

風險因素

閣下在投資股份前，務請仔細考慮本文件的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素及本文件附錄一所載的會計師報告。閣下務請注意，我們主要在中國開展業務，中國的法律及監管環境在若干方面與其他國家現行者存有差異。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能受到任何該等風險的重大不利影響，因此股份交易價或會下跌。閣下可能會損失所有或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長，而無法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不利影響

近年來，我們一直主要透過內生增長擴充業務。於往績記錄期間，我們的訂約管理建築面積自2016年12月31日的6.8百萬平方米增加至2017年12月31日的7.2百萬平方米，再增至2018年9月30日的8.2百萬平方米，2016年至2018年9月30日的增長率為19.8%。我們力求繼續擴大物業管理項目組合。進一步詳情請參閱本文件「業務－業務策略－進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率」一節。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們無法控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況的變動及物業管理市場的發展，如政府法規及我們的服務供需變化。我們的發展能力亦取決於聘請、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力、複製業務模式的能力、分配人力資源以及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。

我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將打入的新市場中的過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。我們亦或面臨適應新市場行政、監管及稅務環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。此外，我們未必能如在現有市場一般，與當地商家、第三方分包商及其他業務夥伴建立關係。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，並可能面臨來自新市場的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長有賴於管理層改善行政、技術、營運及財務基礎的能力。我們無法向閣下保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

未來收購可能令我們面臨可對業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的風險

回顧歷史資料，我們並未透過收購擴展業務。於未來，我們計劃收購其他物業管理公司及可補充現有業務的其他業務，借此擴大我們的業務規模並將其營運整合至我們的業務中。我們預期透過收購進行的未來業務擴展將面臨以下風險：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負債，無法應用業務模式或收購目標的標準化業務過程，無法實現預期收購目的或利益，以及資源和管理重心自現有業務營運的管理中轉移。此外，我們無法向閣下保證我們將能物色到合適的收購機會。即使可物色到合適機會，我們仍可能無法按對我們有利的條款及時完成收購，或根本不能完成收購。在此種情況下，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，倘我們繼續透過收購擴大營運，我們可能會在將收購業務與我們的業務整合方面面臨困難。有關收購後困難可干擾我們的業務營運，分散我們的管理層注意力或增加營運開支，均可導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

本次[編纂]所籌集的[編纂]中，[編纂]（或[編纂]）將用於收購或投資於其他物業管理公司。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]－[編纂]」一節。倘我們未能物色到合適收購機會或我們的未來收購交易因我們可能無法控制的其他原因而未能完成，本次[編纂]的[編纂]或不能得以有效運用。

我們維持或提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們能否控制經營成本（尤其是僱員福利開支及分包成本）

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，僱員福利開支分別佔總銷售成本的37.6%、36.3%及38.6%。此外，我們將安保、清潔及保養服務等若干職能外判予分包商。於同期，我們的分包成本分別佔總銷售成本的31.2%、35.4%及37.6%。為維持及提高利潤率，控制及減少僱員福利開支以及其他經營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面增加員工成本的壓力，包括但不限於最低工資增加及員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期僱員人數將繼續增長。除我們的人工成本外，不斷增長的員工人數亦增加了其他相關成本，如與實施培訓及品質控制措施相關的成本。我們亦將需要挽留並不斷

風險因素

招聘合格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招募合格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們員工成本相應增加。

隨著我們的業務擴張及在不同在管物業方面效仿同樣的業務模式及標準流程，我們維持及提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們是否能夠控制及減少僱員福利開支和其他經營成本。我們未必能成功透過程序標準化及智能化管理減少我們對人力的依賴，且開展物業管理服務與實施上述措施以減低經營成本之間存在時滯。我們無法向閣下保證我們將控制或降低經營成本，提高成本效率或成功將增加的成本轉移至客戶，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現這一點，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。

大量物業的物業管理服務協議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不利影響

我們自根據我們物業管理服務協議所進行的物業管理服務產生大部分收益。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，我們物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的68.6%、69.6%及70.3%。大多數前期物業管理服務協議並無固定期限，並將於業主委員會成立時屆滿。為繼續管理物業，我們須與業主委員會訂立物業管理服務協議，期限通常介乎二至五年，可因其他原因終止。我們無法保證業主委員會（成立後倘適用）將與我們而非競爭對手訂立物業管理服務協議。即使我們能成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證該等協議於屆滿時可予以重續。協議極可能因其他原因而遭終止。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－收益模式類型－物業管理服務協議－住宅物業」一節。我們無法向閣下保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保獲得續聘。大量物業管理服務協議終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大影響。

此外，我們社區相關服務業務的表現及發展在很大程度上依賴我們就業務管理服務業務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理服務協議或該等協議的終止亦可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

風險因素

我們營運所在行業競爭激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散，於2018年業內有約118,000間公司營運。進一步詳情請參閱本文件「行業概覽－競爭－競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括國家及地區物業管理公司。隨著我們的競爭對手擴充服務組合，或新競爭對手進入現有或新市場，競爭或會日益激烈。我們認為，我們在物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多個方面與競爭對手競爭。競爭對手可能擁有比我們更佳的往績記錄、更悠久的營運歷史及更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源以及更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可能投入更多資源，以發展、推銷、銷售及支援彼等的服務。我們無法向閣下保證我們將繼續有效競爭，或維持或提升市場地位，及如未能有效競爭，或維持或提升市場地位，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們無法保證能取得新物業管理服務協議

物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平以及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證我們日後將能夠獲得新物業管理服務協議。

此外，我們於往績記錄期間的大部分物業管理服務協議與和泓置地集團所開發物業的管理有關。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，向和泓置地集團所開發物業提供物業管理服務產生的收益分別佔物業管理服務所產生收益的97.3%、96.3%及96.6%。和泓置地集團經營、土地儲備及物業開發週期的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得新物業管理服務協議的能力。此外，我們無法向閣下保證和泓置地集團將聘請我們作為其所開發物業之物業管理服務供應商，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標程序。倘我們無法及時或以優惠條款自其他來源取得物業管理服務協議以彌補不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能因以包干制提供物業管理服務而蒙受虧損

於往績記錄期間，我們的收益主要來自所提供的包干制物業管理服務，分別佔截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月的物業管理服務總收益的99.9%、99.8%及99.7%。我們按包干制依據收費管理建築面積每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。倘我們收取的物業管理費不足以涵蓋我們產生的物業管理服務成本，我們無權向相關業主委員會或物業開發商收取差額，我們可能會因此而蒙受損失。

倘我們未能提高物業管理費率，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的利潤率可能會受到不利影響。此外，我們未必能透過節約成本的措施（如降低員工成本的智能化管理措施）及降低能源成本的節能措施成功降低有關虧損風險。在此等情況下，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。

我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而產生貿易應收款項減值虧損

我們可能在自業主及住戶收回物業管理費方面遇到困難。截至2016年及2017年止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們業主及住戶的物業管理費的整體收取率佔同年應收相關物業管理費總額比例（按佔相關年度整個期間累計收取的物業管理費的百分比計算）分別為60.0%、65.6%及63.9%。業主及住戶（不包括和泓置地集團）的物業管理費的同期收取率分別為83.0%、85.4%及73.8%。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施會有效。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣8.7百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣13.9百萬元。於同期，就合併損益及其他全面收益表內確認的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.3百萬元。於釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信貸風險是否大幅增加。於評估信貸風險是否大幅增加時，我們將應收款項於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險及前瞻性資料進行比較。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們釐定有關減值當時可獲得的資料作出，但在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過

風險因素

往的貿易應收款項減值撥備由於新情況而變得不足，我們或需作出更多貿易應收款項減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘我們無法自客戶收回物業管理費或在收取該等支付的費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流狀況及我們滿足營運資金要求的能力可能會受到不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就向我們客戶提供的服務不達標負責

我們將若干物業管理服務（包括安保、清潔、園藝、綠化、維修及保養服務）外包予第三方分包商。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的31.2%、35.4%及37.6%。我們可能無法如我們自身僱員一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們的客戶指示或要求的行動，彼等的服務質量或會遜於我們自身的標準，亦可能無法或不願及時履行其合約責任，甚至根本不履行。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。

此外，於我們的現有分包協議屆滿時，我們無法向閣下保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，任何分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的物業管理協議。任何此等情況皆可能對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

前期物業管理服務協議項下的物業管理費定價受限於中國政府法規

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門的監管及監督，於2014年12月，發改委頒佈《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）（「關於放開價格控制的通知」），規定省級價格行政機關廢除經濟適用房的所有價格控制或指引政策及前期物業管理服務協議。經濟適用房、房改房及老舊住宅社區物業的物業管理費及前期物業管理服務協議項下的管理費仍須遵守省級價格行政部門及住房城鄉建設行政部門施加的價格指引。住宅物業價格控制未必根據關於放

風險因素

開價格控制的通知逐步放開，我們的物業管理費將繼續受價格控制規限，直至實施關於放開價格控制的通知的地方監管獲通過為止且我們仍根據前期物業管理服務協議提供絕大部分物業管理服務。政府價格控制政策可能對我們的盈利及盈利能力造成負面影響，原因為該等限制可能降低我們的收費。政府施加收費限制連同員工成本及其他經營成本上漲，可能對我們的盈利能力產生負面影響。此外，由於我們按包干制對絕大部分在管物業收取物業管理費，倘我們未能提高物業管理費水平，足以將成本增加轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受中國政府有關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

我們的業務表現主要取決於總訂約建築面積、收費管理建築面積以及我們所管理物業管理項目的數目。因此，我們的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。有關適用於我們業務營運的中國法律及法規的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

政府透過施加行業政策及其他經濟措施（如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅項及外商投資）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，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的物業的交付期及入住率。任何該等政府法規及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成負面影響

我們認為我們的知識產權（尤其是正在申請或過渡商標許可協議（定義見本文件「關連交易」一節）項下的獲許可商標）為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。進一步詳情請參閱本文件「業務－知識產權」一節。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

風險因素

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，我們可能牽涉重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的損失及負債

我們相信，我們的投保範圍與中國行業慣例相一致，而我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無遭遇任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的進一步詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何損害、負債或損失負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們可能因營運不時牽涉法律及其他糾紛以及申索

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起申索，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，我們可能不時牽涉與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方分包商、供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）的糾紛及被彼等提出申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本以及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的聲譽可能受到與本集團提供的服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴或屬不值一提或無理取鬧）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。我們的客戶主要為來自各行各業的個人業主及住戶，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在該等不同期待之間保持平衡。

風險因素

儘管我們已建立服務質量控制程序並就客戶反饋及投訴維持溝通渠道，但我們無法向閣下保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們亦無法保證我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般營運過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何有關負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份交易價造成不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

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，可能以多種非我們所能控制的方式遭受損毀，當中包括但不限於自然災害、住戶刻意或非刻意行動及傳染病。例如，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能遭受重大損毀。根據中國法律，各住宅社區須於物業服務保證屆滿後設立由所有業主共同擁有的公共區域及公共設施的特備基金以支付維修保養成本。然而，我們無法向閣下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，再嘗試向業主委員會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、經營業績及財務狀況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有關物業管理項目公共區域的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。

我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及事故。例如，於我們的僱員或分包商的僱員為我們的物業管理項目的電梯提供維修保養服務時，由於執行服務的性質蘊含工傷或事故等固有風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之任何工傷事件或事故。

然而，我們無法向閣下保證日後不會發生可能對住戶、業主、我們的僱員或分包商的僱員造成物業損壞、人身傷害，甚或造成死亡的任何有關事件或事故。在此等

風險因素

情況下，發生該等事件或事故可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔有關責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律及法規要求的標準。此外，無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如果我們無法遵守現有或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種結果均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們可能因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而遭罰款

根據適用中國法律及法規，我們須為所有僱員繳付社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無登記亦無為若干僱員悉數繳付若干社會保險及住房公積金。我們已就若干中國附屬公司截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月之有關潛在負債在我們的財務報表中分別計提撥備人民幣4.5百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣4.2百萬元。進一步詳情請參閱「業務－過往不合規事件－I. 社會保險及住房公積金供款」一節。

儘管我們並不知悉有任何僱員作出投訴或要求繳納供款，然而中國法律顧問已告知，相關中國當局可能要求我們在指定時間內完成登記及／或支付未繳納供款。就於往績記錄期間及其後累積的未繳納社保供款而言，我們繼而可能面臨相當於未繳金額的0.05%的罰金（自應付有關保險基金之日起按日計算），倘未能繳納拖欠款項，我們可能面臨相當於未繳供款一至三倍的罰金。我們的中國法律顧問亦已告知，根據相關中國法律及法規，我們或被責令於規定期限內支付尚未繳足的住房公積金，及倘我

風險因素

們未能作出有關付款，中國當局可能向中國人民法院提出強制執行的申請。我們無法向閣下保證我們不會於日後被責令整改不合規，亦無法向閣下保證並無或將來不會有僱員就支付該等供款投訴我們。此外，我們或會因遵守中國政府或相關地方當局的有關法律及法規而產生額外開支。

由於我們並未向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們或會遭受行政處罰

根據適用中國法律及法規，租賃協議須向房屋管理部門進行登記。於2018年9月30日，我們未能登記所有租賃物業的租賃協議，主要原因為(i)業主不合作導致未能登記相關租賃協議；及(ii)業主未能就若干租賃物業取得業權證及所有權證明。根據中國法律及法規，儘管就租戶及業主而言未能註冊租賃協議不會影響其有效性，但我們及業主可能因未能註冊租賃協議而遭受行政處罰，且主管機構可能要求我們於規定期間內登記相關租賃協議。中國法律顧問已告知，我們或因未能進行註冊而被責令整改，倘我們未能於規定期間內進行整改，我們可能因此面臨每份協議介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們因未能登記租賃協議而面臨的估計罰款總額為人民幣21,000元至人民幣210,000元。就業主未取得所有權證書及憑證的租賃物業而言，倘我們的租賃遭第三方質疑，我們擬在周邊物色替代物業並搬遷相關業務。我們可能產生額外搬遷成本且無法向閣下保證我們將能夠及時或有效找到替代物業。

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，因而任何高級管理層成員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－高級管理層」一節。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動均可能對我們的經營業績及前景造成重大不利影響

我們所有的業務營運、所管理的物業管理項目及我們的客戶及供應商均位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均在很大程度上受中國的經濟、政治及社會狀況所影響。中國政府藉由實施行業政策在規管行業發展方面發揮重要作用。中國政府亦通過資源分配、控制以外幣計值責任的付款、制定貨幣政策以及對特定行業或公司提供優惠待遇等方式對中國經濟增長行使重大控制權。

儘管中國整體經濟於過去十年取得重大增長，但在地域及經濟多個層面發展不均。中國政府已落實多項措施鼓勵經濟增長，並指引資源分配。儘管長遠而言，部分措施或改革可能有利於整體市場發展，但我們無法預測會否對我們造成任何負面影響。例如，我們的經營業績可能因改變適用於我們的稅務法規而受到不利影響。我們無法保證日後我們將適應可能不時生效的新規則及法規，或我們在達成必要條件或取得營運所需的一切證書或許可時不會遭遇重大延遲或困難。此外，中國政府近年來對工業生產、銀行信貸、固定投資、貨幣供應及房地產價格的快速增長表示關注。因此，為促進經濟更加穩定健康地發展，中國政府已採取多項措施控制經濟增長，包括限制銀行為若干行業提供貸款以及提高借貸及存款利率。

中國的通脹可對我們的盈利能力及增長造成負面影響

中國過去的經濟增長伴隨著數個高度通脹的期間。作為回應，中國政府已不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行借貸政策或提高利率以限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們可將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，而我們的物業需求可能有所下降。

風險因素

根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業，須就全球收入按25%的稅率納稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，且通常須就全球收入按25%的統一稅率繳納企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），「實際管理機構」是指對企業的業務營運、人員、賬務、財產等有關方面實施實質性管理和控制的組織機構。

國家稅務總局（「國家稅務總局」）於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》「82號文」（於2017年12月29日經修訂），當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該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號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。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。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

風險因素

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可能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溢利派付股息。我們的中國附屬公司各自每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定資本儲備金，直至有關儲備的金額合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍將須將其各自10%除稅後溢利撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據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的能力受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出可能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，根據企業所得稅法、企業所得稅實施規則、於2008年1月29日發出的《國家稅務總局關於協議下調股息稅率的通知》、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議中「受益所有人」有關問題的公告》，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付的股息或會須按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條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借貸成本或對我們使用流動資金來源的能力造成不利影響。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

風險因素

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將[編纂][編纂]有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響 閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購取得增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]的[編纂]為我們的中國附屬公司控制股本提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准及基於彼等各自注冊資本或資產淨值等元素釐定的強制限額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局登記或批准。我們無法向 閣下保證日後以[編纂][編纂]向我們的中國附屬公司提供貸款或出資將能夠及時完成必要政府登記或取得必要政府批准，或根本無法完成有關登記手續或取得相關批准。倘我們未能完成有關登記或取得有關批准，我們使用額外出資以用於我們中國業務的能力可能會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金以及我們的撥資及業務拓展能力造成重大不利影響。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們幾乎所有業務均以人民幣計值。然而，於[編纂]後，我們亦或會以港元持有大部分[編纂]所得款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。因此，匯率可能變得震蕩不定。匯率的波動可能對我們的現金流量、收益、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的價值造成不利影響。例如，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

有關中國法律制度的不明朗因素可能限制適用於 閣下的法律保障

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們所有業務營運均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決作為先例，作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、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。

風險因素

然而，該等法律及法規很多相對較新。有關彼等之詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或就實施及詮釋的有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具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發國稅地稅徵管體制改革方案（「改革方案」），其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費。儘管該改革方案可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的體制，而於2018年9月6日召開的常務會議中，國務院宣佈其將在降低社會保險基金的應付金額上作出努力，從而減輕一般而言對企業造成的財務負擔。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規適用於閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並且或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。

可能難以對我們居住於中國的管理層送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的所有執行董事及執行官均居住於中國，該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家互相承認及執行法院判決的協議。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，在若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽－有關外匯的法規－有關外匯匯兌的法規」一節。我們收到的絕大部分收益乃以人民幣計值。根據我們目前的架構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們支付股息或其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務（如有）的能力。如果外匯管理制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東派付外幣股息。

風險因素

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如果將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支出（比如償還以外幣計值的債務），則需要來自適當的政府主管部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司透過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資）獲取外匯的能力。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規或會令中國居民股東產生個人負債、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或以其他方式對我們的財務狀況產生不利影響

國家外匯管理局已於2014年7月4日發佈《國家外匯管理局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」）。根據37號文，中國居民（包括中國公民及中國企業）以境內外合法資產或權益向特殊目的公司（「特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局或其地方分局申請辦理境外投資外匯登記手續。如境內居民個人股東、名稱、經營期限等已登記境外特殊目的公司基本信息發生任何變更，或境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要信息發生任何變更，已登記的境內居民應及時到外匯管理局辦理境外投資外匯變更登記手續。

據我們所知，於最後實際可行日期，須遵守國家外匯管理局條例的全體股東，均已根據37號文的規定完成所有必要登記。然而，我們未必能始終悉數知悉或獲悉我們的所有中國居民實益擁有人的身份，我們亦未必能一直迫使我們的實益擁有人遵守37號文的規定。因此，我們無法向閣下保證我們的所有中國居民股東或實益擁有人將始終遵守37號文或其他相關法規或於日後將按照37號文或其他相關法規，辦理或取得任何適用的登記或批准。根據相關規則，若未能遵守37號文規定的登記手續，相關境內企業的外匯活動可能受到限制，並且相關境內居民也可能招致中國外匯管理規例項下的處罰。

風險因素

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

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國及我們所管物業的經濟、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）正遭受水災、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該等事件，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。

例如，有多宗有關健康流行病的爆發（例如H1N1流感病毒、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)）及甲型流感病毒（例如H5N1及H5N2亞型流感病毒）的報導。中國多個地區出現禽流感疫情，包括多起確診的人類感染及死亡個案。未來爆發任何禽流感或其他類似的不利傳染病可（其中包括）嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區及我們所管物業的經濟活動水平，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。

與[編纂]有關的風險

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

我們股份的[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份的合併有形資產淨值。因此按最高[編纂]每股合併[編纂][編纂]計算，[編纂]股份的買家的未經審核[編纂]經調整每股股份合併有形資產淨值將實時攤薄[編纂]。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格較發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的[編纂]過往並無公開市場且其流通量和市價可能會波動

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]協議，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後股份的市價。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易活躍及流通的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後股份的市價將不會下跌。

風險因素

我們股份流通量和市價可能會有波動，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（於本節「風險因素」或本文件其他章節所討論）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 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
- 解除對已發行及發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們、控股股東或其他股東對額外股份的出售或感知到的出售。

閣下務請注意，公司於物業管理行業的股票價格經歷大幅波動。該等大幅市場波動可能對股份的市價造成不利影響。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。該等市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

日後在公開市場出售大量股份或有可能進行上述出售，可能對股份的現行市價造成重大不利影響

現有股東在公開市場發行任何新股份、日後出售大量股份或可能出現有關發行或出售，均可能導致我們股份的市價下跌，並嚴重損害我們日後透過[編纂]籌措股本的能力。

風險因素

此外，控股股東所持的股份須於[編纂]完成後受禁售期所限制。進一步詳情請參閱本文件「[編纂]－承諾－根據[編纂]作出的承諾－控股股東的承諾」及「[編纂]－承諾－根據上市規則向聯交所作出的承諾－控股股東的承諾」章節。儘管我們並不知悉任何控股股東有意於禁售期屆滿後大量出售股份，我們不能保證控股股東不會出售其可能擁有的股份。倘控股股東日後於有關禁售期屆滿後拋售大量股份，則可能對股份的現行市價產生重大不利影響。

股份價格於買賣開始前可能由於[編纂]定價及交易的時間差而下跌

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，股份則直至[編纂]後於聯交所開始買賣。投資者於[編纂]至[編纂]期間不能出售或以其他方式處置股份。因此，股份持有人須承受於[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市況或其他不利發展而導致交易開始時股份價格可能下跌的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其權益未必與其他股東的權益一致

緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將繼續持有對本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司法及上市規則的規限下，控股股東（憑借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上投票，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。控股股東的權益可能有別於其他股東的權益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的權益與其他股東的權益有所衝突，其他股東的權益可能受到損失及損害。

風險因素

我們無法向閣下保證我們日後是否及何時會支付股息

除(i)本集團現時旗下公司於2018年7月向北京泓升當時股東建議、通過及支付股息人民幣21.6百萬元，及(ii)本公司於2019年2月向股東宣派及批准派付的股息人民幣25.4百萬元外，本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未宣派及支付股息。我們無法向閣下保證我們日後是否及何時會支付股息。日後任何股息宣派將由董事會提議且須由股東於股東大會上批准。任何股息的金額將取決於我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景等多種因素。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」一節。

投資者應依賴本文件作出投資決定，而非倚賴報章報導或其他媒體所發佈的任何資料

在本文件刊發前，可能有報章及媒體報導[編纂]及我們的若干資料，而該等資料並未載於本文件。我們未有授權任何報章或媒體披露有關資料。我們不對任何有關資料或出版物的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘除本文件以外的出版物所載任何有關資料與本文件所載資料不一致或有衝突，我們予以否認且不就有關報章或媒體報導或有關資料的準確性或完整性承擔責任。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。

前瞻性資料或不準確

本文件載有關於我們及我們的營運及前景的前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們當前的信念、假設及現時掌握的資料而作出。本文件採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及其他類似措辭，若其與我們或我們的業務有關，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們目前就未來事件的觀點，並會受風險、不明朗因素及多項假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不明朗因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能嚴重偏離本文件的前瞻性陳述。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明朗因素而定，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。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本文件的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份

風險因素

依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

開曼群島法例或未能就我們的股東權益提供與香港法例相同的保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及我們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。開曼群島普通法部分是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與其他司法權區的法規或司法先例所訂明者不同。