

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下跌，閣下可能損失全部或部份投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部份風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長以及收購及投資其他公司來擴大我們的業務。我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，而我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增加至2018年的人民幣331.3百萬元，並進一步增加至2019年人民幣454.9百萬元。

我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業（包括由佳源地產品牌及第三方物業開發商開發的物業）數量來繼續拓展業務。請參閱「業務－業務戰略－通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，但我們無法保證有關評估及預測屬準確。我們亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部份因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化
- 中國的個人可支配收入的變化；

風險因素

- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們項目中物業開發商、業主及住戶的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場的能力，尤其我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地實現我們的未來增長。倘我們無法實現我們的未來增長，我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。例如，於2019年底首先於中國湖北省武漢市發現的新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發，中國的經濟活動因此有所減少，預期這會影響我們訂立新物業服務協議或收購新目標公司的能力。請參閱「一 於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。」

隨著我們將業務經營擴張至新的地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。由於我們於往績記錄期的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用的地方法規，例如在管物業的消防及安全系統，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

風險因素

於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或我們無法控制的其他因素可能會對我們現時業務經營或計劃進行業務經營的地區的經濟、基礎設施及民生構成重大不利影響。具體而言，鑑於地理位置因素，部份地區容易出現水災、地震、沙暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障，以及可能發生戰爭、恐怖襲擊或埃博拉、非典型肺炎(SARS)、H1N1、H5N1、H7N9等流行病。

臨近2019年底，一種傳染性極高的新型冠狀病毒在中國發現並迅速傳播。世界衛生組織（或世衛組織）隨後將其命名為COVID-19（新冠肺炎）。世衛組織正在密切監測和評估形勢。2020年1月30日，世衛組織宣佈新冠肺炎疫情為國際公共衛生緊急事件（或PHEIC）。2020年3月，世衛組織將新冠肺炎疫情定性為一場大流行。截至本文件日期，新冠肺炎大流行已蔓延至全球220多個國家和地區，死亡人數和感染病例數持續上升。許多國家採取了前所未有的措施來阻止新冠肺炎大流行的蔓延，包括嚴格的封城和出行禁令。我們有土地儲備和業務的幾大中國城市一直處於封城狀態，並實施了出行限制，力圖遏制新冠肺炎大流行的蔓延。

根據中國國家統計局（或國家統計局）於2020年4月17日公佈的數據，2020年第一季度中國的國內生產總值較2019年第一季度縮水6.8%。因此，中國的失業率可能會上升，且我們客戶的財務狀況也會惡化。我們無法向閣下保證，由於經濟低迷，我們在管物業的業主或住戶能夠及時支付物業管理費；我們亦無法向閣下保證，彼等對各類增值服務的需求會跟我們預期一樣高。我們客戶支付能力以及對我們服務需求的下降均可能對我們的業務運營造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證，我們的業務經營能夠恢復到在不出現大流行的情況下我們計劃的水平。我們亦無法向閣下保證，我們將能夠有效應對新冠肺炎大流行的影響，這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

我們的未來收購不一定會成功。

為擴大我們的業務規模，增加在管建築面積以及進軍新市場，我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業服務企業及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。

即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的業務擴張或優化目標、收益或增加收入的機會；
- 如果收購公司存在債務及負債，盡職調查過程中可能未能全部披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂]%（或[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因為我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用[編纂]所得款項。

此外，倘我們無法從我們的收購中獲得預期收益，我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

風險因素

我們的大部份業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部份業務集中於長江三角洲地區。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於長江三角洲地區的在管物業總建築面積分別約為12.9百萬平方米、17.8百萬平方米及22.0百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期所管理物業總建築面積的92.1%、92.6%及84.3%，以及分別佔我們於2017年、2018年及2019年來自覆蓋長江三角洲地區物業的物業管理服務總收入的95.5%、93.3%及94.0%。由於業務集中，該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴長江三角洲地區的以下發展因素，其中大部份因素並非我們所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及房地產開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 我們與在該地區經營的其他物業服務企業競爭的能力。

我們的收入主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期，我們大部份收益主要來自包干制物業管理服務，其中我們以預先確定的每平方米每月價格收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業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。我們於整個相關合同期內將我們向業主、居民或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益，並於合同期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為服務成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按包干制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策及會計估計與判斷」。

風險因素

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向業主、居民或物業開發商收取額外付款以補足差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就八項、七項及六項物業分別產生虧損合共人民幣1.9百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.7百萬元，該等物業於2017年、2018年及2019年按包干制進行管理。於2017年、2018年及2019年，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣17.6百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣14.8百萬元，分別約佔我們同期總收入的8.4%、1.2%及3.3%。

為避免該等虧損，我們可以嘗試增加物業管理費或縮減物業管理成本。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的措施（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的措施可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主、居民及物業開發商向我們支付物業管理費，或甚至保留我們作為其物業管理服務供應商的意願，進而對我們的經營業績及財務狀況進一步造成負面影響。

我們的大部份收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務。

於往績記錄期，我們的絕大部份物業管理服務合同涉及由佳源地產品牌開發的物業。於2017年、2018年及2019年，來自該等物業的收入分別約佔我們物業管理服務總收入的96.3%、90.8%及74.4%。

於往績記錄期，我們對佳源地產品牌所開發物業的中標率為超過95.0%。於往績記錄期，我們管理佳源地產品牌開發的大多數物業，使我們能夠把握其增長勢頭。然而，我們無法控制佳源地產品牌的管理策略，也無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。如果佳源地產品牌的物業開發業務受到嚴重不利發展影響，我們的業務可能會受影響。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而及時或以有利條款彌補差額。我們亦不能保證能夠與佳源地產品牌續簽我們所有的物業管理服務合同，或就佳源地產品牌的新開發物業訂立該等合同。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同。

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合同。物業服務企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業服務企業的經營歷史。我們的工作可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變化、政府法規的發展以及物業管理行業的供求變化。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合同，或以任何條款取得任何新訂物業管理服務合同。

我們通常於物業開發後期與房地產開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證，我們將能持續成功取得前期物業管理服務合同。此外，此類合同具有過渡性質，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。前期物業管理服務合同通常於業主委員會成立且決定訂立新物業管理服務合同時到期。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。此外，我們無法向閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約或不會於屆滿前因某些原因而終止。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其他物業管理服務合同，或以任何條款訂立替代物業管理服務合同。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。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

我們的物業管理服務協議可能未經招投標程序而獲得。

根據中國法律法規，房地產開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業初步物業管理服務協議，倘於簽訂初步物業管理服務協議時未採用招投標程序，則可能會受到罰款和處罰。

風險因素

截至2019年12月31日，我們已簽訂數量有限的初步物業管理服務協議，但未按照中國法律法規和有關地方政府的強制性要求進行招投標。經董事證實，這些協議未經招投標程序的原因不在我們自身，而在於相關房地產開發商。據中國法律顧問告知，中國沒有具體的法律法規對物業管理公司在獲得初步物業管理服務協議時未進行招投標的行為規定行政處罰。但是，我們無法保證將來不會對我們過往或未來未經招投標的物業管理服務協議施加該等處罰，亦無法保證這些協議不會因為未經招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的增值服務可能無法按計劃增長。

我們計劃通過擴大服務範圍和客戶群，為房地產開發商和業主提供更多增值服務。有關我們增值服務的詳情，請參閱「業務－非業主增值服務」及「業務－社區增值服務」。但是，我們無法保證能按計劃發展這類業務，產生的相關成本亦可能無法收回。我們需要招聘有相關經驗的合格員工，為業主和非業主提供更多增值服務。由於市場競爭激烈，我們無法保證能夠招聘足夠數量的合格員工來支持我們的增長計劃。此外，增值服務的發展還有賴於我們進一步挖掘與房地產開發商和業主之間現有關係的能力，這就要求我們能夠發現其需求，以便推出符合其需求的服務。我們無法保證能夠成功準確地發現客戶需求，並推出符合該等需求的服務。倘我們無法通過增值服務吸引現有或新的房地產開發商和業主，我們的經營業績、財務狀況和業務前景可能會遭受重大不利影響。

人工成本、分包成本及[編纂]開支上升可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年及2019年，我們的人工成本分別佔我們服務成本總額的74.4%、72.0%及75.1%。同期，分包成本分別佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%及9.8%。我們因多種影響因素面臨人工成本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，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

風險因素

- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須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，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們實施該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

股份[編纂]的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數），其中約[編纂]港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除。於往績記錄期，概無[編纂]開支計入預付款項或於合併全面收益表中扣除。我們預計該等開支可能會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們或會因未能代部份員工註冊及／或足額繳納社會保險及住房公積金而遭受罰款。

於往績記錄期，我們沒有為部份員工註冊及／或足額繳納社保及住房公積金的主要原因是，部份員工拒絕繳納社保及住房公積金。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

據中國法律顧問告知，中國有關部門可能會要求我們在規定的截止日期前繳納欠繳社保，同時每拖欠一天我們可能須支付相當於欠繳金額0.05%的滯納金。如我們未繳納滯納金，還可能被處以欠繳金額一至三倍的罰款。中國法律顧問還告知，根據中國相關法律法規，我們或被責令在規定的時間內繳納欠繳的住房公積金，倘我們未支付相關款項，則可能遭受罰款、處罰、訴訟及強制執行。倘相關政府機構因我們過往或

風險因素

未來未能代員工開立賬戶並足額繳納社保和住房公積金而行使上述強制執行權，我們的經營業績和財務狀況或會遭受重大不利影響。請參閱「業務－法律程序及合規－合規」。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主或住戶（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收款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取率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貿易款項減值準備分別為人民幣8.4百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣20.6百萬元。我們於2017年、2018年以及2019年的物業管理費收取率（按某一期間實際收取的物業管理服務費佔同一期間物業管理服務總收入的百分比計算）分別為90.2%、95.1%及86.3%。於2017年、2018年及2019年，我們的關聯方應收貿易款項周轉日數分別為210日、112日及89日，而獨立第三方的應收貿易款項周轉日數分別為57日、75日及88日。請參閱「財務資料－選定財務狀況表項目－應收貿易款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件附錄一會計師報告的附註22及附註3.1.2。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，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。

物業開發商、第三方業主或住戶的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

由於我們並未向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們可能會受到行政處罰。

根據適用的中國法律及法規，必須在房屋管理部門登記租賃協議。截至2019年12月31日，我們尚未根據中國法律規定在當地房屋管理部門登記所有四個租賃物業的租賃協議，主要是由於房東未能配合我們登記相關租賃協議，此情況並非我們所能控制。中國法律顧問已告知我們，我們可能會被主管部門責令整改，如果我們不能在規定的時間內整改，可能會被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

風險因素

截至最後實際可行日期，我們並未收到任何來自監管機構的涉及由於我們未能備案上述租賃協議而可能導致的行政處罰或強制措施的通知。我們的中國法律顧問亦已告知我們，未能登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性。若第三方就我們的租賃提出質疑，我們計劃在附近尋找替代物業並搬遷。我們可能會產生額外的搬遷成本，並且無法向您保證我們將能夠及時或有效地找到替代物業。

我們可能需要額外的現金資源來支持我們的持續增長，這可能需要額外的資金。

我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股本權益可能會遭攤薄。另外，如我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。如我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管於往績記錄期我們的收入和利潤增長迅速，但我們無法向閣下保證未來我們能夠保持同樣的增速。對未來業務增長的估計和計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證這些預測始終正確。我們的擴張計劃還可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均可支配收入的變化、房地產市場和物業管理市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供需情況變化，以及能否為我們的擴張行動物色到合適而熟練的物業管理人員和第三方服務供應商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其對我們業務經營的歷史影響難以作為我們未來業務擴張和經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，我們的盈利能力部份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。概不保證我們日後將能夠如同往績記錄期一般持續增加我們物業管理服務合同數目或在管總建築面積，

風險因素

亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。上述我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的財務表現（業務經營除外）產生重大不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括垃圾清潔、園藝、電梯及消防系統維修服務。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別約為人民幣14.4百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣33.9百萬元，分別約佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%及9.8%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會導致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或以任何條款重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同違約。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。

業務過程中或會發生意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的申索）。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或調整我們的業務模式。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會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及保養服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、分包商、住戶或其

風險因素

他人的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或實施安全措施而中斷，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。

我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭格局－概況及競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業服務企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，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。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、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。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。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部份有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。]我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。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。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此受到重大不利影響。

風險因素

遞延所得稅資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得遞延所得稅資產人民幣3.6百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣11.3百萬元。我們運用（其中包括）歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃戰略等重大判斷及估計，定期評估遞延所得稅資產變現的可能性。具體而言，遞延所得稅資產僅在日後有應課稅利潤可能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消極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所得稅資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們於2017年錄得負經營活動現金流量及截至2017年12月31日錄得流動負債淨額，令我們面臨流動性風險

我們於2017年錄得負經營現金流量約為人民幣3.4百萬元，主要由於貿易及其他應付款主要因我們業務增長及應付關聯方款項而增加。有關進一步討論，請參閱「一選定財務狀況表項目－其他應收款項」。該等現金流出未必總能以我們的物業管理服務及其他服務以及銀行貸款所得款項全額抵銷。因此，我們可能會於某一期間錄得現金流出淨額。儘管我們力求有效管理我們的營運資金，但我們概無法保證我們將能夠匹配現金流入與付款義務及其他現金流出的時間及金額。

於往績記錄期，我們主要依賴於經營所得內部資源（包括物業管理服務及其他服務所得款項）。由於可能出現負經營現金流量，我們可能需要獲得足夠的額外融資，以滿足資金需求及義務，並支持我們的業務經營或擴張計劃。若我們的業務經營無法產生足夠的現金流量或我們無法以其他方式獲得足夠的外部資金以滿足業務所需，則我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響，且我們可能無法擴大業務。我們概無法保證我們將會從其他來源獲得足夠的現金來以滿足業務經營所需。若我們訴諸其他融資活動，我們將產生額外融資成本，且我們概無法保證我們能夠以可接受的條件獲得融資或根本無法獲得融資。相關限制或會削弱我們的競爭力，增加我們的風險並使我們易於受到不利經濟及行業狀況的影響，而這或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金淨額」。

風險因素

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。因此，我們記錄了截至2017年12月31日的流動負債淨額狀況，這可能使我們面臨流動性風險。請參閱本文件中的「財務資料－流動資產和流動負債」。另外，有關詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附注25。我們無法向您保證將來不會產生流動負債淨額。我們未來的流動性、貿易及其他應付款項支付以及債務融資償還將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。如果我們無法維持足夠的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及居民收回所有款項。

於2017年、2018年及2019年，我們按酬金制的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務總收入的0.2%、0.3%及0.4%。於酬金制的基礎下，我們主要擔當業主代理的角色，協助業主及居民協調及監督不同物業管理服務的服務供應商。我們須就管理處是否有能力代表住戶結算付款作出管理估計。我們在估算來自應收款項的未來現金流量時，考慮多項指標後釐定是否有客觀證明需就應收業主及居民款項作出減值虧損，該等指標包括（其中包括）其後結付情況、過往銷賬經驗及住戶管理費的收回率。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑑於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，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。

我們可能無法收取我們代表業主和住戶支付的水費、電費和取暖費。

根據我們的公用事業收費服務，我們代表若干住宅小區的業主和住戶支付水費、電費和取暖費。中國北部地區的居住社區產生的供暖費用不同於寒冷季節的電費，在寒冷季節，中央供暖作為國家基礎設施的一部份按地域開啟。我們為業主和住戶免費預付水電費。但是，我們無法向您保證業主和住戶會及時足額或是否會向我們支付我們代表他們預付的公用事業費用，這可能會對我們的流動資金狀況和經營業績產生不利影響。

風險因素

信息技術系統中斷風險及安全風險、未能升級管理系統以及與第三方在線支付平台有關的風險可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能耗資巨大。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失。我們的業務及經營業績可能因此面臨不利影響。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（如微信及支付寶）進行在線支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。

我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部份責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；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的交易手續費。

未能保護客戶的機密信息及防範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。

我們通過我們的一站式服務平台收集、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。我們的安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。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獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施仍可能被破壞。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術不斷升級，並且通常不

風險因素

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採取充分的預防措施。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資料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影響。

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，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到體規則的約束。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》就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作出了專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，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。倘若由於第三方行為、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。

我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，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共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。地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害可能造成巨大損失。有時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。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向業主或居民收回有關差額。倘我們未能成功收回相關款項，我們的業務、財

風險因素

務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域（例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室）可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及流行病（如嚴重急性呼吸道綜合徵）。

隨著我們業務增長及地區覆蓋範圍的擴大，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、流行病及住戶的蓄意或無意行為等原因而導致大量物業損毀的風險。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

可能不時出現關於我們、股東及聯屬人士、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台（如微信及微博）上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因（如客戶對其服務質量的投訴）而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理和我們業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、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。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘客戶將項目分包給我們進行物業管理構成違規行為，該合同可能會被視為無效，可能會導致我們須作出賠償並招致損失，該等失當行為亦將損害我們的市場聲譽。

風險因素

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功很大程度上取決於高級管理層團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理層團隊的任何或所有成員憑借其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時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。此外，日後業務增長將部份取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如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，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個商標及一個域名且已就知識產權保護的若干情況在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。請參閱「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部份發達國家程度相同的知識產權保障。若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強制行使我們的知識產權，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。

此外，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訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能產生巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，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持續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中以及業內所擁有的聲譽。

風險因素

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在（其中包括）稅收優惠及卓越榮譽及獎項的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2017年、2018年及2019年的政府補助分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.6百萬元。於往績記錄期，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或獲得任何稅收優惠或政府補助。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍可能無法充分覆蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可覆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。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及居民以及當地物業服務企業發生糾紛並遭到申索。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主或居民認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，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的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，或於到訪我們的在管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對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未遵守適用法規及規定，例如在管物業的消防及安全系統，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務供應商負責及時向有關政府

風險因素

機構申報電梯檢驗。然而，倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響。

我們致力在業務運營時遵守物業管理服務業的規管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部份服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)，該通知要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策(若干例外情況除外)。保障性住房、房改物業、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務合同的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理企業的收費」。我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知。然而，我們無法向您保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著勞動力、分包和其他成本的增加而下降。我們無法向您保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效地應對這些變化，或者我們能夠將任何額外的成本轉嫁給我們的客戶。中國政府還可能頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規。這可能增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

鑑於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶作出的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部份因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上升，收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。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，均可能致使新的物業

風險因素

開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求以及我們的收益及收入貢獻的減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期，我們的大部份收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，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，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績記錄期就向其他方提供的墊款收取利息。

於往績記錄期，我們有與以下相關的應收關聯方款項利息收入。我們於2016年向台州和園房地產有限公司（「台州和園」）作出並已於2017年4月到期並全數結清的墊款（本金額為人民幣94.0百萬元，年利率為7.5%）。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。儘管有《貸款通則》，最高人民法院在《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》（於2015年9月1日生效）（「關於民間借貸案件的司法解釋」）中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋。根據關於民間借貸案件的司法解釋第11條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的合法性和合法性，僅需滿足某些條

風險因素

件（例如收取的利率）即可。自上述借款結清之日起兩年內至最後實際可行日期，我們尚未收到有關主管部門就關聯方之間此類借款作出的任何罰款、調查或通告。董事確認，本集團日後將不會有關連人士之間的借貸安排。在此基礎上，中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方具有法律約束力；(ii)我們因上述借款而受到處罰的風險較低。然而，如果我們被中國人民銀行責令支付罰款，我們的財務狀況和經營成果將會受到不利影響。

我們可能無法取得或更新我們業務運營所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔債務。

我們須遵守中國有關環境保護的各項法律法規，相關規定今後或會日益嚴格。例如，中國越來越多的城市實行了垃圾分類，對不符合相關分類標準的物業管理公司處以罰款。此外，中國對環境問題的認識也在不斷提高。因此，我們可能須遵守比現行環境法律法規更高更嚴格的標準，以保持良好的聲譽和品牌形象。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規，或無法滿足公眾對環境問題的期望，我們或會被要求支付罰款和罰金，我們的聲譽亦可能受損。我們可能還須投入財政和管理資源來實施補救措施。上述任何一項均可能對我們的業務經營、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於嘉興總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部份發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始實施改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，發揮市場在中國經濟發展中的作用。很多改革措施並無前例或屬試驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致相關措施的進一步調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其解釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部的發展。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採取的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效改善中國經濟增長率。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國代價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列

風險因素

為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步代價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動可能對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受（其中包括）中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法保證能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性或會限制閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規章及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由最高人民

風險因素

法院進行解釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公布裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部份基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管強制措施可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於香港註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》（「該安排」）。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定

風險因素

一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按**25%**的稅率納稅，這或會導致對我們不利的稅務問題。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《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日經修訂），當中載列確定一家於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，如符合下列全部條件，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：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)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)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。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並厘清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上

風險因素

述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

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

根據《企業所得稅法》及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非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》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《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》(「《安全審查規定》」)在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投

風險因素

資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、協議控制或境外交易以規避安全審查規定。如發現我們於中國的併購活動違反《安全審查規定》及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將可全權酌情處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營執照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務運營的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合同安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部份業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，而其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂]（代表包銷商）磋商確定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 股份將形成活躍或流動的交易市場；或(ii) 如形成這樣的交易市場，其將於[編纂]完成後持續；或(iii) 股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論其作出估計所依據資料的準確性如何）；

風險因素

- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採取的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們將遵上市規則第10.08條的規定，自[編纂]起計九個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計九個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

風險因素

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。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而概不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。

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。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。

緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]均未獲行使，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會[編纂]%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。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的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份資產、董事的選舉以及其他重大

風險因素

企業行為) 擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻礙、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

股份的[編纂]將於[編纂]確定，定價日預期為[編纂]。然而，股份不會於[編纂] (預期為[編纂]) 前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或[編纂]股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中

風險因素

部份可能不會實現或可能發生變動。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。根據上市規則的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不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。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本文件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。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。