

## 風險因素

閣下在投資於我們股份前應仔細考慮本文件的所有數據，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。我們股份的交易價格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

我們業務的成功與整體經濟及市況密切相關。

我們於中國的物業管理及商業營運服務市場營運，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，包括但不限於：

- 國際、全國、區域及當地經濟狀況改變，例如中美貿易爭端造成的影響；
- 電子商貿及免稅店增長對租戶及零售空間需求產生的影響；
- 當地房地產狀況，例如住宅物業、零售或辦公空間供過於求或需求減少、租金降低、租戶規模及信譽度；
- 消費者支出水平及波動情況以及消費者信心變化；及
- 與稅收、環境、安全及土地使用權等有關的適用法律法規變更。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治的不確定因素、市場波動、住宅或商業房地產需求下降、房地產價格下降、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為任何該等事件可能發生亦可能對中國物業管理及商業營運服務市場造成負面影響，進而可能會對我們造成重大不利影響。

我們過往的業績未必是前景及經營業績的指標，而未來增長未必按計劃達成，未能有效確保未來的增長或維持盈利能力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

近年，我們不斷擴大業務及服務，收入、在管建築面積、合同建築面積及我們所管理的項目數目錄得持續增長。擴展乃基於我們對市場前景的前瞻性評估。概不保證我們的評估一直正確，或我們可按計劃發展業務，且所產生的相關成本未必能收回。

---

## 風 險 因 素

---

我們預計通過(其中包括)(i)業務規模及服務範圍的有機增長，(ii)戰略收購及聯盟，及(iii)整合華潤集團及華潤置地所得資源而擴大業務。例如，我們於2020年下半年開始向寫字樓提供商業運營服務。此外，我們自2020年1月開始商業化向購物中心提供的商業運營服務並就該等服務確認收入。我們在此之前並無就該等服務錄得收入，因為該等服務屬於華潤置地部門之間的服務。作為獨立的一項業務來說，我們的商業運營服務經營期較短，故難以評估其前景或預測未來業績，而會受多項非我們可控制的因素影響。這導致一年內的若干行項更為波動，令一年內上半年的經營業績無法作為該年下半年或全年的經營業績的指標。因此，投資者不應過份依賴過往經營業績預測我們的未來財務表現。

此外，我們的增長策略受我們無法控制的多項因素所影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國營運及物業管理市場(尤其是政府法規或政策)變動、我們服務的供需變動以及競爭格局。因此，我們無法保證我們日後能實現增長或能有效管理未來增長或維持盈利能力。如若失敗，將會對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### **我們未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。**

營業紀錄期間，我們通常通過招投標過程獲得新的物業管理服務合同。挑選物業管理公司取決於許多因素，包括但不限於提供的服務質量、定價水平、品牌知名度、市場佔有率及物業管理公司經營歷史。另一方面，營業紀錄期間，我們主要通過與物業開發商訂約獲得新的商業運營服務合同。物業開發商挑選商業運營服務供應商會取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度、市場佔有率及商業運營服務供應商的經營歷史。

我們無法保證日後能按計劃或以理想的進度或價格獲得新的物業管理服務合同。我們的努力或會受多項非我們可控制的因素影響，當中包括整體經濟狀況、政府規定以及物業管理和商業運營服務市場的供需狀況的不斷變化。未能及時按合理商業條款獲得新服務合同，甚至無法獲得任何新服務合同，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

## 風 險 因 素

我們維持或提升現有盈利水平的能力取決於我們能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本。

2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的員工成本分別佔總收入的46.1%、43.1%、41.8%及40.9%，而計入銷售成本的分包成本分別佔總收入的16.5%、17.7%、18.3%及16.6%。此外，同期間，我們計入行政開支的員工成本分別佔總收入的5.0%、5.6%、5.7%及6.8%，計入市場推廣支出的員工成本分別佔總收入的0.2%、0.2%、0.2%及0.2%。為維持及提升盈利能力，我們有必要控制及減少員工成本、分包成本以及其他經營成本。我們面對因多項因素導致員工及分包成本持續上漲的壓力，該等因素包括(但不限於)：

- **平均工資上漲**。平均工資近年已大幅提高，直接影響我們的員工成本以及付予第三方分包商的費用。
- **員工數量增加**。隨著經營擴張，我們的業務營運人員、銷售及市場營銷人員以及行政人員將繼續增加。我們亦需留任並持續招聘合格員工，以滿足不斷增長的人才需求，故總人數將進一步增加。此外，隨著我們的業務規模繼續擴大，我們所需的分包商數量亦隨之增加。員工人數增加亦導致其他相關費用上升，例如培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關費用。

我們能否維持及提高當前盈利水平很大程度上取決於我們能否在業務擴張和在所管理的不同物業間複製相同成本模式的同時控制及降低員工成本、分包成本及其他運營成本。我們無法保證將能控制或降低運營成本、提高成本效益或成功將成本影響轉移至所收取的物業管理費，從而維持我們的盈利能力。倘無法實現，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

具體而言，我們控制成本的能力對我們維持並提高按包乾制收費的物業管理服務的盈利能力至關重要。營業紀錄期間，我們就住宅及其他物業、購物中心及寫字樓的物業管理服務收入均按包乾制收取。基於包乾制，我們依據預先釐定的面積的每平方米固定總價於合同期內通常按月收取物業管理費(即涵蓋所提供的物業管理服務的費用)。該等管理費固定，不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。因此，我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並將就提供服務所產生的實際成本確認為我們的銷售成本。詳情請參閱「業

## 風險因素

務 — 住宅物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 物業管理服務」。倘我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們就提供物業管理服務所產生的所有成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們分別有96個、113個、98個及102個按包乾制收費模式管理的住宅及其他物業項目（若干三供一業項目除外，營業紀錄期間我們就該等項目收取補貼以補償我們的虧損）錄得虧損，金額分別為人民幣80.1百萬元、人民幣75.7百萬元、人民幣79.2百萬元及人民幣59.2百萬元。於同期，我們分別有兩個、五個、七個及兩個按包乾制收費模式管理的購物中心項目錄得虧損，金額分別為人民幣23.5百萬元、人民幣26.5百萬元、人民幣24.9百萬元及人民幣4.9百萬元，並且分別有5個、11個、8個及5個按包乾制收費模式管理的寫字樓項目錄得虧損，金額分別為人民幣9.9百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣11.0百萬元。

我們繼續採用包乾制管理住宅及其他物業以及寫字樓，而購物中心物業管理服務的收入模式自2020年下半年開始由包乾制改為酬金制。住宅及其他物業以及寫字樓方面，倘我們未能提高物業管理收費水平，且經扣除物業管理成本後出現差額，則我們的毛利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，我們通過節約成本的舉措等緩和措施可能不會成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成不利影響，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。

**我們大量服務合同終止或不續期或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。**

對於住宅物業的物業管理服務合同，大多數前期物業管理服務合同並無固定期限。該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務公司且與業主委員會訂立的替代物業管理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，須於屆滿時重續。另一方面，購物中心及寫字樓的服務合同一般有固定期限，須於到期時續訂。詳情，請參閱「業務 — 服務合同」。

我們無法保證提供的服務能讓業主滿意，使其選擇與我們訂立後續服務合同，或於到期時重續有關後續服務合同。大量服務合同終止或不獲重續可能對我們的經營業績有重大不利影響，並可能會損害我們的聲譽和削弱我們的市場競爭力。

## 風險因素

此外，我們增值服務的表現及發展在很大程度上依賴物業管理服務業務所管理的物業數目。因此，未能重續我們任何物業管理服務合同或該等合同終止亦可能對該等增值服務的表現有不利影響。

**我們大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和／或擁有的物業提供服務。**

營業紀錄期間，我們提供的物業管理及商業運營服務大部分與華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）所開發的物業有關。例如，於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們向華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）所開發的住宅及其他物業提供物業管理服務而產生的收入分別佔我們住宅及其他物業管理服務總收入的95.2%、89.7%、84.4%及85.2%。

華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）為我們營業紀錄期間的兩大客戶。於2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，來自華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）的收入分別佔我們總收入的31.2%、32.2%、32.3%及36.0%。我們並無控制華潤集團及華潤置地的商業策略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，但與華潤集團及華潤置地之運營或彼等開發新物業之能力有關的不利發展可能影響我們獲得新服務合同的能力。華潤集團及華潤置地在考慮選聘給彼等所開發和／或擁有的物業提供物業管理和商業運營服務的候選人時，我們可能享有優先權。但是，我們無法保證我們將會在招投標程序或華潤集團及華潤置地所開展的選聘程序中，就彼等所開發的新物業，獲得所有服務合同。此外，營業紀錄期間，按採購額計，華潤集團及華潤置地（連同各自的合營企業和聯營公司）亦屬於我們的五大供應商。詳情請參閱「業務—客戶」及「業務—供應商」。無法保證我們與華潤集團及華潤置地的所有服務合同可於到期後成功續簽。若我們未有續簽該等合同，我們未必可成功從其他來源取得替代合同以及時或按合理商業條款予以補足，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**品牌是我們的重要資產，影響市場對我們的認知。任何對「華潤」、「萬象城」、「萬象匯」或相關字號或商標的不當使用以及「華潤」、「萬象城」或「萬象匯」品牌形象惡化均可能對我們的業務產生不利影響。**

品牌是我們的重要資產。我們以「華潤」字號提供物業管理服務。我們主要以「萬象城」及「萬象匯」品牌提供商業運營及分租服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我

---

## 風險因素

---

們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。我們業務的成功很大程度取決於持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。

由於若干字號名稱，如「華潤」，由我們與華潤集團成員公司共享，如我們或該等實體或我們或彼等各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或其企業形象的行為，或出現與彼等有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等實體或人士而涉及監管調查或其他法律訴訟、不當或貪腐行為），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。

同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

我們相信我們的持續成功取決於保護、發展和利用該等品牌價值的能力。保護品牌（包括相關商標）可能需要耗費大量財務及營運資源。此外，我們為保護品牌而採取的措施未必能充分保障權利或阻止第三方侵犯或盜用商標。即使我們發現有侵犯或盜用商標的情況，我們亦未必能執行所有該等商標的權利。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。此外，隨著繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，這可能會限制我們以符合業務目標的方式利用我們的品牌。

**我們的業務運營和財務表現已經並且可能繼續受到COVID-19爆發的影響。**

自2020年初以來，全球越來越多的國家及地區，包括中國，都爆發了COVID-19，一種會引起呼吸系統疾病的高度傳染性疾病。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。疫情已對人民的生活及中國經濟產生不利影響，如湖北省尤其是武漢市。為應對COVID-19爆發，已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉辦公及公共地方、保持社交距離及強制隔離等，造成期內區域和國家經濟活動明顯減少。

疫情爆發對我們的供應商、分包商以及物業開發商及租戶等客戶均有影響。該等供應商、分包商及客戶營運可能因COVID-19爆發或對COVID-19的憂慮而導致的員工缺勤、隔離

---

## 風險因素

---

或其他旅遊或健康相關的限制所干擾。倘任何供應商、分包商及客戶受到影響，在維持財務能力以及履行與我們協議的責任（例如提供服務或付款責任）時可能遇到困難。倘彼等未能履行協議責任，或會對我們的業務及經營業績不利。為此，我們於2020年上半年加大了對應收賬款的收繳力度，並採取了線上支付的手段。我們也提升了供應商及分包商的管理，並在評估未來合作時，特別關注其在疫情期間的履約表現。然而，我們不保證有關應對措施會有效。

截至2020年6月30日止六個月，我們已就COVID-19而在一定期間內下調或豁免商業運營及物業管理服務有關的物業管理費及／或商業分租項目的租戶的租金，以減輕租戶的財政壓力。詳情請參閱「概要 — COVID-19的影響」。雖然我們在中國經營所在地的COVID-19情況有所改善，但COVID-19疫情的持續發展及其影響仍存在不確定性，我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。任何上述因素及我們無法控制的其他因素均可能不利於整體業務環境，導致我們開展業務的地區出現不確定因素，我們的業務以無法預測的方式遭受損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**我們未必能夠完全收回物業管理費、增值服務費、運營服務費及／或租金，因而可能導致貿易應收款項減值。**

就住宅物業管理服務分部而言，我們可能在自業主及住戶收回物業管理費及自物業開發商及住戶收回增值服務費方面遇到困難。另外，商業運營及物業管理服務分部方面，倘租戶的店面客流量減少或因任何其他因素而難於持續營運，我們可能在自業主及租戶收取物業管理費及運營服務費以及就商業分租業務而言自租戶收取物業管理費及／或租金方面遇到困難。我們力求透過多種收款措施收取逾期的服務費及租金，例如收取預付款項及保證金。然而，我們無法保證該等措施有效。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值虧損撥備分別為人民幣3.7百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣7.7百萬元。不能保證我們將來不會有壞賬。倘實際可收回性低於預期，我們可能需要計提貿易應收款項減值撥備，進而影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

## 風險因素

我們倚賴第三方分包商及服務供應商提供若干物業管理及其他服務，或會由於彼等提供客戶的服務不達標而承擔責任或成本超支。

我們將清潔及綠化等若干特定物業管理服務委託予第三方分包商。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銷售成本總額的18.9%、20.8%、21.8%及21.9%。同時，我們委聘其他服務供應商提供若干增值服務質量。我們可能無法如監督自身僱員一樣直接及有效監督我們分包商或服務供應商的服務。分包商可能採取有悖於我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。因此，我們可能與分包商或服務供應商發生糾紛，或可能須就其行動負責，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。我們或能夠自分包商或服務供應商收回我們因該分包商或服務供應商未根據我們與之訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，惟無法保證我們將能夠收回任何款項，或根本不能收回任何款項。我們與我們目前分包商及服務供應商的協議到期時，無法保證我們將能按我們可接受的條款及時覓得合適替代分包商，或完全無法覓得替代分包商。此外，倘我們的分包商或服務供應商無法維持穩定的團隊，或不能輕易獲得合資格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何分包商或服務供應商工作進度中斷均可能導致違反我們與客戶簽訂的合同。任何此等情況皆會對我們的服務質量、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於不可預計的成本、延誤、提早終止聘用或不理想的結果，我們與客戶的聘用未必能按預期獲利。

在就聘用提出方案時，我們會估計項目管理成本。我們相信該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關約定的成本增加或發生預期外的成本或延誤，包括由我們控制範圍以外的因素造成的延誤，均可能導致合同利潤減少或無利可圖，這將對我們的利潤率產生不利影響。

此外，由於大型項目涉及多次聘用或分多個階段，故存在客戶可能選擇不繼續委聘我們參與項目其他階段，或客戶可能取消或延遲其原本的經營計劃或其他計劃委聘的風險。該等終止、取消或延遲可能由與我們的工作產品或項目進度無關，而與客戶的業務或財務狀況或總體經濟狀況有關的因素引起。若合同終止或延遲，我們將損失相關收入。

我們亦進行若干大型業務，其部分報酬與我們的服務成果掛鉤。因此，倘該等合同並無為客戶創造可觀利益，則我們於當中的利潤率亦將受損。



---

## 風險因素

---

**我們可能無法協助商業運營服務的業主出租所有新開發物業及重續現有租約，及將購物中心準確定位。**

商業運營服務方面，我們向購物中心的單位提供招租服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶類別。此外，一旦現有在管物業的租約到期，我們可能無法協助業主以有利商業條款重續該等租約，或根本無法重續租約。即使我們設法續約，約定的租金或會因市場環境不利等市場原因減少。由於我們根據與相關業主的安排按預定比例的購物中心的運營收入或類似財務指標收取費用，倘我們未能按預期租金水平向租戶出租該等物業，甚至根本未能出租該等物業，或倘我們在管商業物業在開業時未能達到協議預期出租率或在其租期內保持協議的高出租率，我們的收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

同時，我們也協助業主定位他們的購物中心。我們致力於提高我們準確定位購物中心以及準確評估市場需求及競爭格局的能力。然而，這些努力未必會成功，繼而對我們的經營業績及財務狀況有不利影響。

**我們可能無法收回代表按酬金制所管理物業的業主及住戶作出的所有付款。**

我們購物中心物業管理服務的收入模式自2020年下半年起採用酬金制。當我們訂立合同按酬金制管理物業時，我們主要擔任業主代理。截至報告期末，倘購物中心的管理公司在我們財務部門累積的營運資金不足以應付該購物中心就安排有關物業的物業管理服務所產生及通過我們財務部門支付的開支，則差額確認為其他應收款項(或會減值)。釐定購物中心是否能代業主結清付款時須管理層作出估計。釐定是否有客觀證據表明代業主作出的付款出現信用虧損時須考慮多個指標。相關購物中心的財務表現可能會影響部分代業主支付的款項的可收回性。對於管理層認為在合理時間內未必能收回的餘額，我們撇銷為其他應收款項減值。

儘管管理層估計或相關假設乃根據目前可獲得的信息作出，倘出現新信息，則或須調整相關估計或假設。倘實際可收回性低於預期，或根據新信息我們以往的壞賬撥備不足，我們可能需要計提更多的壞賬撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

我們未來收購或投資其他公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃繼續評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互為補充的業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，無法保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，例如潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，我們未必能及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們在將收購業務與現有業務整合中可能面臨困難，特別是將區域物業管理的現有人力與我們可能收購的公司進行整合時。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引消費者至我們在管的購物中心的能力具有影響。

我們在管的購物中心一般由數家廣泛被認可的大型租戶作為主力店。倘該等主力店或其他主要租戶未能履行合同義務或終止營運，我們的購物中心的運營可能會受到不利影響。

由於存在因疫情（例如新冠肺炎的爆發）而產生之不確定因素及不理想的消費者信心水平、可替代零售選擇（如互聯網零售選擇）所帶來的競爭加劇，以及其商業模式所承受的其他形式的壓力，若干主力店及主要租戶的客流量可能會下降。隨著該等主力店及主要租戶的壓力增加，彼等經營商店及履行其對業主、我們及其外部借款方的義務的能力或會削弱，並可能會導致商店關閉或向業主要求修改租約。若我們來自商業運營服務費用因該等修改或終止而減少，修改或終止租約將可能對我們不利。

倘任何主力店或主要租戶關閉位於我們在管購物中心的商店，我們可能會在以具吸引力或相若的價格覓得新租戶以及出租該等空置主力店或主要租戶附近的空間方面遇到困難及延遲，或根本無法覓得新租戶及出租該等空間。此外，主力店或主要租戶關閉可能導致客流量減少，因而導致其他商店的銷售額下降。倘由於關閉主力店或主要租戶、不利的經濟狀況或其他原因導致於我們在管購物中心內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付其租金、服務費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法悉數收回及／或準時並不產生費用地執行我們作為服務供應商的權利以收回我們根據與該等訂約方的協議條款應付予我們的款項。

---

## 風險因素

---

**我們的商業分租服務未必能成功收回管理購物中心產生的成本。**

對於商業分租服務，我們通常不僅承擔與業主的租賃協議期間的租賃成本，亦可能承擔滿足運營及後續分租要求所產生的大筆翻新或裝修成本。我們通過向分租租戶收取租金及管理費賺取收入。倘我們通過分租模式賺取的購物中心收入不足以收回分租模式產生的成本，我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**我們所營運的移動應用程序的開發未必會按計劃進行，我們可能面臨涉及在該等移動應用程序上推廣銷售的產品及服務的糾紛所產生的責任。**

我們利用移動應用程序作為用戶獲取在線及線下服務的渠道，以增強客戶體驗和忠誠度以及我們的品牌知名度。詳情請參閱「業務 — 數字化及信息技術」。該等移動應用程序的未來發展取決於我們增強移動應用程序功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式和消費者喜好以吸引及迎合用戶的能力。概不保證用戶能通過移動應用程序獲取所需服務，或我們的用戶可能會對移動應用程序失去興趣，從而減少使用該等移動應用程序的頻率，甚至根本不再使用，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

由於我們與第三方合作並會在我們的移動應用程序平台為其產品及服務作展示，因此，根據相關中國法律法規，我們可能因展示有關產品或服務而須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗時。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關移動應用程序平台上展示的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。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應用程序平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**中國的電子商貿業務和免稅店的快速發展，可能對購物中心的運營有不利影響，因而損害我們商業運營及商業分租服務的盈利能力。**

隨著中國的電子商貿業務快速發展，消費者的購物習慣可能發生顯著變化。人們可能傾向於在線購物而非到訪購物中心。同時，免稅店的發展也會加劇零售市場對於客流量的競爭。前述均可能導致我們在管購物中心的客流量減少，進而對租戶的業務及財務狀況產

---

## 風 險 因 素

---

生不利影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店鋪。因此，倘發生該等不利變動，我們的商業運營及商業分租服務可能會受到影響，且我們可能無法維持過往的收入及溢利增長率，或保持盈利。

**我們受限於影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施，包括政府有關物業管理服務收費水平的指引。**

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。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監管部門監管及監督。例如，就我們於中國的經營而言，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費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。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[2014]2755號)，相關省級主管部門必須廢除所有與住宅物業有關的價格控制政策。雖然政府所施加的就物業管理費的價格管控可能會隨着時間繼續放寬，我們的物業管理費將繼續遵循適用的價格控制，直到實施該通知的當地法規通過。此外，倘我們提供物業管理服務的相關項目未能就物業管理費進行必要登記，或倘該等費用高於相關的政府指導價格，則我們可能會遭受相應的行政處罰。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 定價政策」。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，加上勞工及其他經營成本上漲，可能對我們的盈利產生負面影響。就按包乾制管理的物業而言，我們可能會遭遇利潤率下降。概不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擴大我們執行服務的範圍，我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。此外，由於我們的營運規模及範圍於營業紀錄期間有所擴大，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

---

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府持續出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並透過施加行業政策及其他經濟措施(如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資及稅項)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的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，因此限制了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。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能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住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。

**倘我們未能取得開展業務所需的政府批文、證書、許可或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。**

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可、證書及批文。未來，概不保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

**我們可能不時牽涉我們的營運導致的法律及其他糾紛及申索。**

我們可能不時牽涉與我們向其提供物業管理、商業營運及其他服務的物業開發商、業主、住戶或租戶之間的糾紛及被彼等提出申索。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與物業管理服務合同載有的規定服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方(包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商、造訪我們所管理物業時遭受傷害或損害的其他第三方)的糾紛及被彼等提出申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力

---

## 風 險 因 素

---

從我們的業務活動轉移至其他方面。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不利影響。

### **我們的住宅物業管理服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得。**

根據中國法律法規，住宅物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂前期物業管理服務合同。此外，中國法律法規亦規定中國政府及事業單位須通過公開招標以公共財政資金為政府大樓及公共設施等物業委聘物業管理公司。倘住宅物業開發商未遵守中國法律有關招投標的規定而簽訂前期物業管理服務合同，彼等或會被要求限期整改或被處以罰金。

截至2020年6月30日，我們與住宅物業開發商的少數前期物業管理服務合同未遵守中國法律法規規定的招投標程序以及當地相關部門的強制規定。截至2020年6月30日，前期物業管理協議的合同面積佔總在管建築面積不足2.0%，所產生的收入佔截至2020年6月30日止六個月的總收入不足0.4%。詳情請參閱「業務 — 服務合同 — 住宅物業管理服務合同 — 招標程序」。然而，該等前期物業管理服務合同可能被當地司法部門視情況判定為無效。如此，相關住宅物業開發商或須為所開發物業組織招投標篩選物業管理公司。倘我們未能中標，我們將無法繼續為相關項目提供物業管理服務，我們的收入及業務可能因此受到負面影響。

### **部分出租方未必就我們於中國的部分租賃物業提供相關物業權屬證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記。**

營業紀錄期間，我們的部分出租方未能提供位於中國的若干租賃物業有效業權證書。有關詳情，請參閱「業務 — 物業 — 租賃物業」。倘我們的出租方並非所有權人，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）均可能要求我們遷置我們的營業場所。倘我們的任何租賃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遷置產生額外的成本。

---

## 風險因素

---

營業紀錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理備案登記，有關詳情請參閱「業務 — 物業 — 租賃物業」。我們可能因未能完成租賃登記備案而遭受罰款，這會對我們的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留任以及我們能否吸引及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及關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，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。詳情請參閱「董事及高級管理人員」。此外，日後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，包括物業管理及商業運營人員。倘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，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，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。**

中國物業管理及商業運營服務市場競爭激烈且分散。我們的主要競爭對手包括中國的全國性及區域性物業管理公司及商業運營服務供應商。詳情請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽」。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。我們認為，我們在物業管理組合、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。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。無法向閣下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，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。

**在我們所管理物業的住戶、我們的僱員或其他人員發生意外或受傷，可能使我們承擔責任。**

我們的業務過程中，我們的住戶、僱員或是其他人員包括分包商工人、購物中心的租戶和顧客及寫字樓的辦公人員可能發生意外或受傷。例如，我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及養護服務。電梯及消防設施等的維修及養護服務涉及重型機械的操作，因此面臨工傷或事故風險。於營業紀錄期間及直至最後實際可

---

## 風險因素

---

行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之任何工傷事故或意外。然而，概不保證日後將不會發生可能對住戶、業主、我們的僱員或分包商造成財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。在此等情況下，發生該等風險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，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。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業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

**系統中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜用)可能導致我們的客戶減少使用我們的相關移動應用程序，並使我們面臨訴訟風險，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽。**

我們可能會偶爾遇到系統中斷、延遲或其他技術問題，導致我們相關移動應用程序及其服務不可用或難以訪問，並阻止我們及時回覆或向客戶提供產品或服務，或會降低相關應用程序的吸引力。倘我們無法繼續有效地升級系統及網絡基礎架構並採取其他措施來提高我們的系統效率，則可能會出現系統中斷或延遲，對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何移動應用程序的服務都面臨安全漏洞及身份盜用等安全風險。提供相關服務時，我們必須能夠通過公共網絡保障機密信息的傳輸。網絡安全的任何滲透或其他盜用或濫用個人信息的行為都可能導致我們業務的中斷，並使我們承受的成本、訴訟及其他責任增加，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽。

**我們於中國享有的優惠所得稅待遇及政府補貼可能會更改或終止。**

我們的若干中國附屬公司位於西部城市，如成都、重慶、西安、南寧及昆明，於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率，而中國的法定企業所得稅率為25%。詳情請參閱「財務資料—合併損益表的主要組成部分—所得稅」及本文件附錄一會計師報告附註11。同時，我們享有當地政府在業務運營方面的財務支持，作為業務發展的激勵。2017年、2018年及2019年與截至2020年6月30日止六個月，我們的政府補貼分別為人民幣16.3百萬元、人民幣



## 風險因素

15.3百萬元、人民幣41.4百萬元及人民幣34.4百萬元，分別佔同期溢利的4.2%、3.6%、11.3%及10.2%。於2020年上半年，我們也收到了有關COVID-19疫情的社保費用的減免。

我們無法向閣下保證，稅收優惠政策或政府補貼不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠待遇或政府補貼不會終止。倘優惠稅收待遇或政府補貼發生任何變動或終止，稅務費用或其他相關稅項負債的增加或我們其他收入的減少可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們於營業紀錄期間錄得淨流動負債並於截至2020年6月30日止六個月從經營活動錄得負現金流量淨額，且我們可能因此面臨流動性風險。**

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日分別錄得流動負債淨額人民幣284.9百萬元、人民幣325.2百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣96.3百萬元。同時，截至2020年6月30日止六個月，我們從經營活動錄得負現金流量淨額人民幣256.9百萬元。詳情請參閱「財務資料—流動負債淨值」及「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。日後，我們無法保證不會繼續出現流動負債淨額狀況或產生經營活動所得負現金流量淨額，可能使我們面臨流動性風險。我們未來的流動性及作出經營及業務擴張所需額外資本投資的能力將主要取決於我們維持足夠經營活動所得現金及獲得外部融資的能力。倘我們繼續出現流動負債淨額或產生經營活動所得負現金流量淨額，則我們業務經營的營運資金可能受到限制。倘我們未產生足夠的正經營現金流量，或未獲得額外融資以滿足我們的營運資金需求，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

**我們或需額外資金用於運營和未來收購，而未必可以按我們可接受的條款獲得資金甚至無法獲得資金。倘若我們未能籌集資金，則投資我們的價值或會受到負面影響。**

為就我們未來的發展計劃提供資金，包括通過收購或投資其他物業管理及商業運營服務供應商實現業務及運營模式組合多元化，我們需要取得額外資金為我們未來的資本支出提供資金。我們無法向閣下保證我們可以按可接納的條款或及時獲得資金，或甚至根本無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源不足以為資本開支及發展計劃提供資金，我們或須向第三方尋求額外融資，包括銀行、合營夥伴及其他策略投資者。我們亦可能考慮透過發行新股份籌資，這可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能不得不延遲擴展計劃，或縮減或放棄該等計劃，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成重大不利影響。

## 風險因素

**我們可能無法收回遞延稅項資產。**

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣12.8百萬元、人民幣10.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣6.4百萬元。應用會計政策時，我們的管理層須對若干資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設未能隨時可從其他資料來源獲取。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。因此，實際結果或會有別於該等會計估計。

基於我們的會計政策，當我們的管理層認為將來可能出現應課稅利潤而因此可使用暫時差異或稅項虧損，我們會確認有關若干暫時差異或稅項虧損的遞延稅項資產。暫時差異或稅項虧損的實際使用效果或會有差異。倘我們的表現出現重大不利變動，則部分或全部相關遞延稅項資產可能需要核銷並計入收益表，從而對我們的財務狀況造成不利影響。此外，遞延稅項資產的使用率在很大程度上取決於我們的管理層對未來是否有足夠利潤或應課稅暫時差異可用所作出的判斷。

**倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響。**

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的品牌、商業名稱及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商業名稱或商標的行為，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轉變，我們可能涉及重大風險。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加強我們的知識產權，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，我們獲華潤集團與華潤置地授權使用其多個商標，開展我們的業務。詳情請參閱「業務—知識產權」。倘相關許可人不再向我們授权使用該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰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，倘第三方未經授权使用該等商標，我們亦會面臨風險。

---

## 風險因素

---

**第三方堅稱或聲稱我們侵犯其知識產權，可能會阻礙或影響我們的業務。**

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱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任何申索或法律程序，不論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力分散。倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，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，不論我們勝訴與否，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。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

**我們的保險未必能充分涵蓋甚至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，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險，以涵蓋我們在業務營運過程中所招致的潛在責任。詳情請參閱「業務 — 保險」。概不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產生的損害、責任或損失。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(即使有關客戶投訴或屬不值一提或無理取鬧)的不利影響。**

我們的客戶可能會就我們的服務對我們提出投訴或申索。住宅物業管理服務方面，我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他增值服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使生活在我們管理的相同物業中，該等業主及住戶來自不同背景，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。同時，就我們的商業運營及物業管理服務，購物中心的租戶及顧客可能也會就我們服務的質量投訴我們。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主、住戶、租戶及顧客群體的不同期待之間取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質量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、住戶、租戶及顧客的期待及需求均可以及時有效的方式得到滿足。概

---

## 風險因素

---

不保證我們所管理物業的若干業主、住戶、租戶及顧客及／或該等群體不會有超出我們在一般業務過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主、住戶、租戶及顧客不會為迫使我們滿足該等需求而試圖以超出我們控制範圍的方式（例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，對我們的業務及聲譽造成不利影響。

營業紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無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，概不保證我們日後將不會收到可能會嚴重影響我們業務及聲譽的客戶投訴（即使有關投訴屬不值一提或無理取鬧）。

**負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們所營運的移動應用程序上推廣銷售的產品及服務的負面數據）或會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。**

關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們所營運的移動應用程序上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發貼及其他媒體來源關於我們管理的物業、該等移動應用程序所供應產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，概不保證日後不會出現其他類別的負面報道。此外，我們所營運的移動應用程序上的業務夥伴（例如第三方服務供應商）亦可能因多種原因（例如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務夥伴的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對彼等在我們所營運的移動應用程序上的有關產品或服務的供應造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務供應商的其他移動應用程序的負面報道可能會不時出現，並引起客戶對通過我們所營運的移動應用程序提供的產品及服務失去信心。任何該等負面報道（不論是否屬實）可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

**我們未必能夠及時發現並預防僱員或第三方的詐騙或其他不當行為。**

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的處罰以及可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的

---

## 風 險 因 素

---

信息系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規事宜。然而，該等系統及程序未必能及時發現或完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效，因此可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

**未能保障客戶的個人資料或不遵守數據保密及保障法規，會損害我們的聲譽，且會打擊客戶使用我們的服務，會對我們的經營業績有重大影響。**

在我們的日常業務過程中，我們收集、存儲及處理客戶的個人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。由於僱員錯誤、失職、系統錯誤或漏洞或其他原因，我們的安全措施可能遭破壞。外部人士亦可能試圖欺詐誘使僱員披露敏感資料，以獲取對我們數據或客戶數據的訪問權限。雖然我們已採取措施保護我們可以訪問的機密信息，但有關安全措施仍可能遭破壞。因為破壞或獲得對未授權系統訪問的技術日新月異，且通常只有在入侵目標後才會被識別，故我們未必能識別該等技術或實施充足的預防措施。任何意外或故意的安全漏洞或對我們平台的其他未經授權的訪問均可能導致客戶機密信息被盜用及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔與信息丟失有關的責任、面臨耗時且昂貴的訴訟及負面報導。

中國有關網絡安全的法律法規相對較新且不斷發展，其解釋及執行存在不確定性，中國政府部門日後亦可能會頒佈監管該領域的新法律法規，導致遵守該等法規的成本高昂。此外，公眾對我們有關收集、使用、披露個人信息或其他隱私事宜有任何疑慮，即使並無事實依據，亦可能會損害我們的聲譽，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件對我們在管物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。**

我們在管物業的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害及蓄意或無意行為。倘為地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（例如火災）造成的破壞，則破壞範圍可能較廣。我們有時或須分配額外資源以協助警方及其他政府機關調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務的提供方，我們被視為有責任整修公共區域及協助調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們或須先以自有資源補足差額，其後再向業主或開發商收回不足資金部分。然而，我們向彼等收取有關費用時可能面臨困難。倘我們的努力未

---

## 風險因素

---

能成功，我們的業務、財務狀況或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而增大。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於營業紀錄期間及直至最後實際可行日期並無受到任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件的重大影響，但我們繼續承受有關風險，倘未能管控有關風險，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**發生自然災害、廣泛的衛生疫情或其他爆發可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。**

我們的業務可能會受到諸如暴風雪、地震、火災或水災等自然災害、爆發廣泛的衛生疫情或流行病(包括COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS)或戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷等其他事件的重大不利影響。詳情請參閱「我們的業務運營和財務表現已經並且可能繼續受到COVID-19爆發的影響」。在中國或其他地方發生此類災難或爆發長期的疫情或其他不利的公共衛生事件發展，可能會嚴重擾亂我們的業務及營運。此類事件亦可能會嚴重影響我們的行業，並導致我們或我們業務夥伴暫時關閉我們營運使用的設施，這將嚴重擾亂我們的營運，並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘若我們或我們業務夥伴的任何僱員疑似患有任何傳染性疾病，由於我們或我們業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員或對我們營運使用的設施進行消毒，則我們的業務可能會中斷。此外，由於自然災害、衛生疫情或其他爆發對全球或中國經濟造成普遍影響，故我們的收入和盈利能力可能會大幅減少。倘若我們的客戶受到該等自然災害、衛生疫情或其他爆發的影響，則我們的營運亦可能受到嚴重中斷。

### 有關在中國開展業務的風險

**中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變化可能影響我們的業務及前景。**

營業紀錄期間，我們的全部收入來自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景極大程度上取決於中國經濟、政治及法律發展。中國經濟在許多方面不同於發達國家的經濟，其中包括政府參與程度、投資控制、經濟發展水平、增長率、外匯控制以及資源分配。

---

## 風險因素

---

儘管四十多年來中國從計劃經濟轉向市場經濟，中國政府仍擁有絕大部分生產性資產。中國政府亦通過分配資源、外幣債務償還管控、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠，對中國經濟增長施加重大控制。近年來，中國政府已採取措施，強調在經濟改革中利用市場力量、降低國有生產性資產和在商界企業建立健全的公司治理機制。我們未必能在所有情況下利用該等措施，且在部分情況下我們可能受不利影響。

### **政府對貨幣兌換或跨境匯款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入或匯出中國實施管制。營業紀錄期間，我們的所有收入均以人民幣計值。根據我們目前的結構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣的短缺可能限制中國附屬公司向我們支付股息或作出其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務(如有)的能力。倘外匯或跨境匯款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，則我們未必能向股東支付外幣股息。

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。根據現有的中國外匯法規，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，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯入或匯出中國以支付資本支出(例如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府部門的批准。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透過債務或股權融資(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。**

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。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元、港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、收入、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司應付我們的

---

## 風 險 因 素

---

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。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會進一步宣佈匯率系統的變動，概不保證人民幣兌美元、港元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

**中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響。**

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。嚴峻的通貨膨脹若沒有中國政府的緩解政策可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們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延緩及對我們服務的需求減少。

**根據中國法律，閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收入繳納中國所得稅。**

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在管轄區之間規定的不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業(在中國沒有營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關)投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收入若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協定或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，對於外國個人投資者(非中國居民)取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收入，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收入是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收入或我們支付給他們的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地管轄區與中國簽署稅收協定或安排的股東可能不符合資格享受相關稅收協定或安排的福利。



---

## 風險因素

---

**中國法律制度的不確定因素可能會對我們產生不利影響，並可能限制 閣下可獲得的法律保障。**

中國法律制度具有固有的不確定性，且其可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務均在中國開展，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。

中國政府在制定涉及經濟事務和事宜的法律法規方面(例如公司組織和管治、外商投資、商務、稅務和交易)已取得重大進展。然而，許多該等法律法規相對較新，且由於公佈的裁決數量有限，其實施和解釋存在不確定性，亦未必與其他司法權區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在若干程度上乃基於具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反該等政策和規則一段時間後，才知悉已違反該等政策和規則。此外，根據該等法律、法規和規則， 閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟或非常耗時，可能招致龐大成本，並會分散資源和管理層注意力。

**可能難以對我們、居住於中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或執行國外判決。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產位於中國且大部分董事及高級管理層居於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。此外，中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂立互相承認及執行法院判決的協議。因此，在中國承認及執行任何其他司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

**中國的法規對境外投資者收購若干中國公司訂立更複雜的程序，會使我們通過在中國進行收購而增長存在一定難度。**

中國的若干法律法規(包括併購規定、《反壟斷法》及商務部在2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「安全

---

## 風 險 因 素

---

審查規定))就對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和規定。該等程序和規定包括在若干情況下，外國投資者為控制中國境內企業而進行任何交易前須知會商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司前，須取得商務部批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合同安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施或會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合同安排成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部分業務增長。遵守相關法規的要求完成相關交易可能相當耗時，且獲取任何所需批准的手續(包括商務部的批准)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

**中國有關境外持股公司對中國企業貸款或直接投資的規範，可能會拖延甚至阻止運用[編纂] [編纂]對我們中國付款公司貸款或增加注資。**

作為我們中國附屬公司的境外控股公司，我們需向中國附屬公司提供貸款，或需向我們的中國附屬公司作出額外注資。向我們中國附屬公司作出的任何貸款受中國法律、法規及外匯貸款登記規限。例如，我們向中國附屬公司用於資助彼等活動的貸款不得超過法定限額，且須在國家外匯管理局、其當地分局或合資格銀行登記。我們亦可決定以注資的方式資助我們的中國附屬公司。有關注資須向國家工商總局或其當地分局登記，並於中國商務部或當地分局備案。我們概無法保證對於向中國附屬公司提供的未來貸款或注資，我們能夠及時完成有關政府登記或備案，甚至根本無法完成有關登記或備案。倘我們未能辦妥備案或取得有關登記、批准或備案，則可能對我們使用[編纂][編纂]及向中國營運出資的能力有不利影響，從而可能對我們的流動資金及擴展業務的能力有重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 與分拆[編纂]及[編纂]有關的風險

閣下將面臨實時重大攤薄，且日後可能面臨進一步攤薄。

由於股份[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份有形賬面淨值，[編纂]股份買家的將遭受實時攤薄。此外，倘我們日後發行額外股份，[編纂]股份買家可能面臨股權進一步攤薄。

股份並無現有公開市場，其流通量和市價可能會有波動。

於[編纂]完成前，我們的股份並無公開市場。概不能保證[編纂]完成後股份一定會形成並維持一個活躍的交易市場。[編纂]將由本公司與[編纂]（本身及代表[編纂]）協議釐定，而該價格未必反映[編纂]完成後的股份市價。股份市價可能於[編纂]完成後隨時低於[編纂]。

股份成交價及流通性或會波動而導致 閣下大量損失。

股份成交價及成交量或會波動，且可廣泛因應我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國及全球其他地方證券市場的整體市況）而波動。具體而言，業務營運主要位於中國但其證券於香港上市的其他公司的表現及市價波動或影響我們股份的價格及成交量波動。大量中國公司於香港上市證券，部分公司經歷大幅波動，包括[編纂]後股價大幅下跌。該等公司的證券於發售時或之後的成交表現可影響所有投資者對在香港上市的中國公司的觀感，因而影響我們股份的成交表現。該等廣泛的市場及行業因素可大大影響我們股份的市價及波動，而不論我們的實際營運表現。

我們的股份日後在公開市場大量出售或預期大量出售可能對我們股份當時的市價和我們日後籌集額外資金的能力有重大不利影響。

我們股份的市價可能因股份或與股份相關的其他證券日後在公開市場大量出售而下跌。發行新股份或與股份相關的其他證券，或預期發生上述出售或發行事宜，亦可能導致股份市價下跌。日後大量出售或預期大量出售我們的股份亦會對我們股份當時的市價和我們將來按有利價格適時籌集資金的能力有重大不利影響。股東的持股比例可能因基於任何原因發行或出售額外證券而被攤薄。

---

## 風 險 因 素

---

控股股東可能對本公司擁有重大影響力，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，控股股東已經並將繼續保持對本公司已發行股本權益的重大影響力。詳情請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大公司行動)擁有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則可能剝奪其他股東提升或保護其利益的機會。

我們日後可能不會就股份宣派股息。

於2020年6月，本公司向控股股東華潤置地宣派的股息為人民幣434.8百萬元，預期在[編纂]前支付。[編纂]後，向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。詳情請參閱「財務資料—股息政策」。無法保證於日後任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。過往的股息政策並不代表我們日後的股息政策。

不保證從各獨立第三方來源取得的若干事實、預測及其他統計數字(包括本文件所載行業專家報告)的準確性或完整性。

本文件，尤其是「業務」及「行業概覽」章節，載有關於物業管理及商業運營市場的資料和統計數字。有關資料及統計數字源自我們委託編製的第三方報告及公開來源。我們認為，資源來源適當，而我們在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎措施。然而，我們不能保證有關來源資料的質素或可靠性。我們、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的其他各方並無獨立核實有關資料，亦無就其準確性發表聲明。有關資料的收集方法可能有缺陷或無效，或發佈的資料與市場實踐存在差異，可能導致本文件所載的統計數字不正確或不可與就其他經濟體編製的統計數字比較。因此，閣下不應過分依賴有關資料。此外，我們無法向閣下保證有關資料按照與其他章節呈列的同類統計字相同的基礎或準確度陳述或編製。閣下應審慎考慮權衡有關資料或統計數字。

---

## 風 險 因 素

---

閣下須細閱整份文件，不應依賴新聞文章或其他媒體所載有關我們、分拆[編纂]及[編纂]的任何資料。

我們強烈提醒 閣下不應依賴新聞文章或其他媒體所載有關我們、分拆[編纂]及[編纂]的任何資料。本文件出版前後，或會有關於我們、分拆[編纂]及[編纂]的新聞或其他媒體報道。新聞及其他媒體報道可能引述本文件未包含或不正確的若干資料。我們並無授權任何未授權新聞及其他媒體報道所載有關資料的發佈。因此，我們不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明，亦不就當中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們明確否認媒體報導的任何與本文件內容不一致或相衝突的資料。因此，決定是否購買[編纂]時，有意投資者應僅依賴本文件所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。

於本文件所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素影響。

本文件載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法連同彼等的假設以及目前可得的資料。本文件中使用的「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「擬」、「將會」、「可能」、「計劃」、「考慮」、「預計」、「尋求」、「應該」、「可」、「會」、「持續」等詞彙及其他及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則規定的持續披露責任或香港聯交所的其他規定，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

由於開曼群島法律給予少數股東的保障與根據香港法例或其他司法權區法律給予的保障可能不同，投資者可能難以行使其根據開曼群島法律所擁有的股東權利。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律

---

## 風 險 因 素

---

與香港或投資者可能位處的其他司法權區的相關法律可能不同。因此，少數股東未必能享有香港或其他司法權區的法律賦予的相同權利。詳情請參閱「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 開曼群島公司法概要及稅務」。

由於[編纂]的定價與交易有時差，當開始買賣時[編纂]的價格或會低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後，惟無論如何不得遲於[編纂]。然而，我們的股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於香港聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或以其他方式買賣我們的股份。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]至[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。