

風險因素

[編纂]的有意投資者在作出關於本公司的任何投資決定前，應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其是關於投資本公司的以下風險及特別考慮因素。倘任何下述潛在事件成為現實，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，[編纂]的市場價格可能大幅下跌，而閣下可能失去全部或部分投資。

本文件載有關於本集團計劃、目標、預期及意向的若干前瞻性陳述，該等計劃、目標、預期及意向涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能會與本文件所述者存在重大差異。可導致或促成該等差異的因素載於下文及本文件的其他章節。

與我們業務及行業有關的風險

我們的業務策略受限於不確定因素及風險，因此我們的未來發展可能因此無法按計劃進行

我們力求透過(其中包括)擴充物業管理服務組合及收購其他物業管理公司以擴展業務。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務策略—進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布」一段。我們的業務擴展基於對市場前景的評估而進行，但因以下全部或部分不可控因素，我們無法向閣下保證評估總是準確或可以按計劃擴展業務，不可控因素包括但不限於：中國整體經濟狀況(特別是房地產市場)的變動、中國可支配個人收入的變動、政府法規及政策變動以及物業管理服務的供求變動。

我們亦未必能及時招聘及培訓足夠具有才幹的合資格僱員或改善管理、技術、營運及金融基礎設施以支持未來增長及業務擴張。我們未必完全瞭解在管物業住戶的需求，以致增長戰略不能有效執行。此外，當我們涉足新市場或新業務時，如於往績記錄期間方開始的長租公寓業務、酒店業務及裝修裝飾服務，有時由於缺乏對當地市場或該等新業務(視情況而定)的瞭解，我們或須面臨與其他現有物業管理公司或服務供應商(視情況而定)的激烈競爭。我們未必能借助品牌知名度於新市場競爭中取勝，尤其是與該等市場現有參與者(其可能較我們擁有更多資源及經驗)競爭時。

以上所述均顯示我們的業務戰略受限於若干不確定因素及風險，故我們無法保證將按計劃實現未來發展。倘我們未來的計劃未能取得我們預期的成果，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們嚴重倚賴宋都股份集團及我們未來發展可能受宋都股份集團的前景影響

於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，98.2%、96.6%、91.7%及69.7%的物業管理服務收益、91.1%、98.9%、91.6%及98.6%的非業主增值服務收益以及93.1%、95.2%、97.8%及98.3%的社區增值服務收益來自宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－房地產開發商類型」一段。

我們相信，憑藉我們與宋都股份集團長期穩定的業務關係，我們將繼續具競爭力，同時，透過提高與獨立第三方房地產開發商及／或獨立第三方的委聘數目，我們力求逐步減少對宋都股份集團的依賴。然而，我們無法向閣下保證宋都股份集團實際上會優先委聘我們或選擇我們擔任其服務供應商，亦不保證我們與宋都股份集團的現有協議於屆滿時會獲重續。另外，我們無法控制宋都股份集團的管理策略、中國經濟狀況或可能影響其業務營運的其他因素。倘我們未能發展其他獨立第三方房地產開發商所開發物業的業務並成功實現客戶群多樣化，則我們的增長前景亦可能受到重大不利影響。

我們可能無法按計劃或以有利條款獲得新物業管理協議

我們認為我們擴大物業管理協議組合的能力是業務持續增長的其中一項關鍵因素。於往績記錄期間，我們透過投標獲得多份新的物業管理協議。基於物業發展階段的的不同，物業管理公司會由房地產開發商通過招標或業主委員會大會委聘，當中考慮物業管理公司的服務質量、服務費、經營歷史與聲譽等因素。我們無法向閣下保證我們將能夠按計劃或以有利條款取得新物業管理協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素阻礙，其可能包括整體經濟狀況變動、不斷變更的政府法規及物業管理行業的供需變動。因此，我們的發展前景或會受到重大不利影響。

我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續

於往績記錄期間，我們於房地產開發後期階段與房地產開發商訂立前期管理協議。前期物業管理協議通常於業主委員會成立時屆滿，並將相應訂立新物業管理協議。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－住宅物業」一段。為繼續管理物業，在向業主交付物業及於業主委員會成立後，我們必須與業主委員會

風險因素

訂立物業管理協議。業主委員會可考慮多項因素，例如服務質量、服務費、經營歷史與聲譽及其認為適用的任何其他因素選擇其物業管理服務供應商。我們無法向閣下保證業主委員會將與我們訂立物業管理協議，而不選擇我們的競爭對手。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理協議，惟我們無法向閣下保證有關合同將於屆滿時獲重續。於往績記錄期間，物業管理服務的續約率達100%、75.0%、63.6%及100%。換言之，於往績記錄期間，到期物業管理協議數目為兩份、四份、11份及四份，其中不包括本集團選擇自願不重續或因營運商在相關物業停業而終止的協議。於二零一七財年、二零一八財年及二零二零年首六個月，概無到期物業管理協議未重續，惟於二零一九財年有兩份到期物業管理協議不獲重續，原因為相關客戶基於彼等自身考慮因素作出的商業決定。同時該等合同亦可能基於某種原因而遭終止。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。此外，終止或不予重續物業管理協議將可能有損我們信譽，並損害我們於業內的競爭力。

員工成本及分包成本之波動可能會影響我們的增長率及盈利能力

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入銷售成本的員工成本約為人民幣38.9百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣43.2百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣21.6百萬元，佔同期銷售成本總額約65.9%、40.1%、27.4%、30.4%及25.5%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入行政開支的員工成本約為人民幣3.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，分別佔行政開支約55.1%、60.3%、34.0%、45.9%及24.4%。除員工成本外，外包清潔、保安、裝修裝飾服務、養護及園藝服務等部分服務予分包商亦增加了我們的成本。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的分包成本約為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，佔同期銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。

由於員工成本及分包成本在我們銷售成本總額中所佔的比例相對較高，我們認為控制及減少員工成本及分包成本對於維持及提升盈利能力而言至關重要。然而，隨著中國整體工資上升以及中國若干地區實施最低工資標準，我們面臨著員工成本及分包成本不斷增加的壓力。同時，隨著營運及業務擴展，我們或需要更多員工及分包商，因而致使員工成本及分包成本增加。特別是，於招聘及挽留具有才幹的合資格僱員時，或須提供更高工資。僱員人數持續增加亦可能使其他相關成本上漲，如與實施培訓及質量控制措施有關的成本。倘我們無法削減其他成本或將有關成本轉嫁予客戶，我們的銷售成本總額可能會大幅增加。我們無法保證可以控制員工成本及分包成本，亦無法保證我們可以招聘、委聘或挽留具有才幹的合資格僱員及分包商，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此而受到重大不利影響。

風險因素

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額。如業務運營及財務表現受到重大不利影響，我們可能面臨流動資金風險。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。儘管我們於二零一八年十二月三十一日錄得流動負債淨額，惟於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元及人民幣70.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資產及流動負債」一段。

概不保證我們日後不會錄得流動負債淨額。擁有龐大流動負債淨額可能限制業務的靈活性，並對我們擴展業務的能力造成不利影響。倘流動負債淨額到期應付，我們可能並無充足的內部資源悉數償還負債，且償還任何負債可能擾亂我們的現金流量及流動資金計劃，進而對我們的業務運營及財務業績產生重大不利影響。

於往績記錄期間，我們出現經營現金流量與收益及純利增長錯配的情況，其可能對我們的流動資金狀況、未來業務及前景造成不利影響

經營活動所得現金主要包括自提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映就非現金及非經營項目、營運資金變動及已付所得稅作出調整的除所得稅前溢利。

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，經營活動所得現金淨額分別約為人民幣48.4百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣37.0百萬元。於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們分別錄得經營活動所用現金淨額約人民幣23.0百萬元及經營活動產生現金淨額約人民幣13.8百萬元。然而，我們同期的收益分別約為人民幣84.0百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣222.5百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣116.7百萬元，而年／期內溢利則分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣20.9百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣16.4百萬元。於往績記錄期間經營現金流量增長與收益及純利增長錯配主要由於收益確認與收取現金的時間差異及其他營運資金項目波動，尤其是各年度的合同負債、其他應付款項、合同資產以及貿易及其他應收款項。概不保證經營現金流量的增長日後將與收益及純利的增長保持一致。倘我們無法為業務產生充裕現金流量或無法獲得充裕資金為業務提供資金，則可能對流動資金狀況、未來業務及前景造成重大不利影響。

風險因素

我們向客戶收取物業管理費及代墊費用時可能遇到困難，進而可能導致我們的應收款項減值

我們向客戶收取物業管理費時可能會遇到困難。於重續任何物業管理協議前，我們將評估相應房地產開發商及業主委員會(如適用)的歷史收繳率。然而，我們無法保證評估將屬準確。此外，儘管我們已採取各種收繳措施以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。

於往績記錄期間，我們不時為客戶預先墊付用於在管物業的費用。由於我們可能無法支付該等款項，管理層需作出判斷以確定我們能否代表客戶結算該等款項。考慮到結算情況、有關客戶的信譽度以及物業管理費的收繳率等因素，我們可能視該等款項為無法收回。

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別達約人民幣2.4百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣6.5百萬元。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，就貿易應收款項確認的減值虧損分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.3百萬元。鑒於現有資料，倘我們的實際收回款項低於預期或過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外撥備。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。

我們通常按包幹制收費，倘我們無法有效控制履行物業管理服務的成本，或會蒙受損失

於往績記錄期間，我們的物業管理費大部分按包幹制收取。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，源自包幹制物業管理服務的收益分別佔物業管理服務總收益約99.8%、99.6%、99.9%及99.9%。由於我們按固定及「全包」費用收費，我們提供的物業管理服務所產生的費用可能高於向客戶收取的服務費。倘我們未能於訂立物業管理協議前準確預測成本，我們的費用可能不足以彌補我們為提供該等物業管理服務而實際產生的所有成本，且我們未必能向相關客戶收取差額，繼而可能蒙受損失。於往績記錄期間，我們就若干住宅物業產生虧損。有關進一步詳情，請參閱「業務—物業管理服務—物業管理費—物業管理費類型」。

我們面臨與依賴分包商履行部分服務有關的風險

我們委聘分包商履行若干物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、裝修裝飾服務、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的分包成本約為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，佔同期銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。

風險因素

儘管我們根據專業資質、行業聲譽、服務質量及價格競爭力等多項因素甄選分包商，但我們無法保證其表現能一直達標。儘管我們會監管及評估其表現，惟我們或無法像監管自身僱員一樣高效地監管分包商的服務，且彼等行事或會與客戶指示相悖。分包商的服務質量未必達到我們的標準，或彼等可能無法或不願按時履行彼等的合同責任或完全不履行合同責任。倘彼等提供的服務未能達標，則可能令我們聲譽受損、造成業務中斷、招致來自客戶的潛在索賠及導致我們與客戶的物業管理協議被終止或不獲重續。我們可能須就分包商所提供的服務賠償客戶，惟我們無法保證能從分包商悉數收回相關金額。我們亦可能因更換表現不達標的有關分包商而產生額外開支。任何此類事件均可對我們的服務質量及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。

日後收購、投資及擴展或會令我們面臨有關的不確定因素及風險

我們計劃尋求及評估收購或投資其他物業管理公司的機會，以於長三角地區擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布。然而，我們無法保證將能物色合適的機會，並按有利條款適時完成收購事項或投資。即使我們能夠覓得合適的目標公司，亦可能存在不確定因素及固有風險，包括目標公司潛在的持續財務責任及隱藏負債。此外，我們或無法實現擬定目標或利益，例如未能對目標公司應用我們現有的業務模式，導致難以將目標公司整合至本集團，並因資源及管理層注意力分散而阻礙我們現有業務的發展。發生以上任何情況均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與我們在管物業公共區域受到損害相關的風險

我們在管物業的公共區域，如綠化空間、人行道、升降機及其他設施等，可能會由於我們無法控制的事件(包括但不限於自然災害、意外、有意或無意行為)受到損害。倘涉及犯罪行為，我們可能須調撥資源協助警方或政府機構調查。此外，儘管各住宅社區須根據中國法律成立特別基金用於支付公共區域的維修及修復費用，但其金額可能不足以支付該等費用。我們或須先用自身資源支付差額，之後再向業主收取差額。於二零二零年六月三十日，代表業主就公共區域維修及修復支付的總額約人民幣39,000元有待相關業主清償。由於我們計劃擴大業務及物業管理組合，無法收回有關成本的可能性或會增加。倘我們無法收回數額龐大的維修及修復費用差額，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

我們可能會面臨激烈的競爭，而未能與我們的競爭對手進行有力競爭

根據中指院報告，物業管理服務市場仍屬競爭激烈且分散的行業，但呈現出集中程度上升的趨勢。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計為43.6%，而二零一八年則為38.9%。我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司。有關我們競爭者的進一步詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一段。隨著競爭對手擴充其服務組合或新競爭對手進入我們的現有市場，競爭或愈演愈烈。我們認為，我們在經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等多個方面與競爭對手展開競爭。彼等可能較我們擁有更佳的往績記錄、更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的知名度及更強大的經濟規模。我們的競爭對手可能將更多的資源投入開發、推廣及服務銷售，提升其服務質量，從而導致我們可能失去競爭優勢。為與其他服務供應商競爭，我們可能須進一步提高服務質量，此舉或會增加服務成本。因此，我們無法保證將能夠有效競爭或維持市場份額及盈利能力，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能容易受到浙江省的行業趨勢及發展影響

我們的營運主要集中於浙江省。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們於浙江省的在管物業產生的收益分別佔物業管理服務總收益約82.0%、82.8%、82.0%及85.4%。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，我們於浙江省的在管總建築面積分別佔在管總建築面積約91.4%、83.9%、86.6%及85.1%。我們預計在不久將來，浙江省的營運將繼續為我們營運的重大部分。因此，任何不利於浙江省的經濟及監管發展均可能導致服務需求下降或價格減少，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。

我們的僱員及分包商的僱員或會於工作期間受傷

僱員及分包商的僱員或會於提供我們服務的過程中受傷。例如，當僱員或分包商的僱員使用工具及操控機器時，會發生工傷或事故等固有職業風險。於往期記錄期間及直至最後可行日期，於提供我們服務的過程中概無發生對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的工傷或事故。然而，儘管我們已實施安全措施，惟我們無法保證將不會發生僱員及分包商的僱員傷亡或其他傷害的事件。我們相信承保範圍符合中國類似物業管理公司的行業慣例，但我們無法保證承保範圍將足以支付我們可能因此類事件或事故而須承擔的所有損害、責任或損失。發生任何此類事件或事故亦可能損害我們於物業管理行業的聲譽。上述任何一項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。

風險因素

我們或會面臨我們主要管理層及團隊成員的辭任以及無法吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的表現及成功取決於董事、高級管理層成員及其他主要僱員的努力。例如，我們的執行董事兼本集團首席執行官朱瑾女士於物業管理方面積逾12年經驗。彼於二零零七年八月至二零一六年十二月於宋都物業任職經理，主要負責其日常營運及管理。彼自二零一八年三月起擔任宋都物業董事會主席，並負責宋都物業的整體策略規劃、整體管理、營運及業務發展。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。倘任何董事、高級管理層成員或主要的資深僱員辭任，我們無法保證可隨即招聘合資格的替代人選，而即使成功招聘，該等人員瞭解我們的運作需時，可能導致我們的服務質量及業務效率受到不利影響，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，業務擴張取決於我們能否吸引及挽留各個業務部門的合資格人員，包括但不限於企業管理、物業管理及資訊科技人才。我們致力吸引、招聘、培養及挽留人才。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展」一段。然而，倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的發展或會受到限制，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。

我們或未能有效保障我們的知識產權

商號及商標對建立我們的品牌價值及知名度至關重要，在我們看來，其對未來增長及培養客戶忠誠度起著關鍵作用。任何未經授權使用或侵犯我們商號及商標的行為或會損害我們的聲譽。我們獲宋都地產及亞朵上海授權於中國使用若干商標，並正在於香港及中國申請自身商標。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」一段。然而，我們無法保證我們的措施將有效地保障知識產權及將能及時識別未經授權使用或挪用我們知識產權的情況。此外，中國有關知識產權的法律及法規的強制執行效力及保護範圍不斷轉變。倘有此等訴訟產生，我們亦無法保證我們將在訴訟中成功執行任何此類未經授權使用或挪用的知識產權。未能識別未經授權使用知識產權的情況或採取適當措施加強知識產權，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。

我們的資訊科技系統或不能正常運作

我們依賴資訊科技系統開展若干業務，包括內部部門溝通、財務數據處理、監視系統及我們在管物業的出入控制。資訊科技系統及配套設備的運作可能由於斷電、電腦病毒、硬件及軟件故障、自然災害、意外事件及任何其他令我們的資訊科技系統不能正常運作的事故而受到中斷或損壞。隨著業務擴張及資訊科技發展，我們無法保證

風險因素

我們的系統始終最為先進及足以應付業務營運所需。我們可能會因營運中斷、受損系統修復及為滿足業務增長需要而進行系統升級所產生的任何相關索賠而產生額外費用。全部上述事宜均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員繳納社會保險及／或住房公積金供款而遭罰款

我們必須為僱員就社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間，我們未有為部分僱員就社會保險及住房公積金作出全額供款。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們就社會保險及住房公積金供款所作撥備的未繳金額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣0.9百萬元及零。

據中國法律顧問告知，(i)就社會保險而言，倘任何主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險付款不符合相關中國法律及法規的規定，我們或會被責令限期繳納未付金額及相當於每日未付總額0.05%的滯納金且倘我們未能支付未付金額或滯納金，我們可能被處以社保供款未付總金額一至三倍的罰款；及(ii)就住房公積金而言，倘任何主管機關認為我們作出的住房公積金並不符合中國法律法規的規定，我們或須於一段時間內向相關當地機關繳納未付金額。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規」一段。

我們投保保單的承保範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的全部索賠

我們投購及維持我們認為符合標準行業慣例並遵守中國相關法律及法規規定的保單。有關我們維持的保單的進一步詳情，請參閱本文件「業務－保險」一段。儘管我們相信承保範圍符合中國類似物業管公司的行業慣例，然而，我們無法保證我們的保單將足以涵蓋我們業務營運所產生的所有潛在索賠、損失及責任。此外，中國並無針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行為造成的破壞或損害的保單。倘我們須對保單承保範圍以外的重大損害、損失及責任負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此受到重大不利影響。

我們可能受到監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響

我們的營運可能受監管環境及影響中國房地產行業的措施所影響。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，七項、10項、10項及八項總建築面積分別約為1.7百萬平方米、2.3百萬平方米、2.2百萬平方米及1.2百萬平方米以及總收益貢獻分別約人民幣34.4百萬元、人民幣43.7百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣10.5百萬元的在管住宅物業受價格控制政策規限。該等政策包括杭州市及舟山市

風險因素

政府機關實行的前期物業政策以及合肥市實行的物業綜合服務費及停車費政策。相關政府機關可能會不時修訂適用政府指導價。經計及服務質量、銷售成本及合理利潤水平等因素後，董事及中國法律顧問確認，於往績記錄期間，我們收取的物業管理費水平符合相關的本地價格控制政策。請參閱本文件「監管概覽－與物業管理服務有關的法律及法規－物業服務收費」一段。具體而言，政府資助房屋、房改房及老舊住宅小區以及前期物業的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同負責省級價格控制政策的住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。該等價格控制政策或會對我們的盈利能力造成不利影響，原因是有關政策或會令我們的收費下降，特別是在相關政府機關未能隨著銷售成本的增加及時修改適用政府指導價時。倘我們未能就降低服務費有效節省成本或未能及時將銷售成本轉嫁予客戶，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。此外，倘中國政府就物業管理行業突然頒布新法律、法規或措施，此舉可能令我們增加遵規及經營成本，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會不時捲入因營運而產生的法律及其他糾紛以及索賠

我們或會不時與我們為其提供物業管理及增值服務的客戶(如房地產開發商、業主或住戶)產生糾紛並遭到索賠。此外，我們或會不時與捲入業務的其他各方產生糾紛並遭到索賠，有關各方包括我們的僱員、分包商、供應商及於到訪我們在管或營運(如適用)物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及索賠均可能招致法律或其他訴訟或導致有關我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生高昂成本，並分散對業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、索賠或訴訟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。

我們可能會受中國房地產行業發展的影響

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自在中國提供物業管理服務。物業管理服務的表現取決於我們在管的物業數目及建築面積。因此，我們的業務發展及增長倚重中國房地產市場的表現，而中國房地產市場可能會受到(其中包括)中國經濟及監管發展的影響。中國政府已採取各種措施，例如管控房地產開發用地供應、限制房地產開發融資以及提高房地產交易稅費。因此，任何對中國房地產行業不利的經濟及監管進展可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的業務營運可能會受到新冠肺炎爆發的影響

我們的業務受中國房地產市場及整體經濟狀況影響。由於新冠肺炎的爆發，房地產市場或會受到不利影響。中國房地產市場前景、經濟放緩及／或負面商業氛圍可能對物業管理市場產生間接影響。我們並不確定新冠肺炎何時會受到控制。倘新冠肺炎日後並無得到有效控制而繼續蔓延，我們的業務營運及財務表現或會受到重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們受中國的政治、經濟及社會發展情況以及法律、規則、法規及許可證規定規限

我們的所有業務、資產及營運均位於中國，且收益來自在中國的營運。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績受中國經濟、政治、社會及監管環境規限。

中國的經濟與大多數發達國家的經濟在多個方面存在差異，其中包括政府的干預程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源配置。近年來，中國政府實行多種措施，強調利用市場力量推動經濟改革，降低生產性資產的國有比重以及於商業型企業中建立健全的企業管治制度。此外，中國政府繼續透過實施行業政策在監管行業發展方面扮演重要角色。中國政府仍然透過資源分配、控制以外幣計值的債務付款、制定貨幣政策以及為特定行業或企業提供優惠待遇，保留對中國經濟增長的重大控制權。

我們的表現已經且將繼續受近年來已放緩的中國經濟影響。中國經濟增長亦受到全球因素的影響。中美貿易戰加重了中國經濟增長的下行壓力。

任何中國政治、經濟或社會的不利發展或任何中國法律、法規、規則及許可證規定的不利變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。由於當前經濟、政治、社會及監管狀況以及許多相關風險均超出我們的控制範圍，因而我們無法準確預測我們面臨的所有風險及不確定因素的確切性質。

根據企業所得稅法，我們或被視為「中國居民企業」，致使我們的全球收入可能須繳納25%的中國企業所得稅

根據企業所得稅法，在中國境外成立及於中國境內設有「實際管理機構」的企業被視為「居民企業」，並通常須就其全球收入按統一企業所得稅率25%繳稅。「實際管理機構」是指對企業的業務、人事、賬目及財產有重大全面管理及控制權的機構。於二零零九年四月及二零一一年七月，國家稅務總局發出若干通知，澄清用以釐定受中國企

風險因素

業控制的境外企業的「實際管理機構」的若干標準。然而，對於並非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的釐定並無頒布官方的實施細則。我們為一間於開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分業務均位於中國。尚不確定我們是否會被視為中國居民企業。倘我們被視為中國居民企業，則可能對我們的溢利乃至我們可供分派予股東的保留溢利造成重大不利影響。

我們的中國附屬公司派付股息受中國法律規限

我們透過中國附屬公司經營業務。中國法律規定僅可以根據中國會計原則計算的純利派付股息，此與其他司法權區的公認會計原則有所區別。中國法律規定中國公司(包括外商投資企業)須計提10.0%的純利作為法定儲備，直至累計法定儲備佔中國公司註冊資本的50.0%為止。該等法定儲備不可用作現金股息分派。由於我們的營運及償還債務所需的資金在某種程度上取決於從我們中國附屬公司獲得的股息，因此任何對我們主要資金來源可用性及用途的限制均可能會影響我們為營運提供資金及償還債務的能力。

我們出售股份所得收益及分派股息可能須繳納中國所得稅

根據企業所得稅法、企業所得稅實施條例及《中華人民共和國個人所得稅法》，在有關股息「來源為中國境內」的情況下，中國納稅居民企業應向非中國居民派付的股息，按非中國居民企業10%的稅率及非中國居民個人20%的稅率繳納中國預扣稅。同樣，倘該等投資者轉讓中國居民企業股份變現的任何收益被視為來自中國境內來源的收益，則該等收益通常按非中國居民企業10%的稅率及非中國居民個人20%的稅率繳納中國所得稅。倘我們被視為中國居民企業，則向股東派付的任何股息及彼等因轉讓我們的股份變現的任何收益均可能被視為來自中國的收入，並須繳納中國所得稅。在該等情況下，除非相關稅務協定或類似安排另行豁免，否則閣下於我們股份的投資價值可能會受到重大不利影響。

來自中國附屬公司的股息收入可能須按較我們現時預期高的預扣稅率繳稅

根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，倘根據企業所得稅法境外股東未被視為中國稅收居民企業，中國附屬公司向其境外股東派付的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外股東所在司法權區與中國訂有稅收協定或類似安排且境外股東根據該稅收協定或類似安排獲當地稅務主管部門批准。根據《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》，倘香港居民企業為擁有分派股息的中

風險因素

國公司25%以上股權的實益擁有人，預扣稅率降至5%。根據國家稅務總局於二零一九年十月十四日修訂並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》(「二零一五年管理辦法」)，非居民納稅人在享受相關協定規定的稅收優惠待遇前毋須獲中國主管稅務機構的事先批准或進行備案。倘非居民納稅人根據相關稅收協定合資格享受稅收優惠待遇，則可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時享有稅收優惠待遇，惟須接受相關稅務機關的後續管理。為享受稅收優惠待遇，非居民納稅人須於納稅申報時或由扣繳義務人於扣繳申報時向稅務機關報送二零一五年管理辦法所要求的文件，其中包括該協定對應方的稅務機關簽發的稅收居民身份證明文件。

於後續管理期間，中國稅務機關應核實非居民納稅人是否合資格享受稅收優惠待遇並要求非居民納稅人提交補充文件，或倘非居民納稅人被視作無資格享受稅收優惠待遇，非居民納稅人須在指定時限內補繳未繳或少繳稅款。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日發布的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘境外安排的主要目的為獲取稅收優惠待遇，中國稅務機關可酌情調整境外實體原應合資格享受的稅收優惠稅率。概不保證中國稅務機關將承認及接受我們的中國營運附屬公司宋都物業、宋都嘉和、頌都會展、綠宋物業、杭州和瑞及鴻都信息所派付和我們香港的附屬公司榮都所收取的股息按5%的預扣稅率繳納稅款。

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

我們的業務在中國進行，並受中國法律及法規規管。我們的營運附屬公司，如宋都物業、宋都嘉和、頌都會展、綠宋物業、杭州和瑞及鴻都信息等，位於中國境內，須遵守中國法律及法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決先例價值較小，僅可用作參考。此外，中國的成文法通常都是原則導向，在進一步實施及執行此類法律時，需要執法機構進行詳細的解釋。自一九七九年以來，中國立法機關已頒布有關外資、企業組織及管治、商業交易、稅收及貿易等經濟事務的法律及法規(包括與房地產所有權及開發有關的法律)，以形成全面的商法體系。然而，鑒於此類法律及法規尚未完全形成，加上公開的案例數量有限、以往法院裁決性質上不具約束力，中國法律及法規的詮釋涉及一定程度(有時甚至是很大程度)的不確定因素。視乎政府機構或如何及由誰向此類機構提交申請或案例而定，我們收到的法律及法規詮釋可能不如競爭對手一般有利。此外，任何在中國進行的訴訟可能耗時甚久，進而導致大量的成本並分散資源與管理層的注意力。所有該等不確定因素均可能限制外國投資者可獲得的法律保護。

風險因素

政府管制貨幣兌換可能會限制我們有效動用現金的能力，繼而可能對閣下的投資價值造成不利影響

中國政府對人民幣兌換外幣及(在若干情況下)匯出外幣至境外實施管制。我們以人民幣收取大部分收益，而人民幣目前不可自由兌換。作為一家開曼群島控股公司，我們在一定程度上或須依賴我們中國附屬公司的股息付款以撥付可能面臨的任何現金及融資需求。外幣的供應短缺或會限制我們匯出足夠的外幣以派付股息，或償付外幣計值債務的能力。

根據中國現行外匯法規，在遵守若干程序要求後，可以外幣支付若干經常賬項目，包括分派利潤、支付利息及貿易相關交易的開支，而無需國家外匯管理局事先批准。然而，支付資本賬項目(包括資本轉移、直接投資、證券投資及償還借款本金)受到重大外匯管制，須取得國家外匯管理局事先批准或向國家外匯管理局或銀行登記。此外，中國政府亦可能酌情限制經常賬交易使用外幣。如外幣管制制度令我們無法取得足夠外幣滿足貨幣需求，我們可能無法支付若干到期開支。

閣下可能難以向我們或居住在中國的董事或高級管理層送達法律程序文件及執行外國判決

由於我們的大部分資產位於中國，且大部分董事及高級管理層居住在中國，閣下於香港境內或中國境外執行針對我們、董事或高級管理層的法律程序時可能遭遇困難。此外，中國並無就互相認可及執行日本、英國、美國等國家法院裁決訂立條約。

另一方面，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《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》(「安排」)所載規定。然而，其中一項規定要求爭議各方必須簽訂一項管轄協議，其中明確約定香港或中國法院為對該爭議具有唯一管轄權的法院。因此，根據安排，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以執行判決。

風險因素

透過股東或非中國控股公司進行間接轉讓中國居民企業股權具有不確定因素

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒布《國家稅務總局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》（「**7號通知**」），取代《國家稅務總局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》（「**698號通知**」）的若干條文。7號通知就非居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股權）（「**中國應稅財產**」）提供全面指引，並同時加強中國稅務機關對其的監管。例如，7號通知規定，倘非居民企業透過出售直接或間接持有中國應稅財產的海外控股公司的股權以間接轉讓有關中國應稅財產，且該間接轉讓被視為為規避支付企業所得稅的義務而無任何其他合理商業目的，則該轉讓可能被中國稅務機關重新分類為直接轉讓中國應稅財產。

儘管7號通知包含若干豁免情況，但對7號通知項下是否有任何豁免情況將適用於轉讓我們的股份或任何間接轉讓中國居民企業的股權（包括屬於重組的一部分的轉讓），或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購，或中國稅務機關是否會應用7號通知對有關交易進行分類仍不甚明確。因此，中國稅務機關可認為我們非居民企業股東轉讓我們的任何股份，或任何間接轉讓中國居民企業的股權，或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購須遵守上述法規，而我們的股東或本集團或會被施加額外中國稅務申報責任或稅務負債。

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，中國的經濟增長總是伴隨著高通脹期。因此，中國政府不時實施多項政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或調高利率。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。另一方面，倘中國政府不採取任何緩解政策或措施，我們的成本可能會增加，繼而降低我們的盈利能力。

人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

我們的大部分收益及絕大部分銷售成本及開支均以人民幣計值，而[編纂][編纂]及我們宣派的股息（如有）將以港元計值。人民幣兌外幣如有任何貶值將會對我們收到的[編纂][編纂]的相對價值造成重大不利影響。另一方面，人民幣貶值會對我們以外幣支付股東的股息（如有）的價值造成重大不利影響，或導致我們支付該相同款額必須動用更多的人民幣資金。

風險因素

與[編纂]有關的風險

股份先前並無公開市場

股份於[編纂]前並無公開市場。就股份向公眾人士提供的初步發行價範圍是經由我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）商議後協定，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價有重大出入。然而，於聯交所[編纂]並不保證股份於[編纂]後會形成或維持（如確實形成）活躍的買賣市場，亦不保證股份市價於[編纂]後不會下跌。

股份市價可能波動，或會導致在[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大損失

股份的價格及成交量可能波動。股份於[編纂]後的成交價將由股份市價決定，而股份市價可能受多種因素影響，其中部分因素並非我們所能控制，包括：

- 我們的財務業績；
- 證券分析師對我們財務表現的估計（如有）的變化；
- 我們及我們競爭所在行業的歷史及前景；
- 對我們的管理層、我們的過往及現時營運，以及我們的未來收益及成本結構的前景及時機的評估，例如獨立研究分析師的意見（如有）；
- 我們的發展現狀；
- 從事與我們類似業務活動的公眾上市公司的估值；
- 我們經營業績的變動（包括因外匯匯率波動產生的變動）；
- 流失重要客戶或我們客戶的嚴重違約；
- 我們公布重大收購事項、戰略同盟或合營企業；
- 主要人員的加入或離職；
- 牽涉訴訟；及
- 經濟及股市的整體狀況。

風險因素

此外，部分聯交所上市公司的股份近年來呈現價格及成交量的不尋常波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能會對股份的市價造成不利影響。因此，無論我們的營運表現或前景如何，股份投資者可能面臨所持股份出現市價波動及減值。

由於我們根據公司法註冊成立，而公司法對少數股東的保障或不同於香港及其他司法權區法律所給予者，故股東於保障其權益時或會面臨困難

我們為於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，絕大部分資產位於香港境外。我們的公司事務受組織章程大綱、細則、公司法及開曼群島普通法所規限。有關保障少數股東權益的開曼群島法律在若干方面與香港及其他司法權區的法律存在差異。此意味著少數股東可獲得的補救措施或不同於彼等根據香港或其他司法權區法律所應獲得者。

董事會將根據於有關時間的多項因素而決定是否會宣派及派付股息，因此我們不能保證我們日後是否或會於何時宣派及派付股息

於往績記錄期間，本公司並無向股東宣派任何股息。未來，本公司會否宣派及派付股息以及可能宣派及派付股息的時間及金額，將取決於(其中包括)我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的其他條件。因此，過往股息分派記錄不應用作釐定董事會於日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。

控股股東對本公司具有重大影響力，及不一定符合其他股東的利益

緊隨[編纂]後，控股股東將直接或間接控制我們全部已發行股本約[編纂]%，並對任何公司交易或呈交股東批准的其他事項(例如兼併、出售所有或絕大部分本公司資產及推選董事)的結果造成重大影響。此外，控股股東的權益可能有別於其他股東，並可能與其他股東的利益不符或產生衝突。

於公開市場出售或市場認定出售大量股份或對股份市價造成重大不利影響

控股股東所持股份受限於[編纂]後十二個月屆滿的禁售期。然而，我們無法保證控股股東於禁售期後不會出售任何股份。此外，本集團無法預測日後出售任何股份(如有)可能對股份市價造成的影響。出售大量股份，或市場認定有關出售可能發生，或會對股份的現行市價構成重大不利影響。

風險因素

我們日後如發行額外股份或其他證券，投資者或面臨攤薄

我們日後可能需要額外資金以撥付本集團的業務擴張及營運。倘我們透過發行新股份或其他股權掛鈎證券而非按照現有股東持股比例籌集額外資金，股東的所有權百分比可能遭攤薄。

與本文件所作陳述有關的風險

本文件所載若干數據來自中指院報告及公開官方渠道

本文件所載有關中國經濟、中國物業管理行業及中國房地產市場的若干數據(尤其是本文件「行業概覽」一節所載者)均來自我們一般認為可靠的多項政府官方刊物或中指院報告。我們已採取合理謹慎態度複製或摘錄有關報告的內容以便於本文件中披露。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何將導致有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性的事實。然而，我們無法確保有關來源資料的質量或可靠性。有關資料未經我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]或任何彼等各自的聯屬人士或顧問、董事、高級職員或代表或任何參與[編纂]的其他人士編製或獨立核實，因此我們對有關統計數據的準確性不發表任何聲明，有關統計數據或與中國境內外編撰的其他資料不一致。由於資料收集方法可能有缺陷或效果欠佳，或已刊登資料與市場慣例之間有不一致之處，本文件的有關數據可能不準確或與就其他經濟體編製的數據無可比性。此外，無法保證有關資料按與其他司法權區相同的基準或準確度(視情況而定)陳述或編製。在所有情況下，閣下應考慮對有關事實的倚重程度，而不應過分依賴本文件所載行業事實及統計數據。

本集團的未來業績或與前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異

本文件載有基於多種假設的多項前瞻性陳述。本集團的未來業績或與有關前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。有關該等陳述及相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

風險因素

閣下作出投資決定時，務請依賴本文件，而非報刊文章或其他媒體所載任何有關本公司的資料

於本文件刊發前後，可能存在或會有關於本集團、我們的服務及[編纂]的報刊及媒體報道。我們並無授權在報刊或媒體披露可能失實或可能未反映本文件所披露者的任何有關資料，因此概不對任何有關報刊或媒體報道或有關資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會就任何有關資料或刊物是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。務請閣下於決定是否購買股份時，切勿依賴任何報刊文章或其他媒體所載的任何有關資料，而應僅依賴本文件及[編纂]所含的資料。