

風 險 因 素

投資我們的股份涉及多種風險。在決定購買我們的股份前，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和相關附註。如果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、財務狀況、經營業績及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們股份的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們的附屬公司位於中國，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的若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為：(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；及 (iii) 與[編纂]有關的風險。我們目前並不知悉或我們現時認為不重大的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們業務及行業有關的風險

我們於往績記錄期物業管理服務的主要部分收益及非業主增值服務的絕大部分收益乃來自我們就力高集團所開發物業提供的服務。

於往績記錄期，我們自物業管理服務所得收益的主要部分乃來自就力高集團所開發物業提供的服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，就力高集團所開發物業有關提供物業管理服務所得的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣97.8百萬元、人民幣122.9百萬元、人民幣84.8百萬元及人民幣102.0百萬元，分別佔我們物業管理服務所得收益的96.7%、93.4%、90.4%、91.5%及69.1%。同期，我們亦自力高集團作為客戶的非業主增值服務分別錄得收益約人民幣20.7百萬元、人民幣46.5百萬元、人民幣53.7百萬元、人民幣45.7百萬元及人民幣63.8百萬元，分別佔我們於同期自非業主增值服務所得收益約100.0%、94.7%、87.7%、88.6%及90.8%。

我們的業務規模隨着力高集團擴張而不斷擴大。於往績記錄期，我們一般通過競爭激烈的招標程序贏得力高集團所開發物業的新物業管理服務合約，而我們就該等物業的中標率為100.0%。然而，我們就力高集團所開發物業的中標率在未來可能會下降。我們亦無法保證與力高集團訂立或就力高集團所開發物業訂立的所有物業管理服務合約將於屆滿時成功續訂。此外，我們對力高集團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，可能影響力高集團的業務運營和前景。業務、財務狀況或力高集團的前景或其發展及競爭新物業

風 險 因 素

的能力的任何不利發展或會對我們能否成功獲得物業管理服務及非業主增值服務相關新服務合約造成影響。我們致力從獨立第三方獲取更多物業管理服務合約。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獨立第三方(包括第三方開發商)獲得物業管理服務合約，以彌補失去有關力高集團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開發商所開發的物業項目。倘發生任何該等情況，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。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而我們的未來增長未必按計劃實現。

我們於往績記錄期的收益及業務錄得穩定增長，乃主要由於我們持續擴大客戶基礎及豐富在管物業或服務的類型。展望未來，我們擬透過規模增長及有機增長、戰略投資及收購以及探索非住宅物業的新板塊擴展現有業務，以擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。我們的收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增至二零二零年的人民幣221.6百萬元，複合年增長率為33.5%；我們的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣160.3百萬元增長62.5%至二零二一年同期的人民幣260.5百萬元。我們已訂約的建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的9.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的13.4百萬平方米，增至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，並進一步增至截至二零二一年九月三十日的23.5百萬平方米。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此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發展業務。我們的擴展計劃可能受到眾多因素(大部分因素超出我們的控制範圍)影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；

風 險 因 素

- 我們了解由我們向其提供服務所在物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌名稱在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

此外，我們可能無法成功實行我們的戰略計劃，該計劃(包括業務擴張及發展增值服務)需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務擴張被證實為無效，且我們亦無法增加收益，或倘我們的成本及經營開支增速高於收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

受不確定因素及有關風險(大部分因素超出我們的控制範圍)影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘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。

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們現有的物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們相信我們保留及擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。此外，我們無法保證新合約(包括與獨立第三方所訂立者)將可按如現有合約般有利的條款訂立，且我們的盈利能力可能因而受到影響。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。我們無法向閣下保證我們將能夠重續現有物業管理服務協議或按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得物業管理服務協議。

我們通常在物業開發建造及交付前階段與物業開發商訂立前期管理服務協議。我們無法保證在贏得有關力高集團及其他公司所開發物業項目的前期物業管理服務合約方面將能保持較高的成功率。此外，前期管理服務協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際

風 險 因 素

控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立或新物業管理服務協議訂立後屆滿。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商交易的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們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將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受在現有項目方面輸給競爭對手的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇物業管理服務提供商，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠平衡該等因素並與客戶達成一致。為維持業務，我們或須接受遜於現有合約的條款，且我們的盈利能力可能因而降低。即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議。其亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅小區提供物業管理服務及社區增值服務。

此外，由於存在我們無法控制的理由，其中包括項目終止及對手方破產，我們無法保證我們的所有合約建築面積將能根據我們與我們包括物業開發商在內的潛在客戶訂立的相關合約及時或最終交付。

我們無法保證我們將能夠按有利條款覓得其他商機，或甚至根本無法覓得商機。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議至關重要。如果我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難。

我們於往績記錄期在有限情況下已通過收購的方式擴充業務，並計劃繼續評估收購其他物業管理公司及／或其他業務的機會，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模、服務供應和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。中國物業管理市場高度分散，市場參與者眾多且競爭激烈。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－競爭」。因此，擁有類似資源及策略的大量物業管理公司可能爭奪優質收購目標。因此，即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。收購事宜耗時且花費高昂，因此，我們管理層的精力於此過程中可能出現偏離。同時，收購有關物業管理公司存在多種不確定因素，

風 險 因 素

包括但不限於在盡職審查過程中難以識別與潛在收購目標相關的所有風險，原因為可能存在有別於我們過往遇到的其他業務風險。如果我們無法確定合適的收購目標或成功完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

[編纂][編纂]的約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於選擇性地把握戰略投資及收購機遇以進一步擴大我們的業務規模及地理覆蓋範圍並拓寬我們的服務種類。截至本文件日期，我們並未就[編纂][編纂]用途物色到或承諾任何收購目標。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則[編纂][編纂]可能無法有效使用。

我們的相當部分業務集中在華中地區及環渤海地區，倘該等地區的政策或商業環境出現任何不利變動，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中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在華中地區及環渤海地區。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，我們在華中地區及環渤海地區管理總建築面積分別約為4.6百萬平方米、5.9百萬平方米、6.8百萬平方米及7.7百萬平方米的物業，合共分別佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約76.6%、79.1%、50.7%及51.1%。我們來自華中地區及環渤海地區的物業管理服務的收益分別佔我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月物業管理服務所得總收益的約74.1%、76.3%、

風 險 因 素

77.7%、75.5%及61.0%。由於這種集中情況，如果華中地區及環渤海地區的社會、經濟或政治或影響該等地區的任何自然災難、傳染病或流行病出現任何重大不利變動，則將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而僱員福利開支及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的僱員福利開支分別為人民幣48.6百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣80.1百萬元、人民幣56.3百萬元及人民幣93.9百萬元，分別佔總銷售成本的49.5%、54.8%、55.3%、54.7%及54.0%。此外，我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務及保安服務等若干勞動密集型服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別佔總銷售成本的22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人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，我們經營所在地區的最低工資普遍上升，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。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦會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，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪金、員工福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- **延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作自動化。**通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們成功實施上述措施及改善措施前，我們僅能有限地控制人力成本上升帶來的負面影響。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本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。

風 險 因 素

我們的大多數合約項目須遵守政府指導價格，這可能對我們的定價能力及盈利能力造成不利影響。

我們的若干合約項目須遵守政府指導價格。詳情請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國監管部門規管及監管。例如，國務院有關價格主管部門和建設主管部門共同負責對前期物業管理服務合約的物業管理服務收費進行監督管理，且該類費用可能需要遵循中國政府的指導價格。儘管根據於二零一四年十二月十七日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），政府對物業管理費的價格管控可能會隨著時間的推移而繼續放鬆，我們收取的物業管理費，例如前期物業管理服務合約的物業管理費，可能仍需遵循中國各地地方政府的指導價。

儘管價格管控並未對我們於往績記錄期間的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響，但我們無法保證政府對費用施加的限制不會對我們的盈利能力和未來增長產生不利影響。倘我們的勞動力及其他經營成本增加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。

此外，倘我們收取的物業管理費沒有得到中國相關部門的認可或以其他方式不符合政府指導價的相關要求，我們可能會受到適用的行政處罰，且我們超過指導價的物業管理費可能會被中國相關部門沒收。隨著我們將業務經營擴展至新的地區並擴大我們提供的服務範圍，我們在業務經營的各個方面受到越來越多的省級和地方規則和法規的約束。由於我們的經營規模及範圍於往績記錄期間有所增加，確保遵守當地各項物業管理法規的難度以及因不合規而導致損失的可能性亦有所增加。倘我們未能遵守相關當地法規，我們可能會受到中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律和法規，無論是國家、省或地方的法律和法規，亦可能會發生變化，從而大大增加我們的合規成本，任何不遵守的行為都可能導致重大的財務處罰，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務及安保服務等若干物業管理服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣23.7百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額約22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%。我們根據第三方分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇第三方分包商。我們還對分包商實施內部質量控制措施，如例行內部檢查、獨立第三方評估和客戶反饋評估。請參閱本文件「業務－質量控制－對分包

風 險 因 素

商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦無法如監管自身僱員般對他們的表現進行直接有效監管。因此，我們須面臨有關就第三方分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合同到期時重續有關合同，或未能及時或按有利條款物色適合的替代者，或根本無法物色適合的替代者。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果獨立第三方分包商未能妥善及時履行他們的合同責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反客戶與我們訂立的合同。任何該等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造成重大不利影響。

由於我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利潤率下降。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們根據包幹制費用模式從物業管理服務中產生絕大部分收益，分別佔我們自物業管理服務所得收益的93.0%、93.8%、95.0%及97.1%。我們按包幹制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年每平方米固定包幹價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。當產生的成本及開支總額超過我們收取的物業管理費時，我們將承擔差額，且於物業管理協議期限內不可向物業開發商、業主或住戶額外收取費用。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們分別就三項、六項、三項及兩項在管物業項目產生虧損總額人民幣0.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月的該等虧損乃主要由於我們收取的物業管理費不足以補足提供優質物業管理服務所產生的服務成本。我們自該等物業所得收益於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月分別為人民幣3.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.0百萬元，分別佔我們於同期總收益的2.4%、3.5%、3.1%及0.8%。有關詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收費模式」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收益確認」。

風 險 因 素

如果我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如果我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過包括減低人工成本的自動化措施及降低能源成本的節能措施在內的成本節約措施降低此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們於截至二零二一年九月三十日止九個月錄得經營活動現金流量負值。

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們錄得經營活動現金流量負值人民幣13.9百萬元，主要由於除所得稅前溢利人民幣41.8百萬元，經以下各項調整：(1)貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣46.6百萬元，原因主要為於二零二零年十二月收購蕪湖森林後業務規模擴張，在管建築面積增加，及(2)支付所得稅款人民幣24.1百萬元，包括我們的所有相關附屬公司及分公司於二零二一年五月進行二零二零年年度報稅過程中因不同的會計處理導致我們支付過往欠繳稅款。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—若干綜合損益表項目的說明—所得稅開支」。儘管上述欠繳所得稅付款屬於一次性性質，但是我們無法向閣下保證日後不會經歷現金流量淨額負值。現金流量淨額負值可能需要我們獲得充足的流動資金以滿足財務需求及責任。倘我們無法如此，我們可能出現付款責任違約且可能無法按計劃發展業務或滿足我們的資本開支需要。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們及力高集團易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及辦法的影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務經營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於二零一四年十二月，國家發改委發佈《國家發展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)，規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房及老舊住

風 險 因 素

宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，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政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法例及法規。請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業服務收費」。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。如果以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而下降。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及經營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理小區的總建築面積及數量而定。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。

例如，自二零二一年一月一日起，中國人民銀行及建設部透過在評估物業開發商的債務負擔時應用新提出的標準，開始控制中國物業開發商的計息債務規模。具體而言，根據有關新標準，就物業開發商而言，(i) 負債資產比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)不得超過70%；(ii) 淨資本負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算)不得超過100%；及(iii) 現金對短期借款比率(按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算)不得低於1.0。中國人民銀行標準進一步訂明(i) 就遵守上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於15%；(ii) 就僅遵守上述三項限制當中兩項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於10%；(iii) 就僅遵守上述三項限制當中一項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於5%；及(iv) 就未能遵守任何上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模不得增長。

截至二零二一年九月三十日，基於力高集團的未經審核賬目，透過使用上述計算方法，力高集團備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；且現金對短期借款比率為1.23。因此，倘上文所述標準生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，力高集團獲得額外融資的能力可能受到重大不利影響。無法獲得足夠的外部融資或會阻礙力高集團實施其業務戰略、收購地塊及完成我們物業項目開發的能力。此外，倘力高集團被禁止增加計息負債的總規模，則其可能無法於償還現有債務前動用信貸融通，並可能需要放

風 險 因 素

慢其土地收購活動，以確保其有足夠的現金完成現有的物業項目。倘該風險實現，力高集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。鑒於我們在往績記錄期物業管理服務所得收益很大一部分及非業主增值服務的絕大部分收益均產生自我們向力高集團開發的物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。

中國政府可基於宏觀經濟考慮因素不時頒布有關中國房地產行業的新法律法規。例如，於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，要求一家中國銀行金融機構（不包括其海外分支機構）將其發放的房地產貸款及個人住房按揭貸款額度限制在基於有關銀行金融機構發放的人民幣貸款總金額計算的比例內。基於關於有關銀行金融機構截至二零二零年十二月三十一日的統計數據，有關銀行金融機構將依據其是否超逾合法比例的2%，有兩年或四年的過渡期遵守規定。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權採取（其中包括）對未能在一定時期內糾正比例要求的銀行金融機構提出額外資金要求及重新分配與房地產資產風險有關的權重調整等措施。

於二零二一年三月二十六日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會、住房和城鄉建設部及中國人民銀行的地方機構加強對商業貸款非法流入房地產市場的監督檢查，完善不合規投訴機制，並及時分享及共同調查有關違規的線索。此外，相關機構應將商業貸款非法流入房地產市場及其他相關問題視為各項檢查的重中之重，嚴格根據法律執行相關義務，加強聯合懲處，並及時將對企業及個人的相關行政處罰信息納入徵信體系。

任何可能影響中國房地產行業的有關政府法規，均可能限制我們的業務增長，對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。具體而言，中國政府可能於未來推出其他舉措或實施更嚴格的措施（例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升）。有關潛在舉措或措施一旦實施，房地產開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，

風 險 因 素

房地產行業的整體增長及房地產開發商(包括力高集團)的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司(例如我們)管理的新物業的供應造成不利影響。因此，物業的整體需求可能會下降，導致物業管理服務及增值服務的整體增長放緩，從而影響我們的潛在增長及業務擴張。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，並可能產生貿易應收款項減值虧損。

我們向業主及住戶(尤其是在空置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。於貿易應收款項減值撥備前，我們截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日的貿易應收款項分別為人民幣24.1百萬元、人民幣48.4百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣143.0百萬元。於往績記錄期，我們貿易應收款項及應收票據的增長乃主要由於我們的業務擴張所致。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得貿易應收款項平均周轉天數64天、73天、117天及124天。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，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83.0%、81.6%、81.3%、68.1%及65.7%。截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的收繳率較低，主要因季節性波動所致，我們認為這反映了我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費。有關更多詳情，請參閱下文「—我們物業管理費的收繳存在季節性波動」及本文件「財務資料—貿易應收款項」。儘管我們力求通過多種收費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準確預測未來的收繳率。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣2.7百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣7.0百萬元。儘管管理層已根據我們可得資料作出估計及相關假設，如果已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目說明—貿易應收款項」及「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目說明—預付款項及其他應收款項」。如果實際可收回率低於預期，或如果任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流量狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，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

倘力高集團的財務狀況惡化，我們可能無法自關聯方收取貿易應收款項並可能會受到嚴重不利影響。

我們應收的貿易應收款項大部分來自關聯方。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們產生的貿易應收款項為人民幣24.1百萬元、人民幣48.4百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣143.0百萬元，其中人民幣11.3百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣53.9百萬元及人民幣63.9百萬元為應收關聯方貿易應收款項，分別佔各期間貿易應收款項總額的約46.9%、57.9%、57.2%及44.7%。我們應收關聯方貿易應收款項主要包括來自向非業主提供增值服務及向力高集團提供物業管理服務的貿易應收款項，乃因我們的大部分在管項目是由力高集團開發的。根據力高集團的年報，於二零一八年及二零一九年，力高集團及其聯營公司的訂約銷售面積分別約為2.5百萬平方米及2.6百萬平方米，於二零二零年的訂約銷售面積約為4.8百萬平方米。截至二零二一年六月三十日，力高集團擁有土地儲備總額約23.7百萬平方米。

因此，力高集團業務及財務狀況出現任何不良發展都可能會對力高集團開發及維護物業的能力產生負面影響，從而對我們收取應收力高集團貿易應收款項的能力產生負面影響，並進一步對我們的業務及財務狀況產生嚴重不利影響。例如，中國政府可能採取以進一步規管房地產市場(如收緊對房地產融資或宏觀經濟市場或其他因素的管控)的任何措施均可能影響力高集團的業務運營及前景。尤其是，截至二零二一年九月三十日，根據力高集團未經審核賬目使用上述計算方法得出，力高集團的備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；及現金對短期借款比率為1.23。如此，鑒於所提及之中國人民銀行標準已生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，且力高集團獲取額外融資的能力可能會受到嚴重不利影響。有關詳情請參閱「我們及力高集團易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響」。此外，力高集團的業務、財務狀況或前景，抑或是其新物業的開發及竣工能力出現任何不良發展都可能影響我們成功就物業管理服務及向非業主提供增值服務獲取相關新服務合約的能力。有關詳情請參閱「我們於往績記錄期物業管理服務的主要部分收益及非業主增值服務的絕大部分收益乃來自我們就力高集團所開發物業提供的服務」及「我們的大部分收益產生自向力高集團、其合營企業及聯營公司提供服務。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展均可能對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。隨著我們增加向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後可能受到負面影響」。倘發生任何上述事件，力高集團財務狀況可能會發生惡化，我們可能無法收回應收力高集團應收款項，且我們的業務及財務表現可能會受到嚴重不利影響。

風 險 因 素

我們物業管理費的收繳存在季節性波動。

我們於往績記錄期的物業管理費收繳經歷季節性波動，日後預計繼續如此。一般而言，我們自未繳物業管理費產生的貿易應收款項金額全年增加，並於年底(當我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費時)減少。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收繳率與整個財政年度的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們收繳率的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們業務的能力，而其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們就於往績記錄期收購若干公司在綜合財務狀況表內錄得無形資產，主要包括商譽及其他無形資產，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對我們的財務業績造成不利影響。

我們於二零一八年及二零一九年並無錄得無形資產。我們於二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月分別錄得無形資產人民幣50.1百萬元及人民幣47.4百萬元，主要指商譽及其他無形資產。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日並無商譽，但截至二零二零年十二月三十一日及截至二零二一年九月三十日錄得人民幣24.2百萬元，其主要產生於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林、中天雲聯及偉業國際。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。所入賬的該商譽反映總收購代價及於已收購公司的非控股權益金額超出我們收購的公司的可識別淨資產的總公平值的部分。

如我們未能達致預期目的或倘任何不可預見的情況導致來自己收購資產的預期現金流量有所減少，綜合財務報表中有關該無形資產的可收回金額可能低於賬面金額。於此情況下，我們可能需在綜合財務報表中確認無形資產的減值虧損，這可減少我們的資產及對我們的財務業績造成不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至二零二一年九月三十日，我們的合約負債分別為人民幣22.8百萬元、人民幣36.8百萬元、人民幣61.9百萬元及人民幣51.5百萬元。我們的合約負債主要來自客戶支付的墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－合約負債」。如我們未能履行

風 險 因 素

客戶合約項下的義務，則我們或無法將有關合約負債轉化為營業收入，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、應付營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而也可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的大部分收益產生自向力高集團、其合營企業及聯營公司提供服務。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展均可能對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。隨著我們增加向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後可能受到負面影響。

於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，我們的大部分收益均來源於力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們總收益的97.8%、96.2%、91.3%、94.8%及79.0%分別來自由力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。特別是，就物業管理服務而言，於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，物業管理服務收益的96.7%、93.4%、91.3%、92.4%及70.4%分別來自由力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。

然而，我們並未取得力高集團的管理戰略控制權，中國政府可能會採取任何措施以進一步規管房地產市場、或影響力高集團的業務運營、財務狀況及前景的宏觀經濟或其他因素。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展可能會對我們獲取新服務協議的能力產生重大不利影響，及／或導致將由我們管理的力高集團開發的新物業的交付延遲，此可能會對在管總建築面積造成重大不利影響。因此，我們無法向閣下確保我們有能力自可替代來源獲取服務協議，以及時彌補差額或按更為有利的條款訂立或兩者兼具，從而導致對我們的業務、財務狀況及運營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們向力高集團及其合營企業及聯營公司所開發住宅物業提供物業管理服務收取的平均物業管理費通常高於向獨立第三方所開發住宅物業收取的平均物業管理費。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們於往績記錄期提供予力高集團所開發物業以及力高集團合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服

風 險 因 素

務的毛利率通常略高於提供予獨立第三方所開發物業的物業管理服務的毛利率。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。概不保證，我們就獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務收取的平均物業管理費，或與此相關的毛利率日後將會增加。

隨著我們擴大業務營運並通過(其中包括)拓寬現有業務關係或與獨立第三方建立新業務關係，從而進一步擴大及多樣化發展我們的客戶群，我們或會減少對向力高集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的物業管理服務產生的收益的依賴。這可能導致向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔我們整體物業管理服務的比例增加。倘我們無法維持或提高向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務所收取的物業管理費及／或物業管理服務的毛利率，則我們的總毛利率可能會下降。這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的增值服務未必能如計劃般進展及成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。

我們已通過提供不同的增值服務(如資訊科技服務及社區康養服務)實現服務多樣化，滿足客戶(無論其為業主或非業主)不斷變化的需求。請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關當地市場積累的經驗而不斷改進。鑒於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的增長潛能視乎我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者多種偏好，或預期將會吸引現有潛在客戶的產品潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新產品及服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不如我們在物業管理行業那麼經驗豐富。我們或無法招募足夠的合資格人士支援我們發展增值服務。此外，我們於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，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他可資比較公司更具競爭力。我們增值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。請參閱本文件「監管概覽－有關互聯網信息服務的中國法律及法規」及「監管概覽－有關康養服務的中國法律及法規」。我們無法向閣下

風 險 因 素

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。我們亦無法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策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元化服務計劃，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及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的資訊科技服務可能不會按計劃增長。

我們正在開發資訊科技服務，旨在提高我們的效率及服務標準，並將其中部分產品推銷給第三方。進一步詳情，請參閱「業務－非業主增值服務－資訊科技服務」一節。然而，我們的資訊科技服務相對較新，並仍在不斷發展，我們無法向閣下保證我們將能按計劃增加我們的資訊科技服務收益。我們資訊科技服務的未來增長不僅取決於我們開發穩定及有用軟件及硬件產品的能力，而且取決於我們吸引新客戶並預測及瞭解其需求及偏好的能力。新產品及服務進入新市場以及開發及推出修補程序及更新可能需要大量的時間、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於資訊科技服務的投資可及時收回，或根本無法收回，或該等產品的回報率可與其他業務活動相若。

由於其中部分產品擬用於企業對企業銷售，我們可能需要準確估計產品及服務趨勢，這將推動該等企業對軟件解決方案的需求。倘該等客戶及潛在客戶無法在我們的資訊科技服務組合中找到產品滿足該等需求，則其可能不會選擇許可我們的產品，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們亦可能遇到技術問題、安全問題、監管變動或後勤問題，該等問題或會阻止我們的資訊科技服務產品正常運行，並阻止我們的用戶獲得所需的服務。可能亦會發生功能損失、數據洩露或其他事件，可能導致損壞或對我們的產品或公司產生負面的看法。此外，我們可能無法聘用足夠的合格人員來支持我們資訊科技服務產品的開發及增長。我們未來對資訊科技服務產品的開發及投資或會受到規管許可審批及更新的中國法律及法規的規限，且我們無法向閣下保證，我們能按時取得或重續我們的許可證，或根本無法取得或重續許可證。前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產生不利影響。

我們的怡鄰健康中心業務可能不會按計劃增長。

我們目前營運兩間怡鄰健康中心，並計劃在二零二三年前開設逾21間康養中心。進一步詳情，請參閱「業務－社區增值服務－社區康養服務」。因此，我們的怡鄰健康中心業務相對較新，並仍在不斷發展，我們無法向閣下保證我們將能按計劃增加我們的社區康養服務收益。

風 險 因 素

怡鄰健康中心業務的增長將為我們開設新康養中心能力提供基礎，並提供高質量及有吸引力的診所服務。這或會受到許多因素的影響，例如我們產生新物業管理委聘（擴大我們的客戶群並支援開設新康養中心）的能力、我們聘用足夠的高素質人員來開發及經營該等診所的能力以及我們預測及瞭解患者需求的能力。我們無法向閣下保證業主、住戶及其他潛在客戶將使用我們的診所。此外，中國的康養市場正在吸引各種新參與者，我們無法保證我們將能與該等參與者競爭並獲利，或根本無法獲利。發展新診所，尤其是於新市場中，可能需要大量時間、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於社區康養服務的投資可及時收回，或根本無法收回，或該等產品的回報率可與其他業務活動相若。

康養行業在中國亦受到嚴格監管，且我們無法保證新的事態發展日後不會加大我們提供該等服務的難度，或要求我們作出變更，以降低我們診所的吸引力或知名度。上述或須受中國規管許可證審批及重續的法律及法規所限，且我們無法向閣下保證我們可及時甚至根本無法取得或重續許可證。我們亦可能遇到技術問題、經營問題或物流問題，該等問題可能阻礙客戶獲得所需服務。亦可能出現醫療事故投訴、數據洩露等事件或其他可能造成損害或對我們的產品或公司產生負面看法的事件。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。

涉及在中國及全球發生的自然災害、傳染病、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。

自然災害、傳染病、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊、傳染病或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及中斷或破壞我們的業務營運。

特別是，由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病（即COVID-19）爆發於二零二零年初在全球範圍內擴散。於二零二零年三月十一日，世界衛生組織宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。COVID-19的爆發已危害許多中國人的健康，導致眾多確診病例和死亡人數，並對中國

風 險 因 素

境內外的旅遊業和本土經濟造成嚴重破壞。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，包括封鎖部分城市、限制企業復工、交通管制、旅行禁令及對新建及現有建築工地的施工進度進行管控。有關COVID-19疫情對我們業務的影響，請參閱本文件「業務－COVID-19疫情的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 如果我們在管小區出現任何病毒傳播，則可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如果我們的任何員工疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部員工，或對小區進行消毒，以防止該疾病傳播。

上述任何事件的發生都可能對我們的經營和經營業績造成不利影響。此外，COVID-19疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，原因為我們經營所在的多個地區政府可能採取監管或行政措施以封鎖受感染地區並控制傳染病爆發，該等措施及重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖措施以控制其傳播。隨著疫情在世界範圍內持續蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制疫情。然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，如果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。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的資料，請參閱本文件「行業概覽－競爭」。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、品牌或知名度更佳、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。該等競爭對手可能投放更多

風 險 因 素

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。如果我們未能改善及發展自身令我們從其他競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而如果未能達致此目標，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。

我們面臨有關社區康養服務的患者投訴、糾紛及法律訴訟的固有風險。患者的任何投訴或針對醫療事故、醫療疏忽或不當行為的任何申索或指控皆可能導致重大成本，並可能對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

作為社區康養服務的供應商，我們面臨一定的固有風險，包括針對我們的投訴、針對醫療事故、醫療疏忽或不當行為的任何申索、我們所提供服務及產品的缺陷以及人為、機器或設備故障。我們可能難以避免該等投訴及申索。我們尤其面臨因不能保證醫療狀況處理得到積極成果所帶來的風險。此外，有關我們臨床活動的固有風險可能導致並非由我們的臨床決策或行為所導致的不利醫療結果。

我們無法保證我們將不會面臨患者投訴、醫療糾紛或法律訴訟，或我們可能於日後成功預防或解決所有相關投訴、糾紛或法律訴訟。任何投訴、糾紛或法律訴訟不論是非曲直，倘廣泛傳播，可能影響我們的行業聲譽。此外，針對我們提起的任何法律訴訟可能會分散管理層資源並導致我們為處理該等訴訟及任何可能針對我們作出的判決而產生額外成本。任何和解或對我們的成功申索可能引致法律成本、損害、補償及對我們造成名譽損害，以及可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

概不保證我們日後會獲得政府補助。

我們的業務得益於非經常性的政府補助。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們獲得的政府補助分別為人民幣0.04百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣3.2百萬元。請參閱本文件「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－其他收入」。

我們獲得補貼或補助的各國政府會自行評估，並制定我們無法控制或影響的自有政策。因此，概不保證我們日後會收到任何政府補助，亦無法向閣下保證我們日後能夠獲得任何政府補助，或者根本無法獲得政府補助。

風 險 因 素

負面報道(包括互聯網上出現的負面資料)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出現及來自其他媒體，而我們無法向閣下保證今後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如果我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量而遭受負面報道，或可能遭遇其他公共關係事件，這或會對他們透過我們平台進行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。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。

倘客戶投訴我們提供的服務，即使投訴不值一提或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括個人業主及住戶，我們的業務是為彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足房屋和家庭日常需求。該等業主及住戶，儘管生活在我們管理的同一物業中，但來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同業主及住戶群體之間的不同期望取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質量的程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均將以我們能夠切實滿足的形式向我們傳達，亦無法保證該等期待及需求可及時及有效地得到滿足。我們無法保證，我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關業主及住戶不會為迫使我们滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份的成交價造成不利影響。

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

風 險 因 素

我們管理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。

我們管理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、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來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。如果因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，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。

作為物業管理服務提供商，我們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。如果專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業服務收費」。如果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我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。

我們面臨與我們資訊科技系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們倚賴資訊科技系統管理主要經營職能。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算器病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關資訊科技系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級資訊科技系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高資訊科技系統效率，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，我們的電腦系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以獲取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的資訊科技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巨資。資訊科技系統的故障或中斷以及機密數據的遺失或洩露可能會導致交易失誤、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。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。

風 險 因 素

安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正質量大打折扣，我們處理服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。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，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果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可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或資料遭洩露、網絡安全或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，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。

我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。

我們的持續成功部分取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富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競爭力及業績。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分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。請參閱本文件「董事及高級管理層」。

我們可能無法收回以酬金制方式代表管理物業的業主及住戶支付的所有款項。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們按酬金制提供物業管理服務產生的收益分別佔我們物業管理服務收益的7.0%、6.2%、5.0%、4.5%及2.9%。當我們訂約按酬金制管理社區時，我們實質上擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目積累的營運資金不足以支付該項目安排物業管理服務所

風 險 因 素

產生的開支，則該差額被確認為應收款項且需作出減值。管理層將對我們能否代表住戶支付款項作出估計。對於管理層認為可能無法在合理時間內收回的結餘，我們將該結餘列作貿易應收款項減值予以撇銷。

儘管管理層將根據現時獲提供的資料作出估計，該等估計可能不準確。倘若實際可收回率低於預期，或根據新資料我們過往計提的壞賬撥備不足，我們可能需要計提額外壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反保安規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址、電話號碼及健康資訊。我們的保安措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現因我們難以控制的因素而違反保安措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技倆經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們也許無法預知該等技倆或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反保安規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致保密的客戶資料被盜竊及用作非法用途。違反保安規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面新聞相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人資料而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人資料，並且有責任刪除非法收集的資料及修訂不正確資料。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人資料。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網資訊服務時收集及使用用戶個人資料的專門規定。這些法律及法規不斷演變，其詮釋及執行涉及重大不確定性。有關(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若保安措施因第

風 險 因 素

三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而容易受到攻擊被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

於二零二一年六月十日，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國數據安全法》，已於二零二一年九月一日生效。《中華人民共和國數據安全法》規定了從事開展數據處理活動的實體及個人的數據安全責任，根據數據在經濟社會發展中的重要程度以及一旦遭到篡改、破壞、泄露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人或組織合法權益造成的危害程度，建立數據分類分級保護制度，並對可能影響國家安全的數據處理活動建立數據安全審查制度及對若干數據及信息實施出口管制。該等及其他類似法律及監管發展或會導致法律及經濟不明朗因素。為遵守該等法律及規例、符合客戶自身遵守適用法律及規例的要求及制定及維持內部合規政策，我們可能會引致重大成本。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，此乃客戶忠誠度的關鍵及未來增長的重要要素。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。請參閱本文件「業務－知識產權」。任何未經授權複製或對我們的商品名稱或商標侵權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。未經授權的第三方可能會以損害我們的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資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，較大多數發達國家而言知識產權相關法律法規仍不成熟，因此，中國管治知識產權的法律於強制執行性、涵蓋範圍及法律效力方面存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們牽涉重大風險。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。

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不利影響。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。例如，我們的資訊科技服務涉及開發軟件解決方案，這可能會反過來被指控侵犯其他軟件開發者、專利持有人或其他人士的權利。現代軟件方案通常包括授權模塊及代碼，且

風 險 因 素

我們亦可能被指控作出超出許可的行為或將該等模塊及代碼用於不獲准用途。此外，該等系統上的資料(例如患者平台上的文章及其他內容)可能被指控為屬於他人的受保護知識產權。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致一定成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付一定的損害賠償金，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及聲譽。

我們可能未能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及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

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及備案，方能提供服務。通常而言，只有在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。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，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營或擴張停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議，可能對我們的業務及經營業績造成影響。

根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務提供商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。根據適用的中國法律法規，於往績記錄期，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。請參閱本文件「業務－招標程序」。上述項目物業管理服務提供商的選擇缺少招投標程序並非我們所導致，原因是相關物業開發商須根據適用中國法律法規組織該程序。我們的中國法律顧問已告知，我們將不會因缺乏招標程序而遭受任何行政處罰。然而，中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。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

風 險 因 素

發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，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－招標程序」。

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

於往績記錄期，我們的部分出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。請參閱本文件「業務－物業」。倘我們的出租方並非業主，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可能要求我們搬離我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的45份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。請參閱本文件「業務－物業」。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本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商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱本文件「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。我們並無投購任何業務中斷

風 險 因 素

保險或訴訟保險，此於中國乃市場慣常做法。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何有關損害、負債或損失負責，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，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。

我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或全額供款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並無為部分僱員登記及／或全額繳納社保及公積金。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合損益表中分別作出人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.2百萬元的撥備。經中國法律顧問告知，根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分支繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款及(ii)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，(i)倘我們未能於規定期限前完成社會保險登記手續，我們可能須就每間不合規附屬公司或分支機構被處以欠繳供款數額一倍至三倍的罰款；及(ii)倘我們於規定期限內未全額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們須按日擔負相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。請參閱本文件「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

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、公共實體、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其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約定的服務標準不符，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。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、產生一定成本，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。

風 險 因 素

我們可能會因未能完全遵守國家環境、健康和 safety 標準而受到處罰。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們或有時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。倘我們無法遵守現有或日後的環境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事宜達到公眾預期，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，且我們的營運可能會暫停，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不利影響。

業務中發生事故可能令我們面對責任及信譽風險。

我們的業務過程可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，維修及保養服務可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害(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物業管理行業的聲譽。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。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遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、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，有關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。請參見本文件「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、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)並就該等行為採取補救措施。

風 險 因 素

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合同或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能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。如果我們無法從僱員、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。

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會條件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。

中國經濟發展在諸多方面(包括經濟結構、發展水平及增長率)均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。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、通脹或緊縮，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。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策、政治穩定性及其他狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多種經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。中國政府或會頒佈對物業管理行業及相關行業造成重大不利影響的政策。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

中國的通貨膨脹亦可能對我們的盈利能力及增長造成不利影響。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

風 險 因 素

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。

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。二零一七年五月，穆迪投資者服務公司自一九八九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，並引發全球經濟的不確定性。二零一八年及二零一九年，以唐納德·約翰·特朗普總統為首的美國政府對累計價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。對此，中國政府回以對累計價值1,850億美元的美國產品加徵關稅。此外，二零一九年，美國政府還限制向若干中國科技企業出口美國部分敏感商品。同年，中國政府就美國實施的進口關稅行為向世界貿易組織提出申訴。這場貿易戰對全球市場造成巨大不確定性和波動性。於二零二零年一月十五日，中美兩國政府簽署了《中美經濟貿易協議》（「第一階段協議」）。兩國政府會否遵守第一階段協議進而成功緩解貿易緊張局勢還有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產業可能產生的持久影響仍未確定。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。中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

身為外國人士的股份持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的股份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，股份持有人為非中國居民個人和非中國居民企業的，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和出售或以其他方式買賣其所持股份後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。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，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對不適用10%稅率的情況：(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外國個人應繳付的所得稅；及(iii) 如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳有關外國個人所得稅。

風 險 因 素

此外，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股份後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，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》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今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股份的投資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或場所，或者在中國境內已設立機構或場所，但所得與該等機構或場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣股份方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。於二零零六年八月二十一日，中國與香港簽署了《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。

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、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使我們股份的所有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、就向股份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股份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。任何與適用的中國稅務法律、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本公司股份的投資價值產生重大不利影響。

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和(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽—有關外匯的中國法律及法規」。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。

風 險 因 素

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，部分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和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分業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分[編纂]。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，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。

中國法律制度的變動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。

由於我們於中國註冊成立，我們的業務在中國進行且我們的資產均位於中國，故我們的經營主要受中國法律法規監管。中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。尤其是，由於物業管理行業在中國處於初期發展階段，有關該行業的法律法規不斷演變且未必全面。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能不能及時獲悉我們違反該等政策及規例。此外，中國的法律制度以

風 險 因 素

成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

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他們強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們大部分的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的大部分資產均位於中國。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他們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、日本和許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和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。於二零零六年七月十四日，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，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須支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。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須支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。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。

與[編纂]及[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，其流通性及市價於[編纂]後可能會出現波動。

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。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，而其可能與[編纂]後的股份市價大不相同。

風 險 因 素

我們已向聯交所申請股份[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i)就股份將形成活躍或具流動性的交易市場；或(ii)倘若確實可形成有關的交易市場，則該市場於[編纂]完成後將得以持續；或(iii)股份市價將不會下跌至低於[編纂]。我們的股份成交量及價格，可能因應(其中包括)以下因素而出現大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析員對我們的財務狀況及／或經營業績作出的估計出現變動，不論其作出估計所依據的資料是否準確；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有所改變；
- 由於缺乏有關我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境意外事故、訴訟或關鍵人員流失；
- 對我們的行業施加限制的法律及法規出現變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手作出的公告；
- 我們或競爭對手採納的定價方法出現變動；
- 我們股份的禁售期或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 我們股份的市場流通量；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者因[編纂]而經歷即時及重大攤薄，並可能因日後的股權融資而面臨攤薄影響。

[編纂]大幅高於我們的有形資產淨值減負債總額後的每股股份價值，因此有意投資者於[編纂]購買我們的股份時會經歷即時攤薄。倘若我們緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者收到的金額將少於其就股份支付的金額。

風 險 因 素

我們將遵守上市規則第10.08條，當中訂明[編纂]起六個月內不得再發行本公司股份或其他證券(若干例外情況除外)，亦不得訂立任何涉及此等股份或證券的協議。然而，自[編纂]起六個月後，我們可以透過發行本公司的新股份或其他證券來籌集額外資金為日後的收購事項或擴展我們的業務營運撥款。因此，當時股東的持股量百分比可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可賦予的權利及特權，將優先於當時股東的權利及特權。

日後或預期出售大量股份或會影響其市價。

由於股份或其他相關證券於日後被大量出售或預期可能進行該等出售，我們股份的市價可能因而下跌。我們日後以有利時機及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份目前須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本文件「[編纂]」。然而，概不保證在禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測任何股東於日後出售任何股份對我們股份的市價所造成的影響。

我們的管理層就如何使用[編纂][編纂]擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用所得款項的方式。

我們的管理層可將[編纂][編纂]用於閣下未必認同或不會為股東帶來豐厚回報的用途。閣下投資於我們的股份，表示閣下將資金託付予我們的管理層，因而對於本次[編纂][編纂]的特定用途，閣下須依賴管理層作出的判斷。請參閱「未來計劃及[編纂]」。

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益未必與於[編纂][編纂]股份的股東利益一致。

緊隨[編纂]完成後及假設並無行使[編纂]，我們的控股股東將直接或間接控制行使本公司股東大會上[編纂]%的投票權。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。我們的控股股東對任何公司交易或向股東提呈以供批准的其他事項將具有重大影響力，包括合併、整合、出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。所有權集中可能阻止、延遲或妨礙有利於其他股東的本公司控制權變更。倘若控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突，其他股東可能會被剝奪提升或保障其利益的機會。

風 險 因 素

由於[編纂]定價與[編纂]之間將有數天差距，[編纂]於[編纂]開始時的價格可能下跌至低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份將不會於[編纂](預期為[編纂])前在聯交所開始[編纂]。因此，於[編纂]至[編纂]期間，投資者可能無法出售或[編纂]我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於[編纂]開始前因不利市況或[編纂]至[編纂]期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

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

本文件有關中國、中國經濟及與我們相關的行業的若干事實、預測及統計數據乃取自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的資料，而我們無法保證該等資料來源的質素或可靠程度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，我們不會對該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，其未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於收集方法可能錯誤或無效或所公佈資料與市場慣例可能存在差異，本文件所載的統計數據可能不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據作比較，且不應過於依賴該等統計數據。此外，概不保證該等數據與其他地區呈列的類似統計數據乃按相同基準陳列或編製或具有同等準確性。在所有情況下，投資者應考慮賦予或給予該等事實、預測或統計數據多大比重或重要性。

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險和不確定因素。

本文件載有與我們有關的若干前瞻性陳述及資料，乃以管理層的信念以及管理層作出的假設及管理層目前所得資料為根據。於本文件中，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述如與本公司或管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。在遵守上市規則的持續披露責任或聯交所其他規定的前提下，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因所致。投資者不應過於依賴該等前瞻性陳述及資料。

風 險 因 素

閣下應仔細閱覽整份文件及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，考慮或依賴本文件所載或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

在刊發本文件之前或之後，除了我們根據上市規則的規定而發佈的營銷資料外，已經或可能存在關於我們及[編纂]的報章及媒體報道。該等報章及媒體報道可能包括對並非載於本文件或不準確的資料的提述。我們並未授權發佈任何該等載於未經授權報章及媒體報道的資料。因此，我們不會對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不會對當中所載的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。倘任何媒體資料與本文件內容不一致或有所衝突，我們明確表示拒絕承擔任何責任。因此，有意投資者在決定是否購買[編纂]時，僅應依賴本文件所載資料而非載於報章或其他媒體報道的任何資料。