

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份投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且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

近年來，我們一直不斷擴充業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們在中國訂約管理的物業的總合約建築面積分別為35.6百萬平方米、50.4百萬平方米、59.4百萬平方米及61.9百萬平方米。我們力求通過增加現有和新市場內我們所管理的物業的總合約建築面積及數量而持續擴張業務。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合」一節。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們無法控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及人均可支配收入的變動、房地產市場及物業管理市場的變動（尤其是政府法規）、我們服務的供需變動及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的物業管理人員以及第三方服務提供商。

為推進我們的業務擴展，我們需要在相對短的時間內招募及培訓新的物業管理人員及其他僱員，挑選第三方服務提供商為供應商，繼續打造我們的業務及聲譽，並了解我們所管理的物業的業主及住戶的需求及喜好。我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將打入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政及監管環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地第三方服務提供商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們的現有市場相同。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的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。此外，截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得物業管理服務的毛利分別為人民幣125.5百萬元、人民幣137.0百萬元、人民幣167.2百萬元及人民幣157.6百萬元，毛利率分別為15.1%、13.0%、13.7%及24.3%。隨著我們不斷擴展物業組合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。

風險因素

此外，我們的未來增長有賴於我們的管理層改善行政、技術、營運及財務基礎的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力、復制我們業務模式的能力、分配我們人力資源的能力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。我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們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。

我們未必能夠按計劃或按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約且我們於往績記錄期間管理的大部份物業均由遠洋集團開發，遠洋集團業務經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得新物業管理服務合約的能力

於往績記錄期間，我們一般透過招標及投標程序或商業談判獲得新物業管理服務合約。物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證我們日後將能夠按計劃或按期望的速度或價格獲得新物業管理服務合約。

此外，我們於往績記錄期間的大部份物業管理服務合約與遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）開發的物業的管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們管理該等物業產生的收益分別佔物業管理服務所得收益的94.0%、84.5%、81.5%及81.2%。遠洋集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得相關新物業管理服務合約的能力。我們無法向閣下保證遠洋集團會實際聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務提供商，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標及投標程序。於往績記錄期間，我們亦獲得其他項目來源（不包括遠洋集團所開發者）的物業管理服務合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們其他第三方物業開發商或業主的物業管理項目中標率分別為36.4%、40.9%、50.0%及50.0%。於往績記錄期間的有關中標率增加乃由於我們加大投競標力度和參與度，以獲得更多其他第三方所開發或擁有物業的管理委聘。我們無法向閣下保證，我們能夠按計劃或按期望的速度或價格自其他來源獲得物業管理服務合約。倘我們無法通過按期望的速度及物業管理費水平管理來自其他第三方的物業補充管理遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）所開發或擁有物業的任何不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能遭遇經營成本（尤其是勞工及分包成本）上漲，這可能對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至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38.2%、36.8%、34.5%及33.9%，分包成本則分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。為維持及提高我們的利潤率，控制及減少勞工及分包成本以及其他經營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面勞工及分包成本增加的上行壓力，包括但不限於：

- 最低工資增加。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關地方政府確定的標準設置。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的勞工成本以及分包成本；
- 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。除我們的勞工成本外，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，此將進一步增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招募合資格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們的勞工成本相應增加；及
- 節約成本措施生效需要時間。我們就某一特定物業開始物業管理服務與執行措施以達致營運標準化、數字化及智能化管理以降低相關經營成本之間有一段時間。於執行該等措施前，我們降低成本增加影響的能力有限。

隨著我們的業務擴充以及服務及物業管理組合多元化，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我們的經營成本、改善我們的成本架構及效率、獲得地方政府的稅項減免或補貼並降低勞工成本，或成功將成本影響轉嫁至我們收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現上述目標，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。

風險因素

我們的行業競爭激烈，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

中國物業管理行業競爭激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭」一節。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。我們認為，我們在物業管理組合、服務質量、品牌知名度、財務資源及價格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、更廣泛的品牌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，新晉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，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部份有賴於我們在提供物業管理服務方面的營運標準化、數字化及智能化管理。我們計劃繼續提高服務質量及穩定性以及服務團隊的效率，同時降低成本。倘我們未能持續改善該舉措，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。此外，我們可能會在各個方面面臨來自現有及新競爭對手的競爭。例如，我們的初步物業管理合約到期後，我們可能會面臨來自其他物業管理公司的競爭，我們無法向閣下保證我們將能進一步獲得業委會或業主聘用以在所有其他物業管理公司中提供物業管理服務。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。

我們的業務運營及財務表現已因及可能繼續因COVID-19的爆發而受到影響

由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。新菌株COVID-19被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。為預防及控制COVID-19疫情，我們營運所在不同地區的地方政府採取了一系列持續控制措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制，甚至隔離。於2020年1月30日，世界衛生組織（「世衛組織」）宣佈COVID-19的爆發屬國際關注的突發性公共衛生事件（「PHEIC」）。於2020年3月11

風險因素

日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為大流行。截至最後實際可行日期，該病毒已在中國各地以及全球其他國家及地區傳播，造成大量人員死亡及感染病例。

疫情可能導致大量人員死亡，倘未得到有效控制，或會對中國民生及經濟以及物業市場產生不利影響。物業市場的前景、經濟下滑、商業氣氛低迷或我們無法預測的其他因素可能對物業管理市場帶來潛在間接影響，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。例如，該等事件可能會對我們的業務造成干擾，導致我們的業務營運暫停、出現勞工短缺和分包服務吃緊，以及延誤物業的施工、銷售及交付，進而使我們無法提供後續物業管理及增值服務。此外，倘我們的任何僱員或分包商的工人疑似感染或感染該流行病，我們可能需要隔離部份或全部僱員和分包工人，對物業進行消毒，甚至收縮或關閉我們的部份業務，以防止疾病傳播，而我們的業務及財務狀況可能受到不利影響。有關COVID-19疫情影響的進一步詳情，請參閱「行業概覽－COVID-19疫情對中國物業開發及物業管理行業的影響」一節。我們無法確定COVID-19的爆發何時會得到完全控制，亦無法預測該影響將是否會長期存在。此外，亦無法保證日後不會再次爆發嚴重COVID-19疫情或其他疾病。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們未來收購或投資其他公司不一定會成功，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

於往績記錄期間，我們透過收購或投資其他公司在一定程度上擴張了我們的業務，且我們計劃繼續評估機會，以收購或投資其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並將其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，包括但不限於：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、利益或提高收益的機會（包括未能維持相關收費水平及盈利水平）；及分散資源及管理層的注意力。即使我們能夠發現合適的機會，我們仍可能會面臨來自同一目標感興趣的其他行業參與者的競爭，且我們可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

[編纂]所得款項淨額的約60%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能發現合適的收購機會或我們日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則我們的增長前景或會受到重大不利影響。

我們執行收購策略時面臨多項風險，包括(i)於盡職調查過程中未能發現所收購業務的若干缺陷；(ii)未能將所收購業務及相關員工整合至現有業務；(iii)整合的成本高於預期；(iv)延遲或未能實現所收購業務的預期利益；(v)未能讓所收購業務實現預期協同效應；(vi)難以取得政府及其他監管批文；(vii)市場環境及需求出現變化；(viii)分散管理層投放在其他業務上的時間及精力；及(ix)收購導致我們成本結構出現變化，例如分包成本的增加。因此，我們無法向閣下保證我們的收購能達到預期的戰略目標或實現預期投資回報。

尤其是，我們在將收購業務與現有業務整合時可能面臨困難，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。我們整合所收購業務的能力可能受多種因素影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購業務的主要人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱藏成本。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。此外，我們可能無法保證未來收購目標的毛利及毛利率與我們現有業務的毛利及毛利率相同或更高。我們可能無法提高未來收購目標的毛利及毛利率以及維持我們的整體毛利及毛利率水平，並且我們的盈利能力、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們面臨與應收關聯方的應收款項有關的信貸風險

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣66.0百萬元、人民幣3,199.7百萬元、人民幣2,979.4百萬元及人民幣2,782.6百萬元。於往績記錄期間，應收關聯方的絕大部分應收款項主要包括其他應收款項及貸款以及應收利息（主要與2018年及2019年向遠洋（中國）貸款有關），以及若干屬貿易性質的貿易應收款項及應收票據以及預付款項。進一步詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘」一節。截至2020年9月30日，遠洋

風險因素

(中國)已償還所有應付我們的貸款。然而，我們無法保證所有應付我們的剩餘應收款項均會及時結清。因此，我們面臨與應收關聯方剩餘應收款項有關的信貸風險。倘該等關聯方延遲或拖欠付款，則我們可能須作出減值撥備及／或撇銷相關應收款項。倘應收關聯方的大部分應收款項未能及時結清或根本無法結清，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

於往績記錄期間應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性

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，我們分別就於2018年及2019年向遠洋(中國)提供的貸款錄得利息收入零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方交易－應付款項、貸款及財務收入以及開支」一節。該等利息收入屬非經常性。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已償還所有貸款，我們無法預測或保證將來是否會向任何一方提供另一筆貸款。無法保證我們將於未來財政年度繼續獲得任何利息收入，並且我們的財務狀況可能受到不利影響。

倘我們按包乾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，且我們的盈利能力可能會受到不利影響

於往績記錄期間，我們的收益絕大部份來自包乾制物業管理服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月物業管理服務總收益的100.0%、99.99%、99.97%及99.94%。我們一般按包乾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)。該等管理費固定，並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收益，並將就提供物業管理服務所產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－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」一節。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，我們無權向相關客戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，於往績記錄期間產生虧損的按包乾制管理的物業的物業管理服務收益分別佔我們總收益的9.9%、6.1%、6.1%及4.0%。

風險因素

倘我們未能增加按包乾制管理的物業的物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，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（如降低勞工成本）採取的緩和措施及實施節能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質量造成負面影響，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。

我們未必能夠自客戶收取物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損

我們可能在自客戶收取物業管理費方面遇到困難。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施將會有效。此外，接納新委聘前，我們可能會評估該等物業的物業管理費的過往收回情況。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回率。此外，儘管於往績記錄期間大部份物業管理費透過銀行轉賬、信用卡或借記卡或通過第三方線上支付平台支付予我們，但若干客戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能對我們造成若干現金管理風險。

截至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結餘分別為人民幣45.6百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣80.5百萬元及人民幣92.5百萬元。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們確定撥備當時可獲得的資料作出，但在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，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，我們或需要計提更多該減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們無法自客戶收回物業管理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要求的能力可能會受到不利影響。

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開支及付款

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至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益分別佔物業管理服務所得總收益的零、0.01%、0.03%及0.06%。當我們訂立合約以酬金制管理小區時，我們本質上是以

風險因素

業主及住戶的代理人的身份行事，有關該等小區管理處的所有交易均經由我們的財務部門結算。截至報告期末，倘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已產生及透過我們的財務部門支付以於相關小區安排物業管理服務的開支，我們會將有關差額確認為可能會減值的其他應收款項。

我們的管理層會對管理處是否有能力代表業主及住戶結算款項作出估計。在此過程中，彼等會考慮是否存在任何客觀的減值證據，並會考慮後續結算及撇銷金額可能性等因素（如有）；彼等考慮管理費收回率以估計應收款項的現金流量金額。除我們擬不重續物業管理服務合約的住宅小區之外，我們亦假設我們將能夠按類似的條款重續該等物業管理服務合約。倘一個住宅小區的應付賬款持續高於彼等之應收賬款，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。我們的管理層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。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減值撥備不足，我們可能需要增加撥備，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。

我們於截至2019年6月30日止六個月錄得經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們無法維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們自經營活動產生現金流入淨額分別為人民幣103.8百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣65.7百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所得現金流出淨額人民幣8.1百萬元。截至2019年6月30日止六個月出現現金流出乃主要由於貿易應收款項及應收票據以及所得稅付款增加。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註34。

雖然我們過往主要以銀行現金及經營活動所得現金淨額為營運資金需求提供資金，但我們無法向閣下保證我們將始終能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能會損害我們作出必要資本支出的能力並限制我們的營運靈活性，對我們滿足流動資金需求的能力造成不利影響。我們無法向閣下保證，我們日後的營運資金不會出現任何減少或日後不會經歷現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流管理，則我們可能面臨財務困難且我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額。無法保證我們於日後將錄得流動資產淨額，且我們可能面臨流動資金風險

截至2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣362.9百萬元及人民幣518.3百萬元。流動負債淨額狀況乃主要由於我們發行了資產支持證券。無法保證我們未來將不會錄得流動負債淨額或負債淨額。我們未必有足夠的營運資金以償還流動負債或按預期方式擴張業務。在該等情況下，我們的流動資金、業務營運、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

我們的社區增值服務及非業主增值服務未必會按計劃增長

我們計劃通過擴大我們的服務供應及客戶基礎來發展我們的社區增值服務及非業主增值服務。有關我們社區增值服務及非業主增值服務的其他資料，請參閱「業務－我們的業務模式－社區增值服務」一節及「業務－我們的業務模式－非業主增值服務」一節。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及非業主增值服務。由於市場競爭激烈，無法保證我們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。向非業主提供增值服務依賴於我們向物業開發商及其他物業管理公司提供優質交付前服務及顧問服務的能力。此外，社區增值服務的發展亦倚賴於我們為來自在管物業的現有客戶群提供社區增值服務的能力，以及物色合適的產品及服務並通過我們的有關服務平台供應的能力。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或非業主增值服務無法吸引客戶、貼合其需求，或被證明在其他方面未能令人滿意，而我們未能按計劃發展我們的社區增值業務或非業主增值服務，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能受到不利影響。

我們的合營企業表現不如預期可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量造成重大不利影響

我們對合營企業作出若干投資，並從中獲利。截至2020年6月30日，我們於合營企業的投資額為人民幣104.5百萬元，而截至2020年6月30日止六個月自於合營企業投資中所佔溢利為人民幣1.3百萬元。我們合資夥伴的經濟或業務利益或目標未必與我們的一致，所採取的行動或與我們相反，而合營企業的若干企業行動需要全體合資夥

風險因素

伴一致批准，因此我們在合營企業決策方面或會面臨特殊風險。因此，我們通常不可對該等合營企業全權行使決策權，包括有關股息政策的事宜。倘我們的任何合營企業表現不如預期，或任何合營企業由於任何理由（包括需保留現金用於營運）不可宣派股息，則即使我們以權益會計法將分佔該等合營企業的利潤綜合入賬，我們未必可及時收取分佔溢利可得的現金，甚至完全無法收取可得的現金，這或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量造成重大不利影響。此外，我們投資合營企業有流動資金風險。我們出售合營企業權益受其他合資夥伴的若干優先購買權或若干其他限制所規限。因此，我們出售合營企業權益會較出售公開上市公司投資或全資擁有附屬公司或資產需時更長，甚至未必可以出售。

大量物業的物業管理服務合約終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們自物業管理服務產生的大部份收益來自於物業管理服務合約。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，我們自物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%。大多數前期物業管理服務合約並無固定期限。倘業委會訂立的物業管理服務合約於業委會成立後生效，而業主通過業主大會繼續委聘我們或選定另一家物業管理服務提供商，則該等合約可予終止。然而，即使我們成功地與業委會訂立物業管理服務合約，該等物業管理服務合約亦可能因合約的合法性、訂立該等合約的程序以及違反合約中載列的責任等原因而被終止。我們與業委會訂立的物業管理服務合約通常具有固定期限，須於屆滿時重續。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」一節。概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約，或有關後續物業管理服務合約可於期限屆滿時獲得重續。此外，截至2020年6月30日，我們11.2%的物業管理服務合約將於截至2020年12月31日止年度屆滿。倘我們未能於所有有關物業管理服務合約到期時續簽，則我們於截至

風險因素

2021年12月31日止年度或會錄得虧損約人民幣145.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們已續簽八份物業管理服務合約。大量管理服務合約終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的表現及發展在很大程度上依賴我們就物業管理服務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理服務合約或該等合約終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就其向我們客戶提供的服務不達標負責

我們於開展業務時，會將若干服務（例如秩序維護、清潔、綠化及園藝服務）委託予第三方分包商。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，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。我們可能無法如我們自身僱員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指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。彼等可能無法及時獲得或續新提供服務所需的相關營業許可證或牌照。因此，我們可能與分包商發生糾紛，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收回我們因該分包商無法根據我們與分包商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如此行事。我們與我們目前分包商的協議到期時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格員工團隊，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。倘我們的獨立第三方分包商未能及時妥為履行其合約責任，我們的工作進度可能會中斷，這可能導致違反我們與客戶訂立的合約。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。

我們未必能夠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詐騙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。例如，因我們疏忽或大意而造成第三方的盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們於市場上的聲譽。此外，於提供物業管理服務及增值服務時，我們很大程

風險因素

度上依賴與之合作的第三方服務供應商向住戶提供產品及服務，及該等第三方服務出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關貨物或服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件（如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺）而出現。倘訂購的貨物未能准時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，可能對我們與供應商的關係產生不利影響。因此，我們可能失去提供貨品及服務的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

我們管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。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，我們未必能夠隨時檢測及預防詐騙及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，詐騙及其他不當行為（包括負面公眾形象）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。

我們的聲譽可能受到客戶投訴（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而對我們提出投訴或申索。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，但該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。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藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶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及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（如直接或透過各種媒體資源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

風險因素

事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份的[編纂]造成不利影響。

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

我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業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約。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務合約方面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、事業單位及團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共設施）委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

於往績記錄期間，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，我們分別有兩份、四份、五份及三份並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行規定的招投標程序而自物業開發商取得的前期物業管理服務合約（「有關物業管理項目」），合約建築面積分別約為0.1百萬平方米、0.2百萬平方米、0.8百萬平方米及0.4百萬平方米。經董事確認，上述有關物業管理項目的物業管理服務提供商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合約會遭受行政處罰，除非合約已由地方司法機關明確確定為無效，在未進行招投標程序的情況下訂立有關物業管理項目的前期物業管理合約不會影響中國合同法規定的此等合約的有效性。該等未經規定招投標程序而獲得的前期物業管理服務合約或會被地方司法機關確認為無效（視不同情況而定）。倘發生該情況，有關物

風險因素

業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘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，我們的收益及業務可能受到不利影響。

我們的業務很大程度上會因影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素而受到影響

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種因素，其中大部份因素超出我們的控制範圍。例如，倘人工成本上升，收取物業管理費的彈性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、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減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。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。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中國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約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[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，但於中國不同地區，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理服務合約所收取者，可能仍需遵循地方政府實施的價格指引。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，且我們超出規定部份的物業管理費可能會遭中國有關當局沒收。有關進一步資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理服務的定價」一節。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，加

風險因素

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。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範。此外，由於我們的營運規模及範圍於往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。如果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行政處罰，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益減少。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。

風險因素

於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購附屬公司有關的無形資產（包括商譽、物業管理合約及客戶關係）。倘就該等無形資產確認減值虧損，將對我們的財務狀況造成不利影響

於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購若干附屬公司有關的無形資產（包括商譽、物業管理合約及客戶關係）。錄得的商譽反映總收購代價與我們所收購附屬公司之可識別淨資產的公平值總額之間的差額。

倘我們未能達到預期目標或任何不可預見的情況令所收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額或會低於我們綜合財務報表所載該等無形資產之賬面值。在此情況下，我們或需就無形資產（包括商譽及／或物業管理合約及客戶關係）於我們的綜合財務報表內確認減值虧損，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成不利影響。

我們按公平值計入損益之金融資產及投資物業之公平值計量存在重大不確定性及風險，且該等資產的公平值變動或會對我們的經營業績造成重大不利影響

於往績記錄期間，我們已投資若干投資物業（包括社區設施及用於出租的停車位），並錄得若干按公平值計入損益之金融資產，該等資產主要包括短期結構性存款及貨幣市場基金投資。更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註16及附註25。我們須於我們刊發綜合財務報表的各資產負債表日重新評估按公平值計入損益之金融資產及投資物業的公平值。我們金融資產及投資物業的公平值由且將由各種適用的估值技術釐定，包括（其中包括）貼現現金流量法及直接比較法，兩者均涉及多項假設及使用估計。該等假設及估計包括不可觀察輸入數據，及需大量的管理判斷或估計，且因其可能隨時間變動而本身具有不確定性。根據香港財務報告準則，我們須將金融資產及投資物業的公平值變動於收益表內確認為損益（如適用）。任何該等損益的確認反映我們於相關資產負債表日的金融資產及投資物業的未變現資本損益，且並無產生任何實際的現金流入或流出。於往績記錄期間，我們於截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月錄得的投資物業公平值收益分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.6百萬元，並於截至2018年12月31日止年度錄得的投資物業公平值虧損為人民幣0.2百萬元。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月錄得的按公平值計入損益之金融資產公平值收益分別為人民幣15.2百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.7百萬元。重估調整的金額已經且可能會繼續受到當

風險因素

前市場狀況的嚴重影響，且或會出現波動，而我們釐定的公平值可能與該等金融資產或投資物業存在現成市場時所採用的價值有重大差異。我們無法向閣下保證我們釐定的準確性或我們金融資產及投資物業的公平值未來將不會波動，而我們金融資產或投資物業公平值的任何降低均會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能因於往績記錄期向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決

我們於往績記錄期向關聯方借出計息貸款，截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別確認的利息收入為零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。截至2020年9月30日，遠洋（中國）已悉數償還相關貸款。

據中國法律顧問告知，根據於2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日修訂並於2020年8月20日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，我們向遠洋（中國）提供的計息貸款合法有效。進一步詳情請「財務資料－關聯方交易及結餘－應付款項、貸款及財務收入以及開支」一節。

然而，根據中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，僅有金融機構可合法從事授出貸款的業務，而屬非金融機構的公司間貸款則被禁止。據中國法律顧問告知，中國人民銀行可對貸款方處以相等於事先貸款活動所得收入（即所收取利息）之一至五倍的罰款，因此我們於往績記錄期間因向關聯方提供計息貸款而可能遭致的最高罰款金額約為人民幣2,099.1百萬元。由於我們並未因向遠洋（中國）提供計息貸款而受到任何通知或受到處罰，及甚少公司因向其關聯方發放計息貸款而遭中國人民銀行處罰，我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們處以罰款的可能性甚微。然而，我們無法向閣下保證我們不會受到中國人民銀行的處罰，且倘若我們遭中國人民銀行下令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

風險因素

我們的業務面臨第三方電子商務支付平台的相關風險

我們接受各種支付的方式，包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方電子商務支付平台進行支付。就若干支付方式（包括信用卡及借記卡）而言，我們可能須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提供各種支付方式（包括電子商務支付）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，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類型電子商務支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的在線服務平台的開發未必會成功且我們可能面臨在我們的在線服務平台上提供需要牌照的服務所產生的責任

我們將在線服務平台（主要包括我們的「億家生活」、「億家修」及「億空間」）以及社交媒體公共賬號作為用戶了解我們線上線下服務的門戶，旨在提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌認知度。有關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服務，或我們的用戶可能會對我們的服務平台失去興趣，並因此不再頻繁使用我們的服務平台，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。

於往績記錄期間，我們的在線服務平台「億家生活」向其會員及商戶提供在線購物服務、廣告及搜索服務（統稱「許可相關應用程序服務」），並於2019年產生收益約人民幣11,612元。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無自該等服務產生任何收益。據我們的中國法律顧問所告知，提供許可相關應用程序服務被視為《互聯網信息服務管理辦法》項下的商業互聯網信息服務，因此須取得ICP許可及EDI許可。然而，由於對相關法律及法規缺乏了解，我們未能於提供許可相關應用程序服務前取得規定的ICP許可及EDI許可。據我們的中國法律顧問所告知，中國相關機構有權沒收相關收入，並處以我們收入金額最高五倍的罰款。據中國法律顧問進一步告知，我們於往績記錄期間因未能獲得必要的ICP許可證及EDI許可

風險因素

證而可能遭致的最高罰款金額約為人民幣69,700元。由於我們並未收到相關機構就有關許可相關應用程序服務對我們進行處罰的任何通知，且董事認為該等潛在罰款總額較少且並不重大，因此我們並無於往績記錄期間及直至最後實際可行日期就此作出撥備。截至最後實際可行日期，我們不再提供任何許可相關應用程序服務。然而，我們無法向閣下保證我們不會受到中國相關機構的處罰。

此外，倘我們與第三方商家合作並在我們的在線服務平台為其產品及服務作宣傳，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》、《中華人民共和國廣告法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因宣傳有關產品或服務而產生產品責任。例如，買家、監管機構或其他第三方可能因指控(其中包括)以下事項對我們提出索償：(i)在我們的服務平台上就有關產品或服務所做的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有攻擊性；及(ii)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。此外，在我們的相關服務平台上宣傳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。我們可能因上述在我們的服務過程中發生的事故而須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗時。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。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，導致我們失去現有在線服務平台用戶，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重大不利影響。

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有關服務平台及應用程序，並使我們面臨訴訟風險，此可能對我們的業務、財務及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽

我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，導致無法獲得或難以登錄我們的有關在線應用程序及其服務，妨礙我們實時響應客戶或向其提供產品或服務，繼而可能降低該等服務應用程序之吸引力。倘我們不能繼續有效升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而將對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台(如移動應用程序)的社區增值服務面臨多種安全風險，包括安全漏洞及身份盜用。我們在提供該等服務

風險因素

時必須能夠通過公共網絡提供機密信息的安全傳輸。網絡安全的任何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。

我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及事故。我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及在管物業提供維修及保養服務。電梯及消防設施等的維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此面臨工傷或事故風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，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，甚或死亡的事故或意外。在此等情況下，發生該等事件可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，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聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

任何自然災害、業主、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理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造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能受到多種我們無法控制的損毀，包括但不限於自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到嚴重損毀。儘管住宅維修特別基金可彌補全部或部份成本，但無法保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀，或倘有人於物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有業主及住戶可能會受到影響，而我們或須利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。公共區域受損產生的額外成本或會隨著我們的業務增長及地區擴張而增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風

風險因素

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間及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，但我們繼續承受因自然災害、疫症及業主或住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的物業受到損毀的風險。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們的服務平台上推廣銷售的產品及服務的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份[編纂]造成重大不利影響

關於我們、股東、聯屬人士、董事、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們的服務平台上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於由我們管理的物業、我們的服務平台所供應產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務平台未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們服務平台上的業務夥伴(例如第三方商家)亦可能因多種原因(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，這或會對有關產品或服務的供應造成不利影響。

我們可能因未能為部份僱員繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於往績記錄期間，我們並未為若干僱員全額繳納社會保險及住房公積金供款。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；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款一倍以上三倍以下的罰款。有鑒於此，於往績記錄期間，我們已就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月因社保及住房公積金供款不足而產生的有關潛在負債分別計提撥備人民幣1.2百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。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，則或會向中國人民法院提出強制執行的申請。我們無法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的最後期限內支付尚未繳納的供款，或我們的任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或付款要求。截至最後實際可行日期，我們並未收到有關部門的任何通知，要求在規定期限前繳付欠付款項。然而，我們無法向閣下保證，日後我們不會收到任何要求糾正該不合規事件的

風險因素

命令，亦無法保證不會或將不會有任何相關員工針對我們的投訴。有關進一步詳情，請參閱「業務－社會保險及住房公積金供款」一節。

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

截至最後實際可行日期，我們已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。未經授權復制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。進一步詳情請參閱「業務－知識產權」一節。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未必完全明朗且不斷轉變，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鞏固我們的知識產權，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。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們獲遠洋集團授權使用其多個商標，開展我們的業務。進一步詳情請參閱「業務－知識產權」一節。倘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受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功質疑許可人對相關許可商標的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彼等的知識產權，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。我們可能會受到第三方（包括競爭對手以及其他實體或個人）的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，且在我們未知的情況下我們的服務或業務的其他方面可能侵犯第三方商標、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

風險因素

的知識產權，則可能產生與該等相關知識產權有關的糾紛。我們在處理任何索償或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如果對方索償成功或訴訟成功，我們可能會面臨重大損失、支付特許權使用費、限制開展業務以及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彌償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退款費用，其中各項均可能既昂貴又耗時。此等流程可能會對我們的管理層造成干擾，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在中國授予知識產權的程序及標準未必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同意我們的分析。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，且我們可能會產生許可費或被迫開發我們自己的替代品。因此，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

物業估值報告可能與可達致的價格迥異

物業估值一般包括有關相關物業若干因素（例如其相關市場位置、適用資本化率、預期維修成本、競爭力及其物理狀況）之主觀判斷。無法保證相關物業可按物業估值所依據的相同或更高市價持續出租。新物業估值亦可能變成必要，以反映所發現或在估值日期後發生的任何結果或事實。因此，物業落成時的市值可能與獨立估值師所釐定的價值相異。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們投資物業的公平值分別約為人民幣84.0百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣85.5百萬元。然而，物業價值（經獨立估值師釐定）並不反映及並不保證銷售價格維持在目前或未來的價值。因此，我們出售物業所按價格可能低於獨立估值師所釐定的價值。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的任何損失或責任

我們投購若干保險，主要包括公眾責任險，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、我們部份僱員的人身意外險、若干財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」一節。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產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颶

風險因素

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。倘我們因保險不充足或並無投購保險須對任何損害、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。

我們可能不時牽涉我們的營運導致的法律及其他糾紛及申索，而對我們提起的任何訴訟、法律及合約糾紛、申索或行政訴訟，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起索償，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘客戶認為我們的服務與物業管理服務合約載有的規定服務標準不一致，則客戶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、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）的糾紛及遭到彼等提出的申索。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重大不利影響。

倘我們未能取得開展業務所需的政府批文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、證書及批文，如物業經紀牌照及餐飲牌照等。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或許可證。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及法規，或我們在達成為取得及／或及時重續我們運營所需的一切必要證書或許可證所需的必要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，倘我們未能就任何業務取得或重續所需政府批文，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。

風險因素

我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止

我們無法向閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。我們的中國附屬公司北京億洋及北京遠和分別於2017年及2018年榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於三年內享有15%的中國優惠所得稅率。於2018年及2019年，本集團於大連、中山、長沙、武漢、青島及臨沂的若干附屬公司符合中國小微企業資格，並於三年內有權享有5%或10%的優惠所得稅率。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經選定綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」一節及附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註14(c)。

我們無法向閣下保證，我們的附屬公司將持續享有上述所得稅優惠政策。例如，根據中國適用法律法規，「高新技術企業」的所得稅優惠政策須每三年進行重續，並可由相關地方部門在進行資格審查時撤銷。我們無法向閣下保證，北京億洋及北京遠和於相關證書屆滿後將繼續獲認證為「高新技術企業」，或相關地方部門將不會撤銷有關認證或我們的附屬公司將繼續符合中國小微企業資格。倘我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策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。

我們的成功取決於高級管理層的留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，因而任何高級管理層人員或關鍵僱員的離任均可能對我們的業務營運及財務表現造成不利影響

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，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。有關我們高級管理層資料的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。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，包括但不限於企業管理及物業管理人員。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，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。

風險因素

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

於往績記錄期間，我們的部份出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業」一節。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）均可能要求我們搬遷我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部份租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關進一步詳情請參閱「業務－物業」一節。我們可能因未能登記租賃協議而遭受罰款，這會損害我們的財務狀況及經營業績。

我們須遵守環境保護、健康及安全法律及法規，而無法遵守該等責任可能使我們須承擔有關責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令或會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律法規要求的標準。此外，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如果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在環境事宜方面的期待，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，而其中任何一種結果均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

有關在中國開展業務的風險

中國經濟及社會狀況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，故我們的業務及經營業績受中國經濟及社會政策及狀況的影響。

風險因素

中國經濟發展在諸多方面（包括經濟結構、發展水平及增長率）均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。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。

政府對貨幣兌換的控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控制。請參閱「監管概覽－外匯的監管」一節。於往績記錄期間，我們收到的所有收益乃以人民幣計值。外幣的短缺可能限制我們匯出足夠的外幣以支付股息或作出其他付款或償付其他以外幣計值債務（如有）的能力。如果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，如果將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支出（比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。

風險因素

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣開展業務。然而，於[編纂]後，我們亦可以港元維持部份的[編纂]所得款項，直至其用於我們的中國營運為止。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須進一步重新估值，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、收益、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司的價值以及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，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金的能力造成不利影響，而流動資金乃我們賴以為我們的營運提供資金及於到期時償付債務的資金來源。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局法規可能限制我們以[編纂]所得款項淨額為中國附屬公司有效撥付資金的能力，因而可能影響閣下投資的價值，並令我們更難透過收購實現增長

我們可以透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]所得款項淨額，向我們控制股權的中國附屬公司撥付資金，此舉須向中國政府部門登記或取得該等部門的批准。向中國附屬公司提供任何海外股東貸款，在程序上將須向國家外匯管理局地方分局登記，而該等貸款不得超出中國附屬公司在相關中國法律下獲准作出的投資總金額及其註冊資本或風險加權餘額上限。此外，出資金額須向中國商務部或其地方主管部門備案。此外，中國政府亦限制外幣兌換為人民幣及所得款項用途。於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈19號文，自2015年6月1日生效，取代過往國家外匯管理局法規。國家外匯管理局進一步頒佈16號文，自2016年6月9日生效，當中修訂19號文的若干

風險因素

條文。根據外管局19號文及外管局16號文，外商投資公司將外幣註冊資本兌換為人民幣資本的流向及用途受到管制，除非其經營範圍所允許，該等人民幣資本不得用於其經營範圍以外的業務或向非聯屬人士提供貸款。違反相關通知及規則可能招致嚴厲處罰，包括《外匯管理條例》所載大額罰款。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽－外匯的監管」一節。相關外匯通知及規則可能嚴重限制我們兌換、轉移及使用[編纂]或於中國的其他股本證券發售所得款項淨額的能力，從而不利於我們的業務、財務狀況及經營業績。我們無法向閣下保證，我們日後將能就我們以[編纂]所得款項淨額向中國附屬公司提供的貸款或出資款項，及時完成所需政府登記或取得所需政府批准，亦不能保證可成功完成有關登記或取得相關批准。倘我們未能完成有關登記或取得有關批准，我們額外出資以提供中國業務營運所需資金的能力或會受到負面影響，從而可能對我們的流動資金狀況以及我們提供業務所需資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

須遵守中國法律的限制派付股息

由於本公司乃控股公司，我們倚賴中國附屬公司派付的股息以應付現金需要，包括向股東派付股息或償還本集團可能產生的任何債務。根據現行中國法律，僅可利用根據中國會計準則及法規釐定的中國附屬公司累計除稅後利潤(如有)派付股息。此外，我們的中國附屬公司需要每年撥出特定金額的除稅後利潤(如有)以撥付特定法定儲備。該等儲備不可以當作現金股息而分派。此外，倘若我們的中國附屬公司於未來就其本身產生債務，監管該債務的工具可能限制其向本公司派付股息或其他款項的能力。倘若中國附屬公司無法分派股息或其他款項予本公司，則可能對支持我們業務發展及增長的可用資金產生重大影響。

我們可能被視為企業所得稅法項下的「居民企業」，我們自中國經營附屬公司所收取股息的所得稅可能會增加

本公司在開曼群島註冊成立。我們透過經營附屬公司在中國開展業務。根據企業所得稅法，根據海外國家或地區的法律成立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，被視為「居民企業」，因此一般須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納企業所得稅法實施條例，該條例於2008年1月1日生效，將「實際管理機構」一詞界定為「實質上對企業的業務營運、僱員、賬目及資產進行全

風險因素

面管理及控制的機構」。目前，我們的管理層主要居住於中國，未來可能會繼續居住於中國。

如果我們被視為中國居民企業，則我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，且我們的非居民企業股東所收取的任何股息或出售我們股份的收益可能須按最高10%的稅率繳納預扣所得稅。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付款獲豁免繳納企業所得稅，但仍不清楚該豁免的詳細資格要求以及如果我們就此而言被視為中國居民企業則我們的中國經營附屬公司向我們支付股息是否滿足有關資格要求。如果我們的全球收入按照企業所得稅法納稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，如果根據企業所得稅法外國股東不被視為中國稅務居民企業，除非有關外國股東所在的司法權區與中國有稅收協定或類似的安排且外國股東向當地的稅務主管部門取得申請有關稅收協定或類似安排的批准，否則中國附屬公司向其外國股東支付股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。我們透過於香港註冊成立的附屬公司向我們的中國經營附屬公司進行投資。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向我們的中國經營附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日發佈文件（「601號文」），該文件規定不會向並無商業實質的「導管」公司或空殼公司提供稅收協定優惠，而且將基於「實質重於形式」的原則進行實益擁有權分析以釐定是否向「導管」公司授出稅收協定優惠。目前尚不清楚601號文是否適用於我們的中國經營附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們支付的股息。然而，根據601號文，我們的香港附屬公司可能不被視為任何有關股息的「實益擁有人」，且有關股息將因此須按10%的稅率（而非根據香港稅收協定適用的5%優惠稅率）繳納預扣所得稅。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

股東可能須就我們派付的股息繳納中國預扣所得稅及因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅

根據中國企業所得稅法及其實施條例，在中國與閣下所居住的司法權區訂立的任何適用稅務協定或類似安排（當中訂有其他規定）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無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但

風險因素

有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者支付的股息按10%稅率徵收預扣所得稅。倘若該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益一般須按10%的稅率繳納中國所得稅。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，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所得稅，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按20%的稅率繳納中國個人所得稅。任何中國稅項可根據適用稅務協定或類似安排減少或豁免。

中國法律制度存在不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障

中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。中國法律制度亦部份基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。

此外，中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。

於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。

有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

可能難以對我們居住於中國的董事或主要行政人員送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的大部份董事及高級管理層成員均居於中國，該等人士及本公司的絕大部份資產均位於中國。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。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定。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

風險因素

自然災害、公共衛生及公共安全危害可能使我們的業務及營運發生嚴重中斷

任何嚴重疾病（比如人類豬流感（亦稱為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或COVID-19）在中國的爆發如果失控，可能對中國的整體商業氛圍及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及我們的服務造成不利影響。此外，如果僱員受到重症傳染病的感染，我們可能需要採取措施以防止疾病的傳播。任何重症傳染病的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務提供商的營運。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、洪水、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛的損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能（其中包括）對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家將面臨即時攤薄，而倘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]高於緊接[編纂]前每股股份的綜合有形資產淨值。因此，[編纂]股份的買家將就其股份面臨每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄。此外，倘我們日後透過股權發售獲得額外資本，我們的股份持有人或會面臨相關權益的進一步攤薄。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格較發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，我們股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

風險因素

我們的股份並無現有公開市場且可能無法形成或維持活躍的交易市場

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。股份的[編纂]由我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協定，而[編纂]可能與[編纂]後股份的[編纂]迥異。我們已申請批准股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證股份將會形成交投活躍的市場，或即使形成交投活躍的市場，也不能保證其在[編纂]後將持續，亦不保證在[編纂]之後股份的[編纂]將不會下跌。

我們股份的[編纂]可能會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或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）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的新聞；
- 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

風險因素

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[編纂]造成重大不利影響。

日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對股份的現行[編纂]造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份的現行[編纂]造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能使股份[編纂]下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。控股股東持有的股份須於[編纂]起計最多六個月內遵守若干禁售承諾。有關該等禁售承諾的進一步詳情，請參閱「[編纂]—[編纂]安排及費用」一節。我們無法保證彼等將不會出售其目前或將來可能擁有的股份。

控股股東對本公司擁有重大控制權，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重大控制權。根據組織章程細則、公司條例及上市規則，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

有關保障少數股東利益的開曼群島法律可能與香港及其他司法權區的法律有所不同

我們的公司事務乃受（其中包括）組織章程大綱、組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東起訴的權利及董事對我們的誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部份來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法

風險因素

院具說服力但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例所訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提出股東衍生訴訟的資格。

我們日後可能不會就股份宣派股息

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。儘管我們現時擬向股東分派不少於本公司擁有人應佔截至2020年12月31日止年度之後年內溢利的25%，惟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」一節。

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）來自各種官方的政府出版物以及來自中國指數研究院及公開資料來源的數據。然而，我們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所載的有關事實及統計數據。

風險因素

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、我們所在行業或[編纂]之新聞稿、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]完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本公司、我們的業務、我們所在行業及[編纂]的報導，包含(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或有關文章或媒體所載資料以及並非由本公司提供或授權的資料的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何相關資料、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。

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」、「擬」、「應當」、「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。於本文件載列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。