

## 風險因素

投資我們的股份涉及各種風險。於投資我們的股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是下文所述的風險及不確定因素。

倘發生以下任何事件，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素並非我們所能控制。該等風險可分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。

### 與我們業務及行業有關的風險

#### 我們的大部分收益來自向朗詩的物業開發項目提供的物業管理服務

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，朗詩獨家開發的物業及朗詩與其他獨立第三方物業開發商共同開發的物業(朗詩未必於該等物業中擁有控股權益)的在管總建築面積為7.6百萬平方米、8.6百萬平方米及10.0百萬平方米，分別佔我們在管建築面積的83.4%、57.1%及57.7%。朗詩運營上或其開發新項目的能力的任何不利發展均可能影響我們獲取新物業管理合同的能力。

我們無法控制朗詩的管理策略以及影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素。我們無法保證朗詩將委聘我們作為其所開發任何物業的物業管理服務提供商，特別是由於相關中國法律法規規定委任物業管理公司一般須經過招標及投標程序。倘我們無法維持我們由朗詩所開發的在管物業數目，我們的經營業績及增長前景或會受到重大不利影響。

我們未必能按計劃實現未來增長，而未能有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的業務在近年錄得迅速增長並有所擴展。我們在管物業的在管總建築面積由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米。我們的收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，並進一步增加至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。

## 風險因素

我們力求透過增加我們在現有市場及新市場訂約管理物業(包括由朗詩獨家開發或其與獨立第三方物業開發商共同開發的物業)的總合約建築面積及數目持續擴展業務。請參閱本文件「業務—我們的策略—多渠道擴大業務規模」一段。

然而，我們的擴展是基於對物業管理服務市場的前瞻性評估。概不保證我們的評估會一直正確或我們可按計劃擴展。我們的增長或會受到多項非我們所能控制的因素影響，例如(i)中國的經濟狀況；(ii)房地產市場的發展情況；(iii)物業管理服務及社區增值服務的供需；(iv)政府規例的變動；及(v)我們能否為增長取得充足融資。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們錄得的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。概不保證我們日後將維持毛利率。於往績記錄期間，我們在不同的服務類型、物業類型及物業來源方面錄得不同水平的毛利率。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。此外，毛利率受下列非我們所能控制的多項因素影響，包括但不限於(i)中國勞工及分包成本的不斷增加；(ii)承接新物業管理項目時採購物資及培訓新員工產生的額外成本；(iii)因(其中包括)物業的地理位置及狀況以及根據當地法律法規進行的價格控制致使難以籌集物業管理費；(iv)我們的業務組合轉變為毛利率較低的服務；及(v)我們的物業管理組合轉變為毛利率較低的物業。展望未來，倘與過往經營業績相比，我們無法維持毛利率或保持相同的毛利率增長率，則未來增長可能不會按計劃實現，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。

我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，該等市場可能與我們已立足的市場間存在重大差異。我們未必會如於已立足的市場般與當地分包商、供應商及其他業務夥伴建立起關係。我們在新市場未必能夠如於已立足的市場般利用商譽，亦可能面臨來自可能比我們擁有更多資源及經驗的當地物業管理服務提供商的激烈競爭。

為完成策略及管理營運的未來增長，我們將須提高服務質量、提升營運及財務系統並聘用、培訓、留聘及管理日漸擴大的僱員基礎。我們亦將需維持及擴展與客戶、分包商、供應商、業務夥伴及其他第三方的關係。

## 風險因素

甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後能夠取得新物業管理合同。倘我們未能按計劃擴展或有效管理未來增長，我們未必能夠把握市場機遇，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能維持歷史增長率，且我們於往績記錄期間的經營業績未必可作為未來財務表現的指標**

我們過往的盈利能力經歷快速增長。收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元上升39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，並進一步上升38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。毛利由二零一八財年的人民幣82.7百萬元上升22.2%至二零一九財年的人民幣101.1百萬元，並進一步上升59.0%至二零二零財年的人民幣160.7百萬元。純利亦由二零一八財年的人民幣31.0百萬元上升10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元，並進一步上升91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。於往績記錄期間，毛利率為26.7%、23.4%及26.7%，而純利率則為10.0%、7.9%及10.9%。

毛利率主要受我們收取的平均服務費以及提供該等服務的銷售及服務成本影響，均取決於非我們所能控制的因素。此外，毛利率根據服務類型、物業類型及物業來源而變化。於往績記錄期間，我們的非業主增值服務及社區增值服務較物業管理服務有相對較高的毛利率。就物業管理服務而言，於往績記錄期間，我們一般從非住宅物業(與住宅物業相比)及從朗詩開發的物業及共同開發的物業(與獨立第三方物業開發商開發的物業相比)錄得較高的毛利率。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—毛利及毛利率」一節。

儘管我們致力於維持毛利率，但無法向閣下保證我們日後能夠達致於往績記錄期間錄得的毛利率，因其受非我們所能控制的多項因素影響。例如，我們的毛利率可能會受到下列因素的不利影響，其中包括，(i)中國勞工及分包成本的不斷增加；(ii)承接新物業管理項目時採購物資及培訓新員工產生的額外成本；(iii)因(其中包括)物業的地理位置及狀況以及根據當地法律法規進行的價格控制致使難以籌集物業管理費；(iv)我們的業務組合轉變為毛利率較低的服務；及(v)我們的物業管理組合轉變為毛利率較低的物業。因此，概不保證我們日後將維持毛利率或保持相同的毛利率增長率。

## 風險因素

此外，概不保證我們日後將繼續能夠增加物業管理合同的數目或在管建築面積，亦不保證我們的業務發展日後將能夠取得成功。此外，我們將繼續面臨有關勞工及分包成本日益上漲以及僱員及商機競爭激烈等多項挑戰。非我們所能控制的監管、經濟或其他因素不斷變動引起的影響亦可能對我們的業務造成重大不利影響。因此，投資者不應依賴過往經營業績以預測我們未來的財務表現。

**倘我們的前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們物業管理服務的收益為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣409.8百萬元，分別佔總收益的63.8%、68.6%及68.2%。我們主要根據與物業開發商訂立的前期物業管理合同或與業主委員會訂立的物業管理合同提供物業管理服務。

我們的前期物業管理合同屬過渡性質，以便將物業的法律及實際控制權由物業開發商移交至業主。有關前期物業管理合同一般於業主委員會成立及訂立新物業管理合同時屆滿。概不保證相關業主委員會將會決定與我們(而非其他物業管理公司)訂立物業管理合同。一旦業主委員會與其他公司訂立物業管理合同，我們的前期物業管理合同將自動終止。

就我們的物業管理合同而言，若干該等合同設有固定期限且需於屆滿時重續。概不保證該等合同不會於屆滿前因故終止或於屆滿時獲重續。由於合同終止及不獲重續均可能會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會受到重大不利影響。倘合同遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的發展，部分取決於我們於物業管理服務下所管理的社區數目。因此，前期物業管理合同或物業管理合同遭終止或不獲重續亦可能對社區增值服務的表現造成不利影響。

## 風險因素

倘我們未能控制以包幹制履行物業管理服務的成本，我們或會蒙受損失且利潤率或會下降

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們所有來自物業管理服務的收益均以包幹制計算。根據包幹制，客戶一般就所有單位向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費。因此，我們須承擔提供物業管理合同所訂明物業管理服務所涉及的所有成本。倘產生任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。有關進一步詳情，請見本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們有若干按包幹制管理的物業管理項目就往績記錄期間的物業管理服務產生虧損。有關進一步詳情，請見「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。我們繼續管理若干該等項目，在控制成本的同時透過提升服務質量以提高收費，藉此逐步提高其盈利能力。然而，我們無法保證有關措施將有效提高該等項目的盈利能力。

我們可與業主磋商，於重續合同時或根據適用中國法律及法規獲得必要數目的業主批准後提高物業管理費。然而，我們可能無法成功提高物業管理費。在該等情況下，倘扣除物業管理成本後營運資金出現短缺，我們的利潤率將受到不利影響。在該等情況下，我們可能會採取不同措施來削減成本以減少有關差額。然而，該等緩解措施可能無法成功提高我們的利潤率，而我們節省成本的措施或會對物業管理服務質量造成不利影響，因而進一步降低客戶向我們支付更高物業管理費的意願，從而對我們的聲譽、業務營運及財務狀況造成不利影響。

勞工成本、員工成本及分包成本增加可能減慢增長、損害業務及降低盈利能力

物業管理服務行業屬勞動密集型行業。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，勞工成本為人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣225.3百萬元，為我們銷售成本的最大組成部分，分別佔銷售成本的61.9%、59.7%及51.2%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，員工成本為人民幣29.5百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣42.3百萬元，為我們行政開支的最大組成部分，分別佔行政開支的84.3%、68.7%及64.7%。此外，我們向分



## 風險因素

包商外包若干服務，包括清潔、保安、園藝及景觀以及若干日常維修及保養服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，分別佔銷售成本的29.4%、31.3%及35.6%。

為維持及改善盈利能力，控制及管理勞工成本、員工成本及分包成本對我們而言至關重要。然而，我們面臨各方面有關成本的壓力越來越大。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的物業管理費按包幹制收取，而我們根據包幹制承擔與提供物業管理服務相關的全部開支(包括勞工及員工成本以及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將勞工及員工成本或分包成本升幅轉嫁予客戶的水平或有效控制及管理勞工及員工成本與分包成本，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

隨著我們持續擴展業務，我們亦期望通過留聘並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。於中國物業管理服務行業招聘合資格及經驗豐富僱員的競爭激烈，我們可能須於招聘及留聘僱員方面支付較高工資。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，或會令我們的增長延遲，亦可能對在管物業的物業管理運營造成重大不利影響。

### 我們未必能向客戶收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

由於本集團較難與空置物業的業主聯絡，且我們亦相信有關業主可能認為未能從我們的物業管理服務中受惠而一般較不願意支付物業管理費，故我們向客戶收取物業管理費時或會遇上困難，特別是在入住率相對較低的社區。儘管我們致力透過多項徵收措施收取逾期物業管理費，惟我們無法向閣下保證該等措施將能奏效。儘管我們在接受新委聘前會評估該等物業管理費的過往可收回情況，惟概不保證該評估能令我們準確預測未來收繳率。我們面臨客戶信貸風險。客戶所遭遇的任何財政困難或會使我們面臨較高信貸風險。此外，物業管理費受中國法律及法規所規管，而相關法律及法規的任何變動亦可能影響我們成功收取物業管理費的能力。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣2.8百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣9.9百萬元。我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年就貿易應收款項確認的

## 風險因素

減值虧損分別為人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4.9百萬元。有關進一步詳情，請見「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—貿易應收款項」。儘管管理層已根據我們目前可得資料作出估計及相關假設，惟獲悉新資料時或須調整該等估計或假設。倘實際可收回性比預期低或就貿易應收款項過往計提的貿易應收款項減值撥備因新資料而變得不足，我們或須就貿易應收款項減值作出更多撥備，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們委聘分包商履行對客戶的部分服務，且可能面臨與分包商所提供服務有關的糾紛及申索產生或與之相關的責任，而該等事宜非我們所能控制

我們委聘分包商履行部分物業管理服務及社區增值服務，包括清潔、保安、園藝及景觀以及若干日常維修及保養服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，分別佔銷售成本的29.4%、31.3%及35.6%。

我們未必能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不願根據分包合同履行其責任。分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損、導致產生額外開支及業務中斷，並可能令我們招致客戶訴訟及損害申索。此外，我們亦可能須為分包商執行的工作向客戶賠償。我們不能保證我們將能如此行事。此外，概不保證我們於現有分包合同屆滿時能及時按對我們有利的條款重續該等合同或物色到合適的替代分包商，甚或無法重續合同或物色到替代分包商。任何該等事件均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。

此外，我們可能成為或可能被列為對分包商提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及申索指控，其中包括分包商提供的服務未能符合規定的質量標準、分包商就所提供的服務作出虛假或誤導性陳述、分包商提供的服務引致財產損害或人身傷害及分包商就所提供的服務侵犯第三方知識產權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付損害賠償。我們亦可能須支付行政罰款及遭頒令停止提供相關服務。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會被暫時吊銷或撤銷，我們亦可能會根據中國刑法被調查甚或檢控。以上任何事件均可損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

我們的社區增值服務或無法按計劃增長，而我們或會無法吸引及維持在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣，這可能對我們的盈利能力造成不利影響

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，社區增值服務產生的收益分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣50.2百萬元，分別佔各年度／期間總收益的7.9%、8.7%及8.4%。

我們計劃吸引在管住宅物業的業主及住戶增加使用社區增值服務，我們亦定期透過我們的微信服務號尋求引入不同的產品及服務。

我們須緊貼吸引現有及潛在用戶的新興生活方式及客戶偏好。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠成功發展社區增值服務或賺取與以往一樣水平的溢利或收益。由於我們於新產品及服務方面的經驗可能有限，故無法保證業主及住戶日後會對該等新產品及服務作出積極回應。新產品及服務或進入新市場可能須耗費大量時間及資源，且未必能達致盈利目標。倘我們無法按具吸引力的價格提供令人滿意的產品及服務，以按計劃吸引或維持在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣，則彼等可能會對我們的社區增值服務失去興趣。倘我們未能成功發展社區增值服務或未能引入更能創收的社區增值服務及其他服務，我們的盈利能力可能受到不利影響。

我們根據前期物業管理合同就物業管理費進行定價受中國法律及法規所限

中國物業管理行業及我們的業務受規管中國物業管理及房地產行業的相關監管措施的重大影響。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機構嚴格監管及監督。我們在進行業務營運時致力遵守物業管理服務的監管制度。有關更多詳情，見「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業服務企業的收費」。於二零一四年十二月，中國國家發展和改革委員會發佈《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）（「通知」），要求省級價格管理部門廢除對保障性住房及前期物業管理合同以外住宅物業的所有價格管制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費以及前期物業管理合同的管理費仍受各省級價格主管部門與住房城鄉建設行政主管部門所設的指導價規限。根據通知，我



## 風險因素

們預計住宅物業的價格管制會隨時間推移而放寬。然而，我們的物業管理費將繼續受價格管制，直至通過實施通知的地方法規為止，我們無法保證中國政府不會扭轉其政策並重新對物業管理費施加限制。政府價格管制政策可能對我們的盈利能力產生負面影響，因為該等限制可能會降低我們可收取的價格。此外，由於我們的物業管理費按包幹制收取，倘我們未能將物業管理費提高至足以將任何成本增幅轉嫁予客戶的水平，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 我們的未來增長取決於我們能否將成本增幅轉嫁予客戶

我們會不時審閱及評估物業管理費，並會於重續物業管理合同時評估是否應調整物業管理費。我們或須預先承擔增加的成本，方能在重續物業管理合同時在下一調整中提高物業管理費。倘我們於商討及訂立物業管理服務合同前未能準確預估實際成本，且我們收取的物業管理費不足以應付所產生的所有物業管理開支，我們未必能向物業開發商及業主收取差額。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。我們未必能成功通過節省成本措施減少有關損失。我們所蒙受的任何損失可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們於競爭極為激烈的行業營運，競爭對手眾多，故未必能戰勝競爭對手

根據中指院的資料，物業管理服務行業高度分散且競爭激烈。截至二零二零年底，全國共有近140,000家物業服務企業。我們在眾多因素上與中國其他物業管理公司競爭，其中包括服務質量、品牌認可度、定價水平、創新、成本效益及財務資源。

隨著競爭對手擴充彼等的產品或服務供應，或新競爭對手進入我們的現有或新市場，行業競爭或會加劇。我們的競爭對手可能擁有更悠久的經營歷史及更加雄厚的財務、技術及其他資源，亦可能擁有更佳的往績記錄、更高的品牌認可度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。競爭對手可能會試圖複製我們的商業模式，倘我們未能繼續發展，則可能會喪失競爭優勢。概不保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，倘若未能達成此等目標，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

物業代理服務行業是高度競爭的行業，我們面臨來自線上線下競爭對手的競爭與日俱增

由於中國物業代理服務行業是高度競爭的行業，我們面臨來自競爭對手的壓力持續存在。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，超過0.2百萬個品牌在全國提供物業代理服務。我們的競爭對手或能提供更優質的服務，具備更優越的位置、更佳的體驗、更多的資本資源、更廣泛的客戶及物業數據庫以及更大的品牌知名度。

此外，線上物業代理湧現。部分領先的線上物業代理因通過互聯網獲得更廣泛的曝光率，或能收集及提供更多選擇並以更有效的方式查看現有房屋或單位，且品牌知名度更大。我們通過擴展線下網絡維持市場競爭力及提升線下品牌知名度之舉未必會取得成功，亦可能增加成本。倘我們維持競爭力之舉受挫，而我們於物業代理市場的市場份額減少，則我們的業務及財務狀況或遭不利影響。

我們大部分的業務經營集中在長江三角洲，且我們易受該等地區的趨勢及發展情況所影響

我們專注於位處經濟發達地區且人口密集的城市，我們絕大部分業務集中在長江三角洲。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，位於長江三角洲的項目的在管建築面積分別佔在管建築面積的90.8%、88.8%及85.2%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，長江三角洲在管物業產生的物業管理服務收益分別佔物業管理服務總收益的92.0%、89.2%及86.6%。儘管我們已將在管物業進一步擴展至深圳、重慶、成都、武漢及長沙等其他城市，惟我們預計於短期內我們業務的重大部分仍會位於長江三角洲。倘長江三角洲出現任何不利經濟狀況，如經濟衰退、自然災害或恐怖襲擊，或倘當地政府採納對我們或整個物業管理服務行業施加額外限制或負擔的規例，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受有關中國房地產行業的中國政府法規影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要取決於我們所管理住宅物業的總建築面積及數目。因此，我們物業管理服務業務的增長是受並將可能繼續受有關房地產行業的中國政府法規影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步詳情，請見本文件「監管概覽」。

## 風險因素

中國政府已持續推出各項限制措施，以抑制房地產市場投機活動。政府透過實行行業政策及其他經濟措施(如管控物業開發的土地供應以及對外匯、物業融資及稅項加以管制)，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，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向購房者貸款的能力、就物業銷售徵收額外稅費，並影響我們所服務物業的交付時間及入住率。任何該等政府法規及措施均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，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，根據住房和城鄉建設部與中國人民銀行於二零二零年八月聯合召開的座談會，住房和城鄉建設部與中國人民銀行提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則對適用於物業開發商的債務資產比率、淨資產負債比率及現金與短期債務比率設立三道紅線標準。詳情請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業—建議訂立「三道紅線」標準」。該等規則可能令整體房地產行業增長放緩，影響朗詩等物業開發商擴張，從而對我們的增長造成不利影響。鑒於(i)根據截至二零二零年六月三十日止六個月朗詩綠色地產的中期業績，朗詩綠色地產於二零二零年六月三十日的所有相關財務比率並未超過任何上述三道紅線標準；及(ii)本集團於往績記錄期間已擴張其由獨立第三方物業開發商開發的物業管理項目組合，在管建築面積分別佔相應年度在管總建築面積的16.6%、42.9%及42.3%，董事認為，上述建議規則不會對本集團的業務經營及財務表現造成重大不利影響。儘管如此，倘朗詩或其他物業開發商客戶未能獲得足夠融資以支持其業務擴張，將導致我們管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積增長可能會受到不利影響。

## 風險因素

### 我們物業管理項目的公共區域損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能因我們無法控制的事件(包括但不限於自然災害、意外或有意破壞)而受到損壞。儘管中國的法律及法規規定各住宅社區均須設立專項基金，用以支付公共區域的維修及養護成本，惟概不保證該等專項基金將有足夠的資金。倘有關損害由地震、洪水、颱風、火災、意外等自然災害或有意破壞引起，則所造成的損壞可能十分廣泛。我們有時可能需要分配更多資源以協助政府機關調查可能涉及的犯罪活動。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為須負責恢復公共區域及協助任何調查工作。倘用以支付所有相關成本所需的專項基金出現任何資金短缺，我們或須先用自身資源支付有關差額。之後，我們需向業主收取有關差額。倘我們的嘗試未成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們擬繼續擴大業務，該等事件發生的可能性可能隨我們任何在管物業數目的增加而上升。

### 我們或因未能代僱員登記及／或向社會保障基金及住房公積金作出供款而遭罰款

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員向社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們並無為本集團僱員向社會保障基金及住房公積金足額供款。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們就社會保障基金及住房公積金供款所作撥備的賬面值分別為人民幣29.5百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣32.9百萬元。據中國法律顧問所告知，就未繳納的社會保障基金供款而言，相關中國機關可能會要求我們在規定期限內支付未繳納的社會保障基金，我們亦或須繳納金額相等於每日未付金額0.05%的滯納金；倘我們無法作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，有關機關或會要求我們於規定期間內向住房公積金支付未繳納金額。倘我們於上述時限屆滿時仍未作出付款，有關機關可向人民法院進一步申請強制執行。於最後可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付社會保障基金及住房公積金的任何通知。

## 風險因素

誠如中國法律顧問所告知，我們因未能就上述作出全額供款而遭受處罰的風險甚低。然而，我們無法向閣下保證，我們日後不會被勒令整改不合規情況，亦無法保證並無或不會有僱員就社會保障基金及住房公積金付款對我們提出投訴，或我們不會收到根據中國法律及法規有關社會保障基金及住房公積金的任何申索。此外，我們可能會為遵守中國政府或有關地方機關頒佈的有關法律及法規而產生額外開支。

**我們或無法履行有關合約負債的責任，從而可能對我們的現金狀況造成影響。**

我們或無法履行有關合約負債的責任，從而可能對我們的現金狀況造成影響。我們的合約負債主要指於賬單周期初已預收但尚未確認為收益的物業管理費。見「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—合約負債」。我們或會因控制範圍內外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能不滿意我們於合約期間提供的服務，我們亦可能會因為質量或其他原因被客戶(包括物業開發商或業主委員會)終止合作關係，並可能要求我們退還預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

**我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們提供物業管理服務時可能會發生工傷及意外。由於所提供服務的性質，如為我們所管理住宅社區提供維修及保養服務時處理機械及工具，故存在固有職業風險或意外。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於營運過程中並無遭遇任何工傷事件或意外，從而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。儘管如此，概不保證未來不會發生可能導致業主、住戶或僱員蒙受財產損失、人身傷害甚至死亡的任何事件或意外。在此情況下，我們或須就損失負責，且發生該等事件亦將損害我們於物業管理服務行業的聲譽。我們亦面臨因僱員的疏忽或魯莽行為而引起的申索。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於發生任何事件或意外後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



## 風險因素

倘我們未能取得或重續經營業務所需的必要資格、政府批文、許可證、執照或證書，我們的業務可能受到不利影響

我們須取得及持有若干政府批文、許可證、執照或證書以提供我們現時提供的若干服務。我們須符合政府機關的特定條件方可獲頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證，日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證的必要條件時不會遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。倘我們未能取得或重續業務經營所需的必要政府批文或於此方面遭遇重大延誤，我們將無法繼續實施發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們擬於[編纂]至少六個月後採納股份獎勵計劃，這可能產生以股份為基礎的薪酬開支，或對經營業績造成重大不利影響

為獎勵及激勵我們的主要管理層以及為本集團作出貢獻的任何其他人士，Green Sailing (PTC)於二零二一年一月註冊成立作為特殊目的公司，以持有根據股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份，而我們擬於[編纂]至少六個月後採納該計劃。有關Green Sailing (PTC)及建議股份獎勵計劃的進一步詳情，見本文件「歷史、重組及公司架構—重組—註冊成立Green Sailing (PTC)」。

今後，我們預期將基於建議股份獎勵計劃，根據授予日期以股份為基礎付款的公平值計量產生開支，並將於綜合財務報表確認。視乎授出股份的具體條款及條件(如歸屬期)，以股份為基礎的薪酬公平值可能於當前財務報告期間即時或於歸屬期內支銷。倘我們決定根據股份獎勵計劃授出大量股份，而相關條款及條件要求我們的以股份為基礎薪酬於單一財務報告期間或一段短時間的歸屬期內支銷，致使我們的以股份為基礎薪酬開支變得重大或隨時間增加，則可能對經營業績造成重大不利影響。

有關我們、股東及聯屬人士、品牌及管理層的負面報導及不利資料，可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響

有關我們、股東及聯屬人士、在管物業、品牌、管理層及業務經營其他方面的負面報導可能會不時出現。該等報導可能以網絡發帖評論及其他媒體來源的形式出現，而我們無法向閣下保證將來不會出現其他類型的負面報導。

## 風險因素

舉例而言，倘我們未能滿足客戶對服務質量的預期，客戶可能會在社交媒體平台上散佈負面評論。分包商亦可能會由於各種原因(如客戶投訴其服務質量)而成為負面報導的對象。該等事件可能會損害我們的聲譽並令我們失去客戶的信任。長遠而言，這將會影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，並可能令我們的業務及品牌遭受重大不利影響。

**中國及全球發生的有關自然災害、傳染病、恐怖主義行為或戰爭的風險可能對我們的業務造成重大不利影響**

自然災害、傳染病、恐怖主義行為或戰爭或非我們所能控制的其他因素可能對我們已經或計劃開展業務運營所在地區的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。具體而言，該等地區中的部分地區因其地理位置而更易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或中斷以及潛在戰爭、恐怖襲擊或傳染病(如埃博拉病毒、非典型肺炎、H1N1、H5N1、H7N9或最近期由世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒)威脅。發生任何該等事項均可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡，以及中斷或破壞我們的業務運營。

特別是，於二零一九年十二月被首次發現的COVID-19病毒於二零二零年初在全球擴散。於二零二零年三月十一日，世衛宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。因應COVID-19的大流行疫情，世界各地政府已施加旅遊限制及／或封鎖，以遏止其傳播。儘管中國政府施加的大部分封鎖措施及相關限制已於二零二零年四月底前解除，惟中國及全球仍設置多項限制，以繼續遏止COVID-19擴散。COVID-19已擴散至世界各地，死亡人數及感染宗數不斷增加。我們於中國的業務運營(包括在管物業)已因有關旅遊及其他相關限制而受影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—COVID-19疫情對業務策略造成的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們於短期內可能無法如期按時自因COVID-19而實施封鎖措施的城市物業開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們或無法向非業主提供若干服務，例如我們在中國政府實施封鎖或其他遏制措施的城市案場服務；
- 我們或因封鎖及其他遏制措施而未能提供部分社區增值服務；

## 風險因素

- 我們於短期內可能無法按計劃在因COVID-19而實施封鎖措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；
- 如我們在管社區出現任何病毒傳播，均可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就所採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如任何僱員疑似感染或感染傳染病，我們可能需要隔離部分或全部僱員，或對社區進行消毒，以防止該流行病擴散。

因此，任何該等及非我們所能控制的其他因素均可能在整體經濟環境中造成不明朗因素，使我們的業務以無法預測的形式受損，而可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的成功取決於能否留聘主要管理團隊以及招聘、培訓及留聘合資格及資深人員**

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富的專業人士組成，彼等在物業管理服務行業擁有良好往績，對我們在中國物業管理服務行業的業務發展而言實屬寶貴。我們的管理團隊成員在中國物業管理服務行業、人口統計及客戶偏好方面擁有深厚知識。我們的資深管理團隊由吳旭先生領導，其主要負責監督我們的日常經營管理、社區增值服務、客戶關係管理以及制定業務戰略及發展規劃。有關進一步詳情，請見「董事及高級管理層」一節。

倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離職，而我們無法及時物色及委任或聘請合資格替代人選，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，業務日後的發展亦將取決於我們能否為業務各方面招聘、培訓及留聘合資格及經驗豐富的人員。倘我們未能招聘、培訓及留聘合資格人員，我們的增長或會受到限制，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

### 業務擴展或會令我們增加不遵守省級及地方政府所頒佈規則及法規的風險

隨著我們將業務經營擴展至新地理區域及擴大提供服務的範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規日漸增多。此外，由於我們於往績記錄期間的營運規模及範圍顯著擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度更高，因不合規導致損失的可能性更大。我們倘未能遵守適用當地法規，則或會受到主管機關處罰。適用於我們業務的全國性、省級或地方法律及法規或會有所變動，從而導致合規成本顯著增加，而不遵守任何有關法律及法規的情況均會引致重大財務處罰，進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。

### 第三方聲稱可能侵犯其知識產權的任何申索會對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響

我們在日常業務營運過程中可能不時面臨競爭對手或第三方聲稱侵犯知識產權的申索。就該等問題向我們提出的任何申索或法律訴訟(不論是否有充分理據)可能導致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘有不利裁決，我們可能被迫支付巨額損害賠償金或尋求第三方的許可及根據不利條款支付延續的特許權使用費。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眼中以及在業內的品牌價值及聲譽。

### 我們未必能保障我們的知識產權。

我們視知識產權(及我們獲許可使用的朗詩知識產權)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。業務成功很大程度上取決於我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能削弱我們的品牌價值及市場聲譽以及競爭優勢。儘管我們概不知悉任何該等情況於往績記錄期間出現，惟我們無法保證我們的措施將足以保護知識產權。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、範圍及效力不明朗且不斷演變，可能使我們承受重大風險。保護我們知識產權的訴訟可能耗時、成本高昂及分散管理層對客戶的注意力。倘我們未能發現未經授權使用知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



## 風險因素

我們信息技術系統的中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜用)可能導致營運中斷及客戶減少使用我們的相關服務平台，亦令我們面臨訴訟風險，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成負面影響

我們的業務依賴信息技術系統正常運作。我們於運營中使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、樓宇出入系統及停車場保安系統。倘我們未能發現任何系統錯誤、繼續升級信息技術系統及網絡基礎設施，並採取其他措施提升信息技術系統的效率，則或會出現系統中斷或延遲，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能出現偶發性系統中斷及延遲，導致無法獲得或難於使用我們任何相關的在線應用程序及其服務，阻礙我們及時回應客戶或向其提供服務，繼而可能降低應用程序的吸引力，甚至令客戶蒙受損失，客戶可能因此對我們提起法律訴訟。儘管我們的信息技術系統於往績記錄期間從未出現任何重大故障，惟我們無法向閣下保證，我們的信息技術總能運作暢順。此外，我們無法保證，我們現時執行的信息安全措施充足，亦無法確保我們的信息技術系統可抵禦第三方入侵或防止第三方濫用。倘我們的信息技術系統某一特定部分發生任何故障，不僅可能導致我們的網絡崩潰，亦可能對我們繼續順暢經營的能力帶來負面影響，從而對我們的經營業績造成不利影響。

未來收購可能使我們面臨風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

未來，我們計劃評估收購輔助現有業務的其他公司的機會，以擴展業務規模並將其業務整合至我們的業務。我們計劃於長江三角洲、華南地區及中國西南地區物色收購目標，發展包括住宅及非住宅物業的在管物業組合。我們可整合該等收購目標各自的專長及向客戶提供互補的服務。

然而，特別是鑒於中國物業管理行業競爭激烈的市場環境，我們無法保證我們將能物色到合適的機會。我們或會對可能成為我們潛在收購投資目標的優質物業管理公司展開激烈競爭，而我們或無法在競爭激烈的市場環境中收購合適目標及尋求投資機遇。此外，收購涉及固有風險及不明朗因素，包括但不限於有關收購目標的潛在持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；未能對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務流程；未能達到擬定收購目標或利益；分散管理現有業務營運的資源及管理層的注意力；及因收購而取得的收購物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。即使我們能物色到合適的收購目標，我們或無法在競爭激烈的中國市場環境中收



## 風險因素

購合適目標及尋求投資機遇。此外，我們未必能及時按照對我們有利的條件完成收購，或根本無法完成收購。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，由於我們繼續透過收購擴充業務，故我們在整合所收購的業務時或會面臨困難。該等收購後出現的困難可能會干擾我們的業務營運、分散管理層的注意力或增加營運開支，上述任何一項或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次[編纂][編纂]的[編纂]或[編纂][編纂]港元將用於物色戰略收購機會。有關進一步詳情，請見「業務－我們的策略」及「未來計劃及[編纂]－[編纂]」。倘我們因無法控制的其他原因而未能物色到合適的收購機會或無法就該等收購機會有效地與其他物業管理公司競爭或未能完成未來收購交易，則本次[編纂]的[編纂]或不能有效利用。

收購其他公司可能引致於未來的綜合財務報表錄得商譽。然而，倘我們無法達成預期收購目標，我們或須記錄商譽減值虧損，這可能對資產造成重大不利的削減，並對盈利能力造成重大不利影響，從而會對財務狀況及經營業績有不利影響。此外，概不保證有關收購的回報合乎預期水平。

我們或需額外資金為營運及未來收購提供資金，該等資金可能無法以我們可接受的條款取得，或根本無法取得。另一方面，倘我們能夠籌集資金，則閣下向我們所作投資的價值或會受到負面影響。

經考慮手頭現金及現金等價物、經營現金流量、可用銀行融資及估計可自[編纂]獲得的[編纂]，董事相信，我們擁有充裕營運資金以滿足現時需求及自本文件日期起計至少未來12個月的需求。然而，我們或需額外現金資源為持續增長或其他日後發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘資金需求超過財務資源，我們則須尋求額外資金或延遲計劃開支。概不保證我們能按可接受條款取得額外資金，或根本無法取得資金。此外，我們能否於未來籌集資金取決於各種不明朗因素，包括但不限於：

- 未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。

## 風險因素

此外，倘我們透過股本或股本掛鈎融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權或會被攤薄，或倘我們透過產生債務責任籌集額外資金，我們或會受相關債務工具下不同契諾的限制，該等契諾可能(其中包括)限制我們支付股息或取得額外融資的能力。履行該等債務責任亦可能對我們的營運造成負擔。倘我們未能履行該等債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反該等債務責任，而我們的流動資金及財務狀況可能會受到不利影響。

### 我們的保單未必能就所有與業務營運相關的申索提供充分保障

我們相信，我們投保範圍符合中國行業慣例，而我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並無遇到任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的更多詳情，請見「業務－保險」。然而，我們保險的覆蓋範圍未必足以保障我們免受於業務運營過程中可能產生的所有潛在虧損及負債，這可能對我們的業務造成不利影響。此外，若干類型的虧損或負債無法於中國按商業可行條款投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭、內亂或恐怖主義活動而導致的虧損。倘我們因保險覆蓋範圍不足或不能投保而須對任何有關損害、負債或虧損負責，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### 我們須遵守國家安全標準，倘我們未能滿足該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象會受負面影響

我們不能保證我們的程序、保障措施及培訓將完全有效達致所有相關安全規定。我們或我們的分包商或供應商於營運中均可能出現無法達致相關政府規定的情況，導致罰款、暫停營運、失去許可證，在更嚴重的情況下可能導致本公司及／或管理層面臨刑事訴訟。此外，不實、毫無根據或名義上的責任申索可能會引致負面報導。任何有關失誤或事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生負面影響。

### 我們可能不時因運營而捲入法律與其他糾紛及申索或面臨行政訴訟

我們或會不時與(其中包括)我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭其申索。舉例而言，倘業主認為我們的服務低於相關前期物業管理合同或物業管理合同所載標準，業主可能會採取法律行動。再者，僱員及分包商倘於我們在管物業的場所受傷或遭受損害，則可能會起訴我們。此等爭議及

## 風險因素

申索可能招致法律或其他訴訟或不利於我們的負面報導，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須將管理層注意力及其他資源從業務營運分散至於該等訴訟中抗辯。任何針對我們的爭議、申索或訴訟(不論是否有充分理據)可能招致巨額成本、分散資本資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、品牌價值及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守有關法規及規定，我們可能會受到行政處罰。董事確認，於往績記錄期間，我們已就違反若干地方法規(包括防火安全法規及有關電費定價的法規)支付總額少於人民幣0.1百萬元之行政罰款。倘未來發生類似事件或我們未能遵守適用法規，我們或會被施加行政罰款或其他處罰，並對業務及經營業績造成不利影響。

### 風險管理及內部監控系統未必能就業務的各項固有風險為我們提供全面保障

我們已建立風險管理及內部監控系統，包括相關風險管理政策及內部監控程序，以識別、評估及管理營運產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於僱員的執行情況，故我們無法向閣下保證全體僱員會遵守該等政策及程序，而執行該等政策及程序可能涉及人為過失或錯誤。此外，隨著業務發展，我們的增長及擴張可能影響我們實施嚴格風險管理及內部監控政策與程序的能力。倘我們未能及時採納、實施及修訂(如適用)風險管理及內部監控政策與程序，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。

### 我們面臨有關收集及儲存機密客戶數據的若干風險

我們收集及儲存客戶姓名、地址及聯絡資料等機密資料。為更妥善管理客戶需求，我們已建立數字化資料管理系統，以便能夠獲得多維數據，包括有關我們社區的基本信息、房號、住戶姓名及物業建築面積。通過該系統，我們能夠分析數據並相應改善服務質量。我們亦倚賴內部程序及軟件控制以保障客戶數據的機密性。倘我們或我們的信息技術服務供應商並無維持足夠控制措施或未能施行新控制措施或經改善的控制措施，該等數據可能被盜用或可能違反保密性。機密資料亦可能因蓄意或無意的安全漏洞而遭外洩。未能或被認為未能將資料保密或會導致對我們提起訴訟或採取法律行動以作出罰

## 風險因素

款及提出損害賠償。此外，該等情況會導致負面報導及使客戶對我們失去信任及信心，從而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「《網絡安全法》」），網絡運營者有義務保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，防止網絡數據泄露或者被竊取、篡改。此外，按照網絡安全等級保護制度的要求，彼等亦將受到具體規則的約束。就個人信息保護而言，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改、毀損在業務經營中收集和產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及更正不正確的信息。此外，未經被收集者同意，網絡運營者不得收集、使用或者向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》這一專門法規旨在規管提供電信服務及互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。該等法律及法規相對較新且正在不斷發展，其解釋和執行涉及重大不確定性。中國有關(i)數據收集、使用和傳輸；及(ii)網絡安全的法規正在不斷發展，可能導致未來存在限制以及新監管機構的設立，我們亦可能承擔更多法律責任及合規成本，這可能對我們的前景產生不利影響。倘由於第三方行動、僱員錯誤、瀆職或其他原因違反安全措施，或技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，我們的聲譽及品牌可能會受到嚴重損害，而我們可能承擔重大責任，業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線支付平台的安全漏洞負責，而網絡交易的安全問題可能損害我們的聲譽及對我們的業務造成不利影響

我們接受客戶透過第三方在線支付平台付款。於該等在線支付交易中，在公共網絡上安全傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等機密資料對維持消費者信心而言至關重要。由於使用在線支付方法日益普及，有關網絡犯罪活動亦可能增多。概不保證我們目前的安全措施及第三方在線支付平台服務供應商的安全措施屬足夠。我們增加及加強安全措施，努力讓用戶對我們使用的在線支付平台的可靠度有信心，或因此產生額外成本及開支，但仍不能保證平台完全安全。此外，我們無法控制第三方在線支付平台服務供應商的安全措施。我們亦可能被視為對未能保護個人資料承擔部分責任及面臨申索。我們使用的在線支付平台的安全漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。



## 風險因素

### 我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息

於往績記錄期間，我們向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並分別確認利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣32.4百萬元。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，向關聯方提供的計息貸款分別為人民幣766.5百萬元及人民幣72.2百萬元。於二零二零年十二月三十一日，有關計息貸款已由關聯方悉數償還。

誠如中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行或會對違規出借方按出借方自有關貸款獲取的收入處以1倍以上至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》訂有如此規定，最高人民法院對於二零一五年九月一日生效並於二零二零年八月十九日及二零二零年十二月二十九日修訂的《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》中關於非金融機構之間的融資安排及借貸交易作出新詮釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，最高人民法院確認，非金融機構之間的融資安排及借貸交易如符合所收取利率等若干規定，即屬有效及合法，並概無違反法律及法規的強制性條文。

於最後可行日期，我們並無就向關聯方提供計息貸款收到任何索償通知或受到任何調查或處罰，且基於中國法律顧問所進行的公開搜索，截至最後可行日期，我們並無就有關計息貸款遭政府機關處以任何行政處罰。據中國法律顧問所告知，根據民間借貸案件司法解釋，公司就有關貸款請求支付利息的中國法院應予支持，但年利率超過有關貸款協議訂立時由全國銀行間同業拆借中心發佈的一年期貸款市場報價利率四倍或民間借貸司法解釋所訂明基於有關貸款協議日期而定的其他利率的除外。於審查向關聯方提供的貸款資料後，中國法律顧問認為，概無民間借貸案件司法解釋第10條所述的無效情況，亦無發現明顯違反民間借貸案件司法解釋的情況。基於上述，中國法律顧問認為，我們就有關計息貸款遭相關監管機關根據《貸款通則》施加任何處罰的風險甚微，而向關聯方提供的計息貸款不會構成嚴重違反法律及法規的行為，亦不會對[編纂]造成重大不利影響。然而，倘我們被中國人民銀行責令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。



## 風險因素

### 政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，政府補助分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣4.5百萬元。該等政府補助屬非經常性質，包括中國各級地方政府發放的財政補助。由於政府補助由相關政府機關全權酌情發放，故有關補助於往績記錄期間有所波動。我們無法保證將繼續收取巨額政府補助，或根本不能夠收取政府補助。因此，我們的政府補助可能會有更大波動，從而可能導致溢利波動。有關更多資料，見「財務資料—若干合併全面收益表項目的說明—其他收入」及本文件附錄一會計師報告附註7。

### 我們可能因未能遵守任何環境責任而承擔責任

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護法例、法規及法令。違反該等法例、法規或法令將被罰款。此外，隨著人們對環境問題的意識日益提高，預期我們有時可能需達到高於現行環境法例及法規項下規定的標準。再者，概不保證未來不會推行更嚴格的環保規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法例及法規，或無法就環境事宜符合公眾預期，則我們的聲譽或會受損，而我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施，且我們的業務可能會中斷。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

### 我們可能無法發現或預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方所作欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們蒙受財務損失及政府機關處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能使我們作出賠償，亦會損害我們的市場聲譽。此外，在我們依賴與之合作的第三方貨品或服務供應商向住戶交付貨品及服務的情況下，該等第三方服務如有重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時及成功交付相關貨品或服務。有關中斷可能因我們無法控制或該等第三方公司無法控制的意外事件(如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或人手短缺)而引致。倘所購買的貨品未能準時交付或交付時出現損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨品或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而供應商或會對我們的服務失去信心。因此，我們可能失去服務的供應商，而我們的財務狀況及聲譽可能受損。

## 風險因素

我們的管理資訊系統及內部監控程序可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別有關情況。此外，我們未必能夠經常發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取預防及偵測有關活動的預防措施未必有效。因此，我們會持續面臨潛在欺詐及其他不當行為可能發生並引致負面報導的風險，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們於中國享有的優惠所得稅待遇或有所變動或終止

我們無法向閣下保證，中國優惠稅收待遇政策不會出現變動或我們享有或將有權享有的任何優惠稅收待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。我們於中國從事鼓勵類產業的若干附屬公司位於中國西部地區，依規享受15%的優惠稅率。我們無法向閣下保證，我們會繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘適用中國稅務法規出現變動，而我們未能及時重續任何優惠稅收待遇的資格，或根本無法重續有關資格，或倘優惠稅收待遇出現任何變動或終止，則我們稅項變動或任何其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 收回貿易應收款項受季節性波動所影響。

於往績記錄期間，我們於收回貿易應收款項時經歷季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。在管物業業主傾向在下半年償付尚未償還的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項結餘於整個年度增加，並於年末(在管物業業主支付其尚未償還的物業管理費結餘時)減少。因此，我們在單一財政年度內不同時間點之間的尚未償還貿易應收款項與收款率的比較及中期與完整財政年度的貿易應收款項週轉天數的任何比較未必有意義，亦不應作為財務表現指標而加以依賴。收款率及貿易應收款項的季節性波動需要我們審慎管理流動資金，以便為業務提供足夠營運現金。未能確保有足夠流動資金可能導致我們招致更高昂的融資成本，並窒礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 遞延稅項資產可收回性相關不確定因素可能對我們的經營業績造成重大不利影響

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣7.9百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣8.7百萬元。我們使用就(其中包括)過往經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略作出的

## 風險因素

重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅會在可能有未來應課稅溢利可用於抵扣未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境不利發展等因素非我們所能控制，故無法保證我們對未來盈利的預測將屬準確，在有關因素下，我們未必能收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法例及法規可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績

我們的所有業務營運均在中國進行，且全部收益均源自中國業務。因此，我們的經營業績及前景相當受中國經濟、政治及法律發展影響。中國經濟在眾多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括政府的參與程度、發展水平、增長率及外匯管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為市場導向型經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及於商業企業建立健全的企業管治。然而，中國部分生產性資產仍由中國政府擁有。中國政府繼續在監管產業發展方面擔當重要角色。其亦透過分配資源、管制外幣計值責任付款、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國的經濟增長行使重大控制權。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，惟不同地區及多個經濟領域之間的增長一直不均衡，增長率開始放緩，且增長未必持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

### 有關中國法律體系的不確定因素或會限制向閣下及我們提供的法律保障

我們的營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律體系以成文法為基礎。過往法院判例可引用作為參考，但先例價值有限。於一九七九年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規體系，規管外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等整體經濟事宜。由於我們絕大部分業務於中國進行，故我們的業務主要受中國法例及法規監管。然而，由於中國法律體系持續迅速發展，

## 風險因素

眾多法例、法規及規則的詮釋並非經常一致，且執行該等法例、法規及規則屬未知之數，從而可能限制我們可得的法律保障。此外，中國的知識產權及機密資料保護未必與在美國或其他國家一樣有效。再者，我們無法預測中國法律體系日後發展的影響，包括頒佈新法例、現有法例或詮釋或其執行出現變動或國家法例凌駕地方法規。該等不確定因素可能限制我們及其他外國投資者(包括 閣下)可獲得的法律保障。此外，於中國引起的任何訴訟可能延長，導致產生巨額成本，分散我們的資源及管理層的注意力。

有關境外控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規或會延遲或妨礙我們動用[編纂][編纂]，以向中國附屬公司提供貸款或額外注資。

作為中國附屬公司的境外控股公司，我們於動用[編纂]或任何進一步[編纂][編纂]時可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能向中國附屬公司作出額外注資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國為向中國附屬公司的業務提供資金而向該等公司提供的貸款不可超出法定限額，且必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過注資為中國附屬公司提供資金。我們無法向 閣下保證，日後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或注資，我們將能及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或完成所有有關程序。倘我們未有接獲有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用[編纂][編纂]及把握中國業務的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金以及我們撥付及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們應付境外投資者的股息及出售股份收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓彼等的股份及可向海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國境內」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國境內或源自境外地區將取決於接受股權投資企業的所在地區。然而，概無清楚列明股東所收取的收入會否被視為源自中國境內的收入，而海外公司股東會否因頒佈企業所得稅法而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得收益而支付中國所得稅，海外公司股東於股份投資的價值或會受到重大不利影響。



## 風險因素

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，並須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這可能對我們造成不利的稅務後果

根據於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，通常須就其全球收入按25%的統一的企業所得稅稅率納稅。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、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

國家稅務總局於二零零九年四月二十二日頒佈的《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」）（於二零一七年十二月二十九日修訂）規定了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和程序。根據82號文，由中國企業或中國企業集團控制的外國企業，如果符合下列所有條件，應被視為中國居民企業：(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)企業的財務決策和人事決策需要得到位於中國境內的人員或機構批准；(iii)企業的主要財產、會計賬冊、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。除82號文外，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）（「第45號公告」），其於二零一一年九月一日生效，並於二零一五年六月一日、二零一六年六月二十八日及二零一八年六月十五日修訂，以對實施82號文規定提供更多指引並闡明「境外註冊中資控股居民企業」的申報義務。第45號公告規定了確定居民身份及管理後續確定事項的程序及行政細節。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成立及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釐定國外企業稅務居住地的一般標準。我們所有高級管理層人員目前均在中國工作；倘我們被視為中國居民企業，我們全球應課稅收入的25%企業所得稅率可能會減少我們用於業務運營的資金。

## 風險因素

我們就中國國家稅務總局所頒佈《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》(「國家稅務總局第7號通知」)面臨不確定因素

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由國家稅務總局先前於二零零九年十二月十日頒佈的《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》(「國家稅務總局698號文」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「中國應課稅資產」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行且缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排，該項轉讓所得在中國可以豁免繳納企業所得稅)，惟我們尚未清楚國家稅務總局第7號通知項下是否有任何豁免情況適用於股份轉讓或我們在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何未來收購，或中國稅務機關會否應用國家稅務總局第7號通知重新分類有關交易。倘稅務機關認為重組欠缺合理商業目的，其可決定在重組當中應用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須根據國家稅務總局第7號通知繳納稅項，且可能須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以向我們或居住在中國的董事或行政人員送達法律程序文件或於中國向彼等強制執行非中國法院頒佈的任何判決

我們的大部分董事及行政人員居於中國，且我們的全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國境內。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，否則投資者未必能夠在中國向我們或該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何判決。中國並無就互相承

## 風險因素

認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院的裁決訂立條約。然而，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》（「**二零零六年安排**」）所載規定。

於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「**二零一九年安排**」），旨在建立一個更具透明度的明確機制，以在香港與中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。二零一九年安排終止二零零六年安排，而二零一九年安排將僅在最高人民法院頒佈司法解釋及在香港特區完成相關立法程序後生效。二零一九年安排將在生效後取代安排。因此，於二零一九年安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則彼等可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

**人民幣價值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力造成不利影響**

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而[編纂][編纂]及我們就股份派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損，並影響我們所分派任何股息的相對價值。我們現時並無訂立任何對沖交易，以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的變動受(其中包括)中國政治及經濟狀況以及外匯體制及政策變動影響。中國人民銀行定期調控外匯市場，以限制人民幣匯率波幅，並實現若干匯率目標及政策目標。自二零零八年中至二零一零年中，人民幣兌美元的買賣窄幅上落。於二零一零年六月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。我們無法向閣下保證，未來人民幣兌港元或美元不會大幅升值或貶值。

## 風險因素

此外，兌換及匯付外幣均受中國外匯法規所限。概不保證我們將根據特定匯率獲得充足外匯，以滿足我們的外匯需求。根據中國現時的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行派付股息等外匯交易而毋須事先獲得國家外匯管理局的批准，惟須出示有關交易的相關文件證明，並經由持牌運營外匯業務的指定中國境內外匯銀行進行有關交易。然而，資本賬的外匯交易須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯以向股東派付股息或償付任何其他外匯責任的能力。倘我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在境外資本開支計劃，甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的受益所有人如未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案，則可能會妨礙我們分派溢利或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任

由國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日生效的37號通知，規定中國個人居民（「中國居民」）向國家外匯管理局地方分局登記，方可將資產或股本權益投入由中國居民直接或控制的海外特殊目的公司（「離岸特殊目的公司」），藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就有關離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理局地方分局登記，包括（其中包括）中國居民股東的任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國法律及法規就外國投資者收購中國公司訂立更為複雜的程序，這可能使我們難以透過於中國進行收購尋求增長

包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒佈並於二零一一年九月一日生效的《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訂立多項程序及規定，預期會讓對外國投資者於中國進行若干併



## 風險因素

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於進行外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易前須通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購境內聯屬公司前須取得商務部批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

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離岸交易的方式安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，有關監管機關具有廣泛權限處理有關違規情況，包括罰款、撤銷營業執照及經營許可證、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業務運營出現重大中斷，且或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。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，我們或無法成功透過權益或資產收購、注資或任何合約安排收購該公司。我們的業務增長中一部分是透過收購業內其他公司來實現。遵守有關法規的規定完成有關交易可能頗為耗時，而任何必要的批准程序(包括商務部批准)或會延遲完成有關交易或限制我們完成交易的能力，進而影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

### 中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如透過實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會導致我們的成本增加，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求或會下降。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份目前並無公開市場，其流通性及市價可能出現波動

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。我們已申請批准股份於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，我們無法向閣下保證股份於[編纂]後會

## 風險因素

形成活躍及流動的公開交易市場，或即使形成有關市場，亦不保證其會一直存在。香港及其他國家的金融市場過往曾遭遇大幅量價波動。我們股份的價格波動可能由我們無法控制的因素導致，可能與我們的經營業績不相關或不成比例。因此，我們無法向閣下保證我們股份的流通性及市價不會波動。

股份的初步[編纂]範圍是由我們與[編纂]代表[編纂]磋商後協定，而[編纂]亦會由此協定，惟未必能反映[編纂]後交易市場會出現的價格。因此，股東可能無法以等同或高於彼等於[編纂][編纂]股份的價格出售股份。

股份市價及成交量可能波動，或會導致在[編纂]中認購股份的投資者蒙受重大損失

我們股份的市價可能會因各種因素而急劇大幅波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對我們財務表現的估計或市場觀感的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略聯盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘用或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理服務行業的市場發展；
- 監管或法律發展(包括訴訟)；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現以及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的整體經濟、政治及股市狀況。

此外，近年來股市整體呈現價格及成交量大幅波動，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我們股份的市價造成不利影響。

## 風險因素

由於我們[編纂]的定價日與買賣日之間相隔數日，故[編纂]在開始買賣時的價格或會低於[編纂]

我們股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份於交付(預期在[編纂]後五個香港營業日)前不會在聯交所開始[編纂]。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利發展(或會自出售起至開始買賣止期間出現)而導致股份價格可能於開始買賣後跌至低於[編纂]的風險。

股份買家將面臨即時攤薄，倘我們於日後發行額外股份，股份買家可能面臨進一步攤薄

根據[編纂]範圍計算，預期[編纂]將高於[編纂]前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭即時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，現有股東的所有權百分比可能遭攤薄。此外，有關新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，令其價值或地位高於股份。

### 概不保證未來會否及何時派付股息

股息分派由董事會制定，並須經股東批准。我們宣派或派付任何股息的決定及任何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、現金流量及財務狀況、經營及資本開支要求、根據香港財務報告準則釐定的可供分派利潤、組織章程細則、市況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、營運附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規以及董事會不時釐定為與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，概不保證未來會否、何時及以何種形式派付股息，或我們會否根據股息政策派付股息。

管理層就如何使用[編纂][編纂]擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項淨額的方式

管理層可能使用[編纂][編纂]的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。[編纂]我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，故閣下就是次[編纂][編纂]的具體用途須倚賴管理層的判斷。有關更多資料，請見「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

## 風險因素

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，且未必會以獨立股東的最佳利益行事

緊隨[編纂]完成後，倘不計及[編纂]獲行使後可予發行的股份，控股股東將直接或間接合共於[編纂]的已發行股本中擁有權益。因此，彼等將能對須經股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關規則規定彼等須放棄表決者除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必總是與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有悖於本公司或其他股東利益的策略目標經營業務，則可能導致本公司或該等其他股東(包括閣下)失利。

日後或被視為出售大量股份或會影響其市價

股份市價或會因日後大量出售股份或其他相關證券或有關出售被視為可能出現而有所下跌。我們日後於有利時間按有利價格籌集資本的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份現時受若干[編纂]承諾所限，有關詳情載於本文件「[編纂]—[編纂]」。然而，概不保證該等股東於[編纂]期屆滿後不會出售任何股份。我們無法預測任何股東日後按股份市價出售股份的影響。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素

本文件載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料是基於管理層看法以及管理層所作假設及現時可得資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述與本公司或管理層有關，旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映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，其中部分未必會實現或可能出現變動。該等陳述涉及若干風險、不明朗因素及假設，包括本文件內所述其他風險因素。受上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規



## 風險因素

定所限，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而進行更新或修訂。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

本文件內有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本文件內由中指院提供的統計數據受「行業概覽」一節所載的假設及方法所規限

本文件內有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理服務行業的事實及統計數據)摘自政府機構或行業協會的多份刊物或我們委託中指院編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，本資料的來源就有關資料而言屬適宜，且有關資料已經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且概不就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規管。開曼群島法律或會與香港或投資者可能所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有根據香港或其他司法權區法律可享有的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－保護少數股東及股東的訴訟」。

---

## 風險因素

---

閣下應仔細閱讀文件全文，我們強烈提醒 閣下切勿依賴報刊文章或其他媒體所載任何有關我們及[編纂]的資料

於本文件刊發前，及於本文件日期後但於[編纂]完成前，可能存在有關我們、我們的業務、我們所在行業及[編纂]的報刊及／或媒體報道。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士均無授權在任何報刊或媒體披露有關[編纂]的資料，亦不會對任何有關資料的準確性或完整性或有關報刊及／或其他媒體就我們的股份、[編纂]、我們的業務、我們所在行業或我們而發表的任何預測、觀點或意見是否公正或適當承擔任何責任。我們不會就任何該等刊物內任何有關資料、預測、所發表的觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。倘有關陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或有衝突，我們對該等陳述、預測、觀點或意見概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。