

## 風險因素

潛在投資者在決定投資於[編纂]前，應審慎考慮下文所述的各项風險及本文件所載的所有其他數據，包括附錄一所載的會計師報告。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能受到任何該等風險的重大不利影響。閣下尤其務須注意我們是於開曼群島註冊成立的公司，並在中國從事我們的主要業務，受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同。[編纂]的交易價格可能由於任何該等風險以及現時未知的額外風險及不確定因素而下跌，閣下可能因而損失全部或部分投資。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們物業管理分部的相當一部分收入來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務。

於往績記錄期，我們物業管理服務分部的相當一部分收入來自新希望房地產集團開發的物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有33個、45個及60個在管物業由新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發，分別佔截至該等日期我們在管物業總數的100.0%、100.0%及92.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的總在管樓面面積為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及9.1百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們來自向新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣185.2百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部總收入的約100.0%、100.0%及97.6%以及總收入的約45.1%、37.0%及31.5%。然而，我們對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的管理策略並無控制權，亦不能控制影響其業務營運及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力如有任何不利發展，均可能對我們向其獲得新物業管理服務合約的能力產生重大不利影響。我們亦可

---

## 風險因素

---

能無法使客戶群多元化。因此，我們無法向閣下保證將能從其他來源及時或以有利條款獲得服務協議，或者能夠獲得服務協議，以補足差額，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。

**我們的未來增長未必按計劃實現。**

我們自創立以來一直透過內生增長以擴充業務。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們已訂約管理的項目總樓面面積分別為9.7百萬平方米、11.9百萬平方米及15.3百萬平方米。截至該等日期，我們的在管樓面面積分別為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。我們致力於現有及新增市場上透過增加總合約樓面面積及在管物業數量以擴大增長，包括新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人以及獨立第三方物業開發商所開發的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的戰略－持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模」。然而，我們根據對市場前景的評估作為擴充計劃的基礎，因此無法向閣下保證我們對前景的評估必定正確無誤或業務可按計劃增長。我們的擴充計劃可能受多項因素影響，其中許多因素在我們所能控制的範圍以外。有關因素包括但不限於：

- 中國整體經濟及社會狀況以及房地產市場（尤其是物業管理行業）的變動；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規的變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務的供求變動；
- 我們內部產生足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓具勝任能力僱員的能力；
- 我們多元化發展服務及優化業務組合的能力，以及為該等服務及業務組合招聘及培訓具勝任能力僱員的能力；

---

## 風險因素

---

- 我們篩選合適及可靠分包商和供應商並與其合作的能力；
- 在我們提供物業管理服務及商業運營服務的物業，我們理解業主、居民及租戶需要的能力；
- 我們在缺乏先前經驗的新市場的適應能力，尤其是我們能否適應有關市場的行政、監管、文化及稅務環境的能力；
- 我們對任何因不可預見的天災、傳染病、恐怖主義活動或戰爭而產生的問題的管理能力；
- 我們於現有市場鞏固市場地位的能力及我們在新市場善用品牌及競爭成功的能力，尤其與有關市場較我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭方面；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

由於受限於我們控制範圍以外的大部分不確定因素及風險，故我們無法向閣下保證未來增長將能實現或我們將能有效管理未來增長。倘若我們的未來計劃無法達致良好業績表現，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

我們的相當一部分物業管理業務集中在中國西南地區及華東地區，若這些地區的政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，而我們的大部分業務集中在中國西南地區及華東地區。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在中國西南地區分別管理總樓面面積約為3.4百萬平方米、3.4百萬平方米及5.2百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們總在管樓面面積約67.3%、52.1%及50.7%。於2018年、2019年及2020年，我們來自中國西南地區物業管理服務的收入分別為人民幣77.6百萬元、人民幣85.9百萬元及人民幣99.4百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部所產生總收入約66.7%、61.0%及52.4%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在華東地區分別管理總樓面面積約為0.6百萬平方米、1.6百萬平方米及3.0百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們總在管樓面面積約12.5%、24.4%及28.9%。於2018年、2019年及2020年，我們來自華東地區物業管理服務的收入分別為人民幣17.6百萬元、人民

---

## 風險因素

---

幣33.0百萬元及人民幣55.3百萬元，分別佔該等期間物業管理服務分部所產生總收入約15.2%、23.5%及29.2%。由於這種集中情況，中國西南地區及華東地區若出現宏觀經濟狀況、房地產業、政府的物業管理法規、競爭環境或未來前景的任何重大不利變動或發展，或發生影響該等地區的天災或疫情。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。於2018年、2019年及2020年，我們的人工成本入賬列作員工成本，分別佔銷售成本總額的54.7%、60.7%及51.2%。我們委託第三方外包商提供清潔服務及維修保養服務等若干服務。於該等期間，分包成本入賬列作外包人工成本，分別佔我們銷售成本總額的30.0%、25.1%及25.4%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工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普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要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，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- **延遲實施服務專業化及流程標準化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何服務專業化及流程標準化措施以降低人工成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

---

## 風險因素

---

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本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。

我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響。

截至2020年12月31日，我們管理的25個項目須受政府指導價格規限，總在管樓面面積為4.6百萬平方米。於2020年，我們為該等項目提供的物業管理服務所產生的總收益為人民幣145.6百萬元，佔我們同期來自物業管理服務的收益的76.8%。在該等項目中，我們有一個物業項目於2018年產生虧損。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受中國相關監管部門的監管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合約所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《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），政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但於中國不同地區，我們收取的物業管理費（如就前期物業管理服務合約所收取者）可能仍需遵循地方政府實施的指導價格。

儘管董事確認價格控制對我們於往績記錄期的業務、財務狀況或經營業績並無造成任何重大不利影響，惟我們無法保證政府對費用施加限制將不會對我們的盈利能力及未來增長造成負面影響。倘勞工及其他經營成本增加，但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。有關進一步詳情，請參閱「－我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施」。

此外，倘我們收取的物業管理費用尚未獲相關中國部門追認，或因其他方式不符合政府指導價格的相關規定，則我們可能面臨相應的行政處罰，且超出指導價格的物業管理費用可能被相關中國部門沒收。由於我們擴展業務運營至新地區及拓寬服務範圍，我們會面臨多方面業務運營日益增加的省級及地方規則及法規。由於運營規模及範疇於往績記錄期增加，確保符合不同地方物業管理法規的難度及不合規事件導致損失的可能性同時增加。倘我們未能符合相關地方法規，我們可能面臨中國主管部門的

---

## 風險因素

---

處罰。適用於我們業務的法律法規（不論是國家級、省級或地方級）的變化亦可能大大增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大財政處罰，對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們管理的物業多為第三方物業開發商開發的物業，故我們的盈利能力或會波動。

由於我們於2020年開始管理由獨立第三方物業開發商所開發的物業項目，新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的物業管理的毛利率一般高於獨立第三方物業開發商所開發的物業的物業管理的毛利率，主要是由於新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發的物業的平均物業管理費率一般高於獨立第三方物業開發商所開發的物業的平均物業管理費率。自2020年初起至最後實際可行日期，由於我們不斷努力進一步多元化收益來源及降低對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人的依賴，我們已訂立合約來管理獨立第三方物業開發商所開發的12個物業項目，該等項目已全部交予我們管理，總在管樓面面積為1.5百萬平方米，佔截至同日總在管樓面面積的13.2%。

我們已經採納並將繼續採納措施降低對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的依賴，以收購及投資或投標的方式尋求為獨立第三方物業開發商所開發物業提供更多物業管理服務。然而，我們無法保證為獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理的毛利率將接近或優於新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業或聯營公司或我們最終控股股東的聯繫人所開發物業的毛利率。倘我們成功獲得更多獨立第三方物業開發商的物業管理服務工作，亦不能保證有關新工作將對我們的整體毛利率及盈利能力產生積極影響。

## 風險因素

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們的整體增長戰略未必會達致預期效果。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶不斷變化的需求。我們提供案場管理服務、初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務及建設工地管理服務等非業主增值服務，我們亦提供其他增值服務，即社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務等民生服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務收入分別為人民幣50.9百萬元、人民幣128.4百萬元及人民幣168.3百萬元，分別佔該等期間總收入的19.7%、33.7%及28.6%。於2018年、2019年及2020年，民生服務收入分別為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔該等期間總收入的11.0%、10.2%及19.9%。請參閱「業務－我們的業務模式」。然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。例如，我們於2019年最後一個季度方才開始變現我們的線上及線下零售服務及餐飲服務。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們增值服務的發展潛能取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者的多種喜好，或預測將會吸引現有潛在客戶的服務潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方外包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不及我們在物業管理行業所達到的水平。我們或無法招募足夠的合資格人員幫助我們發展增值服務。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值業務的投資能及時收回或者能夠收回，或我們的回報成果較其他類似公司更具競爭力。我們漫生活移動應用程序及其他信息技術平台的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－有關互聯網信息服務的法規－移動互聯網應用程序信息服務」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或者取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來

---

## 風險因素

---

戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在物業管理行業面臨激烈競爭，倘若我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，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。

根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，中國物業管理行業市場龐大且競爭激烈。請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業發展趨勢－中國物業管理行業競爭格局」。我們的主要競爭對手包括全國性及地區性綜合物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資金資源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、更高的品牌優勢或知名度、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。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。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，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務供應商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善及發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且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。



---

## 風險因素

---

我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響。

由新型冠狀病毒引致的呼吸道疾病(即COVID-19)的爆發最早於2019年底發現，並在全球蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為全球大流行。自此已出現COVID-19病例爆發式增長，導致世界各地政府實施前所未有的措施，如封城、出行限制、隔離及停業。COVID-19疫情預期將對全球經濟產生前所未有的影響，因為疫情大幅降低了市場流動性及抑制了經濟活動。

COVID-19大流行已經並可能繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長遠不利影響，這可能對中國物業開發及管理行業造成間接影響，並對我們的業務運營產生不利影響。例如，為遵守地方政府在COVID-19大流行爆發期間實施的小區管理規定，我們委派額外人員對我們的在管物業進行訪客管制並因此產生額外開支。儘管我們預計COVID-19不會對我們的業務運營或財務狀況造成長期重大不利影響，但我們無法確定中國及全球的COVID-19大流行疫情將於何時完全受控，我們亦無法保證COVID-19大流行會否對我們的業務運營產生長遠影響。倘我們未能按計劃如期有效和高效地經營業務及實施我們的戰略，我們可能無法如預期般發展業務及賺取收入，而我們的業務運營、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

倘我們不能履行我們與客戶的合同，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

在開始提供物業管理、商業運營、增值以及民生服務前，我們可根據服務協議收取按金。此安排於我們所訂立的每份服務協議開始時，帶來合同負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣66.8百萬元、人民幣88.6百萬元及人民幣161.7百萬元。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－負債－合同負債」。倘我們未能履行與客戶的合同項下的義務，我們可能無法將該等合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退還我們已收取的付款，從而可能對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，倘我們未能履行與客戶的合同項下的義務，我們與該等客戶的關係亦可能受到不利影響，從而可能影響我們未來的聲譽及經營業績。

---

## 風險因素

---

我們面臨與第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將物業管理服務分部下的若干物業管理服務（如清潔服務、維修與保養服務及租戶招攬服務）委派予第三方外包商。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本分別為人民幣44.4百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣86.5百萬元，分別佔該等期間我們銷售成本總額的約30.0%、25.1%及25.4%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如服務質量、業內聲譽、資質、價格、過往表現及合作性。我們亦對外包商採取常規檢查、獨立第三方評估及客戶反饋評估等內部質量控制措施。請參閱「業務－供應商－外包商的篩選及管理」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對彼等的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨須對第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害，我們亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，亦可能無法按有利條款及時尋找適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。倘第三方外包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的部分民生服務於近期推出，歷史尚短。

我們線上及線下零售服務以及餐飲服務等部分民生服務於近期推出。我們於2019年最後一個季度方才開始運營線上及線下零售服務及餐飲服務並錄得相關收益。我們在競爭激烈市場中經營該等相對較新的業務的經驗有限。我們曾遭遇且預期繼續會遭遇有關新業務組合頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或會在瞬息萬變的市場中被放大。部分風險可能與我們以下各項能力有關：

- 留住客戶及合資格僱員；

---

## 風險因素

---

- 維持與戰略夥伴穩定合作以提供若干業務，例如線上及線下零售服務及餐飲服務；
- 維持對發展以及經營成本及開支的有效控制；
- 培養及維持內部人員、系統、控制及流程以遵守適用於相關行業的廣泛監管要求；
- 應對相關行業高度競爭的市況；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會削弱我們提供新引入的民生服務以及計劃推出的其他新服務組合的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引購物者至我們經營的零售商務物業的能力具有重大影響。

我們經營的零售商務物業可能由超市、電影院及其他大型國際或國內認可的租戶作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶未能履行合約義務或因其他原因未如預期般履約，該等零售商務物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於消費者信心水平存在不確定因素及差強人意、可替代零售選擇（如互聯網零售選擇）的競爭增加，以及其商業模式所承受的其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售商的零售店客流量可能下降。隨著該等主力店及大型零售商的壓力增加，彼等經營店舖及履行其對業主、我們及其外部貸方的義務的能力或會削弱，並會導致店舖關閉或導致彼等向業主要求修改租約。修改或終止租約可能對我們不利，乃由於我們來自商業運營服務的各種服務費可能因該等修改或終止而減少。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們經營的零售商務物業的店舖，我們可能會在以具吸引力價格覓得新租戶以及出租該等空置主力店或大型零售店附近空間方面遇到困難及延遲，或根本無法覓得新租戶及出租有關空間。此外，主力店或大型零售店

## 風險因素

關閉可能導致客流量減少，因而導致其他店舖的銷售下降。倘由於關閉主力店或其他大型零售店、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管零售商務物業內經營的店舖業務大幅下降，則租戶可能無法支付其零售商務物業管理費或其他開支或可能選擇終止或不再續簽其租約。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。

**我們未必能夠將我們經營的商務物業準確定位。**

於2018年、2019年及2020年，商業運營服務產生的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔有關期間我們總收入約24.2%、19.1%及19.2%。然而，我們未必能夠維持商業運營服務現時的增長或予以進一步擴展。

倘我們未能將商務物業項目準確定位，並評估潛在競爭形勢，我們個別商務物業項目或會面臨虧損。於往績記錄期，我們一項商務物業項目於2019年營運產生虧損，有關虧損約為人民幣6.6百萬元。有關該商務物業項目營運的虧損乃主要由於其尚處於營運早期，而我們於2019年產生員工及市場推廣方面的大量成本及我們並無於2020年就此商務物業項目記錄虧損。於2019年，我們就該產生虧損的商務物業項目營運所得的收入約為人民幣7.1百萬元，約佔同年商業運營服務分部所得收入的9.8%。有關詳情，請參閱「業務－商業運營服務－商業運營服務費－按固定費用基準收取服務費」。

我們提高我們準確評定市場需求及競爭形勢的能力的工作未必奏效，從而將會對經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們的線上及線下零售服務及餐飲服務易受產品責任或食品安全申索的影響。**

由於我們並無參與製造我們通過漫生活移動應用程序、新享家小程序及線下便利店提供的產品，我們對其品質並無控制權。人用食品及飲品的銷售涉及人身傷害的固有風險，其中包括：(i)食品及飲品於存儲或運輸過程遭污染，篡改或變質；(ii)原材料

---

## 風險因素

---

受污染；及(iii)原材料變質。因供應商食品成分或我們無法控制原因所引起的食物中毒事件可能發生。倘發現向我們提供的產品已變質、受污染、遭破壞或遭舉報與任何有關事故相關，我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績可能會受到重大不利影響。

除了我們的食品加工運營及隨後的存儲與服務過程所帶來的風險外，任何食品及飲品污染亦可能令我們面臨產品責任索償、負面報導、政府審查、調查或干預或產品退貨，導致成本增加，而任何有關事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。我們無法保證，我們的供應商在向我們供應原材料前全面遵守所有相關健康及安全標準、發牌或許可規定、通關及品質控制措施。於收到供應商的產品後，我們無法保證我們的品質保障措施將全然有效確保原材料不會因存儲條件不當或其他不可預見因素而導致質量下降。有關產品或原材料質量問題可能導致我們的食品及飲品消費者產生不適。任何可能發生的產品責任歸屬爭議均會導致我們將資源及精力自業務運營轉移至法律訴訟辯護，此可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，媒體對有關事件的報導或與我們產品質量或客戶服務有關的行業調查結果或研究報告刊物所導致的任何其他負面宣傳，或客戶的任何投訴，無論是否屬實，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議及商業運營服務協議或重續現有物業管理服務協議及商業運營服務協議，或取得或重續該等協議。**

我們相信我們擴大物業管理服務協議及商業運營服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得住宅物業的新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、業內聲譽、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或能夠取得物業管理服務協議。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及物業管理行業的供需變動。

具體而言，對於我們的物業管理業務，於往績記錄期，我們在物業開發階段與物業開發商訂立前期管理服務協議。有關協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。截至2020年12月31日，我們15.0%的在管住宅物

---

## 風險因素

---

業已成立業主委員會，其佔我們住宅物業總在管樓面面積的10.7%，而受物業管理服務協議（並無固定年期）規管的總在管樓面面積約為7.8百萬平方米。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。為對物業進行持續管理，我們可能與業主委員會訂立新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能承受因成立業主委員會而終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但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在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續該等協議。協議亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅小區提供非業主增值服務。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協議，或者能夠訂立替代物業管理服務協議。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議保留率分別為100.0%、97.1%及100.0%。於2019年，我們的保留率低於100%，主要是由於我們因利潤率較低自願退出兩個物業管理項目。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。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

**我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。**

我們計劃通過內生增長以及收購及投資符合我們業務戰略的公司的方式來發展業務。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們亦可能無法按照有利條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期的目標、收入或把握機會增加收入；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

我們計劃使用[編纂]所得款項淨額的[編纂]%以把握戰略收購及投資機會。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘我們無法物色到合適的收購機會或我們的未來收購交易因我們無法控制的其他原因而未能完成，所得款項淨額未必會得到有效使用，而我們可能無法通過收購擴大我們的業務規模。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務分部物業管理服務的成本。

於往績記錄期，我們主要根據包幹制模式從物業管理服務分部物業管理服務中產生收入，其於2018年、2019年及2020年分別佔自我們的物業管理服務分部物業管理服務產生的總收入的約98.3%、98.0%及99.2%。我們按包幹制以預先釐定的每平方米固定包干價收取物業管理費，即物業管理服務分部所提供物業管理服務的「全包」費用。該等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。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－收入確認」。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期，我們兩個在管物業項目產生虧損。於2018年、2019年及2020年，有關虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及零。我們的一個物業項目於2018年錄得虧損，乃由於該項目為一個相對較小的住宅物業項目及從該物業項目收取的物業管理費不足以彌補提供優質物業管理服務所產生的服務成本。我們其後透過削減不必要成本提高經營效率而在2018年後並無就此物業項目錄得虧損。我們的另一個物業項目於2019年錄得虧損，乃由於我們僅於2019年開始管理該物業項目並向該項目的人手及供應投入較多資源以建立客戶信任，因為該物業項目是我們的首個在管醫療設施。我們在2019年後並無就此物業項目錄得虧損。於2018年、2019年及2020年，我們於物業管理服務分部來自為該等產生虧損的物業項目提供物業管理服務的收入分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣1.5百萬元及零，分別佔該等期間總收入的0.8%、0.4%及零。

倘若我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過成本節約措施減少此類損失。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們業務的成功與整體經濟及市場狀況密切相關。**

我們的部分收入來自提供商業運營服務，這使我們受到許多因素影響，該等因素可能會對整體零售環境及零售商務物業的需求造成不利影響，包括：

- 國際、國家、地區及當地經濟狀況的變動，如中美貿易戰帶來的影響；
- 零售商及消費者漸多使用互聯網對零售空間的租戶及需求的影響；
- 當地房地產狀況，如零售空間或零售商品供過於求或需求減少、出租率以及租戶數目及信譽度下降；



---

## 風險因素

---

- 消費者支出水平、消費者信心變動及季節性支出波動；及
- 適用法律法規的變動（包括稅項、環境、安全及分區）。

經濟疲軟或衰退期、利率上升、財政或政治的不確定因素、市場波動、商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為任何該等事件可能發生亦可能對零售環境及零售商務物業需求造成負面影響。零售環境的嚴重轉差及零售商務物業需求下降可能會對我們造成重大不利影響。

**我們可能無法協助業主出租所有新開發物業及重續現有租約。**

在商業運營服務分部下，我們就位於商務物業內的單位提供租戶招攬服務。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類別。此外，一旦現有在管物業的租約到期，我們可能無法協助業主以有利條款重續該等租約，或根本無法重續租約。由於我們根據與相關業主的安排收取服務費，倘我們未能向租戶出租該等物業，且倘我們在管商務物業在開業時未能達到協定出租率或在其租期內保持協定的高出租率，向該等商務物業提供的物業管理服務、租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務的收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

**通過我們的民生服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及我們日常業務過程中可能出現的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。**

我們可能於業務過程中遭遇事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。僱員或第三方外包商於提供民生服務及／或非業主增值服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的民生服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。

---

## 風險因素

---

例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)在公共空間就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能造成小區物業損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們業務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。該等潛在事件可能導致責任索償及被法院頒令賠償，並遭相關部門施以罰款，從而可能對我們的業務營運有重大不利影響。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。此外，媒體對有關事件的報道或發佈有關我們食物質量或客戶服務或顧客任何投訴的行業調查或研究報告造成的任何其他負面輿論，無論是否屬實，均會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響，從而可能導致相關餐廳結業或停業。我們亦可能遭遇業務中斷並可能因政府調查而被要求更改運營方式或於意外發生後實施安全措施。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 過往財務業績未必預示我們的未來表現。

我們於往績記錄期的業務迅速增長。於2018年、2019年及2020年，我們的收入分別為人民幣258.0百萬元、人民幣380.5百萬元及人民幣588.3百萬元，淨利潤分別為人民幣41.1百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣109.8百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚或未必能夠取得業務增長。此外，我們的中期業績、增長率及盈利能力未必預示我們的年度業績或未來業績，而我們過往的中期及年度業績、增長率及盈利能力未必預示未來同期表現。

---

## 風險因素

---

我們可能因未能為部分僱員作出社會保險基金及住房公積金供款而遭罰款。

於往績記錄期，我們有部分中國附屬公司並無為其僱員作出若干社會保險及住房公積金全額供款。因此，我們可能因社會保險計劃及住房公積金的供款不足而被判罰滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關發出任何有關我們現有及前僱員的供款不足而被提出申索的通知。於2018年、2019年及2020年，我們計提的撥備金額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

根據相關中國法律及法規，就社會保險供款而言，倘我們未有按規定全數支付社會保險供款，相關中國機關可要求我們在其訂明的限期前支付欠繳的社會保險供款及就每日延誤可被判罰相當於欠繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能於其訂明的限期前支付有關款項，可被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款。就欠繳住房公積金供款而言，我們可被相關機關責令於訂明的限期內支付欠繳的住房公積金供款。倘未能於該訂明限期內支付款項，相關中國機關可向中國法院申請強制執行。有關更多資料，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－不合規－社會保險費及住房公積金供款」。我們無法保證相關地方政府機構將不會要求我們於指定時限內支付尚欠金額或向我們徵收滯納金或額外費用或罰款，從而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決。

於2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券（「2019年ABS」）安排（「2019年ABS安排」），方法為將上述貸款中的應收款項轉移至2019年ABS。就2019年ABS而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款（「2019年貸款」），本金總額為人民幣600.0百萬元。請參閱「財務資料－債務－借款－2019年ABS」。因此，於2018年、2019年及2020年，我們分別產生來自關聯方的利息收入零、人民幣43.1百萬元及人民幣41.5百萬元，及分別產生對關聯方的利息開支零、人民幣45.7百萬元及人民幣43.4百萬元。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的描述－財務成本淨額」。

---

## 風險因素

---

中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易，及根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍的罰款。然而，根據於2015年9月1日生效及2020年12月29日最新修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸案件司法解釋」）第10條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的相關條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性與合法性。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知或遭受任何有關向關聯方提供的計息貸款的調查或罰款，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後實際可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，提起相關訴訟時，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心所發佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司根據當時的有關司法解釋請求支付合同簽訂之日起至2020年8月19日以及2020年8月20日起至貸款償還之日的利息的，中國法院將予支持。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以任何罰款的風險甚低，且向關聯方作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對上市造成重大不利影響。然而，相關監管機構的最終裁定可能有所不同且我們可能因於往績記錄期或任何先前期間向關聯方提供貸款融資而遭中國人民銀行處罰或面臨不利司法裁定。任何該等處罰或不利司法裁定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。

---

## 風險因素

---

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務所涉的合作供應商亦可能因其產品及服務質量而遭受負面報道，或承受其他公共關係事件，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

**我們在管物業的公共空間可能因發生我們無法控制的事件而遭破壞。**

我們在管物業的公共空間可能因發生我們無法控制的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。雖然中國法律法規規定，每個住宅小區均須設立專項基金用於支付公用區域的維修及保養費用，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、颱風等自然災害、火災、事故或有意損害而導致損壞，則受損程度可能相當嚴重。在某些時候，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。隨著我們的業務發展及地區拓展，我們因物業公共空間受損而承擔的額外成本可能增加。

**我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。**

我們已推出數字平台，以整合線上線下信息及資源，將我們的消費者與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆享用我們的服務，並協助我們提供其他服務。有關更多資料，請參閱本文件「業務－信息技術平台」。我們亦預期透過使用數字平台提高運營效率並降低員工成本。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃開發及推出數字平台。我們亦無法向閣下保證，我們可及時收

## 風險因素

回對數字平台的投資，或者可收回投資，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續了解消費者需求和偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式和消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品和服務趨勢。推出新產品和服務或其進入新市場，可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證消費者將有興趣使用現時或將會通過我們的數字平台提供的產品及服務。倘消費者無法獲得滿足其需要的資料，或倘其獲得的資料屬不正確或過時，彼等可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能會減少使用我們的數字平台，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們亦可能會遇到技術問題、安全問題以及後勤問題導致我們的在線平台無法正常運作以及我們的用戶無法獲得所需的產品和服務。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或用戶委聘工作減少，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 我們面臨與使用第三方在線支付平台有關的風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於在線支付或第三方支付平台。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全處理、儲存及傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在線支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們處理業務運營所得收入的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在線支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策以規管第三方在線支付平台的使用，這可能會增加我們的合規及運營成本。

---

## 風險因素

---

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。我們依賴信息技術系統以向客戶提供民生服務及維持質量控制，包括收集及管理客戶詢問、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進、開展及記錄有關服務問題的內部評估及設備設施檢查維護。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算器病毒、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信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，並可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理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重大不利影響。

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。

於日常業務過程中，我們可收集、存儲及處理客戶、我們管理的物業的住戶或訪客的私人及其他敏感數據，包括姓名、地址、電話號碼、生物識別數據、購買行為及其他資料。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。近年來，客戶對數據安全及信息隱私重要性的認識有所提高，倘發生此類事件，彼等可能會不再信任服務供應商。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存取我們的數據或客戶的數據。

---

## 風險因素

---

雖然我們已採取措施保護我們可存取的機密信息，但我們的安全措施可能仍有漏洞。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或補救措施。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信息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。

中國有關網絡安全的法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行涉及重大不確定因素，且中國政府部門可能於日後頒佈新的法律及法規來監管該領域，從而可能在合規方面花費高昂。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，或我們在收集、使用或披露個人信息或其他隱私相關事宜方面的行為受到公眾關注，即使並不成立，我們的聲譽及品牌形象仍可能會受到嚴重損害，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。**

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等的專業技能及業內備受推崇的地位將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，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。此外，我們業務的未來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）。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的發展將受到限制且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層－董事會」。

**我們可能無法取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。**

我們須取得許可證、牌照、證書及備案等形式的政府批文後方可提供若干服務，如漫生活移動應用程序所需的「非經營性互聯網信息服務」備案及食堂服務所需相關許可證。有關更多資料，請參閱本文件「業務－證書、牌照及許可證」。通常只有在滿足若干條件後方可獲發或重續該等許可證、牌照、證書及備案。我們無法向閣下保證我



## 風險因素

們將不會在滿足該等條件方面遇到障礙，以致可能延遲或導致無法取得或重續所需政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證該等新政策將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意料之外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，或者能夠克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務經營停滯或甚至關閉，並可能對我們的業務經營、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國電子商務業務的快速增長可能對實體店的運營產生負面影響，其或會影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速增長，消費者的購物習慣可能會發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪實體店，其可能會導致我們經營的商務物業的客流量減少，進而可能對租戶的業務及財務狀況產生負面影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店舖。倘發生該等不利變動，我們無法向閣下保證我們能夠維持過往的收入及利潤增長率，或保持盈利。

我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損。

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。於2018年、2019年及2020年，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費總額除以同期我們有權收取的物業管理費總額計算）分別為93.3%、94.6%及96.3%。請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的描述－收入－物業管理服務收入」。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，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繳率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.8百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請

---

## 風險因素

---

參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目概述－資產－貿易應收款項」。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。**

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動並預期日後繼續經歷該等季節性波動，主要是因為業主、租戶及住戶傾向於在下半年（特別是臨近年末）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在整個年度內增加，並於年底（當業主、租戶及住戶清償其結欠的物業管理費結餘時）減少。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動令我們須謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。若無法確保流動資金充足，則可能妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**我們使用租賃物業的權利可能被第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，導致我們的業務運營中斷及受懲罰。**

我們自第三方租用若干物業，主要作為辦公室物業或員工宿舍予以轉租或使用。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到六項物業的充分或有效業權證明或其他業權文件。任何有關我們所佔用物業的業權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用有關物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。如果由於第三方或政府提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷費用。任何搬遷均可能導致業務運營中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

---

## 風險因素

---

我們部分租賃協議尚未向相關政府機構登記，因此我們可能被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們並無按照中國法律及法規的規定向當地房屋行政部門提呈26份物業租賃協議備案，主要由於相關業主不合作及欠缺業權證明所致。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30天內向相關政府機構提呈租賃協議備案。如無提呈備案，有關政府機構可以要求各方於指定時限內提呈備案，否則可就每份未妥善備案的協議向我們施加人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租約的出租人需向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明）以完成行政備案。無法保證我們的租賃物業出租人將於完成備案的過程中合作。倘若我們無法於相關政府機構規定的期限內完成行政備案，而相關政府部門裁定我們須為所有相關租賃協議未能完成行政備案負責，我們可能被判罰款。請參閱本文件的「業務－物業」。

我們可能無法收回以酬金制方式代表管理物業的業主及住戶支付的所有款項。

於2018年、2019年及2020年，我們按酬金制提供物業管理服務分部物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務分部物業管理服務收入的1.7%、2.0%及0.8%。當我們訂約按酬金制管理物業時，我們實質上擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目積累的營運資金不足以支付該項目就安排提供物業管理服務分部物業管理服務所產生的開支，則該差額被確認為可能發生減值的其他應收款項。管理層對我們能否代表住戶支付款項作出估計。對於管理層認為可能無法在合理時間內收回的餘額，我們將該餘額列作貿易應收款項減值予以撇銷。

儘管管理層根據現時獲提供的資料作出估計，該等估計可能不準確。倘若實際可收回率低於預期，或根據新資料我們過往計提的壞賬撥備不足，我們可能需要計提額外壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的保險未必充分保障且未必保障我們於一般運營過程中產生的損失及責任。

我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要為(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害所投的財產險。我們無法保證我們的保險保障範圍將足以或可供涵蓋我們在一般業務過程中可能產生的損害、責任及損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或民眾騷亂而蒙受的損失。如果我們被裁定須為任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法提供，我們可能需要承擔重大費用及改變資源用途，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修及維護服務可能涉及處理工具及機器，其中存在固有職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理及商業運營服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

有關我們遞延稅項資產可收回性的不確定性可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣7.4百萬元，主要涉及資產及負債以及稅項虧損的會計準則及稅務基準之間的暫時差額。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、會計估計及判斷－遞延稅項資產」及附錄一會計師報告附註2。

遞延稅項資產的確認以將有未來應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額為限。此舉需要就若干交易的稅務處理方法作出重大判斷，亦須評估是否有充足未來應課稅溢

---

## 風險因素

---

利用以收回遞延稅項資產的可能性。我們無法保證能否收回遞延稅項資產或預測遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，這可能對我們的未來財務狀況產生不利影響。

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

我們已建立風險管理及內部控制系統，包括我們認為對業務持續取得成功作出貢獻的政策及程序。請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證將能時刻以及時有效方式偵測及防範僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他），如盜竊、破壞及賄賂等，並採取相應的補救措施。

儘管我們對任何該等人士的行為所能施加的控制有限，我們可能被視為對他們的行為至少負上部分合約或侵權責任。我們可能在訴訟或其他行政或調查程序中成為被告人或共同被告人，而被裁定須為客戶或第三方蒙受的傷害或毀壞負責。倘若我們無法向涉及的僱員、分包商或第三方收回相關費用，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦可能面對負面新聞，導致我們的聲譽及品牌價值受損。

我們在一般運營過程中可能不時涉及法律及其他爭議和申索。

我們向物業開發商、業主及居民提供物業管理服務時可能不時涉及與他們有關的爭議及申索。如果他們不滿意我們所提供的服務也可能出現爭議情況。此外，倘若業主認為我們的服務不符合我們的合約服務標準，業主可能對我們採取法律行動。另外，我們可能不時涉及與其他業務參與者（包括第三方分包商、供應商及僱員）或到訪我們在管物業時受傷或遭受損害的其他第三方有關的爭議及申索。所有該等爭議及申索均可能引致法律或其他訴訟程序，或引致對我們的負面報導，令我們聲譽受損、承擔重大費用以及分散資源及管理層對我們業務活動的專注力。任何該等爭議、申索或程序對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未能保護知識產權可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

我們的知識產權是我們重要的業務資產，對我們的客戶忠誠度及未來增長至關重要。我們的業務成功在一定程度上取決於我們持續使用商號及商標以提高品牌知名度及開發業務品牌的能力。未經授權複製或侵權使用我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值以及市場聲譽及競爭優勢。未經授權第三方使用我們知識產權的方式可能損害我們的聲譽及品牌，例如提供較低標準的服務或以不良方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序、合約條文及法定註冊等措施保護我們的知識產權。然而，我們無法保證有關措施能提供全面保障。監察未經授權使用專有資料可以相當困難及昂貴。此外，中國的知識產權法律及法規相較大多數發達國家仍未成熟，故此在中國規管知識產權的法律的執行、範圍和效力尚不確定且仍在不斷演變，對我們可能造成重大風險。倘若我們無法偵測未經授權使用或採取適當步驟執行我們的知識產權，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能造成重大不利影響。

第三方可能針對我們提出可能侵犯其知識產權的申索。

我們可能不時於一般業務過程中被競爭對手或第三方聲稱知識產權被侵權而提出申索。任何有關此方面針對我們提出的任何申索或法律程序，不論理據是否充分，均會產生重大費用及轉移資金資源和管理層的專注力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付大額賠償或向第三方徵求許可並按不利條款支付持續專利費用。此外，無論我們是否勝訴，在現有及潛在客戶眼中和行業內，知識產權爭議可能會損害我們的品牌價值及聲譽。

---

## 風險因素

---

我們可能因未能符合任何環保、健康及安全的國家標準而遭罰款。

我們須遵守廣泛且越來越嚴格的環保、健康及勞工安全法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規或法令會被罰款。此外，人們對環保、健康及勞工安全問題的認識日益增長，故此我們預期有時候需要符合高於強制性要求的標準。我們無法保證日後不會施加更為嚴格的環保、健康及勞工安全的規定或標準。我們無法保證我們的程序及培訓將完全有效地符合所有相關環保及安全要求。倘若我們未能遵守現有或日後的環保、健康及勞工安全法律及法規或無法符合公眾對相關事宜的期望，我們的聲譽可能受損或者我們可能需要受罰或支付罰款或採取補救措施，且我們的業務可能暫停，任何該等情況對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能造成重大不利影響。

自然災害、戰爭、疫症及其他災害可能影響中國的全國及區域經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。在我們控制範圍以外的自然災害、疫症及其他天災對中國的經濟、基礎設施及人民生活可能產生不利影響。中國部分地區，包括我們經營所在的城市，受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災、或嚴重急性呼吸系統綜合症（或SARS）、H5N1禽流感、人類豬型流感（又稱甲型流感（H1N1））、或最近期的COVID-19大流行等疫情的威脅。請參閱「與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營可能受COVID-19大流行的影響」。過往發生的疫情，視乎其規模而定，對中國的全國及地方經濟已造成不同程度的影響。因SARS再次發生或爆發任何其他疫情（如現時持續的COVID-19大流行）而引發中國另一次公共衛生危機，尤其在我們經營業務的城市，可能導致我們的運營嚴重中斷。此外，爆發傳染病可能影響投資氣氛及導致全球資本市場劇烈波動或對中國及其他經濟體產生不利影響。有關爆發已經導致旅遊及公共運輸受到限制及工作場所長期關閉，對全球經濟可能造成重大不利影響。金融市場、中國經濟或區域經濟因該等事件或事態發展而出現的任何重大變動，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的業務受到影響行業及整體經濟狀況的多項因素顯著影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績現時及將會繼續取決於影響物業管理行業、房地產業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分非我們所能控制。例如，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導致新的物業開發項目減少，或我們在管社區內住戶的購買力下降，進而導致對我們物業管理服務分部下物業管理服務及增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到重大不利影響。

此外，世界經濟及金融市場前景仍不明朗。在歐洲，部分國家正面對主權債務再融資困難。在美國，失業率仍然相對偏高。在亞洲及其他新興市場，部分國家因自由貨幣政策或外資過度流入及流出（或兩者皆是）而預期通脹壓力上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪已導致經濟不穩定及不明朗。在英國，其於2016年6月舉行全民公投決定脫離或保留歐盟成員國地位，結果贊成英國脫離歐盟（英國脫歐）。繼2019年10月英國與歐盟簽署脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐盟。英國與歐盟貿易協議包含有關共同生活、工作和貿易的新規則，並已於2020年12月31日生效。鑑於並無先例及談判存在不明朗因素，英國脫歐的影響仍不確定，故英國脫歐已經及可能繼續造成負面經濟影響及增加全球市場的波動。

全球經濟放緩及金融市場動盪衍生的上述及其他問題，已對業主及潛在物業買方造成不利影響及可能繼續產生不利影響，從而可能導致對我們服務的整體需求下降及價格下跌。此外，全球金融市場任何進一步收緊流動資金的行動可能對我們的流動資金產生負面影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動盪危機持續，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。



---

## 風險因素

---

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施。

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受中國相關監管部門的監管及監督。有關更多詳情，請參閱「一 我們受限於中國政府指導價格，其可能會對我們的定價能力及盈利能力造成負面影響」。

此外，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。我們於往績記錄期從物業管理服務分部中產生相當一部分收入。我們的物業管理服務分部表現主要取決於我們管理的總樓面面積及物業項目的數目。因此，我們的物業管理服務分部的增長，現時及將可能繼續受到中國政府的房地產法規所影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件的「監管概覽」。中國政府過去持續出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並透過實行行業政策及其他經濟措施（如控制物業發展的土地供應、外匯管制、房地產融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。具體而言，中國政府日後可能推出其他措施或實施更多嚴謹的措施，例如：有見控制增加房地產行業的債務水平就若干債券比例設立上限。可能實施的該等舉措或措施一旦落實，可能進一步限制物業開發商取得資金並減慢房地產行業整體增長及物業開發商（包括新希望房地產集團）的擴展，繼而對物業管理行業的增長及我們這般的物業管理公司管理的新物業供應造成負面影響。極端情況是新希望房地產集團遭遇財務困難導致項目延遲完成，在管樓面面積增長將會受影響，繼而會對我們物業管理服務及其他服務的增長造成不利影響。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導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住的住戶或租戶的購買力下降，從而導致對我們服務的需求及我們的收益減少。因此，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

---

我們須遵守有關監管事宜、環境、社會及管治和公開披露方面的不斷變化法律及法規，並增加了我們的不合規成本及風險。

我們現時或日後將須遵守各規管機構的規則及法規，包括如果我們成為公眾公司，聯交所及證監會的規則及法規，旨在保護投資者及監管公開買賣證券的公司，以及中國和開曼群島各監管機構的規則及法規，以及適用法律下的新增及不斷演變的監管措施。我們遵守新增及不斷變化的法律及法規的努力，已經導致及很可能繼續導致一般及行政開支增加，以及管理層的時間和專注力從收入產生活動分散至合規活動方面。

此外，由於該等法律、法規及標準受不同詮釋規限，其實際應用情況將因應新指引出台隨時間而演變。此演變可能導致合規事宜一直存在不確定性及持續更新我們的披露及管治常規所必需的額外成本。倘若我們未能回應及遵守這些法規及任何隨後變化，我們可能受罰並使我們的業務受損。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能造成影響。

我們的主要業務、資產及業務營運位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受限於中國的經濟、政治、社會及法律條件。中國經濟在多方面與大部分發達國家有別，包括(其中包括)架構、政府干預程度、發展水平、增長率、外匯監管及資源分配等。

中國在過去四十年間持續轉型。雖然中國經濟總體顯著增長，但在地理上和經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟，並指導資產配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如：我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適

---

## 風險因素

---

用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動帶來不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性質，預計會不時修改。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況出現變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次調低中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心中國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性及波動。2018年及2019年，美國政府在特朗普總統的領導下，對合共價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。中國政府對合共價值1,850億美元的美國產品加徵關稅作為報復。此外，2019年美國政府限制若干中國技術公司出口若干敏感性美國產品。中國政府同年就美國進口關稅向世界貿易組織作出投訴。貿易戰對全球市場造成重大不確定性及波動。於2020年1月15日，美中政府簽訂美中經濟貿易協議（「第一期協議」）。簽訂第一期協議後，中國政府及美國政府採取具體措施將來自其他國家的進口貨物排除在附加關稅之外。兩國政府會否遵守第一期協議，並成功減輕兩國之間的貿易角力還須待觀察，而貿易戰對中國經濟及房地產行業的長期影響仍屬不確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。

## 風 險 因 素

根據企業所得稅法，倘我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按25%的稅率繳納稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，將就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」被定義為實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於2013年11月8日、2014年1月29日及2017年12月29日經修訂），其中載列了關於確定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，倘以下所有情況適用：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀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，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。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《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」），該公告於2011年9月1日開始實施並於2015年4月17日、2016年6月28日和2018年6月15日修訂，其中規定確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然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，惟82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居民的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，則可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，惟相關收

---

## 風險因素

---

入與該機構或營業地點並無實際關連)投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣企業所得稅。倘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%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所得稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收入一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協議及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅(倘我們被視為中國居民企業)。倘就轉讓我們的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中國所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協議或安排的股東未必可以享受該等稅收協議或安排下的優惠。

### 政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概覽－有關公司及外商投資的法規」。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債(如有)的能力。

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為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)，則須獲得相關政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資(包括由我們貸款或出資)獲得外匯的能力。

---

## 風險因素

---

派付股息須受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能並無足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的經營未盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（即美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《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》（匯發[2014]37號）（「37號文」）。根據37號文及相關細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局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境外特殊目的公司（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進行的任何境內投資辦理登記。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人

---

## 風險因素

---

股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)，上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有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對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派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，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的部分收購活動制定了較複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購來實現增長。

中國的多項法律法規(包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「安全審查規定」))就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時及複雜的程序及要求。這些程序及要求包括：在某些情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前，須取得地方商務主管部門的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對一些併購交易進行併購控制聲明或安全審查。

---

## 風險因素

---

安全審查規定，外國投資者不得以任何方式實質規避併購安全審查，包括但不限於代持、信託、多層次再投資、租賃、貸款、協定控制、境外交易等方式。倘我們就有關於中國的併購活動被裁定為違反安全審查規定及其他中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，有關監管機構將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括處以罰款、吊銷業務執照及營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或解除活動或轉讓業務。任何該等行動可能引致我們業務經營嚴重中斷及可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，我們或不能通過股權或資產收購、注資或透過任何合約安排成功收購有關公司。我們在某種程度上或會通過收購行業內其他公司來發展業務。遵守有關法規的規定以完成有關交易可能耗時，且任何規定批准程序（包括商務部批准）可能遞延或阻礙我們完成有關交易的能力，因而對我們擴大業務或維持我們的市場份額的能力構成影響。

**中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。**

過去，中國經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。若無中國政府的減緩政策，高通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

**中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。**

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，中國尚未建立



---

## 風險因素

---

一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國境內經濟活動的各個方面，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，現有法律的執行以及基於現有法律訂立的合同的執行仍可能存在不明朗因素或不穩定性，且可能難以有效公正地執行中國法院的判決。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和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

向中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們的所有高級管理人員均居住於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂有規定相互認可和執行民商法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《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》。根據該安排，香港法院根據民商事案件當事人書面管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行針對另一方的有關判決（如該方具有法律行為能力）。同樣，中國法院根據民商事案件當事人書面管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行針對另一方的有關判決（如該方具有法律行為能力）。書面管轄協議是指自本安排生效之日起，各方以書面形式明確約定香港或中國法院為就爭議具有專屬管轄權的法院的協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者亦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

---

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。概無保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或者能夠獲得外部融資。倘若不能做到以上各項，可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

股份過往並無公開市場，且其流通性及市價於[編纂]後可能有波動。

在[編纂]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[編纂]）協商釐定，但可能與股份在[編纂]後的市價相差甚大。

我們已申請批准股份於聯交所上市及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i) 股份定將形成活躍或流動的交易市場；(ii) 若形成了上述交易市場，則該市場在[編纂]完成後將得以維持；或(iii) 股份市價不會跌至低於[編纂]。股份的交投量和成交價亦可能因應（其中包括）下列因素而面臨大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，無論其估計所依據的資料是否準確；
- 投資者對我們的看法及投資環境總體的變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而導致我們在市場喪失知名度；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或關鍵人員流失；

---

## 風險因素

---

- 對我們行業施加限制的法律法規出現變動；
- 我們物業的市場價格波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 我們或我們的競爭對手所採用的定價出現變動；
- 對股份的禁售或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 股份市場的流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

倘我們日後發行額外股份，[編纂]中[編纂]的買家將面臨實時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考調整綜合有形資產淨值的實時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[編纂]的買方可能會就其於[編纂]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，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。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或預期可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來或預期於公開市場大額拋售我們的[編纂]或與[編纂]有關的其他證券，可能會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

---

## 風險因素

---

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因(其中包括)不利市況或於銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或在銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。請參閱「財務資料－股息政策及保留溢利」。

最終控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，最終控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，最終控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。因此，最終控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響。最終控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘最終控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

---

## 風險因素

---

我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，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用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，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，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保障少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於[編纂]定價與買賣之間有數天差距，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，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[編纂]。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間[編纂]我們的股份。股東須承受股份價格可能於[編纂]開始前因不利市況或於[編纂]至[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

---

## 風險因素

---

本文件所載有關中國、中國經濟及相關行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其準確性。

本文件所載有關中國、中國經濟及與我們有關的行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開數據來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與為其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

投資者應細閱整本文件，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媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及申請表格所載資料作出有關我們的投資決定。

本文件前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的風險因素。

---

## 風險因素

---

倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。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，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本文件所載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。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。