

風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。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H股的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」及「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，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。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴展現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更大市場份額。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們項目的在管總建築面積分別約為10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及[22.9]百萬平方米，覆蓋三個省市（即山東省、北京和哈爾濱）。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－我們的地域業務版圖」。然而，我們的擴展計劃乃基於對多種因素的評估，例如不同地區的市場前景，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；

風險因素

- 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；
- 自然災害、流行病及COVID-19等疫情；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應並無過往經驗的新市場的能力，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、營運及財務基礎架構的能力。

受不確定因素及有關風險（大部分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與物業開發商（包括魯商發展集團及山東商業餘下集團）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，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。於往績記錄期間，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們對由山東商業集團開發或擁有的物業的中標率分別為100.0%、90.0%及

風險因素

100.0%。具體而言，於往績記錄期間，我們對魯商發展集團所開發物業的中標率為100.0%。於往績記錄期間，我們僅於2020年就山東商業餘下集團擁有的物業提交了七份標書，而有關中標率為85.7%。於往績記錄期間，我們對由獨立第三方開發的物業的中標率分別為20.0%、26.3%及44.7%。於2019年、2020年及2021年，我們的保留率分別為92.3%、100.0%及[98.8]%。物業管理公司的甄選取決於諸多因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得新物業管理服務協議。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。

於往績記錄期間，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。於往績記錄期間，我們的相當部分的收入來自向魯商發展集團所開發物業提供物業管理服務。於2019年、2020年及2021年，我們就魯商發展集團所開發物業提供的物業管理服務所得收入分別佔同年度我們物業管理服務收入的約98.7%、97.0%及87.7%。截至2019年、2020年及2021年12月31日，來自魯商發展集團所開發物業的在管總建築面積分別約佔我們在管總建築面積的99.8%、76.6%及[54.3]%。於2019年、2020年及2021年，我們管理幾乎所有魯商發展集團所開發物業。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－運營獨立性」。

我們並無控制魯商發展集團的管理策略，亦無控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。概無保證我們於日後將能夠保持較高的中標率。魯商發展集團的業務或財務狀況，或其開發及維持物業能力的任何不利發展均可能對我們獲得新物業管理服務的能力造成重大不利影響。我們與魯商發展集團訂立的物業管理服務協議亦會屆滿及未必會成功續約。我們亦可能無法多元化我們的客戶群。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠即時或按有利條款從可替代來源獲得服務協議，以填補項目短缺，或根本無法獲得服務協議，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。

風險因素

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及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商的主要交易條款」。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，我們可能因業主委員會的成立而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

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，而該等協議亦可能基於某些原因而遭終止。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已簽約建築面積將能根據我們與我們的潛在客戶（包括物業開發商）訂立的相關合約及時或最終交付。

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的能力至關重要。如果未能培育我們的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，從而對我們的增長前景及經營業績造成不利影響。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這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款率。截至2021年12月31日，我們的未償還貿易應收款項約為人民幣185.5百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別為89天、93天及96天。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據」。於2019年、2020年及2021年，我們的物業管理費收款率（以

風險因素

我們期內實收的物業管理費除以同年累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為83.7%、85.6%及[87.4]%。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款率。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣5.7百萬元。儘管管理層已根據我們可獲提供的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。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據」。如果實際可收回情況低於預期，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。具體而言，我們於往績記錄期間錄得大額應收關聯方貿易應收款項。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們應收關聯方貿易應收款項分別為人民幣48.1百萬元、人民幣85.1百萬元及人民幣106.0百萬元。於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項的週轉天數超出授予的信貸期。我們一直盡力向關聯方收回未償還的貿易應收款項及縮短相應的週轉天數。然而，我們無法向閣下保證我們的工作將會有效。倘我們的關聯方遇到財務困難且未能向我們償還貿易應收款項，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們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措施的影響。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2014年12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》(改發價格[2014]2755號)，要求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指導價。中國政府亦可能不

風險因素

時頒佈有關物業管理費的新法律及法規。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據上述《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。我們預期住宅物業控價將逐步放寬。迄今，我們住宅項目的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。據我們的中國法律顧問所告知，截至2021年12月31日，我們於山東省和黑龍江省擁有約38個住宅項目，在管總建築面積約佔截至同日我們在管總建築面積的53.5%，該等項目均受相關地方法規的價格管控。於2019年、2020年及2021年，政府指導價項目產生的收入分別為人民幣116.4百萬元、人民幣135.7百萬元及人民幣157.3百萬元，分別佔我們同期總收入的36.3%、33.7%及27.0%。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的收入造成負面影響。如果以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。如果以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。儘管於往績記錄期間，我們在價格控制地區的住宅物業的物業管理費整體上稍低於住宅物業的物業管理費政府指導價的上限，且我們的業務經營和財務表現並不受價格控制的影響，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，我們的利潤率可能會因勞工、分包及其他相關成本增加而下降。我們亦無法向閣下保證我們將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。

風險因素

此外，我們從物業管理服務產生大部分收入，故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。因此，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。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在控制房地產行業。具體而言，中國政府已持續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發用地的供應加以控制以及對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接及間接施加重大影響。因此，中國政府可能限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買方授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付進度安排及入住率。

例如，於2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行提呈發佈針對房地產公司的「三道紅線」規定，意在加快房地產公司的去槓桿化進程及促進中國房地產行業的健康發展。「三道紅線」規定指：(i)房地產公司剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(ii)房地產公司的淨資產負債率不得大於100%；及(iii)房地產公司的現金短債比不得小於1.0倍。特別是，倘一家房地產公司同時滿足上述三個限制（也稱為綠色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為15%；不符合上述三個限制之一的房地產公司（又稱黃色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為10%；不符合上述三個限制中的兩個的房地產公司（又稱橙色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為5%；不符合所有上述三個限制的房地產公司（又稱紅色檔房地產公司），不得增加其計息負債。

倘上述標準生效，鑒於截至2022年3月31日，根據魯商發展集團2022年第一季度報告並採用上述計算方法，魯商發展集團的資產負債率（不包括預付款項）及現金短債比分別為83.5%及0.5倍，魯商發展集團可能無法遵守上述有關資產負債率（不包括預付款項）及現金短債比的限制。因此，倘「三道紅線」規定生效，魯商發展集團每年計息負債的增幅可能不得超過5%的上限，及魯商發展集團獲得額外融資的能力可能會受到重大不利影響。未能獲得足夠的外部融資可能會阻礙魯商發展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，倘魯商發展集團被禁止提高計息負

風險因素

債的總規模，其可能無法在償還現有債務之前提取信貸額度，且可能需放緩土地收購活動以確保其有充足現金完成現有物業項目。倘此風險成為現實，魯商發展集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。鑒於往績記錄期間，我們的物業管理服務及非業主增值服務產生的絕大部分收入來自我們向魯商發展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。

中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

魯商發展集團財務狀況的任何惡化或潛在不利影響可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務。於2019年、2020年及2021年，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別約佔同期我們物業管理服務收入的98.7%、97.0%及87.7%。房地產行業監管環境的變化可能對魯商發展集團的業務經營產生重大不利影響。

2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行提出，參照槓桿比率（例如負債資產比率、淨資產負債率及現金短債比）限制物業開發商融資。特別是，根據該新準則，對於物業開發商，(i)資產負債率（不含預付款項）不得超過70%；(ii)淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金短債比不得低於1.0倍。此外，於2021年7月13日，住房和城鄉建設部、國家發展改革委員會、公安部、自然資源部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會及國家互聯網信息辦公室聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，進一步規範房地產及其相關行業。有關詳情，請參閱「監管概覽」。概無法保證中國政府未來會放鬆現有限制性措施，或不會對房地產及

風險因素

其相關行業施加或加強限制性措施、其他限制性政策、法規或措施。現有及未來的其他限制性措施可能會限制魯商發展集團的融資渠道並增加其融資成本。倘中國政府頒佈新的房地產及相關行業的限制性法規，魯商發展集團的業務經營及財務狀況可能會受到不利影響。因此，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

我們相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區的政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們相當部分的業務集中在山東省。截至2021年12月31日，我們在[山東省]管理總建築面積約[20.3]百萬平方米的物業，佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約[88.6]％。我們來自山東省的物業管理服務的收入分別佔我們於2019年、2020年及2021年我們物業管理服務收入的約82.0％、82.5％及[82.5]％。由於這種集中情況，如果山東省的社會、經濟或政治出現任何重大不利發展或任何自然災難、流行病或大流行病影響山東省，都將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間錄得收入及利潤增長，我們無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的擴展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源以擴展我們的非業主增值服務及社區增值服務，該等服務可能需要人員及技術支持。有關擴展可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。如果我們的業務擴展被證實為無效，且我們無法增加收入，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們或會面臨勞工成本波動，而勞工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。由於我們的勞工成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少勞工成本對我們提高利潤率以及維持其他經營成本至關重要。於2019年、2020年及2021年，我們銷售成本總額中的勞工成本分別為人民幣116.3百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣140.6百萬元。

風險因素

我們因多種因素面對來自勞工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍提高，直接影響我們的僱員福利成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的擴展，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。我們可能亦需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。員工總數增加亦將導致與（其中包括）招聘、薪金、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本增加。

我們無法向閣下保證我們將能夠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。

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保潔服務、綠化服務以及維修保養服務等若干物業管理服務。於2019年、2020年及2021年，我們的分包成本分別約為人民幣58.5百萬元、人民幣101.2百萬元及人民幣[175.6]百萬元，分別約佔同期我們銷售成本總額的22.1%、31.3%及[40.4]%。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。我們亦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。有關更多資料，請參閱「業務－質量控制－對分包商的質量控制」。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。我們亦可能無法如監管自身僱員般對彼等的表現進行直接有效監管。因此，我們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。我們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可能會產生額外成本。

風險因素

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續有關合約，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其合約責任，我們的工作進程可能中斷，可能因此導致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費用，倘無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們或會遭受虧損及利潤率下降。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收費模式從物業管理服務中產生絕大部分收入。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。該等管理費未必會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收入的金額是我們向業主或物業開發商收取的全部物業管理費金額，而我們確認為銷售成本的金額是我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收入確認」。

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，我們未必能夠成功通過成本節約措施（例如旨在減低勞工成本的自動化措施及旨在降低能源成本的節能措施）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，進而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件可能會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

於往績記錄期間，我們應付及應收關聯方款項可能會對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響。

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立若干融資交易。該等交易包括：(i)與關聯方的計息借款；(ii)應收關聯方的現金墊款；及(iii)應付關聯方的現金墊款。我們與關聯方訂立該等融資交易主要是由於我們在2021年之前參與了魯商發展集團的集中資金管理機制。於2019年、2020年及2021年，我們錄得向關聯方（即魯商發展集團）提供的墊款分別為人民幣82.4百萬元、人民幣371.2百萬元及人民幣116.5百萬元。詳情請參閱「財務資料－關聯方交易－向關聯方提供的墊款」。向關聯方提供的墊款數額相對較大可能會影響我們的手頭現金及可用營運資金，而這可能會限制我們的經營靈活性並對我們拓展業務的能力產生不利影響。我們無法向 閣下保證我們將具備充足財務資源滿足我們預期的現金需求，包括資本要求、資本開支或履行我們的各種合約義務。此外，我們無法向 閣下保證我們的關聯方將根據我們的要求及時結清該等墊款。倘我們的關聯方延遲該等結算，我們的財務資源將僅限於滿足我們的資本要求。倘我們無法自我們的經營活動維持充足的現金流入，或倘我們無法取得所需融資，或無法以合理條款取得融資，或根本無法取得融資，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。

我們的經營業績可能受到關聯方非經常性利息收入的重大不利影響。

於往績記錄期間，我們於2019年、2020年及2021年錄得關聯方利息收入分別為人民幣4.8百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5.2百萬元。關聯方利息收入與若干融資交易有關，其中部分為非經常性。詳情請參閱「財務資料－關聯方交易－關聯方利息收入」。為實現財務獨立，作為重組的一部分，我們於2021年初終止參與魯商發展集團的集中資金管理機制。因此，我們預期日後不會自該等與關聯方的非經常性交易收取額外利息收入。

過往，我們有經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

過往，我們有經營活動現金流出淨額。儘管我們過去主要以經營活動所得現金淨額撥付營運資金需求，我們無法向 閣下保證我們將一直能從經營活動產生現金淨額。負經營現金流量可能需要我們取得額外融資（如銀行及其他借款）以滿足我們的營運需求及責任以及支持我們的擴張計劃。倘我們無法自經營產生充足的現金流量或因

風險因素

其他原因無法取得充足的外部資金以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我們業務增長的能力可能受到重大不利影響。倘我們採取其他融資活動，我們可能產生額外財務成本，且我們無法向閣下保證我們將能夠以我們可接受的條款取得融資，或根本無法取得融資。該等限制可能降低我們的競爭力並增加我們的風險及對不利經濟及行業條件的敏感度，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務及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。

於往績記錄期間，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費一般高於向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業所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」。於往績記錄期間，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率一般略高於向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率」。概無法保證我們向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費，或我們向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率日後會增加。

隨著我們擴大業務運營，並通過拓寬我們現有的業務關係或與山東商業餘下集團及獨立第三方建立新的業務關係來進一步擴大並多元化我們的客戶群，我們可能會日漸減少依賴向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生收入。這可能導致提高向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務在我們全部物業管理服務中所佔比例。倘我們無法維持或增加向山東商業餘下集團及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的物業管理費及／或產生的毛利率，則我們的總毛利率可能會下降。這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能面臨存貨過時或銷售緩慢的風險，可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

於2019年、2020年及2021年，我們的存貨分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣42.2百萬元。同期，我們的平均存貨週轉天數分別為零天、29天及39天。詳情請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－存貨」。我們的存貨主要包括持作銷售的原材料、消耗品及商品和停車位。停車位的銷售週期可能受多個因素影響，如整體經濟狀況、買家可得融資、供需、停車位的位置和其他狀況，其中許多因素超出我們的控制範圍。如我們不能迅速適應不斷變化的經濟狀況、供需或其他因素，我們可能會在銷售停車位庫存時產生額外成本或甚至遭受損失。此外，我們不能向閣下保證，未來我們的平均存貨週轉天數將不會繼續增加。如我們就銷售或處置存貨產生重大額外成本，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

如我們無法履行合約負債所涉及的義務，我們可能被要求退還提前收取的物業管理費，從而導致現金及流動性狀況受到不利影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣62.1百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣60.8百萬元，主要為我們物業管理服務和其他服務的客戶提前支付的墊款。更多詳情請參閱本文件「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－合約負債」。

由於業主委員會可能投票決定聘請其他物業管理服務提供商，或非業主可能根據若干條款和條件終止服務合約，導致相關服務合約意外終止時，我們可能無法履行合約負債所涉及的義務。如我們因上述情景而無法履行提供物業管理服務或非業主增值服務的義務，我們可能會被要求退還服務費的一部分，而我們的現金狀況可能會受到重大不利影響。

我們的遞延稅項資產收回存在不確定性，可能會對我們的經營業績造成不利影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣5.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣9.6百萬元，主要為用於財務報告目的的資產的賬面值與其稅基之間的暫時性差額、未使用稅項虧損及未使用稅項抵扣。詳情請參閱本文件「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明」及附錄一會計師報告附註22。

風險因素

遞延稅項資產在很可能有未來應課稅利潤可動用該等可抵扣暫時性差額的情況下確認。這需要對若干交易的稅務待遇作出重大判斷，並對未來有足夠的應課稅利潤可用於收回遞延稅項資產的可能性進行評估。我們不能保證遞延稅項資產將可收回或預測其變動。如我們未能收回遞延稅項資產，我們未來的財務狀況可能會受到不利影響。

我們的多元化業務未必能按計劃發展並取得成功，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實現服務多樣化，以滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）下的業務範圍。

然而，視乎項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而定，我們的多元化服務仍不斷擴張及演變。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。我們多元化服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶以及提高現有客戶的消費及重複購買率。我們可能未能迎合消費者多種偏好，或預測將會吸引現有潛在客戶的產品趨勢。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的關係亦可能不如我們在物業管理行業的水平。我們或無法招募足夠的合資格人士支持我們發展多元化服務。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多元化業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。我們多元化服務平台的發展及投資可能須受中國規管牌照審批及重續的法律法規所限。有關更多資料，請參閱「監管概覽－其他業務的監管」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續牌照，或根本無法取得或重續牌照。我們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戰略發展規劃將能取得成功。不受我們控制的諸多因素亦可能影響我

風險因素

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。

我們的盈利能力、財務狀況及經營業績可能受中國房地產稅法規頒佈的影響。

由於我們是物業管理服務提供商，我們的經營及增長現時並將繼續可能受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律和法規。於2021年10月23日，全國人大常務委員會採納一項決定，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。儘管更多的細則有待公佈，但預期房地產稅的徵收對象將為試點地區內所有類型的物業。該等措施旨在謹慎引導住房合理消費和土地資源使用。該等措施的採納或會打擊住房需求並導致房地產市場價格下跌，而這可能對房地產開發商的經營業績造成負面影響。倘該等措施降低中國物業開發的整體增長速度，我們的物業管理服務擴張可能變得更緩慢，繼而可能限制我們的增長潛力。倘新物業開發項目減少，或住戶的購買力下降，則對我們服務的需求可能減少，從而令產生的收入減少。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。

倘未能向客戶開具增值稅發票，我們可能被處以罰款。

我們通常於收到企業客戶付款後向物業管理服務的企業客戶開具增值稅發票，並應物業管理服務的個人客戶要求向彼等開具增值稅發票。儘管我們於往績記錄期間已悉數繳納增值稅，但由於我們並無收到若干客戶的要求，因此未向其開具增值稅發票。於2019年、2020年及2021年，我們的未開具增值稅發票收入分別約佔我們總收入的49.1%、48.3%及44.8%。根據中指院的資料，由於公司需要客戶在發票上註明個人或實體名稱，故應要求向個人客戶開具增值稅發票符合物業管理行業的市場慣例。在缺乏有關資料的情況下，公司將無法開具正式發票。

然而，未能按時開具正確金額的增值稅發票可能會導致行政處罰。根據《中華人民共和國發票管理辦法》，企業單位未按規定開具發票或使用憑證代替開具發票的，可處以人民幣10,000元以下罰款。因未遵守《中華人民共和國發票管理辦法》而產生的任

風險因素

何非法收入將被沒收。於往績記錄期間，我們並無向所有物業管理服務客戶開具增值稅發票，因為若干客戶並無要求我們開具增值稅發票。

考慮到(i)本集團已就未開具增值稅發票的收入繳納所有稅項(包括增值稅)；(ii)本集團已取得主管稅務機關的確認，確認本集團並無欠繳稅款，並符合相關稅務法律及法規。主管稅務機關於發出有關確認時知悉本集團的無發票收入，因為本集團已在年度納稅申報表中明確列明其無發票收入；(iii)本集團確認將按客戶要求適時開具增值稅發票；(iv)於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無收到有關稅務機關就任何未開具增值稅發票而發出的任何罰款通知或命令；及(v)根據向國家稅務總局服務平台(中華人民共和國國家稅務總局設立的官方平台，經我們的中國法律顧問告知，國家稅務總局是主管國家稅務機關)作出的諮詢，其口頭確認，倘本公司是應客戶要求開具增值稅發票，則不會因未開具增值稅發票而受到行政處罰，我們的董事及中國法律顧問認為，我們因有關不合規而受到相關部門處罰的風險很小。此外，日後我們將致力按可獲得的資料於收到個人客戶付款後向其開具增值稅發票。日後我們亦將致力按時提交年度納稅申報表及繳納稅款，確保遵守增值稅法律及法規。儘管以上所述，倘日後有任何處罰，其均可能擾亂我們的業務運營，並對我們的業務運營、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、流行病、大流行病、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、流行病、大流行病、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、基礎設施及民生造成重大不利影響。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。

風險因素

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發於2019年12月報出，並持續在全球蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19疫情定性為大流行病。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，其中包括封鎖部分中國城市、臨時關閉公共設施、交通管制、旅行禁令及要求受感染的個人及任何可能受感染的人員實行強制隔離。有關COVID-19疫情對我們業務所產生影響的更多資料，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法自因COVID-19而實施封鎖或其他限制措施的城市的物業開發商、公共實體、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們或無法向非業主提供若干服務，例如我們在中國政府實施封鎖或其他限制措施的城市的物業銷售地點提供的銷售協助服務可能受到影響；
- 由於限制措施導致人員和資源有限，我們可能無法有效地提供若干社區增值服務；
- 我們於不久的將來可能無法按計劃在因COVID-19而實施封鎖或其他限制措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；
- 我們在管社區出現任何病毒傳播可能會損害我們的聲譽；
- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔額外成本及損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如果我們的任何僱員疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部僱員，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均可能對我們的營運和經營業績造成不利影響。此外，儘管有疫苗可用，但這種不利的流行病或大流行病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各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其

風險因素

他控制傳染病爆發的措施，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。特別是，COVID-19疫情對2020年中國國內生產總值的增長產生了負面影響。根據中國國家統計局2021年2月28日發佈的數據，相比2019年增長6.1%，2020年中國國內生產總值增長2.3%，低於市場預期。因此，中國的失業率可能會上升，而若干客戶的財務狀況會惡化。正在蔓延的疫情可能會顯著降低國內市場流動性並抑制經濟活動。此外，為應對COVID-19疫情，世界各地政府均實行出行限制及／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，並且還遠未結束，尤其是在德爾塔及奧密克戎等新變異毒株的緊急情況下，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的限制措施。概不保證當前的限制措施將有效遏制疫情。然而，當前的限制措施及任何未來的限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萎縮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。有關競爭格局的更多資料，請參閱「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雄厚的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或認知度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗。我們認為，我們主要在業務規模、品牌認知度、財務資源、服務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資源開發、推廣、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞工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，從而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。

我們於往績記錄期間在有限情況下已通過收購的方式擴張業務，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，以及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及服務和地理覆蓋範圍。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且競爭激烈，市場參與者眾多。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。故此，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，我們管理層於此過程中可能須分散注意力。收購有關物業管理公司亦存在多種不確定因素，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造成重大不利影響。

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；
- 難以將所收購業務與我們現有業務整合；
- 未能實現擬定的目標、利益或增加收入的機會；
- 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]籌集的[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並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。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，則我們可能無法有效使用[編纂][編纂]。

風險因素

我們的服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致責任及聲譽風險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，其對我們的業務運營可能造成重大不利影響。僱員或第三方分包商於履行服務時的疏忽或大意，可能會引起申索。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，我們可能因銷售服務而承擔責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們提供或透過我們提供的服務的質量不符合規定的質量；(ii)在我們為我們服務的小區建立的服務中心就有關服務所做的廣告屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關服務可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的專有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。如果第三方供應商違反服務質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止提供有關服務。如果該違規事宜被確定為嚴重，我們出售該等服務的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

我們可能因在服務過程中發生的上述事故而須對客戶的人身傷害或財產損失負責。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，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。

我們無法向閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。於往績記錄期間，本集團的若干成員公司為小規模納稅企業，並享受增值稅減免，而我們附屬公司之一魯商設計作為高新技術企業享受經調減的所得稅稅率為15%的所得稅優惠。於2021年，我們因優惠稅務待遇節省稅款人民幣3.6百萬元。有關我們於往績記錄期間優惠稅務待遇的更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－所得稅開支」。我們無法向閣下保證我們將繼續享有上述優惠稅務待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時

風險因素

重續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法重續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關稅務負債增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

概不保證我們日後會獲得政府補助或補貼。

我們的業務得益於非經常性的政府補助及補貼。於2019年、2020年及2021年，我們獲得的政府補助及補貼分別為人民幣1.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.5百萬元。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－其他收入／(虧損)淨額」。

我們獲得補助或補貼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，或根本無法獲得政府補助。

負面報道(包括互聯網上出現的不利信息)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供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、我們所提供產品及服務、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或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們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H股的交易價格造成重大不利影響。

倘客戶投訴本集團提供的服務，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，而我們的業務是向彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足日常居家和家庭需求。儘管生活在我們同一在管物業中，但該等業主及住戶來自各行各業，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。

風險因素

儘管我們已建立監控服務品質的程序，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報道，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H股的交易價格造成不利影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並未收到可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們無法向閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的任何客戶投訴，即使有關投訴不值一提或屬無理取鬧性質。

我們管理物業的公共區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理物業的公共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共區域的維修保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的款項。如果因地震、洪水或颱風等自然災害或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共區域並協助開展任何調查工作。如果專項基金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能須首先以自身資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。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。

風險因素

我們可能因透過各種線下渠道所提供及推廣的服務產生的糾紛而須承擔相關責任。

為促進我們服務的發展，我們透過各種線下渠道提供各種服務。因此，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》、《中華人民共和國廣告法》及其他相關中國法律法規，我們可能因提供服務而須承擔產品責任。例如，購買者、監管機構或其他第三方可能就指控以下事項向我們提出申索，其中包括：(i)我們或通過我們提供的服務的質量不符合規定的質量；或(ii)相關服務有缺陷或危害性，並可能對他人造成傷害。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且曠日持久。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。我們提供或推廣的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或監管審查力度增強均可能會導致產品召回及產品責任申索增加。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有客戶，分散管理層注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能保護客戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。我們的安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面而遭違反。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能因超出我們控制的因素而遭違反。由於用於蓄意破壞或獲得未經授權訪問系統的技術變化頻繁，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或蓄意安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問均可能導致客戶機密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，面臨耗時且昂貴的訴訟以及負面報道。

風險因素

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在物業管理及相關行業經驗豐富的董事、高級管理層及其他合資格僱員的努力。例如，王忠武先生及劉加朋先生擁有豐富經驗及深入的行業知識。我們認為，彼等具備的專業技能及對行業的深入了解將使我們更具實力及突出。倘我們的合資格僱員大量離任，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。有關更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

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。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的商品名稱及商標來提升品牌認知度及開發商業品牌的能力。有關進一步資料，請參閱「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，例如提供低標準服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴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完全保障。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，中國規管知識產權的法律於執行、適用範圍及效力方面存在不明朗因素且仍不斷變化，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。

風險因素

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，重要的許可證、牌照及／或證書包括食品經營許可證、衛生許可證、城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證、自行招用保安員單位備案。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，於往績記錄期間，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。上述項目缺少選聘物業管理服務提供商的招投標程序並非由我們而是相關物業開發商所致。我們的中國法律顧問已告知，根據實際情況，缺少招投標程序可能導致物業管理合約無效。我們的中國法律顧問告知我們，目前中國並無具體法律法規規定物業管理公司將因未經招標程序而與住宅物業開發商簽訂前期物業合約受到行政處罰。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選聘物業管理服務提供商。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負面影響。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

風險因素

我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記。

根據有關中國法規，租賃協議訂約方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。於往績記錄期間，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至2021年12月31日，我們尚未就我們作為租戶訂立的22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妥登記手續，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其他訂約方的配合及我們能辦妥該等租賃協議以及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多資料請參閱「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。

我們購買及維持我們認為符合業內標準商業慣例，並符合相關法律法規規定的保單。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，與中國的慣常市場做法一致。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／或足額供款。

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。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員登記及／或足額繳納社保及公積金。於2019年、2020年及2021年，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合損益及其他全面收入表中分別作出人民幣2.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣2.2百萬元的撥備。經中

風險因素

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內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公司繳納人民幣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》，倘我們於規定期限內未足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，且我們可能須每日繳納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。有關更多資料，請參閱「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或訂有其他合約安排的物業開發商、公共實體、業主及住戶、金融機構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的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針對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致產生巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付專利使用費。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心目中以及業內的聲譽。

風險因素

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守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、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承受責任及信譽風險。

我們的業務過程中可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員進行維修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傷亡或其他方面的申索。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於提供維修保養服務時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。一旦發生事故，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。

風險因素

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。有關更多詳情，請參閱「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、分包商或第三方作出的欺詐、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。該等行為包括諸如盜竊、肆意破壞及投標過程中的賄賂等犯罪行為。

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基於合同或違法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成本，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、財務狀況和前景。

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、社會及法律條件的影響。

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。

風險因素

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，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。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。

中國的通貨膨脹可能會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，自2021年9月以來，部分中國房地產企業出現債務違約等負面消息。最近的此類違約使若干中國房地產開發商、管理公司及潛在的購房者難以獲得境內外融資。不能保證這種情況會改善，房地產市場可能不會繼續增長，甚至可能出現大幅收縮。中國整體不斷惡化的房地產市場的任何此類變動都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，但身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，非中國居民個人和非中國居民企業H股持有人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H股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在司法權區的稅收協議，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法[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

風險因素

公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳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%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為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H股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、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協議或特別安排，可獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《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，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。

風險因素

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，其中包括上述減免、免除及其他優惠稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、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我們H股的投資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。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－外匯管制法律法規」。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部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。

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。可分派利潤乃我們的利潤，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年度。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。

風險因素

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行全部業務。然而，於[編纂]後，我們亦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變化且可能不夠全面。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。

風險因素

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們全部的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的全部資產均位於中國。因此，投資者在中國向這些人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本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。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可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支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，被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支付款項的一方當事人，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]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，[編纂]H股買家將面臨實時攤薄。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。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。

風險因素

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步發售價範圍乃我們與[編纂]代表(代表[編纂]) 磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的H股市價大不相同。我們已申請H股於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後H股的市價將不會下跌。

我們H股的流通性及市價可能會有波動，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股的价格和交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」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：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 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；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等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看法改變；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務營運；
- 股票市場價格和交易量的波動；

風險因素

- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

此外，證券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。例如，於2008年中左右開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，英國於2020年1月31日不再為歐盟成員國（「英國脫歐」）。於截至2020年12月31日止的指定過渡期內（「過渡期」）實施若干過渡性安排，以便英國在大多數方面繼續仍被視為歐盟成員國，並整體上仍受歐盟法律約束。於2020年12月24日，英國與歐盟原則上就規管雙方之間持續關係的若干協議和聲明（包括《歐盟－英國貿易合作協定》（「TCA」））達成一項協議；及歐盟理事會於2020年12月29日通過一項決定，授權簽署TCA，並允許在2021年1月1日至2021年2月28日的有限期限內臨時執行TCA，以待歐洲議會正式批准TCA（「臨時期限」），該期限可由英國與歐盟之間簽署共同協議予以延長。TCA隨後於2020年12月30日代表歐盟簽署。在英國實施TCA的立法於2020年12月31日開始生效。過渡期於2020年12月31日結束，而臨時期限現已生效。然而，TCA的範圍主要限於貨物貿易、運輸、能源鏈和漁業，而英國未來與歐盟和其他國家的經濟、貿易及法律關係等若干相關方面仍然存在不確定性。此外，在臨時期限結束之前，TCA可能未能獲得歐洲議會正式批准，或根本未能獲得歐洲議會正式批准，這將導致歐盟與英國之間任何後續關係的性質和條款產生進一步的不確定性，進而可能會造成關係破裂。英國脫歐的實際或潛在後果以及相關的不確定性可能會對英國、歐盟及其成員國以及其他地區的經濟和市場狀況產生不利影響，並可能導致全球金融市場動盪。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼

風險因素

續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響，且可轉換股份的日後銷售或被視為銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場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，可能使我們的H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司的內資股將為[編纂]股，佔本公司全部股本約[編纂]%；[編纂]所涉H股將為[編纂]股，佔本公司全部股本約[編纂]%；此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所[編纂]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]及買賣毋須經過類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或被視為銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

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

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

風險因素

本文件所載有關中國、中國經濟和中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其可靠性。

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

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於往績記錄期間，我們並未宣派或派付任何股息。股息的派付和金額（如有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策」及「財務資料－可供分派儲備」。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[編纂]完成前後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、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。

風險因素

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

管理層使用[編纂][編纂]淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]淨額的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

由於[編纂]定價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。然而，股份不會於[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、中國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、中國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、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

投資者應細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他數據的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性數據。我們不會就該等數據的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何數據的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何數據與本文件所載數據存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何數據。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出有關我們的投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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