

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受不利影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「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，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與分拆及[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素和不確定因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

自我們成立以來，一直尋求通過自然增長以及收購其他物業管理公司以及與第三方物業發展商合作來擴大我們的業務。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們訂約管理物業的總合約建築面積分別約為17.7百萬平方米、24.7百萬平方米、34.1百萬平方米及34.4百萬平方米。

我們力求通過增加總合約建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業(包括由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及外拓的物業)數量來繼續拓展業務。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規或政策的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們發展及加強與除合景泰富集團外的物業發展商及業主的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；

風險因素

- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的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求的能力；
- 使我們所提供的服務多樣化及優化我們業務組合的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們鞏固於現有市場的市場地位的能力及我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃持續評估收購其他物業管理公司和其他可補足我們現有業務且將之併入我們營運之業務的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得合適機遇。

即使成功物色合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法對收購目標應用我們的業務模式或標準業務程序；
- 無法達到擬定目標、利益或提高收入的機會；
- 承擔獲收購公司的債務及負債，部份於盡職審查過程中未必可以發現；及
- 分散資源及管理層注意力。

風險因素

[編纂]所得款項淨額約[編纂]或[編纂]將用作實現選擇性的策略投資及收購機會，並且進一步發展策略聯盟。詳情見本文件「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。如我們無法物色合適的收購機會或未來的收購交易因其他在我們控制範圍以外的原因而未能完成，[編纂]所得款項未必有效使用。

此外，我們或需額外的現金資源為我們持續增長或其他日後發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘若我們的資金需求高於我們的財務資源，我們將需尋求額外的融資或遞延計劃開支。再者，如我們通過股權或股權掛鉤融資額外集資，閣下於本公司的股權比例或會攤薄。倘若我們以承擔債務責任的方式額外集資，我們或須遵守有關債務工具的多項契據，因而可能(其中包括)限制我們的派息能力或獲取額外融資的能力。承擔有關債務責任亦可對我們的業務經營構成沉重的負擔。倘若我們無法履行債務責任或未能遵守任何該等契據，我們違反有關債務責任可對我們的流動資金及財務狀況構成重大不利影響。

我們的絕大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶。

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務合約與管理由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業有關。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔我們產生自物業管理服務收入的100%、100%、91.8%及90.2%。

於2017年、2018年及2019年各年及截至2020年4月30日止四個月，我們對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發物業的中標率分別為100%，我們的業務規模隨著合景泰富集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理合景泰富集團獨自開發的所有物業。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，由合景泰富集團及其他物業發展商透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方共同開發的住宅物業總建築面積分別約60.4%、63.1%、57.8%及57.0%由我們管理。同期，由合景泰富集團及其他物業發展商透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方共同開發的商業物業總建築面積分別約23.3%、44.4%、47.6%及47.6%由我們管理。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 與合景泰富集團的業務關係」。此等合營企業、聯營公司及其他關聯方乃合景泰富集團聯同合景泰富集團決定與其建立合作關係的其他第三方物業發展商基於戰略及業務拓展觀點而成立。一般而言，該等合營企業或聯營公司的所有訂約方可根據有關的合營企業安排，就何方於業務營運中佔主導地位達成協議，惟該等安排或會受多種因素影響，包括但不限於物業所在位置或類型及當地物業買家對物業發展商的喜好及品牌接受度。然而，我們無

風險因素

法控制合景泰富集團或其合營企業、聯營公司及其他關聯方的管理策略、中國政府為進一步調控房地產市場可能採取的任何措施，或影響合景泰富集團業務營運及前景的宏觀經濟因素或其他因素。

再者，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶的收入佔約31.6%、41.6%、47.0%及51.0%。

為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供服務所帶來的收入之所以急劇增長，乃歸因於(i)我們就2018年四座新開幕的購物商場為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供商業營運服務；(ii)彼等所推出的物業數量連年增長，因此我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供預售管理服務所帶來的收入有所增加；及(iii)2019年，我們開拓多元化的社區增值服務，包括向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方等物業發展商(作為最終付款客戶)旗下的新發展物業提供物業代理服務。

分拆及[編纂]完成後，合景泰富集團將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為合景泰富集團的附屬公司。由於分拆後我們將不再為合景泰富集團的附屬公司，我們未來對合景泰富集團所開發物業的中標率可能下降。如果合景泰富集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他來源取得物業管理服務合約，從而及時或以有利條款彌補收入差額。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶群的多元化。此外，我們無法保證必然能獲合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方的全部或任何委聘或保證與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方簽訂的所有或任何物業管理服務合約將於到期後成功續約。如果發生上述任何事件，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。

風險因素

我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期間，我們絕大部份的收入來自包幹制物業管理服務。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的住宅物業管理服務合約所得收入佔我們住宅物業管理服務分部項下物業管理服務總收入分別98.2%、97.8%、97.4%及97.7%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的商業物業管理服務合約所得收入佔我們商業物業管理營運服務分部項下物業管理服務總收入分別87.9%、92.9%、91.9%及94.4%。我們按包幹制以預先確定的每月或每季固定包幹價收取物業管理費，即所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產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主、物業發展商、租戶及住戶收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們在提供物業管理服務時估計或控制成本的能力。詳情請參閱本文件「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費 — 包幹制物業管理費」、「業務 — 商業物業管理營運服務 — 商業物業管理營運服務費 — 為商業物業提供物業管理服務的服務費 — 包幹制物業管理費」及「財務資料 — 合併損益表內若干項目的說明 — 住宅物業管理服務 — 物業管理服務」章節。

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主、物業發展商、租戶及住戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們已分別就17項、13項、14項及五項物業（計及住宅及商業物業）分別產生虧損合共人民幣10.0百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣0.7百萬元，該等物業按包幹制進行管理。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣69.3百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔我們同期總收入的14.9%、8.4%、4.0%及0.8%。

風險因素

如我們未能增加物業管理費，以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境之任何不利發展的影響。

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們於大灣區物業的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）分別約為6.4百萬平方米、8.1百萬平方米、14.2百萬平方米及14.2百萬平方米，分別佔我們截至該等日期的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）的36.3%、32.9%、41.6%及41.2%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月來自大灣區住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的收入分別佔我們的總收入的45.6%、38.4%、39.9%及38.6%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴於大灣區在以下因素影響下的發展，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 大灣區經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 大灣區未來的發展前景；
- 大灣區有關物業管理行業政府法規及政策的變化；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業管理企業競爭的能力。

我們的物業代理服務業務的經營歷史有限。

我們於(i)2017年6月開始向二手物業的業主提供物業代理服務；及(ii)2019年10月開始向新發展物業的物業發展商提供物業代理服務。我們在物業代理服務業務方面的經營歷史較短，故閣下在對我們的前景進行考量時，應考慮到我們作為剛起步公司，在充滿競爭的市場中因對該業務的經營經驗有限而可能面臨的風險、開支及挑戰。我們可能會遭遇剛起步業務所時常出現的風險及困難，而有關風險及困難在迅速演變的市場中可能會更加顯著。例如，我們可能遇到（其中包括）與我們下列能力有關的風險及困難：

- 留住客戶；
- 挽留合資格僱員；

風險因素

- 保持對自身發展以及營運成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 應對相關行業競爭激烈的市況；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會妨礙我們按擬定方式提供物業代理服務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及流動性產生重大不利影響。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合約，甚至根本無法取得或重續有關合約。

我們認為，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合約。物業管理企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理企業的經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素所阻礙，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合約，亦無法保證一定取得新訂物業管理服務合約。

我們通常於物業開始銷售前與物業發展商訂立前期物業管理服務合約。我們無法向閣下保證，我們將能在贏得有關由合景泰富集團或其他物業發展商開發的物業項目的前期物業管理服務合約方面維持高成功率。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業發展商轉移至業主。前期物業管理服務合約通常於業主委員會成立且訂立新物業管理服務合約時到期。截至2020年4月30日，我們訂約管理的16個住宅小區成立了業主委員會，約佔我們訂約管理住宅小區總數的9.9%。截至2020年4月30日，我們總合約建築面積為32.1百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合約無指定到期日，而餘下總合約建築面積為2.3百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合約的到期時間介乎一至六年。詳情請參閱本文件「業務 — 住宅物業管理服務 — 我們住宅物業管理服務項下的合約 — 住宅物業管理服務合約」及「業務 — 商業物業管理營運服務 — 我們商業物業管理營運服務項下合約 — 商業物業管理服務合約」。此外，我們無法向閣下保證業主委員會成立後，我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。我們無法保證業主委員會將與我們而非我

風險因素

們的競爭對手訂立物業管理服務合約。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約。相關合約亦有可能終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們將無法為已終止聘用我們的住宅小區提供小區增值服務。

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 ⁽¹⁾	100%	100%	100%	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的159份合約中的159份，及截至2020年4月30日止四個月的161份合約中的161份。

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
屆滿合約	1	零	1	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率	100%	不適用	100%	100%

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 ⁽¹⁾	100%	100%	100%	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的135份合約中的135份，及截至2020年4月30日止四個月的136份合約中的136份。

風險因素

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
屆滿合約	1	零	1	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率 ⁽¹⁾	100%	不適用	100%	100%

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 ⁽¹⁾	100%	95.8% ⁽²⁾	100%	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的33份合約中的33份，及截至2020年4月30日止四個月的34份合約中的34份。
- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
屆滿合約	零	2	2	零
重續合約	不適用	1	2	不適用
存續率	不適用	50%	100%	不適用

風險因素

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日止
	四個月			
保留率 ⁽¹⁾	100%	95.8% ⁽²⁾	100%	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的25合約中的25份，及截至2020年4月30日止四個月的25份合約中的25份。
- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日止
	四個月			
屆滿合約	零	2	1	零
重續合約	不適用	1	1	不適用
存續率 ⁽¹⁾	不適用	50%	100%	不適用

保留率指我們於有關期間保留合約整體數目的能力，而存續率則指我們於有關期間與業主重續特定已到期合約的能力。詳情見「詞彙表」。倘合約終止或不獲重續，我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合約，或無法保證一定能夠訂立替代物業管理服務合約。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合約的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

風險因素

我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

於2019年，我們收購了昱昱企業。詳情請見「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」。截至2019年12月31日，我們就收購昱昱企業錄得的商譽為人民幣134.7百萬元，其佔我們截至2019年12月31日的資產總值的6.9%。這主要反映為就昱昱企業支付的現金代價總額人民幣197.5百萬元與本集團應佔該公司可辨認資產淨值的公允價值總額人民幣62.8百萬元之差額。請參閱本文件「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 商譽」及附錄一會計師報告附註15及26。我們通常每年測試商譽減值。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，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。就估計未來現金流量或稅前折現率作出的假設變動可能會令資產的估計可收回金額低於其賬面值。然而，我們自我們所收購的業務產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標的能力、促進收購該等資產的潛在益處或其他增加收入的機會以及我們將彼等業務營運與我們自有業務營運有效整合的能力。倘我們未能成功達致上述各項，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。這或會反過來對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

勞工成本及分包成本上升可對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，以銷售成本入賬的勞工成本分別佔我們銷售成本總額的55.9%、54.1%、56.3%及58.9%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%、17.1%及18.7%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自勞工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。

風險因素

- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低勞工成本之間會有時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕勞工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務以及依賴派遣代理提供勞工。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、設備及電梯維護服務。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的外包成本分別為人民幣49.3百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣48.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%、17.1%及18.7%。我們可能無法如自身服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或必定能夠重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格體力勞動工人團隊，或沒有可輕易獲得合資格體力勞動工人的穩定渠道，亦或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

往績記錄期，我們的其中一家附屬公司通過派遣代理聘用派遣員工。過往，我們其中一家附屬公司有若干百分比的員工總數為我們於勞務派遣規定所規定的10%門檻以上聘用的派遣員工。該等派遣員工主要職責屬支援性質。根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定（「勞務派遣規定」），用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。為減低我們聘用派遣員工所佔的百分比，以符合勞務派遣規定，我們正縮減聘用派遣員工的規模。於2020年7月15日，我們完成修正程序，將派遣員工

風險因素

所佔的水平降至低於勞務派遣規定的要求上限。詳見「業務 — 僱員 — 派遣員工」。因此，該附屬公司減低對派遣員工的依賴後，我們無法保證能否有充足的員工履行不同類別的物業管理服務。

我們未必能向業主及物業發展商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣5.9百萬元。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的物業管理費（包括住宅及商業物業）收取率（按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算）分別為80.0%、79.6%、77.6%及73.0%。此外，於相同期間，我們應收獨立第三方的物業管理費（包括住宅及商業物業）收取率（按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算）分別為85.3%、87.6%、88.9%及83.4%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的關聯方貿易應收款項周轉日數分別為263日、260日、242日及283日，而獨立第三方的貿易應收款項周轉日數分別為79日、76日、63日及83日。於2019年12月31日的應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日悉數結清，此後關聯方將根據獲授予的信用期（與我們授予獨立第三方客戶的信用期相若）結清貿易應收款項。詳情請參閱本文件「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 貿易應收款項」。儘管管理層已根據我們可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。詳情請參閱本文件「財務資料 — 估計不確定性的主要來源 — 貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的貿易應收款項減值準備不足，我們可能需計提額外的貿易應收款項減值準備，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。

此外，在對貿易應收款項計提減值準備前，截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的貿易應收款項分別為人民幣219.4百萬元、人民幣330.6百萬元、人民幣576.4百萬元及人民幣712.9百萬元，其增加主要由於我們業務拓展所致。

物業發展商、業主、租客及居民的延遲付款或未付款將對我們的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

我們收回貿易應收款項會受季節性波動影響。

於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期於日後將繼續經歷該等季節性波動。業主、租客及居民傾向於在下半年（特別是臨近年末）結清未繳付的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底（當業主、租戶及居民清償其未繳付的物業管理費結餘時）減少。我們的收取率及節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為均可能妨礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們部分住宅物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得。

往績記錄期內，我們並無按照中國法律法規以及有關地方機關的強制規定進行招投標程序，與物業發展商訂立32份有關住宅物業的前期物業管理服務合約（「**有關物業管理項目**」）（其中24份與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立，八份與第三方發展商訂立）。截至2020年4月30日，有關物業管理項目的總合約建築面積佔我們總合約建築面積13.5%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，有關物業管理項目的收入分別為人民幣104.8百萬元、人民幣127.2百萬元、人民幣203.2百萬元及人民幣58.5百萬元，佔同期總收入22.6%、19.3%、18.1%及13.7%。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務合約 — 招標流程」。

上述前期物業管理服務合約的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業發展商所致。根據中國有關法律法規，物業發展商應透過招投標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務。據我們中國法律顧問的意見，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理服務供應商未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合約會遭受行政處罰。然而，倘地方政府要求有關物業發展商在限期內整頓，有關物業發展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供應商。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服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

風險因素

我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款。

根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時間內作出備案，否則可就每份未有妥為備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

於最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規向當地房屋管理機關登記十份我們所租賃物業的租賃協議，主要由於有關業主不合作及缺乏房產證。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如商業牌照或個人身份證明資料)，以完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將合作完成備案手續。據中國法律顧問告知，有關當局可能就我們未作備案勒令整改，倘我們未能在規定時限內整改，我們可能因未作備案被處以每份合約人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。因此，估計我們因未備案租賃協議被處以的罰款上限約為人民幣100,000元。

倘有關當局要求我們登記租賃協議而業主並不合作，我們可能因未能登記租賃協議被處以罰款，這可能破壞我們的財務狀況及經營業績。

隨著我們管理更多第三方物業發展商開發的物業，我們的盈利能力或會有所波動

往績記錄期內，我們來自為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業進行物業管理的毛利率大致高於為第三方物業發展商開發的物業進行物業管理的毛利率，主要原因為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業的平均物業管理費率大致高於第三方物業發展商開發的住宅物業的平均物業管理費。往績記錄期內，為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供商業物業管理營運服務的毛利率亦大致高於為第三方物業發展商開發的物業提供商業物業管理營運服務的毛利率，主要由於我們提供不同的服務類型及我們管理不同的物業類型。更多詳情請參閱本文件「財務資料 — 合併損益[及其他全面收益]表內若干項目的說明 — 毛利及毛利率」。自2020年4月30日起直至最後實際可行日期止，作為我們持續分散收入來源工作的一環，同時為減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴，我們就第三方物業發展商開發總合約建築面積約2.8百萬平方米的12個住宅物業和四個商業物業與第三方物業管理公司訂立合約，據此按照分包安排提供清潔及園藝服務。上述分包安排的預期毛利率整體低於我們的住宅物業管理服務的毛利率。詳情見「財務資料 — 近期發展及並無重大逆轉」。

風險因素

我們已採納並將繼續採納措施，透過收購、競標或報價尋求更多第三方物業發展商所發展物業的物業管理服務或分包服務委聘，以減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所發展物業的依賴。然而，我們無法保證，我們為第三方物業發展商開發的物業提供物業管理或分包服務，其毛利率能相當於或高於為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供物業管理或分包服務的毛利率。倘我們成功獲得更多獨立第三方物業發展商委聘提供物業管理或分包服務，並不保證該等新委聘會對我們的總毛利率及盈利能力構成有利影響。

我們未能履行合約負債責任或會導致我們需要退還預先收取的物業管理費，從而對我們的現金狀況造成不利影響

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的合約負債分別為人民幣52.0百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣77.0百萬元及人民幣93.7百萬元，主要為我們預先向客戶收取的物業管理服務費。更多詳情請參閱本文件「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 合約負債」。

倘業主委員會投票決定委聘其他物業管理服務供應商，導致我們的物業管理合約突如其來被終止，我們未必能履行合約負債責任。倘我們由於上述情況無法履行提供物業管理服務的責任，我們或需退還部分物業管理費，而我們的現金狀況或會受到重大不利影響。

我們或未能收回代表以酬金制管理物業的業主支付的全部付款

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按酬金制向住宅物業提供物業管理服務所產生的收入分別佔我們住宅物業管理服務分部下物業管理服務總收入的1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。同期，我們按酬金制提供的商業物業管理服務所產生的收入分別佔我們商業物業管理營運服務分部下商業物業管理服務總收入12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。當我們訂約按酬金制管理物業時，我們主要擔當業主代理的角色。截至報告期末，倘小區透過司庫職能累計的營運資金不足以彌補小區透過我們的財務職能於相關小區安排物業管理服務而產生及支付的開支，則該等差額確認為預付款項、其他應收款項及其他資產且需作出減值。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，該等差額分別為人民幣31.9百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣67.4百萬元。截至2020年8月31日，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日的不足差額分別人民幣31.9百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣34.3百萬元隨後已經收回，佔有關日期總差額分別100.0%、100.0%、76.1%及50.9%。我們須就釐定小區能否結

風險因素

付有關代表住戶付款作出管理估計。我們釐定代表住戶支付的款項是否有信貸虧損的客觀憑證時考慮多項指標，包括(其中包括)(i)其後結付情況；(ii)代表住戶支付的款項的過往撇銷經驗；(iii)相關小區的財務表現(如盈利能力趨勢、於各報告期內各小區向住戶收取的現金；以及結清小區應付賬款的現金付款)；及(iv)小區的未來現金流量。倘相關小區財務表現欠佳，部分代表住戶付款可收回率可能較低。例如，倘大部分社區持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們撇銷有關結餘作為貿易應收款項減值。詳情請參閱本文件「財務資料 — 重大會計政策 — 金融資產 — 金融資產減值」。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，如有新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，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。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長均較快，我們仍無法向閣下保證我們能夠於未來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證我們日後將能夠持續增加我們物業管理服務合約數目或總在管建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們住宅物業的預售管理服務及物業管理服務的毛利及毛利率在往績記錄期內錄得急劇增幅，主要由於(除其他因素外)透過集中在大灣區及長三角地區的物業管理項目(主要自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所得)達成規模經濟以致節省成本。然而，隨著我們擴展業務組合，以囊括更多獨立第三方發展的住宅物業或位於中國不同地理區域的住宅物業，因地理位置相近而帶來的規模經濟的利益較不容易實現，未來我們未必可以經歷同等幅度的增長。此外，我們將繼續面臨勞工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用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未來的財務表現。

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業發展商及我們所管理的物業提供維修及維護服務。在我們業務日常運作過程中，可能會發生工傷。例如，我們的僱員或分包商在提供維修及維護服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠)。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或整改我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們

風險因素

或會因僱員或第三方分包商在提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。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。

我們面臨有關2019冠狀病毒病爆發的若干風險

2019冠狀病毒病(可能於2019年年底首次出現)近期爆發，隨後持續擴散至全中國及全球。2019冠狀病毒病新病毒被視為具高度傳染性，對公眾健康可能構成嚴重威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封閉武漢市，將全城隔離。自此，中國其他主要城市開始實施旅遊限制等嚴厲措施，著力遏止2019冠狀病毒病爆發。世界衛生組織(「世衛」)密切監察及評估疫情。於2020年3月12日，世衛宣佈爆發2019冠狀病毒病疫情。2019冠狀病毒病疫情之後擴散至全中國及全球超過100個國家及地區，而死亡人數及受感染人數將持續上升。疫情或會導致死亡人數相當高，極有可能對中國(尤其是武漢市及湖北省)人民的生計和經濟構成不利影響。為防止2019冠狀病毒病進一步傳播，中國政府已採取一系列全國性措施，其中包括封鎖若干城市、限制企業復工、交通管制、旅遊禁令、管理及控制全新及現有建築工地的開始建設時間表等。物業市場前景、經濟放緩及／或負面的營商氣氛可能對物業管理市場構成間接影響，因而可能損害我們的業務經營及財務狀況。於2020年4月30日，我們在湖北省鄂州管理一個住宅物業，在管建築面積約為63,227平方米，佔我們總在管建築面積約0.3%。此外，我們在管的住宅物業有若干2019冠狀病毒病確診個案。因此，我們承受若干風險，其中包括：

- 我們近期可能無法按時向身處因2019冠狀病毒病而封城的城市之物業發展商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們近期可能無法提供現場服務，包括如管家服務等若干社區增值服務，而我們於湖北省物業銷售辦事處提供的預售管理服務可能受影響；
- 我們近期可能無法按計劃在湖北省及其他因2019冠狀病毒病而封城的城市進一步擴張，而且我們的招標投標程序可能延遲，可能對我們業務拓展造成不利影響；
- 我們在管的小區內出現任何傳播可能損害我們的聲譽；

風險因素

- 我們可能因我們進行的預防措施及消毒工作產生有關額外成本，可能導致在包幹收費下蒙受虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業可能延遲交付；及
- 倘我們任何僱員懷疑染病或確診，我們可能被要求隔離部分或全部僱員，或將小區消毒，以防止疾病擴散。

發生上述任何事件可能對我們營運及經營業績構成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人可能影響當地人口及我們於當地的業務。此外，有關疫情可能嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因我們營運所在各地區的政府可能實施監管或行政措施，以隔離受影響區域，或採取其他措施控制傳染病爆發，連同主要行業業務中斷，可能對中國整體營商氣氛及環境造成不利影響，繼而引致中國及全球整體經濟增長放緩。為應對2019冠狀病毒病疫情，全球多國政府已施加旅遊限制及／或封鎖措施，以遏止疫症傳播。由於疫情繼續全球蔓延，更多國家可能實際類似或更嚴格的防疫措施。概不保證現有防疫措施將有效遏制疫情。然而，目前及任何日後的防疫措施可能對全球貨品及服務的製造、進出口及消費構成重大不利影響。需求及供應減少可能對環球經濟增長造成重大不利影響。中國及全球經濟收縮或經濟增長放緩可對我們業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。

我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。詳情請參閱本文件「行業概覽 — 競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化營運。我們計劃優化服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降

風險因素

低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業發展商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業發展商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們或會失去該等物業發展商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣9.4百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣19.5百萬元。我們通過就(其中包括)歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。通過微信支付及支付寶進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用，而該等措施可能會導致我們的合規及營運成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

資訊科技系統中斷風險及安全風險以及未能升級管理系統可能導致我們業務中斷。

我們依賴資訊科技系統管理主要營運職能，例如處理財務數據及促進交流。此外，我們已建立集成管控平台以標準化及智能化我們的營運、扁平化我們的管理架構及提高營運效率。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷演變的營運要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的資訊科技系統。此外，

風險因素

我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的資訊科技系統可能須耗巨資。資訊科技系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨不利影響。

未能保護客戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以獲取我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可獲取的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈且於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》（「**網絡安全法**」），網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國工業和信息化部（「**工業和信息化部**」）於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

風險因素

我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、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會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公共區域的維修及維護費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損害，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額，隨後需向業主收回有關差額。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。由於我們計劃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上升。

我們所管理小區的公共區域(例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症(如嚴重急性呼吸道綜合症)。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，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。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、我們的品牌、管理和我們業務營運的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

風險因素

我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、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、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受服務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，被視為因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會導致我們須作出賠償，亦將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，其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。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查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(包括因此產生的負面報道)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。

我們的成功很大程度上取決於高級管理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。

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。例如，執行董事兼行政總裁孔健楠先生自2004年起負責我們整體管理及營運。我們相信，彼對本行業、業務經營及歷史的洞悉及知識在過去及將來一直指引我們取得成功。此外，我們的高級管理層及人力資源總經理曠曉玲女士自2007年起負責管理本集團的人力資源及行政事務。我們相信，彼等的專長有助我們有效競爭。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務營運的全面了解加入或組成競爭業務，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時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能否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員。如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。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有三個註冊商標及一個域名且已就若干方面的知識產權保護在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的專利權。詳情請參閱本文件「業務 — 知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不

風險因素

斷變化，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制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造成重大不利影響。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

我們可能無法為部分僱員登記及／或繳納社保及住房公積金。

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員全數繳納若干社保及住房公積金。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別就該等潛在責任於我們的合併損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣2.2百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規附屬公司或分支機構受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能在限期前作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。請參閱本文件「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金」。

我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。詳情請參閱本文件「業務 — 保險」。

風險因素

我們可能會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業發展商、業主、租戶及居民以及當地物業管理企業發生糾紛並遭到索賠。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如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行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，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對我們的負面報道，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。

倘我們未遵守適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。往績記錄期內，我們因違反若干有關(其中包括)消防及廢物處理的地方條例而被處以行政罰款合共人民幣0.6百萬元。倘發生類似事故或我們今後未能遵守適用規例，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在(其中包括)稅收優惠及創業及研發成果的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的政府補助分別為零、零、人民幣0.2百萬元及人民幣1.3百萬元，分別佔同期淨利潤的零、零、0.1%及1.7%。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，亦不保證能夠獲得稅收優惠或政府補助。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。

我們的營運受監管環境及影響中國住宅物業管理和商業物業管理營運市場的措施所影響。具體而言，物業管理企業就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。詳情請參閱本文件「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理企業的收費」。於2014年12月，中華人民共和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)(「該通知」)，其規定保障性住房、房

風險因素

改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳刊發的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)已於2019年8月1日生效。實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據該通知我們預計住宅物業的價格控制將逐漸放鬆。然而，對於我們於廣東省以外若干省份的業務，於實施該通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受價格控制的規限。另一方面，我們的商業營運服務費則毋須受價格控制。然而，我們不能保證中國政府不會改變其政策，重新對物業管理及商業營運費施加限制。一般來說，價格控制政策或會對我們的盈利能力產生負面影響，因為其限制我們可能收取的物業管理費金額。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，可能對我們的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，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佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。亦不保證我們能夠及時並有效地執行成本節約措施。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，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，或撤銷未收取的代表住戶作出的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，該等因素超出我們的控制範圍。例如，若勞工成本上升時收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們服務的需求，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向住宅及商業物業提供物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理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。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

風險因素

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，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通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。藉由該等政策及舉措，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，以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法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法取得或更新我們業務營運所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。詳情見本文件「業務 — 證書、牌照及許可」。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及規例，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們營運所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能無法通過「一合」應用程式提供令人滿意的服務。

我們通過一合應用程式提供若干線上服務。然而，一合應用程式仍在不斷發展，並且可能遇到技術問題、安全問題、後勤及任何其他意料之外的問題。因此，我們無法向閣下保證其運作將令我們滿意，亦無法保證業主及居民會對一合應用程式作出積極回應。一合應用程式的表現可能影響我們客戶的滿意程度，且我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能受到不利影響。

風險因素

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的不利變動影響。

我們於廣州總部管理我們所有的業務營運。我們絕大部份的業務資產位於中國，而我們的收入均源自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們服務的需求，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。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。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的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

風險因素

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、嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)或2019冠狀病毒病)以及我們無法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，因而可能對國內消費及我們的收入構成不利影響。有關2019冠狀病毒病風險的更多詳情，請參閱「我們面臨有關2019冠狀病毒病爆發的若干風險」。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。

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震及接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡及財產損毀。此外，中國在2003年報告多宗SARS個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。

未來爆發任何SARS、禽流感、2019冠狀病毒病或其他類似的傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及早災，導致受災地區人員死亡、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。

匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動等的影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審閱，決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種納入特別提款權貨幣籃子的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際

風險因素

化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務營運的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們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，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性可限制閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的不確定性可限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及規例管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，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法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。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地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。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章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及規例項下可獲得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，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

風險因素

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且大部份執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國與香港簽署《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》（「**該安排**」），該安排自2008年8月1日起生效。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

我們根據企業所得稅法可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會為我們引致不利的稅務後果。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「**82號文**」）（於2017年12月29日經修訂），當中載列確定一家於中國境外註冊並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，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員

風險因素

決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上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，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《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」)，該公告已於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，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務營運的資金。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務營運在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

風險因素

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《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」）在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、通過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。如發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務營運的重大中斷，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，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合約安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與分拆及[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商確定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

風險因素

我們已申請將股份在聯交所[編纂]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成活躍或流通的交易市場；或(ii)如形成這樣的交易市場，其將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份的[編纂]將不會下跌至低於[編纂]。股份的[編纂]及成交價或會因(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；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論其作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 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、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的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；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者將因[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。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

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)，或存在作為上述發行的任何協議標的的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股份或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務營運擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

風險因素

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的[編纂]或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「[編纂] — [編纂]」。然而概不保證於禁售期屆滿後，控股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股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，且任何股息的數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確定為重要的其他因素。詳情請參閱本文件「財務資料 — 股息政策及可供分派儲備」。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代表日後的股息政策。

我們的管理層對[編纂]所得款項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]所得款項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。投資股份，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]所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

因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管轄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，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法管轄區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法律所賦予的權利相同。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 — (f)保障少數股東及股東的訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。

緊隨分拆完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會[編纂]%表決權的行使。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]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]確定，定價日預期為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。然而，股份不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始[編纂]。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間[編纂]股份。股東須承受股價可能於[編纂]開始前因於[編纂]至[編纂]期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、預測及統計數據來自中國政府機構、仲量聯行、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們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。根據上市規則

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

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依賴本文件或媒體刊登報導或並非由我們刊發的其他公告或財務報告所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或不準確的資料。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，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。此外，合景泰富集團刊發的公告或財務報告所載與本集團有關的資料未必按我們編製資料的相同基礎編製。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章、合景泰富集團刊發的公告或財務報告或其他媒體報導中的任何資料。