

風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如果確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們H股的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」及「附錄四－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為：(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；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前並不知悉或我們現時認為不重大的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們業務及行業有關的風險

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著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及智慧科技服務，該等服務需要大量資金、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。如果我們的業務擴展被證實為無效，且我們無法增加收益，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴展現有業務，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、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，已簽約管理項目總建築面積分別約為139.1百萬平方米、189.8百萬平方米、248.6百萬平方米及255.5百萬平方米，覆蓋中國三個主要地區及其

風險因素

他地區的24個省、直轄市及自治區。該三大主要地區包括西南地區、華東及華南地區以及華中地區。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務」。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。我們的擴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、社區增值服務及智慧科技服務的供需變動；
- 自然災害及COVID-19等流行病；
- 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；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供貨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、社區增值服務及智慧科技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名稱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。

風險因素

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合約或重續我們與物業開發商（包括金科集團及其聯營合營企業）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

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。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的保留率分別約為94.6%、96.0%、97.0%及98.9%。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的因素影響，其可能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。於往績記錄期，我們的相當部分收益來自向金科集團項目提供物業管理服務及來自我們向金科集團提供的增值服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就金科集團項目所提供的物業管理服務所得收益分別佔同期總收益的約53.7%、46.2%、39.7%、42.3%及40.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日，來自金科集團項目的在管總建築面積分別約佔我們在管總建築面積的66.6%、52.7%、47.1%及46.6%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們管理幾乎所有金科集團項目。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－與金科集團建立互惠互補的關係」。

於往績記錄期，我們向金科集團聯營合營企業項目提供物業管理服務亦產生部分收益，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年上半年總收益的約0.7%、1.2%、1.3%、1.2%及2.4%。有關金科集團聯營合營企業項目在管建築面積的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－概覽」。該等聯營合營企業乃金科集團與第三方公司成立，金科集團同意與該等第三方公司建立合作關係，以從戰略上擴展其業務營運。儘管金科集團可能為有關聯營合營企業的一方，但無法確保其聯營合營企業將向我們授予物業管理服務協議。此外，我們並無控制金科集團或其聯營合營企業的管理策略，亦無控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。概無

風險因素

保證我們於日後將能夠保持較高的投標中標率。金科集團或其聯營合營企業的業務或財務狀況，或彼等開發及維持物業的能力的任何不利發展均會影響我們獲得新物業管理服務的能力。我們與金科集團或其聯營合營企業訂立的物業管理服務協議亦會屆滿及未必會成功續約。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按有利條款及時從其他來源獲得服務協議，以填補項目短缺，或根本無法獲得服務協議，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，前期管理服務協議為過渡性協議，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將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「業務－物業管理服務－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協議。我們無法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聘用我們的住宅小區提供社區增值服務。

此外，由於存在我們無法控制的理由，其中包括項目終止及對手方破產，我們無法保證我們的所有合同建築面積將能根據我們與我們包括物業開發商在內的潛在客戶訂立的相關合約及時或最終交付。

風險因素

我們無法保證我們將能夠按有利條款覓得其他商機，或甚至根本無法覓得商機。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至關重要。如果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有限情況下已通過收購的方式擴充業務，並計劃繼續評估收購其他物業管理公司及／或其他業務的機會，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。中國物業管理市場高度分散，市場參與者眾多且競爭激烈。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－競爭」。因此，擁有類似資源及策略的大量物業管理公司可能爭奪優質收購目標。因此，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。收購事宜耗時且花費高昂，因此，我們管理層的精力於此過程中可能出現偏離。同時，收購有關物業管理公司存在多種不確定因素，包括但不限於在盡職審查過程中難以識別與潛在收購目標相關的所有風險，原因為可能存在有別於我們過往遇到的其他業務風險。如果我們無法確定合適的收購目標或成功完成收購，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；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；

風險因素

- 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]所得款項的約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於選擇性地把握戰略投資及收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。截至本文件日期，我們並未就[編纂]所得款項淨額用途物色到或承諾任何收購目標。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。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]所得款項可能無法有效使用。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而僱員福利開支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行業。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的僱員福利開支分別約佔銷售成本總額的61.1%、60.9%、54.8%及46.0%。我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務、綠化服務及維修保養服務等若干勞動密集型服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔我們銷售成本總額21.4%、20.3%、23.8%及31.9%。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。

風險因素

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，我們經營所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的僱員福利開支以及我們支付予第三方分包商的費用。
- *員工總數增加*。隨著我們業務的拓展，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、薪金、員工福利、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。於我們成功實施上述措施及改善措施前，我們僅能有限地控制人力成本上升帶來的負面影響。

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。

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務、綠化服務、維修保養服務等若干物業管理服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別約為人民幣164.0百萬元、人民幣230.4百萬元、人民幣402.6百萬元及人民幣298.5百萬元，分別約佔同期我們銷售成本總額的21.4%、20.3%、23.8%及31.9%。我們根據第三方分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇第三方分包商。我們還對分包商實施內部質量控制措施，如例行內部檢查、獨立第三方評估和客戶反饋評估。有關進一步詳情，請參閱「業務－質量控制－對分包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式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。我們亦無法如監管自身僱員般對他們的表現進行直接有效監管。因此，我們須面

風險因素

臨有關就第三方分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、服務協議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分包商，或減輕或賠償有關第三方分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同到期時重續有關合同，或未能及時或按有利條款物色適合的替代者，或根本無法物色適合的替代者。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果獨立第三方分包商未能妥善及時履行他們的合同責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反客戶與我們訂立的合同。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。

由於我們通常按包干制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利潤率下降。

於往績記錄期，我們根據包干制模式從物業管理服務中產生所有收益。我們按包干制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年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。該等管理費不會隨著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，請參見「業務－物業管理服務－物業管理費－收費模式」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收益確認」。

如果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。

風險因素

如果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包括減低人工成本的自動化措施及降低能源成本的節能措施在內的成本節約措施降低此類損失，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。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。

我們的相當部分業務集中在西南地區，如果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中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在西南地區。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們在西南地區管理總建築面積分別約為38.9百萬平方米、49.0百萬平方米、61.7百萬平方米及69.9百萬平方米的物業，佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約62.4%、54.6%、51.2%及53.9%。我們來自西南地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月總收益的約62.5%、61.5%、60.8%及59.3%。由於這種集中情況，如果西南地區的社會、經濟或政治或影響這些地區的任何自然災難或疫情出現任何重大不利變動，則將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項及應收票據減值虧損。

我們向業主及住戶（尤其是在空置率相對較高的小區）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2020年6月30日，我們的未償還貿易應收款項及應收票據約為人民幣802.1百萬元。截至2020年7月31日，我們截至2020年6月30日的貿易應收款項及應收票據約人民幣271.4百萬元或33.8%其後獲結算。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為52天、57天、67天及90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95.0%、93.9%、90.1%及80.3%。有關更多詳情，請參閱「財務資料－貿易應收款項」。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。

風險因素

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣7.9百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，如果已獲知新資料，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「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－貿易應收款項」及「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。如果實際可收回率低於預期，或如果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。

我們向旅行社支付的預付款項能否收回存在不確定性，可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們提供旅行社服務作為社區增值服務項下旅居綜合服務的一部分。我們的服務主要包括代表確定的個人零售客戶向旅行社批發商購買旅遊套餐及按批發價格向旅行社批發商就旅遊產品提前支付預付款項，並按加成價將有關產品轉售予個人零售客戶及旅行社。有關往績記錄期的業務模型及我們提供的服務的更多詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項」。概無保證我們能夠就購買產品收回所有付予旅行社批發商的預付款項，或根本無法收回預付款項。此外，我們無法保證我們能夠就客戶向我們購買產品而收回所有應收客戶款項，或根本無法收回款項。倘我們無法及時收回預付款項或無法收回應收客戶款項或根本無法收到有關款項，則可能對我們的流動資金造成不利影響，進而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦可能與大批的旅行社及客戶發生預料之外的事宜，可能牽涉訴訟及其他法律程序，需要額外成本及時間來解決。於此情況下，我們無法向閣下保證我們將能夠按不會對我們產生任何重大不利影響的方式解決有關事宜。上述任何事件可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

隨著我們增加向外拓項目提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後將可能受到負面影響。

於往績記錄期，我們向金科集團及其聯營合營企業住宅項目提供物業管理服務收取的平均物業管理費通常高於向外拓住宅項目收取的平均物業管理費。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們於往績記錄期提供予金科集團項目以及金科集團聯營合營企業項目的物業管理服務的毛利率通常略高於提供予外拓項目的物業管理服務的毛利率。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。我們無法保證，我們就外拓項目提供的物業管理服務收取的平均物業管理費，或我們就外拓項目提供的物業管理服務的毛利率日後將會增加。

隨著我們擴大業務營運並通過（其中包括）拓寬現有業務關係或與獨立第三方建立新業務關係，從而進一步擴大及多樣化發展我們的客戶群，我們或會減少對向金科集團及其聯營合營企業項目提供的物業管理服務產生的收益的依賴。這可能導致向外拓項目提供的物業管理服務佔我們整體物業管理服務的比例增加。倘我們無法維持或提高向外拓項目提供的物業管理服務所收取的物業管理費及／或物業管理服務的毛利率，則我們的總毛利率可能會下降。這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們多元化業務未必能如計劃般進展及成功，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以及智慧科技服務實現服務多樣化，滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷增長的需求。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」一節。我們旨在進一步拓寬我們四大主要業務線（即物業管理服務、非業主增

風險因素

值服務、社區增值服務以及智慧科技服務)下的業務範圍。例如，我們察覺到我們在管社區住戶對於健康生活方式的需求不斷上升並擬增加與健康及健身有關的服務，如提供線上健康諮詢服務及建造體育設施以在住戶中推廣更健康的生活方式。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略」。

然而，我們的多元化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。鑒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、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶以及提高現有客戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者多種偏好，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，亦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、第三方分包商及其他供貨商之間關係的密切度亦可能不如我們在物管行業那麼經驗豐富。我們或無法招募足夠的合資格人士幫助我們發展多元化服務。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利用我們的品牌名稱，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多元化業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類似公司更具競爭力。我們多元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，請參見「監管概覽－對本公司其他業務的法律監管」。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元化服務計劃，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經營受相關監管環境及辦法的影響。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。我們在業務經營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《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755

風險因素

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、房改房及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「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。

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《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。截至2020年6月30日，我們擁有約152個住宅項目，在管總建築面積約佔同日在管總建築面積的42.5%，均受當地相關法規控制價格。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，可能對我們的收益造成負面影響。如果以包干制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。如果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物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。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下降。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。我們的合規及經營成本可能因此增加，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小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。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已持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以及對外匯、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

風險因素

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。

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、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。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。

特別是，由新型冠狀病毒（即COVID-19）引起的呼吸道疾病爆發於2020年初在全球範圍內擴散。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。COVID-19的爆發已危害許多中國人的健康，導致眾多確診病例和死亡人數，並對中國境內外的旅遊業和本土經濟造成嚴重破壞。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，包括封鎖部分城市、限制企業復工、交通管制、旅行禁令及對新建及現有建築工地的施工進度進行管控。有關COVID-19疫情對我們業務所產生影響的更多詳情，請參見「業務－COVID-19爆發的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們於不久的將來可能無法如期按時自因COVID-19而實施封鎖措施的城市物業開發商、公共實體、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們或無法向非業主提供若干服務，而我們在中國政府實施封鎖或其他遏制措施的城市物業銷售地點提供的案場服務可能受到影響；

風險因素

- 我們因封鎖及其他遏制措施而未必能夠提供部分社區增值服務，如旅遊代理服務；
- 我們於不久的將來可能無法如期在因COVID-19而實施封鎖措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；
- 如果我們在管小區出現任何病毒傳播，則可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包干制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如果我們的任何員工疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部員工，或對小區進行消毒，以防止該疾病傳播。

上述任何事件的發生都可能對我們的經營和經營業績造成不利影響。到訪我們經營所在城市的境外患者可能會影響當地人口和我們當地的業務經營。此外，這種不利的流行病形勢可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，原因為我們經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爆發的措施，該等措施及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疫情，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖措施以控制其傳播。隨著疫情在世界範圍內持續蔓延，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疫情。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、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。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。

風險因素

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，如果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。

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的更多詳情，請參見「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，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。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。該等競爭對手可能投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員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。如果我們未能改善及發展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，而如果未能達致此目標，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歸因於先進的技術能力和全面智能的運營平台，其提高了我們的運營效率，減少我們對勞動力的依賴，擴大服務範圍，有助於最大化我們的盈利能力。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。

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。員工或第三方分包商於履行服務或提供產品時的疏忽或大意，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，我們可能因銷售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

風險因素

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小區建立的服務中心就有關產品或服務所做的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(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有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。如果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。如果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宣傳的產品，可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。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。

我們的行政開支可能隨著我們擴大營運規模而大幅增加，繼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2017年、2018年及2019年以及2019年及2020年上半年，我們分別錄得行政開支人民幣148.0百萬元、人民幣185.8百萬元、人民幣233.4百萬元、人民幣91.9百萬元及人民幣89.9百萬元。我們的行政開支於2017年至2018年按復合年增長率約25.6%增加及於2019年上半年至2020年同期按約2.1%減少，而我們的收益於2017年至2019年按復合年增長率約49.1%增加及於2019年上半年至2020年同期按約36.2%增加。因此，於往績記錄期，我們的行政開支增幅與收益增幅並不一致，主要由於(i)於往績記錄期我們行政人員的薪資水平並無顯著提高；(ii)於往績記錄期我們行政人員的差旅開支保持穩定或略微有所下降；及(iii)行政辦公室所用軟件、設備或資產並無出現重大變動令折舊及攤銷費用維持穩定。更多資料請參閱「財務資料－經營業績」。隨著我們於[編纂]

風險因素

後將進一步擴展業務營運及擴大營運規模，我們需要更多行政人員及其他資源以支持業務擴展，我們的行政開支可能大幅增加，且我們日後未必會繼續獲得若干COVID-19救濟或任何類似裨益。儘管我們尋求有效控制行政開支，但我們無法向閣下保證有關開支日後將不會大幅增加，特別是鑒於我們將於[編纂]後擴大營運規模。行政開支大幅增加可能對我們的盈利能力造成不利影響，繼而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

截至2019年6月30日止六個月，我們有經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣94.8百萬元。更多資料請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用)現金淨額」。儘管我們過去主要以銀行現金及經營活動所得現金淨額撥付營運資金需求，我們無法向閣下保證我們將一直能從經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能削弱我們支付必要資金開支的能力及限制我們的營運靈活性及對我們滿足流動資金需求的能力造成不利影響。我們無法向閣下保證我們未來的營運資金不會出現任何減少或我們於未來出現現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們或會面臨財務困難且我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。

我們無法向閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。根據海關總署、國家稅務總局及財政部於2011年共同發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，於往績記錄期，本集團旗下位於中國西部的若干附屬公司受益於優惠所得稅稅率15%。此外，根據科技部、財政部及國家稅務總局於2016年發佈的《高新技術企業辦法》，我們於中國的一間附屬公司於2019年作為高新技術企業享有優惠所得稅稅率15.0%。有關我們於往績記錄期優惠稅率待遇及所得稅開支的詳情，請參閱「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」。我們無法向閣下保證我們將繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時延續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法延續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關稅務負債若增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

概不保證我們日後會獲得政府補助或向關聯方提供貸款的利息收入。

我們的業務得益於非經常性的政府補助及向關聯方提供貸款的利息收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們獲得的政府補助分別為人民幣3.4百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣3.6百萬元。同期，自向關聯方提供貸款的利息收入分別為零、零、人民幣26.8百萬元及人民幣15.3百萬元。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－其他收入」。

我們獲得補貼或補助的各國政府會自行評估，並製定我們無法控制或影響的自有政策。因此，概不保證我們日後會收到任何政府補助，亦無法向閣下保證我們日後能夠獲得任何政府補助，或者根本無法獲得政府補助。

利息收入主要來自應收關聯方款項，有關更多資料，請參閱「財務資料－預付款項及其他應收款項－其他收入」。我們無法向閣下保證，此類安排將來會再次發生。倘任何關聯方面臨不可預見的情況，包括但不限於財務困難，我們可能會在彼等收取利息方面遇到困難。倘發生上述任何事件，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。

於往績記錄期，我們或會因向關聯公司作出墊款而遭處罰或不利司法裁決。

於往績記錄期，我們向金科股份若干附屬公司作出若干墊款，此舉可能不符合中國法律及法規。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們自該等墊款錄得融資收入分別為人民幣107.3百萬元、人民幣154.3百萬元、人民幣159.6百萬元及人民幣62.2百萬元。我們已於最後實際可行日期悉數償還該等墊款及相關利息。根據中國人民銀行頒佈的貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構的公司間的貸款。根據貸款通則，非金融機構的公司提供貸款或會被處以金額相等於其自放貸活動所得的收入（即所收取的利息）的一至五倍罰款。然而，根據於2015年9月1日生效並於2020年8月20日修訂的《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》（「民間借貸規定」），民間借貸規定有別於金融機構提供的

風險因素

民間借貸及貸款。根據民間借貸規定，非金融機構公司間的借貸協議應分類為民間借貸，該等借貸如若以業務經營為目的，則應視為有效且根據中國合同法並不屬於無效合同的機構借貸。如果貸款的年化利率不超過適用的一年期貸款市場報價利率（「**貸款市場報價利率**」）的四倍，則中國法院將支持有關該筆貸款的利息申索。我們的中國法律顧問認為，我們根據貸款通則就上述墊款被處罰的風險很低。有關更多詳情，請參閱「財務資料－債務－借款」。然而，相關監管機構的最終裁定可能有所不同且我們可能因上述現金墊款而遭中國人民銀行處罰或面臨不利司法裁定。任何該等處罰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。

負面報道（包括互聯網上出現的負面資料）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、供貨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今後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如果我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門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貨商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供貨商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對他們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H股股份交易價格造成重大不利影響。

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴不值一提或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括個人業主及住戶，我們的業務是為彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足房屋和家庭日常需求。該等業主及住戶，儘管生活在我們管理的同一物業中，但來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同業主及住戶群體之間的不同期望取得平衡。

儘管我們已建立監控服務品質的程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可及時及有效地得到滿足。我們無法保證，我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關業主及住戶不會

風險因素

為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過媒體資源向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們H股的成交價造成不利影響。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴，即使有關投訴乃不值一提或屬無理取鬧性質。

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，每個住宅小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。如果因地震、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。

作為物業管理服務提供商，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。如果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。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。如果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著我們所管理物業的數目增加而上升。

我們面臨與我們信息技術系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要經營職能。例如，我們依賴「金科大社區」應用程序以提供各種物業管理服務，其涉及（其中包括）收集及管理客戶詢問、要求及反饋、響應客戶要求及組織及追蹤我們的回覆。有關更多資料，請參見「業務－技術及數據管理」。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業

風險因素

務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算器病毒、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。如果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，我們的信息技術系統，包括「金科大社區」應用程序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，妨礙我們及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。信息技術系統的故障或中斷以及機密數據的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理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、個人資料及賬單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。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供貨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強化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。我們因未能保護用戶保密資料而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，但如果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

風險因素

我們的服務。如果保密資料或資料遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，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。

我們可能因線上服務平台所提供及推廣的產品及服務產生的糾紛而面臨有關責任。

為促進我們服務的發展，我們透過「金科大社區」應用程序、小程序「福鄰社」銷售商品（包括食品）並提供各種服務。我們亦與第三方商戶合作，於我們的「金科大社區」應用程序及小程序「福鄰社」上為其產品和服務推廣。因此，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法》、《中華人民共和國廣告法》及其他相關中國法律法規，我們可能因在移動客戶端轉售或推廣產品或服務而須承擔產品責任。例如，購買者、監管機構或其他第三方因聲稱指控以下事項向我們提出申索，其中包括：(i)我們透過我們的服務平台銷售的產品或提供的服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)我們的服務平台上就相關產品或服務投放的廣告存在虛假、欺騙、誤導性、誹謗性、損害公共利益或其他冒犯性的內容；(iii)相關產品或服務有缺陷或有害，因此可能對他人產生傷害；及(iv)相關市場營銷、傳播或廣告侵犯其他第三方的所有權。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且擴日持久。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關服務平台上提供或推廣的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或監管審查力度增強均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶可能因未按照產品使用說明使用我們服務平台上提供的產品，而可能受傷。所有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，導致我們失去現有移動客戶端用戶，用戶參與度降低，管理層注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖

風險因素

然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能因超出我們控制的因素而遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶數據被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「《網絡安全法》」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。如果由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。

我們的持續成功部分取決於董事、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。例如，夏紹飛先生及羅傳嵩先生擁有豐富經驗及資深的行業知識，令彼等享譽該行業。我們認為，彼等具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的競爭力及業績。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。

風險因素

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）。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。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

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。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，此乃客戶忠誠度的關鍵及未來增長的重要要素。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。有關更多資料，請參閱「業務－知識產權」。任何未經授權复制或對我們的商品名稱或商標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，較大多數發達國家而言知識產權相關法律法規仍不成熟，因此，中國管治知識產權的法律於強制執行性、涵蓋範圍及法律效力方面存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們牽涉重大風險。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及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文及備案，方能提供服務，重要許可證、牌照及／或證書，包括食品經營許可證、房地產經紀機構備案及自行招用保安員單位備案。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政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

風險因素

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，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。

我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議，可能對我們的業務及經營業績造成影響。

根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務提供商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。根據適用的中國法律法規，於往績記錄期，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約」。上述項目物業管理服務提供商的選擇缺少招投標程序並非我們而是相關物業開發商所致。我們的中國法律顧問已告知，缺乏招投標程序並不會導致物業管理合同無效。我們的中國法律顧問告知我們，根據適用中國法律及法規，我們將不會因物業開發商未組織招標程序而遭受任何行政處罰。然而，中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約」。

部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記。

於往績記錄期，我們的部分出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關更多詳情，請參閱「業務－物業」。倘我們的出租方並非業主，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們搬離我們的

風險因素

營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至2020年6月30日，我們尚未就我們作為租戶訂立的235份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥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。更多詳情請參閱「業務－物業」。

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。進一步資料，請參閱「業務－保險」。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。我們並無投購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。

我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或全額供款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並無為部分僱員登記及／或全額繳納社保及公積金。於2017年、2018年及2019年，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合全面收益表中分別作出人民幣1.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.4百萬元的撥備。經中國法律顧問告

風險因素

知，根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期限內完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分支繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款及(ii)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們於規定期限內未全額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們須按日擔負相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。有關更多資料，請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

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、公共實體、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分包商、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、產生一定成本，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。

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，均可能導致一定成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付一定的損害賠償金，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。

風險因素

我們可能會因未能完全遵守國家環境、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，隨著人們的環保、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，或無法就相關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，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不利影響。

業務中發生事故可能令我們面對責任及信譽風險。

我們的業務過程可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員進行維修及保養服務可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。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遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分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，有關系統由政策及程序構成，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，請參見「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的員工、分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、肆意破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合同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。如果我們無法從員工、分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。

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、資產及營運均位於中國。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。

中國經濟發展在諸多方面（包括經濟結構、發展水平及增長率）均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。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、通脹或緊縮，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。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策、政治穩定性及其他狀況的變化而受到不利影響。

風險因素

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

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著高通脹時期。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。若無中國政府的減緩政策，惡性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予客戶。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。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。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，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。2018年及2019年，以唐納德·約翰·特朗普總統為首的美國政府對累計價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。對此，中國政府回以對累計價值1,850億美元的美國產品加徵關稅。此外，2019年，美國政府還限制向若干中國科技企業出口美國部分敏感商品。同年，中國政府就美國實施的進口關稅行為向世界貿易組織提出申訴。這場貿易戰對全球市場造成巨大不確定性和波動性。於2020年1月15日，中美兩國政府簽署了《中美經濟貿易協議》（「第一階段協議」）。兩國政府會否遵守第一階段協議進而成功緩解貿易緊張局勢還有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產業可能產生的持久影響仍未確定。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感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

風險因素

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人和非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司H股的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關

風險因素

稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法管轄區之間的適用協議或特別安排，可能獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《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》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司H股的投資值產生重大不利影響。

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和（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－外匯法規」。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和各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能並無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的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。

中國法律制度的變動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。

由於我們於中國註冊成立，我們的業務主要在中國進行且我們的資產均位於中國，故我們的經營主要受中國法律法規監管。中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。尤其是，由於物業管理行業在中國處於初期發展

風險因素

階段，有關該行業的法律法規不斷變化且可能不夠全面。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能不能及時獲悉我們違反該等政策及規例。此外，中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

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他們強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們大部分的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向這些人士送達法律程序文件或在中國向我們或他們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、日本和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並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有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。

風險因素

與[編纂]有關的風險

若我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨實時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股[編纂]港元計算，[編纂]H股買家將面臨每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值實時攤薄[編纂]港元。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[編纂]及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步[編纂]範圍乃我們與聯席全球協調人代表(代表包銷商)磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的H股市價大不相同。我們已申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

我們H股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H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股的價格和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；

風 險 因 素

- 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；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務營運；
- 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。

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，而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。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐洲聯盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟（「英國脫歐」）。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐洲聯盟。英國與歐洲聯盟之間設有直至2020年12月31日的過渡期，藉以（其中包括）磋商貿易協議的詳情。鑑於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。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。若我們經歷該等波動，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H股的市價造成重大不利影響。

風險因素

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股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H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使H股市價下跌，或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。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司的內資股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；[編纂]所涉H股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所[編纂]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

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

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，[編纂]可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂][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於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟和中國物業管理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、中國經濟和中國物業管理行業有關的若干事實和其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指研究院以及公開數據源。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

風險因素

等事實和統計數據，因此，我們對該等事實和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，或公佈的數據與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實和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。

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於2017年、2018年及2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們派付的股息金額分別為人民幣197.2百萬元、人民幣96.8百萬元、人民幣146.7百萬元及零。股息的派付和金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

控股股東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]完成前後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉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。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]所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

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]所得款項淨額的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

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數據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、估值及其他前瞻性數據。我們不會就該等數據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數據的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何數據與本文件所載數據存在矛盾或衝突，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數據。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。

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和數據，該等陳述和數據乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的數據。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措辭，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。