

風險因素

閣下在投資我們股份前應仔細考慮本文件的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的[編纂]可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

近年來，我們一直在擴充業務，於2019年、2020年及2021年12月31日，我們訂約於中國管理的物業項目總在管建築面積分別約為11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。我們力求通過增加現有及新市場內我們所管理物業項目的總在管建築面積及數目而持續擴張業務。有關我們擴張計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模」一節。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直正確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃或會受非我們能控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及人均可支配收入的變動，房地產市場及物業管理市場的變動，尤其是政府的法規變動、我們服務的供需變動以及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的物業管理人員以及第三方分包商。

為推進我們的業務擴張，我們需要在較短時間內招聘及培訓新的物業管理人員及其他僱員，挑選第三方分包商作為供應商，繼續打造我們的業務營運及聲譽，並了解我們所管理物業項目的業主及住戶的需求及喜好。我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將進入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政及監管環境的困難，該等環境可能與我們既有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地第三方分包商及其他商業夥伴的關係的熟悉程度未必與我們的既有市場相同。我們在新市場中利用我們品牌名稱的能力有限，未必如在既有市場般得心應手，並可能面臨來自該等新市場的其他物業管理公司或管理自有物業項目的物業開發商更激烈的競爭。

風險因素

此外，我們的未來增長有賴於我們管理層改善行政、技術、營運及金融基礎設施的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他高級人員及僱員的能力、複製我們業務模式的能力、分配我們人力資源的能力及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分收益來自我們向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而我們對有關項目並無控制權

我們於往績記錄期間的大部分物業管理協議與源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目管理有關。截至2021年12月31日止三個年度，我們管理該等物業項目的收益分別約佔我們物業管理服務所得收益的93.9%、84.9%及57.4%。我們無法控制迪馬集團的管理策略，亦無法控制影響迪馬集團業務營運及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。根據迪馬集團日期為2022年1月28日根據迪馬董事會對迪馬集團截至2021年12月31日止年度未經審核綜合管理賬目所作的初期評估而編製的盈利預警公告，迪馬集團擁有人應佔淨利潤預期約為人民幣90.2百萬元，相較去年同期下降約95%乃由於迪馬集團新交付物業項目同期下降。除本公司擁有人應佔淨利潤外，該公告並無其他可得的迪馬財務資料(包括相關「三條紅線政策」)。截至最後實際可行日期，迪馬集團仍在敲定截至2021年12月31日止年度的末期業績。迪馬的末期業績需經董事會及核數師審閱。因此，迪馬截至2021年12月31日止年度的實際財務業績或會有別於盈利預警公告的披露。迪馬集團的業務或其開發新物業項目的能力如有任何不利發展，可能影響我們獲取相關新物業管理服務協議的能力。我們無法向閣下保證迪馬集團會聘請我們作為其日後開發的任何物業項目的物業管理服務提供商，此亦因為中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招投標程序。

於往績記錄期間，我們亦從迪馬集團及聯屬公司的物業以外的其他物業項目來源獲取物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們通過參加其他來源招投標程序獲得物業管理服務協議的成功率分別約為68.0%、78.0%及87.3%。我們無法向閣下保證我們能按計劃或按合適進度或價格獲得其他來源的物業管理服務協議。倘我們無法通過按合適進度及物業管理費水平管理其他來源的物業項目彌補管理迪馬集團及聯屬公司的物業項目的任何不足，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且我們的盈利能力取決於我們獲取新客戶及挽留現有客戶的能力

於往績記錄期間，我們一般透過招投標程序獲得新物業管理服務協議。物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議。由於我們的社區增值服務很大程度上倚賴我們就物業管理服務管理的物業項目數目，我們的社區增值服務盈利能力受我們獲得新物業管理服務協議的能力以及挽留現有客戶的能力影響。我們就非業主增值服務獲得新客戶及挽留現有客戶的能力亦會影響我們的盈利能力。

大量物業項目的物業管理服務協議遭終止或未獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們自根據我們物業管理服務協議所進行的物業管理服務產生大部分收益。截至2021年12月31日止三個年度，我們物業管理服務產生的收益分別約佔我們總收益的46.0%、45.6%及52.7%。絕大部分前期物業管理服務協議並無固定期限。該等協議可於(i)業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務協議生效之時，或(ii)業主委員會成立之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議通常具有固定期限，須於屆滿時重續。有關我們物業管理服務協議的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務協議」一節。概不保證我們提供的服務可獲得足夠滿意度，以使有關業主選擇與我們訂立後續物業管理服務協議，或有關後續物業管理服務協議可於期限屆滿時獲得續約。此外，於2021年12月31日佔我們合約建築面積約19.8%的物業管理服務協議將於截至2022年12月31日止年度屆滿。大量物業管理服務協議遭終止或未獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們社區增值服務的表現及發展在很大程度上依賴我們就物業管理服務所管理的物業項目數目。因此，我們未能重續物業管理服務協議或該等協議遭終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

我們於往績記錄期間收購包括皆斯內上海在內等若干公司。有關我們於往績記錄期間收購事項的進一步詳情，請參閱本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。我們計劃繼續評估機會，以收購或投資其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等業務與我們的業務整合。然而，概無保證我們將能覓得適當機遇。由於眾多於聯交所上市的競爭對手亦正於相同時間於中國尋找物業管理公司以作收購目標為其戰略的一部分。倘我們識別合適機會，我們可能需要與同行就收購目標同時競爭。此外，收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務承擔及不可預見或隱性負債、未能達到擬定目標、利益或增收機會（包括未能維持相關費率及盈利水平）、及分散資源及轉移管理層的注意力。即使我們能夠識別合適的機會，我們仍可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法實現我們的收購計劃。倘無法確定適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們在將收購業務與現有業務整合過程中可能面臨困難及潛在風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務承擔及不可預見或隱性負債；
- 未能將我們的業務模式或標準化運作程序應用於收購目標；
- 難以將收購業務與現有業務整合，視乎（其中包括）收購業務的複雜程度及規模、於新市場營運的風險、不熟悉新監管制度、企業文化差異、無法挽留收購公司人員等；
- 未能達到擬定目標、利益或增收機會；

風險因素

- 未能保護及維持與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的已收購權利；及
- 分散資源及轉移管理層的注意力。

該等困難及風險可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

[編纂][編纂]約[編纂]%將用於收購或投資其他物業管理公司。有關本集團[編纂]及未來計劃的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。倘我們未能識別合適的收購機會或我們未來的收購交易因我們無法控制的其他原因而無法完成，則[編纂][編纂]可能無法得以有效利用。

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本（尤其是勞工及分包成本）的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因勞工或分包或其他營運成本增加而受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動密集型行業。截至2021年12月31日止三個年度，僱員福利開支分別約佔我們總銷售成本的49.8%、43.7%及43.1%，而分包成本分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。為維持及提高利潤率，控制及削減勞工及分包成本及其他營運成本對我們而言至關重要。我們面臨各方面勞工及分包成本增加的壓力，包括但不限於：

- 最低工資上漲。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關地方政府釐定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅上漲，直接影響我們的勞工成本以及我們的分包成本；
- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的勞工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的員工總數。中國物業管理行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們勞工成本相應增加；及

風險因素

- 成本節省措施需時間生效。我們對特定物業開展物業管理服務與實施任何達致營運標準化、數字化及智能管理措施以降低相關營運成本之間存在時間偏差。我們實施該等措施前，減輕成本上升所造成影響的能力有限。

隨著我們的業務擴張及我們的服務及物業組合多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在控制或降低經營成本、完善成本結構及提高效率的同時繼續提高服務質素，或成功將成本影響轉嫁予我們所收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現上文所述，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。

倘我們未能就按包幹制提供的物業管理服務控制成本，我們可能會蒙受損失，且我們的利潤率可能會下降

於往績記錄期間，我們的收益幾乎全部來自按包幹制提供的物業管理服務，分別約佔我們截至2021年12月31日止三個年度物業管理服務總收益的98.5%、98.9%及99.4%。於包幹制下，我們通常按預定的固定包幹價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收益，並確認就提供物業管理服務所產生的實際成本為我們的服務成本。有關我們物業管理費的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費」一節。倘我們收取的物業管理費不足以補足我們就提供物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關客戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。截至2020年12月31日止兩個年度，我們分別就一個及一個按包幹制管理的物業項目錄得虧損合共約人民幣0.12百萬元及人民幣0.01百萬元。

倘我們未能增加我們按包幹制管理的物業項目的物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的毛利率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本舉措（如降低勞工成本）等緩和措施及實施節能措施可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質素造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高或相同水平的物業管理費的意願並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們管理的多個非住宅物業項目的相關物業管理服務協議未訂明在管建築面積，因此我們的該等物業可能產生虧損，而我們的財務表現會受到不利影響

我們管理的多個非住宅物業項目的相關物業管理服務協議未訂明在管建築面積。就該等物業項目而言，我們通常根據每月管理有關物業項目動用的人員數目就我們管理的每個物業項目按包幹制向業主及／或經營該等物業項目的實體收費。我們按「成本加成」基準釐定相關物業管理費。有關定價政策的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費的定價」一節。具體而言，根據中指研究院的資料，就非住宅物業提供物業管理服務所需資金通常高於就住宅物業提供物業管理服務所需資金，原因為非住宅物業附帶的配套設施水電消耗通常較高，且該等物業中的設施需要更頻繁地維護。倘若我們就該等物業項目收取的物業管理費金額不足以覆蓋我們提供物業管理服務產生的全部成本，我們無權自相關客戶收取差額。因此，我們可能產生虧損。倘若(i)我們就管理物業項目產生較預期更多的成本；及(ii)我們無法相應提高物業管理費以彌補有關成本，我們的毛利率將受到不利影響，而我們的財務狀況會因此受到不利影響。

我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損

我們可能在自客戶收回物業管理費方面遇到困難。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施會有效。此外，接納新委聘前，我們可能會評估該等物業項目物業管理費的歷史可收回性。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收繳率。此外，儘管於往績記錄期間大部分物業管理費透過銀行轉賬支付予我們，若干客戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能令我們遭受若干現金管理風險。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣10.7百萬元。儘管我們的管理層已根據我們確定撥備當時可獲得的資料作出估計及相關假設，在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項

風險因素

減值撥備因新資料而變得不足，我們或需要計提更多有關減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向客戶收取物業管理費或收取有關費用時遭遇重大拖延，我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

我們於往績記錄期間在我們與收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康有關的綜合財務狀況表內入賬無形資產（包括商譽及客戶關係）。就該等無形資產確認任何減值虧損均會對我們的財務狀況產生不利影響

就收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康而言，我們於2019年、2020年及2021年12月31日分別錄得無形資產人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元，分別包括(i)商譽人民幣1.0百萬元、人民幣76.7百萬元及人民幣76.7百萬元；及(ii)客戶關係人民幣1.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣34.0百萬元。該等無形資產分別佔我們於2019年、2020年及2021年12月31日總無形資產的100.0%、97.9%及97.0%。錄得的商譽指總收購代價與重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康可識別資產淨值公平總值之間的差額。有關無形資產的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－無形資產」一節。倘我們未能達成預設目標或任何不可預見情況導致所收購資產的預期現金流量減少，則該等無形資產的可收回金額或會低於我們財務報表的賬面金額。於該等情況下，我們或需於財務報表中確認無形資產減值虧損，這可能導致資產減少並對我們的財務狀況產生不利影響。有關無形資產的會計處理詳情，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要－重大會計政策－無形資產」一節。

我們與合營企業及聯營公司夥伴的關係和業務可能會受到重大問題的不利影響以及我們於合營企業及聯營公司的投資面臨流動資金風險

我們與第三方持有且於未來會繼續持有合營企業及聯營公司的股權。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們已確認按權益法入賬的投資金額分別為約人民幣18.6百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣24.1百萬元。合營企業及聯營公司的表現已經並將繼續對我們的經營業績及財務狀況造成影響。更多詳情請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－按權益法入賬的投資」一節。

風險因素

合營企業及聯營公司的成功取決於許多因素，其中一些我們無法控制。因此，我們未必能自該等合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。

此外，我們於聯營公司及合營企業的投資面臨流動資金風險。由於即使我們的聯營公司及合營企業按權益會計法報告溢利，直到收取股息前無現金流量，故我們於聯營公司及合營企業的投資的流動性不如其他投資產品。此外，我們及時出售一項或多項於聯營公司或合營企業的權益以應對瞬息萬變的經濟、財務及投資狀況的能力有限。我們無法預測是否能夠按我們所能接受的價格及條款出售任何於聯營公司或合營企業的權益。因此，於聯營公司或合營企業的投資的非流動性性質會顯著地限制我們應對聯營公司及合營企業表現出現不利變動的能力。此外，倘並無應佔聯營公司或合營企業業績或股息，我們亦會面臨流動資金風險且我們的財務狀況或業績或運營可能受到重大影響。

我們或無法代表我們按酬金制管理的物業項目的業主及住戶收回全部付款

於往績記錄期間，我們按酬金制提供物業管理服務所產生的收益分別約佔我們物業管理服務總收益的1.5%、1.1%及0.6%。當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們主要擔當業主及住戶代理的角色，且所有與該等管理處有關的交易均透過我們結算。截至報告期末，倘管理處透過庫務職能累計的營運資金不足以彌補管理處透過庫務職能於相關住宅社區安排物業管理服務產生及支付的開支，則該等差額確認為其他應收款項且需作出減值。

我們的管理層就管理處是否有能力代表業主及住戶結算付款作出估計，以考慮是否存在任何客觀減值證據，如有，則考慮其後結算及撇銷金額可能性等因素；為估計應收款項的現金流量金額，彼等考慮物業管理費收繳率。除我們計劃不就其續訂物業管理服務協議的住宅社區外，我們亦假設我們將能按相若條款續訂該等物業管理服務協議。倘我們管理的住宅社區的應付賬款始終高於應收賬款，則我們或會於收回代表業主及住戶進行結算的支付款項時面臨風險。管理層乃根據我們現時可得資料作出估計及假設，在取得新資料的情況下，可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收

風險因素

回性低於最初預期，或我們的壞賬撥備因新資料而變得不足，我們或需增加撥備，我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此受到重大不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就其向我們客戶提供的服務不達標負責

我們經營業務時將若干服務（包括清潔、安保及園藝服務）委託予第三方分包商。截至2021年12月31日止三個年度，我們的外包成本分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。我們可能無法如監督我們自身僱員一樣直接及有效監督我們第三方分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。彼等未必按時獲取或續新提供其服務所需的業務許可證或牌照。因此，我們可能與第三方分包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們或能夠自第三方分包商收回我們因該第三方分包商無法根據我們與該第三方分包商訂立的協議履約而須向客戶支付的款項，惟無法保證我們將能夠如此行事。我們與我們目前第三方分包商的協議屆滿時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持合格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何第三方分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶訂立的合約。任何此等事件均會對我們的服務質素、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施所規限

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關監管部門監管及監督。例如，就我們於中國的經營而言，國務院相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務協議所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價。儘管根據於2014年12月17日生效的《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），政府就物業管理費所施加的價格控制可

風險因素

能會繼續放開，我們收取的物業管理費，例如就前期物業管理服務協議所收取的物業管理費，可能仍需遵循中國不同地區的當地政府所施加的指導價格。此外，倘我們提供的相關物業管理服務的物業項目未能按規定辦理物業管理費用登記或倘該等費用超過相關政府指導價，我們可能會受到相應的行政處罰，而我們物業管理費用超出要求的部分可能會被中國相關部門沒收。有關更多物業管理服務的定價規例，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理公司的收費」一節。政府對物業管理費所施加的限制及其他監管規定，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。就按包幹制管理的物業項目而言，我們可能會遭遇利潤率下降。我們無法保證涉及物業管理行業物業管理費的政府規定及其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。此外，由於我們將業務營運擴張至新的地區及擴大我們提供服務的範圍，我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。

此外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期間有所擴大，確保遵守各項地方級物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未能遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大幅增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

而且，我們亦可能受到中國政府有關房地產行業的法規的影響。中國政府已陸續出台各項限制措施，抑制房地產市場炒房以及透過施加行業政策及其他經濟措施（例如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。例如，於2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點。該決定明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。此外，已實施價格管控政策以監管部分三、四線城市及部分人口增長相

風險因素

對較低的二線城市的物業價格，目的在於(i)控制由物業開發商出售的一手物業的降價幅度；及(ii)預防不良銷售行為，如惡性降價及競爭，以防止房地產活動受到嚴重破壞及保持房地產市場的健康發展。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，限制商業銀行向置業者授出貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅項，以及影響我們所服務物業的交期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國房地產行業，因此限制我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何經濟下滑、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新物業項目減少，或我們所管理的物業項目內居住的住戶或租戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求下降及收益減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。根據中指研究院的資料，我們的主要競爭對手包括國家級及區域物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在物業組合、服務質素、品牌知名度、財務資源及價格等多項因素與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。概無保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此等目標，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化、數字化及智能化營運管理。我們計劃繼續努力，提高服務質素及一致性以及服務團隊的效率，同時降低成本。倘我們未能持續改善該等舉措，我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

風險因素

我們的業務依賴我們信息技術系統的正常運作。系統中斷及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們的客戶減少使用我們的有關服務平台及應用程序，並使我們面臨訴訟風險，此可能對我們的業務、財務及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽

我們的業務依賴信息技術系統（例如「東驛站」移動應用程序以及我們的「i神馬東東」微信小程序）的正常運作。關於我們數字化營運的詳情，請參閱本文件中「業務－標準化及數字化－數字化」一節。我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，導致用戶無法獲得或難以登錄我們的相關在線應用程序及其服務，妨礙我們即時回應客戶或向其提供產品或服務，繼而可能降低該等服務應用程序之吸引力。倘我們未能繼續有效升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台（如移動應用程序）的社區增值服務面臨多項安全風險，包括安全漏洞及身份盜用。我們在提供該等服務時必須通過公共網絡提供機密信息的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務營運中斷，並使我們的成本、訴訟及其他責任增加，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

中國房地產行業（包括物業管理行業）的監管環境快速變化及中國企業的網絡安全可能影響我們日後的業務營運及財務表現

中國房地產行業（包括物業管理行業）的監管環境正在快速變化。中國有關監管機構（包括但不限於住建部）(i)於2020年12月頒佈物業管理通知以加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量；及(ii)於2021年7月頒佈持續整治通知以突出整治重點，旨在整改及規範我國房地產市場秩序。有關對本集團產生的影響的進一步詳情，請參閱本文件「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節。

風險因素

針對中國房地產市場（包括物業管理市場）不斷變化的監管及市場環境，規則及法規的規限以及監管措施可能會不時發生變化。任何變動或措施可能導致我們的合規成本、流動資本要求的增加，並限制我們的業務活動或未來擴張。倘我們未能遵守適用的規則及法規的規限，可能導致罰款或甚至停業。因此，我們的營運成本可能受到監管環境未來任何變化的重大不利影響。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營商開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，擁有並掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營商赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據於2021年11月14日頒佈的網絡數據安全管理條例意見稿，國家對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，應對數據安全事件，防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘數據處理者進行以下活動，包括（其中包括）控制超過一百萬的用戶個人資料而尋求國外上市及尋求於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼應根據相關國家法規，申請網絡審查。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例意見稿尚未被正式採納。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿，董事及中國法律顧問認為，該意見稿不會影響本集團遵守相關法律法規以及本集團任何重大方面的業務經營及財務狀況。然而，據中國法律顧問告知，《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿的具體細節及當前的監管制度仍不明確，中國政府機關在解釋及執行該等法律時可能有廣泛的自由裁量權，因此，董事及中國法律顧問不能排除未來頒佈的新規則或法規將對本集團施加其他網絡安全審查合規要求的可能，從而可能導致（其中包括）我們的合規成本及所需預計時間增加，以防我們於未來進行進一步的增資。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－標準化及數字化－有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」一節。

風險因素

除《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿外，有關網絡安全及數據保護的中國法規不斷發展，可能於未來限制新監管機構的設立，這意味著我們可能承擔更多法律責任及合規成本，從而可能對我們的業務產生不利影響。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－其他業務的相關規定－信息安全及隱私保護的相關規定」一節。

我們面臨與COVID-19爆發有關的若干風險

最近在中國及世界各地爆發的傳染性COVID-19可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。於2020年初，中國及全球若干國家均爆發COVID-19(一種高傳染疾病)。為防止COVID-19進一步傳播，中國政府已採取一系列全國性措施，包括(其中包括)封鎖武漢、限制企業復工、交通管制、出行禁令、管理及控制新建及現有建築工地的施工進度。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期按時向身處因COVID-19而封鎖的城市之物業開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期提供現場服務，包括公共資源管理服務及社區活動策劃服務；
- 我們可能無法於近期按計劃在因COVID-19而封鎖的城市進行進一步擴張，且我們的招投標程序可能延遲，此可能對我們的業務擴張造成不利影響；
- 我們管理的物業項目內出現可能損害我們的聲譽的任何傳播；
- 我們可能因我們進行的預防措施及消毒工作產生額外成本，可能導致根據包幹制收費而蒙受虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業項目可能延遲交付；及
- 倘我們任何僱員疑似感染或確診感染疫病，我們可能被要求隔離部分或全部僱員，或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

風險因素

發生上述任何事件可能對我們營運及經營業績構成不利影響。到訪我們營運所在城市的境外患者可能影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因我們營運所在各地區的政府可能實施監管或行政措施，以隔離受影響區域，或採取其他措施控制傳染病爆發，該等措施的實施加上主要行業業務中斷，可能對中國整體營商氣氛及環境造成不利影響，繼而引致中國及全球整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，全球多國政府已施加出行限制及／或封鎖措施，以遏止疫症傳播。由於疫情繼續在全球蔓延，更多國家可能實施類似或更嚴格的防疫措施。概不保證現有防疫措施將有效遏制疫情。然而，目前及任何日後的防疫措施可能對全球貨品及服務的製造、進出口及消費構成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及全球經濟增長收縮或放緩可對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們面臨與工作安全及發生意外有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及意外。我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及在管物業項目提供維修及保養服務。維修及保養服務（例如電梯及消防設施之維修及保養服務）涉及重型機械的操作，存在工傷或意外風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之工傷事故或意外。然而，概不保證日後不會發生對住戶、業主、我們的僱員或第三方分包商造成財產損失、人身傷害甚至死亡的任何該等事故或意外。在此等情況下，發生該等風險可能對物業項目造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推銷的產品及服務所產生的損失或損害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如涉爭議，我們須承擔責任

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括停車位管理服務、停車位及物業銷售服務、公共資源管理服務及物業代理服務。僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時的疏忽大意，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，買家、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)我們出售或提供或透過我們出售或提供的產品及服務的質素不符合規定的產品質素；(ii)我們在所服務物業項目建立的服務中心就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、有誤導成分、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(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物業項目造成損毀或破壞、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，可能導致我們遭沒收相關收益、處罰或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。

由於我們服務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶造成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。客戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或通過我們提供或宣傳的產品，這可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。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，會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

因任何自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為或其他事件而對我們所管理物業項目的公共區域造成的損毀可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理物業項目的公共區域可能受到多項非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管住宅維修特備資金可彌補全部或部分成本，惟無法保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀，或倘有人於物業項目內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有業主及住戶可能會受到影響，而我們或須利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。公共區域受損產生的額外開支或會隨著我們的業務增長及地區擴張增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，我們繼續承受因自然災害、疫症及業主或住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的物業項目受到損毀的風險。

我們能否成功取決於高級管理層會否留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富僱員的能力，因而任何高級管理層成員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層之努力。有關其履歷及行業經驗，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，或會對我們的業務、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在各業務領域吸引及挽留合資格人員的能力，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

負面報導(包括互聯網上出現的關於我們、我們的股東、聯屬人士、我們的品牌、管理層、業務夥伴以及於我們服務平台所推廣的產品及服務的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及股份[編纂]造成重大不利影響

關於我們、我們股東及聯屬人士、我們的品牌、管理層、業務夥伴以及我們服務平台提供的產品及服務之負面報導可能會不時出現。該等對我們所管理物業項目、於我們服務平台提供的產品及服務、我們的業務營運及管理的負面言論可能不時出現在網絡發帖及其他媒體來源，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。例如，倘我們的服務平台未能滿足客戶需要及達到客戶預期，客戶或會散播有關我們服務的負面言論。此外，我們服務平台上的業務夥伴(例如第三方商戶)亦可能由於各種原因而受負面報導的影響，例如客戶投訴其產品及服務質素或其他與該業務夥伴有關的公眾關係事件，該等因素可能會對我們服務平台所提供的有關產品或服務造成不利影響，亦會間接影響我們的聲譽。此外，有關中國其他物業管理服務平台或電子商務服務提供商的負面報導可能會不時出現且導致客戶對我們服務平台所提供的產品及服務喪失信心。任何該等負面報導，不論真實與否，可能會對我們的業務、聲譽及股份[編纂]造成重大不利影響。

倘我們未能取得經營業務所需的政府批准或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可證、證書及批准，例如停車場營運牌照。我們須達成各項特定條件以供政府機構發出或重續任何此類證書或許可證。未來，我們無法保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們營運所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何營運取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

風險因素

我們可能無法察覺及防範僱員或第三方欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、第三方分包商、代理、客戶或其他第三方欺詐或其他不當行為的風險，可能導致我們產生財務損失及面臨政府機構施加的制裁，並可能嚴重損害我們的聲譽。例如，倘若我們被裁定為疏忽或魯莽，第三方盜竊我們在管物業設施之行為可能導致我們需作出賠償，同時亦會損害我們在市場上的聲譽。我們的管理信息系統及內部控制程序乃為監察我們的營運及整體合規而設計。然而，該等系統及程序或許無法及時識別不合規及／或可疑交易，或甚至無法識別。此外，未必時刻可以察覺及防止欺詐及其他不當行為，我們為防止及察覺該等活動而採取的預防措施未必有效。因此，可能發生欺詐及其他不當行為（包括因此導致負面報導）的風險將繼續存在，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經並正在中國及香港註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製我們商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關我們知識產權的詳情，請參閱本文件「業務－知識產權」一節。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力尚不明確且不斷演變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們獲東原房地產授權使用其多個商標以開展我們的業務。有關我們由迪馬集團授權的知識產權之詳情，請參閱本文件「持續關連交易－(A) 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－商標許可」一節。倘許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權或第三方未經授權使用該等商標的風險。

風險因素

第三方可能指稱或宣稱我們已侵犯彼等的知識產權，這可能干擾及影響我們的業務

我們無法向 閣下保證我們的營運或業務任何方面並無或將不會侵犯或違反第三方所持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。我們可能被第三方(包括競爭對手及其他實體或個人)指控侵犯其知識產權。我們可能無法全悉我們的系統、應用程序或業務營運所涉及其他方的知識產權，且在我們不知情的情況下，我們的服務或我們業務的其他方面可能侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方於為我們工作的過程中使用他人擁有的知識產權，可能會出現有關專有技術及發明的權利糾紛。我們可能須耗費相當時間及成本以解決任何申索或訴訟，倘其作實，我們可能會受到重大損失、賠償專利費用，限制經營業務及其他對我們業務及營運不利的嚴格要求。我們亦可能被要求向其他方作出彌償或支付和解費用，以及取得許可或修改申請或退款，其中任何一項均可能所費不菲且耗時。有關過程可能對我們管理層造成干擾，從而影響我們的業務營運。此外，中國知識產權法的詮釋及應用以及中國批授知識產權的程序及標準尚不明確且在不斷演變，而我們無法向 閣下保證，中國法院或監管機構將會同意我們的分析。若我們被裁定已侵犯他人的知識產權，則我們可能須負上侵權的責任，或可能被禁止使用有關知識產權，以及我們可能產生許可使用費或被迫自行開發替代品。因此，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的保單可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任

我們投購若干保險，主要包括(其中包括)責任險(以就因我們的業務經營或與之有關的第三方財產損失或人身傷害所招致的責任進行投保)及財產險。有關我們保單的進一步詳情，請參閱本文件「業務－保險」一節。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們的投保範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因投保額不足或沒有投保而須對任何該等損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能不時涉及因我們營運而導致的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時涉及與客戶之間產生糾紛並收到客戶提出的申索，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。有關本集團重大訴訟、仲裁或申索的詳情，請參閱本文件「業務－法律程序與不合規」一節。倘若客戶不滿意我們的服務，亦可能會發生糾紛。此外，倘客戶發覺我們的服務與物業管理服務協議或其他與彼等訂立的協議載有的規定服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商、造訪我們在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）產生糾紛並收到彼等提出的申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保險及住房公積金登記及／或供款而遭受罰款

於往績記錄期間，我們未能為僱員繳付相關中國法律法規規定的足額社會保險及住房公積金供款。有關我們就社會保險及住房公積金供款的不合規事件的詳情，請參閱本文件「業務－法律程序與不合規－不合規」一節。

概不保證我們不會因該等不合規事件而被相關中國機構處罰或處以罰款。倘相關機構隨後就其司法權區內的企業加強對社會保險及住房公積金相關法律及法規的執法力度，並因此要求企業支付未支付社會保險或住房公積金並施加處罰，而處罰金額可能屬重大，則本集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未完成租賃協議登記而負責，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能提供我們位於中國的若干租賃物業有效業權證書。有關我們的租賃物業詳情，請參閱本文件「業務－物業」一節。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正所有權人授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們遷置我們的營業場所。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准或同意而終止，則我們可能需要尋找替代經營場所及因遷置產生額外成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關我們的租賃物業的詳情，請參閱本文件「業務－物業」一節。我們可能因未能完成租賃協議登記而遭受罰款，這會影響我們的財務狀況及經營業績。

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃，並將於[編纂]後採納新的股份獎勵計劃，這可能會產生股份補償費用，對我們未來的經營業績產生重大影響

為了(i)認可本集團若干員工所作的貢獻；(ii)鼓勵及挽留該等員工於本集團任職；及(iii)透過於天津合夥所持股權而間接擁有本公司股權使相關員工利益直接與本集團股東利益一致，我們於2019年12月26日採納[編纂]股份獎勵計劃。截至2019年12月31日止年度，已確認與根據[編纂]股份獎勵計劃授出的股份有關的一次性以股份為基礎的付款開支約人民幣23.5百萬元，而天津合夥的全部權益已由承授人以現金無條件歸屬及認購。有關更多詳情，請參閱本文件附錄六「有關董事、監事及股東之進一步資料－13.[編纂]股份獎勵計劃」一節。

風險因素

由於我們相信授予以股份為基礎的獎勵對我們吸引及挽留關鍵人員和僱員的能力至關重要，即使概無根據[編纂]股份獎勵計劃授出其他股份，於[編纂]或之後亦不會根據該計劃授出任何股份，我們可能於未來採用新的股份獎勵計劃，並可能導致我們產生重大的股份補償費用，這可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們的聲譽可能受到與我們所提供服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴或屬失實或無理）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使居住於我們管理的相同物業項目中，該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及鄰里的管理方式期望各異。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期望中取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質素的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，概不保證所有業主及住戶的期望及需求均可以及時有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業項目的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般業務過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過媒體資源提交或作出失實或無理的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面報導，不論其真實與否，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們H股的[編纂]造成不利影響。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營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不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴（即使有關投訴乃屬失實或無理）。

風險因素

未能履行環境責任可能使我們須承擔責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律法規要求的標準。此外，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要繳納罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們的業務面臨第三方電子商務支付平台處理相關風險

我們接受各種支付方式，包括通過中國銀行發行的信用卡及借記卡付款，以及透過第三方電子商務支付平台付款。對於信用卡及借記卡等若干支付方式，我們需支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間增加，並增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能捲入與我們所提供各種支付方式（包括電子商務支付方式）相關的欺詐及其他非法活動。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他規則及規定，其可能出現變動或獲重新詮釋，令我們難以或無法遵守相關規則及規定。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們或須繳納罰款及更高昂的交易費用及可能無法接受客戶以信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或使用其他類型的電子商務支付方式，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的物業管理服務協議可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務協議。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務協議方面未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共設施）委聘物業管理服務提供商時可能需要進行公開招投標程序。

風險因素

於往績記錄期間，我們獲得的若干前期物業管理服務協議未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序（「有關物業管理項目」）。有關我們的物業管理服務協議的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務協議－物業管理服務協議數目變動」一節。據我們的董事確認，選擇物業管理服務提供商訂立上述前期物業管理服務協議時未進行相關招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據我們中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而訂立前期物業管理服務協議會遭受行政處罰。此外，相關中國法律法規並無明確規定物業管理服務協議的有效性是否會因未經招投標程序而受影響。根據《中華人民共和國民法典》的規定以及最高法院的相關司法詮釋，相關物業管理服務協議的有效性並不會受影響。然而，未經招投標程序而獲取的物業管理服務協議或會由地方法院根據案情情況宣佈失效。倘上述情況發生，相關物業開發商或需進行招投標程序以就其已開發物業項目甄選物業管理服務提供商。倘我們未能中標，我們或不能繼續就相關物業項目提供物業管理及相關服務，因此，我們的收益及業務可能會受到負面影響。

按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動以及有關估值的不確定性可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響

於本文件附錄一會計師報告附註3.3(b)，我們在按公平值計入損益的金融資產主要包括我們於2018年投資中國一家聲譽良好的商業銀行的結構性存款及按公平值計入損益的金融負債指就業務合併而應付的或然代價。於往績記錄期間，我們按公平值計入損益的的金融資產公平值變動收益分別為約人民幣43,000元、零及零。有關公平值估計變動涉及行使專業判斷並使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，性質上屬主觀及不可確定。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要－金融資產／負債的公平值」一節。因此，金融資產／負債估值目前及日後將繼續受到會計估算的不確定性影響，未必反映該等金融資產／負債的實際公平值，引致每年的損益出現重大波動。

風險因素

此外，上述金融資產乃按公平值計量且我們按公平值計入損益的金融資產／負債之公平值變動錄入我們的綜合全面收益表，因此，其將直接影響我們的經營業績。概無保證我們於未來將不會產生任何公平值虧損。倘我們於金融資產／負債中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。

未能履行合約負債義務可能會對我們的經營業績、流動性及財務狀況造成重大不利影響

我們的合約負債主要指客戶支付的墊款，而相關服務（主要為物業管理服務）尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣88.4百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣194.6百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－合約負債」。

倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，我們可能無法將該等合約負債轉化為收入，且我們的客戶亦可能要求我們退還我們已預收的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金要求的能力產生不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，亦可能會對我們與該等客戶的關係產生不利影響，進而影響我們未來的聲譽和經營業績。

我們面臨有關遞延所得稅資產可收回性的風險

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的遞延所得稅資產分別為約人民幣12.1百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣8.4百萬元。由於在未來應課稅利潤僅可用作抵銷可動用的可扣稅暫時差額的情況下方會確認該等遞延所得稅資產，故管理層須作出判斷以評估產生未來應課稅利潤的可能性。

我們無法向閣下保證收回遞延所得稅資產。管理層判斷的任何變化都將影響待確認遞延所得稅資產的賬面價值。倘遞延所得稅資產價值發生變化，我們須撇減遞延所得稅資產，這可能會對我們相應年內的財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們面臨存貨報廢的風險

本集團的存貨主要指我們於2018年於武漢自物業開發商購買以供日後出售的停車位銷售權。我們的存貨自2019年12月31日的約人民幣58.1百萬元減少約7.9%至2020年12月31日的人民幣53.5百萬元，且自2020年12月31日的人民幣53.5百萬元進一步減少約3.2%至2021年12月31日的人民幣51.8百萬元。有關減少乃主要由於我們於2018年購買的停車位於2019年、2020年及2021年持續銷售予第三方客戶。於2022年4月10日，我們已出售約人民幣6.7百萬元的存貨，約佔截至2021年12月31日總存貨的13.6%。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－若干綜合資產負債表項目的說明－存貨」一節。

我們無法向閣下保證將出售該等存貨。倘我們未能有效管理庫存，我們或會面臨存貨過時，存貨價值下降及重大存貨撇減或撇銷的風險。

我們可能不會於未來獲得稅收優惠

根據於2011年1月1日生效的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及於2021年1月1日生效的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部、稅務總局、國家發展改革委公告2020年第23號)，自2011年1月1日起至2030年12月31日對設在中國西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。

此外，根據於2019年1月1日及2021年12月31日期間生效的國家稅務總局公告2019年第2號(財稅[2019]13號)，倘小微企業的年度應課稅收入不超過人民幣3百萬元，則其適用更低的適用(優惠稅)稅率。根據近期生效且將於2024年12月31日失效的財政部稅務總局公告2022年第13號文規定，倘小微企業的年度應課稅收入高於人民幣1百萬元但低於人民幣3百萬元，則其適用更低的適用(優惠稅)稅率。小微企業指(i)年度應課稅收入不超過人民幣3百萬元；(ii)僱員數量不超過300名，及(iii)資產總值不超過人民幣50百萬元的企業。有關小微企業的規定須不時作出調整。

風險因素

就此，截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團(i)位於中國西部城市；或(ii)分類為小微企業的若干附屬公司已享受稅收優惠待遇（即低於中國25%的一般企業所得稅稅率的優惠稅率），金額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣14.3百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註12。我們無法向閣下保證我們將於未來持續享有該等稅收優惠待遇。

由於我們於往績記錄期間的大部分貿易應收款項歸屬於關聯方，我們面臨與相關貿易及其他應收款項相關的信貸風險及可收回性風險

於2021年12月31日，應收關聯方的貿易應收款項約為人民幣215.3百萬元，約佔貿易應收款項總額的53.3%。具體而言，自(i)迪馬集團及聯屬公司的貿易應收款項約為人民幣215.1百萬元；及(ii)重慶東銀若干附屬公司的貿易應收款項約為人民幣0.3百萬元。由於中國房地產市場監管環境近期發生變化，迪馬集團採取更審慎的資金使用方式以改善現金流管理及應付外部環境的不確定性。相關審慎方式延長本集團應收迪馬集團貿易應收款項的結算。

由於我們與迪馬集團及聯屬公司之間存在持續關連交易（詳情請參閱本文件「持續關連交易」一節），我們無法保證所有相關應收關聯方款項到期時悉數結算。此外，該等關聯方遭遇財政困難時，可能觸發迪馬若干貸款融資協議項下的貸款契諾（有關更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組－A. 對迪馬集團的潛在影響－迪馬日常管理及營運」一節）且迪馬集團或需立即清償款項，因此，迪馬集團及東銀集團可能無法向本集團清償未償債務。倘關聯方（包括迪馬集團及東銀集團）延遲支付費用，我們的現金流量、業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。

風險因素

有關東銀債務重組的風險

倘東銀債務重組須轉讓所有迪馬保留股份至潛在新迪馬股東，則潛在新迪馬股東將對本公司擁有間接影響權，而其利益未必與其他股東的利益保持一致

根據本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所述，根據我們中國法律顧問所告知，債權人有權強制收取貸款並要求透過司法拍賣途徑轉讓所有迪馬保留股份予潛在新迪馬股東，以結付未償還債項或其部分款項。倘債權人由於（其中包括）羅先生及其聯繫人並無按照重組建議書中載列的規定償還利息日程對各自的貸款擔保行使權利，則截至最後實際可行日期，所有迪馬保留股份該等股權佔迪馬股權的約42.16%，並將透過司法拍賣途徑全部轉讓予潛在新迪馬股東。於該等情況下，潛在新迪馬股東將對迪馬產生一定程度的影響，以致其可於迪馬董事會合共七名董事中最多保有兩位由其提名膺選為迪馬董事會成員的候選人。詳細分析請參閱本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組－A.對迪馬集團的潛在影響」一節。

倘出現上述情況，潛在新迪馬股東作為迪馬的控股股東對本公司有間接影響權（定義見中國上市條例），包括一定程度上，兩位獲潛在新迪馬股東提名的董事可能向迪馬公司董事會提出有關合併、擴張計劃、整合及出售本集團全部或部分資產、選舉董事及其他重大公司行動，且隨後交由迪馬股東考慮。迪馬其他董事以及餘下的迪馬股東可能同意有關事宜，且隨後批准該等事宜，包括但不限於出售本集團。於該等情況下，潛在新迪馬股東可能行使其對本集團的間接影響權並使本集團及導致迪馬作出決定，而這將損害其他股東的最佳利益。

風險因素

與於中國經營業務有關的風險

中國經濟及社會狀況的變動或會對我們的業務造成不利影響

鑒於我們的業務營運於中國進行，我們的業務及經營業績受中國經濟及社會政策及狀況所影響。

中國經濟發展在許多方面均屬獨一無二，包括其結構、發展水平及增長率。儘管中國政府已實施有關措施，重視在中國經濟發展中運用市場的力量，其仍然透過資源分配及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。中國政府亦繼續通過實施行業政策而在行業規管方面扮演重要角色。概不保證中國的經濟、外幣或法律體系將會利於我們的業務營運。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能因中國的外幣、社會政策及狀況變動而受到不利影響。

此外，過去數十年，中國政府進行多項經濟改革，該等改革多數預期會根據經濟及社會狀況不時優化、調整及修訂。此外，與該等改革有關的法律及法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。有關優化、調整或修訂可能影響我們的業務營運，而我們無法預測有關影響，任何有關法律法規範圍、應用及詮釋的不確定性或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換外幣及將貨幣匯出中國境外實施管制。請參閱本文件附錄三「稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」一節。於往績記錄期間，我們所有的收益以人民幣收取。可用的外幣不足或會限制我們匯出足額外幣以派付股息或作出其他付款或償付其他外幣計值債務（如有）的能力。若外匯管制制度妨礙我們取得足夠外幣滿足貨幣需求，我們可能無法以外幣向股東派付股息。

風險因素

未來，中國政府亦可能酌情就經常性賬戶交易限制使用外幣。根據中國現有外匯法規，經常性賬戶項目付款可以外幣作出，毋須事先取得國家外匯管理局地方分局的批准，惟須遵守若干程序規定。然而，若將人民幣轉換為外幣並匯出中國以支付資本開支（例如償還以外幣計值的負債），則須經相關政府機構批准。資本賬戶項下之外匯交易限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股本融資（包括由我們提供的貸款或出資）取得外匯的能力。

人民幣價值波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣經營業務。然而，於[編纂]後，我們或會在將其用於中國業務之前以港元形式保留部分[編纂][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以及國際經濟及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣可能再度升值，而這均有可能引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的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的價值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。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們需就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

H股的非中國居民持有人或會受中國稅項所影響

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民個人H股持有人（「非居民個人股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按20%的稅率繳納中國個人所得稅，除非適用稅收協議或安排予以扣減。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民企業H股持有人（「非居民企業股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按10%的稅率繳納中國企業所得稅，除非適用稅收協議或安排予以扣減。根據日期為2006年8月21日的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，任何直接持有我們至少25%股份的香港註冊非居民企業均須按5%的稅率就我們宣派及派付的股息繳納企業所得稅。

風險因素

根據《財政部國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業的股息及紅利獲得的收入暫時免徵個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局發佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，個人轉讓上市公司股票的收入繼續暫時免徵個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准和發佈《國務院轉批發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據該兩份文件，中國政府計劃取消對外籍個人從外商投資企業所獲股息的免稅，財政部和國家稅務總局須負責該計劃的制定及實施詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未發佈相關的實施細則或條例。

相關中國稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在重大不確定因素，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，使所有非中國居民個人H股持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機構如何詮釋相關中國稅務法律、法規及規則，例如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向非中國居民個人H股持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定因素。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、法規及規則的詮釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於我們H股的投資值產生重大不利影響。

中國法律體系存在不確定因素，或會限制我們可獲得的法律保障

中國法律體系處於持續發展當中。現時生效的法律及法規可能不足以覆蓋中國經濟活動的各個方面，且其應用、詮釋及執行存在諸多不確定因素。中國法律體系部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政法規。

此外，中國法律體系乃基於成文法，且可能在許多方面有別於其他司法權區。過往的法院裁決可作為引用參考，但作為先例的價值有限。因此，爭議的解決結果可能不一致或不可預見，並可能難以在中國執行判決及仲裁結果。

風險因素

中國的任何法律訴訟或監管執行行動可能拖延，這可能分散我們的資源及轉移管理層注意力。

有關中國法律及法規的詮釋、實施及執行的該等不確定因素以及過往法院判決的先例價值有限的司法制度可能限制我們根據中國法律、法規及規則可享有的法律賠償及保障。

可能難以向在中國居住的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何裁決

我們的全體董事及高級管理層成員均居於中國，而該等人員及本公司的所有資產均位於中國。因此，投資者可能難以向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何裁決。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重干擾我們的業務及營運

任何嚴重疾病（比如人類豬型流感（亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合征）在中國的爆發如果失控，可能對中國的整體營商氣氛及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及我們的服務造成不利影響。此外，倘僱員感染重症傳染病，我們可能需要採取措施以防疾病傳播。任何重症傳染病的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務提供商的營運。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能（其中包括）對我們的營運造成重大不利影響或擾亂我們的營運。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

與[編纂]有關的風險

若我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨實時攤薄，並可能面臨進一步攤薄

我們H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算，[編纂]H股買家將面臨每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值實時攤薄[編纂]港元。

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

我們的H股於過往並無[編纂]

於[編纂]前，我們的H股並無[編纂]。我們H股的[編纂]乃我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的H股[編纂]大不相同。我們已申請批准H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股會形成[編纂]活躍的[編纂]，或即使形成活躍[編纂]，亦不能保證其在[編纂]後持續活躍，或在[編纂]後H股的[編纂]不會下跌。

我們H股的[編纂]及[編纂]可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們H股的投資者蒙受重大虧損

我們H股的價格和[編纂]可能因下列因素以及本節或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們經營業績的實際或預期波動（包括外匯匯率波動產生的變化）；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；

風險因素

- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或所在行業的整體經濟狀況或其他發展變動；
- 國際股票市場價格變動、其他公司、其他行業的經營和股價表現以及非我們能控制的其他事件或因素；及
- 我們的流通股份的[編纂]或其他轉讓限制解除，或本公司或其他股東出售或預期出售額外股份。

此外，[編纂]市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。這可能包括全球經濟普遍下滑、股本[編纂]市場的大幅波動以及信貸市場的波動和[編纂]收緊。雖然很難預測該等情況的持續時間，但其可能會在較長時間內繼續帶來風險。若我們經歷該等波動，經營業績和財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，[編纂]亦可能對我們H股[編纂]產生重大不利影響。

我們股份日後的[編纂]、[編纂]、銷售或轉換或會對我們H股的當前[編纂]產生不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售我們的股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對我們H股的當前[編纂]造成不利影響。此外，日後於[編纂]大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使H股[編纂]下跌，或會對我們日後在合適的時間以我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在[編纂]中發行額外[編纂]，股東的股權可能會被攤薄。

此外，我們的非上市股份（包括內資股及非上市外資股）可轉換為H股，但在該等經轉換股份轉換和[編纂]前，應已按照國務院證券監督管理機構的規定以及相關境外證券交易所的規定、要求和程序，完成必要的內部審批程序，並已獲得包括中國證監會在內的相關監管部門的批准。該等股份的轉換以及經轉換股份在境外證券交易所[編纂][編纂]，無需進行類別股東表決。如果大量非上市股份轉換為H股，H股的供應量可能會大幅增加，從而對H股的當前價格產生重大不利影響。

風險因素

[編纂]開始時H股[編纂]可能因(其中包括)不利市況或於[編纂]時至[編纂]開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始[編纂]，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂][編纂]。因此，[編纂]持有人須承受[編纂]開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於[編纂]時至[編纂]開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

我們的控股股東對本公司有重大控制權，而彼等的利益未必與其他股東的利益一致

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的重大控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們日後或未能就H股宣派股息

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。股東實際獲派發的股息金額將取決於我們的盈利和財務狀況、經營需求、資本需求以及我們的董事可能認為相關的任何其他條件，並需經股東批准。此外，作為一家在中國成立的公司，我們獲准僅自根據適用中國會計準則及規例釐定的保留盈利(如有)支付股息。根據中國法律，我們須每年預留我們稅後利潤(如有)的10%作為若干法定儲備金，直至該等儲備金達到我們註冊資本的50%。法定儲備金不可作為現金股息分派。在組織章程細則的規定及適用中國法律法規的規限下，於[編纂]完成後，我們或會根據(其中包括)我們的經營業績宣派及派付股息。然而，概不保證未來任何年度會宣派或分配任何金額的股息。

風險因素

不應過分倚賴本文件中的事實和統計數據

本文件所載與我們業務無直接關係的若干事實和其他統計數據，包括與中國、中國經濟和中國物業管理行業有關的事實和統計數據，均來自於多份官方政府刊物、中指研究院數據及公開可得來源。然而，我們無法保證該等來源的質量和可靠性。本公司、獨家保薦人或其各自的任何董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方並無編製或獨立核實該等資料，且該等資料可能與其他公開可得資料不一致。

本公司、獨家保薦人、[編纂]或其各自的董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方概不就該等事實和統計數字的完整性或準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或未必有效或公開刊載資料與市場慣例之間或有差異及存在其他問題，本文件所載事實及統計數字可能不準確或不可與就其他經濟體編製的事實及統計數字相比較。此外，我們無法向閣下保證，該等事實和統計數字乃按與其他刊物或司法權區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）呈列或編纂。因此，閣下不應過分倚賴本文件所載的事實及統計數據。

閣下應細閱整本文件，而不應倚賴並非載於本文件的有關本公司、我們業務、我們行業或[編纂]的報章報道、媒體及／或研究報告所載任何資料

報章及／或媒體可能會對本公司、我們的業務、我們行業和[編纂]進行若干報導。於本文件刊發前，以及於本文件日期後但於[編纂]完成前，可能存在有關本公司、我們業務、我們行業和[編纂]的報章及／或媒體報導，當中載有（其中包括）有關我們和[編纂]的若干財務資料、預測、估值和其他前瞻性資料。我們不就任何該等報章或媒體報導或文章或媒體發佈且並非來自本公司或經本公司授權的任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。

我們不就任何該等資料、刊物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。除本文件外，倘媒體或報刊中的任何資料與本文件所載資料不一致或有衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，閣下應仔細閱讀整本文件，並應僅根據本文件所載資料對我們作出投資決策，而不應倚賴任何其他資料。

風險因素

本文件所載前瞻性陳述存在風險及不確定性

本文件包含若干「前瞻性」陳述，並通過使用前瞻性術語如「目標」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「應該」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「將」或「會」或類似表述來表示。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，與前瞻性陳述有關的任何或所有假設均可能被證明屬不準確。因此，前瞻性陳述可能有誤。本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們對將達成計劃及目標的陳述，而閣下不應過分倚賴該等陳述。