

風險因素

於決定投資[編纂]之前，有意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所不同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

我們未必能按計劃實現未來增長。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴充現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，已訂約管理項目總建築面積分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米，覆蓋中國四大區域34個城市，包括長三角地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；

風險因素

- 我們挑選合適可靠的外包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

受不確定因素及有關風險（大部分因素超出我們的控制範圍）影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，其可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於往績記錄期，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。有關服務協議為過渡性合同，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務協議－與物業開發商交易的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的物業管理服務

風險因素

協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但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協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議。其亦可能基於某些原因予以終止。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對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務協議，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難。

我們於往績記錄期在某種程度上已通過收購的方式擴充業務，並擬繼續評估相關機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模及服務和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；

風險因素

- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

[編纂][編纂]的約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於選擇性地把握戰略投資及把握收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則[編纂][編纂]可能無法有效使用。

我們的大部分收益來自我們向正榮地產集團所開發的項目提供的物業管理服務，而正榮地產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，我們的大部分收益來自向正榮地產集團所開發的項目提供物業管理服務。於2017年及2018年以及截至2019年9月30日的九個月，就正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務所得收益分別佔我們同期收益總額的約88.2%、71.9%及67.7%，及分別佔我們在管總建築面積的77.1%、74.4%及47.9%。儘管如此，我們對正榮地產集團的管理策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。正榮地產集團業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力有任何不利變動可能會對我們獲得新的物業管理服務的能力產生重大不利影響。此外，與正榮地產集團簽訂的服務合約可能會到期，並且可能無法成功續期。我們亦可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條件補足缺口，甚至根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區分別管理總建築面積約為9.1百萬平方米、12.3百萬平方米及20.5百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們

風險因素

在管物業總建築面積的約96.7%、97.5%及97.9%。我們來自長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月總收益的約97.0%、96.6%及97.2%。由於這種集中情況，長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區政府政策或商業環境的任何不利變動將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們的人工成本分別佔銷售成本總額的72.8%、66.4%及65.0%。我們委託獨立第三方外包商提供安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等若干服務。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.4%及19.3%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。
- *員工總數增加*。隨着我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦會挽留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，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- *延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作機械化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施*。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業

風險因素

化、流程標準化及操作機械化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本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。

我們通常按包乾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，我們主要根據包乾制模式從物業管理服務中產生收益，其於2017年及2018年以及截至2019年9月30日止九個月分別佔自我們的物業管理服務產生的總收益的約99.8%、99.7%及99.7%。我們按包乾制以預先釐定的每月每平方米固定包干價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨着我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理費－按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策及會計估計及判斷－收益確認」。

倘若我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議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。我們所產生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。

倘若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，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過減低人工成本的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支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們面臨與第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等物業管理服務委派予獨立第三方外包商。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的約13.7%、16.4%及19.3%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如資質、行業聲譽、信譽、服務質量及價格競爭力。我們亦對外包商採取日常內部檢查、獨立第三方評估及客戶回饋評估等內部質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－質量控制－對外包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們或無法如監管自身僱員一般對彼等表現進行直接有效監管。因此，我們須面臨有關就第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務合約終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，或未能按有利條款及時委聘適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的團隊或更新彼等資格並無控制權。倘獨立第三方外包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，可能違反客戶與我們訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、外包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們已建立風險管理及內部監控系統，該等體系由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證該等體系將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我

風險因素

們的僱員、外包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、外包商或有關第三方收回相關支出，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。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們或會確認與我們收購有關的商譽減值虧損。

截至2017年12月31日，我們就收購江蘇愛濤錄得商譽人民幣19.5百萬元，佔我們截至2017年12月31日總資產的2.7%。這反映支付予江蘇愛濤的現金代價總額人民幣20.0百萬元與可識認淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額。截至2019年9月30日我們就收購江蘇蘇鐵70%的股權錄得商譽人民幣40.0百萬元，佔截至2019年9月30日我們總資產的4.0%。這反映支付予江蘇蘇鐵的現金代價人民幣70.0百萬元與其可識認淨資產的公平值總額人民幣42.8百萬元之間的差額。

我們通常每年對商譽進行減值測試。當資產的賬面價值超過其估計可收回金額時，確認減值虧損。在進行減值評估時，使用反映貨幣時間價值和資產特定風險的當前市場評估的稅前折現率，將估計的未來現金流量折現至其現值。與估計未來現金流量或稅前折現率有關的假設變動可能會降低資產的估計可收回金額（與其賬面價值相比）。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－重大會計政策－商譽」。然而，我們能否從所購資產中產生現金流取決於我們能否實現預期目標、潛在利益或其他增加收益機會（該些促成了我們的收購，如收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵），以及我們能否以我們自己的能力有效整合其業務運營。倘我們未能成功實現上述目標，則我們或須錄得商譽的減值虧損，進而可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

風險因素

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的社區）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的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至2019年9月30日，我們的未償還貿易應收款項約為人民幣140.5百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月。我們分別錄得平均貿易應收款項周轉天數30天、35天及52天。同期，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為91.6%、92.0%及75.4%。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表的選定項目說明－貿易應收款項」一節。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣12.4百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－重大會計判斷及估計－貿易應收款項減值」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們現金流量的狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，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。

我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。我們截至2019年9月30日止九個月的物業管理費收繳率為75.4%，較我們於2017年及2018年分別91.6%及92.0%的收繳率低。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底（當業主及居民通常清償其未償還的物業管理費結餘時）減少。較截至2018年12月31日的人民幣54.0百萬元而言，截至2019年9月30日，我們的貿易應收款項金額為人民幣140.5百萬元。此外，較於2018年的35天而言，截至2019年9月30日止九個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數為52天。有關更多詳

風險因素

情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表的選定項目說明－貿易應收款項」。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，未必有意義，亦不應作為我們財務表現指標而依賴。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的業務的能力，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。

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。

我們已通過提供不同的增值服務滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷增長的需求來使服務多樣化。有關更多資料，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）下的業務範圍，包括但不限於提升現有服務及開拓機會提供社區零售服務、老年人護理及社區保健服務等新的社區增值服務，目的在於提高服務接入性及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶以及當地供應商使用。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略－保持創新，不斷開發多元化的增值服務」。

然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場激烈競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們增值服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶同時提高現有客戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合居民消費者多種偏好，或預測將會吸引現有及潛在客戶的產品潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新產品及服務或進軍新市場，可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方外包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不如我們在物業管理行業所

風險因素

具備者。我們或無法招募足夠的合資格人士幫助我們發展增值服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣依賴我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他公司的更具競爭力。我們多樣化服務平台的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－對互聯網信息服務的法律監管」一節。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的營運受相關監管環境及辦法的極大影響。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中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《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），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法例及法規。有關進一步資料，請參閱本文件「監管概覽－物業管理企業的收費」一節。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能

風險因素

對我們的收益造成負面影響。倘若以包乾制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足補物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理社區的總建築面積及數量而定。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。因此，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以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，倘若我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。有關競爭格局的更多的詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」一節。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地性物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。

風險因素

我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、技能管理及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善自身令我們從其他競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則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。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，對我們的業務經營可能造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括但不限於家居生活服務、車位管理、租賃協助及其他服務、房地產經紀服務及公共區域增值服務。由於僱員或第三方外包商於提供維修及維護服務時的疏忽或大意，可能會引起申索。此外，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》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)在我們為我們服務的社區建立的服務中心就有關產品或服務所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所

風險因素

有權。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

由於我們服務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。客戶可能不會根據產品使用說明書使用由或通過我們提供或廣告的產品，可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害的責任。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期的收益及溢利增長迅速，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨着我們業務的拓展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源，發展我們的增值服務，這需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務拓展被證實為無效，且我們無法增加收益，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們產生若干債務。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元及人民幣551.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行及其他借款總額人民幣521.3百萬元。有關更多詳情，請參閱「合併財務狀況表的選定項目說明—計息銀行及其他借款」。我們的債務可能對我們造成不利影響，例如，使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展（如利率大幅上升）的影響；及限制我們就業務變更或我們經營業務所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，而我們未必能夠取得充足現金用於履行現有及日後債務責任。

風險因素

我們可以獲取充足現金以履行未償還及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現受(其中包括)當時經濟狀況、中國政府監管、所在營運地區的房地產供需關係等因素影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必能獲取充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，故而我們將被迫採取諸如縮減或推遲支付資本開支、處置資產、債務重組或再融資或尋求增加權益資本等替代性策略。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或以其他方式未能遵守我們目前或日後銀行貸款及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借貸執行取得貸款的抵押權益。亦可能因此觸發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面資料)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、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子出現及來自其他媒體，而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，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過受歡迎的社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們管理物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若

風險因素

因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，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。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨着我們所管理物業的數目增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險（包括但不限於安全漏洞及身份盜用），可能導致我們的業務中斷及客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及結賬地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨着使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪頻率亦可能提高。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正質量大打折扣，我們處理物業管理服務、社區增值服務及通過我們的服務平台提供的其他增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們就未能保護用戶保密資料面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴「榮智慧」服務平台以（其中包括）維持質量控制，其涉及收集及管理客戶詢問要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務問題的內部評估。有關更多資料，請參閱「業務－質量控制－物業管理服務的質量控制」。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，「榮智慧」服務平台或任何其他客戶服務系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們實時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的崩潰或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們的成功取決於我們董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權是我們至關重要的商業資產，乃客戶忠誠度的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的品牌」及「業務－知識產權」一節。任何未經授權的复制或對我們的商品名稱或商標的侵權可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們的聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，知識產權相關法律法規較大多數發達國家而言仍屬不完善，因此，中國管治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明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們涉及重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成難以預料的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的所有相關損失及負債。

我們認為，我們購買及維持的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。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日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃慣常做法。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，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如未按中國法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款，可能遭受罰款。

於往績記錄期，我們未能及時為若干合資格僱員全額繳納社會保險供款。我們亦未能為若干合資格僱員開立住房公積金賬戶或未能向有關政府部門作出有關住房公積金賬戶的所需備案；及未能及時為若干合資格僱員全額繳納住房公積金供款。因此，我們可能因未繳足社會保險計劃及住房公積金供款以及未註冊住房公積金賬戶而須支付滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。我們於2017年及2018年以及2019年前9個月於合併損益及其他全面收益表分別計提人民幣1.9百萬元、人民幣4.5百萬元及零的撥備。根據相關中國法律及法規，(i)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款，中國有關部門可能要求我們於限期內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳

風險因素

的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面對相關人民法院的強制執行頒令。有關更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠付款項或對我們徵收滯納金或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方外包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索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。

與我們的遞延稅項資產的可收回性有關的不確定性，可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣7.6百萬元。我們對(其中包括)歷史經營業績、預期未來盈利及稅務規劃策略作出重大判斷及估計，藉此定期評估變現遞延稅項資產的可能性。特別是，遞延稅項資產只能在未來應課稅溢利可能用以抵銷可動用但未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境的不利發展等我們無法控制因素所致，概不保證我們對未來盈利的預期準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，繼而可能對我們的經營業績造成不利影響。

任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨

風險因素

額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的环境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨着人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們或有時需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的环境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的环境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就有關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形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。

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭等非我們所能控制的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或易故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1及H7N9。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及中斷或破壞我們的業務營運。因此，我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能給整體營商環境帶來不確定性，因而使我們的業務以我們無法預測的形式受損，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況和前景。

我們的主要業務、資產及經營均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括(其中包括)結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上和經濟的各個部門之間的增長都是不平衡的。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也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受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施是前所未有的或實驗性的，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的大幅增長將繼續或以相同速度繼續。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，

風險因素

中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

根據企業所得稅法，如果我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按**25%的稅率繳納稅項**。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，將就其全球收入按**25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項**。「實際管理機構」被定義為實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《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2014年1月29日及2017年12月29日予以修訂），其中載列了關於確定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，如果以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經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決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議記錄和文件均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則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」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《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」），該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日和2018年6月15日修訂，其中規定了確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文和第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。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按**25%的企業所得稅稅率繳納稅項**，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與 閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連）投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘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%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的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的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅（倘我們被視為中國居民企業）。倘就轉讓我們的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中國所得稅，則 閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協定或安排的股東可能不合資格享受該等稅收協定或安排下的優惠。

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽－有關外匯的法規」一節。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區

風險因素

分局事先批准，即以外幣作出付款。然而，如屬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。限制資本賬戶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。

派付股息須受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的經營未盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導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換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的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對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《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》（匯發[2014] 37號）（「37號文」）。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局當地分支機構就其

風險因素

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辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名（名稱）、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。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》（匯發[2015] 13號）（「13號文」），上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法總是能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

過去，中國的經濟增長伴隨着高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。沒有中國政府減緩政策的肆意通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

風險因素

中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。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和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

向在中國居住的董事或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任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的高級管理人員居住在中國，而該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《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》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署的，並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有

風險因素

專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

與[編纂]有關的風險

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

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的實時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[編纂]及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[編纂]的買方可能會就其於[編纂]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們的股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]完成前，我們的[編纂]並無公開市場。我們股份的初步[編纂]乃我們與[編纂]磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價大不相同。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。概不保證[編纂]將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。[編纂]完成後，我們股份的市價可能隨時會低於[編纂]。

風險因素

我們[編纂]的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們[編纂]的投資者蒙受重大虧損。

我們[編纂]的價格及交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法廢除或維持監管部門批准我們職業學校的運作；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力，許多股票從2007年的峰值大幅下跌。由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的[編纂]或與[編纂]有關的其他證券，可能會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間及買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[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。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或在銷售時間及買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

風險因素

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的因素。我們無法保證將於任何年度宣派或配發任何金額的股息。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－股息及可分配儲備」一節。

控股股東或管理層對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例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。因此，我們的控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項（包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大企業行動）擁有重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們的管理層對如何使用[編纂][編纂]擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關[編纂]的方式。

管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

風險因素

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島的共同法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的權利相同的權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄三「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」。

由於[編纂]定價與買賣之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]及[編纂]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於[編纂]及[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟及相關行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其準確性。

本文件所載有關中國、中國經濟及與我們有關的行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開資料來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

風險因素

投資者應細閱整本文件，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導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，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，亦不就任何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。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出有關我們的投資決定。

本文件前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃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，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，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因素成為現實，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因素而定，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被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。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。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。