

## 風險因素

投資我們的[編纂]涉及多種風險。在決定購買[編纂]前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。閣下應特別注意，我們中國附屬公司身處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有重大差別。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的股份市價均可能下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們的未來增長未必會按計劃實現。

紮根於浙江省處於重要市場地位的長江三角洲地區，我們已將業務成功拓展至長江三角洲地區（不包括浙江省）及中國其他地區具有高增長潛力的城市。截至2020年12月31日，我們已訂約管理241項物業，合約總建築面積為38.0百萬平方米，覆蓋中國11個省份的33座城市。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務」。我們計劃進一步鞏固我們於浙江省的市場地位，擴大我們於長江三角洲地區（不包括浙江省）及中國其他地區的市場份額。然而，我們的擴張計劃乃基於對市場前景的評估，因此，我們無法向閣下保證我們的評估將被證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能受到眾多因素影響，而大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟及社會狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國人均可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；

---

## 風險因素

---

- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與彼等合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們處理因不可預測的自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭引發的任何問題的能力；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭；及
- 我們改善管理、技術、營運及金融基礎建設的能力。

受不確定因素及有關風險（大部分因素及風險超出我們的控制範圍）影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘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會受到重大不利影響。

我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長至關重要。於往績記錄期間，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於往績記錄期間，就德信集團開發的物業而言，我們的中標率為100.0%。於2018年、2019年及2020年，我們就獨立第三方物業開發商所開發物業管理項目分別提交了合共29項、22項及38項投標書，於同年，我們的中標率分別約為58.6%、63.6%及65.8%。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括物業管理公司的服務質量、行業聲譽、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，或根本無法取得上述協議。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中國物業管理行業的供需變動等。

---

## 風險因素

---

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務協議的留存率分別為94.7%、92.9%及93.1%。於往績記錄期間，我們在物業開發前期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。有關協議於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主(如有)前訂立屬過渡性質。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱本文件「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，我們須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競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而面臨終止提供現有物業服務的風險。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。協議亦可能出於某些原因被終止。在此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅社區提供社區增值服務。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，或根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，終止及不續約均會有損我們的聲譽及我們的品牌價值。我們認為，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。倘我們未能建立自身的品牌價值，則可能削弱我們於行業內的競爭力，而我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

**我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難。**

我們計劃評估機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務融入我們的業務，從而進一步擴大我們的業務規模、服務以及地理覆蓋範圍。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們成功找到合適的機會，我們亦可能無法以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。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，進行收購及將被收購業務與我們現有業務整合涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務責任以及不可預見或隱藏的負債；
- 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；
- 將被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、收益或把握機會增加收益；
- 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。

倘我們未能尋找到合適的收購機遇或日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則[編纂]所得款項可能無法有效使用。

往績記錄期間的經營業績並不代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間收入及利潤增長迅速，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持同樣的增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，而相關開支可能隨業務擴張而增加。此外，於2020年下半年就物業銷售及協銷服務而言，由於停車場銷售服務模式由購買及轉售停車場（其中停車場銷售被確認為收入）轉變為佣金制模式（其中佣金被確認為收入），因此，於往績記錄期間及期後的停車場銷售服務的財務資料可能不具可比性。因此，於往績記錄期間的經營業績未必反映相關服務的未來財務表現及前景。此外，我們可能會繼續投入大量資源發展我們的增值服務，該等服務需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務擴張被證實為無效，而我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增速超出收入增速，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

---

## 風險因素

---

我們就德信集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的服務產生大部分收入，而我們對其並無控制權。

於往績記錄期間，我們向德信集團及德信集團合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務產生大部分收入。於2018年、2019年及2020年，我們自向德信集團單獨或聯合開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣70.1百萬元、人民幣100.5百萬元及人民幣153.8百萬元，分別佔同年物業管理服務產生的總收入的26.1%、32.4%及41.5%。然而，我們對德信集團或其合營企業及聯營公司的管理策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。德信集團或其合營企業及聯營公司的業務或財務狀況或彼等各自開發及維護物業的能力有任何不利發展，可能會對我們獲得新物業管理服務的能力產生重大不利影響。我們亦可能無法實現客戶群的多樣化。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，或根本無法補足，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。

我們很大部分業務集中在浙江省及長江三角洲地區，若該等地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

由於我們的總部位於浙江省，我們成功將業務擴張至經濟發達的長江三角洲地區（不包括浙江省）。截至2020年12月31日，我們擁有175項在管物業，其中133個位於浙江省，38個位於長江三角洲地區（不包括浙江省）。於2018年、2019年及2020年，自浙江省的物業管理服務產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的約57.9%、61.1%及71.5%；於2018年、2019年及2020年，自長江三角洲地區（不包括浙江省）的物業管理服務產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的約37.2%、34.0%及25.9%。由於這種集中情況，浙江省及長江三角洲地區若出現社會、經濟或政策方面的任何重大不利發展或發生天災或疫情，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們或會面臨員工及分包成本上漲。

於2018年、2019年及2020年，我們的員工成本分別佔銷售成本總額的35.9%、30.6%及28.1%。我們委託第三方分包商提供秩序維護、清潔及綠化等部分服務。同年，分包成本（指秩序維護、清潔及綠化成本）分別佔我們銷售成本總額的48.7%、50.5%及49.1%。由於我們的員工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們認為控制並削減員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員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，直接影響我們的員工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- *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，而這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。
- *延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作自動化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施*。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕勞工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將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。

---

## 風險因素

---

我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

我們絕大部分的收入來自按包幹制進行的物業管理服務，於2018年、2019年及2020年，其分別佔物業管理服務收入的99.9%、99.9%及99.9%。按照包幹制，我們以預先釐定的每月每平方米固定價格收取物業管理費（即就所提供物業管理服務的全包費用）。當所產生成本及開支總額超逾我們收取的物業管理費用時，我們承擔差額，且不可於協議期間向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年及2019年，我們就五項及一項在管物業產生的毛損總額分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。2020年在管物業未產生毛損。我們就該等物業產生的毛損乃主要由於我們管理該等虧損物業已久，未曾上調定價。於2018年及2019年，來自該等虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣5.1百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們同年物業管理服務收入的1.9%及1.0%。

為避免產生虧損，我們可於重續服務協議時提高費率，或透過一系列節省成本措施控制成本及開支。我們須就中國若干城市的物業管理費遵守定價指導。於該等城市，相關定價指引或會限制我們調高費率的能力，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。有關更多詳情，請參閱見「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關物業管理企業收費的條例」。我們無法保證我們將成功提高費率，亦無法保證節省成本措施可達致計劃結果，而可能對我們的經營業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨與向客戶提供若干服務的第三方分包商有關的風險。

我們將秩序維護、清潔及綠化服務等物業管理服務委託予第三方分包商。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本（指秩序維護、清潔及綠化成本）分別約為人民幣147.3百萬元、人民幣186.0百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔同年我們銷售成本總額的約48.7%、50.5%及49.1%。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如註冊資本金額、存續時長、整體運營規模、行業資質及過往與我們的合作。我們亦對分包商採取內部質量控制措施，並定期監控及評估分包商的表現，倘分包商的服務未能達到協定的標準，可能要求彼等採取必要的整改措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－質量控制－對分包商的質量控制」。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客戶指示、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，我們可能面臨對第三方分包商表現不佳承擔責任的風險，

---

## 風險因素

---

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分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

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覓得適合的代替分包商，或根本無法覓得代替分包商。此外，我們並不能控制分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質。倘第三方分包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工作進程將中斷，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。

我們面臨與未能發現並阻止僱員、分包商或第三方實施欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他方式)有關的風險。

我們已建立包含政策及程序的風險管理及內部監控系統，我們認為這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證我們能始終借助該等系統及時有效地發現、阻止僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他方式)並就此採取補救措施。該等行為的例子包括盜竊、蓄意破壞及招標時實施賄賂等犯罪行為。

儘管我們對該等人士行為的控制有限，但我們可能被視為至少對其基於合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們或會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或捲入其中成為被告，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。倘若我們無法從僱員、分包商或涉事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。我們亦可能會招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損。



---

## 風險因素

---

我們可能未經規定的招投標程序而訂立部分物業管理協議。

截至2020年12月31日，我們有三項前期物業管理服務協議並非通過規定的招投標程序獲得，而是通過公平磋商經常規商業談判獲得。於2020年，我們僅自該等三項物業的其中一項產生收入。於往績記錄期間，我們來源於該項物業的物業管理服務所得收入約為人民幣1.8百萬元，佔往績記錄期間物業管理服務總收入的0.5%。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，住宅物業的建設單位，應當經過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業，住宅物業的建設單位未能遵守招投標規定的，可被責令限期改正，處以人民幣100,000元以下的罰款。

董事確認，該等三項物業未經規定的招投標選聘物業管理公司，這主要歸咎於相關物業開發商。根據相關中國法律法規，物業開發商應經招標方能聘請物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。誠如中國法律顧問告知，對於物業管理服務提供商未經招投標而訂立前期物業管理服務協議的，中國並無在具體法律法規中規定相關行政處罰。然而，倘地方政府要求相關物業開發商限期整改，相關物業開發商需組織招投標選聘相關物業的物業管理服務提供商。倘我們未中標，我們可能無法繼續為相關物業提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

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

我們向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，尤其是在空置率相對較高的社區。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(以我們實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為90.1%、95.0%及93.8%。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。於2020年，我們的物業管理費收繳率與過往年度相比較低，原因為業主傾向於年內或年末一次或分期多次支付有關費用。因此，整體來說，我們的物業管理費收繳率於每年上半年較低，臨近年末會持續上升。

---

## 風險因素

---

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10.8百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣16.6百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘獲悉新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請參閱「財務資料－綜合資產負債表若干項目說明－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。

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能按計劃取得成功，因此我們的整體增長策略未必會達致預期效果。

我們提供不同的增值服務以滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（特別是增值服務）下的業務範圍。例如，社區增值服務項下提供的服務，包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務和社區零售和家居服務，以改善客戶的生活體驗並保有和提高其物業的價值。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略」。

然而，我們的增值服務視乎物業情況及我們在相關地方市場積累的經驗仍不斷改進。鑒於我們在部分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偏好，或預測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生疏，可能無法有效地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，以及設定盈利目標。此外，在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度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，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

## 風險因素

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，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他類似公司更具競爭力。我們多樣化服務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。請參閱「監管概覽－有關我們其他業務的條例」。我們無法向閣下保證我們能按時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。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策略發展規劃能一直取得成功。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。

通過非業主增值服務及社區增值服務推廣的產品及服務產生的損失或損害以及我們業務中可能令我們承擔責任及聲譽風險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各種事故，這可能會對我們的業務運營造成重大不利影響。我們的非業主增值服務主要包括案場服務、前介服務、房檢房修服務、商業諮詢服務；我們的社區增值服務包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務以及社區零售和家居服務。僱員或第三方分包商於提供維修保養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》、《中華人民共和國民法典》及其他相關中國法律法規，我們可能因通過增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。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)我們或透過我們出售的產品及提供的服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在所服務社區公共區域發佈的產品或服務廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、傳播或廣告侵犯其他第三方的專有權。發生該等事項可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨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。倘違規行為被認定為嚴重，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。

---

## 風險因素

---

由於我們經營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。我們可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而被要求召回產品，並可能面臨產品責任索賠。客戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或他人通過我們提供或推廣的產品，這可能導致客戶受傷，而我們須對有關傷害承擔責任。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，進而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 我們的餐飲業務及營運易受產品責任或食品安全申索的影響。

我們的會所服務有餐飲服務。由於我們並不參與生產我們於餐飲服務中所用的原材料，故我們無法控制其質量。供人類食用的食品和飲料產品的銷售涉及人身傷害的固有風險，其中包括：(i)在存儲或運輸過程中的食品和飲料污染或變質；(ii)原材料污染；及(iii)原材料變質所造成的風險。供應商食品成分或我們無法控制的原因可能引起食物中毒事件。倘發現提供給我們的原材料變質、污染、遭破壞或被報告與任何此類事件有關，則我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

除我們的食品加工操作以及隨後的存儲和供應過程所帶來的風險外，任何食品和飲料污染亦可能使我們面臨產品責任索賠、負面報道、政府審查、調查或干預或產品退貨，從而導致成本增加，而該等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。此外，在向我們供應原材料之前，我們不能保證供應商在該等過程中完全遵守所有相關的健康和安全標準、許可或許可證要求、通關及質量控制措施。自收到供應商原材料後，我們不能保證我們的質量保障措施將完全有效，以確保不會因存儲條件不當或其他不可預見的原因而導致原材料質量下降。此類產品或原材料質量問題可能會給我們食品和飲料產品的消費者帶來疾病。關於產品責任歸屬的任何爭議均可能將我們的資源和精力從我們的業務運營轉移到法律訴訟辯護，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 風險因素

此外，我們在餐飲服務中使用了堅果、雞蛋及乳製品。倘我們在備餐時並不知悉客戶對此類食物過敏的情況，則我們的客戶食用該等食物可能引起嚴重的過敏反應、食物中毒及健康危害。該等潛在事件可能會導致責任索賠及法院責令賠償，以及相關機構施加的處罰，這可能會對我們的業務運營造成重大不利影響。此外，媒體對此類事件的報道或因發佈與我們的食物質量或客戶服務有關的行業調查結果或研究報告而導致的任何其他負面報道，或客戶的任何投訴（無論其有效性如何），均可能對我們的業務、經營業績和財務狀況造成不利影響，從而可能會導致我們的餐飲服務關閉或暫停。

我們會面臨與中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭有關的風險。

自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們經營業務或計劃經營業務的地區的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。尤其是，部分地區因地理位置的緣故易遭受洪災、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、恐怖襲擊或流行病威脅，有關流行病包括埃博拉、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事件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營運。

我們的業務運營或會受到COVID-19疫情影響。

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒（即COVID-19）引起的呼吸系統疾病爆發，並持續擴散到中國及全球各地。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19爆發定性為全球大流行。病毒在世界各地的急速擴散對全球金融市場造成劇烈波動，包括多次觸發美國及其他多個國家股票市場的「熔斷機制」。

COVID-19疫情已對並將繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長期不利影響，從而可能對中國物業管理行業造成間接影響，並對我們的業務營運造成不利影響。例如，為遵守於COVID-19疫情爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們因對在管物業進行疫情防控而產生額外成本。自2020年2月以來及直至最後實際可行日期，我們為實施加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。此外，我們預計非業主增值服務所得收入可能由於COVID-19疫情爆發期間關閉案場及樣板房而減少。我們無法確定中國及全球將何時控制COVID-19疫情，亦無法預測COVID-19疫情是否將對我們的業務運營造成長期影響。倘我們無法有效及高效經營業務及按計劃實施策略，則我們可能無法如預期使業務增長並產生收入，進而可能對業務營運、財務狀況及前景造成重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

---

## 風險因素

---

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

相關監管環境及辦法極大地影響著中國物業管理行業及我們的營運。具體而言，物業管理公司對物業管理服務的收費受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中竭力遵守物業管理服務的監管制度。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755號)，規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務協議下的物業管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。有關進一步資料，請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關物業管理企業收費的條例」。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述國家發展改革委員會發佈的《關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘以包幹制管理物業，在所收取管理費於扣除各項成本及開支後不足以彌補物業管理開支的情況下，業主毋須負責補足有關短缺，而我們則會因此產生虧損。倘以酬金制管理物業，我們可能會面臨利潤率降低。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們將能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們將額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生潛在不利影響的新法律法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收入。因此，我們的經營業績很大程度上取決於我們所管理社區的總建築面積及數量。因而，我們物業管理服務的增長潛力將會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已持續採取多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措(例如控制物業開發的土地供應、控制外匯、物業融資、稅務及外商投資)直接或間接地對中國房地產行業的發展施加莫大影

---

## 風險因素

---

響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦可能根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的整體增速放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

**我們在物業管理市場面臨激烈競爭。**

根據中指院的資料，中國物業管理行業差異化程度高且競爭激烈。請參閱「行業概覽－競爭－競爭格局」。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，因此彼等可能在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面比我們處於更有利的地位。除來自知名公司的競爭外，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提供商，這可能導致業務機會減少。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源自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場服務團隊的效率，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

---

我們使用承租物業的權利或會受到第三方質疑，或我們可能會因所有權瑕疵被迫搬遷，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款。

我們自第三方承租若干物業，主要用於業務營運及員工宿舍或用作辦公室。截至最後實際可行日期，我們並未自出租人就30項物業獲得足夠或有效的所有權證書或其他所有權文件。該等承租物業乃用於業務營運或用作辦公室。有關我們所佔用物業所有權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均可能中斷我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據我們目前可得的資料，我們認為很容易在市場上以相若租金獲得可替代物業，而估計搬遷成本總額對我們的運營成本而言並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或法規而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可證，或就我們獲得或持有我們所用物業的相關所有權證書對我們實施更嚴格的規定。

收回遞延稅項資產存在不確定因素，可能會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8.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣7.4百萬元，有關我們於往績記錄期間的遞延稅項資產變動詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註28。根據我們的會計政策，倘可能有未來應課稅利潤用於抵銷所有可扣稅暫時性差異，我們會就該等可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。這需對若干交易的稅務處理進行大量判斷，亦需對可用於所收回遞延稅項的未來應課稅利潤的可能性、時間性及充足性進行評估。未來應課稅利潤的估計取決於管理層控制範圍以外的多項因素，若該等判斷被證明不準確或不精確，則我們可能需據此調整稅項撥備。我們無法保證遞延稅項資產的可收回程度，亦無法預計該等資產的變動。若我們無法收回遞延稅項資產，這可能對我們未來的財務狀況造成重大不利影響。



## 風險因素

由於向關聯方提供貸款，我們可能會受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於往績記錄期間，我們向德信控股的附屬公司提供計息墊款。於2018年、2019年及2020年，涉及有關計息墊款的利息收入分別約為零、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2020年12月31日，有關墊款及相關利息已悉數結清。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行對出借方按違規收入除以1倍以上5倍以下罰款。然而，最高人民法院在《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》中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋（「關於民間借貸案件的司法解釋」）。該規定於2015年9月1日生效，並於2021年1月1日經修訂。法人之間、其他組織之間以及它們相互之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中國人民共和國民法典》規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。

截至最後實際可行日期，我們並無就向關聯方提供的計息墊款收到任何索賠通知或遭受任何調查或處罰。倘我們就該等墊款及相關利息遭受中國人民銀行的處罰或不利司法裁決，我們的現金流量、財務狀況及經營業務可能受到不利影響。

我們的部分租賃協議並未向有關中國機關進行備案，因此我們可能被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們並未就88項承租物業的租賃協議進行備案。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向有關政府部門進行租賃協議備案，且若未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，逾期未備案的，政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所承租物業的出租人會配合我們完成備案。若我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們須為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能會被處罰款。請參閱「業務－物業」。

---

## 風險因素

---

我們可能因未能為部分僱員就社會保險基金及住房公積金作出供款而受到不利影響。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員作出社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們未有為僱員就若干社會保險及住房公積金作出全額供款。於2018年、2019年及2020年，我們就有關潛在責任分別作出撥備人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.1百萬元。根據《住房公積金管理條例》，倘我們並無於限期內繳存住房公積金，或會被相關人民法院責令付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，我們未按時足額繳納社會保險費的，由相關政府部門責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。我們無法向閣下保證，相關中國部門不會通知及要求我們在日後限期繳存未繳供款，或任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或要求付款。倘我們並無根據中國法律法規以及相關中國部門所規定繳存未繳供款，則我們可能面臨罰金及／或遭相關人民法院責令繳存。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們面臨與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動及信貸風險以及因使用不可觀察輸入數據而帶來的估值不確定性有關的風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣3.5百萬元，主要包括理財產品，其公允價值可能於有關期間因有關資產添置或出售而有所變動，而期內收益或虧損於損益確認。倘以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有任何減少，我們的利潤可能受到不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們將能於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因金融機構未有履行付款責任而到期時進行贖回。此外，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動估值存在估計不確定性。該等公允價值的估計變動涉及運用專業判斷、使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，彼等性質存在主觀性及不確定性。因此，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值已經並將持續受估計不確定性的影響，這可能無法反映該等金融資產的實際公允價值，並導致不同期間損益出現大幅波動。凡發生上述事件，均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們享有的稅收優惠及政府補助可能會被中止。

我們的非全資附屬公司悉爾科技，由於其被認定為國家高新技術企業，因而自2018年至2020年享有15%的優惠企業所得稅率待遇。我們無法向閣下保證，當地稅務機關未來不會改變其立場及中止我們目前享受的任何稅收待遇，而這可能會具有追溯效力。倘我們享受的該等稅收待遇被中止，可能會導致我們的稅務責任大幅增加並對我們的淨收入產生不利影響。

於2018年、2019年及2020年，我們確認政府補助為其他收入，分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣5.7百萬元。由於政府補助通常由相關政府部門酌情授予且屬一次性，我們無法向閣下保證將於日後持續獲得補助。我們面臨有關中國法律、法規及政府政策意外變動對政府補助構成的不明朗因素。凡失去或減少政府補助，均可能對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

我們可能無法履行合約負債的義務，這可能使我們面臨流動資金風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得合約負債人民幣61.0百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣111.8元。詳情請參閱「財務資料－綜合資產負債表若干項目的說明」。倘我們無法履行有關合約負債的義務，並被要求向客戶退還收取的物業管理費或其他服務費用（這種情況不大可能發生），我們的現金及／或流動資金狀況可能受負面影響。未來的流動資金、貿易及其他應付款項及融資償還（如有）將主要取決於我們於經營活動中產生足夠現金流入的能力。倘我們不能維持充足的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到不利影響。

負面報道（包括互聯網上有關我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供產品及服務的不利資料）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、供應商及我們所提供產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們管理的物業、所提供的產品及服務、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平台散佈關於我們服務的負面言論。我們服務的合作供應

---

## 風險因素

---

商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們銷售產品或服務造成不利影響，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。

我們管理的物業的公共區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理的物業的公共區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，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，每個住宅社區均須設立專項基金用於支付公共區域的維修保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的款項。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等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。

作為物業管理服務提供商，我們可能被認定為修復公共區域的責任人並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補所涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。於往績記錄期間，我們並未錄得任何代業主支付但其後不能收回的維修保養成本。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性或會隨著在管物業數目的增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險。

我們通過多種付款方式收款，包括在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在线支付通常涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在线支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們無權控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到損害，我們處理通過服務平台提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入的能力可能面臨重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，使用第三方支付平台時提升安全措施及力度以及加強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。我們可能因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟且可能承擔責任。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感知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用戶個人資料，均可能令我們的業務經營中斷，令我們承受增加的成本、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。

**我們可能會遭遇信息技術系統故障或中斷的情況。**

我們於業務運營中使用多個平台及系統。我們已制定一套有關數據復原及存取管理的政策，以應對信息技術系統故障及中斷。請參閱「業務－信息技術－應急計劃及訪問管理」。倘我們無法檢測出任何系統故障，我們可能遭遇系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤或其他技術問題，令相關線上應用及其服務暫停或難以連接，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低應用的吸引力，甚至給客戶造成損失，從而可能導致客戶向我們提出法律訴訟。此外，信息技術系統故障或中斷、遺失或洩漏保密資料、違反網絡安全或其他挪用或濫用個人資料，均可能會導致交易出錯、處理效率下降並損失客戶及銷售，令我們蒙受更高昂的成本、訴訟及其他負債，從而可能令我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽受到重大不利影響。

**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效力。**

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，彼等豐富的經驗及對行業的深刻認知將提高我們的實力及業績。倘大量合資格僱員離任，而我們無法及時聘用及吸納合適的替代人選，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部分取決於我們能否吸引及留任各方面業務的合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的發展將受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未能保護我們的知識產權可能對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權是重要的商業資產，乃保證客戶忠誠度及未來增長的關鍵。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用商號及商標來提升品牌知名度及發展商業品牌的能力。請參閱「業務－知識產權」。任何未經授權地對商號或商標進行複製或侵權可能會降低我們的品牌價值以及市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們聲譽和品牌的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、合約規定及依法註冊合力保護知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，中國的知識產權法律法規仍處於演變中，因此，中國的知識產權法的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性，而這可能使我們涉及重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施執行我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

我們提供服務前須取得許可證、執照及證書等若干政府批文或其他批文，以及重要的許可證、執照及／或證書，包括食品經營許可證、保安服務許可證及自行招用保安員單位備案。一般情況下須滿足若干條件方可獲發或重續許可證、執照及證書。我們無法向閣下保證，我們在滿足相關條件時不會遭遇阻礙，以致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續必要的政府批文。

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。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、執照及證書昏的能力造成意外障礙，或我們能夠及時克服阻礙，或根本無法克服該等障礙。丟失或未能取得或重續許可證、執照及證書可能會導致我們的業務運營停滯，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的保險可能不足以覆蓋或根本無法覆蓋日常業務過程中可能產生的損失及責任。

我們認為，我們購買及持有的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱「業務－保險」。然而，我們無法保證我們的保險範圍充足或可覆蓋日常業務過程中可能引致的損害、責任或損失。我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，我們認為這符合中國市場慣例。此外，我們並無購買及持有可彌補因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂引致的損失的保單。倘我們在保險不足或沒有保險的情況下須對任何損害、責任或損失負責，我們可能承擔重大成本及分散資源，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。

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律及其他糾紛以及索償。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業開發商、業主及住戶發生法律及其他糾紛並遭到索償。彼等對我們的服務不滿意時亦可能產生糾紛。此外，倘物業開發商、業主及住戶認為我們的服務與約定的服務標準不符，其可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務相關的其他各方產生糾紛並遭到索償，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。所有該等糾紛及索償均可能導致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何上述糾紛、索償或訴訟程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

住戶、僱員或其他人員於我們的在管物業遭受事故或受傷，可對我們的聲譽造成不利影響，且我們須承擔相關責任。

我們可能須就住戶或其他人員於我們的在管物業遭受的事故或受傷或其他傷害承擔責任。我們亦可能面臨指稱我們疏忽或我們對物業設施的維護或僱員或分包商監管不足的申索，因此可能須就住戶或其他人員於我們的在管物業遭受的事故或受傷承擔責任。我們已就人身安全制定一系列風險管理政策，旨在有效減低受傷或死亡的風險。該等政策覆蓋全面秩序維護、消防及自然災害管理等方面。我們定期檢查電力及其他公共區域公用設備以儘早發現及修復損壞。我們就安全管理的各方面定期舉辦培

---

## 風險因素

---

訓及信息課程，此舉提高了員工的安全意識及提供了有關確保人身安全的明確指引。此外，我們投購若干責任保險。然而，該等政策及保險承保範圍可能不足以全面保護我們免受此類事故及所引致的申索及責任。針對我們或任何僱員的類似責任申索均可能對我們的聲譽造成不利影響。此外，有關申索可能造成不利輿論導致我們於就有關申索進行抗辯時須支付賠償及產生費用以及分散管理層的時間及注意力，所有該等情形均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**第三方指控我們可能侵犯其知識產權的任何申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。**

於日常業務過程中，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就上述事項向我們提出申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能產生高額成本，分散資本資源及管理層的注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及在現有及潛在客戶心中和業內的聲譽。

**我們可能因未能遵守國家環境、健康與安全標準而面臨罰款。**

我們須遵守廣泛且嚴苛的環保、健康與勞動安全法律法規及法令，違反該等法律法規或法令將被處以罰款。此外，我們認為，有關環保、健康及勞工安全問題的意識與日俱增，因而我們力求符合比強制性要求更嚴格的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環保、健康與勞動安全規定或標準。我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓在符合所有相關環保及安全規定方面將完全有效。倘我們無法遵守現行或日後的環保、健康與勞動安全法律法規，或無法就相關事項達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能須支付罰金或罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，前述任何一種情形均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會條件以及政府政策可能影響我們的業務、經營業績、財務狀況和前景。

我們的主要資產及業務營運均位於中國。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中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家不同，其中包括：結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配。

雖然中國經濟在過去四十年裡顯著增長，但各個地理區域和經濟行業的發展並不平衡。中國政府已採取各種措施促進經濟增長，並指導資源配置。其中部分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，中國政府對資本投資的管制、價格管制或我們適用的稅務法規或外匯管制的任何變動均可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或試點改革，預計會不時修改。其他政治、經濟和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，對我們服務的需求以及我們的業務、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發生變化；
- 法律、法規或政策或對法律、法規或政策的解釋變更；
- 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動盪；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和境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。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國的經濟增長，並引發全球經濟的

---

## 風險因素

---

不確定性。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。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

倘根據企業所得稅法我們被視為中國居民企業，我們可能須就全球收入繳納25%的稅費。

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，通常將按統一稅率25%就全球收入繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義是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。

國家稅務總局於2009年4月22日發佈並於2014年1月29日及2017年12月29日修訂《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」），當中載列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，如果符合以下條件：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高級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號文亦規定「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日生效並於2015年6月1日、2016年10月1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號文和第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釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

閣下可能須根據中國法律就我們派付的股息或因轉讓我們的股份變現的任何收益繳納中國所得稅。

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，但相關收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，惟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稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

由於我們主要在中國開展所有業務活動，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定或安排的股東可能不合資格享受該等稅收協定或安排下的優惠。

**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－有關外匯的條例」。我們的收入以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息派付。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。外幣供應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方

---

## 風險因素

---

分局事先批准，即以外幣作出付款。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。

**派付股息須受中國法律限制。**

根據中國法律，股息僅可以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年度。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。**

我們所有的收入及幾乎所有的負債及資產均以人民幣計值。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（與美元掛鉤）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。

---

## 風險因素

---

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處罰，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號文及其實施細則，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中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(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。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(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處罰。

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處罰。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。

---

## 風險因素

---

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，中國的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，惡性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，而我們可能面臨對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。

由於我們主要在中國開展業務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規管。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1979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，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，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，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速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及經營業績產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國針對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。我們大部分的高級管理人員居住在中國。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針對我們或彼等執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。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》（「2006年7月安排」）。根據該2006年7月安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在2006年7月安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。於2019年1月18日，最高人民法院與香港特區政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「2019年1月安排」），該安排旨在建立香港與中國之間更加明確、更廣範圍的民商案件判決的認可與執行機制。2019年1月安排將在最高人民法院發佈司法解釋和香港特別行政區完成有關立法程序後生效。2019年1月安排將於生效後替代2006年7月安排。截至最後實際可行日期，2019年1月安排尚未生效。

---

## 風險因素

---

### 與[編纂]有關的風險

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

我們所設[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份綜合有形資產淨值。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經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄，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，[編纂]的買家可能會就其於[編纂]的投資面臨每股股份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。

我們的股份過往並無公開市場，其流通量及市價可能會有波動。

於[編纂]完成前，我們的[編纂]並無公開市場。我們股份的初步[編纂]乃我們與[編纂]磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價大不相同。我們已申請批准股份於聯交所[編纂]及買賣。概不保證[編纂]將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。[編纂]完成後，我們股份的市價可能隨時會低於[編纂]。



---

## 風險因素

---

我們[編纂]的流通量及市價可能會有波動，可能導致根據[編纂]認購或購買我們[編纂]的投資者蒙受重大虧損。

我們[編纂]的價格及交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中部分因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對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；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等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看法改變；
- 我們無法獲得或持有我們運營所需的監管批准；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港的政治、經濟、金融及社會發展以及全球經濟發展；及
- 捲入重大訴訟。

---

## 風險因素

---

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，大約在2008年年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的巨大拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於某些近期不利的金融發展狀況影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟（「英國脫歐」）。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐盟。英國－歐盟貿易協議涵蓋關於民生、就業及貿易的新規則，將於2020年12月31日開始生效。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，英國脫歐的影響尚不明確，英國脫歐已經並可能繼續帶來負面經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展狀況包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續給我們帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資額度。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

**未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[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認為可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成負面影響。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，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的[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

---

[編纂]的市價於交易開始時可能因(其中包括)不利市況或於銷售至交易開始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]持有人須承受交易開始時[編纂]的價格可能因不利市況或在銷售至交易開始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。

本公司可能不時宣派任何向股東派付的股息。任何股息宣派、派付及金額須遵守我們的章程文件、公司法及有關派付股息的任何合約限制。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。有關進一步資料，請參閱「財務資料－股息及可供分派儲備」。

控股股東或管理層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，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，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表決，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力。因此，我們的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)擁有重大影響力。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表決權。倘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受到不利影響及遭受損害。

---

## 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。有關更多資料，請參閱本文件「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、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－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]定價與買賣之間存在數天時間差，我們[編纂]的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，我們的股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或買賣我們的股份。股東須承擔股份價格於買賣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可能下跌的風險。

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、中指院以及公開資料來源。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，或不能與就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。

---

## 風險因素

---

投資者應細閱整本文件，且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，及在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體曾經及亦有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。倘媒體報道的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，而不應依賴報刊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[編纂]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。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超出我們的控制範圍，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，於本文件載入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。