

風險因素

[編纂]股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本文件所載的其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分[編纂]。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本文件其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與業務及行業有關的風險

我們的未來增長可能不會按計劃實現，而我們的過往業績未必反映我們的未來前景及經營業績。

於往績記錄期間，我們成功擴大業務，收入及利潤均取得快速增長。我們的總在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的15.7百萬平方米。於往績記錄期間，我們於2018年、2019年及2020年的收入分別為人民幣228.9百萬元、人民幣362.8百萬元及人民幣575.6百萬元，而同期我們的毛利分別為人民幣54.0百萬元、人民幣111.0百萬元及人民幣176.5百萬元。我們的整體毛利率取得持續增長，於2018年、2019年及2020年分別為23.6%、30.6%及30.7%。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

我們主要通過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的物業管理公司。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概不保證可按計劃擴展物業管理組合。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們日益增加的客戶、分包商、供應商及其他業務夥伴的關係。我們在拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的了解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。我們與當地分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已

風險因素

立足的市場同樣密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。隨著我們管理更多由第三方物業開發商開發的物業，我們的整體毛利率可能會有所波動。於往績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業的物業管理費相對低於康橋集團開發的物業。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總全面收益表項目的說明－毛利及毛利率－物業管理服務」。我們已經並將繼續採取措施減少對康橋集團所開發物業的依賴，因此，未來我們的毛利率可能會出現波動。未來我們可能會不時通過與第三方合作經營業務，這可能會影響我們的毛利率。此外，我們亦不能保證能夠控制或降低我們的成本及費用，或提高我們的成本效率，從而提高我們的毛利率。上述任何因素將阻延我們的物業管理組合如計劃般增長，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務收入分別達人民幣132.6百萬元、人民幣176.8百萬元及人民幣255.0百萬元，分別佔總收入約57.9%、48.7%及44.3%。住宅物業的物業管理服務主要是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在管的與物業開發商簽訂的物業管理協議相關的建築面積分別約佔我們在管物業總建築面積的83.5%、87.9%及88.7%，我們在管的與業主簽訂的物業管理協議相關的建築面積分別約佔我們在管物業總建築面積的15.0%、11.0%及9.8%。此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，分別有一、一及兩個在管社區已成立業委員，在管建築面積分別為0.1百萬平方米、0.1百萬平方米及0.2百萬平方米，佔在管物業總建築面積約1.4%、1.1%及1.6%。同期，有關與物業開發商簽訂協議的續簽率分別為100.0%、100.0%及87.5%，於2019年及2020年，有關與業主及其他（主要包括學校、地方政府及醫院）簽訂協議的續簽率分別為50.0%及100.0%（不包括我們自願選擇不續約的4份合同）。於2018年，續簽率並不適用，因為我們於該年並無已到期的與業主訂立的物業管理協議。有關與業委會簽訂協議的續簽率於2018年為零，因我們選擇不續期於2018年引致毛損的唯一一個到期項目。我們於2019年及2020年並無與業委會簽訂到期的物業管理協議。前期物業管理服務合同在業委會成立並訂立新的物業管

風險因素

理服務合同屆滿。概不保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。概不保證該等合同不會於屆滿前被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續，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。此外，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務的表現造成不利影響。

我們的很大部分收入來自於我們為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務。

我們於往績記錄期間有很大部分物業管理服務合同與康橋集團開發的物業管理有關。截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的物業分別佔我們的在管總建築面積的37.8%、39.9%及37.5%。

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們為康橋集團所開發物業提供的物業管理服務所產生的收入分別為人民幣71.0百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣127.9百萬元，分別佔同年我們的物業管理服務總收入的53.5%、51.5%及50.2%。

於往績記錄期間內，於2018年、2019年及2020年，我們向康橋集團提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣16.8百萬元，分別佔同年我們從物業管理服務所產生總收入的5.5%、8.2%及6.6%。此外，我們亦為康橋集團及其合營企業及聯營公司提供增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務），並於2018、2019年及2020年貢獻收入分別為人民幣56.5百萬元、人民幣113.3百萬元及人民幣215.2百萬元。因此，於2018年、2019年及2020年，康橋集團及其合營企業及聯營公司貢獻的總收入分別為人民幣63.8百萬元、人民幣127.8百萬元及人民幣231.9百萬元，分別佔同年總收入的27.9%、35.2%及40.3%。我們無法向閣下保證康橋集團將就其所開發的任何物業實際聘請我們作為物業管理服務提供商，或於選擇未來物業管理服務提供商時給予我們優先權，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過投標程序。然而，我們無法控制康橋集團的管理策略，亦無法控制影響

風險因素

其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。康橋集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理服務合同的能力。倘我們無法維持康橋集團開發的在管物業的數量，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務及財務表現可能會受到僱員福利開支及人力成本、分包成本增加以及我們按包幹制提供物業管理服務的不利影響。

於2018年、2019年及2020年的僱員福利開支及人力成本（計入銷售成本）分別為人民幣123.0百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣244.0百萬元，為我們銷售成本中最大一部分，分別佔銷售成本約70.2%、66.3%及61.1%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如清潔、綠化及秩序維護服務。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔銷售成本約6.7%、13.4%及22.9%。為維持及改善盈利能力，控制及管理僱員福利開支及人力成本以及分包成本至關重要。然而，我們面臨來自僱員福利開支及人力成本以及分包成本的多方面上升壓力。近年，我們運營所在地區的整體薪酬水平上升，使我們面臨僱員福利開支及人力成本以及支付分包商費用上升壓力。

此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要按包幹制收取物業管理費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業管理費，但我們亦承擔與提供物業管理服務相關的一切開支（包括僱員福利開支及人力成本以及分包成本）。如我們收取的物業管理費不足以支付所有管理費用，我們可能無法向物業開發商及業主收取不足部分。於往績記錄期間，我們就若干項目產生的虧損總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5萬元。由於該等數目及虧損金額與我們的業務規模相比較小，我們認為於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們並無遇到任何以包幹制訂立的重大虧損合同。然而，無法保證我們現有的物業管理服務合同會如預期般產生收入，而我們未來可能會繼續出現虧損，這可能會對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘符合資格的僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘符合資格的僱員的競爭激烈，令我們可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的工資，因而導致我們的僱員福利開支及人力成本以及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留符合資格的僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨與分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或與之相關的責任。

我們依賴分包商履行部分服務，主要包括銷售代理、清潔、綠化、秩序維護服務、保養及客戶服務。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔銷售成本約6.7%、13.4%及22.9%。我們或未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，或無法或不願意根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。分包商提供的低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及導致業務中斷，並可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。即使我們可根據分包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適替代分包商，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務質量、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，就我們所提供的社區增值服務而言，我們可能成為或可能被列為社區產品或服務的買家或用戶、政府機關或其他第三方對銷售社區產品及服務的商家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下列申索指控，其中包括：有關供應商及商家提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、有關供應商及商家就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、有關供應商及商家提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，及有關供應商及商家提供的產品及服務侵犯第三方的知識產

風險因素

權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商及商家的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合同義務項下的彌償保證。以上任何一項可對我們的社區增值服務的運營造成重大影響、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。

我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，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。

於往績記錄期間，我們於2019年收購浙江藍盛的51%股權及亦於2020年收購漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投的51%股權。截至2020年12月31日，源自浙江藍盛、漯河蘇荷物業，鄭州吉祥及鄭州康橋國投的合計合同建築面積及在管建築面積分別為2.9百萬平方米及1.4百萬平方米。於2019年及2020年，浙江藍盛貢獻的收入分別為人民幣0.5百萬元及人民幣23.4百萬元。於2020年，我們來自漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投的收入為人民幣6.5百萬元，佔我們總收入的1.1%。

未來，我們計劃評估收購可補足現有業務的其他物業管理公司及其他業務的機會，擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。有關我們收購計劃的更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。然而，鑒於我們有多家在香港上市的公司同行正在物色潛在的目標物業管理公司、我們的多數現有項目位於河南及我們計劃擴大河南以外地區的業務，概無法保證我們將能夠物色到合適的機會或成功實施我們的收購計劃。即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按對我們有利或可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。無法物色到合適的收購目標或完成收購可能對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。此外，收購涉及固有風險及不確定因素，包括但不限於有關收購目標的潛在的持續財務責任及不能預見或隱藏的負債，未能在收購目標的業務上應用我們的業務模式或規範化的業務程序，未能達到擬定收購目標或利益，分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力，及因收購而取得的物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。

風險因素

此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種挑戰。我們整合所收購業務的能力可能會受到多種因素的影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、在新市場中經營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化的差異、無法留聘所收購公司的人員，以及其他與收購相關的隱性成本。該等挑戰可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次[編纂][編纂]約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購或[編纂]其他物業管理公司。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途－[編纂]用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購機會或未能完成未來收購交易，則自本次[編纂]的[編纂]或不能有效應用。

互聯網上的負面信息，或任何其他有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面報道，可能會對我們的業務、聲譽及股份的[編纂]價格產生重大不利影響。

在我們的業務過程中，可能會不時出現有關我們、股東及聯屬人士、我們管理的物業、品牌、管理層以及我們業務營運的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以評論的形式出現在互聯網網站或任何其他媒體上。例如，如我們未能滿足客戶對我們服務質量的期望，我們的客戶可能會在社交媒體平台上散佈負面評論。我們的分包商亦可能因為各種原因成為負面報道的對象，比如客戶對其服務質量的投訴。由於我們與康橋集團關係密切，我們的物業管理服務收入有很大部分來自其項目和物業，故有關康橋集團、其業務和財務狀況的負面報道可能會對我們的聲譽、業務、經營業績和股價產生不利影響。長遠來看，如該等關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理以及我們業務營運的其他方面的負面報道損害了我們的聲譽，導致客戶失去信心，將會影響我們未來吸引及獲得新客戶和員工的能力。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將會受到重大不利影響。

我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。

自2020年初以來，中國及全球越來越多的國家和地區出現COVID-19疫情，COVID-19是一種傳染性極強可引起呼吸道病症的疾病。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，及於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。COVID-19疫情危害中國和國外許多人

風險因素

的健康，導致大量確診病例及死亡，嚴重破壞中國境內外的出行及當地經濟。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制、出行禁令、管理及控制新舊建築工地的開工進度等。由於我們經營所在地區的地方政府可能會對受影響地區實施監管或行政隔離措施，或採取其他措施控制傳染病的爆發，該等不利的疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，再加上主要行業的業務中斷，可能會對中國的整體商業氛圍和環境產生不利影響，進而導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何萎縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生不利影響。

此外，COVID-19或任何其他不利公共衛生事件的發展可能會對中國民眾的生活和經濟產生不利影響，進而可能對中國的房地產市場帶來不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及負面商業氛圍可能會對物業管理市場產生間接影響，而我們的業務營運和財務狀況可能會受到不利影響。此外，如我們的任何僱員或分包服務的員工疑似感染或患有流行性疾病，可能會對我們的營運造成不利影響或干擾，而我們可能須隔離部分或所有僱員及分包員工，對建築物或場地進行消毒，甚至縮減或關閉部分業務，以防止疾病的蔓延。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能影響我們客戶、供應商和其他業務夥伴的財務狀況或業務營運（視情況而定），從而對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成不利影響。

我們無法確定COVID-19疫情何時能得到完全控制，我們亦無法預測其影響是否為短暫、反覆或長期。如COVID-19疫情或任何類似不利公共衛生事件的發展不能得到有效控制，則我們的業務營運及財務狀況可能會受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們不一定能成功自第三方及關聯方收回貿易應收款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項（於確認減值虧損前）分別為人民幣100.4百萬元、人民幣203.0百萬元及人民幣353.7百萬元，主要包括應收關聯方及第三方的物業管理費及增值服務費。我們可能無法及時收回或根本無法收回貿易應收款項。我們在向客戶收取物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項收繳措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業管理費的歷來收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及

風險因素

法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯方貿易應收款項分別為人民幣67.8百萬元、人民幣143.0百萬元及人民幣258.2百萬元，佔貿易應收款項總額的約67.5%、70.5%及73.0%。此外，於2018年、2019年及2020年，應收關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數分別為約321天、297天及311天，其較應收與我們無關聯的客戶的貿易應收款項的平均週轉天數相對較長。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」。我們無法向閣下保證，我們將能夠於該等款項到期時及時收回該等款項或根本無法收回該等款項。

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2.8百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.9百萬元。董事確認，管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設。然而，當取得新資料時該等估計或假設或須調整。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往貿易應收款項減值撥備不足，我們或須為貿易應收款項減值作出更多撥備，從而可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行為。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的維修基金以支付維修及保養成本。然而，概不保證該特備基金將足夠應付所有維修保養成本。倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會或業主收回該不足金額。倘我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著業務規模擴充而增加。

風險因素

我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業分散且競爭激烈。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」。我們與中國其他物業管理公司就眾多因素展開競爭，其中包括服務質量、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，行業內競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。彼等可能有更好的品牌知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們有很大部分的業務集中於河南省，我們易受該等地區的趨勢及發展的影響。

我們有很大部分的營運集中於河南省。截至2018年、2019年及2020年12月31日，位於河南省的在管總建築面積分別佔我們在管總建築面積約100.0%、95.3%及95.6%。於2018年、2019年及2020年，來自河南省的在管物業所得的物業管理服務收入分別佔總物業管理服務收入約100.0%、99.5%及91.6%。根據中指研究院的資料，於2019年，就在管建築面積、收入及淨利潤而言，我們於總部在河南省的物業服務百強企業中分別排名第二、第三及第三。雖然我們已進一步擴展至中國其他主要經濟區域及城市如浙江省及湖北省，我們預期河南省在不久將來仍將繼續佔我們業務的很大部分。倘河南省出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病暴發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，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

我們很容易受到中國物業管理和中國房地產行業的監管環境變化的影響。

中國物業管理行業和我們的經營受到相關監管環境和措施的重大影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國有關當局的監管和監督。我們在進行業務經營時力求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、老舊住宅小區物業的物業管理費收費和前期物業管理服務協議項下的物業管理費，仍需遵守省級價格主管部門及住房城鄉建設行政主管部門實行的指導價；價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開非保障性住房物業服務價格。中國政府亦會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－對物業管理服務的法律監管－物業服務收費」。

我們預期住宅物業的價格管制會逐步放寬。目前，我們的物業管理費受有關部門通過的現行地方法規約束，以落實上述國家發改委發佈的《關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對收費的限制，加上人工和其他經營成本的上升，可能會對我們的利潤產生負面影響。如物業採用包干制管理，若收取的費用在扣除我們的成本和開支後，不足以支付物業管理費，業主不負責彌補有關差額，則我們可能會因此產生損失。如物業以酬金制管理，我們可能會出現利潤率下降。我們不能向閣下保證中國政府不會改變政策及重新對物業管理費進行限制。在此情況下，我們的利潤率可能會隨著我們的人工、分包和其他相關成本的增加而降低。我們亦不能向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施及時有效地應對該等變化。中國政府亦可能會突然頒佈對我們的業務有潛在不利影響的新法律和法規。此可能會增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

此外，我們收入的很大一部分來自於我們的物業管理服務。因此，我們的經營業績在很大程度上取決於我們管理的總建築面積和社區數量。因此，我們物業管理服務的增長潛力將間接受到中國房地產行業的影響。中國政府近年來實施了一系列措施，以控制經濟增長。尤其是，中國政府繼續採取各種限制措施，以抑制房地產市場的投機活動。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施（例如控制物業發展土地供應、

風險因素

外匯管制、物業融資、稅務及外國投資)，對中國房地產行業的發展施加頗大的直接及間接影響。因此，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向物業購買者提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅費，並影響我們所服務的物業的交付時間表和入住率。中國政府亦可能會根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業有關的新法律和法規。因此，對物業的整體需求可能會減少，從而減慢物業管理服務、對非業主增值服務和社區增值服務的整體增長，繼而影響我們的增長潛力和業務擴展。

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的共同努力。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離任而我們無法及時物色或委任或聘請合資格的人士替代，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，業務的未來發展將部分取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們可能無法發現和防止我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為。

當我們將業務拓展至新的區域市場時，如我們的僱員、分包商或第三方有欺詐、疏忽或其他不當行為，我們可能會遭受經濟損失及政府部門的制裁，並損害我們的聲譽。該等不當行為包括盜竊、破壞、貪污和賄賂等犯罪行為。我們已及時制定涉及政策及交易在內的風險管理和內部監控制度，從而可令我們識別及防止我們的僱員、分包商及第三方的欺詐、疏忽和其他不當行為，並及時有效地採取相關的補救措施。然而，雖然我們可能對該等人士的行為控制有限或甚至無法控制，但根據合同或侵權行為的相關理論，我們仍可能被視為對其行為至少負有部分責任。我們可能會成為訴訟

風險因素

或其他行政或調查程序中的被告或共同被告，並對我們的客戶或其他各方所遭受的傷害或損害負責。如我們無法從僱員、分包商或其他相關第三方收回相關費用，我們的業務、財務狀況和聲譽可能會遭受重大不利影響，從而或會損害我們的品牌價值，或使我們在即使沒有法律要求的情況下亦須對受害方作出賠償。

我們的業務擴充至新地理市場以及發展新產品及服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

隨著我們擴充業務至新地理市場及發展新產品及服務，我們預期會受到更多法律及法規的約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在處罰及罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管部門的處罰。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所變動，導致合規成本顯著增加，而未能遵守有關法律及法規會產生重大經濟處罰，從而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到嚴重損害。

我們視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。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展我們的品牌。未經授權復制我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。我們依賴商標、商業秘密、機密程序及合同條款保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，而防止未經授權使用專有信息存在困難及費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且仍在轉變，我們可能面臨重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，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。

我們的信息技術系統和數據安全保護可能會出現故障或中斷。

我們的業務依賴於我們的信息技術系統的妥善運行，其中包括我們的「康雲優家」和「康橋物管助手」App。我們亦採用各種自動化設施，請參閱「業務－標準化運營及智能管理」。然而，我們不能向閣下保證日後不會發生與信息系統有關的停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通信故障、火災、自然災害、安全性漏洞等類似情況造

風險因素

成的損害或中斷。我們在恢復任何受損的信息技術系統時可能會產生巨大的成本。此外，近年來，數據安全事件並不少見。近年來，消費者和客戶對數據安全和信息隱私的重要性的認識日益提高，如發生此類事件，彼等可能會對服務提供商失去信任。如我們不能保護「康雲優家」手機應用程序的註冊使用者和會員的機密信息，彼等可能會對我們的產品和服務失去信任，轉而選擇其他的服務。我們的信息技術系統出現故障或中斷，以及機密信息丟失或洩露，可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶和銷售的損失。因此，我們可能會遭受業務及經營業績受到重大不利影響。

另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施屬充足或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運行或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠實時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們依賴與我們合作的第三方服務供應商提供若干服務。

我們與第三方商家合作，為我們的在管物業提供若干服務，例如，我們可能通過微信支付及支付寶等第三方在線支付平台按與普通商家的一般條款進行交易，旨在提升便利度及效率。我們根據專業資質、行業聲譽、服務質量及價格競爭力等因素選擇第三方服務供應商。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按照我們的期望履職。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務或控制第三方在線支付平台的安全措施。彼等可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與第三方服務供應商之間可能會出現糾紛，或須為彼等的行為（如在線支付平台安全漏洞）負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。我們無法向閣下保證，我們與目前第三方服務供應商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適替代服務供應商，或完全無法重續協議或及時覓得替代服務供應商。

風險因素

此外，倘第三方服務供應商未能維持合資格勞工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格勞工的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方服務供應商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽，以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與供應商集中有關的風險。

於往績記錄期間，我們的供應商集中。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約24.0%、31.8%及35.1%，而於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的6.4%、10.4%及9.8%。我們的五大供應商主要包括提供清潔服務的分包商。倘主要供應商的業務或我們與彼等的業務關係中斷，我們無法向閣下保證在合理的時間內有可資比較價格的供應商。在上述情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能須根據中國法律法規繳納額外社會保險及／或住房公積金。

根據相關中國法律法規，我們須為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能根據中國有關法律法規為部分僱員繳納足額社會保險及住房公積金。據中國法律顧問所告知，有關政府部門可能要求限期支付而未繳的社會保險金，每延遲一天，我們可能要支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能支付，我們可能會被處以未繳供款一至三倍的罰款。此外，我們可能會被勒令限期支付未繳的住房公積金，倘我們未能支付，則可向中國人民法院申請強制執行。有關詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－合規情況－不合規事件」。

我們無法向閣下保證，我們日後不會面臨有關糾正不合規事件的任何命令，亦無法向閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而向我們發起投訴，或我們將不會面臨中國法律法規項下有關住房公積金的任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

風險因素

我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決。

於往績記錄期間，我們向關聯方及第三方提供若干貸款，而提供該等貸款可能不符合中國法律法規，及向關聯方貸款的利率介乎於8.16%至12.29%。於2018年、2019年及2020年，我們錄得向關聯方及第三方貸款的利息收入分別為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣19.2百萬元。該等貸款預期將於[編纂]前悉數償還。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，只有金融機構才可合法地從事貸款業務，而禁止非金融機構的公司之間進行貸款業務。根據《貸款規則》，屬非金融機構並提供貸款的公司可處以相當於提供貸款活動所得收益（即收取的利息）的一至五倍罰款。然而，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》（「民間借貸規定」，於2015年9月1日生效並最近於2020年12月29日修訂），屬非金融機構的公司之間訂立的借款協議應歸為民間借貸，而如該等借貸是為業務經營目的，且不屬於中國民法典及民間借貸規定中所指定的若干情況，則該等借款協議應屬有效。只要年利率不超過適用的一年期貸款最優惠利率（「最優惠利率」）的四倍，中國法院將支持公司就有關貸款的利息索償。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知，亦無受到與我們於往績記錄期間提供的計息貸款有關的任何調查或處罰。截至2021年4月30日，向關聯方的貸款已悉數結清。基於上述情況，儘管貸款通則規定，對違規融資的最高處罰金額相當於上述貸款墊款活動產生的收入（即收取的利息）的一至五倍，基於此，我們估計於往績記錄期間向關聯方提供貸款而可能對我們施加的處罰約為人民幣26.4百萬元至人民幣132.1百萬元，我們的中國法律顧問認為，我們根據貸款通則就上述貸款受到處罰的可能性非常低。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－其他應收款項及預付款項」。然而，相關監管部門的最終認定可能會有所不同，而我們可能會因上述貸款受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決，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。

風險因素

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須就業務營運及我們現時[編纂]的若干服務取得或持有若干許可證、執照、證書及批准。我們須達成各項特定條件以供政府機關[編纂]或重續任何證書或執照。此外，我們無法保證我們日後將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，此可能導致對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。

我們向第三方租用若干物業，主要用於我們的業務運營。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到7項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件。倘我們的任何租賃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場所並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾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。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能實時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。

此外，根據中國適用行政法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就租約取得房屋租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們並無就其23項租賃物業提交租賃登記。根據中國相關法律法規，未登記租賃協議並不影響租賃協議的有效性。然而，概不保證日後不會產生有關該等租賃及租約的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問所告知，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。

風險因素

發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們參與訂立的租賃協議的登記手續需要租賃協議的其他各訂約方採取額外步驟，而這並非我們所能控制。概不保證租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。

我們的保單未必可就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無遇上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，請參閱「業務－保險」。此外，我們一般要求分包商為彼等向本集團提供服務的僱員購買意外保險，或就彼等的僱員受到的所有工傷負上責任，惟直接由我們造成的傷害除外。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損或負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們訂立的部分物業管理協議並無完成規定的招標及投標程序。

截至2020年12月31日，我們已訂立有限數量的前期物業管理服務協議，但未根據中國法律法規完成所需的招標及投標程序。相關物業尚未準備好交付予我們管理，因此我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無從該等物業產生收入。誠如中國法律顧問告知，中國並無特定的法律法規規定物業管理公司在獲取前期物業管理服務協議時未能進行招標及投標程序被處以行政罰則。然而，我們無法保證我們日後不會因過往或未來的物業管理服務協議未進行招投標程序而受到該等處罰，亦無法保證該等協議不會因未進行招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

倘我們無法履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們可能於開始提供服務前根據客戶訂立的服務協議收取預付款項。這導致於我們訂立的各項服務協議開始時產生合約負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣43.7百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣108.3百萬元。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－合約負債」。倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，我們可能無法將該等合約負債轉換為收益，而我們的客戶亦可能要求我們退還我們已收取的款項，這可能對我們的現金流量及流動資金狀況、我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，未能履行我們與客戶的合約項下的責任可能對我們與該等客戶的關係造成不利影響，進而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們可能無法收回遞延稅項資產，這可能會對我們未來的財務狀況造成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得遞延稅項資產分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.5百萬元。根據我們的會計政策，我們定期評估遞延所得稅資產變現的可能性，對過往經營業績、未來盈利預期、稅務規劃策略及其他相關因素使用重大判斷和估計。根據我們的會計政策，當管理層認為很可能獲得未來應課稅利潤及因此暫時性差額或稅項損失可予利用時，我們會確認與若干暫時性差額及稅項損失有關的遞延所得稅資產。然而，由於有我們無法控制的因素（例如整體經濟狀況及監管環境的負面發展），故概不保證基於對未來盈利預期的判斷或估計會準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而對我們未來的財務狀況產生不利影響。

我們因於往績記錄期間完成收購而於匯總財務狀況表中錄得商譽。商譽的減值虧損撥備將對我們的財務狀況造成不利影響。

於2019年完成收購浙江藍盛後，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣10.0百萬元，乃僅與有關收購有關。於2020年，在完成收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥後，截至2020年12月31日，我們錄得商譽人民幣13.8百萬元。倘我們未能實現我們的預期目

風險因素

標，或者倘任何不可預見的情況導致所收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額可能會低於財務報表中的賬面金額。在此情況下，我們可能需要於財務報表中錄得商譽減值，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們擁有負債，並可能在未來產生額外負債，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期間，我們產生了若干負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的銀行借款分別約為人民幣47.0百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣347.0百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的資本負債率分別為149.2%、86.6%及207.8%。更多詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－銀行借款」及「財務資料－主要財務比率概要」。我們的負債可能會使我們更容易受整體經濟或行業狀況的不利發展所影響，如利率的大幅上升；並限制我們對業務或經營行業變化的規劃或反應的靈活性。我們擁有負債，並可能在未來產生額外負債，而我們可能無法產生充足的現金來履行我們現有及未來的債務義務。

當前的經濟狀況、中國法律或法規、我們所經營地區的物業需求及其他因素（其中許多因素為我們無法控制）均會影響我們未來的經營業績，這進一步決定了我們產生足夠現金以履行現有和未來債務義務的能力。如我們無法提供充足的現金流量以支付預期的經營費用和償還債務，我們將被迫採取其他策略，包括減少或推遲資本支出、出售資產、重組或債務再融資或尋求股權資本等。然而，如我們無法履行銀行借款的還款義務，或無法遵守當前或未來銀行借款協議中的限制和契諾，則可能導致違反該等協議的條款。如違反該等協議，貸款人可能會要求加速償還未償債務，或就有抵押借款而言，強制執行貸款的抵押權益。此外，違約亦可能觸發交叉違約和加速條款。在任何該等事件中，我們無法向閣下保證我們的資產和現金流量將足以償付我們的所有債務，或我們將能夠以對我們有利或可接受的條款獲得替代融資，這將進一步對我們的現金流量、可供分派的現金、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

如我們未能維持有效現金流量管理，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。

我們無法向閣下保證我們一直能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能會影響我們進行必要資本支出及滿足我們流動資金需求的能力，因而限制我們

風險因素

的經營靈活性。我們無法向閣下保證，我們的未來營運資金不會出現下降或未來出現現金流出淨額。如我們未能維持有效營運資金及現金流量管理，我們的業務及營運業績或會受到重大不利影響。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合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或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期間，我們在所有重要方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律，且我們並未因違反中國環境法律而被處以任何罰款或處罰，我們亦未因違反中國環境法律受到任何重大行政處罰。然而，概不保證日後我們不會因違反有關勞動、安全及環境保護方面的法律法規而受到任何行政處罰。任何重大違規行為或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或有名無實的責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，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。

業務過程中可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們通過自己的僱員及第三方分包商為物業開發商及在管物業提供維修及保養服務，此可能涉及操作具有潛在職業意外風險的工具及機械。任何事件或事故均可能導致社區財產的損壞或破壞、人員傷亡及法律責任，而我們或須就損失負上責任。此外，我們面臨由於我們的僱員或分包商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任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生糾紛，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同內載列的標準，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運

風險因素

營各其他方（如我們的分包商、供應商及僱員）或於我們的在管物業場所受傷或遭受損害的其他第三方的爭議及申索。此等糾紛及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何糾紛、申索或訴訟皆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。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的所有業務營運均在中國進行，且我們的所有收入均源自中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於大多數發達國家的經濟，包括政府的參與程度、其發展水平、其增長率及其對外匯的管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為以市場為主導的經濟。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對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍然由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制支付以外幣計值的債務、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均或會影響中國的經濟狀況，並繼而影響我們的業務。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直並不平均，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況是否會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。

此外，世界經濟及金融市場的前景仍然不明朗。在歐洲，一些國家正面臨主權債務再融資的困難；英國退出歐盟（「英國脫歐」）的影響仍然不明朗。在美國，住房市場的復蘇依然乏力。於2018年及2019年，美國政府及中國政府向對方產品加徵多輪關稅。中美貿易戰給全球市場帶來巨大的不確定性及動蕩。於2020年1月15日，美國與

風險因素

中國政府簽署中美經貿協議（「**第一階段協議**」）。兩國政府是否會遵守第一階段協議，並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰可能對中國經濟造成持續影響，房地產行業仍不明朗。此外，COVID-19疫情可令全球經濟受到重大不利影響。有關詳情，請參閱「**與業務及行業有關的風險**－我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」分節。

全球經濟放緩及金融市場動蕩造成的該等及其他問題已對中國整體經濟造成不利影響，並可能繼續造成不利影響，進而影響我們的業務。

中國的國家及地區經濟以及我們的前景可能會受到健康流行病及其他自然災害的不利影響。

我們的業務可能會受爆發H1N1或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或SARS，或最近期的COVID-19或其他流行病的影響。任何該等疾病的復發或任何其他類似疾病的爆發會導致廣泛的健康危機，對中國的經濟及金融市場造成不利影響。有關COVID-19風險的更多詳情，請參閱「**與業務及行業有關的風險**－我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」分節。該等干擾可能對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的業務亦容易受到自然災害或其他災難性事件的影響，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、洪水、電力故障及短缺、缺水、硬件故障、計算機病毒以及其他我們可能或無法預見或無法控制的類似事件。倘日後在中國，尤其是在我們運營所在地的地區發生任何自然災害或災難性事件，我們可能會因業務中斷而蒙受損失，而我們的業務、財務狀況及經營結果可能會受到重大不利影響。

有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予閣下及我們的法律保障。

我們的營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律制度建基於成文法。過往法院的決定可引用作參考，但先例價值則有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規制度以整體規管經濟事宜，例如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易。由於我們的所有業務均在中國進行，我們的營運主要受到中國法律及法規

風險因素

所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，很多法律、法規及規則的詮釋均未必定一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障。另外，中國的知識產權及機密性保障未必如美國或其他國家般有效。此外，我們無法預測中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、修改現有法律或進行司法解釋或執行，或以國家法律優先於地方法規。該等不明朗因素或會限制我們及其他海外投資者（包括 閣下）可獲得的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會導致巨額費用及分散我們的資源及管理層注意力。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用[編纂][編纂]對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，在使用[編纂]或任何進一步[編纂]的[編纂]時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。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，我們貸款予中國附屬公司，供其業務營運資金所需，有關貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。資本出資額須向商務部或其地方機關備案。我們無法向 閣下保證，今後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資，能否取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或能否按時進行。倘我們未能獲取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]及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們為業務提供資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制或會對我們進行業務的能力造成重大不利影響。

我們通過在中國註冊成立的合併附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求（包括向我們的股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金），以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計利潤派付股息。我們的中國附屬公司各自每年均須按照中國法律法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至法定公積金餘額合計達到其各自註冊資本的

風險因素

50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定公積金。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後利潤撥作法定公積金。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文件或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金時受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力。

此外，根據中國企業所得稅法（或企業所得稅法）、企業所得稅法實施條例、於2007年7月1日發出的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》（或第112號通知）、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（或雙重徵稅安排（香港））及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（或9號公告），中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或（倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排（香港）項下稅務優惠的「受益所有人」）5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以協定方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

我們派付予海外投資者的股息及售股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的彼等的股份及向該等海外公司股東分派利息而變現的任何收入被視為「源自中國」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，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於收取股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司股東會否因企業所得稅法的頒佈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的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

風險因素

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理層目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關是否會要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

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」）面臨不明朗因素

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局之前於2009年12月10日發出的《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》（「國家稅務總局第698號通知」）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

風險因素

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以及缺乏其他合理商業目的，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議或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅），我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這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。

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或在中國向其執行非中國法院頒佈的任何裁決。

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。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》所載規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行任何該等司法管轄權區（香港除外）法院的裁決可能不易或不可行。

風險因素

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構成不利影響。

我們的收入及開支均以人民幣計值，而[編纂][編纂]及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將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及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們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）政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅上落。2010年6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。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。無法擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必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。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若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，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

風險因素

股東或身為中國居民的實益擁有人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可能會妨礙我們分派利潤或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任。

國家外匯管理總局頒佈《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》（「**國家外匯管理局第37號通知**」），並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民（「**中國居民**」）向國家外匯管理總局地方分局登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立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，中國居民亦須就離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理總局地方分局登記，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。未能遵守國家外匯管理局第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。

中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通脹。中國政府已不時推行多種控制通脹的政策。舉例而言，中國政府在若干領域推出多種避免中國經濟過熱的措施，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門坎。自2008年出現全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施的效果及整體經濟持續增長已導致持續的通脹壓力。若該等通脹壓力持續而中國政府的措施並無減輕該等通脹壓力，我們的服務成本將可能增加。中國政府採用的控制通脹措施亦可能減慢中國境內的經濟活動，同時減少對我們產品的需求及降低我們的收入增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

稅務優惠金額的波動可能會對我們未來的利潤產生不利影響。

於往績記錄期間，我們享有政府部門的多項稅務優惠。根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部、稅務總局、海關總署公告2019年第39號或「**2019年第39號公告**」），自2019年4月1日起生效至2021年12月31日止，本公司作為與生產經營和日常服務有關的服務業納稅人，可按當期應抵扣進項稅

風險因素

額的10%加計扣除。由於COVID-19疫情，中國政府主管部門採取多種方式來減輕企業的壓力。例如，《財政部、稅務總局關於支持個體工商戶復工復業增值稅收政策的公告》（財政部、稅務總局公告2020年第13號），自2020年3月1日至2020年5月31日，將本公司作為小規模納稅人的適用稅率由原來的3%調整為1%。由於在往績記錄期間稅收優惠因受當年或期間的政府政策影響而有所波動，因此無法保證我們將繼續獲得該等稅收優惠金額，繼而可能會導致我們的利潤出現波動。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現[編纂]活躍的市場。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能開創或維持活躍的公開市場。我們的股份初步[編纂]是經由我們與[編纂]（代表[編纂]）商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後[編纂]市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及[編纂]。但即使獲得批准，在聯交所[編纂]並不保證我們將為我們的股份開創或維持活躍的[編纂]市場。若在[編纂]後未能為我們的股份開創活躍的市場，我們的股份市價及流動性可能受到不利影響。因此，閣下可能無法以相等於或高於在[編纂]支付股份的價格轉售閣下的股份。

我們的股份市價及[編纂]量可能呈現波動，或會導致透過[編纂]購買股份的[編纂]蒙受重大虧損。

我們的股份市價可能因各種因素而大幅及急速波動，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；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合營企業；

風險因素

- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- [編纂]量出現波動或解除我們發行在外股份的[編纂]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經濟、政治及股市整體狀況。

另外，整體股市近年來曾經歷股價及成交量的重大波動，部分波動與[編纂]公司的營運表現並無關連或不相稱。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。

由於我們[編纂]的[編纂]與[編纂]之間相隔數日，我們的[編纂]在開始[編纂]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，我們的股份直至交付（預期在[編纂]之後數個香港營業日）後始會在聯交所開始[編纂]。因此，[編纂]於有關期間可能無法出售或[編纂]我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（或會自出售起至開始買賣期間出現）導致我們的股價可能於開始[編纂]後跌至低於[編纂]的風險。

股份買家將面臨實時攤薄，而倘我們於日後[編纂]額外股份，則可能面臨進一步攤薄。

根據[編纂]計算，預期[編纂]將高於[編纂]前[編纂]賬面[編纂]值。因此，閣下將面臨[編纂]賬面[編纂]值遭實時攤薄。此外，我們可能於日後[編纂]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[編纂]額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭攤薄。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

風險因素

概不保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據香港財務報告準則釐定的可供分配利潤、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合同限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的更多詳情，請參閱「財務資料－股息及分派儲備」。

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

於[編纂]完成前及緊隨其後，控股股東將擁有對本公司[編纂]權益的實質控股權。因此，彼等將能對須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。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。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經常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損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或該等其他有關股東（包括閣下）失利。

在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所[編纂]當日起計六個月屆滿的若干[編纂]期，有關詳情載於「[編纂]」一節。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

風險因素

本文件所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計資料未必完全可靠，而本文件內由中指研究院提供的統計資料受「行業概覽」一節所載的假設及方法所規限。

本文件所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計資料（包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計資料）乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由中指研究院編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質量或可靠性。我們相信，有關資料乃取自恰當來源，且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的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、獨家[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。[編纂]不應過分依賴有關事實或統計資料。

閣下應細閱整份文件且我們嚴正提醒 閣下不應依賴有關我們及[編纂]的報章報導或其他媒體的任何資料。

於刊發本文件前及於本文件日期後惟於[編纂]完成前，可能會有關於我們、我們的業務、我們的行業及[編纂]的報章及／或媒體報導。我們、獨家[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士概無授權於報章或媒體披露有關[編纂]的資料，而該等人士概不就該等資料是否準確或完整，又或是報章及／或其他媒體就股份、[編纂]、我們的業務、我們的行業或我們所發表的任何預測、觀點或意見是否公平或適當承擔任何責任。我們不就任何該等資料、預測、觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本文件所載資料作出[編纂]決定，而不應依賴任何其他資料。

風險因素

本文件所載涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述

本文件包含與我們和我們的業務及前景有關的前瞻性陳述，該等陳述是基於我們目前的信念及假設以及我們目前可獲得的資料作出。當本文件中使用「可能」、「應該」、「將」、「將會」、「預計」、「相信」、「估計」、「期望」、「計劃」、「前景」、「未來」、「擬」等詞語以及類似的表述旨在識別前瞻性陳述。請注意，前瞻性陳述可能存在風險及不確定因素，與前瞻性陳述有關的任何或所有假設可能被證明不準確，繼而會使前瞻性陳述不正確。本文件中包含的前瞻性陳述不應視為我們對計劃及目標將予實現的陳述，閣下不應過於依賴該等陳述。