

風險因素

投資於我們的股份前，閣下應仔細考慮此文件中的所有資料，包括以下所述的風險及不確定因素。此等風險及不確定因素中的任何一項，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。我們股份的成交價可能因上述任何風險下跌，閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的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

近年來，我們主要透過內生式增長以擴充業務。於2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們訂約管理的住宅物業及非住宅物業的合同管理面積分別為20.3百萬平方米、28.4百萬平方米、34.7百萬平方米及39.6百萬平方米。我們力求透過增加現有及新市場內我們所管理的住宅物業和非住宅物業的合同管理面積及數量而持續擴張業務。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 業務策略 — 透過多種渠道進一步擴大物業管理服務業務的規模」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控制以外的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況（特別是房地產市場）的變動、政府法規變動、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員工及分包商。

我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者於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、監管及稅務環境的困難，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商家、分包商、其他供應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。我們於新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如按計劃在既有市場般得心應手，並可能面臨來自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，我們的未來增長有賴於我們擴展及改善行政、技術及營運基礎的能力。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

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們能否控制營運成本(尤其是員工成本)，且我們的利潤率及經營業績可能因員工成本或其他營運成本的增加而受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動密集型行業。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，員工成本分別約佔我們總銷售成本的68.7%、67.7%、65.3%及66.1%。為維持並提高我們的利潤率，對我們而言，控制及減少員工成本以及其他營運成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面員工成本增加的壓力，此等方面包括：

- 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省、市及自治區政府確定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的員工成本；以及
- 員工人數增加。隨著我們營運的擴展，我們預期員工人數將繼續增加。除員工成本外，員工人數的增加亦增加其他相關成本，例如與培訓及品質控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘經驗豐富的員工，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，招聘經驗豐富的員工的競爭非常激烈，且我們可能需要於招聘及挽留員工方面付出較高工資，從而導致我們的員工成本增加。

我們維持及提高當前盈利水平的能力取決於我們能否隨著業務的擴展控制及減少我們的員工成本及其他營運成本，且我們能否於管理的不同物業之間複製相同的成本模式。我們未必能透過智慧物業管理系統成功減少對人力的依賴。成功實施此等策略前，我們減低員工成本上升的影響之能力有限。概不保證我們將能夠控制或減少我們的營運成本，提高成本效益或成功將成本影響轉移至我們收取的物業管理費中，從而維持我們的盈利能力。倘我們無法實現這一點，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。

我們其中一部分的收益來自有關向餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團提供的服務。

於業績記錄期間，我們來自餘下廈門建發集團的收益分別達人民幣115.2百萬元、人民幣113.5百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣42.6百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、18.6%、15.6%及9.5%。再者，於業績記錄期，來自餘下建發國際集團的收益分別為人民幣26.5百萬元、人民幣73.5百萬元、人民幣129.4百萬元及人民幣94.8百萬元，分別佔我們總收益的6.0%、12.1%、16.1%及20.9%。

我們對餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的增長及發展策略並無控制權。倘餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團的業務營運出現任何不利發展或其未能完成

風險因素

其物業開發項目，我們向其取得新物業管理委聘的能力可能受到影響。我們無法向閣下保證彼等將繼續委聘我們提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。倘發生任何該等事件或我們未能擴大我們來自獨立第三方物業開發商的委聘，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。

我們一般透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同，無法保證我們能夠按計劃獲得新合同

於業績記錄期間，我們一般透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同。物業管理服務供應商的選擇取決於許多因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理服務供應商的經營歷史。概不保證我們未來能獲得新的物業管理服務合同。倘我們不能透過招投標程序獲得新的物業管理服務合同，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

倘我們未能就履行包乾制所有物業管理服務控制成本，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，我們透過包乾制物業管理服務以獲得收入，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月我們物業管理服務收入的90.5%、91.9%、93.8%及94.5%。我們通常按包乾制依據在管建築面積每月每平方米收取預先釐定的物業管理費(即涵蓋我們就託管物業所提供的所有物業管理服務的「全包」費用)。該等管理費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部物業管理費用確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理服務的收入模式」一段。

倘我們於合同條款期間收取的物業管理費不足以支付產生的所有費用，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。因此，我們可能會蒙受損失。倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的利潤率可能會受到不利影響。於此等情況下，我們可能會尋求不同的措施以削減成本，從而減少差額。然而，我們透過節約成本的舉措(如降低員工成本)等緩和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，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們可能無法收回代表在管物業的業主及住戶以酬金制作出所有款項

於業績記錄期間，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9.5%、8.1%、6.2%及5.5%。當我們訂立合同以酬金制管理物業時，我們本質上是以業主及住戶的代理人的身份行事，有關該等物業的管理辦事處的交易經由我們的出納職能部門結算。截至報告期末，倘我們的出納職能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物業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。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們核銷有關結餘作為貿易應收款項減值。

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，或鑒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。

大量物業的物業管理服務合同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

我們自根據我們物業管理服務合同所進行的物業管理服務產生大部分收入。截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，我們物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的67.7%、65.7%、60.7%及62.3%。部分初步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規定期限，需於屆滿時重續。詳情參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理服務合同」一段。我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主委員會選擇與我們訂立後續物業管理服務合同，或有關後續物業管理服務合同可於期限屆滿時獲得續約。大量管理服務合同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。

此外，我們社區增值及協同服務業務的表現及發展於很大程度上依賴計算收益的總建築面積及我們就業務管理服務業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同或該等合同終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

風險因素

我們的物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般需透過招投標程序選擇物業管理服務供應商並訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。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(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務商可能需要進行公開招標程序。

於2020年6月30日，我們有部分前期物業管理服務合同(「有關物業管理項目」)的相關開發商並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目佔截至2020年6月30日合同管理面積不足34.3%及佔我們截至2020年6月30日止六個月總收益不足15.3%。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務組合的增長」一段。

相關物業管理項目的物業管理服務商的選擇未經規定的招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。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同會遭受行政處罰。然而，該等前期物業管理服務合同或會被主管部門或地方司法機關確認為無效(視不同情況而定)。倘發生該情況，有關物業開發商可能需組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務商。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。

我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險

於2020年1月30日，COVID-19疫情獲世界衛生組織宣佈為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。有關我們受COVID-19影響的業務及營運的詳情，請參閱本上市文件「業務 — COVID-19疫情對業務的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期未來按時向武漢市及其他因COVID-19而封鎖的其他城市的房地產開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期未來提供現場服務，包括房產中介服務、美居服務、社區便民服務，我們於湖北省物業銷售場地的協銷服務可能會受到影響；

風險因素

- 我們可能無法於近期未來在湖北省及其他因COVID-19而封鎖的其他城市按計劃進行進一步擴張，且我們的招標或投標程序可能會延遲，此可能對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們的在管社區內的任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包乾制收費蒙受虧損；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

發生任何上述事件可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人或會影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病暴發的措施，該等措施連同重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19大流行病，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。隨著大流行病繼續在世界範圍內蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制大流行病，然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費產生重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們依賴分包商履行若干物業管理服務，且可能需就向我們客戶提供的服務不達標負責

我們委託分包商進行若干服務(包括安全服務、清潔、滅蟲、園藝、維護服務及維修保養服務)。截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的16.0%、16.5%、20.3%及23.3%。我們可能無法如我們自身僱員提供類似服務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。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能需就其行動負責，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

風險因素

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需支付予客戶的分包商款項，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，倘我們的分包商無法維持合資格員工團隊穩定，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。任何分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合同。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務集中在福建省，倘該地區政府政策或商業環境出現任何發展，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們的大部分業務都集中在福建省。於業績記錄期間，物業管理服務收入的72.8%，73.0%、74.8及74.3%分別來自福建省(即海西及中國東南部)，以及在管總建築面積的81.9%、82.1%、80.0%及77.9%分別來自福建省(即海西及中國東南部)。由於該類集中，該地區政府政策或商業環境的任何發展或變動都會對我們的業務，財務狀況和經營業績產生重大影響。

我們受限於監管環境及影響中國物業管理行業的措施

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相關監管部門嚴格監管及監督。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》，政府就物業管理費所施加的價格控制可能會繼續放開，但我們的物業管理費將繼續受到適用價格控制的規限，直至實施該通知的地方監管獲通過為止。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—物業管理費」一段。政府施加收費限制連同人工及其他經營成本上漲，將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行業的政府收費規定及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。

風險因素

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

我們的業務表現主要取決於合同建築面積、在管建築面積以及我們所管理物業的數目。因此，我們的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本上市文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」一段。中國政府已繼續出台各種限制措施，抑制房地產市場投機。政府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、稅項及外商投資)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業務的交期及入住率。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，任何經濟下滑、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的任何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。

我們的社區增值及協同服務業務未必會按計劃增長

我們計劃通過以下舉措發展我們的社區增值及協同服務：擴大我們的服務供應及客戶基礎。有關我們社區增值及協同服務，請參閱本上市文件「業務—社區增值及協同服務」一段。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經驗豐富的僱員以發展我們的社區增值及協同服務業務。由於市場競爭激烈，無法保證我們將能夠招募足夠數量經驗豐富的僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值及協同服務的發展亦倚賴於我們將來自在管物業的現有客戶群用於社區增值及協同服務的能力，以及物色合適的產品及服務以通過我們的有關服務平台(尤其是通過與各種第三方商家合作)進行推廣及銷售的能力。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及協同服務可能不會實現。因此，我們需了解新興生活方式及消費者偏好的最新情況並預測將吸引現有及潛在用戶的產品及服務趨勢。新產品及服務或進入新市場可能需要大量時間、資源及資本，盈利及服務目標可能無法實現。我們無法向閣下保證，住戶將使用我們於社區增值及協同服務下提供的服務及產品。倘我們的住戶無法以優惠價格或根本無法於我們於社區增值及協同服務下提供產品或服務中獲得彼等所需的產品或服務，我們的住戶可能會對我們提供的產品及服務失去興趣，並因此不再頻繁使用我們的移動應用程式，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

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

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本上市文件「行業概覽—競爭」一段。我們的主要競爭對手包括大型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，我們主要於物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務品質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業績記錄、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、銷售及支援其服務。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、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們於提供物業管理服務方面的標準化、自動化及智能化管理。我們計劃繼續提升服務專業化、程序標準化及操作自動化，以提高操作效率，以確保一致的服務質量，開發可擴展的業務模式及減輕不斷增加的員工成本的壓力。倘我們未能繼續實行上述計劃，我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能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的相關風險

我們接受各種支付的方式，包括以現金、通過信用卡、借記卡或第三方線上支付平台進行支付。我們可能受與我們所提供各種支付方式(包括線上支付)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦需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，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能需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線上支付的能力，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。

依賴我們智慧物業管理系統的自動化及標準化營運中斷，可能會對我們業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響

我們的營運效率主要依賴落實我們的智慧物業管理系統，包括智慧大廈系統、智慧物業系統及智慧社區系統。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務—服務專業化、

風險因素

程序標準化及操作自動化」一段。多項因素如停電及設備損壞可能引致我們的智慧物業管理系統中斷。倘我們遇到任何停電，對我們的智慧物業管理系統至關緊要的電腦系統可能無法正常運作。我們的設備亦可能遇到不可預視事件及意外的自然災害(如地震、火災或水災、或其他類似事件)造成的損壞。倘我們的智慧物業管理系統有任何中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

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、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受到多種非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害、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，公共區域可能受到重大損毀。儘管住戶維修特備資金可彌補全部或部分成本，惟無法向閣下保證資金充足。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，我們需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，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或需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。共同區域受損產生的額外開支或會隨著我們的業務增長及地區擴張增加。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襲擊。儘管我們的資產、業務、財務狀況及經營業績於業績記錄期間及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，惟我們繼續承受因自然災害、疫症及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業務受到損毀的風險。

我們面臨溢佰中心營運所引起的護理事故及法律訴訟的固有風險

我們在溢佰中心為長者提供膳食、衛生、協助日常生活、健康管理、社交娛樂活動等社區護老服務。倘我們未能處理長者的健康管理或未能防止長者遭受任何潛在的人身傷害，則可能導致索償或訴訟。此外，我們可能未有為該等索償或訴訟所引致的損失及責任投購足夠保險。倘發生任何此類事故或我們未能減輕任何上述風險，我們的業務、財務及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的未來收購或擴展不一定會成功，且我們於將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

除我們的有機增長外，在合適的機會出現時，我們可能會探索選擇性戰略投資，結盟或收購中國其他物業管理公司。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當

風險因素

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，我們仍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，甚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。

此外，我們於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。

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傷害及事故。我們透過自身僱員及包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及保養服務。維修及保養服務(如電梯系統和滅火及警報系統)，蘊含工傷或事故風險。於業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造成重大不利影響之工傷事故。然而，概不保證日後不會發生對住戶、業主、我們的僱員或分包商造成物業損壞、人身傷害，甚或造成死亡。於此等情況下，發生該等風險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，而我們或需對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或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，並可能需改變經營模式。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。

倘我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或於申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們需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，如房地產經紀牌照。我們需達成特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或執照。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法例及法規，或我們於及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證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。

風險因素

我們於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%。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，故於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月享有20%優惠稅。此外，根據《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》（財稅201913號），截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的應課稅收入稅收減免。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—所得稅費用」一段及附錄一會計師報告附註9。

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。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，因而任何高級管理層人員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功於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詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

此外，日後業務增長將部分取決於我們能否於各業務領域吸引及挽留經驗豐富的人員，包括但不限於企業管理及物業管理人才。倘我們無法吸引及挽留該等經驗豐富的人員，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、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。例如，因我們疏忽或大意而造成第三方對我們在管物業場所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。我們的管理資訊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，該等系統及程序可能無法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

風險因素

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，發生欺詐或其他不當行為(包括由此產生的負面報道)的風險將繼續存在，這可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

我們已經並正於中國註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，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、商號、商標、專利、軟件版權及其他知識產權提升品牌知名度、進一步發展品牌的能力及便於我們提供服務。未經授權複製商號或商標或其他知識產權的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱本上市文件「業務—知識產權」一段。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資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。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確定性且不斷轉變，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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「附錄四—一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一段。

於業績記錄期間，我們獲廈門建發授權使用其多個商標，按免特許權使用費基準開展我們的業務。詳情請參閱本上市文件「業務—知識產權」一段。倘相關許可人不再向我們授出該等商標，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，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的知識產權，則可能產生相關專有技術及發明權利的糾紛。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

風險因素

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、財務狀況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，主要包括物業責任保險及公眾責任保險，以涵蓋我們於業務過程中對第三方造成損害所招致的責任、醫療保險及傷殘保險。請參閱本上市文件「業務—保險」一段。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於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需對任何損害、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

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服務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，倘業主感覺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，則業主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、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)的糾紛及受到彼等提出的申索所規限。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他程序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。

風險因素

我們業務的擴張可能會使我們面臨未遵守不同省級及地方政府頒佈的規則條例的風險加大

由於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，因此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（不論為國家級、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。

我們可能面臨涉及於我們的社區增值及協同服務上提供及宣傳的產品的糾紛所產生的損失

為促進我們社區增值及協同服務的發展，我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供團購服務。我們亦與第三方商家合作並向業主及住戶提供彼等的產品資料。因此，根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權法、中華人民共和國廣告法以及其他相關中國法律法規，我們可能因轉售或宣稱產品而產生產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們出售的產品質素不符合規定的產品質素；(ii)就有關產品所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii)有關產品乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。

我們目前並無投購任何產品責任保險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗費時間。由於有關申索或行動，我們可能需要支付巨額賠償金。提供及宣傳的產品的重大設計、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。此外，客戶可能不會根據產品使用說明書使用產品，可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品的適銷性造成重大損害，轉移管理層的注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於業績記錄期間，我們未能按照中國法律法規所規定，對部分僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或全額繳納。由於董事認為於2020年8月31日該等供款總額並不重大，因此我們並無於業績記錄期間直至最後實際可行日期作出撥備。據我們的中

風險因素

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數額一倍以上三倍以下的罰款。我們的中國法律顧問亦告知，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。於最後實際可行日期，除本上市文件「社會保險及住房公積金供款」一段所披露者外，我們的僱員於最後實際可行日期並無就上述安排提出異議或作出投訴。我們無法向閣下保證相關的中國主管部門日後不會通知或要求我們於規定的最後期限內完成登記及／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主管部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能需繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—社保保險及住房公積金供款」一段。

部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書或我們的部分租賃協議並未於相關政府機構辦理登記

於業績記錄期間，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，請參閱本上市文件「業務—物業」一段。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遷置產生額外的成本。

於業績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未於相關政府機構辦理登記，有關詳情請參閱本上市文件「業務—物業」一段。我們可能因未能完成租賃登記備案而遭受罰款，此將中斷我們的財務狀況及經營業績。

無法遵守我們的環境責任可能使我們需承擔有關責任

我們需遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。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。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於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

風險因素

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。

我們的聲譽可能受到與本集團提供的服務有關的客戶投訴(即使有關客戶投訴或屬瑣碎或無理取鬧)的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。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。儘管生活於我們管理的相同物業中，惟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，於我們的日常業務過程中，我們需要於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品質的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，惟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於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们滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源提交或作出瑣碎或無理取鬧的投訴)對本集團施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股價造成不利影響。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營或商譽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(即使有關投訴乃屬瑣碎或無理取鬧)。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌及管理及其他業務營運方面的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、聯屬人士、我們管理的物業、我們的品牌、管理以及我們業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。可能以網絡發帖及其他媒體來源的形式出現，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，倘我們未能達到客戶對我們服務質量的預期，客戶或會在社交媒體平台上發布負面評論。由於各種原因，例如客戶對其服務質量的投訴，我們的外包商也可能成為負面報道的對象。此類事件可能會損害我們的聲譽，並且客戶可能會失去對我們的信心。從長遠來看，

風險因素

將影響我們未來吸引和留住新客戶及員工的能力，可能會對我們的業務及品牌造成重大不利影響，從而降低我們股份的交易價格並削弱我們的競爭地位。

與中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況及政府政策的變動可能會對我們的業務造成不利影響

於業績記錄期間，我們的業務營運於中國進行，且我們的全部收入來自中國市場。因此，我們易受中國的經濟、政治及社會狀況變動的影響。中國經濟於許多方面不同於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展程度、增長率、外匯及進口控制以及資源配置。過去，中國政府已實施有關措施，強調利用經濟改革中的市場力量。然而，中國政府繼續於規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。我們可能無法於所有情況下均可利用中國政府所採納的經濟改革措施。此外，實施中國法律法規涉及一定程度的不確定性。我們無法預測中國法律制度的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律的變動或其詮釋或實施或地方法規被國家法律取代及其可能對我們造成的影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(如法律法規或其詮釋的變動)以及財政或財務措施可能會對中國的整體經濟增長造成不利影響，其後可能阻礙我們的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

此外，無法保證中國經濟前幾十年的大幅增長會繼續或以同樣的速度繼續下去。2017年5月，穆迪投資者服務公司自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景由穩定改為負面，理由是對中國債務水平上升的擔憂以及對經濟增長放緩的預期。

世界經濟及金融市場的前景仍然不明朗。在歐洲，一些國家正面臨主權債務再融資的困難；英國退出歐盟(「英國脫歐」)的影響仍然不明朗。在美國，住房市場的復甦依然乏力。於2018年及2019年，在唐納德·特朗普總統領導下的美國政府對總價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為回應，中國政府對價值1,850億美元的美國產品加征關稅。此外，2019年，美國政府限制若干中國科技公司出口若干敏感美國商品。中國政府於同年就進口關稅向世界貿易組織對美國提出申訴。於2020年1月15日，美國與中國政府簽署中美經貿協定(「第一階段協定」)。兩國政府是否會遵守第一階段協定，並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰可能對中國經濟造成持續影響，房地產行業仍不明朗。

風險因素

此外，COVID-19疫情可令全球經濟受到重大不利影響。請參閱本節「— 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」一段。全球經濟放緩及金融市場動盪造成的該等及其他問題已對中國整體經濟造成不利影響，並可能繼續造成不利影響，進而影響我們的業務。

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

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，於若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。請參閱本上市文件「監管概覽—與外匯有關的法規」一段。我們收到的絕大部分收入乃以人民幣計值。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我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們支付股息或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。倘外匯管理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於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主管部門的批准。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

我們中國附屬公司的收入及支出已經且預期將繼續主要以人民幣計值，而且面臨與人民幣匯率波動相關的風險。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。根據目前的政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，每日人民幣兌一籃子貨幣的匯率可於規定的範圍內上漲或下跌。由於貨幣政策過往及任何未來的變動，匯率可能變得震盪不定，人民幣兌美元或其他貨幣的匯率可能進一步升值，或者人民幣可能獲准進入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匯率升值或貶值。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。

風險因素

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波動可能會增加我們的借貸成本或對我們使用流動資金來源的能力造成不利影響，而流動資金來源乃我們可加以倚賴以便為我們的營運提供資金及於到期時償付債務的流動資金來源。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。

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

本公司於英屬處女群島註冊成立。我們透過經營附屬公司於中國開展業務。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2009年4月22日，國家稅務總局發佈《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日經修訂），其載明判定於中國境外註冊且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，受中國企業或中國企業集團控制的外國企業如符合下列所有要求，則被視為中國居民企業：(i)企業負責實施日常業務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；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國的機構或人員決定，或需要得到位於中國的機構或人員批准；(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)企業一半以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國。此外，82號文亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，發佈82號通知之後，國稅局又發佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》，其於2011年9月1日生效、於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施82號通知的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備檔義務。

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。倘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倘我們就此而言被視為中

風險因素

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。倘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。我們透過一家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2018年2月3日發佈《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》（「9號文」）。不清楚9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9號文，我們的香港附屬公司將不被視為一般從事實質性商業活動並享有《香港稅收協定》的「實益擁有人」，且有關股息將因此而須按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。於該情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

與中國法律制度有關的不確定性可能會對我們造成不利影響且可能會限制閣下可獲得的法律保護

我們於中國的營運及資產受到中國法律法規的規管。中國的法律制度乃以成文法為基準，且先前的法院判決僅可作為參考加以援引。自1979年以來，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、財務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規，旨在形成全面的商法體系。然而，中國尚未形成全面完整的法律體系，且近期頒佈的法律法規可能不足以涵蓋中國經濟活動的所有方面。尤其是，由於物業管理服務行業於中國處於發展階段，因此與該行業有關的法律法規乃屬不具體或可能不全面。由於已公佈的判決有限的數量及其不具約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行涉及不確定性，可能不一致。即使中國存在足夠的法律，現有法律或基於現有法律的合同的執行可能乃屬不確定或分散。此外，中國的法律體系於某程度上乃基於可能具有追溯效力的政府政策及國際規則（部分政府政策及國際規則並未及時公佈或根本未公佈）。因此，直至有關違規之後的一段時間，我們未必知道我們已違反該等政策及規則。最後，中國的任何訴訟均可能曠日持久，並產生大量成本及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不確定性的實現均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

可能難以對我們居住於中國的董事及高級管理層成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

我們的部分董事及高級管理層成員均居住於中國，該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。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。中國並無與英屬處女群島、開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家互相承認及執行法院判決的協定。因此，於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。

中國的自然災害、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

我們的業務受到中國整體經濟及社會狀況的規限。如果任何嚴重疾病(比如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症)或2019冠狀病毒病(COVID-19)於中國的爆發並情況失控，可能對中國的整體商業景氣及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及我們的銷售造成不利影響。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。任何重症傳染病於中國的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務供應商的營運。

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影響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。

與分拆及上市有關的風險

我們股東於本公司股份中的權益於日後可能遭到攤薄

為擴展我們的業務，日後我們可能會考慮發售及發行股份或與股票掛鈎的證券，從而可能導致我們的有形資產淨值或每股盈利遭到攤薄。待上市成為無條件後，董事會已獲授一般授權以配發及發行股份以及購回股份，詳情載於本上市文件附錄四「一般資料—A.有關本公司的其他資料」一段。如果我們日後按低於發行有關股份之前的每股有形資產淨值的價格發行股份，則我們股東的投資可能會出現每股有形資產淨值攤薄的情況。

風險因素

我們的股份並無現有的公開市場且其流動性及市價可能發生波動

上市之前，我們的股份並無公開市場，亦無確定的價格。本公司已申請我們的股份於聯交所上市及買賣。然而，上市無法保證將形成我們股份的活躍交易市場，或倘形成有關市場，則該市場將於上市後持續存在，或我們股份的市價於上市完成後不會發生波動。如果並未形成活躍及高流動性的交易市場，則閣下可能難以出售閣下購買的任何股份。此外，我們股份的價格及成交量可能震盪不定。有關因素(如以下因素)可能會對我們股份交易的成交量及價格造成重大影響：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或損失關鍵人員的新聞；
- 我們行業的競爭動向、收購或戰略性聯盟的公佈；
- 金融分析師的盈利估計或推薦建議的變動；
- 潛在的訴訟或監管調查；
- 影響我們或我們行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展；
- 其他公司、其他行業的經營業績及股價表現以及超出我們控制範圍的其他事件或因素；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의出售或感知到的出售。

閣下應注意，證券市場不時出現嚴重的股價及成交量波動，已經對聯交所上市公司的證券的市價造成影響。如此大幅的市場波動未必與特定公司的經營業績相關或成比例，可能會對我們股份的市價造成不利影響。因此，無論我們的經營業績或前景如何，我們股份的投資者可能會經歷股份市價的波動及股份價值的減少。

我們股份未來的發行、發售或出售可能會對我們股份的現行市價造成不利影響

我們的股份或與我們股份有關的其他證券日後於公開市場上的大量出售或預知的大量出售，可能會對我們股份的市價造成負面影響，或對我們日後於我們認為合適的時候及按我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。我們各個控股股東益能、益鴻及建發房地產持有的股份需受到若干禁售承諾的規限。有關詳情，請參閱本上市

風險因素

文件中附錄四「一般資料—D. 益能、益鴻及建發房地產根據上市規則向聯交所作出的承諾」一段。無法保證我們的任何股東日後不會於分拆或任何相關禁售期屆滿後出售彼等目前擁有或日後可能擁有的任何股份。本公司日後發行股份或我們的任何股東出售我們的股份或對可能發生有關發行或出售的感知，可能會對我們股份的現行市價造成負面影響。

此外，我們日後可能透過發行新的股本證券籌集額外的資金，以便為現有業務的擴張或發展新業務提供資金。如果新的股本證券未按比例向現有股東發行，則現有股東的擁有權百分比可能會有所下降。

我們的控股股東對本公司有重大控制權且其利益可能與其他股東的利益不一致

上市之後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。於組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對本公司股份的控股性實益擁有權，將能夠透過於我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東來說乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。於我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或如果我們的控股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的戰略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

閣下可能於保護權益上遇到困難，因為我們於英屬處女群島註冊成立，而與保護少數股東權益有關的英屬處女群島法律可能不同於香港及其他司法權區的法律

我們的公司事務受到(其中包括)我們的組織章程大綱及組織章程細則、英屬處女群島公司法及英屬處女群島普通法在內的規管。與保護少數股東權益有關的英屬處女群島法律可能不同於香港及其他投資者可能位於的司法權區的法律。因此，根據香港或其他司法權區的法律，少數股東可能未能享有相同權利。與保護少數股東權益有關的英屬處女群島公司法的概要載列於本上市文件「附錄三—本公司組織章程及英屬處女群島商業公司法概要」。

我們日後可能不會就股份宣派股息

於業績記錄期間，本集團若干附屬公司向彼等各自股東宣派股息。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一段。於業績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息且於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團並無

風險因素

建議或宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景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。

不應過度倚賴於本上市文件中的事實及統計數據

本上市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指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、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆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、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆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及市場慣例及本上市文件中的其他問題、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上市文件載有的有關事實及統計數據。

應細閱整本上市文件，而不應依賴並非載與本上市文件的有關本集團、我們的業務、我們所在行業或分拆之新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆之新聞稿及／或媒體之若干報導。於本上市文件發佈前已有，及於本上市文件日期後但於分拆完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆的報導，包含有關我們及分拆的若干財務資料、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，或新聞稿或媒體所載資料以及非由我們提供或授權的信息的準確性或完整性，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用性、準確性、完整性或可靠性做任何陳述。倘本上市文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本上市文件所載資料不一致或存在衝突，我們予以否認。因此，閣下應細閱整本上市文件，且應僅根據本上市文件所載資料對我們作出投資決策，而不應依賴任何其他資料。

風險因素

本上市文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本上市文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「考慮」、「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預測」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「或會」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。於本上市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。