

## 風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的H股的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文討論若干相關事宜的更多相關資料，請參閱「監管概覽」及「附錄三－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，有些超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險及不確定因素可能發展及變得重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃達成未來增長。

自成立以來，我們一直主要透過內生式增長擴充業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。

我們力圖繼續透過增加我們在現有及新市場訂約管理物業的在管總建築面積及數目（包括榮盛發展集團及獨立第三方物業開發商開發的物業）而擴展。請參閱本文件「業務－發展戰略－進一步擴大業務規模和市場份額」。然而，我們的擴展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素影響，其中大部分為超出我們控制的因素。該等因素主要包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；

## 風險因素

- 我們了解由我們提供物業管理服務的物業內住戶的需求能力；
- 我們適應毫無經驗的新市場及行業的能力，尤其是我們能否適應該等市場及行業的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（彼等可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能夠以有利的條款獲得或根本無法獲得新的或重續我們現有的物業管理服務合約。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力乃我們業務可持續增長的關鍵。於業績紀錄期，我們一般通過參與招標取得新的物業管理服務合約。對物業管理公司的選定取決於多個因素，包括但不限於該物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史等。我們無法向閣下保證我們能夠以有利的條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務合約。我們的努力可能受到我們無法控制的因素阻礙，可能包括（其中包括）一般經濟狀況的變動、不斷變更的政府法規以及物業管理行業內的供求動態。

於業績紀錄期，我們通常於物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務合約。前期物業管理服務合約通常在成立業主委員會及新物業管理服務合約簽訂及生效時到期。更多資料請參閱本文件「業務－物業管理服務合約－與物業開發商簽訂合約的主要條款」。為持續管理物業，我們將須要與業主委員會簽訂新的物業管理服務合約。概無保證業主委員會將與我們而非我們的競爭者簽訂新的物業管理服務合約。因此，我們可能因業主委員會的設立而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等參數選擇我們，而我們無法向閣下保證我們將一直能夠以有利的條款平衡有關參數。

儘管我們成功與業主委員會簽訂物業管理服務合約，我們無法保證合約於到期時將被重續。合約亦有可能因故終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們無法再向已終止委聘我們的住宅社區提供社區增值服務。於業績紀錄期，我們的物業管理服務合約重續率留存率均為100.0%。於2017年、2018年及2019年，前期物業管理服務合約保留率分別為99.4%、100.0%及100.0%。於2017年，我們的前期物業管理服務合約保留率低於100%，因為我們基於低毛利率而自願退出一個物業管理項目。概無保證我們將能夠找到其他業務機會，並以有利的條款簽訂或根本無法簽訂替代的物業

## 風險因素

務管理服務合約。此外，由於終止及不重續合約可能對我們的聲譽有所損害，我們的品牌價值可能受到重大不利影響。我們相信我們的品牌價值對我們獲得新物業管理服務合約的能力至關重要。未能培養品牌價值可能削弱我們在行業內的競爭力，並對我們的增長前景及經營業績有不利影響。

我們大部分收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生。

於業績紀錄期，我們大部分的收入由就榮盛發展集團開發的物業所提供的服務產生。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們有關榮盛發展集團開發的物業的在管建築面積分別佔我們的總在管建築面積的100.0%、99.98%及99.5%。於2017年、2018年及2019年，我們就榮盛發展集團開發的物業所提供的物業管理服務所得收入分別約為人民幣436.7百萬元、人民幣535.9百萬元及人民幣678.8百萬元，分別佔我們同期的物業管理服務所得收入的100.0%、99.9%及99.8%。

於業績紀錄期，就榮盛發展集團開發的物業而言，我們的中標率為100.0%。於業績紀錄期，我們管理榮盛發展集團開發的絕大部分物業。然而，我們對榮盛發展集團的管理戰略並無控制，對影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素亦無控制。榮盛發展集團的業務或財務狀況或其開發及維持物業能力的任何不利發展，可能對我們維持及發展與榮盛發展集團業務關係的能力有重大不利的影響。此外，與榮盛發展集團的服務合約將會到期且未必可成功重續。我們亦未能將客戶群多樣化。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠從其他來源獲得或根本無法獲得服務委聘以適時或以有利的條款，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。

我們的業務營運可能受到**COVID-19**爆發的影響。

截至最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何物業。就我們董事所盡知，截至最後實際可行日期，除錄得七宗住戶確診個案外，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租客或我們的員工確診感染**COVID-19**個案，且概無我們的員工因受制於強制隔離規定而未能履行職務。進一步詳情請參閱「業務 – **COVID-19**爆發造成的影響」。此外，截至最後實際可行日期，我們有項目及僱員位於中國其他受**COVID-19**爆發影響的省份及城市。因此，我們面對若干風險，包括(其中包括)：

- 我們管理的社區出現疫情傳播會損害我們的聲譽；
- 我們或會因我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致一次性支出損失；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及

## 風險因素

- 倘我們的任何僱員懷疑感染或感染流行病，我們可能須要隔離部分或全體僱員或為社區進行消毒，以防止疾病傳播。

發生上述任何事件均可能對我們的運營產生不利影響。此外，COVID-19爆發可能會嚴重打擊中國及全球的經濟活動，因為中國及其他國家政府可能會採取監管或行政遏制措施去控制COVID-19爆發，這可能會影響多個主要行業的業務並對中國及其他國家整體營商氣氛和環境造成不利影響，從而導致中國和全球整體經濟增長放緩。無法保證現行遏制措施會有效阻止大流行。遏制措施可能會減少供求，並對全球經濟發展產生不利影響，這可能對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功。

我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能物色到適當機會。

即使有辦法物色到適當機會，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。

完成收購亦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；
- 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。

此外，我們可能面臨所收購的業務與我們現有業務整合的困難，特別是將當地物業管理的現有勞動力與我們可能收購的公司整合。有關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。倘我們未能物色到適當收購機會或因超出我們控制範圍的其他原因而使日後的收購交易未能完成，我們業務戰略的實施及經營可能會受到不利影響。

倘我們無法有效預測或控制履行物業管理服務的成本，我們可能蒙受虧損及利潤率下跌。

於業績紀錄期，我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。我們按包幹制依據每月每平方米預先釐定的固定價格收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向業主或

## 風險因素

物業開發商收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－若干重大會計政策、估計及判斷－重大會計政策－收入確認」。

倘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。倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們會尋求降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措（如採取運營自動化措施降低勞工成本及採取節約能源措施降低能源成本）降低該等虧損可能不成功，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負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

**勞工、分包成本或其他經營成本增加可能會對我們的毛利及經營業績造成重大不利影響。**

於2017年、2018年及2019年，我們的僱員福利開支分別佔我們銷售成本總額的61.8%、62.2%及47.2%。同期，已付第三方分包商費用分別佔我們銷售成本總額的1.9%、4.1%及22.8%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。我們因多種因素面臨來自勞工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，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工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，此舉進一步增加我們的員工總數。此外，隨著我們繼續擴展業務規模，我們將需要更多分包商。員工數目增加亦會增加其他相關成本，如與培訓、社會保險基金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、流程標準化及運營自動化。**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、流程標準化及運營自動化措施以降低勞工成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕勞工成本上升所造成的影響的能力有限。

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

## 風險因素

我們未必能夠向業主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。

我們向業主（尤其是在閒置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過採取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改善未來的收繳率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值虧損分別為人民幣13.9百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣8.2百萬元。我們於2017年、2018年及2019年的物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.7%、89.4%及90.9%。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「財務資料－若干重大會計政策、估計及判斷－重大會計政策－貿易應收款項」。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值虧損撥備不足，我們或須增加貿易應收款項減值撥備，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。

我們的一站式全渠道服務平台未必能按計劃增長。

於2016年1月，我們開始實施一站式全渠道服務平台。請參閱本文件「業務－我們的一站式全渠道服務平台」。我們打算拓展一站式全渠道服務平台上的功能性及服務類別，以提升普及程度及改善用戶體驗，並進一步吸引所管理物業的業主及住戶及當地賣家使用。然而，我們的一站式全渠道服務平台相對較新且仍在不斷發展，故此我們無法向閣下保證我們的一站式全渠道服務平台將能夠按原定計劃發展。我們的未來增長取決於我們能否開拓市場及繼續吸引新用戶，以及提高現有用戶的花費及重複購買率。

消費者喜好不斷轉變過往一直並將繼續對電子商務行業構成影響。因此，我們必須緊貼新興生活時尚及消費者喜好，並預測將能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。新產品及服務或開拓新市場均可能須要投入大量時間、資源及資金，且盈利能力目標不一定能夠實現。我們無法向閣下保證住戶將使用或繼續使用我們一站式全渠道服務平台上的服務及產品。我們亦可能無法吸引合適供應商在我們的平台上提供產品及服務。對於部分議價能力高的大型供應商，我們可能無法與其訂定商業有利條件或根本無法訂定條件。倘我們的客戶無法以優惠價格在我們的產品組合中找到所需產品或服務，我們的客戶可能會對我們的一站式全渠道服務平台失去興趣，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

另外，我們亦可能遭遇技術問題、安全事件及後勤事件，可能會使我們的平台無法正常運行，亦使我們的用戶無法得到理想的產品及服務。根據有關中國法律法規，我們亦可能因為在我們平台銷售產品或服務而承擔產品責任。此外，我們可能需要根據有關中國法律取得牌照批准及續期。我們無法向閣下保證我們能及時獲得或重續牌照，甚或根本無法獲得或重續牌照。上述任何一項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。

## 風險因素

我們的業務面臨第三方支付處理相關風險。

我們接受各種支付方式，包括通過第三方在線支付平台（如微信支付及支付寶）支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記進行在線支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們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（包括在線支付及貨到付款）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，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受消費者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在線支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦會因線上支付平台無法保護用戶機密信息引起的安全漏洞而面臨訴訟及可能的法律責任。即使我們使用的線上支付平台未有出現安全漏洞，但當發生互聯網或移動網絡安全漏洞，通常有可能會對線上支付平台的安全構成不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘出現任何洩漏機密信息或數據、違反網絡安全、個人信息安全，或其他盜用或濫用個人信息的情況，包括在未經用戶事先正式同意的情況下使用其個人信息，均可能會導致我們的業務運營中斷，並令我們的成本、訴訟及其他負債增加，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。

我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們業績紀錄期的收入及利潤增長均較為穩定，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分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。此外，我們可能繼續投入大量資源升級我們的一站式全渠道服務平台。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們升級一站式全渠道服務平台的努力被證實為無效，且我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理及增值服務。

我們委託第三方分包商履行若干物業管理及增值服務，主要包括工程、清潔、綠化、園藝以及維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，向第三方分包商支付的分包費分別約人民幣11.2百萬元、人民幣29.6百萬元及約人民幣233.3百萬元，分別約佔我們銷售成本總額約1.9%、4.1%及22.8%。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客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。

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分包商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

## 風險因素

此外，倘第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，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約遭到違反。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。

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。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－競爭－競爭格局」。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。我們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，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，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。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。

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，這亦將加劇市場競爭。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，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們可能面臨信息技術系統及保障數據安全的故障或中斷。

倘我們無法檢測出任何系統錯誤、持續升級我們的信息技術系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高信息技術系統的效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤情況或其他技術問題，令我們的任何相關線上應用程序及其服務難以訪問或不能訪問，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力甚至給客戶招致損失，客戶繼而或會向我們提出法律訴訟。此外，倘我們的信息技術系統出現故障或中斷、保密資料丟失或遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤



## 風險因素

用情況，均可能會導致交易錯誤、處理低效及流失客戶與銷售，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，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。

此外，數據安全事件於近年並不罕見。客戶近年對數據安全及資訊私隱的重要性的意識增強，而倘該等事件發生，客戶可能對服務供應商失去信任。截至2019年12月31日，我們的「米飯公社」移動應用程序有約483,400名註冊用戶。倘我們未能保障「米飯公社」移動應用程序的註冊用戶及成員的保密資料，彼等可能對我們的產品及服務失去信任，並尋找其他替代品。我們信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露保密資料可能導致交易錯誤、處理低效及流失客戶與銷售。我們的業務及經營業績可能因此受到重大不利影響。

**我們的物業管理協議可能未經規定招投標程序而獲得。**

截至最後實際可行日期，相關物業開發商未經規定招投標程序選定我們為九個物業管理項目提供管理服務。截至最後實際可行日期，該等物業總在管建築面積約1.0百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，我們就該等物業的物業管理服務所得收入分別約為人民幣12.5百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣16.2百萬元，分別約佔同期總收入的2.9%、2.3%及2.4%。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

根據《物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘物業管理服務提供商。根據《物業管理條例》，倘住宅物業開發商未能遵守招投標有關規定，則須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款最高達人民幣100,000元。

9個物業管理項目的物業管理服務提供商未經招投標程序而選定，這是有關物業開發商（而非我們）造成的。我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，現行的中國法律及法規並無提及倘在缺少規定的招投標程序的情況下訂約，物業管理服務提供商是否面臨任何行政處分。此外，相關中國法律及法規並無明確規定物業管理合約的效力是否會受缺少招投標程序影響。然而，該等物業管理合約或會被行政部門或地方司法機關視為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物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，我們的收入及業務可能受到不利影響。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」。

**我們所管理物業的公共區域遭損毀，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們所管理社區的公共區域可能會以我們無法控制的多種方式受到損毀或影響，包括但不限於自然災害、意外或蓄意損壞及疫症（如嚴重急性呼吸系統綜合症）。舉例

## 風險因素

而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。於該等情況下，儘管住戶維修專項資金可彌償受損區域的維修或修復成本，但我們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。倘有人於住宅社區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，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須使用自有資源修復損毀區域，及後試圖向物業開發商或業主收取費用以彌補我們的開支。請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業收費」。

我們的物業公共區域遭受損毀產生的額外成本或會隨我們的業務增長及地域擴充而增加。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於業績紀錄期並無受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

**我們業務過程中發生的意外可能會為我們招致法律責任及聲譽風險。**

我們業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及保養服務。電梯保養等維修及保養服務涉及操作重型機械，蘊含意外風險。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。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。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重大不利影響。

**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、供應商及產品的負面資料)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、我們的品牌、管理、供應商及所供應產品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我們所管理物業、所供應產品、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，我們一站式全渠道服務平台上的供應商亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商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一站式全渠道服務平台上的產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。此外，關於中國其他物業管理服務或電商服務供應商服務平台的負面報道或會不時出現，從而導致客戶失去對我們一站式全渠道服務平台所提供產品及服務的信心。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為。

我們面臨因僱員、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，其可能使我們遭受財務損失及政府部門的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們的市場聲譽。此外，在我們依賴所合作的第三方服務供應商向住戶交付產品及服務的情況下，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。倘訂購的貨物未能準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，而我們一站式全渠道服務平台的供應商對我們服務的信心會有所下降。因此，我們可能失去一站式全渠道服務平台的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能會受損。

我們的管理信息系統及內部控制程序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欺詐及其他不當行為，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，欺詐及其他不當行為（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。

我們的成功取決於高級管理層的留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富僱員的能力。

我們的持續成功在很大程度上取決於高級管理層團隊及要員的努力。由於彼等擁有重要聯繫及行業專業知識，彼等不再為我們服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘任何高級管理層或要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們在業務各方面吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。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，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法有效保護我們的知識產權。

我們將我們的知識產權視作重要的業務資產，且其對客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。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、商號及商標提升品牌知名度及發展品牌的能力。未經授權使用或侵犯我們商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱本文件「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施可能僅提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能存在難度且費用昂貴。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，可能令我們面臨重大風險。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，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的保險可能無法充分涵蓋我們可能遭遇的損失及責任。

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、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。倘我們須對任何該等損害、責任或損失負責及出現保險不足夠或沒有保險的情況，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。請參閱本文件「業務－保險」。

我們一站式全渠道服務平台上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任。

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，以在我們的一站式全渠道服務平台上提供其產品及服務。因此，我們可能成為或共同被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向該等當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 我們一站式全渠道服務平台所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們平台提供有關該等當地供應商的產品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具侵犯性；
- 該等當地供應商於我們平台進行推廣銷售的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為在我們的一站式全渠道服務平台上出售的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關盈利、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑法受到調查及檢控。

此外，我們可能須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。在我們一站式全渠道服務平台上供應的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用指示使用在我們一站式全渠道服務平台上供應的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

我們大部分的業務集中於環渤海經濟圈，該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，可能對我們的業務造成不利影響。

我們主要在經濟發達且人口密集的城市發展業務，且我們大部分的業務集中於環渤海經濟圈。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於環渤海經濟圈所管理的物業總建築面積分別約20.1百萬平方米、22.8百萬平方米及27.3百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積約58.5%、57.5%及56.3%，以及分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的63.4%、59.8%及59.8%。我們預期環渤海經濟圈將繼續我們不久將來收入的重大部分。由於業務集中，該等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。

我們的業務擴張可能令我們須遵守各省級及地方政府頒佈的規則及法規，從而增加我們的不合規風險。

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規日漸增加。此外，由於我們於業績紀錄期的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度提高，因不合規而招致潛在損失的機會亦增加。倘我們未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。請參閱本文件「業務－法律程序及合規－歷史不合規事件」。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；而未能遵守該等法律法規可能導致重大財務處罰，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。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款。

根據適用中國法律法規，我們有責任為僱員向社會保險及住房公積金供款。於業績紀錄期，我們並無為若干僱員辦理社會保險及住房公積金登記及／或全額支付有關供款。於2017年、2018年及2019年，我們在財務報表就社會保險及住房公積金供款不足額分別作出人民幣1.3百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.9百萬元的撥備。

據我們的中國法律顧問德恒律師事務所告知，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至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能被責令於限期內繳納未繳住房公積金供款。請參閱本文件「業務－法律程序及合規－歷史不合規事件」。

我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決。

於2018年及2019年，我們就榮盛發展集團營運若干聯繫人營運需要而向其貸款。該等貸款為無抵押並按介乎年利率10.0%至18.0%計息。截至2019年12月31日，該等借款的關聯方未償還貸款及利息結餘約人民幣482.1百萬元。我們的董事預期該等貸款及相關利息將於[編纂]前悉數清繳。此外，於2016年11月，作為公司間融資安排，我們從第三方資產管理公司取得一筆本金總額人民幣1,050.0百萬元的借款（按年利率4.95%至5.36%計息），並於隨後向榮盛發展集團若干聯繫人貸出人民幣1,000.0百萬元

## 風險因素

的無抵押借款（按年利率介乎4.37%至5.83%計息）以作其營運需要。該等借款及相關利息已於截至2019年7月悉數清繳。於2017年、2018年及2019年，我們產生的應付第三方資產管理公司利息開支分別為人民幣53.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣19.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們就上述提供關聯方貸款分別取得利息人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣48.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」及「財務資料－債務」。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出借款的業務，並禁止非金融機構公司之間的借款。中國人民銀行可能會處以相等於企業之間借款墊支活動所得收益（即所收取的利息）一至五倍的罰款。然而，根據於2015年9月1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》（「民間借貸規定」），除根據《中華人民共和國合同法》被視為無效合同外，主張所借款項用於企業生產經營的借款協議的有效性，人民法院應予支持。截至最後實際可行日期，我們並無就上述提供關聯方貸款而就潛在行政處罰、調查或強制執行行動而遭受任何監管機關的任何行政處罰、調查、強制執行行動或接獲通知。我們的中國法律顧問德恒律師事務所認為，我們因《借款通則》而遭受懲處的風險微乎其微，基於(i)上述借款安排根據民間借貸規定一般在中國法院獲證明為有效公司間貸款；及(ii)該等借款安排並無違反中國法律及法規項下任何強制性規定。然而，相關監管機關的最終決定可能有別，我們或會因於業績紀錄期或任何先前期間向關聯方或任何第三方提供貸款融資而遭中國人民銀行懲處或面對不利司法判決。任何該等懲處或不利司法判決可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們或由於對收入確認進行調整而承受額外稅務負債及不利稅務影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的即期所得稅負債分別為人民幣51.8百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣15.5百萬元。截至所示日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算的截至該日止年度的應付所得稅。此外，由於確認收入、銷售成本以及與提供服務相關的其他經營開支存在時間差，我們截至2017年及2018年12月31日的即期所得稅負債包括根據香港財務報告準則的適用準則作出的調整。過去，我們在與客戶結算發票時記錄收入，並於向供應商或僱員付款時記錄相關銷售成本及其他經營開支。隨後我們進行調整，根據適用香港財務報告準則改為向客戶提供服務時記錄收入，並於產生時記錄相關銷售成本及其他經營開支。由於有關調整，故我們於過往年度有未支付應付所得稅、增值稅及相關附加費。截至最後實際可行日期，我們已根據上述調整支付未清繳應付所得稅、增值稅及相關附加費。

然而，相關稅務機關最終釐定可能有別而倘任何相關稅務機關釐定我們於業績紀錄期或任何過往期間並無悉數或及時支付稅項，我們可能面對不利稅務後果。根據適用中國法律及法規，相關稅務機關可能要求我們在指明時期內支付未支付稅項，而我

## 風險因素

我們須就每日延遲支付相等於未支付金額0.05%的延遲支付費用；如我們未有於指明期間內支付有關款項，則我們須支付未支付款項金額50%至五倍的罰款。任何該等額外稅務負債或不利稅務後果可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索。**

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到彼等申索。倘彼等對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主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（包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方）產生糾紛並遭到彼等申索。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，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。

**我們的租賃協議並未在有關中國部門進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款。**

截至最後實際可行日期，就我們所租賃的54項物業而言，我們並未完成相關租賃協議的行政備案。該等物業的總樓面面積約29,216平方米。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內於有關政府部門辦理租賃協議備案。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，則政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。並不清楚根據中國法律，該罰款是由出租人還是由承租人承擔。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（如其營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會予以配合。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們將為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，則我們可能會遭受的罰款總額最高達人民幣540,000元。

**我們易受中國物業管理行業的監管環境變化所影響。**

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，物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關中國部門嚴格規管及監管。請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規－物業管理企業收費」。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014] 2755號）（「通知」），其規定各省級價格主管部門取締對除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業的價格控制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小

## 風險因素

區的物業管理費和前期物業管理協議項下的管理費，仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。儘管根據通知我們預計對住宅物業的價格控制將隨時間而得以放鬆，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

政府對費用施加限制可能會對我們的定價能力及利潤率造成負面影響。倘我們的勞動力及其他營運成本上漲，但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據我們的經驗，鑒於政府有關物業管理費的嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須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省成本，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，或撤銷未收取的代表住戶作出的付款。

中國政府亦可能會出乎意料地頒佈與行業其他方面相關的新法律法規。倘有關法律法規增加我們的合規及運營成本，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。**

於業績紀錄期，我們從物業管理服務產生大部分收入。我們物業管理服務業務的表現主要視乎我們所管理住宅物業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及法規的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」。

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。政府透過施行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。藉由此等政策及舉措，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，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。任何該等政府法規及措施，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。

**我們可能無法取得或更新我們業務運營所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准或完成若干備案。**

我們須取得及持有若干牌照、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，方可獲政府機關發出或重續任何證書或許可證或完成我們必要的備案。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，甚或根本無法達成有



## 風險因素

關條件。截至本文件日期，有關八個物業管理項目，我們尚未於相關政府部門完成有關招募保安人員的備案程序，因此我們或須於指定期限內改正及支付罰金。請參閱「業務－證書、牌照及許可證」。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准或完成必要的備案，或於取得或重續所需政府批准或完成必要的備案方面遭遇重大延遲，我們可能無法開展業務或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。

**我們的業務在很大程度上會受影響我們所處行業及整體經濟狀況的多種因素的影響。**

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，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞工成本上升，收取物業管理費的彈性受限，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社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。

**未能履行環境責任或會令我們承擔責任。**

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們對環境問題的認識日益增強，預期我們或有時須達到高於現行環境法律法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

**我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。**

我們無法向閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。我們於中國的若干附屬公司符合「小型微利企業」，於業績紀錄期有權享有優惠所得稅待遇。我們無法向閣下保證我們將繼續享有上述優惠所得稅待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時延續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法延續有關資格，或倘優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關稅務負債若增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**與我們遞延稅項資產可收回性有關的不確定性可能對我們的經營業績造成重大不利影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣14.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.5百萬元。我們通過對(其中包括)過往

## 風險因素

經營業績、未來盈利預測及稅務規劃戰略作出重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可能性。尤其是，遞延稅項資產僅會在可能有足夠未來應課稅利潤可用於抵扣未動用稅項抵免時確認。然而，由於整體經濟條件或監管環境的不利發展等因素非我們所能控制，故無法保證我們對未來盈利的預測將會準確，在此情況下，我們未必能收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

### 有關在中國開展業務的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能影響我們的業務。

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。中國經濟在許多方面有別於大部分發達的國家，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長速度及外匯管制以及資源配置。中國政府已實施多項措施以鼓勵經濟增長及引導資源配置。部分該等措施有利於中國整體經濟，但可能亦會對我們的營運造成不利影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制、價格控制或適用於我們的稅務法規或外匯控制的任何變動而受到不利影響。

過去，中國政府已實施在中國經濟的發展中側重利用市場力量的經濟改革措施。近幾十年來，中國經濟取得顯著增長，但概無保證將能夠保持此增長或繼續按此速度增長。中國政府繼續在規管行業發展以及資源分配、生產、定價及管理方面發揮重要作用。此外，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治環境或社會狀況的發展；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取的控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對貨幣兌換及境外匯款施加額外限制。

此外，全球經濟及金融市場前景仍然不明朗。中國的經濟增長亦可能因為中美貿易戰引起的關稅和貿易僵局導致出口轉弱而有所放緩。貿易戰對中國經濟及我們經營所處行業可能造成的持續影響仍難以確定。貿易戰以及全球經濟放緩及金融市場動盪所造成的問題已經並可能繼續對中國經濟產生不利影響，從而可能對我們的業務造成影響。

自然災害、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟。

我們的業務可能會受自然災害、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感（H1N1））、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或最近的COVID-19或其他流行病或大流行）所影響。此等疫病的再度爆發或任何其他類似疾病的爆發可能導致大規模衛

## 風險因素

生危機，可能對中國經濟和金融市場產生不利影響。有關COVID-19的風險的詳情，請參閱「—我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」。

我們的營運亦受到天災或其他災難性事件（包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及不足、旱災、硬件失靈、電腦病毒及類似事件）等不在我們控制範圍內的事件影響。此外，如中國（尤其是我們業務所在地的區域）未來受該等自然災害、公共衛生及公共安全危害的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，從而可能對我們的業務、財政狀況及營運業績造成重大不利影響。

身為境外個人的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人及非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息及出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益按20%的稅率繳納中國個人所得稅。除非適用於中國與該境外個人所居住的司法權區的稅收協定，減免或豁免有關稅務責任，否則我們必須自股息付款中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港[編纂]公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳境外個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協定不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳境外個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率按20%的稅率繳納個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓[編纂]公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證日後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司H股的投資價值可能會受到重大不利影響。

根據企業所得稅法，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及該等非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法權區之間的適用協定或特別

## 風險因素

安排，可獲得進一步減免。根據於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，任何在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件（如相關中國稅務機關批准）的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。根據於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，在決定是否享有優惠稅率待遇時遵循實質重於形式的原則及對受益所有人的所有權進行分析。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、豁免及其他優惠稅收待遇日後是否會被撤銷，從而令所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於我們H股的投資價值產生重大不利影響。

**政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。**

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加管制。請參閱本文件「監管概覽－有關外匯控制的法律及法規」。我們的絕大部分收入以人民幣收取。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地方分支機構的事先批准，即以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府部門的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

**我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響。**

中國人民銀行提高利率或如美國、歐盟及其他國家或地區所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們可能依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能須額外資金應付業務挑戰。概不保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力匯率獲得外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

---

## 風險因素

---

派付股息受中國法律所限。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。特定年度未分配的任何可分派利潤可被保留，並在隨後年度分配。

人民幣幣值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]所得的款項，以於將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（其與美元掛鈎）後的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

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，中國經濟增長伴隨著高通脹期的出現。作為回應，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較高的利率限制可用信貸。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，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們能夠將任何額外成本轉移至客戶身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業管理服務需求可能有所下降。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向閣下提供的法律保障。

由於我們於中國註冊成立，我們的業務在中國進行，且我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中

## 風險因素

國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則（部分未有及時公佈甚或根本沒有公佈）而定。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生大筆開支以及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。

我們的大部分高級管理人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《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》。根據該安排，倘任何指定的中國人民法院或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具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排作出的任何行動的結果及有效性仍然無法確定。

### 與[編纂]有關的風險

[編纂]H股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H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算，[編纂]H股買家的每股H股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄[編纂]港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後[編纂]及發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場。

我們的H股於[編纂]前並無公開市場。H股的初步發行價範圍由我們與獨家全球協調人（代表包銷商）協定，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後H股的市價。我們已申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

---

## 風險因素

---

我們H股流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股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）；
- 關於我們或我們的競爭對手招募或流失關鍵人員的消息；
- 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。該等發展事項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。該等大幅市場波動長遠可能帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額的風險。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H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對H股的現行市價造成不利影響。

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H股的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售H股或其他與H股有關的證券，可能使的H股市價下跌，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[編纂]中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。

[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，將會有[編纂]股未上市內資股，佔本公司股本總額[編纂]%；根據[編纂]將會有[編纂]股已發行H股，佔本公司股本總額[編

## 風險因素

纂] %。此外，我們的未上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所[編纂]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉換該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。經轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第六個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂][編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持對本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、公司條例及[編纂]規則的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘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。

本文件所載有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，且未必可靠。

本文件所載有關中國、中國經濟及中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開來源的數據。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，在此載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。



---

## 風險因素

---

投資者應細閱整本文件，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媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。在刊發本文件前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(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。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者存在不一致或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。

**前瞻性資料受風險及不確定因素影響。**

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受風險、不確定因素及各種假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

**我們或未能於未來就H股宣派股息。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們並無派付或宣派任何股息。股息的派付及金額(倘有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」。