金淨額。此外，截至最後實際可行日期仍在持續的新冠病毒大流行病可能持續對中國經濟及我們的業務營運及盈利產生負面影響。有關新冠病毒對我們財務報表及業務營運的影響的更多資料，請參閱本節「我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」及「財務資料」以及「業務－新冠病毒爆發對我們業務營運的影響」。

風險因素

經營現金流出淨額可能會削弱我們進行必要資本支出及滿足流動資金需求的能力，從而限制我們的經營靈活性。我們無法向閣下保證我們將不會遭遇未來營運資金減少或日後將不會經歷現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

於整體物業管理組合內擴大自第三方開發商獲取項目比例的同時，我們的盈利或受到不利影響

於截至2020年4月30日止四個月，自當代置業集團獲取的項目及自控股股東的其他聯繫人獲取的項目的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.53元及每月每平方米人民幣2.07元，均高於同期自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費每月每平方米人民幣1.89元。此外，於往績記錄期間，向自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目提供物業管理服務的毛利率一般高於向自第三方開發商獲取的項目提供物業管理服務的毛利率。有關更多資料，請參閱「財務資料－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－毛利及毛利率－物業管理服務」。我們無法保證第三方開發商所開發物業的平均物業管理費或毛利率將於日後增加。

為拓展業務及豐富客源，我們將持續努力建立及培養與第三方開發商的關係。我們或藉此提高整體物業管理組合內自第三方開發商獲取項目的比例。由於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取項目的比例相應減少，倘我們無法提高自第三方開發商獲取的項目的物業管理費及／或毛利率，我們的整體盈利可能受到不利影響。這可能導致我們的經營業績受到重大不利影響，因而限制我們的未來發展前景。

我們面臨於仍處於發展初期的綠色人居解決方案市場運營相關的風險及不確定因素

根據中指院，綠色人居解決方案行業規模小且分散。能源運維服務的供應近年來才開始增加，而綠色科技諮詢及系統安裝服務提供商中尚無突出的領導者。由於仍處於發展初期，綠色人居解決方案市場的監管規定、競爭格局及行業標準可能變幻莫測。我們無法保證我們能夠及時適應相關變動，或我們將能夠與未來可能進入綠色人居解決方案市場的公司有效競爭。若我們在財務資源方面產生重大成本及管理層為此投入精力，則我們的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

風險因素

此外，綠色人居解決方案市場的發展在一定程度上取決於中國經濟的穩健。可支配收入整體增加可令業主及住戶追求更高的生活水平，以改善環境及其健康。員工及建材成本亦將影響系統安裝服務的需求及定價。然而，儘管我們認為繁榮的經濟很可能提高人們對綠色人居解決方案的興趣，但我們無法控制宏觀經濟趨勢。倘綠色人居解決方案市場未能如預期地擴大，我們可能無法有效實施增長策略。

我們的無形資產(商譽除外)可能出現減值虧損。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別確認無形資產人民幣4.9百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣7.6百萬元，乃與軟件、於往績記錄期間前收購一間附屬公司產生的客戶關係及能源運維權有關。有關更多詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明—無形資產」。我們於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以評估無形資產是否可能出現減值或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已減少。有關相關會計處理的更多資料，請參閱本文件「附錄—歷史財務資料附註—2.重大會計政策—(g)無形資產」。倘我們不能達致收購無形資產的預期目的或出現任何情況引致有關無形資產的預期現金流量減少，則無形資產的可收回金額可能低於財務報表所列賬面值。在該等情況下，我們或需於損益中確認無形資產(商譽除外)減值虧損。就此對我們的資產及盈利能力產生的影響可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能自收購取得預期益處，我們或需確認商譽的減值虧損

我們的業務策略之一為爭取物業管理公司的戰略收購或投資。我們或就收購錄得商譽及定期進行商譽減值測試。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，使用反映貨幣時間價值和資產特定風險的當前市場評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折現至其現值。與估計未來現金流量或稅前折現率有關的假設變動可能會降低資產的估計可收回金額(與其賬面價值相比)。然而，我們能否從所收購資產中產生現金流量將取決於我們能否實現預期目標、潛在利益或其他促成該等資產收購的增收機會，以及我們能否將其業務運營與我們本身的業務有效整合。倘我們未能成功實現上述目標，則我們或須錄得商譽減值虧損，進而可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

風險因素

我們面臨指定按公平值計入損益的金融資產公平值變動風險

於往績記錄期間，我們投資若干按公平值計入損益計量的金融資產，包括私募基金、理財產品及其他金融資產，所有該等資產均指定按公平值計入損益。因此，該等產品公平值的任何變動影響我們的經營業績。我們分別於2017年及2018年錄得按公平值計入損益計量的金融資產及其他投資估值淨虧損人民幣53,000元及人民幣2.7百萬元及於2019年錄得估值收益淨額人民幣2.1百萬元。

我們不時投資理財產品，以盡量增加我們未動用資金的回報。有關理財產品的公平值及取得的收入(如有)受我們無法控制的外部因素影響，如整體經濟表現及股市市況。儘管與該等產品有關的風險相對較低，但概不保證該等理財產品的公平值將不會減少，亦無法保證我們日後將可自該等產品變現任何收益。倘發生該等風險，我們的財務狀況可能受到不利影響。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他投資的投資並保持於理財產品的若干投資。更多資料請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產」及「附錄一－會計師報告」附註16。

因投資物業公平值變動而產生的虧損可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響，而錄得的公平值收益可能屬非經常性質

我們重新評估我們的投資物業的公平值。於初步確認後，投資物業按公平值(指外部估值師於各報告日期釐定的市場價值)列賬。公平值乃按活躍市場價格及單位租金計算，並於必要時就特定資產的性質、位置或狀況差異作出調整。因此，外部估值師所採用估值技術涉及有關使用不可觀察輸入數據的不確定性。基於獨立及合資格物業估值師對我們投資物業進行的估值，我們於合併財務狀況表確認投資物業的公平值總額，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的金額分別為零、零、人民幣14.4百萬元及人民幣14.5百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別錄得投資物業公平值收益零、零、人民幣2.3百萬元及人民幣0.1百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一附註11。

風險因素

我們面臨與投資物業公平值變動有關的風險。由於其屬非經常性質，我們無法保證於特定期間錄得的任何投資物業公平值收益可以相若方式於未來期間確認。我們亦可能確認公平值虧損，這可能對我們的經營業績造成重大不利影響。儘管在我們持有投資物業的情況下，該等物業的公平值收益將不會改變我們的現金狀況，但即使利潤明顯增加，該等收益亦不會增加我們的流動資金。

我們截至2020年4月30日錄得流動負債淨額，且無法向閣下保證我們將不會於未來繼續錄得流動負債淨額及面臨流動性風險

截至2020年4月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣26.7百萬元，乃主要由於現金及現金等價物減少以及根據重組收購第一物業及第一人居導致應付關聯方款項增加。新冠病毒爆發導致延遲結付貿易應收款項及我們收取物業管理費經歷季節性波動亦導致截至2020年4月30日止四個月錄得流動負債淨額狀況。有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資產淨值」及本節「－截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響」。

我們無法向閣下保證，我們將不會於未來再次錄得流動負債淨額。流動負債淨額頭寸使我們面臨流動性風險。我們未來的流動性、支付貿易及其他應付款項以及借款還款將主要取決於我們能否從經營活動產生足夠的現金流入。倘我們的經營所得現金流量不足，我們的流動性狀況或受到重大不利影響，從而可能影響我們執行業務策略的能力。在該情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們提供能源運維服務受季節性波動影響

我們不時訂約運營未安裝地源熱泵及天棚系統的能源站。該等能源站的設備僅供提供中央供暖，而非全年提供中央供暖及中央製冷。因此，我們受季節性波動影響，原因為我們可能在較冷的月份收取更多的能源運維服務費。

風險因素

儘管我們努力擴大能源運維服務業務，但僅配備提供中央供暖服務設備的能源站在我們能源運維項目組合中的比例或會增加。於往績記錄期間，我們主要運營能夠就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人取得的高端項目提供中央供暖及中央製冷的能源站。我們無法保證我們將一直能夠自獨立第三方取得相似的能源運維項目。倘我們無法取得，季節性波動對我們業務的影響可能擴大。由於我們的能源運維服務存在季節性波動，比較單個財政年度不同期間的收益及經營業績未必有意義，亦不能將相關比較作為我們未來表現的指標加以依賴。

我們可能由於無法履行合約負債有關的義務而須退回提前收取的物業管理費

我們通常根據物業管理合同的條款按年、半年、季度或每月收取及預先收取物業管理費。我們的合約負債主要指自客戶提前收取的物業管理服務收入。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得合約負債人民幣152.2百萬元、人民幣174.7百萬元、人民幣226.6百萬元及人民幣185.4百萬元。進一步詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－合約資產／負債」。

當我們的物業管理合約被意外終止時，例如當業主委員會可能投票僱用其他物業管理服務供應商時，我們可能無法履行合約負債有關的義務。此外，我們可能發現我們因提前收取的費用無法涵蓋我們提供服務的成本而需退出若干物業管理項目。舉例而言，我們可能無法將物業管理費提高到足以涵蓋人工及分包費用增加的程度。我們亦無法保證，若客戶要求我們提供更優質的物業管理服務，彼等將同意將我們的物業管理費提高到足以維持我們的利潤率的水平。倘由於上述情況我們無法履行提供物業管理服務的義務，我們可能須退回部分物業管理費，並面對現金狀況所受到的重大不利影響。

風險因素

在管物業的公共區域遭受損毀，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

我們所管理物業的公共區域可能以多種非我們所能控制的方式受到損壞，包括但不限於自然災害、事故或蓄意或無意損壞。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金支付公共區域的維修及保養成本，但無法保證該等專項基金的金額足夠。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或蓄意破壞而導致損壞，則可能造成嚴重的損壞。有時可能需要分配額外的資源協助警方及其他政府機構調查可能發生的任何犯罪行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任整修公共區域及協助任何調查活動。倘專項基金資金不足以覆蓋所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向業主收取有關差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。儘管我們於往績記錄期間從不需要預先動用自有資源來彌足差額，但我們無法保證今後不會發生此類情況。由於我們擬繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而按比例增大。此外，我們可能擴展至地震或颱風多發區域的市場。

我們面臨與未能發現及防止第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為有關的風險

我們的信息管理系統及內部控制程序專用作監控我們的運營及整體合規性。然而，我們無法保證其始終可使我們及時有效發現、預防我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為（偶然或其他），並就此採取補救措施。該等行為的例子包括盜竊、破壞公物及於招投標期間行賄。因此，我們仍面臨欺詐、玩忽職守或其他不當行為（偶然或其他）可能發生並導致負面報道的風險，這可能會對我們的品牌及聲譽產生不利影響。

儘管我們對任何該等人士的控制有限，我們或被視為至少須對彼等的合約或侵權行為及違規事宜負有部分責任。例如，倘物業開發商未能就我們管理的項目取得及重續當地政府機構規定的人民防空物業批文，我們或面臨被處以行政罰款或處罰的風險。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，及對僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方所受傷害或損害負責。倘我們未能自所涉僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方收回相關成本，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。

風險因素

我們的僱員及分包商於為我們提供服務的日常生活中遭受的任何工傷或對我們的聲譽造成重大不利影響

我們的日常業務過程中可能涉及工傷及意外。舉例而言，僱員實施維修及保養服務可能涉及使用工具及機械，存在發生意外的固有職業風險。我們平衡該等風險的能力有限，原因為電梯等設施的維修及保養屬物業管理業務的一部分。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員、分包商、業主或住戶就傷亡或其他方面而提出的申索。該等事件亦或有損我們於物業管理行業內的聲譽。我們或會因任何政府或其他調查而令業務中斷，並且須實施額外安全措施或修改業務模式。若我們在聲譽、貨幣資源及管理層注意力或其他方面產生額外成本，則我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能遭受重大不利影響。

前期管理合約及物業管理合約項下的物業管理費定價須受中國法律及法規規限

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門規管及監管。於2014年12月，國家發改委發佈了《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]2755號）（「通知」），要求省級價格管理部門廢除對除保障性住房、房改房及老舊住宅區物業及前期管理合約以外住宅物業的所有定價管制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期管理合約的物業管理費仍須受各省級價格主管部門以及住房城鄉建設行政主管部門實施的定價指引所限。更多資料，參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－物業管理企業收取費用的法規」。儘管根據通知我們預計住宅物業的定價管制將隨時間推移而放寬，但於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受定價管制的規限。政府定價管制政策可能對我們的盈利及盈利能力產生負面影響，原因為此類限制可能會降低我們可收取的價格。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的員工成本及其他營運成本，可能對我們的盈利能力產生負面影響。此外，由於我們按包幹制對收取大部分物業管理項目的物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高以將成本增幅轉嫁予客戶，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

我們易受中國物業開發行業監管格局變動影響

於往績記錄期間，我們的大部分收益源自提供物業管理服務。物業管理服務的業績主要取決於我們在管的總建築面積及住宅社區數目。因此，我們在物業管理行業的增長受到及將可能繼續受中國物業開發行業政策、法律及法規影響。近年來，中國政府已實施一系列措施調控經濟增長，包括推出多項限制措施抑制物業市場投機。當中包括就物業發展的供地供應作出控制、實施外匯管制、限制物業發展融資、對於中國物業開發行業的物業銷售及外商投資徵收額外稅項及徵費。推出該等措施旨在抑制過熱或投機，並能減少物業的整體市場需求。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，物業管理服務市場增長可能隨之放緩，進而可能限制我們的發展及擴張舉措，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。

我們可能無法及時適應不斷演變的綠色人居解決方案市場的技術發展或根本無法適應

我們的持續成功及競爭優勢取決於我們適應綠色人居解決方案市場不斷演變的技術發展及行業標準。倘我們無法及時響應或適應技術發展、科技、市況及／或客戶要求，或倘我們的產品及服務並無得到市場認可，我們可能無法維持或提升我們的競爭地位，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。概不保證我們的產品及服務將能成功適應新的業務需求及標準，或我們不會遇到困難，而這可能延誤或阻止我們成功開發或推廣該等產品及服務，或任何該等新產品及服務將充分符合市場需求，並獲市場接納。

我們或面臨激烈競爭及未能有效競爭

根據中指院，物業管理行業競爭激烈。更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局及地位」。我們的競爭對手主要包括於全國、區域及地方經營的物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更好的往績記錄、更知名的品牌或更高的知名度、更好的區域或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。在爭取客戶、融資、專業管理人員及勞工資源方面，該等物業管理公司可能較我們處於更有利位置。彼等亦能投入更多資源開發、擴展及推廣其物業管理服務。

風險因素

此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務。來自進入我們現有或新市場的新行業參與者的競爭不可忽視。有關發展可能導致商機及客戶減少。舉例而言，市場上願意為我們轉介業務的物業開發商將會減少。我們亦可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄的分包商數目減少及難以吸引或挽留人才。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續發展及令我們從其他物業管理公司中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。業主委員會於現有物業管理合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作。

我們的競爭對手亦包括綠色人居解決方案的提供商。儘管根據中指院，綠色人居解決方案的市場小而分散，但隨著市場壯大，概不保證我們將能夠有效競爭以及發展及鞏固我們的市場份額。

積極參與競爭或迫使我們降低服務價格，而競爭壓力導致銷售成本不斷增加。概不保證我們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效競爭而減少，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。

我們研發新綠色科技的舉措可能不能產生預期結果

我們一直致力於研發綠色科技，並擴大物業管理及綠色人居解決方案業務線。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的研發開支總額分別為約人民幣3.0百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔收益總額0.8%、0.9%、1.2%及0.2%。然而，我們可能不時承接耗時耗財的研發項目。概不保證我們將能取得進行該等活動所需的充足資金及資源，且研發開支的大幅增加可能對我們的短期盈利能力產生不利影響。此外，我們的研發活動可能無法產生預期或期望結果。相關研發活動可能無法轉化為新的或更新的綠色科技，以用於提供物業管理服務或綠色人居解決方案，或使新的或更新的服務或產品的商業營銷可行。此外，科技的飛速發展、競爭性科技、客戶喜好以及市場接受度的變化可能會使我們的綠色科技過時。我們的競爭對手亦可能研發獲得更廣泛市場認可的服務及產品，或在科技能力及質量方面優於我們自有的產品。倘我們無法通過及時有效地改進現有的綠色科技或推出新的服務及產品以作出有效應對，則我們可能無法挽留現有客戶、提高競爭力或維持市場地位。

風險因素

可能存在有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面報道，包括互聯網上的不利信息，可能對我們的業務、聲譽及[編纂]交易價格造成重大不利影響

有關我們、股東及聯屬人士、我們管理的物業、品牌、管理層及業務運營其他方面的負面報道可能不時出現。網絡發帖及其他媒體來源可能會出現關於我們管理的物業、供應的產品、業務經營及管理的負面評論，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，倘我們的服務質量未能達致客戶預期，則客戶可能在互聯網發佈負面評論。我們的外包商亦可能因各種理由（如客戶對其服務質量的投訴）成為負面報道的對象。從長遠來看，這或會影響我們日後吸引及挽留新顧客及僱員的能力。我們的業務及品牌可能會受到重大不利影響，從而降低我們的[編纂]交易價格及削弱我們的競爭地位。

我們的成功取決於高級管理層團隊會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於高級管理層團隊及其他核心僱員的努力。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不利影響。本公司其中一名主要高級管理層人員劉培慶先生為我們的執行董事兼聯席首席執行官。由於彼自於2015年12月起一直主要負責監督本集團的管理及日常運作，我們認為彼對行業、業務營運及歷史的遠見卓識及知識領導我們且將繼續領導我們走向成功。董事會另一名主要成員為執行董事兼聯席首席執行官賈岩先生。賈岩先生已於工程、建築、能源及房地產行業積累逾22年經驗。彼亦自2007年起獲國家認證為高級工程師及領導我們的研發工作。有關劉培慶先生及賈岩先生及董事會其他成員以及高級管理層的資質的進一步資料，參閱「董事及高級管理層」。倘我們遭遇突然辭職而致使主要業務運營無人監管，我們的業務策略的實施可能會受到重大不利影響。概不保證我們將能迅速僱用合資格的替代人員並將其整合至我們的運營中。此外，倘高級管理層團隊任何或全體成員憑藉彼等的專業知識、人脈及對我們業務營運的全面瞭解，加入或成立競爭性企業，我們可能無法估算出對我們競爭優勢的損害程度或相關補償。

此外，我們業務的未來發展將部分取決於我們能否為業務各方面吸引及挽留合資格人員，包括財務及會計、物業管理及研發人員。我們或需與其他物業管理服務公司競爭具有相關資質及經驗的僱員。倘我們無法吸引及留住合資格且經驗豐富的員工，我們的未來增長可能受到限制。

風險因素

我們獲得的稅收優惠或政府補助金額的波動，尤其是我們作為「高新技術企業」享受的優惠稅收待遇終止，可能導致我們的收入淨額波動

我們就(其中包括)獲「高新技術企業」認證、於新三板上市及提供中央供暖享有的稅收優惠及政府補助享受政府機關的優惠待遇。於2017年、2018年、2019年及2020年4月30日，我們的政府補助分別為人民幣7.8百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.7百萬元，或分別佔年內溢利的18.6%、11.9%、12.6%及28.6%。我們無法向閣下保證我們將繼續按現有水平獲得稅收優惠或政府補助，或甚至根本無法獲得。例如，我們於整個往績記錄期間可享有15%的較低稅率，原因為自2016年12月起第一人居已獲認定為「高新技術企業」。儘管我們擬繼續重新申請認證，我們無法向閣下保證我們的申請將一直成功。倘未能維持我們作為「高新技術企業」的地位，我們將須繳納25%的標準企業所得稅。所得稅開支的相應增加可能會減少我們的收入淨額，並對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們可能無法取得或重續業務營運所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文或未能提交業務營運所需的政府備案

我們須取得許可證、牌照及證書形式的政府批文，以提供服務，但該等批文僅在滿足若干條件後方會發放或重續。我們無法向閣下保證我們在滿足條件方面不會遇到任何障礙，以致我們延遲取得或重續，或令我們無法取得或重續所需的政府批文。舉例而言，我們正就四個在管住宅社區獲取城鎮污水排入排水管網許可證，而倘未能取得相關許可證，我們或會受到行政罰款或處罰。此外，我們預期中國政府及有關部門將不時發佈發放或續新條件相關的新政策。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證、牌照及證書帶來意料之外的阻礙，或我們將能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。

再者，我們須就業務營運向有關部門進行所需的政府備案，例如進行物業管理合約備案。我們亦或會倚賴第三方(例如物業開發商)進行若干備案。倘我們未能及時或有效地根據相關法律、法規及部門規章完成備案，或倘有關第三方未能進行若干備案或登記或協助我們進行備案或登記(視情況而定)，我們或會遭受行政罰款或處罰。倘失去或未能取得或重續許可證、牌照及證書，以及未能及時完成所需的政府備案，我們的業務可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能因未能為僱員繳納社會保險及住房公積金而遭罰款

根據適用中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員繳足社保及住房公積金。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們分別就有關潛在負債於財務報表計提撥備人民幣3.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.3百萬元。

我們的中國法律顧問告知我們，根據住房公積金管理條例，倘我們未能在規定時限內支付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令作出相關付款。根據中華人民共和國社會保險法，就我們未在規定時限內全款繳納社會保險金供款，相關政府機關或要求我們在規定時限內補繳未繳納的社會保險供款，而我們就每延遲一日須繳納未繳納供款金額0.05%的滯納金。倘我們未能在規定時限內補繳未繳納的社會保險供款，我們或會被處以未繳納供款金額一至三倍的罰款。董事估計，於2020年4月30日，我們因未能於規定期限內支付規定的欠繳社會保險及住房公積金供款而被處以的最高罰款將為約人民幣10.9百萬元。有關詳情，請參閱「業務－僱員」及「業務－法律訴訟及合規」。

我們可能因我們並未向房屋管理機構登記所有租賃協議而遭行政罰款

於最後實際可行日期，我們尚未完成我們租賃的74項物業租賃協議的行政備案，主要原因為(i)相關物業缺少所有權證；(ii)租賃協議並未於當地相關房屋管理局登記；及(iii)業主不配合我們登記相關租賃協議。我們並未完成租賃協議行政備案的該等物業的總建築面積約為9,531.6平方米。根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門進行租賃協議備案。倘未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議處以人民幣1,000元至人

風險因素

人民幣10,000元的罰款。適用中國法律尚未明確規定罰款由出租人或承租人承擔。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（例如其營業執照或身份資料），以便完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將配合完成備案。倘我們未能在相關政府部門規定的期間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，我們可能須就各租賃協議繳納最多人民幣10,000元的罰款或相關政府部門可能釐定的有關其他罰款。

我們可能就與我們若干租賃物業有關的產權瑕疵面臨第三方或政府機構提出的質疑，及倘我們因該等產權瑕疵而須被迫搬遷，可能會產生額外開支

截至最後實際可行日期，業主尚未取得所有權證的13處物業存在業權瑕疵，可能對我們往後繼續使用相關物業造成不利影響。該等存在產權瑕疵的物業被我們用作員工宿舍及儲物間，總建築面積佔我們租賃物業總建築面積的11.1%。我們無法向閣下保證該等物業的業主有權將物業出租予我們。如我們的中國法律顧問告知，倘我們已租賃的物業的所有權及／或相關租賃的合法性受到第三方質疑，我們可能無法繼續使用該等物業。倘發生產權糾紛，我們在使用該等物業時可能面臨障礙且可能須搬遷，可能產生額外成本。截至最後實際可行日期，我們並不知悉第三方或政府機構對我們的任何租賃物業的所有權提出任何質疑，以致影響我們的當前使用。相關產權瑕疵與用作員工宿舍及儲物間的物業有關，而市場上有其他可替代的物業且我們容易覓得搬遷之處。我們無法向閣下保證我們將以合理價格及時或有效地覓得可供替代的地點。此外，倘我們須進行搬遷，則會產生額外成本，這可能對我們的日常營運造成不利影響，進而影響我們的財務狀況。

未能收回遞延稅項資產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4月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣13.1百萬元。我們使用有關（其中包括）歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略的重大判斷及估計定期評估遞延稅項資產變現的可能性。尤其是，遞延稅項資產僅可於可能有未來應課稅溢利可供抵銷可動用之未動用稅項抵免時方予確認。然而，由於我們無法控制的因素，如整體經濟狀況及監管格局變動，概不保證我們能準確預測未來盈利，在該情況下，我們未必能夠產生未來應課稅溢利以動用遞延稅項資產。未能收回遞延稅項資產可能對我們的經營業績造成不利影響。

風險因素

未能保護我們的知識產權可能削弱我們的競爭優勢及影響財務業績

我們將綠色科技的所有權保護視為業務不可或缺的一部分，並相信知識產權為維護客戶忠誠度及維持未來增長的關鍵。於整個往績記錄期間，我們主要透過專利、商標、版權及保密協議保護知識產權。截至最後實際可行日期，我們已註冊及正於中國註冊多項知識產權。更多資料，參閱「業務－知識產權」。任何未經授權複製知識產權的行為可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。倘第三方未經授權使用我們的知識產權，可能會削弱我們為提升品牌以及商標名稱及商標的價值所作的努力。保護知識產權的措施提供的保障有限及對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能困難且成本甚高。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且仍在演變。我們無法保證，我們將能發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施及時及有效執行我們的知識產權。此外，訴諸訴訟保護我們的知識產權可能產生高昂成本並耗費資源及分散管理層的注意力。

此外，我們可能於日後提交的任何專利申請未必會成功。該等專利亦可能不會對防止競爭對手或具競爭性的技術提供有意義的保護。專利屆滿或專利未能保護知識產權可能導致競爭激烈及侵蝕毛利潤。其他行業參與者亦可能取得限制或阻礙我們合法使用自主開發的綠色科技或具競爭力的製造及推廣產品的能力。

我們亦倚賴未申請專利的專有技術知識及其他商業機密發展及維持競爭地位。儘管我們與僱員訂立保密協議保護知識產權，我們無法向 閣下保證，保密協議不會遭違反或將提供有意義的保護。此外，適當的補救措施未必能減少未經授權使用或披露商業機密及技術知識的情況。我們亦無法向 閣下保證其他人士不會透過獨立開發或其他合法方式獲悉我們的商業機密及技術知識。

風險因素

我們可能面臨競爭對手及第三方就知識產權提出的質疑或指控侵權的申索

我們可能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，無論是否有充分理據，均可能產生巨額成本，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，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付許可費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內的聲譽。

我們可能不時牽涉法律糾紛，這可能對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層注意力並損害我們的聲譽

我們可能不時直接或間接牽涉與物業開發商、業主及住戶、業主委員會、僱員、供應商、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的糾紛及遭該等人士提出申索。該等法律糾紛可能與不滿意我們的服務或產品及違約有關。舉例而言，我們可能因我們以包幹制管理的若干物業管理項目的物業管理合約原先規定其將以酬金制管理而牽涉法律糾紛。於有關情況下，有關更改收費模式的效力將須視乎中國司法機關或行政主管部門（視乎情況而定）的意見而定。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們的僱員及分包商亦可能因工傷起訴我們，而我們可能會因對僱員、供應商、分包商及其他第三方可能意外或故意損害我們客戶利益的行為的控制有限而面臨相關風險。我們亦可能牽涉由於我們的疏忽而引起的法律糾紛。任何針對我們提出的申索、糾紛及法律訴訟（無論是否有充分理據）均可能導致高額成本並分散資本資源及管理層注意力。無論我們是否勝訴，我們均可能遭受聲譽受損，導致對我們的業務、財務狀況及品牌價值造成重大不利影響。

我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷，而系統無法正常運作可能干擾我們的業務營運

我們依賴資訊科技系統管理關鍵營運職能，如處理財務數據及促進交流。然而，我們無法向閣下保證，未來不會發生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。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泄露機密信息可能會導致交易錯誤及處理效率低下。

風險因素

我們的投保範圍可能無法充分涵蓋與我們的業務營運有關的風險

我們認為我們投購的保單符合物業管理行業的標準商業慣例及相關法律及法規。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。然而，我們無法保證我們的保單將足以覆蓋與我們的業務營運有關的所有風險。此外，於中國，若干損失無法以商業上可行的條款購買保單投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂遭受的損失。我們可能須承擔超出投保覆蓋範圍的損失。倘我們產生保單無法涵蓋的重大損失及責任，我們可能承受高昂成本並分散資源。

我們因使用第三方網上支付平台而面臨風險

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過微信支付及支付寶等第三方平台進行網上支付以及以中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行網上支付。我們可能因我們提供的多種付款方式（包括網上付款及貨到付款選擇）遭遇欺詐及其他非法活動。我們亦須受多種規管電子轉賬的監管或其他規則及規定規限，而這些規則及規定可能經常變動或重新詮釋。倘我們未能及時或有效地遵守該等規則及規定，我們可能遭受罰款及支付較高的交易費用，及喪失接受客戶以信用卡及借記卡付款、處理電子轉賬或促進其他類型任何網上支付的能力。

我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義行為、戰爭或其他自然或人為災害有關的超出我們控制範圍的風險

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義行為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所處市場的經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。部分該等市場位於中國易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或新冠病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、埃博拉病毒、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)等流行病威脅影響的地區。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，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。舉例而言，倘新冠疫情爆發後我們的任何僱員或已訂約分包商的僱員感染或疑似感染

風險因素

新冠病毒，則可能影響我們的業務運營。有關更多資料，請參閱本節「—我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。作為物業管理公司，此類情況的發生可能損害我們的聲譽並嚴重影響我們往後的業務發展活動。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、中斷我們的業務營運，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。任何該等因素及我們無法控制的其他因素可能給整體營商環境帶來不確定性，以我們無法預測的方式損及業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規不利變動的影響

我們的所有業務營運、物業管理項目以及客戶及供應商全部位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治及社會狀況影響。中國政府通過實施行業政策在監管行業發展中扮演重要角色，亦通過資源分配、控制外幣計值債務的償還、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇對國民經濟發展行使重大控制。

儘管過去十年中國經濟整體取得重大增長，但地區及經濟不同板塊之間的增長並不平衡。我們無法向閣下保證中國經濟將繼續增長，或倘出現增長，有關增長將為穩定且均勻。任何經濟放緩均可能對業務造成重大不利影響。此外，中國政府實施多項措施鼓勵經濟增長、引導資源配置或減慢若干中國政府認為過熱的經濟產業。我們無法向閣下保證中國政府採納的各種宏觀經濟措施及貨幣政策將有效改善中國經濟的增長率。此外，有關措施(即使其長遠而言有利於整體中國經濟)可能減低對我們服務及產品的需求，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

中國政府對貨幣匯兌的管制可能限制我們有效使用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣並在若干情況下對貨幣匯出中國實行管制。更多有關資料，參閱「監管概覽－有關外匯管制的法規－有關外幣匯兌的法規」。我們絕大部分收益以人民幣收取。根據現時架構，我們的收益主要來自中國附屬公司派付的股息。外幣供應短缺可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們支付股息或其他款項或另行履行其外幣計值債務(如有)的能力。倘外匯管制制度妨礙我們獲得足夠外幣以滿足貨幣需求，我們或無法以外幣向股東派付股息。

中國政府日後亦可能酌情限制經常賬戶交易中可用的外幣。根據中國現行的外匯條例，在遵守若干程序性規定的前提下，以外幣支付若干經常賬戶項目毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，將人民幣兌換成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批准。限制資本賬項下的外匯交易亦可能影響附屬公司通過債務或股本融資(包括通過我們貸款或注資)獲得外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們幾乎所有業務均以人民幣計值。於[編纂]後，我們亦可能會以港元持有大部分[編纂][編纂]，直至於將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元及港元的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。因此，匯率可能波動。匯率的波動可能對我們的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值以及我們的中國附屬公司的價值及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息造成不利影響。例如，倘我們需要為有關用途將美元或港元兌換為人民幣，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂。中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

風 險 因 素

過往，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期的出現。對此，中國政府不時推行控制通脹的政策。例如，中國政府在若干行業內推出提高中國商業銀行利率及資本儲備門檻等避免中國經濟過熱的措施。中國政府可能採取類似措施以應對日後通脹壓力。自2008年爆發全球經濟危機以來，中國政府推行的刺激措施的影響及自當時起整體經濟的持續增長使得通脹壓力持續。發生惡性通脹而中國政府不採取緩和政策可能增加我們的成本，從而嚴重削弱我們的盈利能力，原因是概不保證我們能將任何增加的成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，使得我們服務及產品的需求減少從而導致收益增長減緩，對我們的經營業績造成不利影響。

有關中國法律制度的不明朗因素可能對我們造成不利影響並可能限制 閣下可獲得的法律保障

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於股東的法律保障。由於我們所有業務營運均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決作為先例的價值有限。中國政府已制訂一套商法體系，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，許多該等法律及法規相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的相關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此該等法律及法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及難以預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發《國稅地稅徵管體制改革方案》（「**改革方案**」），其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費。儘管該改革方案可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的制度，而於2018年9月6日召開的常務會議中，國務院宣佈其將努力降低社會保險基金的繳納金額，整體減輕對企業造成的財務負擔。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則（其中部分並未及時發佈或根本不發佈）。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能才察覺發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規適用於 閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並且產生巨額費用並分散資源及管理層注意力。

風 險 因 素

可能難以向我們居住在中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行自非中國法院取得的任何判決

儘管本公司於開曼群島註冊成立，我們的全部資產位於中國且全部執行董事及非執行董事及高級管理層常居於中國。因此，可能難以在香港或中國境外其他地區向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件或於中國向我們或董事或高級管理層執行自非中國法院取得的任何判決。此外，中國並無與日本、英國、美國或許多其他國家訂立有關互相承認及執行法院判決的條約。然而，倘符合《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》所載規定，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行香港以外任何司法權區法院的判決可能不易或不可行。

我們依賴我們的附屬公司所付股息以滿足我們的現金需求，倘我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制，可能會對我們經營業務的能力造成重大不利影響

我們透過於中國註冊成立的各綜合附屬公司經營我們的所有業務。我們依賴該等綜合附屬公司所付股息以滿足現金需求，包括向我們的股東派付任何股息及其他現金分派、償還我們可能產生的任何債務及撥付營運開支所需的資金。於中國成立的實體支付股息受到各種限制。中國規例目前允許僅以根據中國會計准則及規定計算的累計利潤派付股息。我們的各家中國附屬公司每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至有關儲備的總額達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式派付法定儲備。我們預期，於可見未來，我們的中國附屬公司仍須將其各自的10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘有我們任何中國附屬公司日後背負債務，規管債務的工具或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們划撥資金的能力受到任何限制，或會對我們發展、作出對我們業務可能有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為我們的業務撥付資金及經營業務的能力重大不利限制。

風險因素

此外，根據企業所得稅法及其實施條例、於2008年1月29日頒佈並於2008年2月29日修訂的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(或第112號通知)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或第9號通知)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事重大業務活動且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率繳納預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們正積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以盡量降低相關稅務影響。

根據企業所得稅法，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、會計和財產進行管理及控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈82號文(於2017年12月29日修訂)，其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82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)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中国境內；(ii)財務及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號文亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈82號文之後，國家稅務總局頒佈《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」)，其於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日修訂，提供更多有關實施82號文的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」的報告和備案義務。第45號公告規定認定企業居民身

風險因素

份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。雖然82號文和第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，但是82號文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。我們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%納稅可能減少我們原本可用於業務運營的資金。

我們就國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「第7號公告」）面臨不確定因素

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈第7號公告，廢除由國家稅務總局先前於2009年12月10日發佈並由國家稅務總局於2017年10月17日發佈及於2017年12月1日生效並於2018年6月15日修訂的《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》全面廢除的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「第698號通知」）中的若干規定。第7號公告就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股本權益）（「中國應課稅資產」）提供全面指引。例如，第7號公告訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管第7號公告包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照適用的稅收協議或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅），我們尚不清楚第7號公告項下的任何豁免情況是否適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按第7號公告重新分類有關交易。倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，我們或股東可能會承擔額外的中國稅項申報責任或稅務負債。

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，在中國與閣下居所所在司法權區之間規定不同所得稅安排的任何適用稅收協議或類似安排規限下，對於非中國居民企業投資者（在中國並無營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關）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，除非稅收協議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議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。若就我們的非中國居民投資者轉讓股份所取得的收益或我們向其派付的股息徵收中國所得稅，閣下於我們股份的投資價值可能受重大不利影響。此外，我們的股東居所地司法權區與中國簽署稅收協議或安排，則可能無資格享有相關稅收協議或安排項下的利益。

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支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

國家外匯管理局已頒佈37號文，於2014年7月生效，取代先前的《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》。37號文規定，中國居民（包括中國機構及個人）須到國家外匯管理局或其當地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。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，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

風險因素

轉讓或交換或特殊目的公司合併或分立。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，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，未能遵守37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。

我們致力於遵守相關規則，並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，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法經常迫使我們的股東遵守37號文的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的要求作出不同的解釋。

與[編纂]有關的風險

[編纂]於[編纂]後的流通性及市價可能會波動

第一物業及第一人居分別於2016年5月及2018年3月於新三板上市，且隨後均於2019年12月自新三板退市。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂](代表[編纂])磋商釐定，可能與[編纂]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)將形成股份活躍流通的交易市場；或(ii)倘形成該等交易市場，其將於[編纂]完成後持續存在；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；

風險因素

- 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；
- 工業或環境事故、訴訟或主要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們物業的市價波動；
- 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；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

股份買家將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄

[編纂]遠超有形資產淨值減去負債總額後的每股股份價值，因此，股份買家在[編纂]中購買我們的股份將遭受即時攤薄。倘若我們將於緊隨[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，該條規定，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），亦不得就發行股份或證券訂立任何協議。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金，為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行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。

風險因素

日後發行、發售、出售或被視作出售股份可能對股份的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或出售，均可能對股份的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大量拋售或被視作大量拋售股份或其他與股份有關的證券，可能對股份的市價造成負面影響，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，我們股東所持股份或會被攤薄。控股股東持有的股份現時受若干禁售承諾限制，有關禁售承諾的詳情載於「包銷—[編纂]安排及開支」。然而，概不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。

日後我們或不會就股份宣派股息

任何股息由董事會建議宣派，及股息的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、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定屬重要的其他因素。有關更多資料，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、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不能代表日後的股息政策。

我們的管理層對[編纂][編纂]淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式

我們的管理層使用[編纂][編纂]淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的[編纂]，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，參閱「未來計劃及[編纂]」。

由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島有關保護少數股東權益的法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法權區法律可享的同

風 險 因 素

等權利或保護。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法及稅務概要—5 股東訴訟」及「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法及稅務概要—6 保障少數股東」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與其他股東的利益一致

張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰被視為本集團的控股股東。有關更多資料，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。控股股東對企業交易的結果或其他提交予股東以供批准的事項（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企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。於控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

由於[編纂]的定價與交易之間相隔數天，[編纂]的價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]

股份的[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]或前後。然而，股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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、預測及統計數據取自不同政府官方刊物、中國指數研究院及可用的信息來源。我們認為相關信息來源是該等信息的適當來源，且在摘錄及複製該等信息時已採取合理謹慎態度。然而，我們無法保證該等來源的信息的質量或可靠性。該等信息尚未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何彼等各自的董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或任何其他參與[編纂]的人士（中指院除外）編製或獨立核實。

風險因素

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缺陷亦未必有效以及公開刊載的資料與市場慣例之間或有差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的數據相比較，因而不應加以依賴。此外，概不保證該等信息的呈列或編纂方法或準確程度與其他來源的統計數據相仿。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的應佔比重或重要程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本文件載有基於管理層的看法以及管理層所作假設及現時可得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其與我們或我們的業務有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。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。倘出現其中一項或多項該等風險或不確定因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能嚴重偏離本文件的前瞻性陳述。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，當中許多因素非我們所能控制，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，載入本文件的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，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。我們並不打算因新信息、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修改本文件內的前瞻性陳述，惟須遵守上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任。

風險因素

閣下須細閱整份文件，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或倚賴公開發表的媒體報導中的任何特定陳述

於本文件刊發前及於本文件日期後但於[編纂]完成前，已有或可能有關於我們、我們的業務、行業及[編纂]的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並無出現亦未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們不會就媒體發佈的任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，亦不對當中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本文件的內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的任何資料。