

## 風險因素

於決定投資[編纂]之前，潛在投資者應仔細考慮下文所述各項風險及本文件所載所有其他資料，包括附錄一A及一B所載的會計師報告。任何該等風險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。閣下應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有顯著區別的法律及監管環境監管。[編纂]的交易價可能因任何該等風險及現時未為我們所知的額外風險及不確定因素而下降，而閣下可能損失全部或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們很大一部分收益產生自德商集團或來自德商集團開發的物業，該集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們很大一部分收益產生自德商集團。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，來自德商集團的收益分別佔53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。此外，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，物業管理服務收益的100%、100%、68.8%及43.4%分別產生自德商集團開發的物業。

然而，我們並不對德商集團的管理策略或影響其業務營運的宏觀經濟因素擁有控制權。我們無法向閣下保證，德商集團將繼續委聘我們擔任其物業管理服務提供商，或未來就其所開發的任何物業挑選物業管理服務提供商時會優先考慮我們，具體原因為我們向德商集團提供前期物業管理服務前須通過招投標程序。倘德商集團蒙受不利變動而對其物業開發業務造成重大影響，則我們可能會失去商機。無法保證我們將能自其他來源獲取物業管理服務協議，及時或按有利條款彌補差額。我們亦不保證會成功多元化發展客戶群。此外，概不保證與德商集團訂立的所有物業管理服務協議將於屆滿時成功重續。倘我們無法通過獨立物業開發商所開發物業填補任何業務差額，則我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

德商集團所面臨的任何財務困難或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們物業管理服務及業主增值服務的表現主要視乎我們在管物業的總建築面積及數目而定，而我們非業主增值服務的表現主要視乎物業開發商交付的新物業數目而定。因此，我們的業務增長目前及日後可能繼續受到物業開發商的交付及出售時間表所影響。於往績記錄期，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，100%、100%、68.8%及43.4%的物業管理服務收益分別產生自德商集團所開發的物業。德商集團面臨的任何財務困難或會使德商集團所開發供我們管理的物業建設及銷售較計劃延後，繼而可能限制我們業務的增長，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。概不保證我們將能自其他來源獲取物業管理服務協議，及時或按有利條款彌補差額。此外，於往績記錄期，我們的最大客戶為德商集團，我們向其提供物業管理服務及增值服務。倘德商集團面臨任何嚴重的財務困難、無力償債或延遲支付我們的費用，則我們的現金流量以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

**我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響。**

我們的運營因影響中國物業管理行業的監管環境及措施而受到影響。具體而言，物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。詳情請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業管理服務收費的法規」一段。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（或通知），其規定各省級價格主管部門取除保障房、房改房及老舊住宅小區物業以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業相關價格控制或指導政策。保障房、房改房及老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理協議的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。儘管根據通知我們預計對住宅物業的價格控制將隨時間放寬，但於有關部門通過地方法規以實施通知前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制。

---

## 風險因素

---

具體的定價原則將由各個省、自治區及直轄市的地方政府的物價主管部門及物業管理部門釐定。根據有關主管部門的確認，我們並無違反有關物業管理服務的法律、法規及規範性文件的行政處罰記錄。經董事確認，於往績記錄期，本集團的費率與該等價格控制及相關市場趨勢一致。政府機關對費用所施加的限制可能會對我們的定價能力及利潤率造成負面影響。倘勞工及其他經營成本增加，但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。倘以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後不足以彌補物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。然而，根據我們的經驗，鑒於政府嚴格監管物業管理費，加上我們於業主大會上取得所需票數可能遇到困難，故收取額外物業管理費未必可行。因此，我們可能被迫削減成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷代表住戶作出而未收取的付款。

中國政府頒佈一系列監管通知，規範房地產市場以及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的平穩健康發展。該等監管通知包括住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。該等通知旨在整治房地產市場的現存問題及規範現行規定，以改善市場秩序。該等通知涉及房地產開發、房屋買賣、住房租賃和物業管理服務等領域。

10號通知闡明物業管理服務的價格形成機制並從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理及強化物業服務監督管理等方面提出要求。

55號通知指出，力爭用3年左右時間，實現房地產市場秩序明顯好轉，包括房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務等領域。就物業管理服務公司而言，該通知指出的並需要規範措施的主要問題包括(i)未按照合同條款提供服務；(ii)未公示物業服

---

## 風險因素

---

務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)收取服務合同以外的費用；(iv)未經授權使用公共區域開展業務活動；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

於2020年8月，根據若干新聞報道，中國人民銀行及住建部計劃通過採取房地產開發商債務負擔評估的新建議標準（即三條紅線）管控中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。倘若德商集團或其他房地產開發商未能獲得充分融資以支持其業務擴展，而導致我們將管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積或我們提供增值服務的項目數目增長可能受到不利影響。

此外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈通知（「按揭貸款通知」），規定了金融機構房地產貸款及個人住房貸款餘額佔總貸款餘額的比例上限。有鑒於該通知，部分銀行及金融機構不願為房地產業務和個人住房按揭貸款提供融資。

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常務委員會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「《決定》」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單並報全國人民代表大會常務委員會備案。《決定》亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。根據《決定》，房地產稅試點期限為五年，自國務院試點辦法印發之日起算。試點工作結束後，條件成熟時，須及時制定法律。詳情請參閱本文件「概要－近期發展及重大不利變動」及「業務－近期監管發展」等段。

中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規。如我們的合規及經營成本因此增加，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

---

我們過往的業績未必能反映我們的未來前景，且我們未必能按計劃達成未來增長。

儘管我們於往績記錄期的收益及利潤經歷快速增長，但我們無法向閣下保證我們於未來可持續快速增長。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，成本及經營開支可能會隨著我們的業務擴展而增加。無法保證我們將能繼續增加物業管理服務合約的數目或在管總建築面積，或我們日後的業務發展努力將能成功實踐。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長、收購其他物業管理公司及於其他物業管理公司進行戰略投資擴充業務。例如，於2020年8月，我們收購中能集團，其於中國四川省有在管物業，為我們於2020年12月31日的物業管理組合貢獻的在管建築面積及合約建築面積分別約為2.5百萬平方米及3.3百萬平方米。我們的擴張計劃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證收購及投資可為本集團帶來收益或我們能按計劃發展業務。我們的擴張可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。有關因素包括（其中包括）：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 中國政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能幹僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解物業的物業開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的市場變化的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境；

---

## 風險因素

---

- 我們借助品牌知名度及在面對市場變化時從競爭（尤其是與有關市場中可能比我們擁有人脈、資源及經驗的現有參與者競爭）中勝出的能力；及
- 我們加強行政、技術、營運及財務根基的能力。

我們無法向閣下保證將實現未來增長或將能有效地管理未來增長。倘我們未能成功達成未來增長，則我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期的收購未必達到預期的協同效應及提升經營業績。

我們於2020年8月收購了中能集團，以擴大業務組合。有關收購事項的詳情，請參閱本文件「業務－收購中能集團」一段。我們完成的收購可能涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續性財務義務以及不可預見或隱藏負債；
- 無法對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現計劃目標或把握增加收益的機會；及
- 分散資源及管理層注意力。

此外，我們可能須就收購目標過往不合規而承擔責任，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中能集團過往曾產生淨虧損。雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，但未來我們仍可能產生淨虧損。

我們於2018財年、2019財年及2020財年的純利率分別為49.1%、44.9%及33.5%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生[編纂]人民幣[編纂]元。

中能集團於2018財年及2019財年錄得淨虧損，主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業

---

## 風險因素

---

的成本控制措施不充分及人力成本較高。中能於2020年八個月的財務表現有所改善，主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加；(ii)地方政府減免社保供款（一次性且非經常性）；及(iii)提升成本控制水平。

雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，且我們於往績記錄期產生純利，但我們無法向閣下保證我們未來將能夠繼續產生利潤。我們實現盈利的能力受到各種因素的影響，其中許多因素是我們無法控制的。詳情請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」一段。倘我們無法通過適當增加收益來成功抵消增加的成本和費用，我們的利潤率、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

**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會受到不利影響。**

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。此於我們訂立的各服務協議開始時產生合約負債。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的合約負債分別為人民幣5.3百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣20.1百萬元。倘我們未根據與客戶的合約履行義務，我們未必可將有關合約負債轉為收益，我們的客戶亦可能要求我們退還已收取的付款，這可能對我們的現金流量及流動資金狀況、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，未履行與客戶的合約的義務可能對我們與有關客戶的關係造成不利影響，從而影響我們的聲譽及未來的經營業績。

**商譽及其他無形資產減值可能會對我們的呈報經營業績造成負面影響。**

我們收購中能集團且其於2020年8月成為我們的附屬公司。就收購中能集團而言，我們於2020年8月確認商譽約人民幣9.2百萬元及其他無形資產人民幣7.6百萬元。商譽初步按成本計量。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會進行減值測試，倘發生事件或環境變化顯示賬面值可能減值，則會更頻繁地進行減值測試。其他無形資產於可能出現減值的跡象時進行減值測試。減值測試須對獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者）時，即存在其他無形資產減值。估計使用價值時，我們須估計現金產生單位的預期未來現金流量以及計算現金流量現值的合適折現率。該等因素及我們於應用該等因素評估商譽及其他無形資產的

---

## 風險因素

---

可收回程度時作出之判斷涉及固有的不確定性。倘我們因未能成功整合中能集團的業務而可能造成任何減值跡象，則我們可能須於進行年度評估前評估商譽及其他無形資產的可收回程度。減值費用可能對我們於該等費用產生期間的呈報經營業績造成重大影響。此外，減值費用可能對我們的財務比率造成負面影響，並可能限制我們日後取得融資的能力。

我們未來的收購未必成功。

我們可能收購或投資其他公司以擴大業務。我們自該等收購產生利潤及現金流量的能力將取決於我們將其業務與本集團業務整合的能力，其可能受到各種不受我們控制的因素的影響，例如其業務營運的複雜程度及規模、管理若干類型物業及業務的經驗有限、新市場營運風險、不熟悉企業文化、未能留住主要人員以及伴隨收購及業務整合產生的額外隱藏成本。倘我們未能成功整合及管理新業務，則我們未必能按原定計劃擴展。

我們將繼續評估收購其他與我們現有業務互相補充的物業管理公司的機會。然而，我們無法向閣下保證將能物色到有關機遇。即使我們成功物色合適機會，仍可能無法按有利於我們或我們接受的條款完成收購，或及時完成收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們計劃使用部分[編纂][編纂]淨額尋求戰略收購及投資機會。於最後實際可行日期，尚未發現收購目標。倘我們未能物色合適的收購機會，或日後的收購出於超出我們控制範圍的原因而未能完成，[編纂]淨額或不會得到有效利用以支持我們的增長。

隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔向我們全部在管項目提供的物業管理服務的比例，我們未來的盈利能力可能會受到負面影響。

於往績記錄期，我們向由德商集團開發的住宅物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費整體上高於我們向由獨立第三方開發的住宅物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費。於往績記錄期，我們向由德商集團開發的物業提供物業管理服務的毛利率整體上略高於我們向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務的毛利



---

## 風險因素

---

率。概不保證我們向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費或我們向由獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務的毛利率於未來將會增加。

隨著我們擴展業務運營及通過拓展與獨立第三方的現有業務關係或與彼等建立新業務關係等，進一步擴大及多元化我們的客戶群，我們對向德商集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收益的依賴性可能會降低，從而可能令向由獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔我們整體物業管理服務的比例增加。倘我們不能維持或增加向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的物業管理費及／或毛利率，則我們的整體毛利率可能會下降。此可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的未來增長未必按計劃實現，且我們的過往業績未必能反映我們未來的前景及經營業績。

我們於往績記錄期的收益、利潤及利潤率經歷快速增長。我們尋求通過增加總建築面積及我們在現有及新市場管理的物業數目來繼續擴張，包括由德商集團開發的物業及由第三方物業開發商開發的物業。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證我們能夠在未來維持我們的過往增長。隨著我們開始管理更多由第三方物業開發商開發的物業或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證我們將能夠將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估定會證實為正確或我們定能按計劃增長業務。我們的擴張計劃可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。該等因素主要包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 任何流行病（例如2019冠狀病毒病疫情）對中國經濟狀況、中國可支配收入及消費支出的影響；
- 政府法規或政策變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；

---

## 風險因素

---

- 我們發展及加強與德商集團及其他物業開發商以及彼等開發物業的業主、住戶及租戶的合作關係的能力；及我們與業務夥伴及戰略投資者發展及維持合作關係的能力；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能夠勝任的管理人員及其他僱員的能力；
- 我們挑選合適供應商並與其合作的能力；
- 我們預測及滿足我們所管理物業的業主、住戶及租戶需求的能力；
- 我們多元化服務類別及優化業務組合的能力；
- 我們適應我們僅有有限經驗或並無過往經驗的新市場的能力，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們維持有效的信息技術系統以支持我們的業務及發展計劃的能力；
- 我們在現有市場鞏固市場地位的能力及我們利用品牌並在新市場成功競爭的能力，尤其與在該等市場可能較我們擁有更多資源及經驗的現有對手競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證將實現未來增長或將能有效地管理未來增長，如果無法實現，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及運營開支的能力，而有關成本及運營開支將會隨著我們業務的擴展而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

---

## 風險因素

---

我們可能無法按計劃獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得有關協議。

於往績記錄期，我們一般通過參與投標獲得前期物業管理服務協議，於投標過程中，物業開發商評估多家物業管理公司並從中進行甄選。挑選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。多項超出我們控制範圍的因素可能阻礙我們的工作，有關因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷演變的政府法規以及物業管理行業內供求動向。我們無法向閣下保證將來能以可接受條款獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得有關協議。

我們通常在房地產開發的較後階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。此外，該等合約屬過渡性質，促進物業開發商將物業的法定所有權轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於業主選擇另一家物業管理服務提供商並訂立新協議時屆滿。然而，倘我們未能履行職責，如為公共區域提供適當的清潔、綠化、維修保養服務及就所提供的服務收取前期物業管理服務合約規定的合理費用，業主可在前期物業管理服務合約到期前終止合約，在物業開發商向住房及城鄉建設部的物業管理辦公室備案後，可選聘新的物業管理服務提供商。為了繼續管理該物業，我們將須與業主委員會或物業管理委員會簽訂新的物業管理服務協議。無法保證業主委員會或物業管理委員會會與我們而不是我們的競爭對手簽訂新的物業管理服務協議。因此，我們可能承擔因業主委員會或物業管理委員會成立而終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶根據質量及成本等參數選擇我們，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平衡質量與成本。即使我們成功與業主委員會簽訂物業管理服務協議，但我們無法保證協議到期後會續簽。一般而言，續簽現有的物業管理服務協議需要(i)至少2/3認可我們的服務質量及定價水平的業主批准；及(ii)我們的在管物業持續實現盈利。協議也可能因故終止，如我們(i)未能履行職責，如為我們在管項目提供適當的清潔、綠化、維修保養服務；及(ii)收取物業管理服務協議未規定的不合理或額外服務費用。

---

## 風險因素

---

我們可能無法重續物業管理服務協議，而進行中的服務協議可能於屆滿前遭到終止。

我們通常與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。業委會在與物業開發商訂立的現有物業管理服務協議屆滿時一般有權更換物業管理公司。我們無法保證，物業開發商及業委會將於現有協議屆滿時與我們重續協議，並繼續委聘我們。我們亦無法保證，進行中的服務協議將不會於屆滿前因任何理由而遭到終止。無法保證我們將能物色其他商機，並按有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立物業管理服務協議。倘我們無法重續目前的物業管理服務協議，或倘協議於屆滿前因任何理由而遭到終止，則我們未必能獲得新客戶彌補業務損失，繼而可能對我們的品牌形象、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於往績記錄期就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

我們絕大部分的收益來自按包幹制進行的物業管理服務，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月分別佔物業管理服務收益的100%、100%、98.9%及99.0%，據此我們以預先釐定的每月每平方米價格收取（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，由於我們不可就差額向物業開發商、業主或住戶收取額外費用，故我們將蒙受損失。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別就一項、零項、四項及四項在管物業產生毛損約人民幣26,000元、零、人民幣898,000元及人民幣686,000元。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，該等虧損物業產生的總收益分別為人民幣1.2百萬元、零、人民幣1.7百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔同期我們總收益的1.8%、零、1.3%及2.1%。我們產生虧損的項目主要是由於往績記錄期我們的若干項目(i)交付的建築面積少於預期；(ii)若干物業開發商面臨財務困難，未按約定就項目提供補貼；及(ii)我們就重組現場員工配置支付若干遣散費。更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－包幹制」一段。

如我們未能增加物業管理費以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低勞務成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主委聘我們為物業管理服務提供商的意願。

## 風險因素

我們可能遇上勞務及分包成本上漲。

物業管理行業屬勞動密集型行業。因此，我們必須控制及降低勞務及分包成本，從而維持及提升利潤率。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別產生勞務成本人民幣13.3百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣27.9百萬元，佔我們總銷售成本的51.7%、56.4%、57.4%及51.5%，及分別產生分包成本約人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，佔我們總銷售成本的11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。我們因多項因素而面臨來自勞務及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資上調。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響勞務成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **人手增加。**隨著我們擴展業務，物業管理、銷售與營銷及行政團隊人數將持續增長。我們亦需留住並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加員工總數。這方面的人手增加亦會使其他相關成本（如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）上升。

我們無法向閣下保證將能控制成本或提高效率。倘我們未能達成此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘我們減少與德商集團的合作或倘我們未能獲得我們於往績記錄期收取較高物業管理費的中高端住宅物業的新物業管理服務協議，我們的平均物業管理費可能會下降。

以往，由於德商集團開發的物業主要為中高端住宅物業，故我們向德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費高於向獨立第三方物業開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費。於2020財年，就德商集團開發的住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣3.7元；而就其他獨立物業開發商開發的住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣1.7元。於2020財年，就德商集團開發的非住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣16.4元；而就其他獨立物業開發商開發的非住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣4.2元。於2018財年及2019財年，我們並未向獨立物業開發商開發的物業提供物業管理服務。詳情請參閱本文件「財務資料－綜合損益表內若干項目的說明－平均物業管理費」等段。

我們計劃繼續與德商集團合作的同時，亦計劃獲得其他獨立第三方物業開發商開發的物業的新委聘。倘獨立第三方開發商開發的該等物業位於低線城市，及／或並非中高端住宅物業及／或收取的費用無法產生盈利，我們的經營業績在盈利能力方面可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的業務運營或會受到2019冠狀病毒病大流行影響。

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病（即2019冠狀病毒病）爆發，並自此在全球範圍內蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將2019冠狀病毒病爆發定性為大流行病。病毒在世界各地的急速擴散導致全球金融市場劇烈波動，包括多次觸發美國及其他多個國家股票市場的「熔斷機制」。2020年，病毒已蔓延至全球200多個國家和地區。

2019冠狀病毒病大流行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產生長期不利影響，其可能對中國物業管理行業產生間接影響，並對我們的業務營運產生不利影響。例如，為遵守於2019冠狀病毒病大流行爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們委派額外人員進行在管物業訪客管控並產生額外成本。

疫情爆發可能會對我們的供應商、分包商及客戶（如物業開發商及租戶）造成干擾。由於2019冠狀病毒病爆發或出於對2019冠狀病毒病的擔憂，該等供應商、分包商及客戶的業務經營可能因工人缺勤、檢疫隔離或其他旅行或健康相關限制而中斷。倘任何該等供應商、分包商及客戶受此影響，彼等可能難以保持財務實力及履行與我們所訂立協議項下的責任，如提供服務或付款責任，彼等未能履行協議責任可能會對我們的業務及經營業績產生不利影響。作為應對，我們於2020年上半年已加大回籠應收款項的力度，並採取線上支付方式。我們亦加強了供應商及分包商管理，並在評估日後委聘時對其於大流行期間的履約責任予以特別關注。然而，無法保證該等應對措施將會有效。

我們未必能向客戶收取物業管理費，並可能因此產生應收款項減值虧損。

我們向客戶（尤其是在入住率相對較低的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們收取逾期物業管理費的措施將會奏效或能使我們提高未來收繳率。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的物業管理費收繳率（根據我們期內實際收取的物業管理費總額除以我們於同期有權收取的物業管理費總額計算）分別為96.4%、94.3%、90.7%及74.8%。倘實際可收回程度低於預期，我們或需增加貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們部分住宅物業管理服務協議可能未經規定招投標程序而獲得。

我們可能因非主觀原因在並無經過所規定招投標程序的情況下取得物業管理服務協議，例如直至最後實際可行日期，我們在德商集團並無按照中國法律法規進行招投標程序的情況下，與其訂立一份前期物業管理服務合約。截至最後實際可行日期，該項住宅物業並未交付予我們，而我們正管理銷售案場。未經規定招投標程序取得的前期物業管理協議的合約金額為每年人民幣2.5百萬元。詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」一段。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業。誠如我們中國法律顧問所告知，未經招投標程序簽訂前期物業管理服務協議將不會影響前期管理服務協議的有效性及於最後實際可行日期對物業管理服務提供商未經招投標程序簽訂前期物業管理服務協議並無行政處罰。然而，倘地方政府要求相關物業開發商在規定限期內糾正問題，可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能失去合約，因此，我們的收益及業務可能受到不利影響。

部分出租人尚未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記。

於往績記錄期，我們的部分出租人未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業－租賃物業」一段。倘我們的出租人並非所有權人，或並未經實際業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與搬遷有關的額外成本。與使用租賃物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括任何涉及指控非法或未經授權使用的訴訟)均可能分散資源及管理層注意力。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑、我們的出租人未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期，我們的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記。有關詳情請參閱本文件「業務－物業－租賃物業」一段。我們可能因未能登記該等租賃協議而遭受罰款，這會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們的業務面臨第三方支付處理相關風險。

我們接受各種支付方式，包括通過微信支付及支付寶等第三方在線支付平台付款、通過國內銀行發行的信用卡及借記卡在線付款。對於信用卡及借記卡等若干支付方式，我們需支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間增加，並增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能捲入與我們所提供各種支付方式（如在線支付）相關且不受我們控制的欺詐及其他非法活動。此外，我們須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定，其可能出現變動或獲不同詮釋，令我們難以遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們或須繳納罰款、更高昂的交易費用及／或無法接受以信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或在線支付，因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。

### 我們把若干專業部分物業管理服務分包給第三方分包商。

我們將若干專業部分物業管理服務分包予第三方分包商，包括物業的秩序維護、綠化及園藝以及維修保養服務。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本約11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。

我們可能無法如監察自有服務般直接有效地監察其服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示的行動，或無法或不願履行其責任。我們與分包商之間亦可能會因其服務而出現糾紛，或須為其行為負責，兩者皆會引致我們聲譽受損、產生額外開支及造成業務中斷，並可能使我們招致訴訟及申索。

我們無法向閣下保證，協議到期後，我們將能夠以我們可接受的條款與第三方分包商續簽或及時另覓合適的替代分包商，或根本無法重續協議或及時覓得替代分包商。此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或未能妥善或及時提供服務，則我們的整體服務質量將受到影響，進而可能構成我們違反與客戶的合約。任何該等事件均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。



---

## 風險因素

---

### 我們或不能進行有效競爭。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業競爭極其激烈且高度分散。我們的主要競爭對手為成都的物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務供應，或因新競爭對手進軍我們的現有市場，競爭或會加劇。我們認為，我們就業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多項因素與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有較佳的往績記錄、較悠久的經營歷史、較雄厚的財務資源、更有效的銷售及營銷策略及更高的品牌知名度及較龐大的客戶群。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有市場。我們無法向閣下保證將能有效競爭或維持我們的市場地位，倘未能達成目標，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。

我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會拓展業務而自行提供物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 我們可能無法收回代表按酬金制管理的物業業主及住戶作出的所有付款。

自2020財年起，我們已就物業管理服務採納酬金制收費模式。我們作為業主的代理，有關該等管理處的所有交易均透過我們的財務部結算。於各期末，倘累計的營運資金不足以支付所提供物業管理服務產生的開支，則差額確認為應收款項，須作減值。就我們認為不可於合理時間內收回的結餘而言，有關結餘撇銷為貿易應收款項減值。

倘貿易應收款項的可收回程度低於預期，或過往壞賬撥備不足，則我們可能需就壞賬計提更多撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們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，以盡量降低信息技術系統故障及中斷風險。倘我們無法檢測出任何系統故障，我們可能遇到系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤或其他技術問題，而可能阻礙進入我們的線上應用，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而可能影響我們的聲譽。此

---

## 風險因素

---

外，信息技術系統故障或中斷可能會導致交易出錯、處理效率下降並損失客戶，令我們蒙受更高昂的成本及其他負債，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。

倘我們未能保護客戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的相關責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。根據《中華人民共和國網絡安全法》(全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效)(「《網絡安全法》」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國工業和信息化部於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(於2013年9月1日生效)，旨在規管提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的活動。該等法律法規相對較新且在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。如果由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安

---

## 風險因素

---

全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，則我們的聲譽或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在管物業的公共區域如有損毀，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管社區的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、意外或故意損壞。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管於該等情況下有住戶維修特備基金可彌補受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證有關資金將屬充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果於公寓或公共區域縱火或引發水災，則樓宇外部、走廊及樓梯或會受損。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們可能需分配額外資源協助警方及／或其他政府部門調查。倘出現影響公共區域的任何損毀，我們的現有住戶可能會受影響，而我們或須以自有資源修復損毀區域，然後嘗試向物業開發商或業主收取費用以彌補開支。概不保證我們將能成功收取有關費用。

隨著業務發展及地理擴張，我們因物業公共區域受損而產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或易受颱風侵襲。我們可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而致使大量物業可能受損的風險，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

即使客戶對我們所提供服務的投訴可能屬失實或無理，有關投訴仍可能對我們的聲譽造成不利影響。

客戶可就服務對我們提出投訴或索償。大部分客戶為個人業主及住戶以及物業開發商，而我們的業務是向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括照顧彼等家居及家庭的日常所需。即使該等業主及住戶居於相同在管物業，由於彼等來自社會各階層，可能對物業及鄰里的管理方式的期望各異。因此，我們需要在日常業務過程中於不同組別的業主及住戶之間的不同期望取得平衡。

---

## 風險因素

---

儘管我們設有監察服務質量的程序，並維持溝通渠道以便客戶可提供回饋及提出投訴，概不保證可及時有效地滿足所有業主及住戶的期望及要求。概不保證若干業主及住戶不會有超出我們可提供範圍以外的特定要求或期望。此外，概不保證有關業主及住戶不會通過直接向我們或透過各種媒體來源提出或作出不實或無理投訴，對我們施壓，迫使我們達成該等要求。不論是否屬實，任何有關事件或任何負面宣傳可能導致管理層分散注意力，並可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。雖然我們於往績記錄期並無收到任何重大投訴，但我們無法向閣下保證我們日後將不會接獲客戶投訴，即使投訴屬失實或無理，仍可能影響我們的聲譽。

**關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及產品的負面報道（包括互聯網上的不利信息）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、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及所供應產品的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源可能不時出現關於我們在管物業、我們提供的服務、業務經營及管理層的負面言論（無論合理與否），故我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能滿足客戶需求及預期，客戶或會散播關於我們服務的負面言論。任何該等負面報道（不論是否屬實）均可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

**我們面臨與未能發現及防止僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（偶然或其他性質）相關的風險。**

我們面臨有關僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，可能使我們遭受財務損失及政府部門的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘因我們疏忽或大意而引致第三方盜竊行為，我們可能須作出賠償，且我們的市場聲譽亦將受損。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其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。此外，我們未必能夠

---

## 風險因素

---

隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及偵查有關活動的預防措施未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能產生的風險將持續存在，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。

我們的住戶、僱員或其他人員於在管物業內遭受事故或傷害，可能對我們的聲譽造成不利影響及令我們須承擔責任。

我們可能須對住戶、僱員或其他人士於在管物業內遭受的事故或傷害或其他損害承擔責任。我們亦可能面臨聲稱我們存在疏忽或我們對物業設施維護不足或我們對僱員監督不足的申索，因此對上述各方所遭受的事故或傷害承擔責任。我們已就個人安全實施一系列風險管理政策，務求有效減少傷亡風險。該等政策涵蓋整體秩序維護、消防安全、安全設備管理及自然災害管理等範疇。我們定期檢查電力及其他公用設施，發現並修整損耗。我們定期就安全管理的不同方面舉行培訓及信息通報會，提升員工的安全意識並就個人安全提供清晰指引。雖然我們投購若干責任保險，但該等保單及承保範圍可能不足以就申索及責任為我們提供全面保障。對我們或我們任何一名僱員提出的責任申索或會對我們的聲譽造成不利影響，產生辯護成本，並分散我們管理層的時間和注意力，該等結果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。

我們或未能有效保護知識產權。

我們將知識產權視作重要的業務資產，是品牌知名度的關鍵要素，也對未來增長非常重要。我們的業務成就在很大程度上取決於我們能否持續使用旗下品牌、商號及商標以提升品牌知名度。任何未經授權使用或侵犯商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱本文件「業務－知識產權」一段。我們保護知識產權的措施未必一直有效，而監督未經授權使用專有信息的情況可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及效力仍不確定且不斷轉變，可能給我們帶來重大風險。倘我們未能發現未經授權使用知識產權的情況或無法採取適當措施執行知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

---

## 風險因素

---

第三方如提出聲稱可能遭侵犯知識產權的申索，或會對我們的業務、品牌價值及聲譽產生不利影響。

我們在日常業務過程中面臨競爭對手或第三方聲稱遭侵犯知識產權的申索。就該等事宜向我們提出的任何申索或法律程序不論是否有理據，均可能招致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘屬不利裁決，我們可能被迫支付巨額損害賠償，或尋求第三方的許可並根據不利條款持續支付專利權費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛都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。

我們的保險可能無法充分涵蓋我們可能遭遇的損失及責任。

我們無法向閣下保證受保範圍將足以或可以涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，目前中國並無針對若干損失按商業可行條款提供保險，如業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等造成的損失。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且沒有充足保險或欠缺保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

業務擴張或令我們須遵守各省級及地方政府頒佈的規則及法規，從而增加不合規風險。

隨著我們將業務運營擴張至新地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規數日日漸增加。此外，由於我們在往績記錄期擴大業務規模及範圍，確保遵守各項地方物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的概率亦日漸增加。倘我們並無遵守適用地方法規，可能遭受主管部門處罰及／或採取執法行動。我們業務所適用的法律及法規（不論是國家、省級或地方法律及法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，而倘未能遵守有關法律及法規，可能導致重大財務處罰，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。

我們可能因未能為部分僱員繳納社會保險基金及住房公積金而受到不利影響。

根據適用的中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，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財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別就社會保險及住房公積金供款差額作出撥備人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣4.8百萬元。

---

## 風險因素

---

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供款，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》，就欠繳社會保險基金供款，中國相關部門可能要求我們於限期內繳納，並自欠繳之日起，按日加收欠繳供款數額萬分之五的滯納金；限期仍不繳納的，處供款數額一倍以上三倍以下的罰款。我們無法向閣下保證，相關中國部門不會要求我們在日後繳存未繳供款，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及法規繳存未繳供款，則我們可能遭受罰款及／或相關人民法院責令強制繳存。詳情請參閱本文件「業務－法律程序與合規－過往不合規事件」一段。

**我們可能不時在日常營運過程中捲入法律及其他訴訟。**

我們可能不時與物業開發商、業主及住戶以及物業管理公司發生糾紛並遭其索償。倘彼等對我們的服務感到不滿（無論合理與否），亦可能產生糾紛。此外，倘客戶聲稱我們的服務不合格，客戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們可能與業務所涉及其他各方產生糾紛並遭其索償，當中包括分包商、供應商及僱員，或於在管物業受傷或遭受損害（無論是否因我們的過失而產生）的其他第三方。任何有關糾紛、索償或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。

**我們未必能獲取或重續業務運營所需的必要許可證、牌照、證書或其他相關政府批准。**

儘管相關法律法規已刪除對物業管理公司資質的規定，為提供服務，我們須獲取許可證、牌照、證書或備案等形式的政府批准，包括但不限於食品經營許可證、經營停車場備案及房地產經紀備案。該等許可證、牌照、證書及備案一般僅於達成若干條件後方獲發出或重續。我們無法向閣下保證，我們於達成該等條件時不會遇到障礙，該等障礙或會令我們延遲或無法獲取或重續所需政府批准。此外，我們預期中國政府及有關當局將不時頒佈新政策。我們無法保證，該等新政策不會對續期構成未可預料的障礙，亦不保證我們將能及時克服該等障礙，或根本無法克服障礙。倘本公司

---

## 風險因素

---

無法獲取或重續許可證、牌照及證書，可能導致我們暫停甚至結束業務營運，並對我們的業務營運、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 未能履行環境責任或會令我們承擔責任。

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著對環境議題的認識日益加強，公眾有時候會期望我們達到高於現行環境法律及法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。鑒於我們業務經營的性質，我們認為自身並無面臨重大環境責任風險及須承擔重大合規成本，然而，倘我們無法遵守現有或日後的環境法律及法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或須受罰、支付罰款或採取糾正行動，且我們的業務可能會暫停，上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長。

於往績記錄期，我們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視乎我們在管住宅物業的總建築面積及數目而定。因此，物業管理服務業務的增長目前及日後可能繼續受到中國政府對房地產行業實施的法規所影響。中國政府繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府通過施行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、稅項及外商投資，對中國房地產行業的發展帶來莫大的直接及間接影響。藉由這些政策及措施，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加限制、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表。政府推行的任何該等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，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的業務因影響行業及整體經濟狀況的多種因素而受到重大影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前及日後將繼續取決於影響物業管理行業、房地產行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞務成本上升，收取物業管理費的靈活性受到限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能引致新物業開發項目減少，或使我們在管小區的住戶購買力下降，從而導致對我們的物業管理服務及增值服務需求減少。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

### 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可能會影響我們的業務。

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯控制及資源配置。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或任何適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。

中國政府過去已實施經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但不能保證增長將會持續或維持相同步伐。中國政府繼續在規範行業發展及資源的配置、生產、定價及管理方面發揮重要作用。此外，我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對外幣兌換及匯出款項施加額外限制。

---

## 風險因素

---

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的任何適用稅收協定或類似安排規定不同所得稅安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立有關機構或營業地點但有關收入與所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息，按10%稅率徵收預扣稅。如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%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則令當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向並非中國居民的外國個人投資者派付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源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免或豁免。儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們仍不清楚就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入，以及我們是否須在被視為中國居民企業的情況下因此繳納中國所得稅。若中國就轉讓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所得稅，則閣下於股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，儘管股東所居住的司法權區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

我們可能無法於未來獲得中國稅收優惠待遇，此可能對我們的財務業績產生影響。

我們於中國享有若干中國稅收優惠待遇。例如，根據《財政部、海關總署、國家稅務總局關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財政部[2011]第58號)，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅；及根據於2020年4月23日頒佈並於2021年1月1日起生效的《財政部、稅務總局、國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政

---

## 風險因素

---

部、稅務總局、國家發展改革委公告[2020]第23號)，我們位於中國西部地區且從事物業服務行業的附屬公司減按15%的稅率繳納企業所得稅。

概不保證我們日後將能夠繼續按相同條款享有有關中國稅收優惠待遇，或者根本無法享有有關中國稅收優惠待遇。任何中國稅收優惠待遇到期或發生不利變動，可能降低我們的盈利能力，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會對我們造成不利的稅務後果。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法》實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。於2009年4月及2011年7月，國家稅務總局發佈多份通知，澄清釐定由中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」的若干標準，然而，並無就釐定並非中國企業所控制外資企業的「實際管理機構」頒佈官方實施細則。我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，而我們的高級管理層目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們可另行用於業務運營的資金。

**政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。**

中國政府對人民幣兌換為外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概覽－有關外匯的法律監督」。我們絕大部分收益以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得充足外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出充足外幣向股東派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務（如有）的能力。

---

## 風險因素

---

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，若干經常賬項目毋須獲得國家外匯管理局地方分支機構事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如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），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬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。

**我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響。**

中國人民銀行提高利率或如美國、歐盟及其他國家或地區般所面對的市場干擾，均可能增加借貸成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，而我們可能依賴該等流動資金為業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力的費率獲得外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

**人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。**

我們以人民幣開展絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們亦或會以港元持有大部分[編纂][編纂]，以於將來用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策變動以及國際經濟及政治發展而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步重新估值，或人民幣可能獲准完全或有限度的自由波動，而這均有可能引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的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的價值，以及中國附屬公司的價值及應付我們的任何股息造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們需就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

---

## 風險因素

---

**中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可獲得的法律保障。**

中國法律制度的固有不確定性或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度基於民法制度建立。有別於普通法制度，民法制度基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府一直在制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規大多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的相關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此，該等法律及法規的頒佈時間表仍不確定，未必如其他司法權區般一致及可預測。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及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間方才知悉發生了違規行為。此外， 閣下根據該等法律、規則及法規可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能曠日持久，或會導致產生巨額成本並使資源及管理層注意力分散。

**向在中國居住的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何判決可能存在困難。**

我們的高級管理層成員居於中國，而該等人員及本集團的絕大部分資產位於中國。因此，投資者向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據這項安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。這項安排於2008年8月1日生效，而根據這項安排所提起任何訴訟的結果及效力仍然無法確定。

---

## 風險因素

---

股東或非中國持股公司間接轉讓中國居民企業的股權存在不確定性。

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》(或7號文)，取代《國家稅務總局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》(或698號文)中的若干條文。7號文對非居民企業間接轉讓中國居民企業財產(包括股權)或中國應稅財產進行全面指導，並加強中國稅務機關的審查。例如，7號文規定，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，出售直接或間接持有中國應稅財產的境外持股公司股權間接轉讓該中國應稅財產，規避企業所得稅納稅義務的，中國稅務機關可重新定性該轉讓交易，確認為直接轉讓中國應稅財產。儘管7號文載有若干豁免，惟尚未確定7號文下的任何豁免是否適用於轉讓股份或任何中國居民企業股權間接轉讓(包括作為重組一部分的轉讓)，或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購或中國稅務機關會否對該項交易應用7號文進行分類。因此，中國稅務機關可能將非居民企業股東進行的任何股份轉讓(並非通過公開證券市場)、任何中國居民企業股權間接轉讓或我們於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何未來收購視為須遵守上述法規，而可能使股東或我們須履行額外中國報稅義務或稅項責任。

自然災害、戰爭、爆發傳染病以及其他災難，均可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病(如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感、SARS或最近期由世界衛生組織命名為2019冠狀病毒病的新型冠狀病毒)以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正面臨水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他有關事件，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

---

中國法律及法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們難以通過在中國進行收購尋求增長。

多項中國法律及法規（包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》（2006年修訂版）（「《併購規定》」）、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並於2011年9月1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」））已制定程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下須預先通知商務部有關外國投資者接收中國境內企業控制權的任何交易，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。我們可通過收購業內運營的其他公司來實現部分業務增長。遵守相關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的審批程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，進而影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制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增加於中國附屬公司的投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《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》（「37號文」），廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括境內機構及個人）須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，向國家外匯管理局地方分支機構辦理登記手續。已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。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》，自2015年6月1日起，上述外匯登記手續改由銀行直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對外匯登記實施間接監管。根據此法規，

---

## 風險因素

---

未能遵守37號文載列的登記手續可能限制中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及作出其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致相關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。我們致力遵守並確保須遵守有關法規的股東依從相關規則。任何屬中國居民或由中國居民控制的股東日後如未能遵守此法規下的相關規定，可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東的身份，亦未必總能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

### 與[編纂]有關的風險

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

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股價值，因此潛在投資者在[編纂]中購買股份時將面臨即時攤薄。若我們緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於其為股份支付的金額。為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行額外股份的價格低於發行該等額外股份前的每股有形資產淨值，股份買家可能就其於股份的投资面臨每股有形資產淨值的攤薄。



---

## 風 險 因 素

---

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協定，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價有明顯差別。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證股份將會形成交投活躍的市場，即使形成活躍市場，也不代表將在[編纂]後持續活躍，亦不保證[編纂]後的股份市價不會下跌。股份的成交量及成交價或會因（其中包括）下列因素而大幅波動。

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績的估計有變（不論其所作估計依據的資料是否準確）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而使我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

---

## 風險因素

---

我們的股份流通性及市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本「風險因素」章節或本文件其他章節討論）出現波動，其中部分因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期出現波動（包括外匯匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或競爭對手招募或流失重要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份出售或預期出售。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等事態發展包括全球經濟整體衰退、股本證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。該等大幅市場波動長遠來看可能帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行融資額度的風險。倘我們遇上該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### [編纂]

由於開曼群島法律項下對少數股東的保障可能有別於香港或其他司法權區法律項下規定，故投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受其大綱、細則、公司法及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東採取行動的權利及董事對我們的受信責任很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法權區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法權區的法律賦予的相同權利。保障少數股東的公司法概要載於本文件「附錄三－本公司組織章程及開曼公司法概要－3 開曼公司法」。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響股份市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱「[編纂]」。然而，我們無法向閣下保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

---

## 風險因素

---

買賣開始時的股份市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[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，預期為[編纂]後第四個營業日或前後。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式處理[編纂]。因此，[編纂]持有人須承擔風險，即買賣開始時的[編纂]價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息的派付及金額（如有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來展望以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何股息金額將於任何年度宣派或分派。請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證何時、是否及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策不應視作日後股息政策的指標。

前瞻性資料受風險及不確定性影響。

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，該等陳述及資料基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本文件中採用「可能」、「應該」、「將」、「將會」、「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措詞與我們或我們的業務相關時，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，並受風險、不確定性及各種假設影響，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性成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定性而定（當中很多在我們控制範圍以外），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性，於本文件載入前瞻性陳述不應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。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。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。

---

## 風險因素

---

投資者應細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報道中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報道。在刊發本文件前以及在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體曾經或可能出現有關我們及[編纂]的報道，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。媒體上任何資料如與本文件所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，而不應依賴報章或其他媒體報道的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料對我們作出投資決定。