

風險因素

閣下在投資我們股份前應仔細考慮本文件的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的[編纂]可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能夠按計劃、合理進度或有利條款獲得新服務合同，且我們於業績記錄期間大部分在管物業由融創集團開發

於業績記錄期間，我們一般通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的挑選取決於多項因素，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運營實力。我們無法保證日後將能夠按計劃或按合理進度或有利條款獲得新物業管理服務合同。

此外，我們於業績記錄期間的大部分物業管理服務合同與管理融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的物業有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們管理該等物業產生的收入分別佔物業管理服務所得收入的99.4%、99.1%、99.6%、99.6%及86.6%。

由於我們無法控制融創集團的管理策略、中國政府可能採取的進一步規管房地產市場的任何措施，以及其他可能影響融創集團業務營運及前景的宏觀經濟等因素，融創集團經營或其開發新物業的能力的任何不利發展均會影響我們獲得有關物業管理服務及非業主增值服務的新服務合同的能力。我們無法向閣下保證融創集團會聘請我們就其所開發的任何物業提供物業管理服務或非業主增值服務，特別是由於中國法律規定就住宅物業的前期物業管理服務合同委任物業管理公司一般須經過招投標程序。此外，融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發的上述物業包括融創集團與其他方（融創集團於其中無控制性權益）共同開發的物業。由於融創集團對該等項目無控制權或重大影響力，而開發物業的其他方可能有各種原因（包括商業考量）委聘我們之外的物業管理公司，故我們無法保證我們會被委聘向該等項目提供物業管理服務或可於現有服務合同到期時續期。

風險因素

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們亦從非融創集團（或其合營企業或聯營公司）開發的項目獲得少量物業管理服務合同，並從融創集團（或其合營企業或聯營公司）以外的房地產開發商獲得少量的非業主增值服務合同。然而，我們無法向閣下保證，我們能夠按計劃或按合理進度或有利條款從外拓來源或其他客戶取得該等服務合同。於此等情況下，我們的經營業績及前景可能會受到重大不利影響。此外，鑒於我們無法保證外拓項目的物業管理服務毛利率會相當於融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發項目的毛利率，倘外拓項目的毛利率低於融創集團（以及其合營企業及聯營公司）開發物業的毛利率，我們的盈利能力或會於未來隨著我們將外拓項目納入物業管理組合而下降。

我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何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

於業績記錄期間，我們實現了收入及盈利能力的快速增長。這得益於我們一直通過內生增長和併購其他物業管理公司來增加我們的在管總建築面積及我們於現有及新市場管理的物業數目，並通過增加服務類型及擴大客戶群體來拓展我們提供的增值服務。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。

然而，我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估且我們無法保證將繼續在未來的業務拓展中取得成功。我們無法保證評估始終正確，或我們可按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能會受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括人工及其他運營成本上漲以及對商機的激烈競爭帶來的挑戰，中國整體經濟狀況、監管環境的變化和房地產和物業管理市場的變化（特別是物業管理和增值服務的供需關係變化），以及能否獲得我們拓展工作所需的合適及有能力的僱員和第三方服務提供商，是否可以滿足客戶及業務夥伴不斷變化的需求及喜好。

為於業務擴展上取得成功，獲得新的服務委聘及擴大市場份額及客戶基礎，我們將需要招聘及培訓具備勝任能力的僱員、挑選第三方服務提供商作為供應商、加強與其他業務夥伴的合作、繼續打造業務及樹立聲譽並在較短時間內了解客戶及業務夥伴不斷變化的需求及喜好。我們可能對地方物業管理服務市場的了解有限，或在我們可能進軍的新市場中過往業務經驗很少甚至毫無經驗。此外，新市場可能與我們現有市場在行政及監管環境方面存在重大差異，故我們在適應新市場方面或會面臨重重困

風險因素

難。我們對新市場的商業慣例或與新市場第三方服務提供商及其他業務夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們已立足的市場相同。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如在現有市場般得心應手，並可能面臨來自該等新市場中其他物業管理公司或管理自有物業的房地產開發商更激烈的競爭。此外，隨著我們不斷擴張以覆蓋新地區或市場的更多物業（尤其是進入新地區或市場的初期，規模經濟效益尚未實現），未來我們物業管理服務的毛利及毛利率未必會以與歷史經營業績相當的水平增長。

此外，我們的未來增長取決於我們的管理層改善行政、技術、運營及財務等基礎架構的能力。我們能否維持未來增長亦取決於我們招聘、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力，複製我們業務模式的能力，分配我們人力資源的能力以及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績及增長未必反映我們的未來前景及經營業績，例如，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為94.1%。然而，我們無法保證能夠以理想增長率實現未來增長，甚至無法實現有關增長，亦無法保證將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

大量物業的物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於業績記錄期間，我們大部分收入來自物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們自物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%。我們的前期物業管理服務合同通常並無固定期限，並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同生效之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常具有固定期限，須於屆滿時

風險因素

續簽且可因故終止。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務合同」。我們無法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同。

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，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關期末存續的物業管理服務合同數目除以同期有效的物業管理服務合同數目）分別為99.2%、98.9%、99.7%及99.6%。即使我們成功地與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法保證在到期後會續簽該等合同。倘有關合同未續簽或因故終止，我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合同，甚至根本無法訂立該等合同。大量物業管理服務合同終止或不獲續簽可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的發展及成功經營在一定程度上與我們所管理的物業數目相關。因此，未能續簽我們的任何物業管理服務合同或該等合同終止亦可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

倘若我們無法控制經營成本、維持或提升盈利水平，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業，為維持及提高我們的利潤率，控制及減少人工成本、分包成本和其他經營成本對我們而言至關重要。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，員工成本分別佔我們總銷售成本的58.5%、62.4%、62.6%、65.3%及61.9%，分包成本（指安保、維護、清潔及綠化成本）分別佔我們總銷售成本的26.3%、22.9%、20.8%、18.1%及23.1%。我們的人工成本及分包成本的上行壓力來自多個方面，包括但不限於：

- 工資增加。中國各地區的最低工資標準主要由相關地方政府釐定。我們經營所在若干地區的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的人工成本。同時，中國物業管理行業內招募合資格僱員的競爭激烈。因此，我們可能須在招募僱員方面支付較高工資並在挽留僱員方面付出更多努力，此將導致我們的人工成本相應增加；

風險因素

- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的人工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求；及
- 節約成本措施生效需要時間。我們執行任何措施以達致程序標準化、運營優化及智慧化管理並實現降低相關經營成本效果的時間晚於我們就特定物業項目開始物業服務的時間。於執行該等措施前，我們降低成本增加影響的能力有限。

由於我們的業務不斷拓展、我們的服務類型及物業管理組合日益多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在持續提高服務質量的同時控制或降低經營成本、改善我們的成本架構及效益。由於實踐中我們很難與業主磋商提高物業管理費，或以其他方式與客戶磋商提高其他服務費，我們無法保證可成功將成本影響轉嫁至我們的收費價格（包括物業管理費），從而保持我們的盈利能力。倘若我們無法成功控制成本及維持盈利能力，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

於業績記錄期間，我們的絕大部分收入來自包幹制物業管理服務，該等收入分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月物業管理服務總收入的100%、100%、99.9%、99.9%及99.9%。我們一般按包幹制依據預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費固定，並不隨我們發生的實際物業管理成本金額而變動。我們按包幹制將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並將我們就提供物業管理服務所發生的實際成本確認為我們的銷售成本。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收費模式」。倘若我們未能於磋商及訂立物業管理服務合同前準確估計我們的實際成本及我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們提供物業管理服務過程中發生的所有成本，我們無權向相關業主、住戶或房地產開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。根據我們的未經審核管理賬目，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們按包幹制管理的物業管理項目中有41個、50個、61個及

風險因素

67個於業績記錄期間產生虧損，自這些項目所得物業管理服務收入佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月總收入的21.7%、10.3%、5.8%及3.1%。我們繼續管理若干該等項目，並以期通過各項節約成本措施逐步提高其盈利能力。然而，我們無法保證該等措施將會有效提高該等項目的盈利能力。有關產生虧損項目的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收費模式」。

我們可於合同續期時與業主磋商，或根據中國適用法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。然而，我們未必能成功提高物業管理費。倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們的利潤率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，該等節約成本措施可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的品質造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高物業管理費的意願，並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

作為擴展業務的方式之一，我們過往一直且計劃繼續併購其他物業管理公司及其他與我們現有業務互補的業務，並將其與我們的業務整合。然而，我們無法保證我們將能覓得合適機會，尤其是在考慮到中國物業管理行業市場環境競爭激烈的情況下。我們在物色可能為潛在收購及／或投資目標的優質物業管理或其他公司時可能會面臨激烈競爭。即使我們成功物色到合適的機會，我們未必能按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成併購，或根本無法完成併購。如我們無法物色合適的併購目標或完成收購，則可能會對我們的競爭力及前景造成重大不利影響。

此外，併購涉及不確定因素及風險，若我們無法將所收購業務與我們現有業務整合或自相關交易獲得預期效益，則可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。有關不確定因素及風險包括但不限於：(i)標的業務的規模及複雜程度；(ii)我們為向相關交易提供資金而發行權益證券造成潛在攤薄效應及／或出現大量現金流出；(iii)與相關交易有關的額外隱性成本、潛在持續財務責任及不可預見或隱性負債；(iv)倘若標的有大量固定資產，折舊費用或攤銷可能增加；(v)未能有效將標的之業務與我們的現有業

風險因素

務整合，尤其是在將現有員工及業務體系與有關標的進行整合時；(vi)未能實現擬定目標、效益或增收機會；(vii)在新市場運營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化差異；及(viii)未能留住標的之人員。

該等困難可能會影響我們的現有業務、干擾我們的管理人員及僱員或增加我們的開支，任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。儘管我們計劃改善服務質量、降低運營成本及提高標的之盈利能力，但我們無法向閣下保證我們的以往併購或任何其他未來標的將會實現期望戰略目標或預期投資回報。

此外，[編纂]所得款項淨額的一部分將用於尋求戰略投資及收購機會。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。於最後實際可行日期，我們並無就[編纂]所得款項淨額用途確定任何收購目標。倘若我們未能覓得合適的收購機會或我們的未來收購交易因其他我們無法控制的原因而無法完成，我們將無法按當前擬定用途有效使用[編纂]所得款項。

我們可能須就商譽及其他無形資產計提減值

我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別有無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣1,327.1百萬元，包括於該等日期錄得的商譽零、零、零及人民幣1,020.2百萬元。於2020年6月30日錄得的商譽來自我們於2020年5月對開元物業管理的收購。我們可能須就主要因併購產生的商譽或其他無形資產計提減值。我們一般於財政年度末對商譽及其他無形資產（例如客戶關係）進行減值測試，倘事件或情況顯示無形資產可能出現減值，則更頻密地進行減值測試。該等事件或情況包括但不限於業務表現及／或預期未來業務表現因（包括但不限於）商業或法律環境惡化、不利的監管行動、意料之外的競爭或未能執行策略措施等因素的推動而出現重大不利變動。倘我們未實現相關收購的預期目標、潛在效益或其他增收機會，或倘出現任何意外情況以其他方式減少所收購資產的預期現金流量，則可收回金額將會低於財務報表中的賬面價值。在此情況下，我們可能需要於財務報表中計提商譽或其他無形資產減值，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。

風險因素

由於併購，我們的過往經營業績未必能反映我們的未來表現

我們一直將併購與我們業務發展互補的公司作為業務拓展的有效手段之一。

我們於2020年5月完成對開元物業管理控制性權益的收購。開元物業管理（包括其附屬公司）截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及我們收購開元物業管理之前自2020年1月1日至2020年5月7日期間的獨立財務資料載於本文件附錄一B。目前於本文件附錄一A會計師報告內披露的我們於業績記錄期間的歷史財務資料僅包括開元物業管理的財務業績於2020年5月8日併入本公司的財務業績後的財務資料，且未必反映我們未來的經營業績或財務狀況。此外，亦忠告投資者不應合併本集團及開元物業管理於業績記錄期間之任何期間的各自財務資料，因為此合併未必反映本集團及開元物業管理於相關期間的實際財務資料。有關收購開元物業管理的進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」、「業務－收購開元物業管理」及「財務資料－開元物業管理的財務資料」。

因融創中國於2019年收購成都環球世紀，作為重組的一部分，在會計師報告中，成都環球世紀的財務資料自2019年12月31日起已列入本集團的財務資料。成都環球世紀的可識別資產淨值總額自2019年12月31日起併入我們的歷史財務資料，成都環球世紀的經營業績僅於2019年12月31日至2020年6月30日期間列入我們於業績記錄期間的財務資料。尤其是，對我們財務表現的按年分析對成都環球世紀而言不具有直接可比性。有關成都環球世紀合併的進一步資料，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註12。

由於上述原因，我們無法向閣下保證，我們於業績記錄期間的財務表現將反映我們未來的經營業績，由於本集團在當前狀況下的往績記錄有限，閣下可能難以評估我們的合併業務、經營業績及前景。閣下不應依賴我們過往任何時期的經營業績來衡量我們未來的財務或經營表現。

風險因素

我們未必能夠自客戶收取服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出

我們可能在自客戶收取服務費（如來自業主及住戶的物業管理費）方面遇到困難。即便我們力圖通過各種收款措施收取逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施將會有效。接受新委聘前，我們可能會評估該等物業的物業管理費的過往收繳情況。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收繳率。此外，儘管於業績記錄期間大部分物業管理費通過銀行轉賬等非現金方法支付予我們，但若干業主及住戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能對我們造成現金管理風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣5.2百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣17.4百萬元。儘管我們的管理層估計及相關假設是根據我們確定撥備時可獲得的資料作出，但該等估計或假設可能因獲得新的資料而需調整。倘實際收取情況遜於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新資料原因而變得不足，我們可能需要增加減值撥備，繼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。

此外，貿易應收款項的結算率可能不時因貿易應收款項收繳率的季節性波動而較低。例如，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，客戶物業管理費的收繳率（按相關期間結束時收到的物業管理費（包括就過往期間已收取的任何該等費用及就未來期間已收取的任何預付費用）除以同期應收相應物業管理費總額計算）分別為100.2%、109.4%、111.7%、90.1%及78.6%。截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月的物業管理費收繳率相較全年收繳率有所降低，主要是由於收繳率的季節性波動，我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費。又如，我們於每年的首數個月（尤其是春節期間）或會遭遇非業主增值服務的貿易應收款項收繳率較低。物業管理費收繳率及貿易應收款項的季節性波動需要我們謹慎管理流動資金，以便為我們的業務提供充足的運營現金。倘我們無法自客戶收回服務費或在收取該等費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流量狀況及我們滿足運營資金需求的能力可能會受到不利影響。

風險因素

我們分別於截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月有經營活動所用現金淨額

截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們經營活動所用現金淨額分別為人民幣12.2百萬元及人民幣17.6百萬元，主要是由於貿易應收款項收取情況的季節波動，尤其是有關期間較低的物業管理費收繳率。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－經營活動的現金流量」。我們無法向閣下保證未來不會產生負現金流量淨額。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的流動資金以滿足財務需求及履行義務。倘我們無法獲得，我們可能會違反付款義務，繼而可能無法按計劃開展我們的業務或滿足我們的資本開支需求。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。

我們面臨與委聘第三方分包商提供若干物業管理服務及增值服務有關的風險

開展業務時，我們會將若干非核心服務（例如清潔、綠化、維護及安保服務）委託予第三方分包商。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素甄選分包商。然而，我們無法保證彼等的表現將始終如我們所預期，且我們可能無法如監督自有員工的工作一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們或我們客戶指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行或以符合我們的質量標準的方式履行其責任。彼等可能存在財務困難，或無法及時獲得或續新提供服務所需的相關營業許可證或執照。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶針對分包商行動的投訴或須就分包商行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們無法保證，我們與現有分包商的合約到期時，能按我們可接受的條款續簽該等合約或及時更換合適的分包商，甚至完全無法續簽或更換分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或無法持續獲得合資格勞工，其工作可能會中斷。任何分包商工作中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。任何前述情況皆可能對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的前景可能會受到2019冠狀病毒或其他不利公共衛生事態發展的不利影響

於2020年，2019冠狀病毒迅速在中國以及全球傳播。2019冠狀病毒爆發危及中國境內許多民眾的健康，導致許多確診病例及死亡個案，並嚴重干擾國內外經濟。為防控2019冠狀病毒爆發，我們運營所在的多個地區的地方政府已採取一系列持續管控措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令及管控新的及現有的房地產

風險因素

開發工地的開工時間表。事實上，該等不利的流行病均可能會嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在地區的地方政府均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。這些措施的實施與主要行業的業務中斷可能會對中國的整體商業情緒及環境產生不利影響，繼而可能導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何收縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

此外，2019冠狀病毒或任何其他不利公共衛生的事態發展，很可能會對中國人民的生活及中國經濟造成不利影響，進而可能對中國房地產市場產生不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及／或負面商業情緒可能對物業管理市場產生間接影響，且我們的業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。例如，該等事件可能會干擾我們的業務運營，並導致我們暫時停工和業務運營所需勞工及分包服務短缺，以及交由我們後續提供物業管理及其他服務的項目的建設、銷售及交付延遲。此外，倘我們的任何僱員或分包商的員工疑似感染或已感染流行病，則可能會對我們的運營造成不利影響或干擾，原因是我們可能需要隔離部分或全部員工（包括分包商的員工），對建築物或其他業務場所進行消毒，甚至縮減規模或關閉我們的部分業務，以防止疾病傳播。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能會影響我們客戶、供應商及其他業務合作夥伴的財務狀況或業務運營（視情況而定），從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們尚不確定2019冠狀病毒的爆發會於何時得到完全遏制，我們亦無法預測其影響是短期、反復發生還是持久的。如無法有效控制2019冠狀病毒的爆發或任何類似的不良公共衛生事態發展，則我們的業務運營及財務狀況可能會受重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「業務－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關監管部門規管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合同所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《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

風險因素

[2014]2755號)，政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但在中國不同地區，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理服務合同所收取的物業管理費，可能仍需遵循地方政府實施的價格指導。此外，倘若我們收取的物業管理費未經中國有關當局批准或於其他方面違反政府指導價格的相關要求，則我們可能會遭受相應的行政處罰，且我們收取的物業管理費中超出指導價格的部分可能會遭中國有關當局沒收。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費定價」。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，可能對我們的盈利產生負面影響。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。

此外，隨著我們將業務營運擴張至新的地區及提供的服務類別增加，我們業務運營的各方面受到日益增加的省級及地方級規則及法規的限制。由於我們的營運規模及範圍於業績記錄期間有所擴大，因此確保遵守各種地方性物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未能遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大大增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府過往已出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並通過實施行業政策及其他經濟措施（如控制用於房地產開發的土地供應、外匯管制、房地產融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。通過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，對商業銀行向購房者提供貸款的能力設置限制，對房地產銷售徵收額外的稅項或提高稅率，以及負面影響我們所服務物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，進而限制我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。具體而言，中國政府可能於未來推出其他舉措或實施更嚴格的措施（例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升）。有關潛在舉措或措施一旦實施，房地產開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，房地產行業的整體增長及房地產開發商（包括融創集團）的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司（例如我們）管理的新物業的供應造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可

風險因素

能導致新的房地產開發項目減少，或我們所管理物業的住戶或租戶的購買力下降，從而導致我們服務的需求及我們的收入減少。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。

我們的物業管理服務合同可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，房地產開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘若住宅房地產開發商在訂立前期物業管理服務合同時未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共服務設施）委聘物業管理服務提供商時，亦可能需要進行公開招標程序。

我們無法向閣下保證我們將能夠通過中國法律規定的招投標程序獲得前期物業管理服務合同，當相關招投標程序需要由相關房地產開發商發起時，尤為如此。據中國法律顧問告知，中國目前並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經規定招投標程序而與房地產開發商簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。然而，據中國法律顧問進一步告知，該等前期物業管理服務合同或會被地方司法機關確認為無效（視不同情況而定）。倘發生該等情況，有關房地產開發商可能須組織招投標程序以為有關物業管理項目選擇物業管理服務提供商。倘若我們未能贏得招投標，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負面影響。

風險因素

我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們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

中國物業管理行業競爭激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括全國性及區域性物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們在運營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術實力、品牌知名度及財務資源等多個方面與競爭對手展開競爭。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄，更悠久的經營歷史，更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源，更高的品牌知名度及更廣泛的客戶群。因此，該等競爭對手或有能力投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有競爭對手的競爭外，我們於現有市場及新市場亦可能受到其他新進入物業管理行業公司的競爭。我們無法保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘若未能達到此目標，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得益於我們在提供服務過程中進行營運標準化及智慧化管理。我們計劃通過前述舉措持續提高服務的品質、穩定性以及效率，同時降低成本。倘若我們未能持續改善該等舉措，我們或無法於市場上成功競爭。倘若我們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。

我們的業務面臨第三方支付平台運營相關風險

我們接受多種方式付款，包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方在線支付平台進行支付。我們可能須就若干支付方式（包括信用卡及借記卡）支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所使用各種支付方式（包括電子商務支付方式）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守與電子資金轉賬相關的各種監管、

風險因素

其他規則及規定，該等規則及規定可能出現變動或被重新解釋，使我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及支付更高的交易費用，且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他在線支付方式的能力，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，通過第三方支付平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息，如信用卡號、個人信息及賬單地址。近年來，中國第三方支付平台的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方支付平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方支付平台的安全性及完整性受損，可能會對我們收取物業管理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出涉及潛在責任的申索。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策來規範第三方支付平台的使用。該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高昂的交易費用。

我們面臨與工作安全及事故有關的責任及聲譽風險

我們的日常業務運營過程中可能發生工傷及事故。例如，由我們的僱員或第三方分包商提供的若干維修維護服務可能涉及使用工具及操作重型機械，因此，面臨固有職業事故風險。我們規避該等風險的能力有限，因為電梯及消防系統等危險設施的維修維護是物業管理業務的一部分。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員或分包商提出的傷亡或其他方面的申索。該等事故的發生亦可能會對社區財產造成損毀或破壞。此外，我們可能因僱員或第三方分包商於提供我們的服務過程中的疏忽或大意而面臨申索，我們可能須對相關損失承擔責任，且該等申索可能損害我們在物業管理行業內的聲譽。我們亦可能會因任何政府或其他調查而遭遇業務中斷及須執行額外的安全措施或修改我們的業務流程及／或模式。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。

我們管理的物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們管理的物業的公共區域可能因我們控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意破壞。地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意傷害（如火災）造成的破壞可能造成嚴重而廣泛的損毀。雖然中國法律規定住宅社區須設立專項資金用以支付公共區域維修維護成本，但我們無法保證該等資金充足。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任整修公共區域，且有時我們需要調配額外資源以協助警方及其他政府機關調查與公共區域被損毀相關的犯罪行為。倘彌補所有相關成本的專項資金不足，我們或須先以自有資源補足差額及修復損毀，其後我們會嘗試向

風險因素

業主、房地產開發商及住戶收回該等差額。倘我們的嘗試未能成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能隨在管物業數目增加及地域覆蓋範圍擴大而增大。此外，我們可能進軍位於地震或颱風等自然災害多發區域的市場。

負面報導(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們在管物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面信息)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、我們管理的物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面報導可能會不時出現。負面報導可能以(其中包括)網絡發帖及其他媒體中的批評的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。舉例而言，倘若我們的服務在任何方面未能滿足客戶需求或預期，客戶或會在社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們的分包商亦可能因各種原因而受到負面報導，如客戶對其服務品質的投訴。此外，就我們提供的增值服務與我們合作的第三方商家亦可能因客戶對其產品及服務質量的投訴而遭受負面報導。任何有關該等業務夥伴的公共關係事件均可能會對我們增值服務產品或服務的提供造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務或電子商務服務提供商的其他服務平台的負面報導可能會不時出現，並導致客戶對我們運營的服務平台失去信心。任何該等事件的發生(不論是否屬實)可能令我們的聲譽受損且客戶可能對我們失去信心。長遠而言，這可能會影響我們未來吸引並留住新客戶及新僱員的能力。我們的業務及品牌可能會遭受重大不利影響，從而令我們股份的交易價下跌及降低我們的競爭地位。

倘若我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在取得時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及持有我們業務經營所需的牌照、許可證及證書等形式的政府批文，該等批文通常在滿足若干條件後方會簽發或續簽。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營所需的一切必要政府批文所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法滿足有關條件。此外，我們預期中國政府部門將不時就有關政府批文的簽發或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我們將能夠及時適應並滿足該等新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法適應

風險因素

並滿足該等新條件。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、合規成本增加及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的留任情況以及我們能否吸引挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層的努力，其為業務營運、財務表現以及技術與行政能力作出持續貢獻。有關彼等的履歷及行業經驗，請參閱「董事及高級管理層」。我們的成功亦倚賴其他關鍵僱員，包括我們區域總經理及我們總部層面的部門主管等。倘發生任何高級管理層成員或其他關鍵僱員離職，而我們無法立即聘用及招納合資格替代人選的情況，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。意外辭職亦可能使關鍵業務失去主管，對我們發展戰略的實施造成重大不利影響。

此外，未來業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能夠發現並預防僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為

我們可能因僱員、分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為遭受財務損失、受到政府部門的處罰以及聲譽損害。該等行為的事例包括盜竊、惡意破壞、挪用公款及賄賂等犯罪行為。我們已建立由政策及程序組成的風險管理及內部控制系統，旨在監控我們的運營及整體合規情況。然而，我們無法保證該等系統將能夠及時識別不合規及／或可疑交易，甚至根本無法識別，亦無法保證該等系統將始終使我們能夠及時有效地發現、預防僱員、分包商或其他第三方的（偶然或其他）欺詐、疏忽或其他

風險因素

不當行為並採取糾正措施。此外，儘管我們對該等各方行為的控制有限，但是我們仍可能會被視為基於合約或侵權理由而至少對其行為負有部分責任。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其他各方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回相關成本，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。該等不當行為亦可能會為我們招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損或令我們處於即使沒有相關法律規定支持的情況下仍須對受損方進行賠償的境地。

我們可能會遭遇信息技術系統的故障或中斷

我們依賴信息技術系統管理關鍵運營職能，如處理財務數據及促成溝通，以及通過智慧化業主生活服務平台為客戶提供服務。我們無法向閣下保證，因斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致的與我們的信息系統相關的損害或中斷不會不時發生。因此，我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，對我們的業務運營產生不利影響或使我們的服務處於無法獲得或難以獲得的狀態，妨礙我們即時回應客戶或向其提供服務，繼而可能損害我們的聲譽及降低我們服務的吸引力。此外，我們可能需承擔與恢復任何受損信息技術系統相關的巨額成本。倘若我們不能有效維護及升級我們的系統及網絡基礎設施，採取必要措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而將對我們持續業務經營造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台（如移動應用程序）提供服務的行為面臨多種安全風險，包括安全性漏洞及身份盜用。在提供該等服務時，我們須具備在公共網絡中安全傳輸機密信息的能力。任何網絡安全漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他責任增加，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露機密信息可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及業務損失，可能使我們須承擔法律責任。我們的業務、經營業績及前景可能會因此而遭受重大不利影響。

未能保護客戶、僱員及第三方的機密信息或防止我們的信息技術系統出現安全漏洞，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

於我們業務運營過程中，我們可能不時收集及使用客戶、僱員及第三方的個人數據（如地址及電話號碼）及其他信息，尤其但不限於在使用信息技術系統（包括智慧化業主生活服務平台）的過程中。我們在業務運營過程中也收集可能包括個人數據或敏感信息的信息，例如視頻及靜態圖片、文本及語音信息以及其他材料。我們數據安全措施

風險因素

施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而遭違反。外部人員亦可能會試圖以欺詐或不當手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們收集的數據。雖然我們已採取措施保護我們可接觸的機密信息，但我們的數據安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權進入系統的技術時常變化，且通常在攻擊目標一段時間後方被識別，我們可能無法預知該等攻擊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進入我們系統及平台的行為均可能導致機密的客戶及其他第三方信息洩露及被用於非法目的。安全漏洞或未經授權獲得機密信息的行為亦可能令我們承擔與信息丟失相關的責任，並使我們面臨耗時且昂貴的訴訟以及負面報導。

在中國，網絡安全相關法律法規相對較新並處於不斷發展的階段，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國不斷發展的關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規或會導致未來限制的出現及新監管機構的成立。我們可能因此須承擔更多法律責任及合規成本，進而對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因導致安全措施被違反，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能需擔負重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們於2017年及2018年12月31日有流動負債淨額，加之於2017年12月31日有負債淨額狀況，我們未必可履行合約負債的義務，上述任何一項均可能令我們面臨流動資金風險

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元，主要是由於該等日期其他應付關聯方款項的結餘較高。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值或流動負債淨額」。此外，我們於2017年12月31日有負債淨額人民幣73.7百萬元。流動負債淨額狀況或負債淨額狀況使我們面臨流動資金風險，我們無法向閣下保證未來不會出現類似狀況。此外，在不太可能發生的情況下，倘我們無法履行合約負債的義務及須向客戶退還收取的物業管理費或其他服務費，我們的現金及／或流動資金狀況亦可能會受到不利影響。我們的未來流動資金，貿易及其他應付款項的支付及債務融資的償還(如有)將主要取決於我們自經營活動產生足夠的現金流入的能力。倘我們無法維持充足的營運資金，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。

風險因素

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，可能對我們的經營業績產生不利影響

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣22.2百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣35.9百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境不利發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來收益作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們面臨以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動風險及使用不可觀察輸入數據導致的估值不確定性風險

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們有非上市權益證券及理財產品投資分別為人民幣176.0百萬元、零、零及人民幣225.2百萬元，於綜合財務狀況表中確認為以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產。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，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益分別為人民幣17.1百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣3.7百萬元。我們面臨以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動風險。我們無法向閣下保證我們日後可確認相若的公允價值收益，相反，我們可能會確認公允價值虧損，這會影響我們未來期間的經營業績。此外，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動估值存在估計不確定性。該等估計的公允價值變動涉及行使專業判斷以及使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，上述各項在性質上具有主觀性及不確定性。因此，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值已經並將繼續受到估計的不確定性影響，其未必會反映該等金融資產的實際公允價值，並會導致不同時期損益有重大波動。

我們計劃於[編纂]至少六個月後採納股份獎勵計劃，這可能產生以股份為基礎之酬金開支，從而或會對閣下投資的價值產生不利影響

於2020年3月，融創中國註冊成立了一家特殊目的公司，以持有根據我們擬於[編纂]至少六個月後採納的股份獎勵計劃向合資格承授人授出的股份。我們相信採納股份獎勵計劃將使我們能夠挽留人才、推動長期可持續發展並對我們、我們的僱員及股東

風險因素

整體有利。因此，基於股份獎勵計劃授出日當天測算的股份報酬的公允價值，我們預期會產生開支，該等開支將在我們的綜合財務報表中確認。倘若該等開支數額重大或隨時間增長，我們的經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們理財產品的公允價值下跌，我們可能會產生虧損

於業績記錄期間，我們自中國持牌商業銀行購買了非保本型人民幣計值理財產品。我們投資的理財產品的盈利能力與理財產品的相關投資組合的表現掛鉤。金融資產的公允價值變動將於我們的綜合收益表中列賬，以公允價值計量且其變動計入損益，因此會直接影響我們的經營業績。於2020年6月30日，我們歸屬於理財產品的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為人民幣225.2百萬元。於業績記錄期間，我們並無因出售與理財產品相關的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產產生任何虧損。倘未來我們理財產品的公允價值跌至低於我們的投資成本，我們將產生虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

倘若我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經及正在中國註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們任何品牌、商業名稱及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。我們的商業名稱或商標若未經授權而被盜用，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且不斷演變，可能令我們牽涉重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施執行我們的知識產權，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。

於最後實際可行日期，我們獲融創集團以不可轉讓及免除特許權使用費的方式授權使用其多個商標進行業務運營。詳情請參閱「業務－知識產權」及「關連交易－(A)獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可」。倘有關許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能

風險因素

受到重大不利影響。我們亦面臨第三方可能成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，此可能干擾及影響我們的業務

我們無法向閣下保證我們將能成功註冊我們的任何知識產權或我們的營運或業務的任何方面並無或將不會侵犯或以其他方式違反第三方持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權，或以其他方式違反適用司法權區的任何法例。我們可能被第三方(包括競爭對手以及其他實體或個人)質疑侵犯彼等的知識產權。我們未必可完全知悉我們的系統、應用程序及業務運營中涉及的其他各方的知識產權，且我們的服務或業務的其他方面可能在我們不知情的情況下侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方在為我們工作過程中使用他人擁有的知識產權，則可能產生與有關專有技術及發明權利相關的糾紛。日後就知識產權而針對我們提出或威脅將會提出的任何責任索償(無論理據如何)，均可能導致高昂的訴訟費用並導致我們的行政及財務資源緊絀。我們在處理任何索償、糾紛或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如對方索償成功或勝訴，我們可能會面臨重大損失、被要求支付特許權使用費、被限制開展業務以及面臨其他不利於我們業務及運營的嚴格要求。我們亦可能須向其他方作出補償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退還收費，前述各項均可能既昂貴又耗時，並可能會分散我們管理層的注意力，從而影響我們的業務運營。此外，中國知識產權法律的詮釋及應用以及授予知識產權的程序及標準尚不確定且仍在不斷演變，我們無法向閣下保證中國法院或監管機構會認同我們的分析。倘我們被發現侵犯他人的知識產權，我們可能須就我們的侵權行為承擔責任，或可能被禁止使用該等知識產權，且我們可能需要承擔許可費或被迫開發我們自身的替代品。因此，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或可能根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任

我們投購若干保險，主要為公眾責任險(以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任)、僱主責任險、商業健康險、業務相關設施的財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能招致的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、流行病、戰爭或內亂所招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款

風險因素

的相關保險可供投購。倘若我們因保險不充足或沒有保險可供投購而須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會不時被牽涉進營運過程中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時被牽涉與客戶提起的法律糾紛或申索，這些客戶包括我們向其提供物業管理及其他服務的房地產開發商、業主或住戶等。倘若有關第三方對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。例如，倘若業主認為我們的服務與物業管理服務合同規定的服務標準不一致，或不符合我們對其的法律責任（如有關我們與住戶及我們於提供社區增值服務的其他合作方的多種關係），則業主可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時被捲入我們業務所涉其他各方（包括但不限於我們的僱員、第三方分包商、業務夥伴及因於造訪我們的在管物業時遭受傷害或損失或在其他方面遭受與我們業務運營有關的傷害或損失的其他第三方）之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。任何有關糾紛或申索均可能會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及轉移本應用於業務活動的相關資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的社區增值服務未必會按計劃增長且我們的智慧化業主生活服務平台的開發未必會成功

我們計劃通過擴大我們的服務類別及客戶基礎來發展我們的社區增值服務。有關我們社區增值服務的其他資料，請參閱「業務－社區增值服務」。然而，我們無法保證我們能夠按照計劃發展有關業務，且我們產生的相關成本可能無法收回。我們需要招募具備相關經驗的合資格僱員以發展我們的社區增值服務。由於市場競爭激烈，我們無法保證將能夠招募足夠數量的合資格僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦依賴於我們從在管物業中挖掘現有客戶群以提供社區增值服務的能力，以及物色及開拓為我們的社區增值服務提供合適產品及服務的業務夥伴的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變動，我們目前的規劃可能會有所改變或我們計劃

風險因素

提供的若干社區增值服務可能不會實現。倘我們的社區增值服務無法吸引客戶或滿足其需求，或被證明在其他方面未能令人滿意，我們未能按計劃發展我們的社區增值業務，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能受到不利影響。

此外，我們將智慧化業主生活服務平台（主要包括我們的「融創歸心」移動應用程序）作為用戶獲得我們線上及線下服務的門戶，用以提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌認知度。該服務平台的未來發展取決於我們提升該服務平台功能的能力，以及我們緊貼新興生活方式及消費者偏好以吸引及取悅用戶的能力。我們無法向閣下保證，我們的用戶將能夠通過我們的服務平台獲得彼等所需的產品及服務，我們的用戶可能會對我們的服務平台失去興趣，並因此減少使用我們的服務平台頻率，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能因未能代部分僱員登記社會保險及住房公積金及／或繳納供款而遭受不利影響

於業績記錄期間，我們並未為若干僱員登記社會保險及住房公積金及／或全額繳納供款。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們於業績記錄期間就此分別計提撥備人民幣1.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣2.4百萬元。與此情況相若，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理分別就此計提撥備人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

據我們的中國法律顧問所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款，且倘我們未能作出該等付款，則中國相關部門或會向中國人民法院提出強制執行的申請。此外，倘我們未能於規定期限內完成住房公積金的登記，我們每有一家未遵守該等法規的實體可被處以人民幣10,000元到人民幣50,000元的行政罰款。

於最後實際可行日期，我們（包括開元物業管理）並不知悉任何僱員或有關地方部門就繳納該等供款作出投訴或提出要求。然而，我們無法向閣下保證日後僱員不會就繳納社會保險及住房公積金向我們作出任何投訴或提出任何要求。我們無法

風險因素

向閣下保證相關的中國部門日後不會通知或要求我們於規定期限內完成登記及／或支付尚未繳納的供款。倘我們未能根據中國法律及按照相關中國部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能須繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，請參閱「業務－僱員－社會保險和住房公積金供款」。

我們在中國所租賃物業的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記

於最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定就139處租賃物業的租賃協議於地方住房管理部門備案。我們的中國法律顧問已知會我們，我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而導致行政處罰，我們的經營業績亦可能受到不利影響。

我們在中國享有的政府補助及稅務優惠待遇或會變更或終止

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及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2.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣23.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣13.5百萬元，其主要指地方政府就我們的業務發展提供的財政扶持資金。另外，位於中國西部的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，中國的政府補助或稅收優惠待遇政策不會發生變動，或我們享有或將有權享有的任何政府補助或稅收優惠待遇不會終止或可以獲得延續。倘因中國法律、法規及政策出現變動或我們未能達成延續的任何必要條件導致該等政府補助或稅收優惠待遇變動或終止，我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。

我們的聲譽可能受到與我們提供的服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴可能屬無謂或無理取鬧）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或索償。我們向個人業主及住戶提供物業管理及其他服務（包括滿足其居家及家庭的日常需求的服務）。居住在我們管理的同一物業中的業主及住戶來自各行各業，其對物業及相鄰區域的管理方式的期望可能各不相同。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期望之間取得平衡。此外，倘若非業主客戶（如房地產開發商）不滿意我們的服務，我們也可能收到來自彼等的投訴或索償。

風險因素

儘管我們已建立監控服務品質的程序並設立客戶可以提供反饋及提交投訴的溝通渠道，但無法保證全體業主及住戶的期望及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們在管物業的若干個別業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在日常運營過程中可滿足的特定需求或期望。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖通過超出我們控制範圍的方式對我們施加壓力，比如直接向我們提出、通過網絡或各種媒體資源或向相關機構作出無謂或無理取鬧的投訴。任何此類事件或任何負面報導，即使不屬實，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份的成交價造成不利影響。

我們可能無法按酬金制代表所管理物業的業主收回付款

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們按酬金制提供的物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務所得總收入的零、零、0.1%、0.1%及0.1%。當我們訂立合約以酬金制管理社區時，我們本質上是以業主及住戶的代理人的身份行事。由於該等社區的管理處並無單獨銀行賬戶，有關該等管理處的所有交易均經由我們的財務部門結算。於報告期末，倘若我們的財務部門累計的管理處的營運資金不足以支付管理處於相關社區安排物業管理服務所產生及通過我們的財務部門所支付的開支，我們會將有關差額確認為其他應收款項（可予減值）。

管理處是否有能力代表業主結算款項及是否存在任何客觀減值跡象，可能需要作出估計，並考慮後續結算及撤銷金額的可能性等因素（如有）。倘一個住宅社區的應付賬款持續高於其應收賬款，則表明我們代表該等業主及住戶結算的款項可能具有較低的可收回性。

我們管理層的估計及其所依據的假設乃利用目前可獲得的資料作出，倘可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。有助作出該等估計及假設的公開資料亦有限。倘實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，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。

風險因素

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔法律責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。同時，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期望，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變化可能會對我們的業務產生不利影響

鑒於我們在中國開展業務營運，我們的業務及經營業績受中國經濟、政治及社會政策及狀況的影響。

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）具有獨特性。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。我們無法保證中國的經濟、外匯、政治或法律制度發展不會對我們的業務營運造成損害。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策及狀況的變化而受到不利影響。

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。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。

風險因素

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯出中國實施管制。請參閱「監管概覽－有關外幣兌換的法規」。我們收到的絕大部分收入以人民幣計值。根據我們的現行架構，我們的收入主要來自我們中國附屬公司的股息派付。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們派付股息或作出其他付款或償付其以外幣計值債務(如有)的能力。如外匯管制制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東派付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現行的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，通過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘若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)，則需要獲得相關政府部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣開展絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們亦可能以港元持有大部分的發售所得款項，直至其用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。匯率可能會由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動出現波動及人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步被重新調值或人民幣可能獲准進行完全或有限的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流量、收入、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司之價值及其應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值造成不利影響。例如，倘我們需要為任何新增的以人民幣計值的投資或支出而將美元或港元兌換為人民幣，人民幣兌美元或港元升值將增加我們進行有關投資或支出的成本。

風險因素

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成負面影響

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。中國政府或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，從而大幅削弱我們的盈利能力。我們無法保證我們將能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，對我們物業服務的需求可能會減少。

我們日後進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高利率或市場受干擾均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，而我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應對業務挑戰。我們無法保證預計經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力利率獲得外部融資，或甚至根本無法獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

中國有關離岸控股公司向中國實體提供貸款及作出直接投資的法規可能會延遲或妨礙我們使用[編纂]所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資

在動用[編纂]或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，我們或會向我們的中國附屬公司提供貸款，亦可能向中國附屬公司進行額外注資。任何由我們向中國附屬公司提供的貸款均須遵守中國法規。例如，我們在中國提供予我們的中國附屬公司以為其活動提供資金的貸款不得超過法定限額，且必須予以註冊或備案。我們亦可能決定通過注資形式為中國附屬公司提供資金。該等注資必須通過國家企業信用信息公示系統於商務部備案。我們無法向閣下保證我們將能就日後我們向附屬公司或其各自任何附屬公司提供的貸款或進行的注資及時於政府進行有關註冊，或將能及時完成備案程序，甚至根本無法完成上述事項。倘我們未能完成有關註冊或備案程序，則我們使用[編纂]所得款項的能力及將我們的中國業務資本化的能力可能受到負面影響，從而可能會對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何對我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響

我們的所有業務均通過在中國註冊成立的附屬公司開展。我們依賴該等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作出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。目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計利潤派付股息。我們的各中國附屬公司每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定資本儲備金，直至有關儲備的金額總計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須各自將其10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉移資金的能力受到任何限制，或會對我們發展業務、進行可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為業務提供資金以及經營業務的能力造成嚴重不利限制。

此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》（或企業所得稅法）、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發佈的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》（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定中「受益所有人」有關問題的公告》（或第9號公告），中國附屬公司通過我們的香港附屬公司向我們派付的股息或會須按10%稅率或（倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性經營活動，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%稅率繳納預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以減少相關稅務影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「中國居民企業」，而我們就從中國營運附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加

本公司於開曼群島註冊成立，通過中國營運附屬公司經營業務。根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「中國居民企業」，因而通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。國家稅務總局於2009年4月22日發佈《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2017年12月29日予以修訂），其中列示了關

風險因素

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，如同時符合以下條件：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)企業的財務決策和人事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)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內，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號文亦要求對於「實際管理機構」的判斷應當遵循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)》(於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日和2018年6月15日修訂)，以提供實施82號文的更多指引及澄清有關「境外註冊中資控股居民企業」的報告及備案責任。

目前，我們的管理層主要常駐於中國，且日後可能繼續常駐於中國。倘我們被視為中國居民企業，我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅並於中國有關當局備案登記繳交有關企業所得稅的義務，而我們的非居民企業股東因出售我們的股份而收取的任何股息或收益或須按最高10%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息派付可獲豁免繳納企業所得稅，惟目前尚未明確此項豁免的詳細資格要求及倘我們就此而言被視為中國居民企業，我們的中國營運附屬公司向我們派付的股息會否符合有關資格要求。倘我們的全球收入須按企業所得稅法的規定納稅，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，倘若境外股東並非被視為企業所得稅法項下的中國稅收居民企業，則中國附屬公司向其境外股東派付的股息須以10%的稅率繳納預扣稅，但有關境外股東所屬司法權區與中國已訂立稅收協定或類似安排，而境外股東已獲得當地主管稅務機關的批准，可申請有關稅收協定或類似安排則除外。我們通過在香港註冊成立的附屬公司投資中國營運附屬公司。根據《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》(「香港稅收協定」)，我們的香港附屬公司將須就自中國營運附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日頒佈一項公告(「601號文」)，規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不能享有稅收協定優惠，並會按照「實質重於形式」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「導管」公司授出稅收協定優惠。我們尚不確定601號文是否適用於我們中國營

風險因素

運附屬公司通過香港附屬公司向我們派付的股息。然而，倘根據601號文，我們的香港附屬公司並不被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息因此可能將須以10%的稅率繳納預扣所得稅，而非根據香港稅收協定採納5%的優惠適用稅率。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們應付外商投資者的股息及銷售股份的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，我們的境外企業股東可能需要就轉讓股份所變現的任何收益及可獲分派的股息按10%的稅率繳納所得稅，前提是有關收入被視為「來源於中國境內」的收入。根據企業所得稅法實施條例，產生自轉讓股權投資的收入是否會被當作來源於中國境內或來自外國領土的收入，將視乎接收有關股權投資的企業的所在地而釐定。然而，目前仍不清楚我們股東收取的收入是否會被視為來源於中國境內收入，以及在頒佈企業所得稅法後，我們的境外企業股東是否能獲得任何稅務豁免或減免。倘我們的境外企業股東須就轉讓彼等所持股份或就出售彼等所持股份所得收益繳納中國所得稅，境外企業股東於我們股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。

我們面臨有關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7號文」）的不明朗因素

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈國家稅務總局7號文，廢止國家稅務總局先前於2009年12月10日發佈的《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698號文」）的若干條文。國家稅務總局7號文就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的財產（包括股權）（「中國應稅財產」）提供全面指引。例如，國家稅務總局7號文訂明，當非中國居民企業通過出售直接或間接持有中國應稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓交易。倘有關轉讓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境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管國家稅務總局7號文包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業在公開市場買入

風險因素

並賣出持有中國應稅財產的境外上市控股公司股份的方式取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業曾直接持有並已出售該等中國應稅財產的情況下，該項轉讓所得收入原應可按照適用稅收協定或安排的規定免予繳納中國企業所得稅)，但我們尚不清楚國家稅務總局7號文項下是否有任何豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外將作出的涉及中國應稅財產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局7號文重新定性該交易。倘稅務機關認定我們的重組缺乏合理商業目的，其會認為國家稅務總局7號文適用於有關交易。因此，我們或須繳納國家稅務總局7號文項下的稅項，以及或須把寶貴資源用於遵守國家稅務總局7號文的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局7號文繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國法律體系的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制 閣下可獲得的法律保障

我們於中國的業務營運及資產受中國法律及法規監管。中國的法律體系以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法律體系，而頒佈的法律及法規未必足以涵蓋於中國的一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於早期發展階段，有關此行業的法律及法規仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行存在不明朗因素且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍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，部分中國法律體系乃根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯效力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素落實，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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非中國法院的任何判決可能存在困難

我們的董事及高級管理層成員多數居住在中國，且彼等及本公司的絕大部分資產位於中國境內。因此，除非根據有關司法權區與中國締結或參與的國際條約條文，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非中國法院的任何判決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及許多其他發達國家及地區簽訂有關相互認可和執行法院判決的條約。然而，倘符合《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》（「2006年安排」）所載規定，香港法院的判決可能在中國獲得認可及執行。於2019年1月18日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「2019年安排」），旨在建立一個更透明及明確的機制，以在香港及中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。2019年安排終止了2006年安排，而2019年安排將於最高人民法院頒佈司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序後方會生效。2019年安排將在生效後取代2006年安排。因此，於2019年安排生效前，在中國認可及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

自然災害、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能嚴重干擾我們的業務運營及對中國的全國及地區經濟造成不利影響

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。中國爆發任何嚴重疾病（如人類豬流感（亦稱為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸綜合征（「非典」）或2019冠狀病毒）以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響，從而可能對國內消費及我們的業務造成不利影響。中國部分地區（包括我們運營所在若干城市）面臨水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。中國過往曾發生自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及旱災，導致受影響地區出現人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴

風險因素

重及廣泛受損以及停電、交通及通信中斷及其他損失。此外，中國於2003年報告多宗非典病例。自其於2004年爆發以來，中國多個地區曾報告出現禽流感，包括若干例人類確診病例及死亡個案。2019冠狀病毒爆發導致在中國及全球出現眾多確診病例及死亡個案。未來爆發任何非典、2019冠狀病毒、禽流感或其他類似造成不利影響的傳染病可能會（其中包括）嚴重干擾我們的業務。自然災害或傳染病爆發可能導致人力及原材料短缺以及我們的現有物業管理項目成本增加，可能令我們的營運中斷並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘有任何僱員疑似感染或已感染疫症，我們可能須隔離部分或全部僱員及對業務經營場所進行消毒，業務經營亦可能因此中斷。有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的業務營運造成重大不利影響或干擾，亦可能嚴重影響及限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與分拆及[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家將面臨即時攤薄，而倘若我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄

我們股份的[編纂]預計高於緊接[編纂]前每股股份有形資產淨值。因此，[編纂]股份的買家將面臨每股股份有形資產淨值的即時攤薄。此外，為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外證券。倘若我們於日後發行的額外證券價格較發行該等額外證券前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投资面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場，且不一定能形成交投活躍的市場

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能形成或維持活躍的公開市場。我們的股份[編纂]範圍是經由我們與[編纂]（代表[編纂]）商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後在交易市場出現的指示性價格。

風險因素

我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，在聯交所[編纂]並不保證將形成或維持股份活躍的交投市場。倘[編纂]後並無形成股份的活躍市場，股份的市價及流動性或會受到不利影響。因此，閣下可能無法按相等於或高於[編纂]所支付股份價格的價格轉售閣下股份。

我們股份流通量及市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]購買股份的投資者蒙受重大虧損

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本節「風險因素」或本文件其他章節所討論）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們流失主要人員或競爭對手招募主要人員的新聞；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。此可能包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續的時間，而上述狀況長遠可能繼續帶來風險。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股份的市價造成重大不利影響。

風險因素

買賣開始時股份市價可能因（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，投資者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。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們於未來按有利的時間及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。相關控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾。有關詳情，請參閱「包銷—[編纂]安排及開支」。然而，我們無法保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

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]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則及上市規則等的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可通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。倘若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受到損失及損害。

風險因素

我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，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使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關保障少數股東權益的法律或會有別於香港及其他司法權區的法律，故投資者於履行其股東權利時或會面臨困難

我們的公司事務受(其中包括)我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，我們的股東對我們董事採取行動的權利、少數股東提起訴訟的權利及我們董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分由開曼群島較有限的司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東的權利及董事的受信責任可能與香港或其他司法權區的法規或司法先例所訂明者不同。特別是開曼群島的證券法與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，開曼群島公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

我們的股息政策受限於董事的酌情權且我們日後可能不會就股份宣派股息

除成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月派付的股息外，我們於業績記錄期間並無宣派或派付任何股息。向我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。進一步詳情請參閱「財務資料－股息及股息政策」。

不應過度倚賴於本文件中的事實及統計數據

本文件中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據(包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關的該等事實及其他統計數據以及與融創中國及除本集團外的其他公司有關的該等事實及其他統計數據)來自各種官方的政府出版物、市場研究報告以及來自中國指數研究院及公開資料或其他第三方來源的數據。然而，我們

風險因素

無法保證該等資料來源的品質或可靠性。該等事實及其他統計數據並非由本公司、聯席保薦人、[編纂]或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

本公司、聯席保薦人、[編纂]或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方並無就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料與市場慣例之間的差異及其他問題，本文件的事實及統計資料可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴於本文件載有的有關事實及統計數據。

閣下應細閱整份文件，而不應依賴並非載於本文件的有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆或[編纂]的新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及[編纂]之新聞稿及／或媒體之若干報導。在本文件發佈前已有，及在本文件日期後但於[編纂]完成前可能會有有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及[編纂]的新聞稿及／或媒體報導，包含有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或有關文章或媒體所載任何此類資料以及並非由本公司提供或授權的此類資料的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘若本文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本文件所載資料不一致或有衝突，我們概不負責。因此，閣下應細閱整份文件，且應僅根據本文件所載資料作出關於我們的投資決策，而不應依賴任何其他資料。

風險因素

本文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「將會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本文件列示的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。