

風 險 因 素

於股份的投資涉及各種風險。潛在投資者在決定投資發售股份前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本招股章程所載的所有其他資料(包括我們的綜合財務報表及相關附註)。倘實際出現或發生下述任何情況或事件，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何該等情況下，股份的市場價格可能會下跌，閣下可能會失去全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司處於在若干方面與其他國家顯著不同的法律及監管環境當中。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們相信，我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分因素超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。現時我們尚不知曉或現時被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，並同樣有可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未來的增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理未來增長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。

我們的收入及盈利能力於過往期間增長迅速。我們的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣460.5百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,754.4百萬元，年複合增長率為95.2%。我們的純利從截至2017年12月31日止年度的人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣232.8百萬元，年複合增長率為144.0%。截至2019年12月31日，我們已訂約管理物業的合約總建築面積約為114.7百萬平方米。自成立以來，我們一直通過內部增長以及收購來擴大我們的業務。然而，我們無法向閣下保證我們能夠維持類似的增長率。尤其是，概不保證日後我們將繼續能夠增加我們物業管理服務合約的數目或在管總建築面積，亦無法保證我們的業務發展日後能夠取得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及業務機遇及優秀僱員競爭劇烈等多個挑戰。我們控制範圍外的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。此外，我們在經營若干新業務方面經驗有限，該等新業務包括物業代理、建業+平台、旅遊服務、建業大食堂、酒店管理、商業資產管理、文化旅遊綜合體管理及智慧社區解決方案。基於該等業務的歷史財務或營運數據很難預測其日後發展，且我們無法向閣下保證該等新業務的發展能如我們預期於日後實現。請參閱本節「我們在若干新業務的運營歷史有限」。因此，投資者不應僅倚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

我們力求通過以下措施繼續拓展業務(i)增加我們在現有及新市場訂約管理的總建築面積，包括建業集團及其聯營公司或合資企業及第三方物業開發商開發的物業；(ii)訂約運營及管理建業集團及其聯營公司或合資企業及第三方擁有的更多酒店、商用資產及文化旅遊綜合體；及(iii)投資或收購符合標準的合適目標。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略 — 通過內部增長、戰略投資、合作及收購擴張業務規模」。此外，我們亦計劃進一步整合我們的業務，並在我們的業務分部實現更好的協同效應。然而，我們的擴張計劃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或者我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變化，尤其是河南省房地產及消費者服務市場的變化；
- 中國及河南省的個人可支配收入的變化；
- 中國及河南省政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務以及我們運營或預計運營的其他業務的供求狀況的變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓優秀僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場及行業的能力，尤其是能否適應該等市場及行業的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場及行業中成功競爭的能力，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或者我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘上述方面未能實現，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。

我們的大部分收入來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業提供的服務。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業提供的服務，分別佔我們於往績記錄期間總收入的17.5%、19.5%及42.5%。具體而言，於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團所開發的所有物業；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。本集團並未管理有關聯營公司或合資企業所開發的所有物業，因為就董事所深知及確信，有關聯營公司或合資企業考慮(其中包括)我

風 險 因 素

們競爭對手及我們的擬議服務條款以及先前與有關聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約總建築面積分別約為34.1百萬平方米、70.3百萬平方米及114.7百萬平方米，而同期我們的在管總建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米，其中分別約90.9%、83.7%及68.9%乃由建業集團及其聯營公司或合資企業開發。於2019年1月31日，我們與建業集團訂立一份主物業管理服務合約，據此，建業集團同意自2019年1月1日至2021年12月31日繼續聘用我們作為其附屬公司的物業管理服務提供商。請參閱本招股章程「關連交易—(B)非獲豁免持續關連交易—1.物業諮詢及管理服務」一節。儘管如此，在房地產開發項目預售或出售前，我們僅與建業集團訂立前期物業服務合同。就已交付的住宅物業而言，倘已成立業主委員會，我們通常會與該業主委員會訂立物業服務合同。就固定期限合約而言，一旦我們的前期管理合約到期，我們通常會與業主委員會協商我方管理服務合約的續簽條款。我們無法保證該等前期物業服務合同或物業服務合同在到期前不會因故終止或在到期後得以重續。在該等終止或不續簽的情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。我們無法保證，我們將能夠發現其他商業機會，並以有利的條款訂立替代性物業管理服務合約，甚或根本無法訂立有關合約。此外，終止及不續簽物業管理服務合約可能會損害我們的聲譽，並削弱我們於業內的競爭力。

此外，我們自商業資產管理及諮詢業務(包括酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理)及增值服務(包括社區增值服務、非業主增值服務、智慧社區解決方案、物業代理服務及提供予建業君鄰會VIP的定制服務)所得的大部分收入及自新生活服務(包括建業+平台、旅遊服務及建業大食堂)所得的少部分收入亦來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業或就建業集團項目提供的服務。

然而，我們無法控制建業集團的管理策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。倘建業集團出現嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得服務合約，從而及時或以有利條款彌補短缺。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶基礎的多元化。此外，無法保證與建業集團及其聯營公司或合資企業簽訂的所有服務合約將於到期後成功重續。倘發生此類事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們在若干新業務的運營歷史有限。

我們分別於2016年、2017年及2018年開始經營旅遊服務、酒店管理及鄉村休閒綜合體管理等業務，以及於2019年開始經營以下業務，即：建業大食堂、商業資產管理、文化旅遊綜合體管理及智慧社區解決方案業務。我們於該等業務的運營歷史較短，閣下宜從風險、開支及我們作為起步階段公司，於競爭激烈的市場中以有限經驗運營這些業務所面臨的挑戰等方面考慮我們的前景。此外，大多數董事及高級管理層在監管非物業管理分部方面的經驗有限，該分部的經營歷史相對較短。我們曾遭遇且預計仍會遭遇起步階段公司頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或會在迅速發展的市場中被放大。其中一些風險影響我們的下述能力：

- 留住客戶及合資格僱員；
- 保持對自身發展以及營運成本及開支的有效控制；
- 發展及使內部人員、系統、控制及程序符合適用於相關行業的廣泛監管規定；
- 應對相關行業市場競爭激烈的狀況；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，這可能損害我們以計劃方式實施戰略及運營業務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量造成不利影響。

我們的建業+平台可能無法按計劃發展。

我們於2019年收購的建業+平台於2015年首次推出。詳情請參閱本招股章程「業務—生活服務—建業+平台」一節。我們計劃通過擴大平台服務範圍以及將建業+平台與我們提供的管家服務整合，著重開發建業+平台。我們打算拓展建業+平台與移動應用程序的功能，以提升可存取性及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶與本地供應商使用。然而，我們的建業+平台相對較新且仍在不斷革新，我們無法向閣下保證我們能夠按計劃發展建業+平台。未來的發展取決於我們能否開發市場及持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費與複購率。

消費者的偏好日新月異，無論過去及未來都會持續影響電子商務行業。因此，我們必須時刻緊跟新興生活方式及消費者偏好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。推出新產品及服務或進軍新市場可能需要花費大量時間、資源與資金，且不一定能夠達到

風險因素

盈利能力目標。我們無法向閣下保證住戶會使用或繼續使用建業+平台的服務與產品。我們亦可能無法吸引合適的供應商在我們的平台上提供產品與服務。對於具有較強議價能力的若干大型供應商，我們可能無法達成商業有利條款或根本無法達成有關條款。倘客戶未能在我們的組合中找到價格誘人的理想產品或服務，則客戶會對建業+平台失去興趣，進而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題及物流問題，該等問題或會妨礙我們平台的正常運行及用戶獲取所需的產品及服務。請參閱「— 我們可能遭遇信息技術系統及數據安全保護故障或中斷」。根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》及其他相關中國法律法規，我們亦可能因在平台上轉售產品或服務而須承擔產品責任。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們或會失去現有用戶或面臨用戶參與度降低。

此外，我們需通過研發工作持續升級我們的建業+平台，來吸引及挽留用戶。然而，我們可能無法招聘足夠的合資格工程師來支持我們的研發活動或建業+平台的發展。即使我們擁有足夠的合資格工程師，我們的研發工作未必能成功或得到我們所期待的結果，在此情況下，我們的用戶可能會對建業+平台失去興趣。另外，我們無法向閣下保證，我們對建業+平台的投資能夠及時收回，或一定能收回，或者我們的回報將會與其他公司之回報相當。此外，我們對建業+平台的開發及投資可能受到有關牌照審批、備案及續期之中國法律法規的規限。請參閱本招股章程「監管概覽— 對互聯網信息服務的法律監督」一節。

我們面臨不受我們控制的有關國內外流行病、恐怖行動、戰爭或其他自然或人為災害的風險。

自然災害、流行病、戰爭或恐怖行動或不受我們控制的其他因素可能對我們業務運營所在或計劃擴展的市場的經濟、基礎建設及人們的生活造成不利影響。上述部分市場位於中國洪水、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障頻發以及易受潛在戰爭、恐怖襲擊或諸如嚴重急性呼吸道感染(SARI)、埃博拉病毒、嚴重急性呼吸系統綜合征(SARS)、禽流感菌株、人類甲型豬流感(H1N1)、人類甲型豬流感(H5N1)及人類甲型豬流感(H7N9)等流行病波及的地區。嚴重的自然災害可能導致人員傷亡、財產受損以及業務運營中斷的巨大損失。爆發嚴重的傳染性疾病可能引起對經濟體制及金融市場產生重大不利影響的大範圍健康危機。戰爭或恐怖行動亦可能使我們的僱員受傷、奪去人員生命、中斷我們的業務運營及對我們客戶的財務狀況產生不利影響。上述任何因素及不受我們控制的其他因素可能使整體的業務環境產生不確定性，以致在我們無法預測的方面影響我們的業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於我們絕大部分資產及業務均位於中部地區，我們的業務可能會受到新型冠狀病毒或其他流行病爆發所影響。自2019年末起，有報道稱，湖北省武漢市爆發由新型冠狀病

風險因素

毒引發的嚴重急性呼吸道感染，且武漢市疫情最為嚴峻。SARI在人群中爆發可能會導致廣泛的健康危機，從而可能對中國的經濟及金融市場造成不利影響，而該等破壞亦可能對我們的業務營運及收入產生不利影響。由於新型冠狀病毒流行病的持續爆發，我們產生了額外成本以對餘下員工及分包商的辛勤工作進行補償，並購買防護服以盡可能降低我們員工感染新型冠狀病毒的風險。倘日後新型冠狀病毒持續爆發且未得到有效控制，且若我們的更多僱員疑似感染新型冠狀病毒，我們或須隔離該等僱員，這將會加重勞工短缺，進而對我們的財務表現產生不利影響。此外，我們的部分住戶須接受嚴格的隔離措施，這可能引起我們員工及住戶的恐慌，並可能影響我們的品牌或聲譽。儘管如此，由於新型冠狀病毒的持續爆發，為緩解新型冠狀病毒進一步蔓延而採取的嚴厲措施或會導致失業率上升，從而可能產生重大的社會及經濟影響。倘中國的失業率上升，物業管理及增值服務或會被視作多餘，而居民可能不願甚至無力支付物業管理及增值服務費。同樣，倘新型冠狀病毒的爆發繼續惡化並最終導致更高的失業率，則中國的消費能力將相應降低，從而影響我們註冊用戶在建業+平台上對商品及服務的消費。此外，我們在建業+平台上合作的供應商或會停止運營，我們或會遭遇供應短缺，進而導致商品及服務消費量進一步下降，甚至失去客戶。

大量物業的物業管理服務、商業資產管理及諮詢服務終止或不獲續期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。

我們自根據我們物業管理服務合約所提供的物業管理服務產生大部分收入。於往績記錄期間，我們物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的71.7%、61.0%及33.8%。大多數前期物業管理服務合約並無固定期限。該等合約可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合約通常具有固定期限，須於屆滿時續期。請參閱本招股章程「業務—物業管理及增值服務—物業管理—物業服務合同」一節。概不保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續物業管理服務合約，或有關後續物業管理服務合約可於期限屆滿時獲得續期。大量管理服務合約終止或不獲續期可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。此外，由於終止及不獲續期均可能損害我們的聲譽，我們的品牌價值或會受到重大不利影響。未能建立我們的品牌價值或會削弱我們於業內的競爭力。

風 險 因 素

此外，我們的增值服務及新生活服務等其他業務的表現及發展在很大程度上依賴我們根據物業管理服務業務所管理物業的住戶。因此，任何未能重續我們物業管理服務合約或該等合約的終止均亦可能對其他業務的表現造成不利影響。

此外，我們可能無法重續與酒店運營者或所有者以及商場及文化旅遊綜合體所有者的商業資產管理及諮詢合約。我們分別於2016年、2018年及2019年開始我們的酒店管理服務、城郊旅遊綜合體管理服務及商業資產管理服務。於往績記錄期間，我們的商業資產管理及諮詢業務所得收入分別為人民幣15.3百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣104.7百萬元。我們與業主或酒店運營者訂立的所有商業資產管理及諮詢合約均有固定期限。概不保證任何該等合約不會於期滿前終止或會於期滿時續期。由於對我們的服務不滿意或我們的競爭者能以更低價格提供類似服務，酒店運營者或所有者或商場及文化旅遊綜合體所有者或會轉向其他運營者或服務提供商。大量商業資產管理及諮詢合約終止或不獲續期可能對我們的商業資產管理及諮詢服務所得收入造成重大不利影響。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收入模式從我們的物業管理服務中產生收入。我們按包幹制以預先釐定的每月每平方米固定包幹價(即所提供物業管理服務的「全包」費用)收取物業管理費。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業管理費」及「財務資料 — 關鍵會計政策以及會計估計及判斷 — 收入確認」章節。

倘我們在磋商及訂立我們的物業管理服務合約之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所遭受的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們若干按包幹制管理的物業產生虧損，乃主要由於該等物業的物業管理費率低於我們的平均物業管理費率，以及雖然管理該等物業的人工成本增加，但我們並未提高該等物業的費率。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等物業產生的虧損總額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

風險因素

倘我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將盡量削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地通過減低人工成本的運營自動化措施及降低能源成本的節能措施等成本節約措施來減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。

我們的人工及分包成本可能會波動。

於往績記錄期間，我們的人工成本分別佔我們銷售成本的27.6%、30.1%及30.5%。我們將清潔、綠化及園藝以及安保等物業管理服務委派予分包商。於往績記錄期間，我們的分包成本分別佔我們銷售成本的4.7%、11.1%及22.4%。因此，我們相信，控制及減少我們的人工成本及分包成本對於維持及提高我們的利潤率至關重要。

由於各種因素的影響，我們面臨人工及分包成本上升的壓力，該等因素包括但不限於：

- *上調最低工資*。我們經營的地區(尤其是河南省)的最低工資近年來大幅上升，直接影響我們的人工成本以及我們向分包商支付的費用。
- *僱員人數增加*。隨著我們業務的擴展，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將持續增長。我們亦需要保留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才不斷增長的需求，這將令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多的分包商。僱員人數的增加亦會增加與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本。
- *延遲實施減少人工成本及分包成本的措施*。我們開始就特定物業提供物業管理服務至我們實施任何措施以減少我們對體力勞動的依賴及銷售成本(如實行技術解決方案和程序標準化)之間通常會有一段時滯。在我們實施相關措施之前，我們在減輕人工及分包成本增加的影響方面的能力有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升效率。倘我們未能實現這一目標，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。

由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險。

我們可能會在空置率相對較高的住宅社區收取物業管理費方面遇到困難。儘管我們會嘗試通過一系列收款措施來收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證，此類措施

風險因素

將行之有效或讓我們能夠準確預測我們未來的收繳率。儘管管理層的估計及相關假設乃根據我們的現有資料而作出，但如獲得新的資料，則有關估計或假設可能需進行調整。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣12.6百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣13.3百萬元。於往績記錄期間，我們的物業管理費收繳率(按我們於一段期間內實際收取的物業管理費除以同期我們累計應收的物業管理費總額計算)分別約為85.9%、89.6%及90.1%。截至最後可行日期，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中，約人民幣174.3百萬元(或25.7%)已於隨後結算。詳情請參閱本招股章程「財務資料—綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項」一節。

倘貿易應收款項實際可收回性低於預期，或我們的過往減值撥備因任何新資料而被發現有所不足，我們可能需要就貿易應收款項減值作出額外撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在我們尋求收回未繳物業管理費時，發生該等事件亦可能產生額外的運營成本。我們的現金流量狀況可能會受到不利影響，以及在我們無法或延遲收取客戶之貿易應收款項的情況下滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

此外，於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。業主及住戶傾向於在下半年(特別是於年末)結清未繳物業管理費餘額。因此，我們截至2019年12月31日止年度的物業管理費收繳率(90.1%)高於我們截至2018年12月31日止年度的收繳率(89.6%)。一般而言，我們的貿易應收款項金額全年增加，並於年底(當業主及住戶結算其未繳物業管理費餘額時)減少。此外，較截至2018年12月31日止年度的99.6日而言，截至2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉日數為93.5日。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收繳率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們業務的能力，而其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

無形資產結餘的重大減值開支可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣9.2百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣73.0百萬元，主要包括商譽、平台與技術訣竅、積壓訂單及客戶關係、軟件及其他。

風險因素

倘無法取得等同於我們無形資產估計值的財務業績，可能會對該等無形資產的可收回性造成不利影響，進而導致減值損失。自無形資產及商譽中扣除的任何重大減值損失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。

倘我們須就商譽確認減值損失，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們因收購附屬公司一家網絡科技有限公司、艾歐電子科技有限公司、信陽市南虹物業服務有限公司、林州市六合物業服務有限公司及鄭州佳祥物業服務有限公司而分別產生商譽約零、零及人民幣42.3百萬元。倘我們確定發生商譽減值，則我們將須撇減全部或部分該等資產。我們每年會對商譽是否面臨任何減值進行一次測試。

商譽價值乃基於我們管理層作出的若干假設。倘任何該等假設並無實現，或倘我們的業務表現與該等假設不符，則我們或須撇減部分或全部商譽並錄得減值損失。商譽的任何重大減值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。有關商譽減值政策的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。有關減值測試以及評估參數變動如何影響現金產生單位(包括商譽)減值評估的敏感性及差額的詳細討論，請參閱本招股章程「財務資料—重大會計估計及判斷」一節。我們無法向閣下保證，我們於未來期間不會就商譽確認任何重大減值損失。

我們易受中部地區(尤其是河南省)不利監管及經濟發展的影響。

截至2019年12月31日，我們的業務覆蓋河南省全省18個地級市(包括104個縣級城市中的81個縣級城市)及海南省海口市，並向該等城市提供服務。於往績記錄期間，我們於該等城市所管理物業的總建築面積佔我們在管總建築面積的100%。於往績記錄期間，我們絕大部分收入均來自於在河南提供的服務。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理及增值服務—物業管理—地域分佈」一節。儘管我們計劃擴張至河南以外的新市場，但我們的擴張工作可能不會成功。因此，該等市場中可能抑制我們物業管理服務的需求或價格的任何不利監管及經濟發展或會對我們的業務造成重大不利影響。於2016年9月14日，鄭州市人民政府辦公廳發佈《關於促進房地產市場持續平穩健康發展的通知》(鄭政辦[2016]60號)，該通知將土地出讓競買保證金繳納比例提高到100%。於2016年10月1日，鄭州市人民政府辦公廳發佈《關於在鄭州市部分區域實施住房限購的通知》(鄭政辦[2016]64號)，該通知對擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭和擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭限購

風險因素

180平方米以下(不含180平方米)的住房。對物業開發行業、物業管理行業或我們經營所在的其他行業實施的任何此類地方監管限制，均可能對我們於河南省的業務產生不利影響。

我們或會因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而被處以罰款。

根據中國適用法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員悉數繳納若干社會保險及住房公積金。董事確認，我們已就我們於往績記錄期間對若干中國附屬公司的社會保險及住房公積金供款缺口(分別為人民幣3.8百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣3.0百萬元)，在財務報表內作出撥備。根據《住房公積金管理條例》，(i)倘我們未能在規定的最後期限之前辦理住房公積金登記，則我們不合規的各附屬公司或分支機構或會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)倘我們未能在規定的最後期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院或會責令我們作出相關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，對於我們在規定的最後期限內並未悉數繳納的未繳社會保險基金供款，相關中國部門或會要求我們在規定的最後期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收未繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以未繳供款數額一至三倍的罰款。

我們的建業+平台面臨與第三方付款處理有關的風險。

我們接受各種方式的付款(包括通過微信支付和支付寶等第三方在線支付平台付款、中國各銀行發行的信用卡和借記卡之在線支付)，且於未來或會接受貨到付款。通過微信支付和支付寶開展的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息(如信用卡號碼、個人信息及賬單地址)。近年來，中國第三方平台的使用與消費者對其安全性及效率之信心同步增長。然而，我們無法控制第三方平台提供商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理服務費的能力可能受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任索賠。此類法律程序或會損害我們的聲譽及品牌價值。就若干付款方式(包括信用卡及借記卡)而言，我們將支付手續費及其他費用，該等費用可能會隨著時間的推移而增加，並提高我們的運營成本及降低我們的盈利能力。我們還可能受到與我們所提供的各種付款方式(包括在線支付及貨到付款)有關的欺詐及其他非法活動的影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他方面的規則及規定，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。此外，中國政府還可能頒佈新的法律及政策來監管第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會增加我們的合規及運營成本，如要求我們支付更高的交易費用。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處

風險因素

理電子資金轉賬或發展其他類型在線支付的能力，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。

我們面臨與倚賴分包商開展若干物業管理服務相關的風險。

我們將清潔、綠化及園藝以及安保等物業管理服務委派予分包商。於往績記錄期間，我們的分包成本分別為人民幣16.8百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣264.1百萬元，分別佔我們銷售成本總額的4.7%、11.1%及22.4%。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素挑選分包商。但是，我們無法保證分包商的表現將始終符合我們的預期。他們的行為可能會違背我們客戶的指示、其自身的合約責任及我們的質量標準，而我們將無法像對我們內部僱員一般對分包商進行直接及有效的監督。因此，我們面臨為分包商的不合標準表現負責的相關風險，包括但不限於訴訟、分包商糾紛、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們在尋求監督或更換表現未達預期的分包商過程中還可能會產生額外成本。

此外，當我們目前的分包協議屆滿後，我們可能無法及時（甚至完全不能）對其續期或聘請合適的替代分包商。無論是將分包協議續期還是聘請替代分包商，我們都無法保證我們能以有利條款進行。我們亦無法掌控分包商維持合資格、有經驗且頗具規模的團隊的能力。倘我們的分包商由於人員不足而中止提供物業管理服務，我們或須就其違約行為對客戶負責。倘我們無法向分包商收回因上述情況產生的任何額外成本，則我們的品牌價值、業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們日後的收購及投資可能無法成功進行。

我們計劃繼續評估收購或投資對我們現有業務具有補充作用的其他物業管理公司及其他企業，並將其業務整合到我們的業務中的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠找到合適的機會。

即使我們成功找到合適的機會，我們可能無法以對我們有利或我們可接受的條款或者及時完成收購或投資，甚至可能無法完成收購或投資。無法找到合適的收購及投資目標或無法完成收購及投資可能對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 在我們為收購提供資金的過程中，潛在稀釋發行股本證券及／或產生大量現金流出；
- 潛在持續財政債務及不可預見或隱性負債；

風 險 因 素

- 倘所收購目標有大量固定資產，則折舊費用／攤銷可能會增加；
- 無法將我們的業務模式或標準化內部政策及程序應用於所收購目標；
- 無法將我們的收購或投資目標的業務與我們自身的業務有效整合；
- 無法實現預期目標、利益或增收機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，倘我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國及河南省物業管理行業」一節。我們的主要競爭對手包括在河南省開展業務的大型全國性及區域性公司以及當地的物業管理公司。隨著競爭對手擴大產品或服務範圍或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在諸多方面與競爭對手展開競爭，主要包括業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務品質。我們的競爭對手可能具有更好的往績記錄、更久的經營時間、更多的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高的知名度以及更廣泛的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能將更多資源投入服務的開發、宣傳、銷售及支持。除來自知名公司的競爭外，新興公司或會進入我們現有的或新的市場。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續有效競爭或者維持或提升我們的市場地位，而未能達致前述目標可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們認為我們目前的成功部分歸因於提供物業管理服務過程中的標準化經營。我們計劃精簡服務標準化實踐，以提升我們服務的品質及一致性，提高我們現場服務團隊的效率及降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，而我們可能會失去令我們從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們無法成功地與現有及新的競爭對手展開競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，倘我們的物業開發商客戶決定自行開展物業管理業務，我們可能會失去該等客戶，同時將加劇市場競爭。我們尋求規模較大且聲譽良好的物業開發商客戶，而該等客戶可能會在內部自行開發物業管理業務及提供物業管理服務。在此情況下，我們未來可能失去來自該等物業開發商的業務，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

就我們的建業+平台而言，我們在市場上面臨對於客戶及供應商的激烈競爭，且我們預計該競爭情況未來會繼續加劇。特別是，當我們試圖將建業+平台推廣到由具有完善物業

風 險 因 素

管理服務能力的物業開發商管理的物業，或在此類開發商藉助於自身O2O平台而擁有較強影響力的市場尋求機會時，故我們可能面臨來自該等物業開發商的更加激烈的競爭。物業管理行業及O2O行業競爭加劇可能導致我們的服務定價降低及市場份額減少，而出現任何一種情況均會對我們的經營業績及發展業務的能力產生不利影響。

此外，我們的建業大食堂面臨餐飲業參與者的競爭，而餐飲業是一個高度分散的市場。我們的酒店管理、商業資產管理及諮詢業務面臨國內外酒店管理公司以及連鎖及當地購物中心的競爭。由於我們在該等行業相對缺乏經驗，我們無法向閣下保證我們將能夠在與有關各方的競爭中取得業務增長。

我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合約。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們一般會根據中國法律法規的適用要求，通過與建業集團及其聯營公司或合資企業達成協議及參與招標獲得新物業管理服務合約。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利的條款取得新訂物業管理服務合約，或甚至根本無法取得新訂物業管理服務合約。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。

於往績記錄期間，我們於物業開發後期與房地產開發商訂立前期管理合約。此類合約具有過渡性質，並促成將物業的合法及實際控制權由物業開發商轉至業主。前期管理合約通常並無固定期限且於業主委員會成立及業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效時到期。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業服務合同」一節。為繼續管理相關物業，我們必須與業主委員會訂立物業管理服務合約，其期限通常介乎二至五年，並可因某些原因而終止。無法保證業主委員會將與我們而不是與我們的競爭對手訂立物業管理服務合約。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而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合約，我們不能保證於屆滿後可以續約。相關合約亦有可能由於某些原因而被終止。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。概無保證我們將能夠覓

風 險 因 素

得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務合約，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務合約。

我們面臨以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動以及由於使用不可觀察輸入值所帶來的估值不確定性的風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的理財產品和基金產品投資（於綜合財務狀況表確認為以公允價值計量並計入損益的金融資產）約為人民幣45.2百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣1.5百萬元。於往績記錄期間，我們以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值淨收益分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣0.4百萬元。我們面臨以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動的風險。我們無法向閣下保證，我們日後能夠確認相似的公允價值收益，反之，我們可能會確認公允價值虧損，這可能對我們未來期間的經營業績產生影響。此外，以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動的估值受估計的不確定性影響。該等公允價值的估計變動涉及運用專業判斷和使用本質上屬主觀及具有不確定性的若干基礎、假設和不可觀察輸入值。因此，以公允價值計量並計入損益的金融資產的估值一直並將持續受估計的不確定性影響，而這可能無法反映該等金融資產的實際公允價值並導致損益逐年大幅波動。

我們不確定遞延稅項資產的可收回性，而可能影響我們未來的財務狀況。

我們的遞延稅項資產可能受呆賬及稅項虧損撥備影響。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延稅項資產分別約為人民幣6.8百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣7.0百萬元。有關往績記錄期間我們的遞延稅項資產波動的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註29。根據我們的會計政策，若可能有未來應課稅利潤抵銷可抵扣暫時差額，則將就所有可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產。這需要對若干交易的稅務處理進行大量判斷，及對可用於收回遞延稅項的未來應課稅利潤的可能性、時間及充足性進行評估。未來應課稅利潤的估計取決於我們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，則我們可能須據此調整我們的稅項撥備。我們無法保證我們的遞延稅項資產的可收回性及預計我們遞延稅項資產的波動。若我們無法收回遞延稅項資產，則可能對我們未來的財務狀況產生重大不利影響。

於往績記錄期間，向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款所得利息收入為非經常性收入且我們可能無法錄得類似收入，這可能對我們的財務業績產生重大不利影響。

我們於往績記錄期間確認向由滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入。於往績記錄期間，向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入分別約為人民幣56.3百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣13.2百萬元。由於向由滑子義先生及滑

風 險 因 素

志昌先生控制的實體提供的全部貸款已於2019年6月30日結清，我們於上市後將不再確認向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入。這可能對我們的財務狀況，尤其是我們的年內／期內的利潤產生影響。上述收入為非經常性收入，我們於日後可能無法錄得類似收入，這可能對我們的財務業績產生重大不利影響。

我們的建業+平台、旅遊服務、酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理業務受季節性因素影響。

建業+平台、旅遊服務、酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理業務本身具有季節性特點，旅遊服務銷售額於假期增加，於非高峰時期則下降，且旅遊服務受到旺季及淡季波動的影響。因此，我們的銷售額於往績記錄期間呈現出季節性模式。我們通常於新年、春節及聖誕節等節假日實現較高收入。董事認為，於該等節假日產生較高收入的主要原因是更多客戶有消費意願，因此產生較高的銷售額。我們的經營業績可能由於季節性因素的影響而不時出現波動。

我們的跟團遊可能由於各種原因而須取消，由此導致客戶投訴。

我們的跟團遊可能由於各種原因而在出發日期之前取消，該等原因包括但不限於與旅遊目的地相關的安全問題、爆發任何嚴重的流行病或傳染病、空中交通管制等交通問題、客戶相關緊急事件及報名參團的客戶人數少於所要求的最低人數。在該等情況下，我們有權酌情取消有關旅遊計劃，惟須根據相關法律法規向客戶全額退還定金或跟團價格並提供賠償。即使我們的退款及賠償付款符合相關法律法規的要求，客戶仍可能對我們的安排不滿意，並向我們或媒體進行投訴。倘我們未能妥善處理該等投訴，無論是否有理據，均可能導致出現負面報道，嚴重損害我們的聲譽及商譽，進而可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

我們的餐飲業務及營運容易出現產品責任問題或食品安全申索

由於我們並不參與製造我們的餐廳(建業大食堂)所用的原材料，因此我們無法控制原材料的質量。供人食用的餐飲產品銷售涉及固有的人身傷害風險，包括由(i)食品及飲料於儲存或運輸過程中受污染或發生變質；(ii)原材料污染；及(iii)原材料損壞造成的風險。供應商的食品配料問題或超出我們控制範圍的原因可能導致食物中毒事件。倘我們獲提供的原材料受到損壞、污染、被更換或被報道與任何該等事件有關，則我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

除我們食品加工業務及後續儲存及服務過程帶來的風險外，任何食品及飲料污染亦可能導致我們遭到產品責任申索、負面報道、政府審查、調查或干預或者產品退貨，從而導致成本增加，而該等事件中的任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。另外，我們無法保證，我們的供應商會在向我們提供原材料之前的有關流程中完全遵守所有相關的健康及安全標準、牌照或許可規定、清關及質量控制措施。收到供應商提供的原材料後，我們無法保證我們的質量保障措施將完全有效，以確保不會由於儲存條件不當或其他不可預見的原因而導致原材料質量惡化。該等產品或原材料質量問題可能導致消費者在食用我們的餐飲產品後生病。對於所出現產品責任的歸屬的任何爭議，均會導致我們將資源及精力從業務營運轉移至就法律程序作出抗辯，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，堅果、雞蛋及乳製品是我們餐廳菜餚中常用的配料。倘我們不知悉餐廳所烹製菜餚的食物過敏性，則顧客食用該等食品可能引起嚴重的過敏反應、食物中毒及健康危害。該等潛在事件可能導致責任申索、法院判令賠償以及有關機關處以罰款，進而可能對我們的業務營運產生重大不利影響。此外，在發佈關於我們食品質量或客戶服務或任何顧客投訴的行業調查結果或研究報告後，媒體對於該等事件的報道或任何其他負面報道（不論其是否真實）均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響，從而導致有關餐廳關閉或停業。

通過第三方互聯網旅遊中介公司取得的銷售量大幅增加，可能對我們酒店品牌的消費者忠誠度產生不利影響，且可能對我們酒店管理服務的收入及利潤產生負面影響。

消費者通常使用互聯網旅遊中介公司來預訂出行服務。一些中介公司試圖以品牌知名度為代價來增強通用質量指標的重要性（例如「市區四星級酒店」）。該等中介公司希望消費者最終建立對其預訂系統（而非我們的酒店品牌）的品牌忠誠度。一些中介公司已推出自己的忠誠度計劃，以進一步提高消費者對其預訂系統的忠誠度。此外，該等中介公司通常獲得較高的佣金或其他潛在可觀合約優惠，導致該等第三方分銷渠道的總體成本上升。倘通過互聯網旅遊中介公司取得的銷售量持續增加，則消費者對該等中介公司（而非我們品牌）的忠誠度可能會日益增強，我們的分銷成本可能會大幅增加，進而導致我們的業務收入及利潤受損。

我們可能無法妥善維護在管樓宇的滅火系統及其他消防安全設施。

由於若干火災事故引起了廣泛報道與熱議，近年來中國對住宅及商業建築消防安全的關注與日俱增（包括對報警系統和灑水系統有效性的討論）。根據有關中國法律法規，物業管理服務提供商有義務維護在管物業的若干消防安全設施。我們通常負責確保滅火系統及其他消防安全設施運行狀態良好。於往績記錄期間，在管物業並無發生任何火災事故，

風 險 因 素

且並無發生與我們維護的消防安全設施有效性相關的報道事件。然而，倘我們無法妥善維護於在管樓宇安裝的滅火系統，我們或會被處以行政罰款。此外，倘日後發生有關事故，除相關部門徵收的行政罰款外，我們的聲譽或會遭受損害（無論我們於有關事故中是否存在過錯或責任），進而對我們的業務及經營業績產生不利影響。

倘我們無法就我們管理的酒店及服務式公寓維持高入住率，則我們的收入可能會下降。

我們管理的酒店及度假村客房越來越多地通過第三方互聯網旅遊中介公司及網上旅遊服務提供商預訂。倘我們的分銷商未能吸引或留住其客戶群，可能會導致酒店客房需求量下降，進而減少我們酒店管理業務的收入。此外，我們的部分分銷協議並非獨家協議、期限較短、可隨意終止或受提前終止條文規限。分銷商流失、分銷成本增加或分銷協議按優惠程度較低的條款續期可能對我們管理的酒店及服務式公寓的入住率產生不利影響，進而影響我們的收入。

我們目前享有的稅收優惠及政府補助可能會被中止。

截至2019年12月31日止年度，艾歐科技（我們於2019年5月收購並持有93.33%權益的附屬公司）作為經認證的高科技公司，享有15%的優惠企業所得稅率，倘應用普通稅率，其將為25%。我們無法向閣下保證，當地稅務部門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。倘我們目前享受的任何稅收待遇中止，可能會導致我們的納稅義務大幅增加並對我們的淨收入產生不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，建業物業管理（我們全資附屬公司中的一家）分別獲得人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元的政府補助。由於政府補助通常由相關政府部門酌情授予，我們無法向閣下保證我們將於日後持續獲得補助。由於中國法律法規及政府政策的意外變動，我們面臨有關可獲取政府補助的不確定性。任何失去或減少政府補助可能對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

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

我們無法保證風險管理及內部控制制度將始終確保我們能夠及時有效地發現及防止

風險因素

我們的僱員、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)及就此採取補救措施。該等行為包括盜竊、破壞及投標中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對上述各方的行為控制權有限，但我們可能被認為基於合約或侵權理由而至少對其行為承擔部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告人或其中一位被告人，及須對客戶或第三方遭受的傷害或損害負責。倘我們無法從有關僱員、分包商或第三方追討相關費用，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。我們亦可能受到負面報道，從而導致我們的聲譽及品牌價值受損。

我們的僱員及分包商可能會在提供物業管理服務及其他增值服務的日常生活中遭受工傷。

我們的日常業務過程中可能會出現工傷。例如，我們的僱員執行的維修及保養服務可能會涉及操作帶有固有意外職業風險的工具及機械。由於升降機等設施的維修及保養工作屬於物業管理業務的一部分，故我們平衡該等風險的能力有限。因此，我們面臨與安全作業有關的風險，包括但不限於與僱員或分包商遭受的(致命或其他性質的)傷害相關的申索。該等狀況的發生亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們還可能因任何政府或其他調查結果而出現業務中斷及被要求施行補充安全措施或變更業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會受到重大不利影響。

我們可能收到僱員、住戶或分包商提出的投訴。

於我們的日常業務過程中，我們不時收到來自僱員、住戶及分包商的投訴。例如，儘管我們並未知悉任何有關社會保險及住房公積金支付的投訴或要求，倘日後我們無法就相關供款不足作出整改，我們可能會收到相關投訴。請參閱本節「一我們或會因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而被處以罰款」。我們的僱員及分包商亦可能提出有關工作安全的投訴。此外，居住於高端住宅物業的若干住戶可能會強烈要求成立其自身的業主委員會，以隔離同一社區內居住於經濟適用物業的住戶。儘管於往績記錄期間居住於我們在管物業的住戶並未提出該等要求，我們無法向閣下保證其不會於日後發生。於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，我們並無收到任何來自僱員、住戶或分包商提出的可能對我們的運營產生重大不利影響的投訴。

全球發售所得款項淨額中約60%或1,071.0百萬港元將被用於尋求戰略性投資及收購機會。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。倘我們未能找到合適的收購或投資機會，或者我們日後的收購或投資交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則我們將無法有效運用全球發售所得款項。

風險因素

對我們所管理物業公共區域的損壞可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域可能會由於超出我們控制範圍的事件而遭受損壞，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。儘管中國法律授權各居住社區設立專項資金以支付公共區域的維修及保養成本，但無法保證該等專項資金維持有足夠的金額。若因地震、洪水或颱風等自然災害或者火災等事故或故意破壞而造成損壞，損失金額可能十分巨大。有時可能須分配額外資源，以協助警方及其他政府機構調查可能涉及的刑事訴訟。

作為物業管理服務提供商，我們或會被認為須負責修復公共區域並協助任何調查工作。倘涵蓋全部所涉成本所需的專項資金存在任何短缺，我們可能必須先用自己的資源補上差額。以後，我們將需向業主收取短缺金額。倘我們的嘗試失敗，我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。由於我們打算繼續發展業務，故發生此類事件的可能性或會隨著我們所管理物業數量的增加而成比例上升。此外，我們或會擴張至地域上位於易受地震或颱風影響地區之市場。

我們易受中國(尤其是河南省)監管格局變動的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要取決於我們所管理住宅社區的總建築面積及數目。因此，我們物業管理服務業務的增長現在及將來均很可能繼續受房地產行業的中國政府法規影響。

近年來，中國政府實施了一系列措施以控制經濟增長。具體而言，中國政府已繼續採取各種限制性措施以抑制房地產市場的投機。中國政府通過推行行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產開發用地供應，對外匯、房地產融資、稅收和外商投資進行管制等，對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。通過該等政策及措施，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對房地產銷售徵收附加稅費，並影響我們所服務物業的交付進度及入住率。2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發[2013]17號)，其中規定各直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)，要按照保持房價基本穩定的原則，制定本地區2013年新建商品住房(不含保障性住房)價格控制計劃和目標。必須嚴格執行商

風 險 因 素

品住房限購措施，限購住房範圍須涵蓋位於相關城市全部行政區域的所有新建商品住房和二手住房。此外，鄭州當地政府機關已先後頒佈更詳細的法規來限制房地產市場。請參閱「一我們易受中部地區(尤其是河南省)不利監管及經濟發展的影響。」任何有關政府法規及措施均可能對中國房地產行業產生影響，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們易受中國物業管理行業監管格局變動的影響。我們在業務經營中遵守物業管理行業的監管規定。中國政府不時頒佈有關物業管理行業的新法律法規。例如，國家發改委於2014年12月頒佈了《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)，其中規定相關省級機關廢除有關物業代理服務、特定類型住宅物業的物業管理服務以及住宅社區停車服務等項目的定價管制政策。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監督」一節。我們預計住宅物業的定價管制將在今後放鬆；就目前而言，我們的物業管理費將繼續遵守定價管制，直至相關機關通過地方法規實施《通知》為止。但是，我們無法保證中國政府不會撤銷其政策或就物業管理費再次實施限制。一般而言，定價管制政策會限制我們收取的物業管理費金額，從而對我們的盈利能力產生不利影響。若人工、分包以及其他成本上漲而我們無法相應地提高物業管理費，則我們的利潤率可能下降。概不保證我們能夠及時有效地實施成本節約措施。

為規管生活服務行業，中國政府頒佈了一系列法律法規以保護消費者權益，例如於1993年頒佈並於2009年及2013年修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》(「第7號令」)，以及於2015年3月發佈及生效的《侵害消費者權益行為處罰辦法》。此外，隨著近年來線上生活服務行業的發展與壯大，《工商總局關於加強互聯網領域消費者權益保護工作的意見》於2016年10月頒佈及生效，以促進對線上消費者權益的保護。此外，為確保公平競爭及進一步加強對交易市場的監管，商務部發佈了《商務部等12部門關於推進商品交易市場發展平台經濟的指導意見》。請參閱本招股章程「監管概覽 — 生活服務監督」及「一交易市場監督」章節。

中國政府還可能意外地頒佈有關我們行業其他方面的新法律法規。倘其將增加我們的合規與經營成本，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的業務受到影響我們行業及整體經濟狀況的各種因素的顯著影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績，現在及將來將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素，其中大部分並非我們所能控制，例如，在人工成本上升的情況下，收取物業管理費的靈活性受限會對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、經濟衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展變化均可能導致物業開發新項目減少，或者於我們所管理或提供顧問服務社區生活的居民購買力下降，導致對我們服務的需求降低，從而降低對我們的收入及收益貢獻。因此，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。

與我們、我們的股東及聯屬人士、品牌及管理層有關的負面宣傳(包括互聯網上的不利信息)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格產生重大不利影響。

與我們、我們的股東及聯屬人士、我們所管理的物業、品牌、管理層及我們業務經營的其他方面有關的負面宣傳可能會不時出現。該等負面宣傳可能以評論形式出現在網帖及其他媒體來源中，我們無法向閣下保證未來不會出現其他類型的負面宣傳。例如，倘我們未能滿足客戶對我們服務質量的期望，客戶可能會在社交媒體平台上發佈負面評論。我們的外包商亦可能因各種理由而遭到負面宣傳，例如客戶對其服務質量的投訴。發生此類事件可能會損害我們的聲譽，並且我們可能會失去客戶信任。從長遠來看，這將會影響我們未來吸引及保留新客戶及僱員的能力。我們的業務及品牌或會遭受重大不利影響，從而降低股份交易價格及削弱我們的競爭地位。

我們的成功取決於留住高級管理團隊以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力。

我們的持續成功取決於我們高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務或會對我們的業務造成重大不利影響。例如，我們的首席執行官、董事會主席兼執行董事王俊先生負責制定及執行我們的業務策略、年度營運及財務規劃。我們的執行董事兼首席運營官蔡斌先生為電子商務行業專家，在物業代理、商業資產管理及整體項目管理方面擁有豐富經驗。我們的副總裁汪維清先生為物業管理行業專家，其於加入本集團前曾任職於多家中國重要物業開發公司。然而，王俊先生亦於另外兩家上市公司擔任董事職位，即建業地產執行董事及築友智造科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：726)非執行董事。王俊先生未必能夠投入足夠多的時間來履行其作為本集團執行董事的職責。詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

倘我們高級管理團隊之任何或所有成員以其專業知識、人脈及對我們業務經營的充分認識加入或設立一家競爭企業，我們可能無法估計此類損害的程度及補償。意外辭職亦

風 險 因 素

可能導致主要運營部門缺失主管，並對我們業務策略之實施造成重大不利影響。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們吸引及挽留在業務各方面的合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)之能力。倘我們未能吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受限，並且我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。

我們可能無法取得或續期所需許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文，或未能提交我們業務經營所必要的政府備案。

我們須以許可證、牌照及證書形式取得政府批文以提供我們的服務，該等批文僅在滿足若干條件後方予以發行或續期。我們無法向閣下保證，我們在滿足該等條件時不會遇到阻礙，該等阻礙或會導致我們延遲取得或續期，甚或無法取得或續期所需政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈與發行或續期條件有關的新政策。我們無法保證，該等新政策將不會對我們取得或續期所需許可證、牌照及證書的能力造成意外阻礙，或我們將能夠及時克服該等阻礙或一定能克服該等阻礙。此外，我們須就我們的業務運營向相關部門進行必要的政府備案，例如房地產經紀機構備案及物業管理服務協議備案。倘我們未能按法律或法規或相關部門要求進行備案或未能及時進行相關備案，我們或會被處以行政罰款或處罰。喪失或未能取得或續期我們的許可證、牌照及證書以及遺漏作出必要的政府備案或未能及時進行備案或會阻礙我們的業務經營，進而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

由於我們未向住房管理部門登記所有租賃協議，故我們或會受到行政處罰。

根據中國適用法律法規，租賃協議須於住房管理部門進行登記。截至最後可行日期，我們未能就我們的全部13處租賃物業登記租賃協議，主要由於(i)業主不配合登記相關租賃協議；及／或(ii)我們若干租賃物業的業主並未取得業權證明書及所有權證明。據中國法律顧問告知，根據中國法律法規，雖然未能登記租賃協議將不會影響租戶與業主之間的有效性，但我們及業主或會因未能登記租賃協議而被處以行政罰款，且主管部門或會要求我們限期登記該等租賃協議。據中國法律顧問告知，我們或會因未能登記而被責令整改，且倘我們在限期內仍未登記，我們或會被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能備案租賃協議的估計罰款總額約為人民幣13,000元至人民幣130,000元。若主管部門要求我們整改租約登記規定的不合規情況而我們由於業主不合作而無法整改，則我

風 險 因 素

們擬終止不合規租約，在附近物色替代場所及搬遷。我們可能會產生額外搬遷成本，且無法向閣下保證，我們將能夠及時或有效地找到替代地點。

我們可能無法有效保護我們的知識產權及特許權。

我們依靠我們的營業名稱及商標來建立品牌價值及認知度，我們認為，這對我們的未來增長及培養客戶忠誠度屬關鍵。此外，我們獲特許權使用其他公司擁有的若干知識產權，例如建業集團擁有的知識產權。未經授權使用或侵犯我們的營業名稱或商標可能會損害我們的品牌價值及認知度。第三方可能會以損害我們業內聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們並未察覺到往績記錄期間內發生了任何該等事宜，但我們概不保證，我們保護知識產權及特許權的措施將屬充分。儘管已採取預防措施，概不保證，我們將能夠及時察覺我們營業名稱和商標及特許權的所有遭挪用或未經授權使用的情況，或根本無法察覺。亦概不保證，我們將會在所提起的任何強制執行程序中取得成功。保護知識產權及特許權的訴訟或會費時費錢且分散管理層對運營的注意力。在我們的業務及財務狀況遭受重大不利影響的同時，未能保護我們的知識產權及特許權亦可能削弱我們的競爭力及市場份額。詳情請參閱本招股章程「業務 — 知識產權」一節。

我們可能面臨我們在建業+平台推廣的產品與服務引發的糾紛所帶來的責任。

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，在我們的建業+平台上提供其產品與服務。由此，我們可能成為或作為購買當地供應商產品與服務的買家、政府當局或其他第三方對該等供應商提起的訴訟或行政法律程序的被告人。該等訴訟會涉及因以下(其中包括)事項而提起的申索：

- 該等當地供應商銷售的產品質量不符合相關規定；
- 我們建業+平台提供的有關該等當地供應商產品或服務的資料有誤、具有欺騙性、誤導性、中傷性或對公共福利有危害性或在其他方面具有冒犯性；
- 該等當地供應商在我們平台上推廣的產品或服務具有欺騙性或危害性，並可能對他人造成傷害；及
- 該等當地供應商的市場推廣、通訊或廣告侵犯了第三方的所有權。

此外，如我們建業+平台銷售的產品被中國政府當局視為不遵守產品質量與個人安全方面的規定，我們可能遭到監管訴訟。如第三方供應商違反產品質量與安全方面的規定，我們可能會被沒收相關收益、受到罰款或被責令停止銷售有缺陷的產品或停止開展待整改的業務。如違規被裁定為情節嚴重，我們將被吊銷銷售相關產品的營業執照，並受到刑法下的調查及起訴。

風 險 因 素

此外，我們可能須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管訴訟將耗費我們大量的財力與時間。我們將因該等申索或訴訟而須支付高額賠償。其他方在我們建業+平台銷售的產品材料設計、生產或質量違規、安全問題或重點監管審查均會導致產品被召回並增加產品責任申索。再者，客戶可能因未按照產品使用說明使用我們建業+平台銷售的產品而受傷。所有該等事件將嚴重損害我們的品牌與聲譽及該等產品的適銷性、分散我們管理層的精力以及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會收到我們所管理物業的居民就我們的廣告服務而提出的投訴。

我們有時會在我們所管理物業的外牆或門上張貼廣告。該等廣告通常涉及與居民日常生活和基本需求密切相關的服務和產品(例如消費品、家居用品和金融產品)資料。我們密切管理廣告的內容和頻率，以確保廣告不會打擾居民安靜地享用物業，而且於往績記錄期間，並無有關我們張貼的廣告的投訴。然而，我們無法向閣下保證未來不會引起與我們張貼的廣告有關的反感或投訴，而這可能對我們的業務和聲譽造成不利影響。

如第三方提出聲稱其知識產權可能受到侵犯的任何申索，將對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

在日常業務過程中，我們可能不時遭到競爭對手或第三方提出的聲稱知識產權侵權的申索。就該等事項針對我們提起的任何申索或法律程序，不論是否有法律依據，將產生高額成本並分散我們的資金資源及管理層的精力。如出現負面的裁定，我們可能須支付高額賠償，或向第三方尋求許可並根據不利條款持續支付特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能影響我們在現有及潛在客戶眼中以及行業內的品牌價值及聲譽。

於往績記錄期間，我們可能因向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利司法判決。

於往績記錄期間，我們向若干關聯方提供貸款(「貸款」)，而這不符合中國法律法規。該等貸款無抵押且利率為9.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，滑子義及滑志昌先生控制的實體的未償還貸款餘額分別約為人民幣646.9百萬元、人民幣564.0百萬元及零。於往績記錄期間，相關貸款產生的利息收入分別為人民幣56.3百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣13.2百萬元。截至2019年6月30日，該等貸款已結清。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，禁止公司(非金融機構)間的貸款。中國人民銀行或會處以相當於企業間墊付貸款活動

風 險 因 素

所產生收入(即收取的利息)一倍至五倍的罰金。然而，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，為滿足生產及經營需求的公司間貸款協議通常受人民法院支持有效，惟該等協議屬於受《規定》及《中華人民共和國合同法》規管的無效合同情況則除外。

截至最後可行日期，董事確認，我們未收到任何有關機構就向關聯方授出的該等貸款作出的處罰、調查或通知。我們的中國法律顧問認為，鑒於上述貸款安排已終止且所有有關貸款均已結清，根據《貸款通則》對我們進行處罰的風險甚微。倘我們就貸款受到中國人民銀行的處罰或不利司法裁決，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能不時捲入法律糾紛、被處以行政罰款或處罰，以致對我們的財務狀況產生不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽。

我們可能不時直接或間接捲入與僱員、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權。例如，我們的客戶可能因其認為我們未能按照對質量的預期進行操作(無論事實是否如此)而對我們提出申索。我們的僱員及分包商亦可能因工傷對我們提起訴訟，我們對僱員、分包商及其他第三方的行為掌控有限，其可能有意或無意損害我們客戶的利益，我們因而面臨與之相關的風險。針對我們提起的任何申索、糾紛及法律程序，不論是否有法律依據，將產生高額成本並分散我們的資金資源及管理層的精力。不論我們是否勝訴，我們均可能遭受聲譽受損，以致對我們的業務、財務狀況及品牌價值產生重大不利影響。

如未遵守若干監管規定或法律，有關部門可對我們處以行政罰款或處罰。該等行政罰款或處罰可能涉及環境職責、僱員社會保險及住房公積金供款不足、未向住房管理部門登記租賃協議及缺乏招投標程序或選擇物業管理服務提供商未經政府主管部門批准。對我們施加的任何行政罰款或處罰可能招致成本及令我們的聲譽受損且分散管理層注意力。

我們可能遭遇信息技術系統及數據安全保護故障或中斷。

我們依靠信息技術系統管理主要的營運職能，例如處理財務數據及推進交流。比如，就新生活業務的產品和服務而言，我們在很大程度上依賴建業+平台。然而，我們無法向閣

風險因素

下保證未來不會發生由於電力中斷、電腦病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他涉及信息系統的類似事件引起的毀壞或中斷。我們修復任何受損的信息技術系統可能產生高額成本。此外，近年來，數據安全事件頻發。例如，2018年，萬豪國際及Facebook均曾發生重大數據洩漏事件。近年來，消費者及客戶對數據安全及信息隱私重要性的意識不斷增強，如發生此類事件，彼等可能會失去對服務供應商的信任。截至2017年、2018年及2019年12月31日，逾407,300名、1,045,200名及2,186,000名用戶在建業+移動應用程序上註冊。如我們未能保護建業+移動應用程序上註冊用戶及會員的機密資料，彼等可能會失去對我們產品及服務的信任而改用其他替代解決方案。我們的信息技術系統故障或中斷以及機密資料丟失或洩露將導致交易出錯、處理低效及失去客戶及交易。我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

如依託於我們數字化智能指揮中心的自動化、平台化、標準化及數字化操作出現中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的營運效率主要倚賴於「工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化」舉措的實施。在自動裝置及數字化智能指揮中心的輔助下，我們通過使用遠程安保攝像機指導及監督現場服務團隊以及使用客戶服務熱線接收住戶要求及反饋，向總部提供若干集中化、標準化服務。詳情請參閱本招股章程「業務 — 技術」一節。

電力中斷及我們的設備受損等諸多因素可能導致我們的集中遠程系統及客戶服務熱線出現中斷。如發生電力中斷，對我們的遠程監控系統至關重要的電腦系統可能無法正常運行。我們的設備亦可能因不可預測的事件以及地震、火災、洪水或其他類似事件等突發性自然災害而受損。如我們的集中業務運營出現任何中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與首次公開發售前購股權計劃有關的股份酬金開支將對我們的經營業績造成不利影響，且行使任何已授出購股權均可能攤薄股東的股權。

為激勵首次公開發售前購股權承授人（「承授人」）日後對本集團作出最佳貢獻及／或獎勵其過往的貢獻、吸引及留聘對本集團的業績、成長或成功至為關鍵及／或作出或將作出有利貢獻的承授人，或以其他方式保持與彼等的持續關係，我們採用首次公開發售前購股權計劃，詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。根據我們的估值師所作的估值，首次公開發售前購股權的公允價值估計將為人民幣20.8百萬元，而有關金額大部分將於上市後兩年內在我們的綜合損益及其他全面收益表中確認為股份酬金開支。

風險因素

日後因行使任何首次公開發售前購股權而發行股份將削減股東於本公司的所有權百分比，並可能導致每股盈利及每股資產淨值的攤薄，原因是在有關發行後，已發行股份數目將有所增加。

我們的保險可能不足以承保與我們業務相關的風險。

我們購買及維持我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。詳情請參閱本招股章程「業務 — 保險」一節。然而，我們無法保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠的承保。與中國行業慣例一致，我們沒有投保業務中斷險或訴訟保險。此外，中國不提供針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖行動等事件造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能需要承擔我們的保單承保範圍以外的損失。如我們遭致保單承保範圍以外的巨大損失或責任，我們將承受高額成本及資源分散，以致我們業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔法律責任

我們受日益嚴格的眾多環境保護法律、法規、法令之規限，該等法律、法規、法令對違反行為施加罰款。此外，公眾的環保意識日益提高，有時我們可能被期望達到高於現行環境法律法規要求的標準。再者，我們無法保證未來不會實施更多更加嚴格的環境保護規定。如我們無法遵守有關環境事宜的現行或未來的環境法律法規或無法達到公眾預期，我們的聲譽可能受損或被要求支付罰款或罰金或採取補救措施，而我們的營運可能暫停，所有前述事件可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展願景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治與社會狀況以及政府政策之不利變動的影響。

我們在位於河南省鄭州市的總部管理我們的所有業務經營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況所影響。中國經濟於多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括政府干預程度、經濟發展水平、投資控制、資源分配、增長率及外匯控制。在1978年開始實施改革開放政策以前，中國主要是計劃經濟。從此以後，中國經濟轉型為具有社會主義特色的市場經濟。

近四十年來，中國政府實行經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟。許多改革措施沒有先例或者是試驗性質的，預計會不時更改。其他政治、經濟和社會因素可能導致

風 險 因 素

進一步重新調整或引入其他改革措施。此類改革進程及任何法律法規或其詮釋或實施於中國的任何變動，均可能對我們的業務造成重大影響，或可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

近年來，儘管中國經濟顯著增長，但各地區各經濟分部於不同期間內的增長參差不齊。我們無法向閣下保證中國經濟將繼續增長，或倘有增長，該增長將穩定平均。任何經濟放緩可能會對我們的業務造成重大不利影響。中國政府過往曾定期實施多項措施，旨在減慢若干其認為過熱的經濟領域。我們無法向閣下保證中國政府就引導經濟增長及資源配置所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策將有效提升中國經濟的增長率。再者，即使該等措施長遠而言對中國經濟整體有利，但亦可能減少對我們物業的需求，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。

中國法律法規下的貨幣兌換限制可能會限制我們償還以外幣計值債務的能力。

目前，人民幣不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換及匯款須遵守中國外匯規定。我們幾乎所有的收入均以人民幣計值。根據當前的企業架構，我們的收入主要來自於中國附屬公司的股息付款。可用外幣的短缺或會限制中國附屬公司向我們支付股息或其他付款，或償還其他外幣計值債務(如有)的能力。

根據現行的中國外匯法規，只要遵守特定程序，則可為經常賬戶交易兌換人民幣，無需國家外匯管理局事先批准。此類經常賬戶交易的例子包括利潤分配和利息付款。但是資本賬戶交易需要取得國家外匯管理局的事先批准和登記。

資本賬戶交易的例子包括外商直接投資以及償還貸款本金。概不保證將來中國政府在經濟規管中不會限制對經常賬戶交易的外幣流動。此類限制可能會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣，以支付股息或償還我們承擔的外幣計值債務的能力。此外，有關我們與我們中國附屬公司之間資金流動的限制，可能會限制我們向中國附屬公司提供融資以及利用業務機會應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元以及其他外幣的匯率存在波動，而且受到中國政府政策以及國內外政治與經濟狀況等因素的影響。從1995年到2005年7月20日，人民幣兌外幣乃基於中國人民銀行規定的固定匯率。但自2005年7月21日起，中國政策允許人民幣根據市場供需以及參照一攬子貨幣，在規定的範圍內浮動。2015年11月30日，國際貨幣基金組織執委會完

風險因素

成了對特別提款權貨幣籃子的定期五年審核，並決定從2016年10月1日起，人民幣將作為第五種貨幣，與美元、歐元、日元及英鎊共同納入特別提款權籃子。難以預測市場力量以及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率的發展。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可宣佈對匯率體系進行進一步變革，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

我們所有的收入、負債和資產均以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元匯率的大幅波動可能會對股份應付股息的價值或金額產生不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值將減少從兌換全球發售所得款項或未來經營融資所得款項收取的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值則會增加將人民幣計值現金兌換為港元的兌換成本，從而降低支付股份股息可用的現金金額或開展企業業務可用的現金金額。

中國的通脹可能對我們的盈利能力和增長產生不利影響。

中國經濟增長在過去一直伴隨著高通脹率。為此，中國政府不時執行政策來控制通脹，如通過實施更緊的銀行借貸政策或更高的利率來限制信貸規模。中國政府可能採取類似舉措來應對未來通脹壓力。沒有中國政府緩解政策控制的劇烈通脹，可能會導致我們成本上漲，從而大幅降低盈利能力。概不保證我們能將增加的成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施還可能會減緩經濟活動的發展速度，導致物業需求下降。

中國法律體系的不確定性可能會限制閣下取得的法律保護。

中國法律體系具有固有的不確定性，可能限制股東可享有的法律保護。由於我們在中國開展所有業務經營，我們主要受到中國法律、規則和法規的管限。中國法律體系基於民法法系。與普通法體系不同的是，民法法系建立在成文法則之上，由最高人民法院解釋，而之前的法律判斷和判決作為先例的作用有限。中國政府正在制定商法體系，並在有關經濟事務和事宜(如企業組織與管治、外商投資、商務、稅收和貿易)的法律法規頒佈方面實現了長足進步。

然而，許多該等法律法規相對較新。有關其解釋及實施的已公佈決定之數量有限，或者相關地方行政規則及實施與解釋指引可能並不到位。因此，其實施時間表存在不確定性，可能在一致性及可預測性方面不如其他司法管轄區。例如於2018年7月20日，中共中央

風 險 因 素

辦公廳和國務院辦公廳發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》(「《改革方案》」)，規定自2019年1月1日起由稅務部門徵收社會保險供款。雖然這會導致出台更嚴格的社保基金徵收制度，但在2018年9月6日舉行的行政會議上，國務院宣佈將努力降低社保基金的應付金額，從而在整體上減輕因此給企業帶來的經濟負擔。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則。因此，在發生違規行為之前，我們可能無法知悉對該等政策與規則的違反。此外，根據該等法律、法規及規例可給予閣下的法律保護可能有限。中國的訴訟或監管執法可能曠日持久，並會招致巨額成本、分散資源及管理層的精力。

閣下可能難以向我們、居住於中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或針對彼等執行外國判決。

本公司在開曼群島註冊成立。我們所有的資產均位於中國，我們所有的執行和非執行董事以及高級管理層一般都居住於中國或香港。因此，可能無法在香港或中國境外其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國並未與日本、英國、美國及許多其他國家就相互認可及執行法庭判決達成協定。因此，可能難以或者無法在中國認可和執行於其他司法管轄區取得的法庭判決。

此外，於2006年7月14日，中國與香港訂立了《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》(「《安排》」)。《安排》規定，在根據書面管轄協議進行的民事及商業案件中要求支付錢款並取得香港法院授予終審法庭判決的一方，可申請在中國承認和執行該判決。同理，在根據書面管轄協議進行的民事及商業案件中要求支付錢款並取得中國法院授予終審法庭判決的一方，可申請在香港承認和執行該判決。書面管轄協議指雙方當事人在《安排》生效後訂立的任何書面協議，當中明確指定香港法院或中國法院對爭議具有唯一司法管轄權。因此，如果爭議雙方未同意訂立書面管轄協議，便不可能在中國執行由香港法院作出的判決。投資者難以或者無法在中國針對我們的資產、董事或高級管理層執行香港法院的判決。

風 險 因 素

倘就中國企業所得稅而言，我們被歸為「中國居民企業」，這可能對我們及我們的股東造成不利稅務後果，並對我們的經營業績和閣下的投資價值產生重大不利影響。

根據《企業所得稅法》及其實施規則，境外成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為居民企業，須就其全球收入繳納25%的企業所得稅。根據實施條例，「實際管理機構」的定義為可對企業的業務、生產、人員、賬目及財產實施全面實質性控制及全面管理的機構。於2009年4月，國家稅務總局發佈一份通知，稱為82號文，規定有關釐定境外註冊成立中資控股企業的「實際管理機構」是否在中國境內的若干特定標準。儘管該通知所載標準僅適用於中國企業或中國企業集團控制的境外企業，而非中國個人或外國人（如我們）控制的企業，但通知中所載標準可反映國家稅務總局就釐定所有境外企業稅收居民身份時如何應用「實際管理機構」測試的總體立場。根據82號文，中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業將被視為中國稅務居民，因其「實際管理機構」位於中國，將被視為中國居民企業，且就其全球收入繳納中國企業所得稅，惟須滿足以下全部條件：(i)企業負責日常營運管理的部門主要位於中國境內；(ii)有關企業財務及人事的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)企業的主要資產、賬簿及記錄、公司印章、董事會及股東決議紀要等位於或存放於中國境內；及(iv)至少50%的有投票權的董事會成員或高級行政人員日常居住在中國。

我們認為，就中國稅收而言，我們在中國境外的實體均非中國居民企業。然而，企業的稅收居民身份乃以中國稅務機構釐定為準，且就「實際管理機構」的詮釋存在不確定性。由於我們的絕大多數管理層成員均位於中國，故稅務居民的規例會如何應用到我們的情況仍未確定。倘中國稅務機構就中國企業所得稅而言將本公司或我們位於中國境外的任何附屬公司認定為中國居民企業，則本公司或有關附屬公司可能須就其全球收入按25%的稅率繳納中國稅項，這可能大大減少我們的淨收入。此外，我們亦將須履行中國企業所得稅申報責任。此外，倘中國稅務機構就企業所得稅而言認定我們是非中國居民企業，對於出售或以其他方式處置我們普通股變現的收益及自我們收取的股息，倘該收益或股息被視為源自中國，則可能須繳納中國稅項，非中國企業的適用稅率為10%而非中國個人的適用稅率為20%（在各情況下須遵守任何適用稅收協定的條文）。倘我們被認為是中國居民企業，並不明確本公司的非中國股東能否申索彼等稅務居民國家與中國之間任何稅收協定的利益。任何該等稅收可能減少閣下投資於股份的回報。

根據中國法律，閣下可能須就我們支付的股息或轉讓股份所得任何收益繳納中國所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施規則，以及就不同所得稅安排作出規定的中國與閣下所在司法管轄區訂立的適用稅收協定或類似安排，10%的中國預扣稅率一般適用於從中

風 險 因 素

國來源向在中國沒有處所或業務地點，或在中國設有處所或業務地點，但相關收入與該處所或業務地點沒有實際聯繫的非中國居民企業的投資者應付的股息。若相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則此類投資者轉讓股份所得收益須繳納按10%稅率計算的中國所得稅(除非條約或類似安排另有規定)。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施規則，中國境內來源向並非中國居民的外國個人投資者支付的股息，一般須按照20%的稅率繳納中國預扣稅，而此類投資者轉讓股份所得的來自中國來源的收益，一般須按照20%的稅率繳納中國所得稅，而且前述稅款均可根據適用稅收協定和中國法律減免。

雖然我們的所有業務均在中國開展，尚不確定我們就股份支付的股息或者轉讓股份所得收益是否會被視作來自中國來源的收入，及是否須就此繳納中國所得稅(若我們被視為中國居民企業)。若轉讓股份所得收益或向非中國居民投資者支付的股息需要繳納中國所得稅，則閣下對股份投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住所在司法管轄區與中國訂立稅收協定或安排的股東，可能無法享受相關稅收協定或安排下的利益。

有關中國居民境外投資活動的法規可能會令我們遭受中國政府處以的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力以及我們向我們的中國附屬公司增加投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月發佈的37號文，廢止並取代了《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(包括中國機構和個人)必須就其在境外特殊目的載體中的直接或間接境外投資向國家外匯管理局當地分支機構申請辦理登記，而該等特殊目的載體乃以境外投融資為目的，以相關中國居民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，或通過特殊目的載體進行的任何境內投資，由相關中國居民直接設立或間接控制。已登記境外特殊目的載體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，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。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，前述外匯登記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地方銀行對相關外匯登記實施間接監管。根據此條例，未遵守37號文規定的登記程序可能導致我們中國附屬公司的外匯活動被施加限制，包括向其離岸母公

風險因素

司或聯屬人士支付股息及其他分配、來自離岸實體的資金流入及其結匯，並可能使相關境內公司或中國居民受到《中華人民共和國外匯管理條例》下的處罰。

我們承諾遵守並將確保受條例約束的股東將遵守相關法規。倘身為中國居民或受中國居民控制的任何股東未來未能遵守本條例的有關規定，我們可能受到中國政府的處罰或制裁。然而，我們無法時刻充分了解或知悉所有中國居民股東的身份，且無法始終及時迫使我們的股東遵守37號文的要求。此外，無法保證中國政府日後不會對37號文的要求作出不同的解釋。

中國法律法規就外國投資者對中國公司的若干收購制定了複雜的程序，這可能使我們難以通過在中國進行收購來實現增長。

一系列中國法律法規(包括《併購規定》、《反壟斷法》)已設立程序及要求，預期會令審核外商投資者在中國進行的若干併購活動更加耗時複雜。這包括在某些情況下須提前告知商務部外國投資者取得中國國內企業控制權的任何交易，或在中國企業或居民設立或控制的海外公司收購聯屬國內公司前取得商務部的批准。中國法律法規還規定，某些併購交易需要進行合併控制或安全審查。

在遵守相關法規規定的情況下完成相關交易可能耗時，且任何所需的審批流程(包括商務部的批准)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而能影響我們擴大業務或維持市場份額的能力。

與全球發售有關的風險

股份過往並無公開市場，且其流通性及市價於全球發售後可能有波動。

在全球發售前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)協商釐定，但可能與股份在全球發售後的市價相差甚大。

我們已申請批准股份於聯交所上市及交易。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i)股份定將形成活躍或流動的交易市場；或(ii)若形成了上述交易市場，則該市場在全球發售完成後將得以維持；或(iii)股份市價定不會跌至低於發售價。股份的交投量和成交價亦可能因應(其中包括)下列因素而面臨大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，無論其估計所依據的資料是否準確；

風 險 因 素

- 投資者對我們的看法及投資環境總體的變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而導致我們在市場喪失知名度；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或關鍵人員流失；
- 對我們行業施加限制的法律法規發生變動；
- 我們物業的市場價格波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 我們或我們的競爭對手所採用的定價發生變動；
- 對股份的禁售或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 股份市場的流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

下調發售價後可能設定的發售價

我們可以靈活地下調發售價，將最終發售價設定為最多低於每股發售股份指示性發售價範圍下限的10%。因此，在全面下調發售價後，最終發售價或會設定為每股發售股份5.04港元。在此情況下，全球發售將繼續進行，撤回機制將不適用。倘最終發售價定為5.04港元，我們將自全球發售收到的估計所得款項淨額將減少至1,389.3百萬港元，而該等減少的所得款項將按照本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節所述的方式使用。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時重大攤薄，亦可能因未來股本融資而面臨進一步攤薄。

發售價顯著高於經扣除負債總額後的每股有形資產淨值，因此，潛在投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄的情況。倘我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，則潛在投資者收到的金額將低於彼等就其股份所支付的金額。

我們將遵守《上市規則》第10.08條，該條文規定，自上市日期起計六個月內，不得再發行本公司股份或證券(若干例外情況除外)，亦不得訂立任何協議而涉及此等股份或證券。然而，自上市日期起六個月後，我們可發行新股或本公司其他證券，從而為未來收購或拓展業務營運籌集額外的資金。因此，當時股東的股權比例可能會被攤薄，而該等新發行的股份或其他證券可賦予優先於當時股東所擁有之權利及特權的權利及特權。

未來出售或預期出售我們的大量股份可能會影響其市價。

股份的市價可能因未來大量出售或預期可能會大量出售股份或其他相關證券而下跌。我們於有利時機以有利價格籌集未來資本的能力亦可能會受到重大不利影響。控股股東持

風 險 因 素

有股份須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測我們的任何股東日後出售任何股份對股份市價的影響。

我們未來可能不會就股份宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議，而股息(如有)的支付及金額取決於多項因素，包括我們的年內利潤、自附屬公司收到的股息的可用性、資本及投資要求以及董事會認為相關的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 股息政策與可供分派儲備」。我們無法保證何時派付、是否派付股息，以及股息的派付形式。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。

管理層在如何使用全球發售所得款項淨額方面擁有重大酌情權，閣下未必認同我們使用該等所得款項淨額的方式。

管理層可能會以閣下可能不認同或不會給股東帶來有利回報的方式使用全球發售所得款項淨額。投資於股份，即表示閣下將資金委託予管理層，閣下必須倚賴管理層就本全球發售所得款項淨額特定用途作出的判斷。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律下對少數股東提供的保障可能與香港或其他司法管轄區法律下提供的保障有所不同，因此投資者可能難以強制執行其股東權利。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受本公司組織章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及開曼群島普通法規管。開曼群島的法律可能有別於香港或投資者所在其他司法管轄區的法律。因此，少數股東可能無法享有依據香港或其他司法管轄區法律所給予的同等權利。有關保障少數股東權益的開曼群島《公司法》概要載於本招股章程「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」。

控股股東對本公司有重大影響力，其權益可能與在全球發售中認購股份之股東的權益不一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會上70.62%的投票權的行使。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的權益可能不同於其他股東的權益。控股股東將對提呈股東批准的任何公司事務或其他事項(包括合併、整合及出售我

風 險 因 素

們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動)的結果擁有重大影響力。該等所有權的集中可能會妨礙、延遲或阻止本可令其他股東受益的本公司控制權變更。倘控股股東的權益與其他股東的權益發生衝突，其他股東可能被剝奪促進或保障其權益的機會。

由於發售股份的定價與交易之間存在數日的時間差，發售股份於開始交易時的價格可能會低於發售價。

股份發售價將於定價日(預計為2020年5月8日(星期五)或前後)釐定。然而，股份直至上市日期(預計為2020年5月15日(星期五))方會開始於聯交所交易。因此，投資者可能無法在定價日與上市日期之間的期間出售或交易股份。由於在定價日與上市日期之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份的價格在交易開始前可能會下跌，進而令我們的股東面臨風險。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據，乃來自中國政府機構、中指研究院、艾瑞諮詢、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或發佈的資料，我們概不保證該等來源資料的質量及可靠性。該等資料尚未經我們、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其或彼等各自的聯屬人士或顧問中任何一方編製或獨立核證。

因此，我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而其未必與在中國境內或境外編撰的其他資料一致。由於收集方法可能存在缺陷或無效，或所公佈資料與市場慣例之間存在差異，本招股章程中的統計數據可能不準確，或可能無法同就其他經濟體編製的統計數據進行比較，投資者不應加以倚賴。另外，概不保證該等統計數據乃按與其他地方所載類似統計數據相同的基準或相同的準確程度陳述或編撰。在任何情況下，投資者均應權衡應對有關事實、預測或統計數據賦予或寄託的份量或重要程度。

本招股章程所載的前瞻性陳述受到風險及不確定因素所影響。

本招股章程所載有關我們的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及其目前可獲得的資料而作出。在本招股章程中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「理應」、「或許」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞及類似表達，當涉及本公司或管理層時，即指前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、業務營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述其他風險因素。除遵守《上市

風 險 因 素

規則》的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們無意因新資料、未來事件或其他方面而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應仔細通讀本招股章程，不得在未經仔細考慮本招股章程所載風險和其他資料的情況下，考慮或倚賴本招股章程中或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

除我們按照《上市規則》發佈的營銷材料外，在刊發本招股章程之前或之後，已經或可能有關於我們及全球發售的新聞和媒體報導，當中可能會提述未載於本招股章程中或不準確的資料。我們並無授權發佈載於未經授權之新聞或媒體報導中的任何相關資料，因此，我們概不就媒體所傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性負責。倘媒體中的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們明確表示概不負責。因此，潛在投資者在決定是否購買發售股份時應僅倚賴本招股章程所載之資料，而不應倚賴新聞稿或其他媒體報導中的任何資料。