

風險因素

投資H股涉及多種風險。閣下在決定購買H股前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受影響。在任何此類情況下，H股的市價可能會下跌，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們為一家中國公司，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以及下文所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，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的其他風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

我們的大部分業務集中於長三角地區。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們來自長三角地區的在管建築面積分別約為6.4百萬平方米、7.0百萬平方米、6.7百萬平方米及6.8百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積的99.6%、99.6%、99.6%及99.6%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們在長三角地區為物業提供服務分別產生人民幣435.9百萬元、人民幣436.1百萬元、人民幣461.2百萬元、人民幣151.5百萬元及人民幣160.5百萬元，分別佔我們總收益的100.0%、99.8%、99.8%、99.3%及99.4%。由於業務集中，該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，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。

風險因素

我們的經營在很大程度上依賴長三角地區的以下發展因素，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及城市發展速度的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及房地產開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 我們與在該地區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

此外，我們已與蘇州的地方政府訂立各種城市服務協議，以提供各種城市服務。我們與當地政府的合作關係發生任何不利變化均可能會對我們續簽該等服務協議或擴大市政服務業務運營的能力產生負面影響。可能影響相關關係的因素包括：(i)政府在委聘城市服務提供商方面的計劃及預算；(ii)對我們服務的滿意程度；及(iii)法律、法規及政策的潛在變化，可能會阻礙地方政府與我們簽訂市政服務協議的能力或意願。

我們於往績記錄期間的若干部分收益來自我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們的相當一部分收益來自蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自蘇高新集團及其聯營公司所開發物業的收益分別為人民幣203.2百萬元、人民幣197.3百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣65.5百萬元及人民幣60.5百萬元，分別佔我們總收益的46.6%、45.2%、42.9%、43.0%及37.5%。截至2022年4月30日，我們在管的41個物業由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。

由於我們對蘇高新集團、其合營企業或聯營公司的業務策略或可能影響彼等業務運營的宏觀經濟或其他因素並無控制權，蘇高新集團、其合營企業或聯營公司運營的任何不利發展或彼等開發新項目的能力可能影響我們獲得新服務協議的能力，且蘇高新集團、其合營企業或聯營公司面臨的任何財務困難可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。例如，近期有關若干中國物業公司的負面消息對中國物業行業造成了重大影響。此類發展可能會對中國物業銷售以及中國物業公司（包括蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司）獲得融資的能力產生不利影響。

風險因素

我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們致力在業務運營時遵守物業管理服務行業的規管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於2014年12月，國家發改委發佈《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)，該通知要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策(若干例外情況除外)。保障性住房、房改物業、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務協議的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知。然而，我們無法向閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著人工、分包和其他成本的增加而下降。我們無法向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效地應對這些變化，或者我們能夠將任何額外的成本轉嫁給我們的客戶。中國政府還可能頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規。這可能增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。例如，於2021年7月13日，中國住建部等八個政府部門聯合頒發監管通知，根據該通知，中國政府力爭透過遏制違法違規行為、健全監管制度及建立監管信息系統，用3年左右時間，實現中國房地產行業好轉。根據監管通知中提出的指導意見，政府整改工作的重點不僅是房地產開發、房屋買賣和租賃物業，還包括物業管理服務。倘與我們行業相關的新法律法規可能會增加我們的合規及運營成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷代表住戶作出而未收取的付款。

風險因素

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘人工成本上漲，收取物業管理費的靈活性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求以及我們的收益及收入貢獻的減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功。

為擴大我們的業務規模、增加在管建築面積以及進軍新市場，我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其運營整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，但對於優質目標公司，我們面臨來自物業管理行業其他市場經營者的激烈競爭，且我們可能無法按照對我們有利或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的業務擴張或優化目標、收益或增加收入的機會；
- 如果被收購公司存在債務及負債，其中部分於盡職調查過程中可能未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓及商業綜合體)提供市政服務及物業管理服務的其他物業管理公司。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2021年12月31日，中國約有1,000家物業管理公司及長三角地區約有200家物業管理公司符合我們的收購及投資計劃標準；此外，截至2021年12月31日，長三角地區約有500家公司擁有或經營垃圾集運中心。儘管市場上潛在合適的收購或投資目標眾多，由於日益增加的聯交所上市同行正於中國物色優

風險因素

質的物業管理公司及擁有或運營垃圾集運中心的公司作為彼等的收購目標，我們面臨的競爭可能日益激烈，且概不保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用[編纂]所得款項。

此外，倘我們無法從我們的收購中獲得預期收益，我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的人工成本分別佔我們總銷售成本的36.9%、36.1%、34.9%、35.7%及33.5%。同年，分包成本分別佔我們總銷售成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。我們因多種影響因素面臨人工成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展運營，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政人員總數將持續增長。我們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。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們實施該等措施前，我們減輕人工成本上漲所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局－概覽」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、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。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、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投入更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

此外，我們亦與提供城市服務的各類參與者競爭。2020年，按我們的總收益及我們在蘇州城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一。按我們來自城市服務及物業管理服務收益計，我們在江蘇省分別排名第3和第5。

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運營。我們計劃優化服務標準化實踐，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會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。若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。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求大型知名物業開發商作為我們的客戶，該等客戶可能會開發彼等的自有物業管理業務及提供內部物業管理服務。此外，委託我們提供市政服務的政府機構可能決定終止與我們合作，並自行提供該等服務或透過其他服務提供商提供該等服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此受到重大不利影響。

風險因素

我們未來的增長可能無法按計劃實現。

我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業（包括由蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的物業）數量。請參閱「業務－業務策略－進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，但我們無法保證有關評估及預測屬準確。我們亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是城市發展速度的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們項目中物業開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們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、監管及稅務環境的能力；
- 我們在新市場借助品牌知名度而勝出競爭的能力，特別是與該等市場當中可能比我們擁有多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們無法管理我們的未來增長，我們的業務運營、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。

風險因素

隨著我們將業務運營擴張至新的地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。此外，由於我們於往績紀錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用的地方法規，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績紀錄期間，就需要根據相關法律及法規進行招標程序的物業（主要是住宅物業）而言，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務協議。就不需要進行招投標程序的若干非住宅物業的服務協議而言，我們主要通過磋商獲得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的不斷變化以及物業管理行業的供求變化。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務協議，或根本無法取得任何新訂物業管理服務協議。

我們通常於物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向閣下保證，我們將能持續以高中標率取得前期物業管理服務協議。此外，此類合約具有過渡性質，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於業主委員會成立且決定訂立新物業管理服務協議時到期。請參閱「業務－商業及住宅物業管理服務－物業管理服務協議」。我們無法向閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。

風險因素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約或物業管理服務協議不會於屆滿前因某些原因而終止。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立其他物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約可能有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，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。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

於往績紀錄期間，我們的相當大一部分的物業管理服務協議涵蓋由獨立第三方開發的物業。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自該等物業的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們對獨立第三方所開發物業的中標率為94.1%、88.9%、92.3%及100.0%。截至2021年4月30日止四個月，我們未曾就獨立第三方開發的物業投標。如果獨立第三方蒙受不利發展而對其物業或城市發展計劃造成重大影響，我們的業務可能會受影響。我們無法向閣下保證我們將能夠從替代來源取得物業管理服務協議，從而及時或以有利條款彌補差額。我們亦不能保證能夠與獨立第三方續簽我們所有的物業管理服務協議，或就獨立第三方的新開發物業訂立該等合約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的收益主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

於往績紀錄期間，我們大部分收益主要來自包干制物業管理服務，其中我們以預先確定的每月每平方米價格收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們於整個相關合約期內將我們向業主、住戶或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益，並於合約期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按包干制收取的物業管理費」及「財務資料－主要會計政策及會計估計與判斷」。

風險因素

倘我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向業主、住戶或物業開發商收取額外款項以補足差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就13個、11個、11個、11個及11個物業分別產生虧損合共人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元，該等物業於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月按包干制進行管理。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，該等虧損物業所產生的總收益分別為人民幣20.7百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣23.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.4百萬元，分別約佔我們同年總收益的4.8%、5.3%、5.2%、5.8%及5.8%。

為避免該等虧損，我們可以嘗試增加物業管理費或縮減物業管理成本。然而，我們節約成本的措施（如在多個鄰近物業集中管理人力資源及投資，以提升經營效率）未必能夠成功，且我們節約成本的措施可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主、住戶及物業開發商向我們支付物業管理費，或甚至保留我們作為其物業管理服務提供商的意願，進而對我們的經營業績及財務狀況進一步造成負面影響。

我們的物業管理服務協議可能未經規定的招投標程序而獲得。

根據《物業管理條例》（2018修正），物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業前期物業管理服務協議，根據相關法律法規，倘於簽訂前期物業管理服務協議時未採納招投標程序，則可能會受到罰款及處罰。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。

截至2022年4月30日，我們已訂立兩份物業管理服務協議，但未按照中國法律法規及有關地方政府的強制性要求進行招投標。於往績記錄期間，我們從該等協議分別產生人民幣1.2百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元的收益。經董事證實，該等協議未經招投標程序的原因不在我們自身，而在於相關物業開發商。據中國法律顧問告知，中國並無具體的法律法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務協議會遭到行政處罰。然而，我們無法保證該等協議不會因為未經招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

風險因素

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商提供若干物業管理服務，主要包括秩序維護服務、清潔、綠化及園藝服務以及公共區域設施維修及維護服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，分包成本分別約為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元，分別約佔我們總銷售成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或完全無法重續該等協議或另覓合適的替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或倘彼等的員工未能妥為或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷，從而可能導致違反客戶與我們之間的合約，任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會因未能代部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金而遭相關人民法院裁定強制執行。

根據適用中國法律及法規，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，我們沒有為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金，主要是因為我們的部分僱員要求我們按較低的工資標準而非實際工資為其繳納社會保險及住房公積金，因為他們不願意承擔按實際工資計算的相關供款的全額款項部分。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們已分別計提撥備人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

風險因素

我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律及法規，我們或被責令在規定期限內繳納欠繳的住房公積金供款，倘我們未支付相關款項，則可能遭受有關人民法院強制執行。倘相關政府機構因我們過往或日後未能代僱員足額繳納住房公積金而向人民法院申請上述強制執行，我們的經營業績及財務狀況或會遭受重大不利影響。根據《住房公積金管理條例(2019修訂)》，倘我們未能在該截止日期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付欠繳金額。請參閱「業務－法律程序及合規－合規」。

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

我們在向業主或住戶(尤其是閒置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。我們亦可能在向委聘我們提供各種市政服務的有關政府機構收取服務費時遇到問題。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費及市政服務費，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取率。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的物業管理費收取率(按某一期間已收服務費付款(包括就過往期間及未來期間收到的任何有關費用)除以同期相應的應收服務費總額計算)分別為91.0%、101.6%、106.8%、94.5%及90.1%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的貿易應收款項週轉天數分別為70.0天、82.6天、78.1天及92.5天。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計、假設或前瞻性因素作出調整。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、估計及判斷」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們可能需計提額外的貿易應收款項減值撥備，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。

風險因素

物業開發商、第三方業主或住戶及委聘我們提供市政服務的有關政府機構延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足運營資金需求的能力產生不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的義務，這可能對我們的現金狀況產生影響。

我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收益的物業管理費。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們錄得合約負債人民幣35.6百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣75.0百萬元及人民幣57.6百萬元。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而決定不再繼續預先支付物業管理費。倘若如此，我們可能會因為質量或其他原因被我們的客戶（包括物業開發商或業主委員會）終止合作關係，並可能要求我們退還我們預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們錄得經營活動淨現金流出，因而，我們可能面臨流動資金風險。

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得經營活動淨現金流出人民幣15.0百萬元及人民幣36.9百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。展望未來，我們無法保證不會繼續有經營活動淨現金流出，從而令我們面臨流動資金風險。我們日後能否為營運提供流動資金及為業務擴展作出額外必要資本投資，主要取決於我們能否維持足夠的經營活動所得現金及能否取得外部融資。倘我們持續錄得經營活動淨現金流出，我們用於業務運營的運營資金或會受限。倘我們並無產生足夠的正運營現金流或取得額外融資以滿足我們運營資金需求，我們的業務、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被第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，導致我們的業務運營中斷及受懲罰。

儘管截至最後實際可行日期我們並無租賃物業，但日後我們或會向第三方業主租賃物業。我們無法向閣下保證，我們將能夠從相關業主收到租賃物業的充分或有效業權證明或其他業權文件。任何有關我們所佔用物業的業權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用有關物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公室。倘由於第三方或政府提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷成本。任何搬遷均可能導致業務運營中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管於往績記錄期間我們的收益及利潤有所增長，但我們無法向閣下保證未來我們能夠保持同樣的增速。對未來業務增長的估計及計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證該等預測始終正確。我們的擴張計劃亦可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均可支配收入的變化、城市發展速度及物業管理服務市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供求情況變化、政府委聘我們提供市政服務的計劃發生變化以及能否物色到合適的物業管理及市政服務提供商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其對我們業務運營的歷史影響難以作為我們未來業務擴張及經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，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張而增加。概不保證我們日後將能夠如同往績記錄期間一般持續增加我們物業管理服務協議的數量、在管總建築面積或所提供市政服務的業務量，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨與人工及分包成本持續增加以及對僱員及商機競爭日益激烈有關的挑戰。倘我們將業務拓展至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模效益，這可能對我們的經營業績（尤其我們的毛利率）產生不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們的未來財務表現。

風險因素

我們可能需要額外的現金資源來支持我們的持續增長，這可能需要額外的資金。

我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，倘我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭攤薄。另外，倘我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們易受按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動的影響。

於往績記錄期間，我們分別錄得按公平值計入其他全面收入的股權投資約人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元，該股權投資主要反映以下各項的估值：(i)我們於蘇州匯融商旅發展有限公司（截至2020年12月31日，我們持有其3.2%的股本權益）的股權投資；及(ii)我們於蘇州新景天商務地產發展有限公司（截至2020年12月31日，我們持有其8.0%的股本權益）的投資。然而，我們仍易受按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動風險所影響，且日後我們的股權投資可能錄得公平值虧損，從而將導致我們的總資產及淨資產有所減少。

於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或我們無法控制的其他因素可能會對我們現時業務運營或計劃進行業務運營所在地區的經濟、基礎設施及民生產生重大不利影響。具體而言，由於地理位置因素，部分地區容易出現水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障，以及可能發生戰爭、恐怖襲擊或埃博拉、非典型肺炎(SARS)、H1N1、H5N1、H7N9等流行病。

風險因素

臨近2019年底，一種傳染性極高的新型冠狀病毒在中國傳播。世界衛生組織（或世衛組織）隨後將其命名為COVID-19。世衛組織正在密切監測及評估形勢。2020年1月30日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件（或PHEIC）。2020年3月，世衛組織將COVID-19疫情定性為一場全球大流行病。截至本文件日期，COVID-19疫情已蔓延至全球220多個國家和地區，死亡人數和感染病例數持續上升。許多國家採取了前所未有的措施來阻止COVID-19疫情的蔓延，包括嚴格的封城和出行禁令。在中國，儘管COVID-19疫情大部分已得到控制，但隨著新確診病例的出現，若干城市仍在採取封鎖措施。該等措施可能會干擾各大行業的業務經營，並對中國整體商業氛圍及環境造成不利影響，進而可能導致中國整體經濟復甦放緩。

COVID-19疫情亦對中國2021年的GDP增長產生負面影響。根據中國國家統計局（或國家統計局）於2022年1月17日公佈的數據，中國2021年的國內生產總值增長約8.1%，超出預測，但於年內最後幾個月有所放緩。因此，中國的失業率可能會上升，且我們客戶的財務狀況可能會惡化。我們無法向閣下保證，在經濟低迷的情況下，我們在管物業的業主或住戶能夠及時支付物業管理費；我們亦無法向閣下保證，彼等對各類增值服務的需求會跟我們預期一樣高。我們客戶的支付能力及對我們服務需求的下降均可能對我們的業務運營產生重大不利影響。

我們無法向閣下保證，我們的業務運營將能夠恢復到在不出現大流行的情況下我們計劃的水平。另外，我們可能會因我們採取的預防措施及消毒工作而產生額外成本，這可能導致根據包干制收費蒙受虧損。自2020年1月起直至最後實際可行日期，我們因購買防護口罩及其他醫療及清潔用品而產生的總成本為人民幣2.2百萬元。我們向在管物業的業主或住戶提供的若干現場增值服務可能會受COVID-19疫情的影響。我們已獲簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付。倘我們的任何僱員疑似感染或已經感染疫病，我們亦可能會被要求隔離部分或全部員工或對物業進行消毒，以防止疾病擴散。

業務上的意外可能會令我們承受責任及聲譽風險。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工、安全生產事故或與僱員產生任何勞資糾紛或捲入任何與安全生產有關的重大事故，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令。然而，日常業務過程中或會發生意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的申索），此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因政

風險因素

府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或調整我們的業務模式。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會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人員的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或實施安全措施而中斷，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。

我們可能無法悉數收回未收回貿易應收款項，尤其是與關聯方的貿易應收款項。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們與獨立第三方的貿易應收款項（經計及減值撥備前）分別約為人民幣116.7百萬元、人民幣116.6百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣160.2百萬元；我們與關聯方的貿易相關應收款項分別約為人民幣21.9百萬元、人民幣22.0百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣31.7百萬元。由於我們並無控制交易對手方（包括關聯方）的經營戰略，或可能影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素，無法保證我們將能夠及時悉數收回未收回貿易應收款項或完全無法收回。倘我們的交易對手方在向我們付款時面臨財務困難，我們相應的貿易應收款項可能在可收回性方面受到不利影響，從而可能會影響我們的財務狀況和流動資金。尤其是，於2019年、2020年、2021年及截至2022年4月30日止四個月，蘇高新集團是我們的五大客戶之一，分別貢獻9.0%、8.5%、10.7%及9.9%的總收益，及於往績記錄期間，應收蘇高新集團貿易款項佔我們貿易應收款項總額的重大部分。

儘管如此，我們已採取多項措施，確保和加快追回貿易應收款項，並監察未收回貿易應收款項。於往績記錄期間，我們在催收未收回貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」及「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

截至2019年、2020年及2021年12月31日及2022年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。我們根據預期信貸虧損計提減值撥備。無法保證日後不會產生壞賬。倘實際可收回性低於預期，我們可能需要就貿易應收款項減值計提撥備，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣6.8百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃戰略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有應課稅利潤可能用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們按酬金制向商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務產生的收益分別佔我們物業管理服務總收益的4.9%、5.8%、7.1%、3.5%及3.6%。我們須就管理處是否有能力代表住戶結算付款作出管理估計。在估算來自應收款項的未來現金流量時，我們會考慮多項指標以釐定是否存在任何應收業主及住戶款項減值虧損的客觀證明，該等指標包括其後結付情況、過往銷賬經驗及住戶管理費的收取率。

儘管我們的管理層已根據現時可得資料作出估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料，我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，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。

我們面臨投資物業公平值變動的風險。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年4月30日止四個月，我們錄得的投資物業公平值收益分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣0.8百萬元。該等收益主要反映我們的商業物業及租賃公寓的公平值因其公平值增值而淨增長。截至2022年4月30日止四個月，我們錄得的投資物業公平值虧損約為人民幣0.4百萬元。該等虧損主要反映我們的商業物業及租賃公寓的公平值因其公平值貶值而淨減少。由於我們的投資物業的公平值隨著市況的變化而波動，而市況一般會受到宏觀經濟、貨幣政策以及國家或地方房地產調控等因素的影響，我們面臨我們無法控制的投資物業的持續公平值變動的風險。

風險因素

信息技術系統中斷風險及安全風險、未能升級管理系統以及與第三方在線支付平台有關的風險可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能耗資巨大。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失。我們的業務及經營業績可能因此面臨不利影響。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（如微信及支付寶）進行在線支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。

我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

未能保護客戶的機密信息及防範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。

我們通過電腦歸檔系統收集、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僱員失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。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獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術不斷升級，並且通常不會在

風險因素

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採取充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。請參閱「業務－數據安全及私隱」。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「《網絡安全法》」），網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》就在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息作出了專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、僱員失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在管物業的公共區域以及市政設施及道路的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公共區域以及市政設施及道路可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國相關法律法規規定，每個住宅小區一般均須設立專項基金來支付公共區域的維修及維護費用，但我們無法保證該等基金將有足夠的金額應付所需成本。就非住宅物業而言，我們或須對所造成的損毀承擔責任。地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害可能造成巨大損失。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

風險因素

作為綜合性城市服務及物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任重建物業公共區域及市政設施以及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關費用，我們可能須以自有資源補足差額。我們隨後需向業主或住戶收回有關差額。如果我們未能成功收回相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦可能須負上賠償損害的法律責任，並可能需要自付資金來承擔維修費用，從而亦對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們在管物業數目的增加及我們管理市政設施規模的擴大而上升。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理的負面信息)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

可能不時出現關於我們、股東及聯屬人士、在管物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以網絡發帖及其他媒體來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，如果我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶可能在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，如果對我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、腐敗、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐、腐敗(包括貪污、侵佔或毀壞市場經濟秩序)或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘客戶就我們提供的物業管理服務與我們訂立合約，而我們的僱員、分包商、代理或其他代表我們履行職責的第三方的不當行為構成不遵守合約，該合約可能會被視為無效，從而可能會導致我們須作出賠償並招致損失，該等不當行為亦將損害我們的市場聲譽。

風險因素

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現並防止欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防止及發現有關行為的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理層團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該損害的程度並作出相應彌補。倘任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，業務的未來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（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長可能受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有34個商標、五個域名及三個軟件版權且已就知識產權保護的若干情況在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、版權及域名保護法等多種方式保護我們的專有權利。請參閱「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專有資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。據我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保護。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強制行使我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律訴訟，無論是否有理有據，均可能產生巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在稅收優惠、卓越榮譽及獎項的政府補助及減少社會保險繳款以應對COVID-19方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月的政府補助分別為人民幣3.3百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.0百萬元。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或完全無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍未必足以覆蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可供覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債或損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等造成的損失。倘我們被裁定須為任何該等損害、負債或損失負責，而保險不足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司發生糾紛並遭到申索。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主或住戶認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主或住戶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，其中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們的在管

風險因素

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，且分散業務活動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。

倘我們未遵守適用法規及規定，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商負責及時向有關政府機構申報電梯檢驗。然而，倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響。

於往績紀錄期間，我們相當一部分收益來自住宅物業管理服務。我們住宅物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產開發行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的房地產開發行業。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產開發市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產開發行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家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，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產開發行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

例如，於2020年，住建部聯合中國人民銀行出台房地產企業「三條紅線」政策，旨在加快房地產企業去槓桿化進程，促進中國房地產行業健康發展。「三條紅線」政策指(i)房地產企業剔除預收款的資產負債率不得大於70%；(ii)房地產企業淨負債率不得大於100%；及(iii)現金短債比不得小於1.0倍。具體而言，倘房地產企業遵守所有上述

風險因素

三條限制（亦稱為綠色房地產企業），負債年增速不得超過15%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意一條（亦稱為黃色房地產企業），負債年增速不得超過10%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意兩條（亦稱為橙色房地產企業），負債年增速不得超過5%；及倘房地產企業未能遵守所有上述三條限制（亦稱為紅色房地產企業），不得新增有息負債。誠如蘇高新集團確認，其主要通過附屬公司蘇州新區高新技術（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600736.SH））從事住宅物業開發。蘇高新公司或蘇高新集團（作為一個整體）概無將其自身定位為物業開發商或將其業務營運主要專注於物業開發。因此，蘇高新集團並非建議「三條紅線」政策監管的擬定對象。然而，倘「三條紅線」政策進行調整或其適用範圍有所擴大，我們無法保證蘇高新集團不受主管部門要求的「三條紅線」政策的影響，且該等政策不大可能適用於蘇高新集團，則蘇高新集團獲得額外融資的能力或會受到不利影響。

自2021年9月起，出現與若干中國物業公司有關的負面消息，包括債務違約。此類消息已對中國物業行業造成負面影響並令其更趨波動。此類發展可能會對中國物業開發商、管理公司及潛在購房者獲得融資的能力產生不利影響，降低消費者信心及對中國房地產的需求，同時令市場波幅擴大。未能遵守上述限制及獲得足夠的外部融資，可能會阻礙蘇高新集團實施業務策略、收購地塊及完成物業項目開發的能力。此外，如蘇高新集團被禁止增加計息負債的總規模，其可能無法在償還現有債務之前提取信貸融資，並可能需要放緩其購地活動，以確保有足夠的現金來完成現有的物業項目。倘發生此風險，蘇高新集團的業務、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城市服務、商業及住宅物業管理服務的相當一部分收益來自我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司所開發物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們於往績紀錄期間就向蘇高新公司提供的墊款收取利息。

於2019年及2020年，我們就應收我們控股股東蘇高新公司款項分別確認利息收入人民幣21.2百萬元及人民幣20.8百萬元。2019年的人民幣21.2百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入人民幣19.7百萬元；及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣1.5百萬元。2020年的人民幣20.8百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入人民幣20.0百萬元，及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣0.8百萬元。於2020年年底，我們已悉數償還與我們於2019年及2020年通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入。請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。儘管有《貸款通則》，最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（於2015年9月1日生效、分別於2020年8月19日及2020年12月29日經修訂）（「關於民間借貸案件的司法解釋」）中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋。根據關於民間借貸案件的司法解釋第10條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件即可。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到有關主管部門就關聯方之間此類借款作出的任何罰款、調查或通告。董事確認，(i)本集團自2021年1月1日起將不會與關聯方及／或第三方非融資機構訂立類似融資安排；及(ii)控股股東將賠償本集團因我們向蘇高新集團提供墊款而產生的所有申索、處罰或其他負債。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；及(ii)我們因上述墊款而受到處罰的風險較低。然而，倘我們被主管部門責令支付罰款，我們的財務狀況和經營業績或會受到不利影響。

風險因素

我們可能無法取得或重續我們業務運營所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務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發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔債務。

我們須遵守中國有關環境保護的各項法律法規，相關規定今後或會日益嚴格。例如，中國越來越多的城市實行了垃圾分類規定，對不符合相關分類標準的物業管理公司處以罰款。此外，中國對環境問題的認識也在不斷提高。因此，我們可能須遵守比現行環境法律法規更高更嚴格的標準，以保持良好的聲譽和品牌形象。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規，或無法滿足公眾對環境問題的期望，我們或會被要求支付罰款和罰金，我們的聲譽亦可能受損。我們可能還須投入財政和管理資源來實施補救措施。上述任何一項均可能對我們的業務運營、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於蘇州總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始實施改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

風險因素

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，發揮市場在中國經濟發展中的作用。很多改革措施並無前例或屬試驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致相關措施的進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其解釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同年度各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部的發展。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採取的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效改善中國經濟增長率。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德•約翰•特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動及政府對貨幣兌換的管制可能對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受中國政府政策及國內外政治及經濟狀況變動的影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

風險因素

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

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「附錄四－稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」。我們所有收入均以人民幣收取。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。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長年高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法保證能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

風險因素

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規章及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由主管機構進行解釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管強制措施可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於中國註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家或地區訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》（「該安排」）。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民

風險因素

商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的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，H股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（2018修訂）》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付款中預扣此類稅款。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，在香港發行股份的境內非外資企業向境外居民個人派付的股息適用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。

根據《企業所得稅法》，根據海外國家（地區）法律設立，其實際管理機構位於中國境外，但在中國境內設立機構或場所，或者在中國境內未設立機構或場所，但所得來自中國的非中國居民企業，本公司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

風險因素

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居住司法管轄區之間的適用協定或特別安排，可能獲得進一步減免。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。

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本公司H股的投資值產生重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

倘我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨即時攤薄，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即時攤薄[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。

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股的初步發行價範圍乃我們與[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；
- 包括但不限於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運營；
- 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。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、[編纂]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。

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[編纂]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[編纂]%；且[編纂]所涉H股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[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。轉換該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[編纂]毋須類別股東投票。經轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

風險因素

將大量內資股轉換為H股可能會嚴重影響H股的現行市價。

倘經轉換的H股的轉換及買賣根據必要的內部批准程序，並經中國有關監管機關（包括中國證監會）的批准妥為完成，則內資股可轉換為H股。此外，該等轉換及買賣須在各方面遵守國務院證券監督管理機構頒佈的法規及香港聯交所的規定、要求及程序。倘大量內資股轉換為H股，則H股的供應可能會大幅增加，這可能對H股的現行市價造成重大不利影響。

買賣開始時H股市價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]。

[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]後第七個營業日。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。

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，概無法保證其準確性。

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和其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、弗若斯特沙利文以及公開數據源。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，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實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。

風險因素

我們或未能於未來就H股宣派股息。

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、未來前景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－股息政策及可分派儲備」。

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]完成前及緊隨完成後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。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，且股東可根據其利益自由行使投票權。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。

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

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

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

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關報導，當中載有有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本

風險因素

文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件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資料，該等陳述和資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措辭，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，並反映未來業務決策，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。