

風險因素

[編纂]我們的股份涉及多種風險。閣下決定[編纂]我們的股份前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同本文件所載其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。由於下文及本文件其他章節所述風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是業務持續增長的關鍵。於往績記錄期內，我們主要通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司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公司的往績記錄。我們無法向閣下保證，我們將能夠以條款取得新物業管理服務合同，甚至根本無法取得任何新訂物業管理服務合同。我們的工作可能會受到無法控制因素的阻礙，其中可能包括（其中包括）整體經濟狀況變化、政府法規發展以及物業管理行業供求變化。此外，終止及不重續物業管理服務協議均可能損害我們的聲譽及品牌價值，並削弱我們在市場上的競爭力。

於往績記錄期內，我們於物業開發後期與房地產企業訂立前期物業管理服務合同。此類合同具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由房地產企業轉移至個別業主。截至二〇二〇年九月三十日，我們已簽約管理的22個住宅物業成立了業主委員會，佔我們已簽約管理的住宅物業總數約19.0%。截至同一日期，我們服務合同總在管面積的96.9%及已訂約但尚未交付面積的100.0%沒有固定期限，通常在業主委員會成立及訂立新的物業管理服務合同時到期。有關詳情，請參閱本文件「業務－非商

風險因素

業物業管理及增值服務－我們的非商業物業管理服務合同」。為繼續管理物業，我們可能與業主委員會訂立物業管理服務合同。我們無法向閣下保證業主委員會將與我們訂立物業管理服務合同，而非我們的競爭對手。我們的客戶乃基於質量及成本等參數選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠盡力平衡該等參數。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法向閣下保證將於屆滿後續約。有關合同亦可能被終止。在此情況下，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的非商業物業管理服務合同保留率分別為100.0%、100.0%及99.1%。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同，或根本無法訂立合同。此外，終止及不重續物業管理服務合同均可能損害我們的聲譽，並削弱我們行內競爭力。

我們的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績

於往績記錄期，我們擴展業務及服務。我們的營業收入由截至二〇一八年十二月三十一日止年度的人民幣762.8百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣896.3百萬元，並由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣613.6百萬元增加至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣782.7百萬元。我們尋求不斷擴大我們的現有業務。有關詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及其他因素（如適用）的評估。我們無法向閣下保證，我們的評估將證明為準確，或我們可按計劃增長業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素無法控制，包括（其中包括）：

- 中國及香港總體經濟狀況變化，尤其是兩地各自房地產市場變化；
- 中國及香港可支配個人收入變化；
- 政府法規或政策變更；
- 物業管理服務及增值服務供求變化；
- 我們在內部產生足夠流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓稱職僱員的能力；
- 我們選擇合適第三方分包商及供應商並與彼等合作的能力；

風險因素

- 我們了解提供物業管理服務所在非商業物業及商業物業的客戶需要的能力；
- 我們了解提供商業運營服務所在商業物業的房地產企業需要的能力；
- 我們適應沒有過往經驗的新市場的能力，尤其我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們將服務組合多元化並優化業務組合的能力；
- 我們鞏固現有市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與該等市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎架構的能力。

由於我們的業務戰略會受到不確定因素及風險影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長。如果我們的未來計劃未能取得積極成果，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。

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的員工成本分別佔我們銷售成本總額約53.9%、51.6%及49.9%。我們亦將若干服務（例如保潔及園藝服務）委派予第三方分包商，而截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別為人民幣51.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣50.7百萬元。由於我們的員工及分包成本佔銷售成本的重大部分，我們認為控制並減少員工及分包成本對維持及改善盈利率而言屬至關重要。

風險因素

我們因各種影響因素而面對勞工及分包成本上升壓力，該等因素包括但不限於以下各項：

- **最低工資增加** — 我們經營所在地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到勞工成本以及我們支付第三方分包商的費用。
- **人數增加** — 隨着我們擴大經營，預期物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將繼續增加。我們亦將須挽留及繼續招聘合資格僱員，以滿足不斷增長的人才需求，從而將進一步增加總人數。此外，隨着我們繼續擴大業務規模，對第三方分包商的需求亦將會增加。員工人數增加亦將增加我們的成本，例如與薪金、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。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或改善效率。如果我們未能做到，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本

於往績記錄期內，我們大部分營業收入來自按包幹制收取的物業管理服務。按包幹制，我們每月按每平方米預定的固定包幹價格收取物業管理費，即就我們提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費為固定，並不會隨著我們提供服務過程中產生的實際成本金額而波動。我們將我們向業主或房地產企業收取的全額物業管理費確認為營業收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為服務成本。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 非商業物業管理及增值服務 — 營業收入模式 — 就向非商業物業提供物業管理服務收取的服務費」及「財務資料 — 關鍵會計政策 — 營業收入確認」。

倘若我們在磋商及訂立物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的費用不足以維持我們的盈利率，我們將無權向客戶收取額外費用以彌補不足額。我們亦無法向閣下保證，我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。因此，該等虧損均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，來自我們按包幹制收費的非商業物業管理相關虧損金額分別約人民幣19.4百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣11.4百萬元，分別涉及31個、25個及18個物業。我們產生虧損，主要原因

風險因素

為(i)銷售成本增加，反映我們透過改善我們管理的住宅物業的狀況以及我們物業管理服務的質量，提升客戶滿意度；(ii)我們未能對管理多年的若干住宅物業的物業管理費率作出調整以與成本增幅相稱，這主要歸因於地方政府對前期物業管理服務合同在管項目的住宅物業管理費施加價格管控；及(iii)我們近期承接的住宅物業管理項目產生較高初步成本。

如果我們無法提高物業管理費率以完全支付我們所產生的物業管理成本，我們將尋求採取若干節省成本措施，以減少虧損。然而，我們透過節省成本措施以減輕有關損失的能力可能並不成功，並且我們節省成本的努力可能對我們物業管理服務質量產生負面影響，從而將進一步降低業主向我們支付物業管理費用的意願。

於往績記錄期內，絕大部分來自物業管理服務的營業收入產生自廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業提供服務

於往績記錄期內，我們的大部分服務合同均與廣州越秀及越秀地產及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業管理有關。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，來自向廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業提供物業管理服務產生的營業收入分別佔我們來自物業管理服務的營業收入總額的65.1%、62.9%及66.5%。

由於我們無法控制廣州越秀或越秀地產或其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方的業務戰略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此，廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方的經營或其開發新物業的能力出現任何不利發展，可能影響我們取得新物業管理服務合同的能力。此外，我們無法向閣下保證，我們可於我們與廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的所有物業管理服務合同屆滿時成功續訂。我們無法向閣下保證，如果我們未能續訂有關合同，我們將成功從替代來源取得代替合同，從而及時或以有利條款彌補不足額。儘管我們計劃透過深化與獨立第三方房地產企業合作以擴大業務，但我們無法向閣下保證，我們將能成功如此行事。倘若出現任何以上情況，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

我們委聘第三方分包商履行若干物業管理服務及增值服務，因此面臨相關風險

為符合市場慣例，我們在日常業務過程中將若干非核心服務（例如清潔及園藝服務）委派予第三方分包商。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，分包成本分別為人民幣51.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣50.7百萬元，分別佔我們銷售成本總額的9.1%、8.9%及9.5%。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素選擇分包商。然而，我們無法保證彼等將始終按照我們的期望表現，且我們未必可以如監督自有僱員工作般直接有效地監督分包商的服務。彼等可能採取有違我們或我們客戶指示或要求的行動，或者無法或不願意履行其義務或達到我們的質量標準。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶的投訴或對分包商的行動負責，任何該等情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能使我們面臨訴訟及損害索賠。與現有分包商的合同屆滿時，我們無法向閣下保證，我們將能夠續訂該等合同或及時以商業上合理條款物色合適的取代合同，或根本無法續訂或找到。此外，該等分包商可能有財務困難，或未必取得或及時續訂提供其服務的相關商業許可證或牌照或未能維持穩定合資格勞動團隊或未能覓得合資格勞工的穩定供應，該等分包商的工作流程可能被中斷。工作流程的任何中斷可能導致違反我們與客戶訂立的合同。任何該等事件可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們容易受中國政府有關中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的監管格局變化所影響

我們致力在進行業務運營時遵守物業管理及商業運營服務行業的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於二〇一四年十二月，國家發改委發佈《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」），要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理服務合同的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業管理服務收費的法規」。於二〇一九年八月一日，廣東省發展和改革委員會及廣東省住房城鄉建設廳頒佈的《關於進一步規範物業服務收費的通知》（粵發改價格[2019]2897號）生效。物業管理服務的價格應由物業管理公司與業主透過協商在政府指導價範圍內釐定，不再報當地發展改革部門備案。根據該通知，我們預期住宅物業的價格管制會放寬。然而，在我們經營所在的其他省份，我們住宅物業的物業管理費將繼續受到價格管制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知；而我們的商業物業管理費則不受價

風險因素

格管制。我們無法向閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的盈利率可能會隨著勞工、分包及其他成本增加而下降，而我們相應提升管理費的能力受相關規章及法規所限制。我們無法向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效應對該等變化，或者我們能夠將任何額外成本轉嫁給客戶。中國政府亦可能會較出乎意料頒佈與本行業其他方面有關的新法律法規。這可能使我們的合規及運營成本增加，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的前景可能會受到COVID-19或其他不利公共衛生事態發展的不利影響

於二〇二〇年，COVID-19在中國以及全球傳播。COVID-19爆發（其中包括）危及中國許多民眾的健康，導致許多確診病例及死亡個案，並嚴重干擾中國及全球經濟。為遏制COVID-19疫情，中國政府已採取一系列持續措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令及管控新的及現有的房地產開發工地及隔離受影響地區的開工時間表。該等措施可能會嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，連同主要行業的業務中斷，均可能會對中國的整體商業情緒及環境產生重大不利影響，繼而可能導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何收縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，COVID-19或任何其他不利公共衛生的事態發展，很可能會對中國人民的生活及經濟造成不利影響，進而可能對中國房地產市場產生不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及／或負面商業情緒可能對物業管理服務市場產生間接影響，且我們的業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。例如，該等事件可能會干擾我們的業務運營，並導致我們暫時停工以及業務運營所需勞工及分包服務短缺，以及交由我們後續提供物業管理及其他服務的項目建設、銷售及交付延遲。此外，倘我們的任何僱員或分包服務員工疑似感染或已感染流行病，則可能會對我們的運營造成不利影響或干

風險因素

擾，原因是我們可能須隔離部分或全部員工以及分包員工，對建築物或場所消毒，甚或縮減規模或關閉我們的部分業務，以防止疾病傳播。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能會影響我們客戶、供應商及其他合作夥伴的財務狀況或（視情況而定）業務運營，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們尚不確定COVID-19疫情會於何時得到完全遏制，我們亦無法預測其影響是短期、反覆發生還是持久的。如無法有效遏制COVID-19疫情或任何類似的不利公共衛生事態發展，則我們的業務運營及財務狀況可能會受重大不利影響，這或會使我們無法按計劃實現未來增長。有關COVID-19爆發對我們業務影響的詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

我們容易受中國房地產行業監管格局變化所影響

由於我們是物業管理服務及商業運營服務供應商，因此我們的增長潛力將繼續並很可能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。其中包括，中國政府可能減少物業開發的土地供應，對跨境投融資實施外匯限制，並限制外商投資。該等政策乃用於抑制房地產過熱或投機，並可能減少整體對房地產的市場需求。倘若該等政策減慢中國房地產發展的整體增長，我們可能面臨物業管理服務及商業運營服務市場的增長放緩，從而限制我們擴張業務的潛力及努力。

倘若我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在取得時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及持有我們業務經營的牌照、許可證及證書等形式的政府批文，該等批文通常在滿足若干條件後方會發出或續簽。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業服務企業資質的法規」。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營的一切必要政府批文所需條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法取得及／或續簽。此外，我們預期中國政府將不時就有關政府批文的發出或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我

風險因素

們將能夠及時適應並滿足該等新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法取得及／或續簽。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、合規成本增加及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們易受大灣區的不利監管及經濟發展影響

截至二〇二〇年九月三十日，我們的地理覆蓋18個城市，當中六個位於大灣區。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們產生自大灣區的營業收入分別佔營業收入總額約85.4%、84.1%及82.5%。因此，大灣區可能抑制我們服務需求或價格的任何不利監管及經濟發展或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難

作為擴張計劃一部分，我們計劃持續評估收購或投資住宅及公共物業管理服務提供商、商業物業管理及運營服務提供商及提供物業管理相關服務的公司的機會。然而，無對保證我們將能夠識別合適機會。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債、無法實現預期目標、裨益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。即使我們設法物色到合適機會，我們未必能夠按照有利條款或可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。未能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造成重大不利影響。

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；
- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升營業收入機會；

風險因素

- 承擔被收購公司債務及負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層注意力。

此外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務、分散管理層及僱員注意力或增加我們的開支，出現任何該等情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭

根據中指研究院的資料，物業管理服務行業競爭激烈且高度分散，而商業運營服務行業在中國亦是競爭激烈。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽」。我們的競爭對手包括以全國、地區及本地規模運營的物業管理服務提供商，比我們擁有較強資本資源、較長經營歷史、更佳往績記錄、品牌或名稱知名度更廣、地區及本地市場專門知識更豐富以及更多財務、技術、營銷及公關資源。該等服務提供者可能比我們在競爭客戶、融資、熟練管理及勞工資源方面更具優勢。彼等亦可投放更多資源開發、擴張及宣傳其物業管理服務。此外，房地產企業可能成立其自有內部物業管理服務公司或聘用其聯屬服務提供商。有關發展可能導致商機及客戶減少，因為市場上願意為我們轉介業務的房地產企業將會減少。由於競爭對手可能尋求效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續演變及令我們從其他服務提供商中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。隨著競爭壓力加劇，我們的客戶可能於現有服務合同屆滿後選擇與我們的競爭對手合作，且我們不太可能成功取得新服務合同。

此外，積極參與競爭可能迫使我們降低物業管理服務價格，而競爭壓力可能迫使我們進一步提升服務質量，從而不斷增加我們的服務成本。我們無法向閣下保證，我們能將額外成本轉嫁予客戶。未能有效競爭可能蠶蝕盈利率及市場份額，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

風險因素

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項

於往績記錄期，來自提供物業管理服務的營業收入總額的若干部分乃按酬金制收取。於我們按酬金制訂約管理物業時，我們基本上擔任業主的代理人。就有關住宅物業而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且通過我們的財務部結算經管理處進行的所有交易。倘一處物業的營運資金結餘不足以支付管理處於安排物業管理服務時產生的開支，我們或將差額確認為應收款項，並於我們的賬戶中進行減值。因此，我們按酬金制管理的物業應收款項或產生減值虧損。

我們的管理層對管理處是否有能力代表住戶償付款項作出估計。為此，其使用基於我們當時可用的資料的估計及假設，如果已知出現新資料，須進行調整。公開可用的資料亦有限。倘實際可收回率低於初步所預期，或鑒於新資料致使我們的壞賬撥備不足，我們或須增加撥備，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。

我們未必能向客戶收取服務費，因此可能產生應收款項減值虧損

我們在向客戶收取服務費時可能會遇到困難，例如向業主及住戶收取物業管理費。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法保證該等措施將會奏效。此外，在接受新委聘之前，我們可能評估該等物業的物業管理費歷史可收回性。然而，我們無法向閣下保證，有關評估可使我們能夠準確預測我們未來的物業管理費收費率。此外，儘管於往績記錄期內，大部分物業管理費乃透過銀行轉賬等非現金方式支付予我們，但若干業主及住戶可能選擇以現金支付其物業管理費，這可能為我們帶來現金管理風險。

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，我們應收款項減值撥備結餘分別為人民幣18.6百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣24.4百萬元。雖然我們的管理層估計及有關假設是根據我們於釐定撥備時的可得資料作出，但若已知道新資料，則可能須要調整有關估計或假設。倘實際可收回性低於預期，或應收款項過往減值撥備因任何新資料導致不足，我們可能須要作出更多有關減值撥備，繼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。

風險因素

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能會變更或終止

於往績記錄期，我們若干附屬公司享受優惠稅務待遇。我們部分附屬公司符合「小型微利企業」的標準並自二〇〇八年一月一日起按20%減免稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日止，「小型微利企業」有權享有根據兩級所得稅率制度計算的優惠所得稅率。在兩級所得稅率制度下，合資格實體的首人民幣1百萬元應納稅所得按5%計稅，應納稅所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的部分則按10%計稅。我們的附屬公司廣州市悅冠智能科技有限公司自二〇一九年起連續三年被認定為「高新技術企業」，並可於滿足一定資質要求下延續，因此截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年九月三十日止九個月按企業所得稅稅率15%納稅。有關詳情，請參閱「財務資料－合併損益表若干組成部分的說明－所得稅開支」。無法保證優惠稅務政策不會改變，或我們享有或有權享受的任何優惠稅務待遇不會終止。倘優惠稅務待遇有任何變動或終止，我們的稅務支出或任何其他相關稅項負債的增加可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們若干住宅物業管理服務合同可能未經過招投標程序就已獲得

根據適用中國法律法規及相關地方機關的要求，物業管理公司在與房地產企業訂立住宅物業的前期物業管理服務合同前需進行招投標程序。截至最後實際可行日期，36個住宅物業管理項目並非經招投標程序獲得。為上述前期物業管理服務合同揀選物業管理服務提供商時並無經招投標程序並非我們所造成，而是相關房地產企業所造成。根據相關中國法律及法規，房地產企業須通過招標程序委聘物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。據我們的中國法律顧問告知，中國並無具體的法律法規訂明對物業管理服務提供商未通過招投標程序訂立前期管理服務合同作出行政處罰。然而，倘當地政府要求相關房地產企業在規定的時間內進行整改，則相關房地產企業可能須要組織招投標程序，以為其開發的項目揀選物業管理服務提供商。倘我們未能中標，我們未必繼續為相關項目提供物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到不利影響。

風險因素

我們的業務受香港的經濟及政治風險影響

我們的部分業務於香港進行，且我們的部分資產位於香港。於香港進行業務涉及若干通常與在中國營運無關的風險，包括與香港的政治、經濟及社會狀況變動、香港政府政策變動、香港法律或法規或其詮釋變動、外匯管制規例變動、利率變動以及稅率或徵稅方法變動有關的風險。我們於香港的營運受規管於香港營運的公司的法律及政策變動風險影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為相關風險

我們面臨僱員、分包商、客戶或其他第三方(有意或無意)干犯欺詐、疏忽或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證，我們的風險管理及內部控制系統將始終使我們及時有效發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為並就有關行為作出補救措施。

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合同或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、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遭受重大不利影響。有關不當行為亦可能為本集團招致負面報道，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們的僱員及第三方分包商可能於提供物業管理服務的日常過程中遭受工傷

我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的第三方分包商進行維修及保養服務可能涉及工具及機械操作，存在固有的職業意外風險。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所受傷害而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並須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、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

對我們管理的物業公共區域的損壞可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響

我們管理物業的公共區域可能會因為超出我們控制範圍的事件而受到損壞。該等事件包括(其中包括)自然災害、事故或蓄意損壞等。倘損壞是由地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或蓄意傷害造成，則所造成損壞可能會是重大而廣泛。儘管根據中國法律，住宅小區必須設立一個專項基金，以支付公共區域的維修及保養費用，我們無法向閣下保證有關基金將足夠。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方，屆時我們須要分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。倘支付所有涉及費用所必需的專項資金不足額，我們可能必須先用本身資源補償差額並修復損壞，然後再嘗試向業主、房地產企業及居民收取不足額。倘我們的嘗試不成功，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。鑒於我們計劃繼續擴展業務，發生有關事件的可能性可能會隨著我們管理的物業數目增加及我們的地理覆蓋範圍擴大而成比例上升。此外，我們可能會擴展到地理位置上易受自然災害影響的市場，因而可能會增加我們管理的物業公共區域受到損壞的可能性。

可能會出現關於我們及第三方的負面報道

關於我們、我們的聯屬公司、品牌、管理層、我們管理的物業及我們業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能會以評論形式出現在網絡帖子及其他社交媒體渠道和媒體來源，且我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，假若我們的客戶認為我們的服務質素達不到他們的期望，他們可能會在微博及微信等社交媒體平台上散佈負面評論。我們的第三方分包商亦可能因各種原因(如客戶對其服務質素的投訴)成為負面報道的對象。發生該等負面報道事件可能會損害我們的聲譽，亦可能失去客戶的信心。從長遠來看，此會影響我們日後吸引及留住新客戶和僱員的能力，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及留住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

風險因素

如，我們的董事長林峰先生在房地產行業擁有逾20年經驗及我們的行政總裁吳煒先生自二〇一七年以來一直負責我們的整體管理、制定和實施業務戰略。我們相信，彼等對本行業、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。有關董事及高級管理層詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。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成立競爭性企業，則我們或將無法估計該等損害程度及賠償。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，對業務戰略的實施造成重大不利影響。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留住合資格人員，包括公司管理及物業管理人員。如我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的客戶可能無法接納我們的市場定位及管理諮詢服務

我們竭盡所能提高準確評估市場需求及競爭地位的能力，以及加強我們的市場定位及管理諮詢能力。然而，這些努力可能不會成功，而我們的客戶可能無法接納我們的市場定位及管理諮詢服務。因此，未能獲得客戶接納會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能無法協助業主出租部分商業物業並續訂現有租賃

根據我們的商業管理及運營服務分部，我們就部分商業物業提供租戶招攬服務，從中我們可幫助找到租戶。然而，我們未必能協助房地產企業或業主將其所有物業出租給適當的租戶組合。此外，當我們管理的現有物業租約屆滿時，我們可能無法協助房地產企業或業主以有利條款重續該等租約，甚或不能重續。倘我們無法將該等物業出租給租戶，我們可能無法向房地產企業或業主收取服務費及／或管理費，我們來自商業管理及運營服務的營業收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們可能會不時牽涉日常營運中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與我們向其提供物業管理服務的房地產企業、業主或住戶等各方的糾紛及面臨彼等提出的申索。倘若彼等對我們的服務質素不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘若彼等認為我們的服務與服務合同所載規定的服務標準不一致，則可能

風險因素

會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時捲入我們日常業務過程中所涉其他各方（包括受傷或受損害的僱員及第三方分包商）之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。所有該等糾紛及申索均可能會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生龐大成本及分散本應用於業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索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。

我們可能無法有效保護知識產權

我們依靠我們的商號及商標建立品牌價值及知名度，我們相信此為業務成功及培養客戶忠誠度的關鍵。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標均可能損害我們的品牌價值及知名度。第三方或會以損害我們於物業管理行業聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依靠結合版權、商標及域名註冊保護我們的知識產權。我們無法向閣下保證我們將有足夠的措施保護知識產權，以及我們將能夠及時發現所有挪用或未經授權使用我們的商號及商標的行為，甚至根本無法發現。亦無法保證我們將能在我們採取的任何執法程序中取得成功。保護知識產權的訴訟可能費時、昂貴且會令管理層分散經營注意力。倘未能保護知識產權，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，亦會降低我們的競爭力及市場份額。

任何第三方聲稱可能侵犯其知識產權的申索將對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響

我們在日常業務過程中可能不時成為競爭對手或其他第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論理據是否充分，均可能產生高昂費用以及分散資本資源和管理層注意力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付龐大賠償或向第三方尋求許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在行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到重大不利影響。

風險因素

我們或會遇到信息技術系統故障或中斷

我們依賴信息技術系統以管理若干營運功能。然而，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安保違反及其他與我們的信息技術系統有關的類似事件而導致損壞或干擾。我們可能因復修任何受損的信息技術系統而產生龐大成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露保密資料，可能導致(其中包括)交易錯誤、低效率處理、損失客戶忠誠度及銷售等。我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能因而受到重大不利影響。

未能保護客戶的機密資料及防範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。我們的安保措施可能因員工錯誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而被破壞。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得我們的數據或客戶數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安保措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術經常升級，並且通常在針對目標後方識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分預防措施。任何意外或有意為之的安保漏洞或其他未經授權訪問我們平台可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安保破壞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失責任，面臨耗時及昂貴訴訟以及負面報道。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(由全國人大常委會於二〇一六年十一月七日頒佈、於二〇一七年六月一日生效)(「網絡安全法」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。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，工信部於二〇一三年七月十六日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(其於二〇一三年九月一日生效)，就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作出了規定。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

風險因素

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、員工錯誤、瀆職或其他原因而違反安保措施，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可能會受到嚴重損害，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。

我們的保險保障範圍可能不足以保障我們業務相關風險

我們購買及投購我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。有關我們投購的保單詳情，請參閱本文件「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠保障。此外，中國並無針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行動等事件造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能須要承擔我們的保單保障範圍以外的損失。如我們招致保單保障範圍並無保障的巨大損失及責任，我們可能須承受龐大成本及資源分散，從而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們面對使用第三方線上支付平台的相關風險

我們接受通過多種方法接受付款，包括但不限於通過第三方平台（如微信支付）進行網上付款。通過微信支付進行的交易，涉及在公共網絡傳輸保密資料，如信用卡號碼、個人資料及賬單地址。近年來，在中國第三方平台的使用量大幅增長。然而，我們無法控制第三方平台提供者所採取的安保措施。倘若該等第三方平台的保安及誠信受損，我們處理物業管理服務費的能力可能受到重大不利影響。我們亦可能被視為為未能保障個人資料而承擔部分責任及面對客戶就聲稱的可能責任提出申索賠償。該等法律程序可能損害我們的聲譽及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能頒佈新法律及政策以監管第三方線上支付平台的使用。有關措施可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費。

風險因素

我們可能無法通過我們的應用程序提供令人滿意的服務

我們通過我們的線上平台（例如悅秀會）在線提供若干服務。然而，我們的應用程序仍在不斷演變，且可能會遇到技術問題、安保問題、後勤問題或任何意料之外問題。因此，我們無法向閣下保證其將能夠令人滿意運作，且無法保證業主及住戶將對我們的應用程序反應良好。我們的應用程序表現可能會影響客戶的滿意度，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

如我們無法按中國法規所要求為僱員繳納足夠的社會保險及住房公積金供款，可能會面臨處罰

根據適用中國法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並未為部分僱員全數繳納若干社會保險及住房公積金。於二〇一八年及二〇一九年以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們已就該等潛在負債在匯總損益及其他全面收入表分別計提人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣3.7百萬元的撥備。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被處以人民幣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，相關人民法院可能會責令我們付款。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，相關中國機關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；如我們未能在規定期限前作出該等付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽－中國監管概覽－勞動及社會保險法律監管」。

我們可能會因為未能遵守國家健康及安全標準而被罰款

我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓將完全有效滿足所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運，可能會出現無法滿足有關規定的情況。有關詳情，請參閱本文件「業務－社會、健康、安全及環境事宜」。我們未能遵守相關法律法規，可能會導致罰款、暫停經營、吊銷許可證，在更極端的情況下，可能會對

風險因素

本集團及／或管理層提出刑事訴訟。此外，虛假、無理據或有象徵式責任申索可能會導致負面報道。未能遵守或出現上述情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生重大不利影響。

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔法律責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。此外，我們無法向閣下保證未來不會實施更嚴格的环境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期望，則我們的聲譽可能會受損或我們可能須要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，我們可能因此遭受行政罰款

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期內作出備案，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。

截至最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規於地方房屋管理機關為29份我們所租賃物業的租賃協議備案。據中國法律顧問告知，主管機關可能責令我們整改未作備案，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協議人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。因此，估計我們因未備案該等租賃協議被處以的罰款上限約為人民幣290,000元。

倘主管機關要求我們登記租賃協議，我們可能因未有登記租賃協議被處以罰款，此可能擾亂我們的財務狀況及經營業績。

風險因素

我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義活動或戰爭有關的超出我們控制範圍的風險

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義活動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所處市場的經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。部分該等市場位於中國易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或COVID-19、埃博拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、高致病性亞洲甲型禽流感(H5N1)及甲型禽流感亞型(H7N9)等流行病威脅影響的地區。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義活動亦可能傷及我們的僱員，造成死亡、中斷我們的業務營運，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。任何該等因素及我們無法控制的其他因素可能為整體營商環境帶來不確定性，導致以我們無法預測的方式損害業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響

我們大部分主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。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。於一九七八年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自該時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的期間，中國政府已實施經濟改革措施，以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。中國此改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的營運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，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，增長將會穩定均衡。任何經濟放緩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。

中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務

目前，人民幣無法自由兌換為外幣，且外幣匯兌及匯出須遵受中國外匯法規。我們絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們絕大部分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，或償付其他外幣計值債務(如有)的能力。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易例子包括盈利分派及利息支付。然而，資本項目交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本項目交易例子包括外商直接投資及償還貸款本金。無法保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或償付我們可能擁有的外幣計值債務的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及把握商業機會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，並受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動等因素影響。一九九五年至二〇〇五年七月二十日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自二〇〇五年七月二十一日起，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區間內波動。於二〇一五年十一月三十日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特

風險因素

別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自二〇一六年十月一日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓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。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，且我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

我們大部分營業收入、負債及資產以人民幣計值，而[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率波動均可能對股份應付任何股息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][編纂]或未來為我們營運提供資金進行融資的[編纂]所兌換的人民幣金額減少。反之，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少就股份支付股息或開展其他業務營運可用的現金金額。

中國通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，中國政府不時實行政策控制通脹，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。我們無法向閣下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，而對我們服務的需求可能下降。

我們日後進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂可能會增加我們的借貸成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而流動資金來源乃我們可加以倚賴以便為我們的營運提供資金及於到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且

風險因素

可能需要額外資金以應對業務挑戰。我們無法向閣下保證預期的經營現金流量將足以滿足所有現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資，甚或無法獲得。任何失敗均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。

與中國法律制度有關的不確定性或會限制閣下可獲得的法律保障

中國法律制度的內在不確定性或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的所有業務經營均在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管轄。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的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於公司組織及管治、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，該等法律及法規很多相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此，有關實施及詮釋涉及不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是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發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下受到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，並導致產生巨額費用且分散資源及管理層注意力。

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

根據於二〇〇八年一月一日生效以及於二〇一七年二月二十四日及二〇一八年十二月二十九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。

國家稅務總局於二〇〇九年四月二十二日頒佈《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」）（於二〇一四年一月二十九日經修訂），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)

風險因素

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)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**」)，該公告已於二〇一一年九月一日生效並於二〇一五年六月一日及二〇一六年六月十八日修訂，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。我們大部分董事及高級管理層目前均位於中國；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。

閣下可能須就獲發股息或股份轉讓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條例，取決於中國與閣下居住的司法權區就不同所得稅安排規定而訂立的任何適用稅務條約或類似安排下，對於向非中國居民企業投資者派付的股息，倘該投資者在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所但相關收入與該等業務機構或場所並無實質關連而相關股息源自中國，則一般須按適用稅率10%繳納中國預扣稅。該等投資者轉讓股份變現的任何收益，如有關收益被視為源自中國境內收入，除非條約或類似安排另有規定，否則須按10%中國所得稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，在各情況下，可根據適用稅務條約及中國法律所載獲得任何減免或豁免。

風險因素

雖然我們在中國經營大部分業務營運，並不清楚我們就股份派付的股息或轉讓股份變現的收益會否被視作源自中國境內的收入，以及倘我們被視為中國居民企業，有關股息及收益會否因此而須繳納中國所得稅。如果轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者派付的股息須繳納中國所得稅，則閣下投資於股份的價值可能受到重大不利影響。此外，倘股東居住的司法權區與中國訂有稅務條約或安排，則未必符合資格享有該等稅務條約或安排的優惠。

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二〇一一年八月二十五日頒佈並於二〇一一年九月一日生效的《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。

外國投資者不得以任何方式實質規避安全審查規定，包括但不限於代持、信托、多層次再投資、租賃、貸款、協議控制、境外交易等方式。如我們就於中國的併購活動被發現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、注資或任何合同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。

風險因素

與[編纂]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有所波動

於[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於[編纂]後的市價有很大出入。

我們已申請股份於聯交所[編纂]。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i)將形成股份活躍或[編纂]；或(ii)倘形成相關[編纂]市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份市價將不會跌至[編纂]以下。股份的[編纂]或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 關鍵人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 我們股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

由於[編纂]的[編纂]日期之間相隔數日，[編纂]在開始[編纂]時的價格或會低於[編纂]

預期股份[編纂]將於[編纂]釐定。然而，股份直至交付（預期在[編纂]之後四個營業日）後始會在聯交所開始[編纂]。因此，投資者於該段期間可能無法[編纂]股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（可能會自出售起至開始[編纂]期間出現）導致股份價格可能於開始[編纂]後跌至低於[編纂]的風險。

潛在投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後的每股股份有形資產淨值，因此潛在投資者在[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，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

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或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些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。

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，詳情載於本文件「[編纂]安排及開支—[編纂]—控股股東的承諾」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些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。

風險因素

日後我們可能不會就股份宣派股息

任何宣派股息將由董事會建議作出，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、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資金需求、經濟展望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。

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[編纂]股份的股東一致

緊隨[編纂]後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會約[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、推延或妨礙本公司進行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。

管理層對本公司所收取[編纂][編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式

管理層使用本公司所收取[編纂][編纂]的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資股份，閣下將資金委託予管理層，因而對於我們本次本公司所收取[編纂][編纂]的具體使用，閣下須依賴管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

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、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證這些資料來源的質量及可靠度。這些資料並未由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其或彼等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成效欠佳，或刊載的

風險因素

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，我們無法向閣下保證這些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，投資者應考慮對這些事實、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

本文件載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。本文件中，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」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、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。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。除了根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬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這些前瞻性陳述及資料。

投資者應細閱整份文件，而不應在未經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。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本文件或不準確的資料。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這些資料。因此，我們概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，亦不就本文件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。因此，潛在投資者於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。