

風險因素

[編纂]股份涉及多種風險。閣下在決定[編纂]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，包括我們的合併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

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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。

我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的約9.1百萬平方米增長至截至2018年12月31日的約9.9百萬平方米，其進一步增長至2019年12月31日的15.8百萬平方米。我們主要透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當地物業管理公司。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。我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，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。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。

風險因素

我們的歷史業績未必能反映未來前景及經營業績，且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重大不利影響。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的9.1百萬平方米增加至截至2018年12月31日的9.9百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的15.8百萬平方米，複合年增長率為31.8%。因此，我們的總收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加至2018年的人民幣349.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣503.0百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為39.9%。我們的快速增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達成我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高服務質素，改善營運及財務系統，並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員基礎。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估。我們無法向閣下保證我們的評估將一直準確或我們可按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受多項我們無法控制的因素所影響，而我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。我們的歷史業績未必指示未來前景及經營業績，概不保證我們的未來增長將會實現及我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們未能有效執行增長策略或管理業務增長，我們未必可以把握市場機會或應付競爭壓力，從而或會對我們的業務前景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2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務收益分別達人民幣222.9百萬元、人民幣279.9百萬元及人民幣354.8百萬元，分別佔總收益約86.7%、80.2%及70.5%。住宅物業的物業管理服務是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與房地產開發商訂立，後者則與業主委員會訂立。於2017年、2018年及2019年，分別有七、七及17個在管社區已成立業主委員會，其建築面積分別佔在管社區總建築面積約17.2%、15.8%及19.6%。前期物業管理服務合同在業主委員會訂立物業管理服務合同時屆滿。就我們的前期物業管理服務合同而言，概不保證相關業主委員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。一旦業主委員會成立並訂立新物業管理合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物

風險因素

業管理服務合同而言，其一般設有固定期限且須於到期時重續。有關更多資料，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 物業管理合同」。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。

我們的大部分收益來自於我們為弘陽地產集團開發的項目及控股股東的聯繫人擁有的物業提供的物業管理服務，該等項目我們無法控制。

我們於往績記錄期間的大部分物業管理合同與弘陽地產集團開發的物業及控股股東的聯繫人擁有的物業的管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日，弘陽地產集團開發的物業分別佔我們的在管總建築面積的73.1%、72.3%及61.8%。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人擁有的若干商業物業，總建築面積為1.3百萬平方米，佔於同日我們在管總建築面積的14.1%、13.0%及8.1%。我們無法向閣下保證弘陽地產集團及控股股東的聯繫人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供應商，或於選擇未來物業管理服務供應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，我們無法控制弘陽地產集團及控股股東的聯繫人的管理策略，亦無法控制影響彼等業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。弘陽地產集團或控股股東的聯繫人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。倘我們無法維持弘陽地產集團開發或控股股東的聯繫人擁有的在管物業的數量，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

隨著我們管理更多由第三方開發商開發的物業，我們的盈利能力可能會波動。

於往績記錄期間，第三方房地產開發商開發的物業的物業管理費相對低於弘陽地產集團或控股股東的其他聯繫人開發的物業的管理費。有關詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理費的定價 — 平均物業管理費」。我們已並將繼續採取措施減少對弘陽地產集團或控股股東的其他聯繫人開發的物業的依賴，故此我們未來的盈利能力可能會下降。因此，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

我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。

於2019年12月，湖北省武漢市首次發現COVID-19，並迅速傳播至中國及全世界。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，並解釋其決定乃基於病原體傳播至醫療基礎設施薄弱的國家可能會造成的影響。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。根據世界衛生組織於2020年3月19日發出的情況報告，截至2020年3月19日，COVID-19疫情已蔓延至168個國家和地區，影響人數達209,839人，並導致8,778人死亡。近期的COVID-19疫情危害中國許多人的健康，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，其中包括封鎖武漢市、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。截至最後可行日期，我們有一個總建築面積為0.1百萬平方米的在管住宅項目位於武漢市及兩個我們為其提供協銷服務的項目位於湖北省武漢市及襄陽市。截至同日，我們在湖北省共有54名員工。此外，我們有大量業務集中在COVID-19確診病例較多的江蘇省。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期未來按時向武漢市及其他因COVID-19而封鎖的其他城市的房地產開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期未來提供現場服務，包括房產中介服務、美居服務、社區便民服務，我們於湖北省物業銷售場地的協銷服務可能會受到影響；
- 我們可能無法於近期未來在湖北省及其他因COVID-19而封鎖的其他城市按計劃進行進一步擴張，且我們的招標或投標程序可能會延遲，此可能對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們的在管社區內的任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包乾制收費蒙受虧損；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

風險因素

發生任何上述事件可能對我們的運營及經營業績造成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病暴發的措施，該等措施連同重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19大流行病，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。隨著大流行病繼續在世界範圍內蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制大流行病，然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費產生重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

員工成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年及2019年的員工成本(計入銷售成本)分別為人民幣129.7百萬元、人民幣178.3百萬元及人民幣242.8百萬元，為我們銷售成本中最大一部分，分別佔銷售成本約65.1%、63.9%及64.7%。於2017年、2018年及2019年的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣12.9百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣36.4百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約75.7%、80.8%及71.4%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如安保、清潔及保養服務。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔銷售成本約19.5%、23.1%及22.9%。為維持及改善盈利能力，控制及管理員工成本及分包成本至關重要。然而，我們面臨來自員工成本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，使我們面臨來自員工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可行日期，我們亦按包乾制收取物業管理費，在包乾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(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，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。

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，令我們可能須於招聘及挽留僱員方面

風險因素

支付較高的工資，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，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。

我們不一定能成功自第三方及關聯方收回貿易應收款項。

截至2017年、2018年及2019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10.4百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣26.1百萬元，主要包括應收第三方的物業管理服務費。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歷來的收費情況，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2017年、2018年及2019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3.9百萬元、人民幣59.6百萬元及人民幣120.0百萬元。此外，於2017年、2018年及2019年，應收關聯方貿易結餘的平均週轉天數分別為約9.1天、64.8天及114.2天，其較貿易應收款項(主要包括應收與我們並無關聯的客戶的物業管理服務費)的平均週轉天數相對較長。有關詳情，請參閱「財務資料 — 關聯方交易及結餘」。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2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貿易賬款減值撥備分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。同期，我們就應收貿易賬款確認減值虧損分別為零、人民幣33,000元及人民幣20,000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及假設或須調整。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往應收貿易賬款減值撥備不足，我們或須為應收貿易賬款減值作出更多撥備，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。

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物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，主要包括清潔、安保、園藝、維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔銷售成本約19.5%、23.1%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

風險因素

動，或無法或不欲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。

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服務及產品侵犯第三方的知識產權。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。

我們按包乾制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期間，我們的所有物業管理費均按包乾制徵收，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取管理費。倘我們徵得的物業管理費不足以支付產生的所有管理開支，我們也未必能向房地產開發商及業主收取差額。於往績記錄期間，我們分別就五、七及15個項目產生虧損合共約人民幣3.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣5.7百萬元。由於有關數目及虧損金額相對業務規模而言較小，我們認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於包

風險因素

乾制下並無遭受任何重大合同虧損。然而，概不保證現有物業管理服務合同將如我們的預期產生收益且我們日後可能會繼續蒙受虧損，均可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在管物業的公用區遭受損毀，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用區，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，再嘗試向業主委員會收回該不足金額。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。

前期物業管理服務合同下的物業管理費定價須遵守中國法律法規。

就我們的在管物業而言，於2017年、2018年及2019年，在管物業總建築面積分別約49.7%、52.5%及45.0%受價格控制。同年，物業管理服務收益分別約24.3%、26.9%及28.7%來自受價格控制的物業。有關更多詳情，請參閱「監管概覽 — 物業管理企業的收費」。於2014年12月，國家發改委出台《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)(「通知」)，要求省級價格管理當局除若干特例外廢除對住宅物業的所有價格控制或指導政策。前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。因此，我們的物業管理費在地方實行通知的法規通過前將繼續受到價格控制。倘我們未能遵守相關政府的價格控制，我們可能會面臨行政處罰。另外，我們無法保證中國政府日後將不會改變其政策並重新設定物業管理費限額。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，原因是該等限制可能降低我們所能收取的

風險因素

價格。此外，由於我們管理的物業（按在管建築面積計）按包乾制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，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，我們收購南京亞東物業管理及上海安邸的51%股權。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。然而，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。此外，概不保證我們可物色合適的收購機會。即使能物色合適的收購機會，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。

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投資其他物業管理公司。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。

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

於2019年完成收購南京亞東物業管理後，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣12.3百萬元，乃僅與有關收購有關。倘我們未能實現我們的預期目標，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

風險因素

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，根據中指院的資料，2019年業內在營公司約為130,000間。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭 — 競爭格局」。我們與中國其他物業管理公司(特別是物業服務百強企業)就眾多因素競爭，包括服務品質、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，市場競爭或愈演愈烈。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。他們可能有更好的品牌知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，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。

我們大部分的營運集中於江蘇省，我們易受該等地區的趨勢及發展的影響。

我們大部分的營運集中於江蘇省。截至2017年、2018年及2019年12月31日，位於江蘇省(包括南京市)的在管總建築面積分別佔我們在管總建築面積約100.0%、100.0%及87.9%。於2017年、2018年及2019年，來自江蘇省(包括南京市)的在管物業所得的物業管理服務收益分別佔總物業管理服務收益約100.0%、100.0%及98.5%。根據中指院的估計，於2018年，南京市由物業管理公司管理的在管總建築面積約為250.0百萬平方米，其中本集團佔約3.23%。根據中指院的資料，於2019年，就在管建築面積、收益及利潤而言，我們於南京市物業服務百強企業中分別排名第四、第四及第二。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安徽省、上海市、山東省及浙江省，我們預期江蘇省在不久將來仍將繼續佔我們營運的一大部分。倘江蘇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

我們未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同。

於往績記錄期間，我們一般透過招標或投標程序獲得新物業管理合同。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、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後將能夠獲得新物業管理合同。

我們面臨按公平值計入損益的金融資產的公平值變動風險及信貸風險。

截至2018年及2019年12月31日，我們的按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣33.7百萬元及人民幣3.1百萬元，主要包括我們向一家中國大型國有銀行購買的理財產品，其公平值於相關期間因增加或出售該等資產而可能會發生變動，期間收益或虧損於損益確認。倘按公平值計入損益的金融資產的公平值出現任何減少，我們的純利將受到不利影響。此外，我們無法向閣下保證，倘金融機構未能履行其付款責任，我們將能夠於到期時贖回我們的按公平值計入損益的金融資產。任何上述事件的發生均可對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受中國有關房地產行業的政策、法律及法規所影響，可能會局限我們的業務增長潛力。

於往績記錄期間內及直至最後可行日期，我們從物業管理服務產生大部分收益。物業管理服務的表現乃主要視乎在管建築面積及在管物業數目而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。近年來，中國政府已實施一系列監管經濟增長的措施。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。例如，《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定，銀行貸款應僅發放予申請貸款並以自有資金出資不少於房地產開發項目總投資35%的房地產開發商。此外，通知規定商業銀行應當建立嚴格的貸款審批制度。《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸管理的通知》規定，商業銀行發放的房地產貸款，隻能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。根據中指院的資料，儘管近年

風險因素

來中國房地產業經歷了穩定的增長，惟有關政府措施可能會減緩中國房地產開發的整體增長，導致對房地產的需求下降，對我們所服務的物業的銷售及交付時間表造成負面影響，從而局限我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

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，我們預期漸受更多法律及法規約束。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，或會受到主管當局處罰。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。未經授權複製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、保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。

風險因素

我們的業務依賴妥善操作信息科技系統。凡出現長時間的故障或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務依賴於信息科技系統的妥善運作，例如「弘生活App」。我們計劃於在管物業吸引更多業主及住戶及物業附近的當地商戶使用。我們在「弘生活App」上定期引入當地商戶的不同產品及服務，不時推出新的移動應用程式功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若「弘生活App」未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶有足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用「弘生活App」或會轉投其他對手服務平台。在此情況下，我們將不能成功透過「弘生活App」發展服務，亦未能引進更多帶來收益的服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。此外，根據所提供服務的類型，信息科技系統的運行可能須按規定獲得及／或續期若干牌照、批准或許可證。我們無法向閣下保證，我們將能夠按規定獲得及／或續期有關牌照、批准或許可證，未能如此可能會限制我們提供若干服務，並對我們的業務及經營業績造成不利影響。

此外，我們使用各種自動化設備，例如弘智雲眸、智能門禁系統及智能停車系統。智能中台及其他智能設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘我們遇到任何電力供應中斷，作為弘智雲眸核心組件的信息科技系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害而損毀。此外，我們需要持續升級及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。有關信息科技系統維護措施的詳情，請參閱「業務 — 標準化運營及智能管理 — 有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」。儘管我們於往績記錄期間未曾經歷任何信息科技系統失靈情況，我們無法向閣下保證，我們的信息科技系統將會一直可在並無干擾下運作。

另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施乃屬充裕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、運用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。

風險因素

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。於往績記錄期間，透過該等平台進行的交易金額分別為人民幣8.8百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣32.8百萬元。我們根據專業資質、行業聲譽、服務質素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性受損)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服務供應商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代服務供應商。

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素、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2017年、2018年及2019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36.1%、45.9%及30.5%，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16.5%、19.5%及14.0%。我們的五大供應商主要包括提供安保、清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商，以及提供生活服務的商家。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。

風險因素

我們或未能代表業主、住戶及租戶收回全部付款，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。

於往績記錄期間，我們代表業主、住戶及租戶就我們所管理物業的特定情況(如水電費)支付費用。管理層須作出判斷，以釐定管理處是否有能力代表業主、住戶及租戶支付該等款項。我們考慮多項指標以釐定可收回的金額，包括違約概率及可收回概率等。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們對應收款項減值作出撥備。然而，概不保證我們可透過我們的收款政策維持或改善代表業主、住戶及租戶付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦不保證代表業主、住戶及租戶的付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表業主、住戶及租戶付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、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，我們須為僱員支付社會保險及住房公積金供款。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 — 歷史不合規事件」。

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

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提供的若干服務取得或持有若干許可證、執照、證書及批准。我們須達成特定條件以供政府機關發出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。

我們可能會產生額外費用以遵守稅務局收取社會保險費用的新政策，及可能須按稅務局規定作出額外的社會保險供款。

於2018年7月20日，中共中央及國務院發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》（「徵稅改革方案」）。方案自2019年1月1日起生效，規定稅務局而非人力資源局為唯一機構，負責計算及收取社會保險供款。憑藉其最佳的資源分配，監察及收取保險供款，預期社會保險費的違規情況將得以改善。新採納的徵稅改革方案帶來的影響仍難以預料。為適應該新方案而非我們長期使用的制度，我們可能會產生額外費用，例如僱用熟悉該新方案的人員或培訓現有人員。此外，倘我們無法及時適應該新方案，我們可能無法及時計算及作出社會保險及住房公積金供款，此可能使我們面臨受到處罰的風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們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，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。

我們向第三方租用若干物業，主要用於我們的業務營運及員工宿舍或將用作辦公室。截至最後可行日期，我們尚未自出租人收到七項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件。該等租賃物業被用於業務營運或將用作辦公室。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租賃因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則

風險因素

我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。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，我們相信市場上能即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。截至最後可行日期，我們未登記九份租賃協議。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，則或會被處以罰款，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。董事已確認，估計最高總罰款約為人民幣90,000元。

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。

我們可能無法將我們的服務毛利率維持在往績記錄期間的水平。

我們於2018年的毛利率有所下降。我們的物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加導致員工成本增加所致。因此，我們的整體毛利率由2017年的22.6%減少至2018年的20.0%。有關詳情，請參閱「財務資料 — 經營業績」。

概不保證我們的毛利率將不會再次下降或我們能夠將我們的毛利率維持在往績記錄期間的水平。我們日後可能會不時通過與第三方合作運營我們的業務，其可能會影響我們的毛利率。此外，概不保證我們將能夠控制或減少成本及開支或提高成本效益，從而提高我們的毛利率。倘我們的毛利率日後出現任何下跌，或我們無法維持毛利率水平，我們的盈利能力及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能需要額外資金支持營運及日後收購，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚或不獲提供，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的[編纂]價值可能會受到負面影響。

經計及手頭現金及現金等價物、我們的經營現金流量及來自[編纂]估計可供動用[編纂]淨額，董事相信我們的營運資金足以應付目前及自本文件日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源撥付持續增長或其他未來發展，包括我們可能決定進行的任何[編纂]或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。概不保證我們可按我們可接受的條款獲得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措額外資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

- 我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及其他地方的經濟、政治及其他狀況。

此外，倘我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭受攤薄。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下多項契約，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契約，我們或會在有關債務責任下違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單未必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。有關我們的保單詳情，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及負債，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。

風險因素

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房地產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索賠。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，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。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

風險因素

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、法律及法規均可能會影響我們的業務、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在中國的營運。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市場為本的經濟。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責任、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。所有該等因素均可能會影響中國的經濟狀況，並進而影響我們的業務。

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會否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，住房市場的復甦依然乏力。於2018年及2019年，在唐納德•特朗普總統領導下的美國政府對總價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為回應，中國政府對價值1,850億美元的美國產品加征關稅。此外，2019年，美國政府限制若干中國科技公司出口若干敏感美國商品。中國政府於同年就進口關稅向世界貿易組織對美國提出申訴。貿易戰給全球市場帶來巨大的不確定性及動盪。於2020年1月15日，美

風險因素

國與中國政府簽署中美經貿協定（「**第一階段協定**」）。兩國政府是否會遵守第一階段協定，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「**— 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險**」。

全球經濟放緩及金融市場動盪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暴發**H1N1**或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合癥或**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暴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「**— 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險**」。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、電腦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乃根據中國法律註冊成立。中國法律制度乃建基於成文法。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。由於我們的絕大部分業務均在中國進行，我們的營運乃主要受到中國法律及法規所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，大部分法律、法規及規則的詮釋均未必一定一致，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，中國的知識產權及保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。

風險因素

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，於使用[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。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。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擴充業務和為業務提供資金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溢利派付股息。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%除稅後溢利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50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式提取法定公積金。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後溢利撥作法定公積金。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、企業所得稅法實施條例、於2006年8月21日發出的《國家稅務總局關於協議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議中「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

風險因素

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，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。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。

我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們目前預測的稅率繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，除非該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，而該外國股東從主管地方稅局獲得批准應用該稅務條約或類似安排。倘符合《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(國稅函[2006]第884號)》或「中港稅務安排」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過於香港註冊成立且持有我們中國實體的直接附屬公司向我們派付的股息。倘根據9號公告，於香港註冊成立的直接附屬公司並非被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，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益被視為「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會否要求或準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

風險因素

稅資產的性質。倘交易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。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，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於中國向他們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。

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。

我們的收益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衝交易以減低我們所面臨的外匯風險。

風險因素

人民幣匯率的動向受(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鉤。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能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。

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溢利或注資，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。

風險因素

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，而盈利能力則可能大幅降低，因為不能保證我們能夠將任何成本增幅轉嫁給我們的顧客。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我們的收益增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。

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]範圍是經由我們與[編纂](代表[編纂])商議後協議，而[編纂]亦將會由此協議，且不一定能反映在[編纂]後買賣市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。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買賣市場。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。

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

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；
- 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；

風險因素

- 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；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售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，部分波動與上市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[四]個香港營業日)後始會在聯交所開始買賣。因此，[編纂]於有關期間可能無法[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買賣後跌至低於[編纂]的風險。

股份[編纂]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]範圍計算，預期[編纂]將高於[編纂]前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭實時攤薄。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。

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、根據開曼群島公司法釐定的可供分配溢利、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

風險因素

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 — 股息政策及可供分派儲備」。

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。

緊隨[編纂]完成後，於未計及行使[編纂]後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]%。因此，彼等將能對須股東批准的一切事實施以重大影響力，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買賣當日起計的六個月屆滿的若干禁售期，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。

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數據未必完全可靠，而本文件內由中指院提供的統計數據受「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數據(包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由中指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素或可靠性。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數據在任何重大方面屬虛假的或具

風險因素

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、獨家保薦人、[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數據。

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數據。

於刊發本文件前或於刊發本文件後惟於[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、獨家保薦人、[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數據是否準確或完整，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。我們不就任何該等數據、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數據不一致或衝突，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數據。