
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，連同本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。如遇上任何有關情況，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文及本文件其他章節所述風險等多項因素影響，我們的實際業績或會與前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關。

我們的收入主要來自提供商業運營服務。我們受多項可能對整體零售環境及零售商用物業需求構成不利影響的因素所影響，包括：

- 國際、國家、地區及地方經濟狀況變動，例如中美貿易戰造成的影響；
- 零售商及消費者使用互聯網的情況日趨普遍，對租戶及零售空間的需求造成影響；
- 當地房地產狀況，例如零售空間或零售貨品供過於求或需求減少、租金、可得租戶及租戶的信譽有所下降；
- 消費支出水平及波動以及消費者信心變動；及
- 適用法律及法規變動，包括稅項、環境、安全及區劃方面的變動。

經濟疲弱或衰退、息率上升、財務或政治不穩、市場波動、商用房地產需求減弱、房地產價值下跌、環球資金或信貸市場受到干預或公眾認為可能發生任何該等事件期間，亦可能對零售環境及零售商用物業的需求帶來負面影響。零售環境顯著轉差及零售商用物業需求下降可能對我們構成重大不利影響。

風險因素

我們容易受到大灣區監管及經濟不利發展的影響。

我們專注於經濟發達地區而人口密集城市，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2020年4月30日，我們已進駐17個城市，其中五個位於大灣區。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們於該等城市的總合約面積分別約為827,000平方米、866,000平方米、1,306,000平方米及1,161,000平方米，分別佔總合約面積的50.9%、41.8%、44.0%及41.1%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，該等地區來自持續經營業務的收入分別佔收入總額的90.0%、87.5%、88.9%、88.1%及72.5%。因此，該等市場的任何監管及經濟不利發展均可能抑制服務需求及價格，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

據中指院所告知，於發展城市及地區（例如位於大灣區的深圳）的商用物業的平均租金及管理費一般較高，乃由龐大及不斷增長的人口以及較高的人均可支配收入較高所推動，一般導致商業運營服務供應商的毛利率較高。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，整體毛利率為49.9%、51.7%、51.8%、55.3%及60.2%。毛利率於往績記錄期間維持相對較高水平，部分由於我們大部分收入及毛利乃產生自大灣區（尤其是深圳，為中國其中一個經濟最發達及最富裕的城市）。由於我們繼續擴展至其他地區（包括較低線城市），我們於該等地區的項目可能未能如深圳的項目有利可圖，在有關情況下我們的整體毛利率可能下降。

我們大部分收入來自就星河控股及其聯繫人（亦為我們於往績記錄期間的最大客戶）所開發及／或擁有的物業所提供的商業運營服務。

於往績記錄期間，我們大部分商業運營服務合約與星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，向星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業提供商業運營服務所得收入分別佔我們來自持續經營業務的收入總額之90.2%、88.4%、89.5%、88.4%及85.4%。

風 險 因 素

於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人為我們的最大客戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，向星河控股及其聯繫人提供服務所錄得的收入分別為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣44.3百萬元。我們在商業運營服務分部主要向星河控股及其聯繫人提供(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。

由於我們對星河控股及其聯繫人的業務策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，任何有關星河控股及其聯繫人運營或其開發新物業的能力的不利發展均可能影響我們取得新商業運營服務合約的能力。此外，我們無法向閣下保證，所有與星河控股及其聯繫人訂立的商業運營服務合約將於屆滿後成功續約。我們亦無法向閣下保證，倘我們未能重續有關合約，我們將能夠自其他來源成功及時或按有利條款取得替代客戶以彌補損失。儘管我們計劃透過尋求與獨立第三方物業發展商合作以拓展業務，惟我們無法向閣下保證，我們將能夠成功。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務策略受多項不確定因素及風險所限，我們的未來發展可能因此無法按計劃進行。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的總合約面積分別約1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,825,000平方米。我們透過於現有市場及新市場增加合約面積及已訂約管理的物業數目（包括由星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的物業），力求繼續擴充業務。詳情請參閱本文件「業務－業務策略」。然而，我們的擴展計劃建基於市場前景評估。我們無法向閣下保證有關評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受眾多因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 商業運營服務供求變動；
- 我們內部產生足夠流動資金及取得外部融資的能力；

風險因素

- 我們招聘及培訓高素質僱員的能力；
- 我們甄選及與合適第三方分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解我們提供商業運營服務的商用物業內租戶需要的能力；
- 我們適應此前並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 我們於新市場善用品牌知名度而在競爭中(尤其是與該等市場可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭時)取勝的能力；及
- 我們提高自身行政、技術、運營及財務基建的能力。

由於我們的業務戰略受不確定因素及風險所限，故我們無法向閣下保證我們將實現未來發展。倘我們的未來計劃未取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景可能受重大不利影響。

我們面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利。

我們與國家、地區及本地的其他商業運營服務供應商競爭。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、更佳的品牌或知名度、更優越的地區及本地市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。就客戶、融資、專業管理層及勞工資源而言，該等服務供應商較我們可能更具競爭優勢，亦可投入更多資源以開發、擴張及推廣彼等的商業運營服務。此外，物業發展商可能成立自有的內部商業運營服務業務或委聘彼等的聯屬服務供應商。由於市場上願意向我們轉介業務的物業發展商減少，此情況可能導致潛在商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續改善及令我們從其他服務供應商中脫穎而出，我們或會失去競爭優勢。由於競爭壓力加劇，我們的客戶於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們成功取得新服務合約的可能性或會降低。

風險因素

此外，積極參與競爭或迫使我們降低商業運營服務價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本不斷增加。我們無法向閣下保證我們能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有力比拼而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成不利影響。

我們可能無法協助業主租出所有新開發物業及重續現有租賃。

根據委託管理服務模式以及品牌及管理輸出服務模式，我們向位於商用物業內的店舖提供租戶招攬服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶組合。此外，倘我們管理的現有物業租賃屆滿時，我們可能無法協助業主按有利條款重續有關租賃，或根本無法重續有關租賃。即使我們能重續租約，租戶支付的租金可能因市場原因而減少。由於我們根據與相關業主的安排收取收入及／或利潤的預定百分比，倘我們無法按我們預期的租金向租戶租出有關物業，或根本不能租出該物業，且我們管理的商用物業未能於開業後達致良好出租率或於協定的週期期間維持高出租率，我們的收入可能下降，繼而，我們的經營業績及財務狀況因而可能受到不利影響。

我們可能無法按有利條款取得新的商業運營服務合約或重續現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們認為，我們拓展商業運營服務合約組合的能力對可持續發展而言至關重要。於往績記錄期間，我們主要透過與物業發展商訂立合約取得新的商業運營服務合約。我們認為物業發展商甄選商業運營服務供應商受多項因素影響，包括但不限於商業運營服務供應商的服務質素、定價水平及運營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠按有利條款取得新商業運營服務合約，或根本無法取得有關合約。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規以及商業運營服務市場的供需變動。此外，倘終止及不再重續商業運營服務合約，我們於市場內的聲譽及競爭力可能受損及降低。此外，即使我們獲得新商業運營服務合約，相關商用物業可能未能按計劃開業。例如，截至最後可行日期，我們管理的若干商用物業因我們不能控制的原因而延遲開業。請參閱本文件「業務－我們的業務－商業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」。有關延遲開業可能對我們的財務狀況及經營業務構成不利影響。

風險因素

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引消費者到訪我們所管理商用物業的能力構成影響。

我們管理的零售商用物業一般以超級市場、電影院及其他大型國際或國家知名租戶為主。倘該等主力店或其他主要租戶未能遵守其合約責任或終止其經營，該等零售商用物業的運營可能受到不利影響。

因消費者信心不確定及低於預期、其他零售選擇互聯網等帶來的激烈競爭及其業務模式中其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售店可能面臨其店舖的客流量減少。由於該等主力店及大型零售店的壓力加劇，其維持店舖及向其業主、我們以及其外部貸款人履行責任的能力或會受損，因而導致店舖倒閉或向業主尋求租賃修訂。由於商業運營服務的各類服務費用可能因有關修訂或終止而有所下降，任何租賃修訂或終止均可對我們構成不利影響。

倘任何主力或主要租戶關閉其於我們管理的零售商用物業的店舖，我們或會於尋找新租戶及以具吸引力租金租出有關空置主力店或大型零售店毗鄰的空間時遇到困難或耽誤，或根本無法尋找新租戶以及租賃有關空間。此外，主力店或大型零售店關閉可能導致客流量減少，進而使其他店舖的銷售下降。倘我們管理的零售商用物業所運營的店舖業務因主力店或其他大型零售店關閉、不利經濟狀況或其他原因而顯著減少時，租戶可能無法支付其服務費或其他開支。倘租戶出現任何欠款情況，我們可能無法悉數收回根據與有關訂約方訂立的協議條款應付我們的款項及／或可能在執行作為服務供應商的權利收回有關款項時出現延遲及產生成本。

我們可能無法成功收回根據整租服務模式管理商業物業產生的成本。

根據整租服務模式，我們通常於租賃協議期間與業主產生租賃成本，而我們亦可能產生重大翻新或裝修成本，以滿足運營及隨後分租的需求。我們透過收取來自我們分租予租戶的租金及運營管理費產生收入。倘我們未能根據整租服務模式自商業物業產生足夠的收入，以覆蓋整租服務模式下的各項成本，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。更多詳情請參閱本文件「業務－我們的業務模式－整租服務模式」。

風險因素

我們與客戶的委聘工作可能無法按照預期創造盈利。

我們就委聘擬備建議書時，會估計管理項目所需的成本。我們相信，此等估計反映對我們計劃就該等項目部署的方法及專業人士之效益的最佳判斷。有關進行此等委聘工作的任何成本上升、不可預計的成本或無法預料的延誤（包括超出我們控制範圍的因素）可能令此等合約的利潤減少或無利可圖，進而對我們的利潤率構成不利影響。於往績記錄期間，我們於截至2019年12月31日止年度就一項商用物業錄得人民幣0.6百萬元的毛損，其為一項由獨立第三方開發或擁有的籌備階段項目，其尚未運營，並根據品牌及管理輸出服務模式管理。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，我們於該等錄得虧損的項目產生的收入分別佔收入總額的0.9%、1.8%、0.4%及零。我們因收入減少就該商用物業產生毛損，乃主要由於該項目的收入因該商用物業的業主並無償債能力及已於2019年11月申請破產重組。請參閱本文件「業務－我們的業務－商業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」及「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

此外，由於大型客戶的項目涉及多項委聘工作或多個階段，當中存在我們於項目的額外階段不獲客戶續聘，或客戶將取消或延遲額外已計劃的委聘工作的風險。此等終止、取消或延遲可能由與我們工作成果或項目進度無關的因素所致，惟可能與客戶的業務或財務狀況或整體經濟環境有關。當合約被終止，我們將失去相關收入。

我們亦承接若干大型委聘工作，當中部分報酬與我們的服務成果掛鉤。因此，倘此等委聘工作未能為客戶帶來明顯得益，則我們於此等委聘工作的利潤則會受損。

我們可能受勞工及分包成本波動影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的員工成本分別佔持續經營業務的服務成本總額之32.4%、35.6%、37.6%、43.0%及38.6%。我們委聘第三方分包商為我們商業運營服務項下的所有物業提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的分包成本分別佔持續經營業務的服務成本之36.9%、36.0%、38.0%、37.3%及42.0%。我們相信，控制及降低員工及分包成

風險因素

本對維持及提高利潤至關重要。然而，我們因多項因素而面對員工及分包成本上升的壓力，有關因素包括但不限於：

- 最低工資上升—我們運營所在地區的最低工資於近年上升，直接影響我們的員工成本以及我們向第三方分包商所支付的費用。
- 僱員人數上升—隨著業務擴張，我們的商業運營員工、銷售及營銷員工及行政管理員工的人數將持續增加。我們亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足對人才日益增長的需求，此舉將使僱員人數進一步上升。僱員人數增加亦將導致成本(如與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的成本)有所上升。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升運營效率。倘我們未能實現此目標，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。

我們於往績記錄期間的大部分採購源自最大供應商星河控股及其聯繫人。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，我們向單一最大供應商星河控股及其聯繫人的採購額分別為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣16.6百萬元，分別佔我們持續經營業務的服務成本總額之28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。詳情請參閱本文件「業務—供應商」。該等採購額主要指我們向星河控股及其聯繫人獲得的物業管理服務。我們預期，向星河控股及其聯繫人的採購未來將會繼續佔服務成本總額的重大部分。倘星河控股及其聯繫人決定終止與我們的業務關係，我們或未能及時覓得替代供應商，繼而可能對我們的業務及財務業績構成重大不利影響。

中國電子商務業務迅速增長，或會對實體商店的運營造成不利影響，繼而影響我們的盈利能力。

由於中國電子商務業務迅速增長，消費者的消費習慣可能出現重大改變。消費者可能傾向網上購物而不選擇光顧實體商店，可能令我們管理的零售商用物業的客流量下降。此或會對我們的租戶的業務及財務狀況構成不利影響。倘此等租戶的業務及財務狀況因消費者的消費習慣或偏好而受影響，彼等可能減少所租賃的面積，甚至停止租賃店舖。倘出現此等不利變動，我們無法保證將能夠維持過往的收入及利潤的增長率或維持盈利。

風 險 因 素

品牌及聲譽為我們的重要資產，並受市場對我們的觀感所影響。

品牌及聲譽為我們的重要資產。我們以五個品牌提供商業運營服務，即「COCO Park」、「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。我們吸引及挽留客戶的能力很大程度上取決於外界對我們服務水平、可靠程度、營商手法、管理、工作文化、財務狀況、我們應對突發事件的能力的印象以及其他主觀因素。即使此等事項似乎與個別事件相關，惟不論事實與否，負面印象或報道可能削弱現有及潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，繼而或使我們難以吸引新客戶及挽留現有客戶。

我們相信，我們持續取得成功取決於我們保留、發展及運用該等品牌價值的能力。品牌保護(包括有關商標)可能需要花費大量財務及運營資源。另外，我們就保護品牌所採取的步驟未必足以保障我們的權利或防止第三方侵犯或盜用我們的商標。即使我們發現我們的商標遭侵犯或盜用，我們亦未必能夠執行所有此等商標權。任何第三方未經許可使用我們的品牌或會對我們的品牌構成不利影響。此外，隨著我們的業務日漸擴大，我們可能就第三方知識產權的侵權或其他指稱的違規行為而面臨索償，並可能限制我們按照與業務目標一致的方式運用品牌。

我們及商用業主可能面對財務困難或於收取服務費及／或租金時可能遇到困難，進而導致貿易應收款項減值。

倘租戶因任何其他因素導致店舖客流量減少或持續經營出現任何困難，我們於收取服務費及／或租金時可能遇到困難。我們力求透過多種收款方式收取服務費及租金，例如收取預付款項及保證金，以及根據服務合約暫停供應水電予逾期支付租金或服務費15天的租戶。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠覓得其他租戶租用有關區域，而在此情況下，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。此外，商用業主可能因我們不能控制的原因而面對財務困難，亦可能導致結欠我們的貿易應收款項減值。

風險因素

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們已分別確認貿易應收款項減值人民幣2.3百萬元、零、人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣0.3百萬元。2017年的減值虧損及主要自莆田星河COCO Park及深圳布吉星河COCO City的長賬齡貿易應收款項所產生。2019年的減值虧損乃主要自恩施星河COCO City的長賬齡貿易應收款項所產生。請參閱本文件「業務－我們的業務－商業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」及「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。我們無法向閣下保證，我們日後將不會有任何壞賬。倘若實際可收回性低於預期，我們可能需要就貿易應收款項減值作出撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們於截至2020年4月30日止四個月的經營活動錄得現金流出淨額，而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受到重大不利影響。

截至2020年4月30日止四個月，我們的經營活動錄得人民幣33.0百萬元的現金流出淨額。更多資料請見本文件「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)現金流量」。雖然我們過往主要以銀行現金及經營活動所得的現金淨額撥付我們的營運資金需要，惟我們未能向閣下保證我們一直將能自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能降低我們作出合適資本開支的能力及限制我們的運營彈性，並將對我們滿足流動資金需求的能力構成不利影響。我們未能向閣下保證我們未來的營運資金不會出現任何倒退或經營活動於未來不會錄得現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們可能面對財政困難，而我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們容易受到中國房地產行業監管格局變動影響。

作為商業運營服務供應商，我們的發展潛力正受及很可能將繼續受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律法規。近年，中國政府實施一系列措施，對認為發展過熱的房地產市場進行調控。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地劃撥、預售物業、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府所採取貨幣供應、信貸供應及固定資產控制措施亦影響中國房地產行業。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，商業運營服務市場增長亦將隨之放緩，進而限制我們的業務擴張潛力及為此所作努力。

風險因素

我們面臨與依賴第三方分包商執行若干服務有關的風險。

於往績記錄期間，我們委聘第三方分包商為我們管理的物業提供物業管理及其他服務。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如專業資格、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彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們的指示、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，及我們或無法如監管自身僱員一般對彼等進行直接有效監管。我們因此須面臨有關就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們力圖監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商亦將產生額外成本。

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，或根本無法委聘替代分包商。我們無法向閣下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。我們對分包商維持合資格及經驗豐富且具規模的團隊並無控制權。倘第三方分包商未能妥善或及時履行彼等的責任，工程進度將會中斷並可能違反合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量及聲譽、我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的未來收購、投資或戰略合作不一定會成功，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。

我們計劃評估機會，以收購或投資其他商業運營服務供應商。請參閱本文件「業務－業務策略－透過從多重維度繼續拓展及尋找新增長動力」。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購及投資涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會及分散資源及管理層的注意力。即使發現合適機會，我們仍可能無法及時按照有利或我們所能接受的條款完成收購或投資，甚或根本無法完成該收購或投資。倘無法確定合適收購或投資目標或完成收購或投資，則可能對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。此外，將收購業務與現有業務整合時，我們可能面臨困難。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們已與業務夥伴（例如物業發展商業務夥伴）訂立並擬繼續訂立合作協議。然而，我們無法向閣下保證擬進行的戰略合作將按計劃落實或根本不能落實。在此情況下，我們可能無法按計劃時間表實施我們的未來計劃，因而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

我們可能無法就我們管理的零售商用物業準確定位。

我們深信，我們於往績記錄期間優異的財務表現乃歸因於我們強勁的定位能力。然而，我們日後可能無法準確地定位我們所管理的商用物業或維持商業運營服務的過往增長或進一步拓展有關服務。倘我們無法就零售商用物業準確定位及評估潛在競爭狀況，我們可能在該特定零售商用物業遭受損失。

我們致力改善我們準確評估市場需求及競爭狀況的能力。然而，此等努力未必會成功，且可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

我們可能無法透過使用數碼平台發展業務及削減員工成本。

我們已推出數碼平台以更有效整合資源並提升對運營過程的控制。然而，現有數碼平台相對較新且仍處於發展階段，我們無法向閣下保證我們能按計劃發展數碼平台。數碼平台的未來發展取決於我們持續瞭解需要及物色最佳解決方案以提升運營效率的能力。倘我們的數碼平台未能有效改善我們的內部監控及運營，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，我們委聘第三方服務供應商為我們建立及維護數碼平台。因此，與有關第三方服務供應商的溝通及維持穩定關係對我們數碼平台的成功推出及其表現至關重要。倘我們與該等第三方服務供應商的溝通及關係並未如計劃般理想，我們可能需要產生額外費用以解決問題甚或尋找替代的第三方服務供應商，因而可能對我們的業務運營造成不利影響。

風險因素

我們面臨數碼平台及資訊科技系統出現任何故障、不足之處或中斷所引起的風險。

我們可能遭遇技術問題、安全問題及物流問題，而可能使我們的數碼平台無法妥善運作。倘我們無法及時或甚至不能解決有關問題，我們可能會失去現有用戶或面臨用戶參與度降低的情況。此外，我們可能無法招聘足夠的合資格人士以支援數碼平台的發展。詳情請參閱本文件「業務－我們的技術措施及數碼化」。然而，我們的數碼平台的未來開發及投資均可能受中國規管許可證審批及重續的法律及法規所限，而我們無法向閣下保證我們可按時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。上述任何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。

此外，我們依賴信息化系統管理主要運營功能，其中包括管理及監察日常業務運營及處理與客戶的款項。然而，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、安全漏洞及其他有關資訊系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。修復任何受損的信息化技術系統可能會招致巨額成本。信息化系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理過程欠效率以及損失客戶及銷售額。因此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

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留聘合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他關鍵僱員的努力。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重大不利影響。倘一名或多名高級管理層成員或關鍵僱員無法或不願意繼續留任，我們未必能及時或甚至不能另覓合資格人選替任，而這可能對我們已建立的品牌形象、聲譽、服務質素或標準造成不利的影響，因而可能令我們的業務受到干擾，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們可能無法獲得資金以撥付計劃運營所需資金。

為撥支我們未來的增長計劃，包括透過收購或投資其他商業運營服務供應商以多元化發展我們的業務及運營模式組合，我們須取得額外資金，以撥付未來的資本開支。我們無法向閣下保證我們將能夠按我們可接納的條款或及時取得資金，甚或無法取得資金。倘我們的內部資金來源及可動用信貸融資不足以撥付資本開支及增長計劃所需資金，我們可能須向第三方（包括銀行、創投基金、合作夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦可能考慮透過發行新股份籌集資金，而此舉會導致現有股東於本公司所持有的權益被攤薄。倘我們未能及時以合理成本及按可接受條款取得融資，我們可能會被迫押後拓展計劃、縮減或放棄有關計劃，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成不利影響。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為有關的風險。

我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方可能存在欺詐、疏忽職守或其他有意或無意的不當行為，而我們可能因此蒙受財務損失及遭受政府機構的制裁，以及嚴重聲譽受損。我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部監控系統始終可使我們得以及時有效地發現、預防及採取措施糾正僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為。該等行為包括盜竊、破壞及於招標期間行賄。

儘管我們對上述各方行為的控制有限，我們可能基於合約或侵權理由而被視為至少須就彼等的行為負有部分責任或因彼等的不當行為而遭受損失。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，並可能須對客戶或第三方所蒙受的傷害或損失負責。倘我們未能從行為失當的僱員、第三方分包商或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。該等不當行為亦可能導致對本集團的負面報道，損害我們的聲譽及品牌價值。

風險因素

我們可能會不時牽涉法律糾紛，從而可能會對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層的注意力及損害我們的聲譽。

我們可能會不時直接或間接牽涉與僱員、租戶、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權等事宜。例如，租戶可能會出於其所認為的未能（不論實際上是否如此）符合彼等對服務質素的期望而向我們提出索賠。我們的僱員及分包商亦可能會因各種原因對我們提起訴訟，其中包括工傷及與僱傭相關的糾紛。我們可能會因對僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意損害我們客戶的利益之行為只能作出有限控制而面臨相關風險。針對我們提出的任何索賠、糾紛及法律訴訟（不論是否有充分理據），均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受到損害，從而導致我們的業務、財務狀況及品牌價值面臨不利影響。

我們的僱員及第三方分包商可能在提供商業運營服務的日常過程中受工傷。

我們的日常業務過程中可能涉及工傷。例如，僱員或分包商履行的維修及維護服務可能須使用工具及機械，存在固有職業事故風險。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員及第三方分包商的傷害、死亡或其他索賠。發生上述事件亦可能損害我們於商業運營服務市場內的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查而出現業務中斷或須實施額外安全措施或修改業務模式。儘管我們已就有關風險投購保險，有關保險可能不足以支付所有損害及損失。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能會受到不利影響。

我們面臨涉及使用第三方支付平台的風險。

我們接受多種方式付款，包括但不限於第三方平台的線上支付。透過該等方式進行的交易涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等機密資料在公共網絡的傳輸。近年，隨著消費者對中國第三方平台的安全性及效率的信心不斷增長，該等平台的使用日益普及。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受到影響，我們處理服務費的能力可能面臨重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的潛在責任申索。有關法律程序可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，中國政府可能會頒佈規管第三方線上支付平台的使用之新法律及政策。該等措施可能會增加我們的合規及運營成本，例如要求我們支付較高的交易費用。

風 險 因 素

我們可能未能取得或重續我們業務所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們需要以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供商業運營服務。一般而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成預料不到的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。失去或未能取得或重續我們的許可證、牌照及證書可能會阻礙我們的業務運營，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能註冊及／或為我們的員工繳納社保及住房公積金而被罰款。

於往績記錄期間，我們某部分中國附屬公司並未為其僱員註冊及／或全數繳納若干社會保險及住房公積金。

據中國法律顧問所告知，中國有關當局可能會要求我們在規定的時段內支付未繳交的社會保險供款，且我們有可能須就延遲繳付天數每日支付相當於未繳款項0.05%的逾期費用；倘我們未能支付有關款項，則我們將支付相當於未繳供款一至三倍的罰款。中國法律顧問亦建議，根據相關中國法律法規，我們可能會被勒令在規定的時間內支付未繳的住房公積金，而倘我們未能支付有關款項，則可能會向中國人民法院申請強制執行。另外，未按規定的時段辦理住房公積金登記者，我們將被判處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。請參閱本文件「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」一節以瞭解詳情。

風險因素

我們可能無法有效地保護我們的知識產權。

我們憑藉我們的商號及商標以建立品牌價值及認可度，故我們相信此為我們實現未來增長及促進客戶忠誠度的關鍵因素。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值及認可程度。第三方可能會以損害我們在商業運營服務市場聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依賴眾版權、商標、保密協議及域名註冊以保護我們的知識產權。我們無法保證我們保護知識產權的措施已足夠，並能夠及時發現所有不恰當或未經授權使用知識產權的行為，或根本無法發現該等行為。我們亦無法保證我們會在我們所採取的任何執法程序中取得勝訴。為保護我們的知識產權而提出的訴訟可能會耗時耗財，並分散管理層在運營方面的注意力。倘若我們未能保護自身的知識產權，我們的業務及財務狀況將面臨重大不利影響，同時亦會降低我們的競爭力及市場份額。

第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的索償可能對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。

我們在日常業務運營過程中不時面臨競爭者或第三方聲稱侵犯其知識產權的索償。就該等問題向我們提出的任何索償或法律程序（不論是否有充分理據）可能牽涉巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘為敗訴，我們可能被迫使支付巨大賠償或尋求第三方的許可及根據不利條款繼續支付特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶心目中及在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重大不利影響。

我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障。

我們已購買並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規的要求的保險。請見本文件「業務－保險」以瞭解更多資料。然而，我們無法保證我們的保單能夠充份保障與我們的業務運營有關的所有風險。按照中國法律，我們毋須購買任何業務中斷保險或訴訟保險。我們可能會因我們的保險範圍不足而須承擔損失。倘若因我們的保單未能覆蓋而招致重大損失及責任，我們可能蒙受巨額費用並分散資源，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績遭受不利影響。

風險因素

我們部分租賃協議尚未於相關中國機關辦理備案，因此我們可能須繳付行政罰款。

於往績記錄期間，我們尚未完成一份租賃協議的行政備案。根據適用中國行政規定，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內與相關政府機關就租賃協議辦理備案。倘並無進行備案，行政機關可要求於一段期間內進行備案，如未能進行備案，彼等將就各項並無妥善備案的協議被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據中國法律，並無明確指出罰款將由出租人抑或承租人承擔。根據適用中國行政規定，有關租賃的出租人須向我們提供若干文件（例如營業執照或身份證明文件），以完成行政備案。我們不能保證該租賃物業的出租人將於處理備案過程中作出配合。倘我們未能於相關政府機關規定的期間內完成行政備案，而相關機關釐定我們須就未能完成的相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能須繳付罰款。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業」。

我們的理財投資可能受若干交易對手風險及市場風險影響。

於往績記錄期間，我們與中國政策銀行及於中國從事資產管理業務的獨立第三方公司作出若干理財投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣160.0百萬元、人民幣275.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣27.9百萬元。因此，我們面臨我們的任何交易對手可能不履行其合約責任（例如在任何該等交易對手宣告破產或無力償債的情況下）的風險。如果我們交易對手就理財投資嚴重違約，我們的財務狀況及現金流量可能受到重大不利影響。此外，我們的短期理財投資將受總體市場狀況（包括資本市場）及相應投資風險條件影響。任何市場波動或利率波動可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。此外，一般經濟狀況及市場狀況影響該等理財投資的公允價值。如果有關情況表明該等投資的賬面值可能無法收回，該投資的公允價值可能下跌，損失將根據會計政策予以確認並計入有關期間的損益表。因此，短期投資公允價值的大幅減少可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的流行病、恐怖主義或戰爭的風險。

自然災害、傳染病、戰爭或恐怖主義行為或我們無法控制的其他因素可能會對我們已經或計劃進行業務運營的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中，位於中國地區的該等市場可能容易遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在的戰爭、恐怖襲擊或傳染病（例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、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))的威脅。嚴重的自然災害可能會導致重大的人員傷亡及資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、擾亂我們的業務運營並對客戶的財務狀況造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能造成整體營商環境出現不確定因素，繼而導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2019年底首次出現的COVID-19爆發已蔓延至全球。於2020年3月11日，世衛將COVID-19爆發宣佈為流行病。為應對COVID-19流行病，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城，以遏制其蔓延。例如，中國政府於全國實施若干措施，包括但不限於向旅客及回國者（不論有否受感染）實施旅遊限制及14日隔離以及延長關閉業務運營；美國於3月16日將旅遊禁令擴展至所有曾到訪中國、伊朗、位於申根區的歐洲國家、英國及愛爾蘭之外國人士；意大利於2020年3月9日實施全國封鎖；而西班牙則於2020年3月14日實施全國封鎖。概不能保證不會有更多國家或中國城市實施類似的旅遊限制以應對流行病，或現有的遏制措施將有效暫停流行病擴散。

持續的流行病及遏制措施可能對全球的生產、進出口以及商品及服務消費構成重大不利影響。財新／Markit製造業採購經理人指數（「採購經理人指數」）於2020年2月錄得40.3，顯示中國的工廠活動於該月收縮。此外，財新／Markit製造業採購經理人指數亦顯示中國的服務業亦於2020年2月收縮。根據IHS Markit，美國的服務業亦於2020年2月收縮。概不能保證其他國家的生產及服務業不會收縮。由於供應及需求均減少，故流行病的發展可能對經濟增長構成重大不利影響。於2020年3月2日，經濟合作暨發展組織調低接近所有國家的2020年國內生產總值增長預測。此外，流行病可能對全球金融市場的穩定性構成重大不利影響。於3月9日、12日及16日，由於標準普爾500指數的交易價較前一日的標準普爾500指數收市價下跌7%，故紐約證券交易所暫停買賣15分鐘。蔓延的流行病可能大幅降低全球市場的流動性及抑制經濟活動。

風險因素

作為應對COVID-19的工作，我們管理16個商用物業之業主已採取措施，豁免若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日。我們豁免整租項目常州武進湖塘星河COCO City若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日，總額為人民幣2.0百萬元。此外，由於我們運營中項目所在的城市之當地政府採取的抑制措施（例如封城及隔離規定），我們管理的四項按當地政府要求關閉五至29日的商用物業、我們管理並於春節期間例行關閉且延遲重開15至24日的三項物業、我們管理及暫停營業的商用物業（尤其是餐廳、電影院以及教育及培訓機構）之若干租戶。我們管理的商用物業於截至2020年3月31日止三個月的客流量急跌。此外，七個於籌備階段的項目預期將因COVID-19而延遲開業。倘疫情持續或惡化，我們的業務、經營業績、財務狀況或前景可能會受到重大不利影響。請參閱本文件「業務－我們的業務－COVID-19爆發」。

與在中國經營業務有關的風險

我們面臨中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策方面之不利變動。

我們所有的主要業務、資產及運營均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家在多方面存在差異，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。自此以後，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，可能會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素可能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及法律法規的任何變更或其詮釋及實施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。

風險因素

儘管中國經濟近年來大幅增長，地區之間在各個經濟行業及在不同期間的發展增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定而均衡。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，中國政府定期實施多項措施，務求減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。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產生作用。此外，即使該等措施長遠而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們服務的需求，因而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。

中國法律及法規對貨幣兌換的管制可能會限制我們履行以外匯計值的責任之能力。

目前，人民幣無法自由轉換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時的公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或履行彼等的其他以外匯計值的責任(如有)之能力。

根據現行中國外匯法規，如遵循若干程序要求，即可兌換現金賬戶交易中的人民幣，而毋須國家外匯管理局事先批准。該等現金賬戶交易包括利潤分派及利息支付。然而，資本賬戶交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本賬戶交易包括外商直接投資及償還貸款本金。我們無法向閣下保證中國政府未來在規範經濟表現時不會限制現金賬戶交易能夠使用的外幣。該等限制可能會限制我們從經營業務所得現金兌換為外幣以支付股息或履行我們可能擁有的任何以外匯結算的責任之能力。此外，對我們與中國附屬公司之間資金流動的限制可能會限制我們為中國附屬公司提供融資以及捕捉商機以應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政治及經濟形勢的變動所影響。於1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換率乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。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而在受規管的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行

風險因素

審閱，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣推向國際化，中國政府可能會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的全部收入、負債及資產均以人民幣結算，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的重大匯率波動可能對股份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可能令[編纂]所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能導致我們將以人民幣結算的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們就股份派付股息或開展其他業務運營可用的現金流。

中國的通貨膨脹會對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過往，中國的經濟增長與高通脹期同時出現。作為回應，中國政府已不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行借貸政策或提高利率以限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在並無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，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們可將額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們服務的需求可能有所下降。

有關中國法律制度的不明朗因素可能限制適用於閣下的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們所有業務運營均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規管治。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參考，作用有限。另外，該等中國成文法通常以原則為導向，執法機構進一步採用及執行時須作出具體詮釋。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及法規方面取得重大進展。

風險因素

然而，許多該等法律法規相對較新，而且，由於公佈的裁決數量有限，其實施及詮釋存在不確定性，亦未必與其他司法管轄區一樣具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度部分乃基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉已發生該等違規行為。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，並且或會產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。

閣下可能難以向我們、我們居住在中國的董事或高級管理層遞送法院令狀，或對我們、我們居住在中國的董事或高級管理層強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產均位於中國，我們大部分董事及高級管理層均居住在中國。因此，可能無法在香港或中國之外的其他地方向我們、董事或高級管理層遞送法院令狀。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家簽署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和執行其他管轄區的法院判決。

此外，《最高人民法院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》或該安排由最高人民法院於2008年7月3日頒佈及於2008年8月1日生效。根據該安排，倘若民商案件當事人於香港法院獲取最終判決以下令一方支付款項，而該當事人將同意訂立書面管轄協議，則可申請在中國承認及執行此判決。同樣地，倘若民商案件當事人於中國法院獲取最終判決以下令一方支付款項，而該當事人將同意訂立書面管轄協議，則可申請在香港承認及執行此判決。同樣地，倘民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項，則可申請在香港認可和執行此判決。書面管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署及在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院判決。我們的投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

風 險 因 素

根據企業所得稅法的規定，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，就於中國境外設立的企業而言，倘其「實際管理機構」設立在中國境內，則被視為「中國居民企業」，並就其全球收入納稅統一為企業所得稅稅率25%。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、核算及財產進行管理及控制的組織機構。

於2009年4月22日，中國國家稅務總局頒佈《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》或《82號通知》。此通知於2014年1月29日及2017年12月29日修訂後載列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及程序。根據《82號通知》，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及核心管理部門主要設立在中國境內；(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以及文件保存在中國；及(iv)企業最少一半以上具有投票權的董事或高級管理層居住在中國。此外，《82號通知》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號通知》後，中國國家稅務總局亦頒佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「45號公告」，於2011年9月1日生效)，於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施《82號通知》的詳細指引，並明確列出「境外註冊中資控股居民企業」報告及備案義務。45號公告規定認定為企業居民身份的程序及行政內容以及對認定為企業居民身份後事項的行政事宜。雖然《82號通知》及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號通知》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。全體高級管理層成員目前均居住在中國。倘若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%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

風 險 因 素

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入繳納中國所得稅。

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條約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無成立機構或營業地點或倘若有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立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。倘若該等投資者轉讓股份所套現的任何收入將被視為中國境內來源產生的收入，則該等收入須繳納10%中國所得稅，除非附於條約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套現的則被視為源自中國的收入一般須繳納20%中國所得稅，在各項情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何豁免。

儘管我們所有業務運營均位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所套現的收入是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此於我們會否被視為中國居民企業的情況下是否須繳納中國所得稅並不明確。倘若中國就轉讓股份所套現的收入或派付予我們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，其居住的司法管轄區與中國訂立有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的優惠。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們中國附屬公司派付股息或向我們作出分派的能力及限制我們增加於中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》或37號文，廢止及取代《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》。根據37號文，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資，或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、運營期或其他基本資料發生變動或中國個

風 險 因 素

人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。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，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制我們中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保本集團受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分瞭解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必一直能夠適時強令股東遵守37號文的規定。此外，我們無法向閣下保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

中國法律及法規就外國投資者收購中國公司制定更為複雜的程序，可能使我們透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。

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》或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之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取得商務部地方辦事處的批准，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

風險因素

安全審查規定禁止外國投資者透過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、透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。倘我們被發現就於中國的併購活動違反安全審查規定以及其他中國法律及法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們的業務運營遭受重大中斷，並可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們未必能透過權益或資產收購、注資或透過任何合約安排方式成功收購該公司。我們可能透過收購於我們所屬行業經營的其他公司以實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何批准程序(包括商務部的批准)規定均可能對完成有關交易造成延遲或制約我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，而[編纂]後的流動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]將由我們與[編纂](代表包銷商)磋商釐定，故此其與[編纂]後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦無法保證：
(i) 股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii) 倘形成這樣的交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii) 股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價可能會因(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(不論彼等作估計所依資料的準確性如何)；
- 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；

風險因素

- 潛在的訴訟或監管調查；
- 關鍵人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律及法規變動；
- 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；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者因[編纂]而即時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

[編纂]遠遠超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，因此潛在投資者在[編纂]中購買股份將遭受即時攤薄。倘我們將於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自[編纂]起計六個月內，我們不得再發行股份或本公司其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要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事項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可能賦予優先於當時股東的權利及優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價可能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，請參閱本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而，我們無法保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

風險因素

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，而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釐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。我們的股息政策並不能視作日後股息的保證。

開曼群島法律與香港法例對投資者股東權利的保護可能不盡相同。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對我們所負的受信責任，在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，而英國普通法於開曼群島法院具說服力，但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的受信責任可能與香港或其他司法管轄區法例或司法先例訂明者不盡相同。尤其是，開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提起股東衍生訴訟的資格。

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[編纂]後，控股股東將直接及間接控制本公司股東大會中行使[編纂]的表決權。有關進一步詳情，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。控股股東可在決定任何公司交易的結果或其他提交予股東以作批准的事宜(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大公司行動)上擁有重大影響力。該擁有權集中可能阻止、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，可能剝奪其他股東促進或保護彼等利益的機會。

風險因素

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、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業組織、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。該等資料並非由我們或相關人士編製或獨立核實。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以及公開刊載的資料及市場慣例的差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體系而編製的數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似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，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

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。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的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。根據上市規則的持續披露義務及其他聯交所規定，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。

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，考慮或倚賴本文件或媒體刊登報導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未必準確的資料。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，我們並無就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，概不對本文件中所載財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因而，準投資者於決定是否購買**[編纂]**時僅應倚賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的資料。