

風險因素

潛在投資者在決定投資於[編纂]之前，應仔細考慮下文所述的各项風險以及本文件所載的所有其他資料，包括附錄一所載的會計師報告。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會因任何這些風險受到重大不利影響。閣下應特別注意，我們是一家在開曼群島註冊成立的公司，我們的主要業務在中國進行，我們所處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有很大不同。[編纂]的交易價格可能會因任何這些風險以及我們目前不知道的額外風險及不確定因素而下降，閣下可能會損失全部或部分投資。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未來的增長未必能按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長擴展我們的業務。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們簽約管理項目的總建築面積分別為17.9百萬平方米、22.5百萬平方米及30.4百萬平方米。我們尋求通過增加總簽約建築面積及我們在現有市場及新市場管理的物業數目繼續擴張。具體而言，我們擬專注於我們作為綜合物業管理服務提供商的優勢，並進一步鞏固我們在位於海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區一、二線城市的市場地位。有關進一步詳情，請參閱本文件中「業務－我們的策略」一節。然而，我們的擴張計劃是基於我們對市場前景的評估，故我們無法保證我們的評估是正確的或我們的業務將按計劃增長。我們的擴張計劃可能會受到許多因素的影響，其中大多數因素非我們所能控制。這些因素包括但不限於：

- 中國總體經濟及社會狀況的變化，特別是房地產市場及物業管理行業的變化；
- 中國人均可支配收入的變化；
- 政府政策及法規的變化；
- 商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務的供需變化；
- 我們通過內生增長產生足夠流動資金及獲得外部融資的能力；

風險因素

- 我們招聘及培訓合格員工的能力；
- 我們選擇合適及可靠分包商及供應商並與之合作的能力；
- 我們了解我們為其提供住宅物業管理服務及商業物業管理及運營服務的物業的業主、住戶及租戶的需求的能力；
- 我們能否適應過往沒有經驗的新市場，特別是我們能否適應這些市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們處理意外自然災害、疫病、恐怖主義行為或戰爭引起的不可抗力的能力；
- 我們能否鞏固我們在當前市場上的市場地位及能否充分利用我們的品牌名稱及在新市場順利展開競爭，尤其是與市場上可能比我們擁有更多資源及經驗的參與者展開競爭；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

受大多超出我們控制範圍的不確定因素及風險的制約，我們無法保證我們未來的增長將會實現，或我們能夠有效地管理我們未來的增長。如我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的大部份收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們的收益大部份來自為中駿集團所開發項目提供的商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，所有來自商業物業管理及運營服務分部的收益均產生自中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們向中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目提供住宅物業管理服務的收益分別為人民幣240.8百萬元、人民幣329.6百萬元、人民幣222.4百萬元及人民幣283.7百萬元，分別佔我們同期住宅物業總收益的約98.6%、98.9%、98.6%及98.0%，然而，我們無法控制中駿集團的經營戰略，亦無法控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。中駿集團的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力出現任何不利發展，均可能對我們向其獲取新物業管理服務的能力產生重大不利影響。此

風險因素

外，我們無法保證與中駿集團簽訂的所有商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務合約將會在到期時成功續簽。我們亦可能無法使我們的客戶群多樣化或取得獨立第三方所開發項目的物業管理合約。因此，我們無法保證我們將能夠從其他來源獲得服務協議，以及時或以有利條款或以任何方式彌補短缺，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們無法保證我們能以有利條款或以任何方式獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議。

我們相信，我們擴大商業物業管理及運營服務協議以及住宅物業管理服務協議組合的能力是我們的業務實現可持續增長的關鍵。物業管理公司的挑選取決於多種因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、行業聲譽、定價水平及經營歷史。我們無法保證我們將能夠以有利條款或以任何方式獲得新的物業管理服務協議。我們的努力可能會因我們無法控制的因素受到阻礙，其中可能包括總體經濟狀況的變化、不斷變化的政府法規以及物業管理行業內的供需動態。即使我們成功獲得物業管理服務協議，但我們不能保證該等合約會於到期後續簽，我們亦無法向閣下保證該等合約不會因故終止。

具體而言，對於我們的住宅物業管理業務，於往績記錄期，我們一般通過參與投標取得新的住宅物業管理服務協議，且我們通常在物業開發階段與物業開發商簽訂前期管理服務協議。此類協議屬過渡性質，便於將物業的法律及實際控制權從物業開發商移交給業主。前期物業管理服務協議一般在業主委員會成立或新的物業管理服務協議簽訂時到期。請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務協議」。為繼續管理物業，我們必須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。我們無法保證業主委員會會與我們而不是競爭對手簽訂新的物業管理服務協議。因此，我們可能會承受因業主委員會的成立而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考量來選擇我們，我們無法保證我們將始終能達成對雙方有利的條款。

風險因素

即使我們成功與業主委員會簽訂住宅物業管理服務協議，我們亦無法保證協議到期後會續簽。有關協議亦有可能因為某種原因而被終止。在此情況下，除我們的住宅物業管理服務外，我們將無法再為已終止我們合約的住宅小區提供社區增值服務。無法保證我們將能夠找到其他商業機會，及以有利條款或以任何方式簽訂其他物業管理服務協議，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，除收益及利潤的直接損失外，終止及不續約還可能會損害我們的聲譽，對我們的品牌價值造成重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對我們獲得新的物業管理服務協議的能力至關重要。如我們未能培養我們的品牌價值，我們在行業內的競爭力可能會減弱，令我們的增長前景及經營業績受到不利影響。

我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難。

我們可通過收購其他物業管理公司及／或其他業務來擴展我們的業務，並將其業務整合到我們的業務中，以進一步擴大我們的業務規模及服務及地域覆蓋範圍。然而，我們無法保證能找到合適的機會。即使我們設法找到合適的機會，我們亦可能無法以有利或可接受的條款、及時或以任何方式完成收購。如無法確定合適的收購目標或完成收購，我們的競爭力及增長前景可能會受到重大不利影響。

此外，收購及將收購業務與我們現有業務進行整合涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化操作流程應用於收購目標；
- 難以將收購的業務與我們現有的業務進行整合；
- 未能實現預期目標、利益或增收機會；
- 未能保護及維護與品牌名稱及／或其他重大知識產權有關的已獲取權利；
及
- 分散資源及管理層注意力。

風險因素

[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，及進一步發展戰略夥伴關係。詳見本文件內的「未來計劃及所得款項用途」。如我們未能找到合適的收購機會，或我們未來的收購交易因其他可能超出我們控制範圍的原因未能完成，我們從[編纂]獲得的所得款項可能無法得到有效利用。

若干主力店舖或其他主要租戶對我們管理的零售商業物業吸引購物者的能力有重大影響。

我們管理的零售商業物業通常由超市、影院、食品飲料供應商及其他大型國際或國家知名租戶進駐。如這些主力店舖或其他主要租戶未履行其合約義務或停止運營，則這些零售商業物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於消費者信心的不確定性及消費者信心水平不如人意、來自其他零售渠道的競爭加劇（如通過互聯網進入的零售渠道）及其業務模式承受的其他形式的壓力等因素，若干主力店舖及其他大型零售商的零售店消費者流量可能已經並可能繼續下降。隨著這些主力店舖及大型零售商承受的壓力增加，彼等維持店舖及履行對業主及我們以及外部貸款人的義務的能力可能會受到損害，導致其店舖關閉或令彼等尋求與業主修訂租約。任何租約修訂或終止均可能對我們不利，因為我們從基本商業物業管理及服務及其他增值服務產生的各種服務費可能會因此類修訂或終止而減少。

如任何主力或主要租戶關閉其在我們管理的零售商業物業的店舖，我們在尋找新租戶，以及以具吸引力的價格或以任何方式租賃此類空置主力店舖或大型零售商附近區域的空間方面，可能會遇到困難及出現延誤。此外，主力店舖或大型零售商關閉可能會導致消費者流量減少，這可能導致其他店舖的銷售額下降。如由於主力店舖或其他大型零售商關閉、經濟狀況不利或其他原因，在我們管理的零售商業物業內經營的店舖的業務大幅下滑，租戶可能無法支付其零售商業物業管理費或其他開支。如租戶違約，我們可能無法完全收回我們與其簽訂的協議條款下應付予我們的金額，及／或在執行我們作為服務提供商的權利以收回上述金額時可能會出現延遲及產生費用。

風險因素

我們未能維持在管商業物業的平均物業管理費及佔用率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，我們不斷擴展商業物業管理及運營服務，與商業物業有關的收益、在管建築面積、簽約建築面積及在管項目數目持續增長。於往績記錄期，我們商業物業管理及運營服務收益大部份來自基本商業物業管理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，基本商業物業管理服務收益分別為人民幣108.1百萬元、人民幣119.6百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣91.4百萬元。

基本商業物業管理服務收益受我們所收取平均物業管理費的影響。過往，我們所收取的平均商業物業管理費較高。根據仲量聯行的資料，我們2018年及2019年的商業物業管理服務平均物業管理費高於已披露該資料的所有中國上市物業管理公司。然而，由於我們通常須與個別租戶磋商基本商業物業管理服務收費，我們無法向閣下保證我們可以優惠價格或根本無法訂立新的商業物業管理服務合約或續簽現有合約。倘我們無法維持高水平的平均商業物業管理費，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。

基本商業物業管理服務收益亦受我們在管物業佔用率的影響。我們可能無法協助業主將其所有物業出租予合適的租戶。此外，當我們現有在管物業的租約到期時，我們可能無法協助業主以優惠條款續簽此類租約。再者，電商競爭、流行病爆發及對居家辦公的普遍認可等外部因素，亦可能影響租戶租用零售或辦公場所的意願。此外，佔用率低於預期亦可能影響我們磋商物業管理費的能力。倘我們在管商業物業開業時未能達到預期佔用率或在其租期內保持高佔用率，我們的收益可能會減少，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能因此受到不利影響。

我們可能無法準確定位我們提供開業前管理服務的零售商業物業。

於往績記錄期，我們來自商業物業管理及運營服務分部的毛利絕大部份來自於提供開業前管理服務，其佔2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月商業物業管理及運營服務分部毛利的比例分別約為零、29.0%及54.4%。然而，我們可能無法維

風險因素

持我們開業前管理服務目前的增長速度或進一步擴張我們的開業前管理服務。如我們無法準確定位提供開業前管理服務的零售商業物業及評估其潛在競爭狀況，我們額外取得物業開發商的開業前運營服務合約的能力可能遭受影響。我們提升準確評估市場需求及競爭狀況的能力的努力未必能成功，這可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能無法協助業主出租所有新開發的物業及延續現有租約。

在我們的商業物業管理及運營服務分部，我們為位於購物商場內的單位提供招攬租戶服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予適當的租戶。此外，當我們管理的現有物業的租約到期時，我們可能無法協助業主以有利條款或以任何方式延續有關租約。我們根據與相關業主訂立的安排收取服務費，如我們無法將有關物業出租予租戶，及我們管理的零售商業物業在開業時未能達成約定佔用率或按約定在其生命週期內維持高佔用率，我們從招攬租戶服務獲得的收益可能會減少，我們的經營業績及財務狀況可能會因此受到不利影響。

我們可能面臨勞務及分包成本波動，而勞務及分包成本增加可能會對我們的業務不利並且降低我們的盈利能力。

根據仲量聯行的資料，中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的勞務成本（反映在薪金及工資）分別佔我們總銷售成本的59.5%、58.8%、58.4%及60.9%。我們將某些服務，如安保服務、清潔服務及維修保養服務委託給第三方分包商。同期，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的28.4%、29.4%、29.6%及30.0%。由於我們的勞務及分包成本共同佔據我們銷售成本的一大部份，我們相信控制及降低勞務及分包成本對我們維持及提升利潤率以及其他運營成本至關重要。

受多種因素制約，我們面臨勞務及分包成本上升壓力，有關因素包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍提高，這直接影響到我們的勞務成本及我們向第三方分包商支付的費用。

風險因素

- **員工人數增加。**隨著我們業務的擴大，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數可能會增加。我們可能還需要留住及持續招聘合格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，這可能會進一步增加我們的員工總數。員工人數的任何增加亦會增加我們在招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款等方面的成本。
- **延遲實施服務專業化及程序標準化。**從我們開始為某項物業提供物業管理服務到對該物業實施服務專業化及程序標準化措施以降低勞務成本之間存在時間間隔。在我們採取這些措施之前，我們減輕勞務成本增加的影響的能力有限。

我們無法保證我們將能控制我們的成本或提升我們的效益。如未能有效控制成本，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。

我們可能因未能為我們若干僱員登記及／或繳納社會保險基金及住房公積金而遭受罰款。

於往績記錄期，本公司及部份中國附屬公司未能為其僱員登記及／或全額繳納若干的社會保險及住房公積金，主要是因為(i)部份僱員自願拒絕繳納社會保險供款；(ii)部份新入職僱員尚未開始繳納社會保險供款；及(iii)農村家庭僱員已繳納農村社會保險。因此，我們可能因未繳足社會保險計劃及住房公積金供款以及未註冊住房公積金賬戶而須支付滯納金及罰款。自2019年起，北京、上海、天津及廣東等部份地方的地區政府機關陸續頒布規則，要求本公司向稅務部門支付社會保險，有關規則加強管控社會保險基金。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關我們就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。我們分別於2018年、2019年及截至2020年9月30日止九個月就有關潛在負債在合併損益及其他全面收入表中計提撥備人民幣6.8百萬元，轉回撥備人民幣0.4百萬元及人民幣5.6百萬元。

根據相關中國法律法規，(i)就我們未能於期限內完成辦理的社會保險基金登記而言，相關政府機關可能要求我們於規定期限內完成辦理社會保險基金登記。倘我們未能在截止日期前整改，則我們可能須支付相當於欠繳的供款數額一至三倍的罰款，且監事及其他直接負責人員可能須繳納人民幣500元至人民幣3,000元的罰款；(ii)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款而言，中國有關部門可要求我們

風險因素

於規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自各欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上至三倍以下的罰款；及(iii)就我們未能於規定期限前完成住房公積金登記而言，相關政府部門可要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款而言，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面臨相關人民法院的強制頒令執行。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠繳額或對我們徵收滯納金或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

在提供物業管理服務時，我們按包幹制就有關服務向客戶收取費用，我們可能無法有效預測或控制我們的成本。

於往績記錄期，我們全部基本住宅物業管理服務的物業管理費按包幹制收取。我們按照預先確定的每平方米固定包幹價收取物業管理費，即就所提供的物業管理服務收取的「全包」費用。這些管理費未必與我們實際發生的物業管理成本相符。我們確認為收益的金額為我們向業主或物業開發商收取的物業管理費的全部金額，而我們確認為銷售成本的金額為我們提供服務所產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－基本住宅物業管理服務的物業管理費」及「財務資料－關鍵會計政策及估計－收益確認」。

如我們未能在磋商及簽訂物業管理服務協議之前準確預測我們的實際成本，且我們的費用不足以維持我們的利潤率，我們亦無權向客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們在提供物業管理服務的過程中能夠充分控制成本。我們遭受的任何損失均可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

風險因素

如我們不能提高物業管理收費標準，而扣除物業管理成本後，我們的營運資金出現短缺，我們會削減成本以減少短缺。然而，我們通過節約成本舉措來減輕這些損失的努力未必會成功。此類事件可能對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們面臨利用第三方分包商為客戶提供某些服務相關的風險。

我們將某些物業管理服務，如清潔服務、園藝服務、維修保養服務，委託給第三方分包商。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣73.6百萬元、人民幣106.6百萬元、人民幣73.8百萬元及人民幣88.6百萬元，分別佔我們總銷售成本的約28.4%、29.4%、29.6%及30.0%。

我們根據服務質量、行業聲譽、資質、價格、過往表現及合作度等因素挑選第三方分包商。我們亦對我們的分包商實施內部質量控制措施，如定期檢查、獨立第三方評估及客戶反饋評估。請參閱「業務－供應商－我們分包商的選擇及管理」。然而，我們無法保證分包商的表現將始終符合我們的預期。彼等的行為方式可能違反我們或我們客戶的指示、其合約義務及我們的質量標準及運作程序。我們亦可能無法像對我們自己的僱員那樣直接有效地監控分包商的表現。因此，我們面臨第三方分包商任何不達標表現相關的風險，包括但不限於訴訟、聲譽損害、業務中斷、服務協議終止或不續簽以及客戶的金錢索賠。為了監控或更換不符合我們預期的第三方分包商，或減輕或賠償此類第三方分包商造成的損害，我們亦可能產生額外費用。

此外，我們可能無法在現有分包合約到期時續約，或不能及時或以有利條款或以任何方式尋求合適的替代合約。我們亦無法控制我們的分包商，要求他們維持合格、經驗豐富及規模龐大的團隊，或更新其資質。如我們的第三方分包商未妥善及時地履行其合約義務，我們的工作流程可能會中斷，這可能會導致客戶與我們之間的合約發生違約。任何此類事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現，以及我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們可能無法向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能會導致我們的貿易應收款項出現減值虧損。

我們在向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，特別是在入住率較低的小區。我們無法保證我們的收款措施將有成效或令我們能夠準確預測未來的收款率。截至2020年9月30日，我們未結清的貿易應收款項約為人民幣161.7百萬元。2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們錄得的平均貿易應收款項周轉天數分別為7.9天、36.5天及68.0天。請參閱「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－貿易應收款項」。即使我們試圖通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法保證這些措施將有效或令我們能夠準確預測我們未來的收款率。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.0百萬元。儘管我們管理層的估計及相關假設是根據我們所掌握的資料作出，但若有新的資料被知曉，這些估計或假設將須作出進一步調整。請參閱「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－貿易應收款項」。如實際可收回性低於預期，或根據任何新資料，我們過去的貿易應收款項減值撥備不足，我們可能需要計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能會對我們的現金流狀況及我們滿足營運資本需求的能力產生不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們來自住宅物業管理服務的貿易應收款項的收取會受到季節性波動的影響。

在往績記錄期，我們來自住宅物業管理服務的貿易應收款項的收取曾出現季節性波動，預計今後還會繼續出現這種季節性波動。業主、租戶及住戶傾向於在年底時結算未結清的住宅物業管理費餘額。一般而言，我們來自住宅物業管理服務的貿易應收款項金額全年都在增加，到年底業主、租戶及住戶結清其未付物業管理費餘額時則會減少。我們收款率及貿易應收款項的季節性波動，要求我們謹慎管理流動資金，以為我們的業務提供足夠的現金用於運營。如無法確保充足的流動資金，我們擴大及發展業務的能力可能會受損，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

我們的服務多樣化戰略計劃可能無法按計劃順利實施，因此，我們的總體增長戰略可能無法按預期施行。

我們通過提供各種增值服務來滿足客戶不斷變化的需求，藉此將我們的服務多樣化。對於商業物業，我們提供開業前管理服務，例如市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務，以及其他增值服務，例如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。對於住宅物業，我們提供預售管理服務等非業主增值服務，以及家政及清潔服務、會所經營及停車場管理等社區增值服務及公共區域增值服務。請參閱「業務－我們的業務模式」。然而，我們的增值服務仍在不斷擴大及發展，具體取決於項目的情況及我們在相關當地市場積累的經驗。由於在某些地區的經營歷史及經驗相對有限，我們可能面臨未知的風險、不斷上漲的費用及激烈的市場競爭。我們無法保證能按計劃發展業務。我們增值服務的潛在增長取決於我們繼續吸引新用戶的能力，以及提高現有用戶消費及重複購買率的能力。我們可能無法迎合不同的消費者偏好，或無法預測對現有潛在客戶具吸引力的服務趨勢。我們亦可能不熟悉新市場的新業務運作，無法有效地將我們的新服務推廣到新市場。新服務或進軍新市場亦可能需要大量的時間、資源及資本，以及盈利目標。相比物業管理行業，我們在對提供新服務的實務熟悉程度或與戰略合作夥伴、第三方分包商及其他供應商的關係方面可能有所不如。我們可能無法招募足夠的合格人員來支持我們增值服務的增長。

此外，我們無法保證，我們對增值業務的投資能夠及時或以任何方式收回，或我們的回報將比其他可比公司更具競爭力。我們對多元化服務平台的開發及投資可能受到中國有關許可證審批及續領的法律法規的約束。更多詳情，請參閱本文件中「監管概覽－(一)、對物業管理服務的法律監管－(二)物業服務企業資質」一節。我們無法保證能及時或以任何方式取得或續領我們的許可證。我們無法保證我們未來的戰略發展計劃（基於我們對市場前景及客戶偏好的前瞻性評估）始終會成功。我們無法控制的一些因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，其中包括中國總體經濟狀況的變化、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。任何前述因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

中國電子商務業務的快速增長可能會對實體店的運營產生負面影響，進而影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速發展，消費者的購買習慣可能會發生重大變化。人們可能會傾向於在網上購物而非在實體店購物，這可能導致我們所管理的零售商業物業的消費者流量下降，從而導致對我們租戶的業務及財務狀況產生負面影響。如這些租戶的業務及財務狀況受到消費者購買習慣或偏好的變化影響，租戶們可能會減少其租賃面積，甚至停止租用店舖單位。我們無法保證，如發生此類不利變化，我們將能夠維持收益及利潤的歷史增長率，或保持盈利。

我們的業務經營可能會受到COVID-19疫情的影響。

一種由新型冠狀病毒(「COVID-19」)引起的呼吸道疾病於2019年底首次被發現，並繼續在全球200多個國家及地區蔓延。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為流行性疾病。病毒在全球的加速傳播令全球金融市場出現極度動蕩。例如，中國2020年第一季度GDP大幅下滑6.8%，是自季度GDP記錄開始以來最大的一次萎縮，此後第二季度的GDP增長率為3.2%，低於平常增速；美國經濟在2020年第二季度遭遇至少自二十世紀40年代以來最嚴重的下滑，GDP較第一季度萎縮9.5%，年化降幅相當於32.9%，美國股市經歷了股市「熔斷機制」的反覆觸發。

COVID-19疫情已經並可能繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長期不利影響，這可能對中國物業開發及管理行業產生間接影響，並對我們的業務運營產生不利影響。為應對COVID-19疫情，中國政府在全國範圍內採取措施，包括但不限於旅行限制及對旅行者或歸國者進行隔離(無論是否感染)，以及延長某些業務經營的關停時間。例如，在COVID-19疫情爆發期間，為遵守地方政府對小區管理的要求，我們指派了額外的人員，並承擔了額外的費用，對我們管理的物業進行訪客控制。此外，由於COVID-19疫情爆發期間的旅遊限制及若干零售商業物業被關閉，提供予住宅物業的社區增值服務及提供予商業物業的其他增值服務的收益下降。我們不確定COVID-19會否在中國再爆發另一波疫情，亦不確定COVID-19疫情何時會在全球得到遏制，我們亦無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。如我們不能按計劃有效及高效地經營我們的業務及實施我們的戰略，我們可能無法按預期實現我們的業務增長及創造收益，我們的業務運營、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

風險因素

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，倘若我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，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。

根據仲量聯行的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。請參閱「行業概覽－競爭格局及競爭優勢」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、更大的品牌優勢或知名度、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。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。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，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。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市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能在競爭對手環伺的情況下改善及發展自身，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這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標準化運營。我們計劃改善服務標準化實務，以提高服務質量及一致性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且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。

我們的過往財務業績不能作為未來表現的指標。

我們於往績記錄期內的業務迅速增長。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的收益分別為人民幣396.5百萬元、人民幣574.5百萬元、人民幣396.7百萬元及人民幣530.4百萬元，純利分別為人民幣34.8百萬元、人民幣77.3百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣123.3百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚至根本不能取得業務增長。此外，我們未必能保持業務的現有盈利水平且我們的業務組合或會變動，因此我們的歷史毛利率及純利率不應作為未來毛利率或純利率的指標。再者，我們的中期業績、增長率及盈利能力未必能作為年度業績或未來業績的指標，而我們過往的中期及年度業績、增長率及盈利能力未必能作為未來同期表現的指標。

風險因素

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及住宅物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修保養服務可能涉及處理存在固有事故風險的工具及機器。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於商業運營及住宅物業管理服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

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、供貨商及我們所供應產品及服務的負面資料）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、中駿集團、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供貨商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會通過熱門社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務所涉的合作供貨商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供貨商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。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。

我們未必可及時有效處理所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求，甚或消費者的指控屬刁難無理，我們的聲譽可能因消費者對我們提供的服務作出投訴而受不利影響。

就住宅物業管理服務而言，大部份客戶是獨立業主及住戶，而我們的業務是提供物業管理及其他增值服務，包括處理日常家居及家庭需要。儘管該等業主及住戶居住在我們管理的同一物業內，因不同背景及對可管理的物業及鄰里的預期不同。與此同

風險因素

時，就商業物業管理及運營服務而言，我們管理及經營的購物中心及辦公大樓的租戶及消費者亦可投訴我們的服務質素。因此，在我們的日常業務過程中，我們需致力在不同業主、住戶、租戶及消費者的群體中因應不同預期取得平衡。如客戶對我們提供的服務不滿意，則會就我們的服務提出投訴或申索。

儘管我們已制訂程序監察我們服務的質素及保留溝通渠道，藉此客戶可提供意見反饋，我們無法保證所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求可及時有效解決。概無保證若干業主、住戶、租戶及消費者及／或彼等各自在管物業群組將不會超過我們日常運營過程內可提供的特定需求或預期。此外，概無保證該等業主、住戶、租戶及消費者不會嘗試通過超出我們控制範圍的手段向我們施壓，如通過直接向我們或通過不同媒體資源提交或作出刁難無理的投訴以迫使我們滿足他們的需求。倘發生任何上述事件或任何負面報道而不論是否真實，則會分散我們管理層的注意力，並對我們業務及聲譽造成不利影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到任何對我們運營及財務狀況造成重大不利影響的客戶投訴。然而我們無法保證日後可及時有效處理所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求，也無法保證不會收到可能對我們業務及聲譽造成重大不利影響的客戶投訴，即便投訴屬刁難無理。

我們在管物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。雖然中國法律及法規規定，每個住宅小區均須設立專項基金用於支付公用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。倘若因地震、洪水、颱風等自然災害、火災、事故或有意損害而導致損壞，則受損程度可能相當嚴重。在某些時候，我們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。

風險因素

我們作為物業管理服務供應商，可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補所涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業數目的增加而上升。任何上述事件的發生均會對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能取得資金以為已計劃的營運提供資金。

為就我們未來的發展計劃提供資金，包括通過收購或投資其他商業物業管理及運營服務供應商來實現業務組合多元化，我們需要取得額外資金以為我們未來的資本支出提供資金。過往，我們主要以營運產生的現金及關聯方墊款為營運提供資金。我們無法向閣下保證我們可及時或以可接納的條款獲得資金，或甚至無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源及可動用的信貸額度不足以為資本開支及發展計劃提供資金，我們須向第三方尋求額外融資，包括銀行、風險投資基金、合營夥伴及其他策略投資者。我們可能考慮通過發行新股份籌集資金，這可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能被迫延遲擴展計劃、縮減或放棄該計劃，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成重大不利影響。

我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。

我們已推出數字平台，以整合在線及線下信息及資源，將我們的消費者與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆享用我們的服務，並使我們在管零售商業物業的租戶或業主能引入及推廣新產品及服務。我們亦預期通過使用數字平台提高運營效率來降低員工成本。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃開發及推出數字平台。我們亦無法向閣下保證，我們可及時收回對數字平台的投資，或根本無法收回，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續了解消費者需求及偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式及消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品及服務趨勢。推出新產品及服務或其進入新市場，可能需要大量的時間、

風險因素

資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證，我們在管物業的零售消費者將使用數字平台所提供的產品及服務。我們亦可能無法吸引合適的商戶在我們的平台上提供產品及服務。倘若消費者無法獲得滿足其需要的資料，可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能減少我們數字平台的使用，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們在線平台的正常運行以及我們用戶獲取所需產品及服務。倘我們無法及時解決或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或面臨較低的用戶參與度，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險（包括但不限於安全漏洞及身份盜用），這可能導致我們的運營中斷及客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在線支付涉及信用卡號碼及個人資料等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在線支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供貨商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們通過營運取得收益的能力可能受到重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在線支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全、個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用用戶的個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

風險因素

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，這可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴信息技術系統以（其中包括）維持質量控制，這涉及收集及管理客戶詢問、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務問題的內部評估。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費巨資。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

未能保護客戶的機密信息及防止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。可能造成安全漏洞的原因是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。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訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術不斷變化，並通常不會在針對目標行動前被識別，我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。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宣傳。

風險因素

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒布且於2017年6月1日生效的《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，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。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，中華人民共和國工業和信息化部(「工業和信息化部」)於2013年7月16日頒布《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，是管理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的專門規定。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，這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。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續工作服務。

我們持續的成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業擁有經驗及專業知識的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，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，我們業務的未來增長將部份取決於我們能否在各業務領域吸引及留任合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的發展將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。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

風險因素

我們可能無法取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文或備案程序。

物業管理受多個地方政府機關的管理及監督。例如，我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文或備案程序，方可於不同地方提供服務，該等重要許可證、牌照及／或證書包括食品經營許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證、停車場許可或備案、外地物業服務企業備案及自行招用保安員單位備案。通常而言，只有在根據當地規則及法規滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及證書，而相關政府機關可酌情實施有關規則及法規。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，以致我們延遲取得或重續，或無法及時取得或重續相關的政府批文或完成備案程序。此外，我們預計，中國政府及相關部門可能不時頒布有關發放或重續條件的新政策或酌情採取更靈活的政策。

我們無法保證相關新政策及酌情權將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意料之外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至可能根本無法克服該等障礙。此外，我們不能排除日後相關政府機關可能要求我們申請該等批文或備案程序的可能性，而其目前確認我們不需取得或進行有關批文或備案程序。我們的許可證、牌照、證書或備案的遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們日後可能會不經招投標程序獲得住宅物業管理服務合約。

於往績記錄期，我們與物業開發商簽訂的大部份有關住宅物業的前期物業管理服務合同已按照中國法律法規以及有關地方機關的強制性規定進行招投標程序。根據中國有關法律法規，物業開發商應通過招投標程序委聘住宅物業管理服務供應商提供前期物業管理服務，或經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准後，直接與其訂立協議，並完成必要的備案及登記程序。倘物業開發商未能完成相關程序，或會被處以最高人民幣100,000元的罰款。然而，概無特定中國法律法規訂有針對住宅物業管理服務供應商未能通過招投標程序訂立前期管理服務合約的行政處罰。請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－招標程序」。

風險因素

我們無法向閣下保證日後將通過招投標程序獲得所有前期物業管理服務合約。倘物業開發商日後在未取得地方當局審批或備案下未能就任何我們新的前期物業管理服務合約進行規定的招標程序，且法院可能裁定物業管理合約無效，有關物業開發商可能須組織另外的招投標程序以為其項目選擇住宅物業管理服務供應商。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。

我們的商業物業管理業務有很大一部份集中在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區，而我們的住宅物業管理業務有很大一部份集中在海峽西岸經濟區，如這些地區的政策或營商環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，我們的商業物業管理業務大部份集中在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區。截至2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年9月30日，我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區的商業物業在管總建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.6百萬平方米、0.6百萬平方米及0.8百萬平方米，分別佔截至上述日期我們商業物業在管總建築面積約92.2%、92.2%、92.2%及93.9%。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區的商業物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的約32.6%、36.7%、37.6%及41.3%。

與此同時，我們大部份住宅物業管理業務集中於海峽西岸經濟區。截至2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年9月30日，我們在海峽西岸經濟區的住宅物業在管總建築面積分別約為7.3百萬平方米、7.5百萬平方米、7.3百萬平方米及8.0百萬平方米，分別佔截至上述日期我們住宅物業在管總建築面積約73.6%、67.6%、72.9%及59.0%。2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們在海峽西岸經濟區的住宅物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的約44.6%、35.2%、35.1%及29.8%。

鑑於上述區域集中情況，海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區發生的任何重大不利社會、經濟或政治發展或對上述地區有影響的任何自然災害或疫病，均將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們使用租賃物業的權利或會受到質疑，或我們可能因為業權瑕疵而被迫搬遷，或我們可能因未登記租賃協議而承擔責任，這會造成我們的營運中斷並使我們遭受罰款。

我們自第三方租賃若干物業，主要用於物業租賃服務或用作員工宿舍或辦公室。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人獲得三項物業的充分有效的所有權證書或其他所有權文件。因我們所佔用物業的業權而產生的任何爭議或申索（包括涉及違法或未經授權使用該等物業指控的任何訴訟），可能導致我們需要搬遷佔用該等物業的辦公室。倘我們任何租約因受到第三方或政府質疑而終止或失效，則我們需要物色其他物業並產生搬遷成本。搬遷或會中斷我們的營運，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。此外，概不保證中國政府不會修訂或修改現行物業法例、規則或法規，要求額外批文、牌照或許可或對我們施加更嚴格規定，要求我們取得或維持我們所使用物業的相關業權證。

我們的大部份租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規向當地房屋管理機關登記118份所租賃物業的租賃協議，主要由於有關業主不合作及缺乏業權證。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時間內作出備案，否則可就每份未備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如身份證明信息及物業業權證書），以完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將合作完成備案手續。倘若我們未能在相關政府部門規定的時間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，我們可能遭受罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，未能登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性。請參閱本文件「業務－物業」。

風險因素

遞延稅項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2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣11.0百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣7.6百萬元，主要指應計負債及撥備以及稅項虧損產生的暫時性差額。請參閱「財務資料－關鍵會計政策及估計－即期及遞延所得稅」及本文件附錄一的會計師報告附註24。

遞延稅項資產在可能出現可利用暫時差額扣稅的應課稅溢利時確認。這需要對若干交易的稅務處理作出重大判斷，且亦需評估有充足未來應課稅溢利用作抵免將予收回的遞延稅項資產的可能性。我們無法保證我們遞延稅項資產的可收回性或預測我們遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，則可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債。

我們認為，我們購買及維持的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，這在中國是慣常做法。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等導致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們在保險不充足或沒有保險的情況下須對任何損害、負債或損失負責，則可能承擔重大成本及分散資源，這會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨與未能偵測並防範我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們已建立風險管理及內部監控系統，該等系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證我們將能夠及時有效地偵測、防範僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）（如盜竊、肆意破壞及賄賂）並就該等行為採取補救措施。

風險因素

儘管我們對該等人士行為的控制有限，我們可能基於合約或侵權理由被視為至少對其行為負有部份責任。我們或會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、分包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉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、住戶及租戶產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務並不滿意，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與約定的服務標準不符，其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、供貨商及僱員，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。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或針對我們的負面宣傳，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。

未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

我們的知識產權是至關重要的商業資產，是客戶忠誠度的關鍵及未來增長的重要要素。我們業務的成功一定程度上取決於我們持續利用我們的貿易名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。任何對我們貿易名稱或商標未經授權的複製或侵權均可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未獲授權的第三方可能會以損害我們聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有數據行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，中國的知識產權法律法規較大多數發達國家而言仍屬不成熟，因此，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明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們涉及重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

我們可能於日常業務過程中不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就有關事項向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，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現有及潛在客戶對我們的印象以及我們的業內聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著民眾的環保、健康和勞動安全意識日益增強，為符合外界期望，我們有時或需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現行或日後的環境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事項達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且營運可能會暫停，前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。

與通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務招致的損失或損害有關的爭議以及我們業務中可能招致法律責任及危害我們聲譽的其他事故可能會讓我們負上責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，這些事故或會對我們的業務經營造成重大不利影響。僱員或第三方分包商於提供社區增值服務及／或非業主增值服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售或提供或通過我們出售或提供的產品或服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在公用區域就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及

風險因素

(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。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吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們業務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。終端用戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或他人通過我們提供或廣告的產品，這可能導致用戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。一旦發生意外，我們的業務也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，這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

自然災害、戰爭、流行病爆發及其他災害可能對我們的業務及中國國家及區域經濟造成影響。

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們無法控制的天災可能會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些區域(包括我們營運所在的城市)易遭受洪災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災、傳染病(例如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬型流感(亦稱為甲型(H1N1)流感))或最近的COVID-19流行病的威脅。請參閱「一與我們的業務及行業有關的風險—我們的業務經營可能會受到COVID-19疫情的影響」。以往爆發的流行病，根據其規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。另一場由SARS復發或任何其他流行病爆發(包括(舉例)目前正在發生的COVID-19流行病)引發的中國公眾衛生危機，尤其是在我們營運所在的城市，可能會對我們的運營造成嚴重干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資信心，從而導致全球資本市場不時出現波動或對中國及其他經濟體造成不利影響。此類疫病爆發引致旅遊及公共交通管制以及辦公場所長時間關閉，這可能對全球經濟造成重大不利影響。該等事件或發展而導致金融市場、中國經濟或地區經濟出現的任何重大變化，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

我們的業務受到影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素的重大影響，且或會受到全球經濟及金融市場波動的不利影響。

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、房地產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，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開發項目減少，或我們所管理的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們物業管理服務及增值服務的需求。因此，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。

此外，全球經濟及金融市場前景仍不明朗。於歐洲，多個國家面臨償還主權債務的困難。於美國，失業率維持在相對較高的水平。於亞洲及其他新興市場，部份國家預計因自由貨幣政策或外幣流入及流出過多或兩種情況而導致通貨膨脹壓力增加。於中東、東歐及非洲，多國政治動蕩給經濟帶來不穩定及不確定性。於歐洲，聯合王國（「英國」）於2020年1月31日不再為歐洲聯盟（「歐盟」）成員國（「英國脫歐」）。於指定期間（「過渡期」）內，若干過渡協議已生效，如英國在諸多方面仍繼續被視為歐盟成員國，且一般仍須遵守歐盟法律。於2020年12月24日，對於規管歐盟與英國間持續關係的若干協議及聲明（包括歐盟－英國貿易與合作協定（「貿易合作協定」））的條款，歐盟與英國原則上達成了協議；及於2020年12月30日，歐盟理事會決定授權簽署貿易合作協定及在2021年1月1日至2021年2月28日的有限期間（「臨時期」）內臨時適用，惟待歐洲議會批准貿易合作協定。臨時期可經歐盟與英國相互同意後延長。英國實施貿易合作協定的法律自2020年12月31日起生效。過渡期於2020年12月31日終止，而臨時期現已生效。然而，貿易合作協定在範圍上主要限於商品貿易、運輸、能源及漁業，而英國未來與歐盟及其他國家的經濟、貿易及法律關係等若干方面仍存在不確定性。英國脫歐的實際或潛在結果以及相關不確定性可能對英國、歐盟及其成員國以及世界其他地區的經濟及市場狀況造成不利影響，並可能導致全球金融市場動盪。

上述及其他問題因全球經濟放緩及金融市場動蕩而產生，已經及可能持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能會導致我們服務的整體需求減少，並使其價格下降。此外，全球金融市場進一步收緊流動資金可能會對我們的流動資金造成不利影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動蕩危機持續，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到負面影響。

風險因素

我們受監管房地產及物業管理行業的中國政府法規所影響。

於往績記錄期，我們從物業管理服務業務產生大部份收益。我們物業管理服務的表現主要取決於我們的在管物業項目的總建築面積及數量。因此，我們物業管理服務業務的增長目前及很可能日後會持續受監管房地產及物業管理行業的中國政府法規所影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施多種限制措施以遏止房地產市場的投機活動。政府通過施加行業政策及其他經濟措施（如控制物業開發的土地供應、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重大的直接及間接影響力。通過該等政策及措施，中國政府可限制或削減物業開發活動，限制商業銀行向物業買方提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外稅項及徵費，並可影響我們提供服務的物業的交付時間表及入住率。任何該等政府法規及措施均可能影響中國房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與物業管理行業的中國政府法規有關的風險，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們須遵守與監管事宜、環境、社會及管治以及公開披露有關且不斷演變的法律及法規，這增加我們的成本及不合規風險。

我們目前或將來須遵守多個監管機關頒布的規則及法規，該等機關包括（舉例，一旦我們成為上市公司）聯交所及證監會（彼等負責保護投資者及監督上市公司）以及中國及開曼群島的多個監管機構，並須遵守根據適用法律採取的新的及不斷發展的監管措施。我們為遵守新頒布及不斷演變的法律及法規所作的努力，已導致並有可能繼續導致一般及行政開支的增加以及將管理層的時間及注意力從創收活動轉移到合規活動。

此外，由於該等法律、法規及準則可作出不同詮釋，當新指引頒布後，該等法律、法規及準則在實踐中的應用可能會隨時間推移而演變，這可能會導致合規事宜持續不確定以及我們不斷修訂披露及管治實務所需的額外成本。倘我們未能應對並遵守該等法規以及任何後續變更，我們可能會受到處罰且我們的業務可能受損。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況及前景。

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上及經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型及法律環境的影響。特別是，對我們的服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換及國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。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，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的

風險因素

不確定性。2018年及2019年，美國政府在唐納德•特朗普總統的管理下，對累計價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為反擊，中國政府則對累計1,850億美元的美國產品徵收關稅。此外，2019年，美國政府限制某些中國科技公司出口某些美國敏感商品。同年，中國政府就美國進口關稅問題向世界貿易組織提出申訴。貿易戰給全球市場帶來了巨大的不確定性及波動性。2020年1月15日，中美兩國政府簽署了《中美經貿協議》（「第一階段協議」）。在簽訂第一階段協議之後，中國政府及美國政府採取了具體措施，將從另一個國家進口的產品排除在附加關稅之外。兩國政府能否遵守第一階段協議並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產行業可能產生的持久影響仍不確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中被認為存在的弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

根據企業所得稅法，如我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按**25%**的稅率繳納稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，將須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」被定義為實際管理及控制企業的業務經營、人員、會計及財產等方面的組織機構。

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2014年1月29日及2017年12月29日修訂），其中載列了關於確定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，如以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議紀要檔案等均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，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。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註

風險因素

冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，其中規定了居民身份認定及認定後事項管理的程序及管理細節。雖然82號文及第45號公告明確規定上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釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業(其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連)投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘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%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。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%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅(倘我們被視為中國居民企業)。倘就轉讓我們的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中國所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協定或安排的股東可能不合資格享受該等稅收協定或安排下的優惠。

風險因素

政府控制貨幣兌換或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控制。請參閱「監管概覽—七、有關外匯管理的法規」。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以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經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部份經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，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），則須獲得適當政府機關的批准。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。

派付股息須受中國法律限制。

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原則釐定的利潤（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，我們可能並無足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的經營未盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行大部份業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部份所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價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。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，

風險因素

或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而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（與美元掛鈎）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的任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使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）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014] 37號）（「37號文」）。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司（特殊目的公司）的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名（名稱）、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015] 13號）（「13號文」），上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息及進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或

風險因素

制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國法律及法規對外國投資者進行的部份中國公司收購制定更複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購實現增長。

多項中國法律及法規（包括併購規定、反壟斷法及商務部在2011年8月25日頒布並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」））就對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定預計會更耗時及複雜的程序及要求。這些程序及要求包括：在若干情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須取得商務部地方當局的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易以結構交易方式規避安全審查的要求。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷業務及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部份業務增長。遵守相關法規的要求以完成相關交易可能非常耗時，並且獲取任何所需批准的手續（包括商務部的批准），可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

風險因素

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。若無中國政府的減緩政策，惡性通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒布有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公布的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致，並可能因政府當局或法院的地點和級別而異。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合約仍可能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，中國法律制度部份基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則（部份未有及時公布甚或根本未有公布）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策及規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

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任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們大部份的董事及高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可及執行法院判決的條約。因此，在中國認可及執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可及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，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可及執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可及執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。於2019年1月18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民商事案件判決的安排》，規定內地法院和香港法院在民商事案件中的判決，即使並無協議管轄，亦應在當事人適當申請情況下相互認可和執行。上述安排將在中國最高人民法院頒布司法解釋並在香港完成相關程序後生效。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響。

中國人民銀行提高息率、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，並可能需要額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的來自經營的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利率或以任何方式獲得額外融資。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策略的能力造成不利影響。

風險因素

與[編纂]及[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂]（代表[編纂]）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)我們的股份將形成活躍或流動的交易市場；(ii)如確實形成這樣的交易市場，其將於[編纂]完成後持續；或(iii)我們股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。我們股份的交易量及價格或會因（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）；
- 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；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 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納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

倘我們日後發行額外股份，[編纂]中[編纂]的買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股合并有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考經調整合并有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[編纂]及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股份或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[編纂]的買家可能會就其於[編纂]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而該等新發行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。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對[編纂]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的[編纂]或與[編纂]有關的其他證券，可能會對我們未來認為在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間至買賣開始時間的期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]須待交付後方可於聯交所開始買賣。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銷售時間至買賣開始時間的期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

風險因素

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

我們的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]中認購股份的股東利益一致。

緊隨[編纂]完成後，我們的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。有關更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。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、出售我們全部或絕大部份資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、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推進或保護其利益的機會。

我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，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用途，閣下務須倚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」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或有別於香港或投資者所在其他司法權區的法

風險因素

律。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f) 保障少數股東及股東訴訟」。

由於[編纂]的定價與交易之間相隔數天，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

我們股份的[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[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]之間內出售或[編纂]我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]之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。

本文件所載有關中國、中國經濟及相關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，概無法保證其準確性。

本文件所載有關中國、中國經濟及與我們有關的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、仲量聯行以及公開資料來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件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。此外，從該等來源獲得的有關若干其他市場參與者的部份財務及業務績效指標可能會以與我們不同的方法進行計算，我們無法向閣下保證該等市場參與者的財務及業務績效指標可與我們直接比較。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。

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]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，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適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何

風險因素

聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料不一致或存在衝突，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。有意投資者應在作出有關我們的投資決定時僅依賴本文件及[編纂]所載資料。

本文件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。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，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，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。實際結果會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素不受我們控制，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，而投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。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。