

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下決定購買股份前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同本文件所載其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到影響。在任何該等情況下，股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。閣下還應特別注意，我們在中國的附屬公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家存在很大差異。有關下文所討論中國法律及監管體系與若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們相信我們的營運存在若干風險及不確定因素，其中部分非我們所能控制。我們將這些風險及不確定因素分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚不知悉或我們目前認為不重要的其他風險及不確定因素可能會發展並變得重大，也可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們業務及行業有關的風險

我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務。

於業績記錄期間，我們來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務。具體而言，於2018年、2019年及2020年，來自就領地控股集團及其合營企業所開發物業提供物業管理服務的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣209.6百萬元，分別佔來自物業管理服務的收益之85.7%、67.5%及70.1%。於2018年、2019年及2020年，向領地控股集團及其合營企業提供非業主增值服務產生的收益分別為人民幣47.5百萬元、人民幣79.1百萬元及人民幣84.0百萬元，分別佔有關年度非業主增值服務產生收益的97.3%、87.9%及74.3%。

風險因素

我們的業務規模隨著領地控股集團擴展而不斷擴大。於業績記錄期間，我們通常透過競爭激烈的招標程序贏得領地控股集團及其合營企業所開發物業的新物業管理服務合同，而我們就該等物業的中標率為100.0%。然而，我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業的中標率日後可能有所下降。我們亦無法保證與領地控股集團及其合營企業訂立或就領地控股集團及其合營企業所開發物業訂立的所有物業管理服務合同將於屆滿時成功續訂。此外，我們對領地控股集團及其合營企業的管理戰略並無控制權。中國政府為進一步規管房地產市場而可能採取的任何舉措（如收緊對房地產融資的管控）或宏觀經濟或其他因素，可能影響領地控股集團及其合營企業的業務運營和前景。領地控股集團及其合營企業的業務、財務狀況或前景或其開發及落成新物業的能力出現任何不利發展，可能影響我們取得物業管理服務及非業主增值服務相關新服務合同的成功率。我們致力從獨立第三方獲取更多物業管理服務合同。然而，我們無法保證將能夠及時或按相若或商業上可接受的條款從第三方物業開發商獲得物業管理服務合同，以彌補失去有關領地控股集團及其合營企業所開發物業的任何商機。我們亦無法向閣下保證會成功與其他物業管理公司競爭以獲得第三方物業開發商所開發的物業項目。如發生任何這些情況，可能會對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽物業管理服務合同或續簽我們現有的物業管理服務合同。

我們相信，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於業績記錄期間，我們一般通過招標程序取得新物業管理服務合同。選擇一家物業管理公司取決於多項因素，包括（但不限於）服務質量、定價水平、品牌知名度及物業管理公司的經營歷史。我們的工作或會受到我們無法控制的各種因素影響，這些因素可包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、不斷演變的政府法規、市場競爭以及物業管理行業內的供需動態。我們無法向閣下保證我們日後能夠以可接納條款獲得新物業管理服務合同，或根本無法獲得合同。

就由物業開發商開發的物業而言，我們通常於物業預售開始前與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證在贏得領地控股集團或其他公司所開發物業項目相關的前期物業管理服務合同方面將能保持較高的成功率。此外，此類合同屬過渡性質，有助於將物業的法律及實際控制權從物業開發商轉讓予業主。前期物業管理服務合同通常只會在業主委員會成立並選擇通過必要程序訂立新物業管理服

風險因素

務合同時屆滿。截至2020年12月31日，我們有21個在管住宅物業項目成立了業主委員會，佔我們在管住宅物業項目總數約24.7%，且截至最後可行日期，該等業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。截至2020年12月31日，我們總簽約建築面積27.0百萬平方米的物業管理服務合同並無註明屆滿日期，而總簽約建築面積9.3百萬平方米的其餘物業管理服務合同年期介乎一至三年不等。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。然而，據中國法律顧問所告知，成立業主委員會及更換物業管理服務供應商受若干限制規限，例如規定舉行業主大會投票成立業主委員會，以及有關委聘或罷免物業管理服務供應商的業主大會最低法定人數及批准規定。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。我們無法向閣下保證有關限制日後將會放寬或解除。此外，我們無法向閣下保證我們會獲業主委員會委聘提供物業管理服務。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們無法向閣下保證合同會在到期時續新。同樣，與業主委員會訂立的合同或會因故而提早終止，或業主委員會可能作出指控理由以迫使我們撤銷合同。在該等情況下，除物業管理服務外，我們將無法再為終止聘用我們的住宅物業提供社區增值服務。於業績記錄期間，因其利潤率較低，我們分別於2019年及2020年自願選擇不續簽一份及四份物業管理服務協議。此外，我們於2020年與兩個物業項目的業主委員會進行談判後未續簽物業管理服務協議。因此，於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議續簽率分別為100%、96.4%及89.8%。我們亦於2019年在五個在管物業項目的物業管理服務協議屆滿前自願選擇終止相關物業管理服務協議，以能夠更高效率地分配我們的資源。概無業主委員會或業主於物業管理服務協議的屆滿日期前終止該等協議。因此，於2018年、

風險因素

2019年及2020年，我們的物業管理服務合同保留率分別為100%、95.8%及96.7%。除於2020年因為領地控股集團終止與獨立第三方物業開發商訂立的合作安排，導致一份尚未交付予我們管理的物業項目的合同被終止外，所有上述在管物業項目於業績記錄期間的所有不續簽或終止物業管理服務協議的情況均發生於我們通過收購獲得的物業管理服務協議。

若我們的物業管理服務合同被終止或不獲續約，不能保證我們將能夠物色到其他商機並按商業上可接受的條款另訂物業管理服務合同，或根本無法訂立其他合同。此外，由於物業管理服務合同被終止及不獲續簽均可能損害我們的聲譽，這對我們的品牌價值可能產生重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新物業管理服務合同至關重要。未能締造我們的品牌價值可能會削弱我們在行內的競爭力。

若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們自按包幹制管理的物業產生所有收益。按包幹制，我們定期按每平方米計算收益建築面積預定的固定價格收取物業管理費，是所提供物業管理服務的全包費用。在合同期內，當產生的總成本及費用超出我們所收取物業管理費金額，我們須承擔不足之數而不得向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年、2019年及2020年，我們分別就我們的一個、一個及兩個在管物業項目分別蒙受虧損約人民幣0.1百萬元、人民幣0.02百萬元及人民幣0.3百萬元。有關2018年的一個項目及2019年的另一個項目之虧損主要由於我們分別在2018年及2019年剛剛開始管理該兩個項目，而我們相對投放更多資源以確保服務質素。其後，我們並無就該兩個項目蒙受虧損。我們於2020年蒙受虧損的另外兩個項目由成都新地管理，我們於2020年8月收購成都新地。我們就該兩個項目蒙受虧損乃由於該兩個項目約在十年前開發及交付管理，而根據物業管理服務合同收取的物業管理費不足以彌補增長的服務成本，包括（其中包括）勞動成本及原材料成本。於2018年、2019年及2020年，我們來自該等虧損物業項目的物業管理服務收益分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.2百萬元，分別佔同年我們總收益的0.0%、0.1%及0.3%。

為提升盈利能力，我們可在續訂服務協議時提高費率，或通過一系列節省成本措施來控制成本及支出。然而，我們能通過節省成本措施（例如操作自動化措施以減少勞工成本以及節能措施以降低能源成本）來減少虧損，但未必成功。此外，我們的節省成本工作可能會對我們的物業管理服務質量產生負面影響，繼而會降低業主向我們

風險因素

繳付物業管理費的意願。我們亦可能受地方價格管控法規限制，而這可能限制我們提高費率的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高我們的費率；我們亦無法向閣下保證我們的成本節省措施可達到預期效果。未能提高我們的費率或採取節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標。

我們於業績記錄期間的收益、利潤及利潤率錄得快速增長。毛利由2018年的人民幣45.5百萬元增長89.5%至2019年的人民幣86.2百萬元。毛利由2019年的人民幣86.2百萬元進一步增長68.0%至2020年的人民幣144.8百萬元。於2018年及2019年，年內利潤由2018年的人民幣14.1百萬元增長151.1%至2019年的人民幣35.4百萬元。年內利潤由2019年的人民幣35.4百萬元進一步增長98.6%至2020年的人民幣70.3百萬元。

我們尋求通過增加總建築面積及我們於現有市場與新市場的在管物業（包括領地控股集團所開發物業及第三方物業開發商所開發物業）數目來繼續擴張。請參閱「業務－我們的戰略－繼續專注於發展西部地區的業務，並進一步打入其他地區的選定城市」。然而，我們的擴展計劃是基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證能夠在未來保持過往的增長。隨著我們開始管理更多第三方物業開發商所開發的物業或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證能將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估將獲證明為正確，或我們能夠按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能會受到眾多因素影響，其中大部分因素並非我們所能控制。這些因素包括（其中包括）：

- 中國總體經濟狀況變化，尤其是房地產市場變化；
- 中國可支配個人收入的變化；
- 任何疫情（例如COVID-19疫情）對中國經濟狀況、中國的可支配收入和消費支出的影響；
- 政府法規或政策的變更；
- 物業管理及增值服務供求的變化；

風險因素

- 我們與領地控股集團及其他物業開發商、其所開發物業的業主、住戶及租戶發展及鞏固合作關係的能力；以及我們與業務夥伴及戰略投資者發展及維持合作關係的能力；
- 我們在內部產生足夠的流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓合資格管理人員及其他僱員的能力；
- 我們選擇合適供應商並與彼等合作的能力；
- 我們預料及應對在管物業的業主、住戶及租戶需求的能力；
- 我們提供多元化服務並優化業務組合的能力；
- 我們適應經驗有限或並無過往經驗的新市場（包括適應該等市場的行政、監管及稅務環境）的能力；
- 我們維持有效資訊技術系統以支持業務及發展規劃的能力；
- 我們鞏固我們在現有市場的市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與這些市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎架構的能力。

我們無法向閣下保證我們將會實現未來增長，或我們將能夠有效地管理未來增長，而未能達此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。另外，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及營運開支，而這兩者均會隨著我們的業務擴展而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績預測我們的未來財務表現。

風險因素

於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，而此可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

於業績記錄期間，我們收購眉山天富、資陽佳美及成都新地，代價分別約為人民幣10.2百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣9.0百萬元。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。我們未來計劃收購或投資其他公司以擴大我們的業務規模。

我們自所收購業務產生利潤及現金流的能力，將取決於我們將有關業務與現有業務整合的能力，而此可能受到非我們能控制的多項因素影響，例如其業務運營的複雜程度及規模、管理若干類型物業及若干類型業務的經驗有限、在新市場營運的風險、企業文化差異、未能糾正不合規行為、無法挽留被收購公司的人員，以及與收購、投資及將該等新業務整合至我們的業務營運相關的額外隱性成本。我們進行收購亦可能分散我們的管理層及僱員注意力或增加我們的開支，其中任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。因此，我們無法向閣下保證我們進行收購將實現我們預期的戰略目標或預期投資回報。

我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合已收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難。

在某種程度上，我們通過收購擴充業務，並計劃評估機會以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並把其業務整合到我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證將能夠找到合適機會。截至本文件日期，我們並未就動用本公司[編纂]所得款項淨額物色或承諾任何收購或投資目標。即使我們得以找到合適機會，我們未必能及時按對我們有利或我們可接受的條款完成收購，或根本無法完成收購。此外，我們面臨來自同業的競爭，尤其是該等於聯交所上市的公司，其正於市場上積極尋求優質收購或投資目標以實現擴張目標。無法找到合適的收購目標或完成收購，或會對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括（但不限於）：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；

風險因素

- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升收益機會；
- 承擔被收購公司的債務和負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層的注意力。

預期本公司所收取[編纂]所得款項淨額約[編纂]%或[編纂]港元將用於尋求戰略收購及投資機遇。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能物色合適的收購機會或我們日後的收購交易因我們無法控制的其他理由而未能完成，我們可能無法有效運用[編纂]所得款項。

此外，我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出我們的財務資源，我們將須尋求額外融資或遞延計劃支出。利率上升或金融市場其他不利變動，均可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金來源藉以為我們的營運撥資及履行到期債務的能力構成不利影響。我們無法保證我們將能夠按有利條款獲取足夠融資作為未來擴展資金，甚至不能取得融資。此外，倘我們透過股本或股本掛鈎融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。再者，倘我們透過產生債務承擔籌集額外資金，我們可能須受相關債務工具的各项契約約束，而其可能會（其中包括）限制我們運營業務、派付股息或獲取額外融資的能力和靈活性。履行該等債務承擔也可能對我們的營運構成繁重負擔。倘我們未能履行該等債務承擔或無法遵守其中任何契約，我們或會違反該等債務承擔，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

另外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難及其他風險。該等困難及風險將受不同因素影響，包括（其中包括）所收購業務的複雜程度及規模。尤其是，我們挽留被收購公司人員並將現有員工與被收購公司員工整合時，可能會遇到困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務，分散我們的管理層及僱員的注意力或增加我們的開支。被收購公司的過往交易可能導致即使在盡職審查時尚未知悉或被視為不

風險因素

重大的情況，可能令收購後承受風險並損害我們的品牌形象。我們亦可能因在新市場不熟悉當地法規而面臨運營風險，並招致與收購有關的額外隱藏成本。任何這些困難或風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

收購可能令我們的匯總財務報表錄得商譽。倘我們未能達成預期的收購目標，我們或須入賬商譽減值虧損，此舉可能嚴重削減我們的資產及對我們的盈利能力構成重大不利影響，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭。

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」。我們的主要競爭對手包括全國及地區物業管理公司。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，我們主要在服務質量、品牌知名度、業務規模、價格及財務資源等多種因素方面能與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳往績記錄、更悠久經營歷史、更雄厚財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高品牌知名度及更龐大客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更雄厚資本資源、更專業管理和人力資源、更豐富財務、技術和公共關係資源，且與地方政府關係亦可能比我們更穩健。

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運營規範化。我們計劃優化服務標準化常規，以提高服務質量及貫徹性，並改善現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會仿效我們的業務模式，使我們喪失得以在競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。因此，我們或未能與現有及新競爭對手成功競爭，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，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發展物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們日後或會失去該等物業開發商的業務，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

風險因素

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，並可能因此產生應收款項減值虧損。

我們向物業開發商及業主收取物業管理費時可能會遇到困難。即使我們尋求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證這些措施將會有效。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項分別為人民幣21.0百萬元、人民幣41.9百萬元及人民幣52.4百萬元。於業績記錄期間貿易應收款項增加，主要與我們的業務擴展一致。於2018年、2019年及2020年，貿易應收款項周轉日數分別為72日、67日及65日。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易應收款項」。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯方款項人民幣46.7百萬元、人民幣94.8百萬元及人民幣69.3百萬元。該等款項屬貿易性質，主要指應收該等關聯方的貿易應收款項。於2018年、2019年及2020年，應收關聯方貿易結餘的平均周轉日數分別為310日、295日及230日。請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

延遲收到物業開發商、業主及物業住戶的款項或物業開發商、業主及物業住戶並未付款，會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣6.7百萬元。雖然我們的管理層估計及有關假設是根據我們可得信息作出，但若已知道新信息，則可能需要調整有關應收款項撥備的估計或假設。請參閱「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算」。倘實際可收回性低於預期，或貿易應收款項的過往減值撥備因任何新信息導致不足，我們可能需要提撥額外貿易應收款項減值撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

隨著我們管理更多由第三方開發商開發的物業，我們的盈利能力或會出現波動。

於業績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費及利潤率相對低於領地控股集團所開發物業的平均物業管理費及利潤率。詳情請參閱「財務資料－節選匯總全面收益表細項詳情－收益－物業管理服務」。我們已採納並將繼續採納措施以減少依賴領地控股集團所開發物業，並將管理更多由第三方物業開發商開發的物

風險因素

業，故我們的盈利能力日後或有所下降。因此，我們的經營業績及增長前景或會受到重大不利影響。

我們的業務營運可能受到COVID-19疫情的影響。

於2019年年底發現由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發，並在全球200多個國家和地區傳播。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場極度動蕩。例如，中國於2020年第四季度GDP增速為低於平常的6.5%，此前第三季度曾略升4.9%。此外，美國經濟於2020年至少經歷自1940年代以來最嚴重的下滑，其GDP與2019年相比縮小3.5%，美國股市經歷極端的波動，反覆觸發股市「熔斷」。

COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家的經濟和社會狀況造成不利影響，並且可能繼續造成長期不利影響，而此可能對中國物業開發和管理行業產生不利影響，並對我們的業務運營產生不利影響。我們曾因COVID-19疫情而受到若干短暫影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。儘管COVID-19疫情於中國似乎已暫且受到控制，但國際旅遊及商務活動大幅減少可能對中國經濟造成重大不利影響。我們不確定COVID-19疫情何時在全球範圍內受到控制或其是否會在中國死灰復燃。此外，我們業務所在的若干地區已經再次出現COVID-19疫情，例如吉林省和新疆維吾爾自治區。再次出現疫情可能對我們的業務營運、財務狀況及前景產生重大不利影響。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。倘我們無法按計劃有效和高效地開展業務並實施我們的戰略，我們可能無法按預期發展業務並產生收益，並且我們的業務運營、財務狀況和前景可能受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們或須就過往收購事項錄得的商譽確認減值虧損。

於業績記錄期間，我們錄得主要反映我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地的商譽。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得商譽人民幣4.3百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣22.8百萬元。更多詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」、「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及附錄一所載會計師報告附註15。於業績記錄期間，我們其他無形資產主要指軟件及我們於2018年7月收購眉

風險因素

山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地而獲得的客戶關係。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得其他無形資產人民幣8.5百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣18.3百萬元。更多詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」、「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－其他無形資產」及附錄一所載會計師報告附註16。

商譽每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。我們分別於截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃透過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，則減值虧損予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。有限期的其他無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。然而，我們自收購業務產生現金流的能力將取決於我們實現擬定目標的能力、潛在裨益及激勵我們收購該等資產的其他提升收益機會，以及我們有效將其業務營運融入我們自身業務營運的能力。倘我們未能成功實現前者，我們或會錄得商譽減值虧損，進而對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

收取貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項受季節性波動影響。

於業績記錄期間，我們收取貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項面臨季節性波動，並預期未來將繼續出現此等季節性波動。一般而言，我們的貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項全年均有所增加，而於年底在業主及住戶結清其未償還物業管理費結餘時減少。因此，比較我們在單一財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項以及收費率，以及將中期期間的貿易應收款項周轉日數及應收關聯公司貿易相關款項與一個完整財政年度的數據作任何比較未必有意義，亦不應視作我們財務業績的指標而加以依賴。收費率、貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項的季節性波動要求我們謹慎管理流動資金，以便為我們的業務

風險因素

提供充足營運現金。倘出現任何無法確保足夠流動資金的情況均可能導致我們招致更高的融資成本，並阻礙我們擴充及發展業務的能力，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的業務及前景依賴於我們的非全資附屬公司，並可能受到不利影響

於業績記錄期間，我們的大部分附屬公司並非本公司的全資附屬公司。於2018年、2019年及2020年，非全資附屬公司分別佔我們總收益的13.0%、24.5%及27.4%，分別佔我們總毛利的17.9%、21.8%及20.2%，分別佔我們年內利潤總額的40.4%、26.8%及20.1%。詳見本文件「歷史、重組及公司架構」、「業務－物業管理服務－在管物業來源」及附錄一所載會計師報告附註1。

非全資附屬公司的成功取決於諸多因素，其中部分因素可能超出我們的控制範圍。我們的業務合作夥伴與我們之間可能會發生衝突及重大糾紛，我們無法保證能夠維持與現有業務合作夥伴的當前關係，亦無法保證我們將來能夠成功與新業務合作夥伴建立同樣的戰略關係。我們無法向閣下保證今後不會與業務夥伴就非全資附屬公司發生重大糾紛。因此，如果我們與業務夥伴於該等項目中的合作惡化或終止，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。

我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後或不會如規劃般成功。

我們已通過提供不同的增值服務實現多元化服務，滿足客戶（主要包括業主、住戶及非業主）不斷變化的需求。請參閱「業務」一節。然而，我們最近推出了一些非業主增值服務及社區增值服務，例如物業交易協助服務及團購活動。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場競爭激烈。我們曾遭遇且預計日後仍會遭遇提供新服務時頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或在迅速發展的市場中被放大。該等風險及困難可能影響我們能否：

- 吸引及留住客戶及合資格僱員；

風險因素

- 與戰略合作夥伴發展及保持緊密合作，以提供某些服務；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及維持內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 迎合各種消費者喜好，或預測將吸引現有或潛在客戶的產品或服務趨勢；
- 應對行業環境激烈的市場競爭及變化；或
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，將可能損害我們提供新推出的增值服務以及我們計劃推出的其他新服務的能力。我們致力於通過進一步加強能力以滿足客戶需要，以提供及多元化增值服務。請參閱「業務－我們的戰略－進一步豐富我們的物業管理產品組合」。此外，我們或會考慮將來與建設公司訂立協議以於物業交付後質保期內代其提供維修和保養服務並按包幹制收取服務費。推出新服務及產品、改變服務模式或進軍新市場亦可能需要花費大量時間、資源及資金。我們於增值服務相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能會窒礙我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的投資回報較其他可資比較公司更高。我們多元化服務的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們無法向閣下保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務發展計劃，該等因素包括中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

於2018年、2019年及2020年，我們銷售成本及行政開支項下錄得員工成本及分包成本總額分別為人民幣121.2百萬元、人民幣197.1百萬元及人民幣268.6百萬元，分別佔總收益的71.7%、70.4%及62.7%。於業績記錄期間，員工成本及分包成本總額增幅乃主要由於業務擴展及中國勞工成本普遍上升所致。然而，我們無法向閣下保證，我們可維持或進一步改善僱員生產力及效率，或成本控制措施繼續有效。為了維持及改善我們的利潤率，控制及減少勞工成本及其他營運成本對我們至關重要。我們因各種影響因素而面對勞工成本增加的壓力，這些因素包括（但不限於）：

- *增加最低工資。*我們營運地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到我們的直接勞工成本以及我們付予第三方分包商的費用。
- *增加人手。*隨著我們擴大業務，我們預計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將有所增長。我們亦須不斷挽留及招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這或會進一步增加我們的總人手。人手增加將令其他相關費用增加，例如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的費用。
- *延遲實施管理數字化、流程標準化及操作自動化。*從我們為某特定物業開展物業管理服務至對該物業實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施以減少勞工成本之間，可能會有時間間隔。在我們採取這些措施之前，我們減低勞工成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制勞工成本及分包成本或提升效率。若我們無法實現這目標，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。

風險因素

我們於2019年錄得負經營現金流量。

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣9.9百萬元，主要與以下情況有關(i)貿易應收款項增加，此與我們業務增長一致；及(ii)應收關聯公司款項因付款結算週期較長而有所增加。

該經營現金流出未必總可被其他現金流入(如其他借款)完全抵銷。雖然我們致力高效管理我們的營運資金，我們無法向閣下保證我們將能夠使現金流入的時間及金額與現金流出(例如我們的付款責任)的時間及金額相匹配。

於業績記錄期間，我們主要依賴我們經營產生的內部資源，包括物業管理服務及其他服務所得款項。負經營現金流量可能需要我們獲得額外融資(例如其他借款)以滿足我們的經營需求及責任並支持我們的擴展計劃。倘我們無法自經營產生足夠現金流量或無法獲得足夠外部資金為我們的業務提供資金，則我們的流動資金及財務狀況以及增長業務的能力均可能受到重大不利影響。倘我們訴諸其他融資活動，我們可能會產生額外融資成本，且我們無法向閣下保證我們將能夠按我們可接受的條款取得融資或根本無法取得融資。該等限制可能會降低我們的競爭力並增加我們於不利經濟及行業狀況的風險和對有關狀況的敏感度，從而可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用)現金流量淨額」。

我們可能不時因業務運營而涉及法律以及其他糾紛及申索或面臨行政訴訟。

於業績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，而日後，我們向物業開發商、業主、住戶及租戶提供物業管理及其他服務，期間可能會不時與之發生糾紛，並面臨他們的申索。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能會產生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務不符合約定的服務標準，可能會對我們採取法律行動。另外，我們還可能會不時地與我們的業務涉及的其他各方發生糾紛，並面臨他們的申索，包括(其中包括)我們的供應商、僱員、業務夥伴及其他第三方。所有這些糾紛和申索都可能導致法律或其他程序，或引起針對我們的負面報道，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及分散資源和管理層對我們業務活動的注意力。任何此類糾紛、申索或程序都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律、法規和法令，違反這些法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康和勞動安全問題的認識不斷提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實行更嚴格的環保、健康和勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的流程和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能會受到損害，且我們可能須支付罰款或採取補救措施，我們的業務可能會被暫停，這一切都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景造成重大不利影響。

此外，我們須遵守價格控制、消防安全、廣告、招標及投標程序及其他方面與物業管理服務相關的多項法規。如果我們未能遵守適用的法規和要求，可能會被處以行政處罰或其他處罰。於2018年、2019年及2020年，我們招致的行政罰款分別為人民幣0.02百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.02百萬元，主要與消防措施及例行電梯檢查不合規定有關。儘管我們認為於業績記錄期間被處以的行政處罰並不重大，但如果未來發生類似事件或我們未能遵守其他適用法規，我們可能會被處以行政罰款或其他處罰，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的若干物業管理服務協議未通過所需招標及投標程序而獲得。

於業績記錄期間，我們獲委聘的15個在管住宅物業項目並無根據適用中國法律法規進行所需招標及投標程序。截至2020年12月31日，該等住宅物業項目的在管總建築面積約為2.6百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，自管理該等住宅物業項目產生的收益分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣32.5百萬元，分別約佔我們於有關年度總收益的5.7%、6.8%及7.6%。根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應通過招標及投標程序委聘合資格物業管理服務供應商。為上述住宅物業項目挑選物業管理服務供應商時並無進行招標及投標程序並非我們所致，而是由相關物業開發商造成。根據《物業管理條例（2018年修正）》，倘住宅物業物業開發商未有通過所需招標及投標程序委聘物業服務供應商，則當地政府或命令有關物業開發商限期整改、發出警告或處以不高於人民幣100,000元的罰金。據中國法律顧問所告知，現有中國法律法規並無規定對未通過所需招標及投標程序訂約的物業管理服務供應商須受行政處

風險因素

罰，因此我們（作為物業管理服務供應商）因該等15個住宅物業項目未經招投標程序而受到行政處罰的風險甚微。此外，相關中國法律法規並無明確規定，並無進行招標及投標程序會否影響物業管理服務協議的有效性。在中國，司法實踐不盡相同，故上述未通過招標及投標程序訂立的合同或會被相關當地司法機關判定為無效。倘我們未能中標，則我們可能無法繼續為相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負面影響。

此外，於業績記錄期間，我們未能就九個在管公共物業項目查找相關招標及投標文件。我們透過於2019年6月收購的附屬公司資陽佳美為該九個公共物業項目提供服務。上述公共物業項目的期限通常起計一至三年。截至2020年12月31日，該九個公共物業項目的在管總建築面積約為0.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，管理該等公共物業項目產生的收益分別約為零、人民幣2.4百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔我們於有關年度總收益約零、0.8%及1.2%。根據《政府採購法》，倘採購的公共物業超過國務院或地方政府設定的一定價格門檻，相關政府組織未能通過招標及投標程序委聘物業服務供應商，且服務合同已妥為執行，則並未進行招標及投標程序不會導致物業管理服務協議無效或撤銷物業管理服務協議。董事認為，截至最後可行日期，在為公共項目提供服務的過程中，我們並不知悉有關主管當局提出任何爭議、施加任何行政處罰或進行任何政府調查。本公司認為，上述九個公共物業項目的服務合同乃按一般商業條款釐定。據中國法律顧問所告知，在一般政府採購過程中，乃由採購實體而非資陽佳美發起招標及投標程序。基於上文所述，據中國法律顧問所知，未進行招標及投標程序致使相關物業管理服務協議無效的風險甚低，且發生此類事件亦不大可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們在管物業公用區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業公用區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括（但不限於）自然災害、事故、住戶故意或無心行為損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修和保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損壞，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的事件或犯罪行為。我們亦可能須指定並使用部分特定公用區域作流行病預防。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公用區域及協助任何調查。倘專項基金不足以支付所有相關成本，我們將嘗試向業主收回有關差額。倘我們未能成功追收差額，我們可能仍須繼續進行工程，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業公用區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。

我們或因未能代表部分僱員登記及／或繳交社保基金及住房公積金供款而被罰款。

於業績記錄期間，本公司及我們的部分中國附屬公司並無為其僱員登記及／或繳足若干社會保險及住房公積金供款。因此，我們或會因對社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未有登記住房公積金賬戶而須繳付滯納金及罰款。截至最後可行日期，我們尚未收到地方政府部門有關我們現有及前僱員供款不足的任何申索通知。我們於2018年、2019年及2020年分別計提撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

根據相關中國法律法規，(i)就我們在規定期限內未繳足的社保基金供款，中國有關當局或會要求我們在規定期限內繳納未繳的社會保險供款，而我們可能須就每天延遲繳納相當於欠繳供款金額0.05%的滯納金；若我們未能在規定期限內繳付該等款項，可能被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款；及(ii)對於我們未能在規定期限前完成住房公積金登記，有關政府當局或會要求我們在規定期限內完成住房公積金登記。倘我們未能在該期限前糾正，我們或須就每家不合規附屬公司或分公司繳付人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，而就我們未有在規定期限內足額繳付的欠繳住房公積

風險因素

金供款，相關政府部門可要求我們在規定期限內繳付該欠繳住房公積金供款。若我們未能在該限期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付未繳金額，或對我們加徵滯納金或額外費用或罰款，這可能對我們的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、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、控股股東及聯屬公司、我們的在管物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台上散播負面評論。鑒於我們與領地控股集團的緊密關係（我們絕大部分物業管理服務收益來自其項目和物業），有關領地控股集團、其業務、經營業績及財務狀況的負面報道均可能對我們的聲譽、業務及股份價格造成不利影響。從長遠來看，倘對我們、控股股東及聯屬公司、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶失去信心，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將因此受到重大不利影響。

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，從而可能令我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，若我們疏忽或大意，第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且亦可能損害我們的市場聲譽。此外，倘我們依賴與之合作的第三方貨品或服務供應商向住戶提供服務，該等第三方服務一旦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。倘未能及時或妥

風險因素

善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而供應商可能會對我們的服務失去信心，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響及損害我們的聲譽。

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到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可能發生的風險將繼續存在，且會引發負面報導，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有潛在業務夥伴的關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、人脈及對我們業務運營的了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在業務各個範疇吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與供應商集中有關的風險。

於業績記錄期間，我們面臨供應商集中的問題。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的五大供應商（主要包括清潔服務供應商、電力供應商及保安服務供應商，各自為獨立第三方）分別佔我們總採購額的29.7%、35.8%及25.3%，而我們的最大單一供應商分別佔我們同年總採購額的18.3%、14.9%及6.8%。更多詳情請參閱「業務－供應商」。我們無法向閣下保證倘我們的主要供應商發生業務中斷，或我們與其的業務關係中斷，我們將能夠物色到承包商在合理期間內按可比價格提供可比服務或產品。倘上述情況發生，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們依賴第三方分包商及供應商履行若干物業管理服務，並且我們可能會因與我們的外包商和供應商提供的產品及服務有關的糾紛和索償而承擔責任。

於業績記錄期間，我們向第三方分包商外包若干物業管理服務，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修和保養服務。我們可能無法如對自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。此外，分包商提供的服務和產品可能未達標準或存在缺陷，或會對我們的客戶造成人身或財產損失。我們可能因此與分包商發生糾紛，或可能須對分包商的行為、服務或產品負責，這兩種情況均可能引致我們聲譽受損、額外費用及業務中斷，並有可能使我們面臨訴訟及損失索賠。我們亦可能在尋求監視或替換不按照合約履行職責的分包商時產生額外費用。

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，將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，甚或無法重續協議或覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或沒有可輕易獲得合資格僱員的穩定渠道，又或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致我們違反與客戶之間的合約。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與使用第三方線上支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括（但不限於）通過第三方平台（例如微信支付）進行線上支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等機密信息。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性或完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。如使用這些平台支付的資金被挪用或並無到達我們的賬戶，例如，如支付平台電匯涉及欺詐，我們或會承擔財務損失，而這難以或無法向違法者或其他責任方追討。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並面臨客戶提

風險因素

出的責任申索或遭受監管機構進行的調查。有關法律程序或調查可能會轉移我們管理層的注意力，損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方線上支付平台的使用，這可能會導致我們的合規及運營成本上升。

倘未能保護業主、住戶及租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。

於日常業務過程中，我們收集、存儲及處理業主、住戶及租戶的個人及其他敏感數據，例如地址、人臉識別、電話號碼、銀行賬戶或信用卡號碼。公眾對我們有關收集、使用、披露或保障個人信息或其他隱私事宜的手法有憂慮，即使屬無稽之談，亦可能會損害我們的聲譽，導致我們失去用戶及其他客戶，嚴重損害我們的經營業績。在中國，多項規則及法規已提出依法收集及使用個人信息的要求。此外，主管政府機關過去已加強就有關隱私及數據保護的法律法規的執法，亦將於未來持續加強相關執法。例如，最近出現新聞文章，報導中國多個移動應用程序的運營商被責令改正其不規範的數據收集行為。政府主管部門針對的應用程序類別包括（其中包括）健身、視頻串流、網上購物、教育、女性健康、婚戀及應用程序商店等。儘管我們全力遵循適用的數據保護法律法規，我們的使用條款規定的隱私政策以及我們可能就隱私及數據保護承擔的其他義務，未能或被視為未能遵循該等法律法規或政策可能導致我們的資訊系統日常運作受干擾，我們被政府機關或其他部門約談及採取其他法律程序或行動，政府機構責令或他人要求我們改正不規範的數據收集和隱私保護行為，甚至將我們的移動應用程序（例如時相悅移動應用程序）下架，並可能遭遇負面報道以及損害我們的聲譽及品牌。該等事件均可能導致我們失去用戶及客戶，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

此外，違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因。外人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業主、住戶及租戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能由於第三方行為或員工失誤、瀆職或其他原因遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在其針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知技術基礎設施中的該等技術或設計缺陷，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

風險因素

機密的客戶信息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報道，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，有關隱私保護及網絡安全的中國法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素，且中國政府機關可能於日後頒佈規管此範疇的新法律及法規。遵守該等新法律法規加上主管政府機關加強執法行動，可能會花費巨大或導致我們未能繼續收集、存儲或處理客戶數據，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。

我們可能會遇到資訊技術系統故障或中斷的情況。

我們在業務運營中使用各種平台和系統。倘我們無法偵測或迅速改正到任何系統故障或漏洞，我們可能遭受系統干擾或延誤，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及延誤或使我們的線上應用程序及相關服務無法使用或難以進入的其他技術問題，亦使我們無法迅速響應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程序的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律程序。而且，我們的資訊技術系統出現故障或中斷、丟失或洩露機密信息或網絡安全遭入侵，可能導致交易錯誤、處理效率低下、客戶流失及銷售損失，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個域名、專利及著作權，並已在中國取得若干項商標的許可。請參閱「業務－知識產權」。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，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。

風險因素

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論是否有理據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若行政或司法裁決不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付特許權使用費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內的聲譽。

稅收優惠或政府補貼金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們享受政府部門的優惠待遇，其中包括為支持本地企業及經濟發展並鼓勵我們努力穩就業而提供的稅收優惠及政府補貼。我們於2018年、2019年及2020年的政府補貼分別為人民幣0.03百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣3.7百萬元，分別佔年內利潤的0.2%、2.6%及5.3%。於業績記錄期間，稅收優惠及政府補貼出現波動，原因為該等優惠及補貼以政府當年政策為準。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補貼，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補貼可能會出現進一步波動，從而可能導致我們的利潤波動。

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、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.7百萬元。遞延稅項資產僅在日後很可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境的負面發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動淨額受到公平值計量中會計估計的不確定性及估值技術使用重大不可觀察輸入數據的限制。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資人民幣6.9百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.3百萬元。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資主要指我們於一家非上市實體的投資。更多詳情請參閱本文件「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說

風險因素

明一指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資」及附錄一所載會計師報告附註18。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資毋須進行減值評估。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動反映在其他全面收益中。該等金融資產乃按公平值計量，其估值技術中採用重大不可觀察輸入數據，且其公平值變動入賬合併損益及其他全面收益表，進而直接影響我們的經營業績。概無保證我們日後不會產生任何公平值虧損。倘我們就金融資產產生重大公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

業務上的意外可能會招致法律責任及聲譽風險。

業務過程中或會發生工傷等意外。例如，我們的僱員在提供維修和保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。於業績記錄期間及截至最後可行日期，我們的僱員並無遭遇可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的工傷。我們無法保證未來不會發生工傷及其他意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於僱員傷亡或其他方面的申索）。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員在提供維修和保養服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、住戶或其他人士的傷亡負責。我們的保險未必就上述意外招致的索償或費用提供全面承保。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，並可能須改變運營方式。而且，此類事件也可能損害我們在物業管理行業中的聲譽和品牌。任何上述情況均可能對我們的聲譽、品牌、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險。

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們無法向閣下保證我們的保險保障範圍足以或能夠覆蓋業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，在中國，有些損失是無法以商業上可行的條款投保的，例如由於業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而導致的損失。如與保險公司有爭議，我們須進行長期訴訟或磋商以取我法

風險因素

律上應有利益，而有關努力可能完全或部分不成功。如果我們須對任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法投保，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。請參閱「業務－保險」。

倘我們未能履行與客戶的合同，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣36.2百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣62.4百萬元。我們的合同負債主要來自從物業管理服務客戶收取墊款，而我們尚未提供相關服務。如我們未有履行客戶合同項下的義務，則我們或未能將有關合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費用，可能會對現金流量及流動資金狀況以及我們應付營運資金要求的能力構成不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，如我們未能履行與客戶的合同責任，亦可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

於業績記錄期間，我們於中國多個地區租賃物業，主要用作辦公室。截至最後可行日期，我們尚未完成與我們租賃物業有關的一份租賃協議的行政備案。根據適用的中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於租賃協議簽訂後30日內向相關政府部門備案。如未備案，政府部門可要求其於指定期限內作出備案，否則可就未妥善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。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（如其營業執照或身份信息）以完成行政備案。我們無法保證租賃物業的出租人在完成備案的過程中會予以配合。如果我們未能在相關政府主管部門要求的期限內完成行政備案，且相關主管部門認定我們須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，則我們可能會被處以罰款。請參閱「業務－物業」。

風險因素

我們或因向其他方提供墊款而遭到中國人民銀行的處罰或承受不利司法裁決。

資陽佳美於2018年2月向獨立第三方破產管理人作出的墊款人民幣1.3百萬元，該破產管理人負責一名第三方物業開發商的破產法律程序，其若干物業由資陽佳美進行管理，而該公司的業務被迫中止。資陽佳美作出的該筆墊款按15.0%計息，為非貿易性質、無擔保及按要求償還。截至2021年1月31日，該破產管理人已悉數向資陽佳美償還墊款。更多詳情請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，而非金融機構的公司禁止互相發放貸款。中國人民銀行可能向貸方處以相等於放貸活動所產生收益（即收取的利息）一至五倍的罰款。但根據《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》（「有關規定」），法人之間、非法人組織之間以及法人與非法人組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》（「民法典」）以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。倘於簽訂合同時，年利率不超過經中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心於每月20日所發佈一年期貸款最優惠利率的四倍，則中國法院亦會支持公司就有關貸款收取利息的權利。中國法律顧問認為，鑒於上述資陽佳美與第三方之間的融資安排不違反民法典及有關規定的條款，故中國人民銀行向我們施加任何處罰的風險為低。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收一家附屬公司一名非控股股東款項分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.5百萬元，主要反映我們於2018年11月向眉山天富一名非控股股東提供的貸款。我們預期將於[編纂]前悉數收取該名眉山天富非控股股東的還款。該貸款於業績記錄期間為免息、非貿易性質、無擔保及按要求償還，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的貸款通則所載的計息貨幣資金。更多詳情請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。於2018年、2019年及2020年，我們分別向領地控股集團作出墊款分別約人民幣55.8百萬元、人民幣96.1百萬元及人民幣2.2百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，領地控股集團已向我們悉數償還所有未還墊款。於2019年及2020年，我們向融量集團作出墊款分別約人民幣96.7百萬元及人民幣69.5百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，融量集團已向我們悉數償還未還墊款。更多詳情請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－

風險因素

向關聯方墊付」。該等墊款於業績記錄期間為不計息，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的《貸款通則》所載的計息貨幣資金。此外，根據有關規定，法人或非法人組織與法人或非法人組織之間為生產及經營需要訂立的民間借貸合同，除存在民法典及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。民法典優先於《貸款通則》。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。因此，中國法律顧問認為，我們於業績記錄期間向一家附屬公司一名非控股股東作出的貸款及向關聯方作出的非貿易墊款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

然而，相關監管機構的最終定論可能有所不同，故我們或因於業績記錄期間或任何過往期間提供墊款而面臨中國人民銀行的處罰或承受不利司法裁決。任何該等處罰或不利司法裁決可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法獲得或延續我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須取得及維持若干執照、許可證、證書及批文，以提供我們現時提供的物業管理及若干其他服務。我們必須滿足各種特定條件，以便政府部門頒發或更新任何證書或許可證。我們無法保證我們一定能夠適應與我們的服務有關的不時生效的新規則和規例，也無法保證我們在滿足必要條件以及時獲得或更新我們業務運營所需的所有證書或許可證方面不會遇到重大延誤或困難，或者在未來不會遇到任何困難。因此，如果我們未能獲得或更新，或在獲得或更新業務運營所需的政府批准方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

風險因素

我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們的業務受到影響中國物業管理行業的監管環境和措施的影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國有關部門的嚴格監管和監督。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業收費」。於2014年12月，國家發改委發佈《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)(「**國家發改委價格管制通知**」)，要求省級價格主管部門廢止除保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業以外所有住宅物業以及前期物業管理協議的價格管制或指導政策。保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業的物業管理費以及前期物業管理協議項下的管理費仍由省級價格主管部門和住房和城鄉建設主管部門實行價格指導。雖然我們預期國家發改委價格管制通知下，對住宅物業的價格管制將逐漸放寬，但在我們的物業管理費仍將繼續受到價格管制，直至有關部門通過方法規實施國家發改委價格管制通知為止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別管理53個、138個及174個物業。政府主管部門對收費的限制可能會對我們的定價能力和利潤率產生不利影響。如果我們的勞工和其他經營成本增加，而我們又無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會下降。如果物業管理採用包幹制，我們的利潤率可能會下降。因此，我們可能被迫降低成本以平衡已收取物業管理費與服務提供相關開支，或撇銷未收取費用。這些減輕未收取物業管理費影響的節約成本措施亦可能對我們的服務質量和客戶滿意度造成不利影響。

中國政府亦可能會較突然地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。倘有關新法律法規使我們的合規和運營成本增加，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。

我們的業務、財務狀況和經營業績現在和將來都依賴於影響物業管理行業、房地產行業和總體經濟狀況的各種因素，其中大部分因素是我們無法控制的。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，都可能導致新物業開發項目減少，或居住在我們在管社區住戶的購買力下降，導致對我們的物業管理服務和增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

此外，世界經濟和金融市場的前景仍不明朗。在歐洲，部分國家在主權債務再融資方面面臨困難。在美國，失業率高居不下。在亞洲及其他新興市場，一些國家預計，由於自由貨幣政策或外國資金過度流入和流出，或兩者兼而有之，通脹壓力將越來越大。在中東、東歐和非洲，各國政治動蕩導致經濟不穩定及不確定。在英國，2016年6月，英國政府就其在歐盟的成員資格去留問題舉行了全民公投，公投結果傾向於英國退出歐盟，或稱英國脫歐。在2019年10月簽署英國脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式退出歐盟。英歐貿易合作協定包含有關共同生活、工作及貿易的新規定，於2020年12月31日生效。鑒於談判缺乏先例且具有不確定性，英國脫歐的影響仍不確定，英國脫歐已經並可能繼續對經濟造成不利影響，並增加全球市場的波動。

上述問題以及全球經濟放緩和金融市場動蕩所導致的其他問題已經並可能繼續對業主和潛在的物業買家造成不利影響，這可能會導致對我們服務的總體需求下降，並侵蝕其價格。此外，全球金融市場的流動資金進一步收緊，可能會對我們的流動資金產生不利影響。因此，如果全球經濟放緩和金融市場危機的動蕩持續，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

我們受中國政府對房地產行業的規管的影響。

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務業務。我們的物業管理服務的表現主要取決於我們所管理的物業項目的總建築面積及數目。因此，我們的物業管理服務業務的增長受到並可能繼續受到中國政府對房地產行業監管的影響。有關進一步資料請參閱「監管概覽」。

中國政府已實施多項限制措施，以遏制房地產市場的投機行為。政府通過實施產業政策和其他經濟措施，如控制用於房地產開發的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅收和外商投資等，對中國房地產業的發展施加了顯著的直接和間接影響。通過這些政策和措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向物業買家提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅費，進而影響我們所服務的物業的交付時間和入住率。任何該等政府法規和措施均可能會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、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。特別是，中國政府日後可能出台其他方案或實施更嚴格措施，如為若干負債比率設定上限，以控制房地產領域債務水平上升。若實施有關潛在方案或措施，可能進一步限制物業開發商獲得資本，並減慢房地產領域整體增長及物業開發商（包括領地控股集團）收益擴張，可能為物業管理行業增長及供物業管理公司（如我們）管理的新物業供應帶來負面影響。此外，物業銷售亦受中國政府嚴重規管，或會窒礙領地控股集團等物業開發商產生銷售所得款項以為項目發展提供資金的能力。在領地控股集團面臨財困而可能導致項目押後完工的極端情況下，我們的在管建築面積增長將會受到影響，繼而對我們的物業管理服務及其他服務增長造成不利影響。另外，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益貢獻。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。

風險因素

倘我們未能遵守適用反貪腐法規，我們的聲譽或會受損，且我們可能遭受對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響的刑罰及龐大開支。

我們須遵守中國反貪腐法規，這些法規通常禁止企業及其中介公司向政府官員付款，以取得或維持業務或獲取任何其他不當利益。隨著我們業務擴充，適用於我們業務的反貪腐法規適用程度有所增加。雖然我們已設有旨在確保我們、我們的僱員、代理或任何代表我們行事的人士遵守反貪腐法規的政策與程序，無法保證該等政策及程序將能預防彼等進行貪腐活動，而我們為監察反貪腐法合規情況而制定的程序及控制可能未能保障我們免受我們的僱員、代理或任何代表我們行事的人士的魯莽或刑事行為所影響。倘我們未能因自身或他人的蓄意或疏忽行為而未能遵守適用反貪腐法規，我們的聲譽或會受損，而我們可能產生刑事或民事刑罰、其他制裁及／或龐大開支，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們受不斷變化的法律和法規的規限，這些法規涉及監管事項、環境、社會和治理以及公開披露，增加了我們的成本和不合規的風險。

我們現在或將來均須遵守各類監管機構的規則及法規（包括聯交所和證監會，例如我們成為上市公司之後，聯交所及證監會負責保障投資者及監督公開買賣的證券）以及中國及開曼群島各類監管機構的規則及法規，我們現在或將來亦須遵守適用法律下新的和不斷變化的監管措施。我們為遵守新的和不斷變化的法律和法規所做的努力已經並可能繼續導致一般和行政費用的增加，以及管理層不得不將時間和注意力從創收活動轉移到合規方面。

此外，由於這些法律、法規和標準會有不同的解釋，隨著新指導意見的出現，其在實際應用中可能會隨著時間的推移而變化。這種演變可能會導致合規事項的持續不確定性，以及因持續修訂我們的披露和管治常規而產生額外成本。如果我們未能解決上述問題和遵守這些法規和任何後續變化，我們可能會受到處罰，我們的業務亦可能會受到損害。

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稅率為25%。我們及我們於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，我們將持續享有上述所得稅優惠政策。倘適用的中國稅務法規發生變動，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，稅務變動或任何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。

與在中國經營業務有關的風險

我們很容易受到中國經濟、政治和社會條件以及政府政策的不利變化的影響。

我們位於四川的總部管理我們全部業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受制於中國的經濟、政治、社會及法律狀況。中國經濟在許多方面與大多數發達國家不同，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資控制、資源配置、增長速度和外匯控制。

儘管經過四十多年，中國經濟已從計劃經濟逐步走向更著重市場導向的經濟，但中國絕大部分生產性資產仍屬中國政府所有。中國政府亦通過分配資源、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及對特定行業或企業提供優惠待遇，對中國經濟增長施加重大控制。近年中國政府已採取措施，強調在經濟改革中運用市場力量，減少生產性資產的國家所有權及在商業企業中建立良好企業管治常規。我們未必在所有情況下都能夠利用此等措施，在一些情況下我們可能會受到不利影響。

自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務及中國的國家和地區經濟。

我們的業務受中國總體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們控制範圍以外無法預測或無法預視的事件可能會對中國的經濟、基礎設施和人民生活構成不利影響。部分中國地區（包括我們經營所在城市）正面臨洪水、地震、沙塵暴、雪

風險因素

災、火災、旱災或流行病的威脅，如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬流感（又稱甲型H1N1流感）或最近的COVID-19疫情。

以往發生的疫情，根據其不同規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。中國爆發任何其他流行病（包括正在發生的COVID-19疫情等）引發的其他公共衛生危機，尤其是於我們業務所在城市，可能會對我們的業務造成重大干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資情緒，導致全球資本市場的零星波動，或對中國和其他經濟體造成不利影響。此類疫情導致出行和公共交通受限，零售業務及工作場所長期關閉，可能對全球經濟產生重大不利影響。這些事件或發展導致的金融市場、中國經濟或區域經濟的任何重大變化都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

匯率波動可能會對我們的業務產生重大不利影響。

人民幣對港元、美元及其他外幣的匯率波動，受（其中包括）中國政府政策、國際國內政治經濟形勢變化等因素的影響。我們很難預測市場力量和中國政府的政策將如何繼續影響人民幣匯率。中國政府可能會宣佈進一步改變匯率制度，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收益、負債和資產均以人民幣計價，而我們的[編纂]所得款項將以港元計價。人民幣對港元匯率的大幅波動可能會對股份價值和應付的任何股息金額產生不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能會減少我們從[編纂]所得款項或我們為支持我們的業務運營而進行的未來融資活動的所得款項中兌換的人民幣金額。反之，人民幣大幅貶值可能會增加我們將以人民幣計價的現金流轉換為港元的成本，從而減少可用於支付股份股息或開展其他業務的現金數額。

中國的通貨膨脹可能會對我們的盈利能力和增長產生不利影響。

過去，中國的經濟增長一直伴隨著不同時期的高通脹。為此，中國政府不時實施各種政策以控制通脹，例如透過收緊銀行貸款政策或提高利率以限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施以應對未來的通脹壓力。如果沒有中國政府的緩解政策，嚴重的通貨膨脹可能會增加我們的成本，從而大大降低我們的盈利能力。我們無法保證

風險因素

一定能將任何額外成本轉嫁到客戶身上。另一方面，該等管制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求亦可能相應減少。

中國法律制度的不確定性可能會限制 閣下可獲得的法律保障。

中國的法律制度存在固有的不確定性，可能會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的業務絕大部分在中國進行，因此我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國的法律制度以大陸法系為基礎。與普通法系不同，大陸法系以成文法及最高人民法院對其的解釋為基礎，而先前的法律判定和裁決作為先例的意義有限。中國政府一直在發展商法體系，並已在頒佈有關經濟事務及事宜（如公司組織及管治、外商投資、商業、稅務及貿易）的法律及規例方面取得重大進展。

然而，這些法律和法規中有許多是相對較新的。關於其解釋和執行的已公布裁決可能數量有限，或者相關的地方行政法規和對其執行和解釋的指導意見尚未出台。因此，該等法律及法規頒佈的時間表存在不確定因素，可能不會像其他司法權區那般一致及可預測。此外，中國的法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和行政規則。此外，不同地方政府部門可能對中國法律、規則及法規的實施和執行有不同詮釋，其詮釋亦可能異於我們對有關中國法律、規則及法規的詮釋。因此，我們可能在已經違反這些政策和規則之後才會意識到違規。此外，根據這些法律、規則和條例，閣下可以獲得的法律保障可能較為有限。在中國的任何訴訟或監管執法行動可能會曠日持久，並產生大量的成本和導致資源及管理層注意力的轉移。

閣下在對我們、我們居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件或執行外國判決時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產都位於中國，而我們基本上全部執行和非執行董事及高級管理人員通常都居住在中國。因此，閣下可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們或我們的董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國和許多其他國家簽訂相互認可和執行法院判決的條約。因此，可能難以或不可能在其他司法權區獲得的法院判決在中國的認可和執行。

風險因素

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，需要就我們的全球收益按25%的稅率繳稅，這可能會給我們帶來不利的稅務後果。

根據2008年1月1日生效並於2017年2月24日和2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，視為「中國居民企業」，通常將對其全球收益統一適用25%的企業所得稅稅率。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人事、會計、財產等方面進行有效管理和控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月及2011年7月發佈若干通知，澄清認定中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干準則，然而，政府並無就認定非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」發佈任何正式實施細則。我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分高級管理層成員現時駐於中國；倘我們被視為中國居民企業，按25%稅率對我們全球應課稅收益徵收企業所得稅，則可能會導致我們本可用於業務運營的資本減少。根據中國法律，閣下可能須就我們派發的股息或因轉讓股份而獲得的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下居住地司法權區之間任何適用的稅務條約或類似安排規定了不同所得稅安排的前提下，稅率為10%的中國預扣稅通常適用於應付非中國居民企業投資者的來自中國的股息，且該等投資者在中國未設立機構或營業場所，或已設立機構或營業場所，但相關收益與該機構或營業場所並無實際聯繫。除非條約或類似安排另有規定，否則該等投資者轉讓股份所實現的任何收益如被視為來自中國境內的收益，則須按10%的中國所得稅稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向非中國居民的外國個人投資者支付的來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而實現的來自中國境內的收益一般須按20%的稅率繳納中國所得稅，但在各情況下，可享受適用稅務條約及中國法律所規定的任何寬減或豁免。

儘管我們的絕大部分業務在中國進行，但目前尚不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所得收益是否會被視為來自中國境內的收益，因此，如果我們被視為中國居民企業，則須繳納中國所得稅。如果稅務部門對轉讓股份實現的收益或向非中國居民投資者支付的股息徵收中國所得稅，則閣下於本公司股份的投資價值可能會受到重

風險因素

大不利影響。此外，如果股東居住地司法權區與中國簽訂了稅務條約或安排，則他們可能無權享受該等稅務條約或安排的利益。

中國法律法規對外商投資者收購中國公司的某些程序規定得較為複雜，這可能使我們難以在中國通過收購實現增長。

多項中國法律法規，包括併購規定、《反壟斷法》以及商務部於2011年8月25日頒佈並自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》（「安全審查規則」），均規定了有關程序和要求，預期將使外商投資者在中國進行的部分併購活動的審查更加耗時和複雜。這些規定包括在某些情況下，要求外商投資者控制中國國內企業的任何交易必須提前通知商務部，或在中國企業或居民設立或控制的海外公司收購國內關聯公司之前獲得商務部的批准。中國法律法規還要求某些併購交易必須接受併購控制或安全審查。

我們可能會通過收購同行業的其他公司來發展我們的部分業務。遵守相關法規的要求來完成此類交易可能會很耗時，並且任何必要的審批流程（包括商務部的批准）都可能會延遲或阻礙我們完成此類交易，從而影響我們擴展業務或維持我們的市場份額的能力。

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控制。請參閱「監管概覽－外商投資有關的法律法規」。我們絕大部分收益以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。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債務（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制未來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事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中

風險因素

國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債項），則須獲得有關政府機關的批准。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。

中國居民進行境外投資活動相關法規可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，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及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《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號文及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須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的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動於當地國家外匯管理局分支機構進行登記。已登記特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。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），自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對相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我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和作出其他分派、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。

我們致力於遵守及確保受法規規管的股東遵守相關規章。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能令我們遭受中國政府處以處罰或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，

風險因素

亦無法始終及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，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詮釋。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐洲聯盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能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。以上任何一項未能達成均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，股份於[編纂]後的流通性及市價可能會有所波動。

於[編纂]之前，股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於[編纂]後的市價有很大出入。

我們已申請股份於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i) 將形成活躍或流通的股份交易市場；或(ii) 倘形成相關交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii) 股份市價將不會跌至[編纂]以下。股份的成交量及價格或會因（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；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；

風險因素

- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境事故、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；
- 我們物業的市價發生波動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 解除對股份的禁售或其他轉讓限制或相關限制屆滿；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後的每股股份有形資產淨值，因此潛在投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或可轉換為本公司股本證券的其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股份或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，詳情載於「[編纂]—[編纂]安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些股東不會出售其所持的大量股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

風險因素

日後我們可能不會就股份宣派股息。

任何宣派股息將由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。請參閱「財務資料－股息」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

我們的管理層對本公司所收取[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式。

我們的管理層使用本公司所收取[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資股份，閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次本公司所收取[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，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，而開曼群島法例對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法例所給予的保護，故投資者於強制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，其事務受組織章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法例或會與香港或投資者所在其他司法權區的法例有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法權區法例所賦予的權利相同。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的訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而他們的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東的利益一致。

緊隨[編纂]完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會[編纂]%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。

風險因素

該擁有權的集中化可能會阻止、推延或妨礙本公司進行對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於[編纂][編纂]與交易之間將有數天時間差，[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

股份的[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。然而，股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利發展而下跌的風險。

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

本文件內有關中國、其經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、第一太平戴維斯和億翰智庫、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證這些資料來源的質量及可靠度。這些資料並未由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或成效欠佳，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證這些數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對這些事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

風險因素

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。本文件中，就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。除了根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

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

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本文件或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的這些資料。因此，我們概不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本文件中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，潛在投資者於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。