

風險因素

於[編纂]H股前，閣下應審慎考慮本文件的所有資料，包括下述風險及不確定因素。閣下應特別注意，本公司乃於中國註冊成立及本集團所有運營主要在中國開展，中國的法律法規環境可能不同於其他國家及地區當前的法律法規環境。任何該等風險可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。H股的市價可能因任何該等風險顯著下跌，閣下可能損失所有或部分[編纂]。該等因素為或有因素，未必會發生，且我們概不就該等任何或有因素發生的可能性發表意見。所提供的資料乃截至最後實際可行日期（另有說明者除外），不會於之後日期更新，且受限於本文件「前瞻性陳述」一節的警示性陳述。

我們認為，我們的運營涉及若干風險，其中許多風險超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素劃分為：(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]及[編纂]有關的風險。目前我們未知的或下文並未描述或暗示的其他風險和不確定因素或我們目前認為不重大的風險和不確定因素亦可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。閣下應結合我們面臨的挑戰（包括本章節討論的挑戰）考慮我們的業務及前景。

與我們的業務及行業有關的風險

未能維持增長及盈利能力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。

近些年，我們不斷擴張業務及服務，並在收入、在管建築面積、合約建築面積及在管項目數目及主要客戶數量方面實現持續增長。截至2022年3月31日，我們在管住宅及商企物業建築面積已達約805.8百萬平方米。我們尋求通過(i)增加我們在現有及新市場所管理物業的建築面積及項目數（包括萬科集團及其合營企業或聯營公司或獨立第三方物業開發商開發的物業）；(ii)豐富我們社區增值服務及開發商增值服務的產品組合；及(iii)發展我們企業和機構客戶網絡來繼續擴張。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景做出的評估。我們無法保證我們的評估將一直保持正確，亦不保證我們可按計劃發展業務，且產生的相關成本未必能收回。我們的增長策略可能受多項我們無法控制的因素所影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國物業管理服務市場變動（尤其是政府法規或政策變動）、我們服務的供需變動及競爭格局轉變。由於房地產市場的動蕩，概不能保證我們從事相關業務的合作夥伴的業務運營及財務狀況不會遭遇不利影響，有關不利影響的出現可能會進一步影響我們發展業務合作關係的預期計劃。因此，我們無法保證我們日後能實現增長或能夠有效管理未來增長或維持盈利能力。如果我們未能維持增長及盈利能力，則會對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況。

我們於中國的社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場經營業務，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，影響因素包括但不限於：

- 國際、全國、地區及當地經濟狀況的變化；
- 當地房地產狀況，例如住宅物業及零售或辦公空間供給過剩或需求下降；
- 消費者消費水平及波動情況以及消費者信心變化；及
- 適用法律法規（包括有關稅項、數據保密、環境、安全及土地使用權的法律法規）變動。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治不確定、市場波動、住宅或商業地產需求下降、房地產價值下滑、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為可能發生上述任何事件的看法亦可能對中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場產生不利影響，進而對我們產生重大不利影響。

我們未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。

於往績記錄期間，根據適用的中國法律法規，我們通過招投標程序獲得新的前期住宅物業服務合同。篩選住宅物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司提供服務的質量、定價水平、品牌知名度、市場份額及經營歷史。同時，於往績記錄期間，我們主要通過直接與業主及／或使用者溝通獲得新的商業及設施管理服務合同。篩選物業及設施管理服務提供商取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度、我們作為物業及設施管理公司的專業能力以及過往與客戶的合作關係。於往績記錄期間，我們還主要通過招投標流程獲得新的城市空間整合服務合同。篩選城市空間服務提供商取決於多項因素，包括但不限於城市空間服務提供商所提供服務的質量、定價水平、品牌知名度及經營歷史。

風險因素

我們無法保證我們日後能夠按計劃或以理想的進度或價格獲得新服務合同。我們的努力可能會受不在我們控制範圍內的因素所挫，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的變化以及社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的供需動態等。未能及時以商業上合理的條款獲得新服務合同，或根本無法獲得新服務合同，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。

物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的很大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們控制經營成本，尤其是員工成本的能力。

於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們物業服務（包括在我們的社區空間居住消費服務板塊下的住宅物業服務及我們的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務）產生的收入分別為人民幣9,820.2百萬元、人民幣13,153.5百萬元、人民幣16,650.7百萬元、人民幣3,493.9百萬元及人民幣5,205.4百萬元，分別佔我們總收入的70.5%、72.5%、70.2%、73.6%及76.0%。物業服務就性質而言為勞動密集型服務。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們計入銷售成本的員工成本分別佔總銷售成本的56.1%、35.2%、36.8%、37.1%及37.2%。此外，於同年或同期，我們計入行政開支的員工成本分別佔總行政開支的50.7%、50.4%、50.5%、58.2%及61.8%，而計入銷售及分銷開支的員工成本則分別佔我們總銷售及分銷開支的69.9%、65.6%、50.4%、65.8%及63.9%。為維持及提升盈利能力，我們的要務是控制員工成本及其他經營成本。我們面臨多項助推因素導致的員工成本增加的壓力，該等因素包括但不限於：

- *平均工資上漲*。近些年來，平均工資大幅提高，直接影響我們的員工成本以及向第三方分包商支付的費用。
- *員工人數增加*。隨著我們業務的擴張，我們的業務營運人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數可能持續增長。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這可能會令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們需要的分包商將不斷增多。員工人數增加亦使其他相關成本增加，例如培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施的相關成本。

風險因素

我們能否維持及提升當前盈利能力很大程度上取決於我們能否在業務擴張及將同一個成本模式應用於不同在管物業的同時控制員工成本及其他經營成本。於往績記錄期間，我們為控制成本實施了各種技術及管理解決方案。詳情請參閱「業務－我們的競爭優勢」及「業務－研發」。這些解決方案的效果可能需要一段時間才能實現，而即使採取了該等措施也無法保證我們將能夠控制或降低經營成本、提高成本效益或成功將成本影響轉移至所收取的物業服務費，從而維持盈利能力。如果我們無法做到，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能夠就我們提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值。

我們在業務過程中面臨有關收取貿易應收款項的信貸風險。對於我們社區空間居住消費服務方面，我們在向(i)業主及住戶收取物業服務費；及(ii)業主及住戶收取增值服務費時，可能遇到困難。同時，對於我們商企和城市空間綜合服務方面，我們在向(i)業主、物業開發商及使用者收取物業及設施管理費；(ii)物業開發商、業主及使用者收取增值服務費；及(iii)政府客戶收取城市空間整合服務費時，可能會遇到困難。如果我們與上述各方的業務關係終止或縮減，或其改變與我們的合作安排或向我們支付時有財務困難，我們相應的貿易應收款項可能會在可收回性方面受到不利影響，繼而會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響。我們力求通過多種收款措施收取逾期的費用，例如收取預付款項及保證金。然而，我們無法保證該等措施有效。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的貿易應收款項、應收票據及應收保證金減值虧損撥備分別為人民幣20.5百萬元、人民幣36.9百萬元、人民幣134.9百萬元及人民幣168.7百萬元。我們計提該等減值撥備乃基於預期信貸虧損。貿易應收款項的實際收回金額可能低於預期，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金構成我們貿易應收款項及應收保證金總額的重要部分。

於往績記錄期間，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金構成我們貿易應收款項總額的主要部分。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項分別為人民幣1,539.7百萬元、人民幣1,880.6百萬元、人民幣2,046.3百萬元及人民幣2,160.6百萬元。於往績記錄期間，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金周轉天數分別為223天、182天、152天及176天。考慮到萬科集團及其合營企業或聯營公司的信用實力及相對較低的違約風險，萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的結算期實際較長，儘管萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立企業客戶獲授予的信貸期並無顯著差異。於往績記錄期間，我們一直在加大及時結算關聯方的應收款項的力度，並計劃今後繼續加強及時結算力度。然而，由於我們無法控制萬科集團或其合營企業或聯營公司的業務策略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此，萬科集團或其合營企業或聯營公司業務的任何不利發展可能會影響我們及時向其收回貿易應收款項及應收保證金的能力，進而可能會對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們的大部分收入來自按包干制管理的物業。於往績記錄期間，我們94.9%、95.7%、96.4%及97.5%的住宅物業服務收入來自按包干制收取服務費的住宅物業服務項目。於往績記錄期間，物業及設施管理服務按包干制所得收入分別佔我們物業及設施管理服務收入的97.5%、96.8%、97.3%及98.4%。根據包干制收入模式，我們根據簽訂的物業服務合同提供的物業服務收取預先確定的全包費用。我們有權將應收物業開發商、業主及住戶的物業服務費全額確認為收入，並承擔提供物業服務產生的成本。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式及定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式及定價政策－就物業及設施管理服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。如果我們的銷售成本高於我們收取的服務費，我們將無法要求我們的客戶向我們支付差額。因此，我們可能蒙受虧損。於往績記錄期間，我們按包干制管理的住宅物業服務項目分別有466個、478個、

風險因素

876個及873個項目產生虧損。我們自該等虧損住宅物業產生的總收入分別佔我們於相關年度總收入的8.3%、6.0%、8.6%及11.6%。於往績記錄期間，我們按包干制管理的物業及設施管理項目分別有117個、110個、231個及338個項目產生虧損。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式及定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。

為提升我們的盈利能力，我們嘗試在續簽服務協議時提高費率，擴大我們提供的社區增值服務範圍以使我們的收入來源多元化，或通過一系列節省成本的措施控制成本及開支。然而，我們通過節省成本來減少虧損的措施，如降低人工成本的操作自動化措施及降低能源成本的節能措施未必奏效。此外，我們在節省成本方面的努力可能會對我們的物業服務質量產生負面影響，進而降低業主向我們繳付物業服務費的意願。此外，法律規定的有關任何費用調整的業主批准程序的複雜性，以及我們運營所在若干城市的當地價格控制法規，可能會限制我們提高住宅物業服務費的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高費率；我們也無法向閣下保證我們節省成本的措施可達到預期效果。未能提高費率或實施節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們自按管理酬金制管理的物業收取的款項可能不足以支付我們的成本。

於往績記錄期間，我們管理酬金制下的住宅物業服務產生的收入分別佔我們住宅物業服務收入的5.1%、4.3%、3.6%及2.5%。於往績記錄期間，我們管理酬金制下的物業及設施管理服務產生的收入分別佔物業及設施管理服務收入的2.5%、3.2%、2.7%及1.6%。如果我們按管理酬金制訂立合同管理物業，則我們主要擔任業主代理。截至期末，如果項目累計的營運資金不足以支付該項目就安排物業服務而產生的開支，則差額將被確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可收回性並按單個項目計提減值虧損，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及歷史付款記錄；及(ii)該項目的年內／期內損益。於往績記錄期間，我們有119項、115項、175項及202項住宅物業

風險因素

服務項目的客戶資金不足以支付其各自在提供住宅物業服務時產生的成本。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，這些物業的差額結餘分別為人民幣513.3百萬元、人民幣504.3百萬元、人民幣608.4百萬元及人民幣606.6百萬元。詳情請參閱「業務—社區空間居住消費服務—住宅物業服務—收入模式及定價政策—就住宅物業服務收取的服務費—按管理酬金制收取的物業服務費」。我們於隨後收到差額時進行回撥。然而，我們可能無法收回差額及回撥減值虧損，進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。

我們可能需就預付款項、按金及其他應收款項作出減值撥備。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們預付款項、按金及其他應收款項的流動部分分別為人民幣1,303.0百萬元、人民幣1,495.4百萬元、人民幣1,697.6百萬元及人民幣2,596.8百萬元；截至同期，我們預付款項、按金及其他應收款項的非流動部分分別為人民幣2,501.8百萬元、人民幣2,043.3百萬元、人民幣1,992.5百萬元及人民幣1,979.4百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)應收關聯方及第三方的款項，即我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予最終購買者後退還，由於銷售業績不理想，導致款項的收回可能達不到我們的預期；(ii)就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項；(iii)預付給供應商的款項，主要包括我們向公用事業公司存入的公共區域電費餘額；(iv)代表業主(就按包干制管理的物業)、分包商及員工支付的款項。

我們無法保證關聯方、客戶、供應商及服務提供商將及時履行義務，且我們面臨與預付款項、按金及其他應收款項有關的信貸風險。當我們確定收回相關到期款項的機會渺茫時，我們會就預付款項、按金及其他應收款項計提減值撥備。我們根據(其中包括)我們的歷史結算記錄、我們與相關交易對手的關係、付款條件、經濟趨勢及在某種程度上根據更大的經濟及監管環境，對預付款項、按金及其他應收款項的可收回性進行評估，其中涉及到我們的管理層對各種判斷、假設及估計的應用。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們預付款項、按金及其他應收款項減

風險因素

值撥備的餘額分別為人民幣680.0百萬元、人民幣787.4百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣897.8百萬元。於往績記錄期間，我們預付款項、按金及其他應收款項減值虧損淨額分別為人民幣132.0百萬元、人民幣107.4百萬元、人民幣61.8百萬元及人民幣47.7百萬元。由於我們管理層的估計及相關假設乃根據我們於確定撥備時可獲得的資料作出，因此無法保證我們的預期或估計於未來仍將保持準確。如果我們無法如期收回有關金額，我們可能需要就預付款項、按金及其他應收款項作出減值撥備，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

大量服務合同被終止或未能續簽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。

就我們為住宅物業所訂無固定期限的物業服務合同而言，該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理公司且業主委員會訂立的替代物業服務合同生效之時予以終止。就住宅物業所訂具有固定期限的物業服務合同須於屆滿時續期。同時，我們的商業及設施管理服務合同一般有固定期限，亦須於屆滿時續期。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－我們的物業及設施管理服務協議」。

我們無法保證我們提供的服務能夠獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續服務合同，或有關後續服務合同可於期限屆滿時獲得續期。大量服務合同終止或未能續期可能對我們的經營業績造成重大不利影響，並可能損害我們的聲譽及削弱我們在市場上的競爭力。此外，我們增值服務的表現及發展在很大程度上取決於我們的在管物業數目。因此，如果未能續期我們的管理服務合同或該等合同終止，亦可能會對該等增值服務的表現造成不利影響。

我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。

自2020年初，包括中國在內的全球多個國家及地區爆發了COVID-19。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行病。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。最近，COVID-19變種株爆發給公共衛生帶來了巨大的挑戰，在我們開展業務的城市，包括深圳、上海和香港都實施了嚴格的保持社交距離的限制措施（甚至全市封鎖政策）。最近的發展已在該等城市對人民的經濟活動和生活產生了不利影響。

風險因素

疫情已在中國內地及香港對人民生活及經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，中國政府已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉辦公及公共場所、控制社交距離及強制隔離等，導致受影響期間內區域和國家經濟活動明顯減少。為了應對COVID-19疫情，我們在我們管理的物業實施更嚴格的衛生和監控措施，並因此產生了額外的運營成本。從2020年1月1日至2022年6月30日，我們因實施該等強化衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣46.7百萬元。於往績記錄期間，儘管COVID-19疫情並未對我們的業務造成重大不利影響，但由於在部分地區重新實施不同程度的暫時性限制等措施以遏制傳染，我們的經營業績可能會受到負面影響。例如，鑒於最近上海出現了更具傳染性的奧密克戎變種，我們預計物業及設施管理服務費的收繳率將在2022年下降，主要是由於大量企業及機構客戶採用臨時居家辦公政策，以及關閉工作場所及商業場所。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，由於應對COVID-19疫情的限制措施，我們的物業及設施管理項目中的若干工作場所及商業場所，以及位於若干城市的樸鄰門店暫時關閉，且其仍存在不確定性。詳情請參閱「概要－COVID-19疫情的影響」及「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。此外，如COVID-19疫情緩解，我們可能無法繼續收到若干社保減免及其他政府補助，進而可能對我們的經營業績造成負面影響。例如，社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%降至2021年的15.8%，主要由於我們於2020年獲得的若干社保減免於2021年不再可用。詳情亦請參閱「財務資料－經營業績－2020年與2021年的比較」。

儘管如此，COVID-19疫情的持續發展及其影響仍存在不確定性。疫情可能會擾亂我們的業務及可能導致勞動力暫時短缺。任何超出我們控制範圍的進一步限制措施，包括關閉工作場所和公共場所以及地方性和全國範圍封鎖，都可能對整體商業環境產生不利影響並增加我們的運營成本，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於往績記錄期間我們收入的很大部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們住宅物業服務的很大部分為向萬科集團及其合營企業或聯營公司開發及／或擁有的物業提供。於往績記錄期間，我們為萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的住宅物業提供物業服務產生的收入分別佔為住宅物業提供物業服務產生的總收入的66.5%、64.5%、61.0%及55.7%。

風險因素

萬科集團是我們於往績記錄期間的最大客戶。於往績記錄期間，自萬科集團產生的收入分別佔我們總收入的12.7%、15.4%、16.1%及13.1%。由於我們無法控制萬科集團的業務策略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此萬科集團業務或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們獲得新服務合同的能力。當萬科集團考慮為其開發及／或擁有的住宅物業提供物業服務的候選人時，我們可能享有優先權。然而，我們無法保證我們將能夠在萬科集團為其開發的新物業發起的招投標過程或甄選過程中獲得所有服務合同。

物業開發商出現銷售下滑或遭遇財務困境，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們收入增長的很大部分歸功於我們通過從物業開發商獲得新的服務協議擴大了物業服務業態。物業開發商可能因全球或中國經濟下滑、中國監管環境的重大不利變動或疫情長期持續的負面影響而出現銷售下滑或遭遇財務困境，進而可能對我們獲取物業服務及增值服務的新服務合同造成影響，甚至可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成負面影響。房地產行業受中國政府嚴格監管。請參閱「監管概覽」。中國政府未來可能會推出新舉措或實施更嚴格措施以監管房地產行業，例如就若干負債比率設立上限，以控制房地產行業的債務水平上升。有關潛在舉措或措施一經制定，可能會進一步限制物業開發商獲取資金及減緩房地產行業的整體增長以及物業開發商的收入增長，從而可能對物業管理服務行業發展以及物業管理公司（如我們）管理的新物業供應造成負面影響。具體而言，據報告，近來中國部分物業開發商延遲交付住宅物業，進而導致有關物業買家拒絕償還按揭貸款。概不保證該等事件不會對中國整體物業開發行業帶來更多負面發展，亦不保證中國有關政府部門不會出台更多嚴格的法規或政策，可能進一步限制中國房地產市場的發展。例如，在該等情況下，由於建設及／或銷售計劃延遲，我們可能面臨開發商增值服務增長放緩，主要包括我們交付的案場及樣板房管理服務以及交付前支持服務。此外，經濟放緩、當前不利的中國監管演變以及其他潛在嚴格措施或舉措的相關上述因素或會共同阻礙我們在管建築面積的增長，從而對我們物業服務及增值服務的增長造成不利影響。

風險因素

品牌及聲譽是我們的重要資產，並影響市場對我們的認知。對品牌形象的任何損害均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們主要通過萬科物業、萬物梁行、City Up和萬睿科技這些品牌名稱開展社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀的看法。我們業務的成功很大程度取決於我們持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。由於我們所使用的若干品牌名稱或商標由萬科集團、陽光城集團等主體授權，如果我們或該等主體或我們或其各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或企業形象的行為，或如果出現與其有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等主體或人士的不當或貪腐行為而涉及監管調查或其他法律訴訟），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標可能有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。此外，我們無法保證我們在管物業中的某些業主、住戶及消費者及／或其各自的群體不會提出超出我們正常運營範圍可提供的特別要求或期望。為使我們滿足該等要求，有關業主、住戶及消費者將試圖通過我們無法控制的方式（如通過直接向我們或藉助各種媒體渠道提出或作出投訴等方式）對我們施壓。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及無論是否屬實，亦可能會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

我們認為我們的持續成功取決於保護、發展和使用該等品牌價值和聲譽的能力。保護我們的品牌和聲譽（包括相關商標）可能需耗費大量財務及營運資源。此外，我們為保護我們的品牌而採取的措施未必能充分保障我們的權利或阻止第三方侵犯或盜用我們的商標。即使我們發現有侵犯或盜用商標的情況，我們亦未必能執行所有該等商標的權利。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌和聲譽造成不利影響。此外，隨著我們繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，這可能會限制我們以符合業務目標的方式運用我們的品牌和聲譽。

風險因素

我們進一步豐富和擴大我們服務的戰略計劃在未來可能無法按計劃取得成功。

我們通過提供各種服務來豐富我們服務的多樣性，以滿足客戶不斷變化的需求。然而，我們的部分服務屬新推出，例如城市空間整合服務及BPaaS解決方案。由於運營歷史和經驗有限，我們可能會面臨未知的風險、費用的上漲及激烈的市場競爭。我們已經面臨並預計將繼續面臨與新服務產品相關的常見的風險和困難，且該等風險和困難在快速發展的市場中可能尤為突出。該等風險和困難可能會影響我們的以下能力：

- 吸引和留住客戶及合資格僱員；
- 發展及保持與戰略合作夥伴的緊密合作，以提供若干服務；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合適用於相關行業廣泛的監管規定；
- 迎合各種消費者偏好，或預期產品或服務趨勢，以吸引現有或潛在客戶；
- 應對競爭激烈的市場狀況及行業環境的變化；或
- 應對監管環境的變化。

如果我們未能做到上述任何一項，則可能影響我們提供新推出服務的能力。請參閱「業務－我們的戰略」。推出新服務和產品、改變服務模式或進入新市場也可能需要大量的時間、資源、資本和額外的牌照、許可證或備案。我們無法向閣下保證我們能夠按時獲得或續簽我們的牌照，甚至無法獲得或續簽我們的牌照。我們可能沒有能力像在物業服務行業那樣利用我們的品牌名稱，這可能會影響我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證，我們對新推出業務的投資能夠及時收回，或根本無法收回，或者我們的投資回報將會高於其他可比公司的投資回報。我們無法向閣下保證，我們基於對市場前景和客戶偏好的前瞻性評估而制定的未來戰略發展計劃將始終取得成功。一些超出我們控制範圍的因素也可能會影響我們發展多元化服務的計

風險因素

劃，包括中國整體經濟狀況的變化、政府對相關行業的政策和法規，以及我們服務供求的變化。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們依賴第三方分包商提供若干物業服務以及依賴派遣機構提供勞工。

我們委託第三方分包商提供若干專業物業服務，如秩序維護、清潔及綠化。於往績記錄期間，我們的分包成本分別佔我們銷售成本總額的21.4%、45.5%、43.3%及45.5%。我們可能無法如監督自身僱員一樣直接有效地監督我們分包商及服務供應商的服務質量。他們可能採取違背我們指示或要求的行動，或可能無法或不願履行其義務。因此，我們可能與分包商或服務供應商發生糾紛，或可能須對其行為負責，任何上述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。我們或能夠自分包商或服務供應商收回我們因該分包商或服務供應商未根據我們與之訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，但是我們無法保證我們能夠收回任何款項，或者根本無法收回。我們與當前分包商及服務供應商的協議到期時，我們無法保證能按我們可接受的條款及時覓得合適的替代分包商，甚至可能無法覓得替代分包商。此外，如果我們的分包商或服務供應商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或沒有可輕易獲得合資格勞工的穩定渠道，工作進度可能會中斷。任何分包商或服務供應商工作進度中斷均可能導致(i)違反我們與客戶簽訂的合同；(ii)難以向業主收取物業服務費；及(iii)我們的合同到期後成功續約的可能性降低。任何該等事件均可能會對我們的服務質量及聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們一家附屬公司派遣員工數量佔員工總數的比例超過了《勞務派遣暫行規定》(「《暫行規定》」)所規定的10%閾值。該附屬公司聘用的派遣員工共有66名，涉及超過10%閾值。該等派遣員工主要受聘從事輔助性崗位。根據於2014年3月1日生效的暫行規定，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。如果違反《暫行規定》，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。因此，我們可能被處以的潛在最高罰款為人民幣660,000元。為了將我們聘用的派遣員工比例降低至符合《暫行規定》的水平，截至最後實際可行日期，我們正在通過與符合我們聘用標準的員工建立正式的僱傭關係以縮減

風險因素

聘用派遣員工的規模。詳情請參閱「業務－我們的員工－派遣員工」。因此，該附屬公司降低對派遣員工的依賴後，我們無法保證我們能否有充足的員工履行不同類別的物業服務。

個別項目因為不可預計的成本、意料之外的延誤、提早終止聘用或不理想的結果，未必能按預期獲利。

我們於遞交項目投標計劃時考慮成本估計。我們認為該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關該等項目的成本增加或發生不可預計的成本或意料之外的延誤，包括超出我們控制的因素所造成的延誤，均可能導致該等項目利潤減少或無利可圖，這將對我們的盈利能力產生不利影響。於往績記錄期間，我們若干物業服務項目蒙受虧損。詳情請參閱「物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的很大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們控制經營成本，尤其是員工成本的能力」。

此外，由於大型項目涉及多次聘用或分多個階段，故存在客戶可能選擇不繼續委聘我們參與項目其他階段或者客戶可能取消或延遲原本的經營計劃或其他計劃聘用的風險。該等終止、取消或延遲可能與我們的工作產品或項目進度無關，而由與客戶的業務或財務狀況或總體經濟狀況有關的因素引起。我們的經營業績可能因此受損。

如果我們未能履行與客戶的合約，則我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的合約負債分別為人民幣3,067.1百萬元、人民幣3,546.4百萬元、人民幣4,167.7百萬元及人民幣4,423.0百萬元。我們的合約負債主要來自從物業服務客戶收取的預付款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干組成部分說明－合約負債」。如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則我們可能無法將相關合約負債轉化為收入，且我們的客戶亦可能要求我們退回所收取的物業服務費用，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，進而對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則亦可能對與該等客戶的關係產生不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

風險因素

我們的業務應當遵守各種有關網絡安全、隱私、數據保護和信息安全的法律、法規、規則、政策及其他義務。如果我們未能遵守這些法律、法規和其他義務，則任何損失、未經授權存取或洩露機密信息或個人數據均會使我們遭受嚴重的聲譽、財務、法律及運營後果。

我們收集、處理及存儲有關我們的客戶、業務合作夥伴及僱員的大量數據，包括涉及我們客戶的個人信息，例如姓名、性別、出生日期、身份證號碼、居住住址、聯繫電話、電子郵件地址、車牌號碼、公司名及公司地址、地理位置及面部信息。我們的安全措施可能因僱員失誤、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他原因而遭到破壞。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料，以獲取對我們數據或客戶資料的訪問權限。雖然我們已採取措施保護我們有權限存取的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭破壞。由於用於破壞或獲取未經授權系統訪問的技術日新月異，且通常只有在入侵目標後才會被識別，故我們未必能識別該等技術或實施充足的預防措施。任何意外或故意的安全漏洞或對我們平台的其他未經授權的存取均可能導致客戶機密信息洩露及用於非法目的。安全漏洞或未經授權存取機密信息亦可能使我們承擔與信息丢失有關的責任、面臨耗時且昂貴的訴訟及負面報導。

我們須在我們業務營運所在的多個地區及司法管轄區內遵守有關網絡安全、數據隱私及保護的法律、法規及政府政策。請參閱「監管概覽—有關網絡安全的中國法律法規」及「監管概覽—有關互聯網隱私的中國法律法規」。具體而言，於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國數據安全法》[《數據安全法》]，並於2021年9月起生效。《數據安全法》規定了可能影響國家安全的數據活動的安全審查制度。於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》，並自2021年11月1日起生效。《中華人民共和國個人信息保護法》重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情形以及該等情形須滿足的規定，並闡明了該法的適用範圍、個人信息及敏感個人信息的定義、個人信息處理的法律依據以及通知及同意的基本要求。

風險因素

此外，於2021年12月28日，中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。《辦法》進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據《辦法》，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」），《網絡數據安全條例草案》規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理一百萬以上用戶個人信息的數據處理者赴「國外」上市；及(ii)數據處理者赴香港上市影響或可能影響國家安全。然而，《網絡數據安全條例草案》對於何種情況將構成可能被視為「影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這意味著中國政府在解釋「影響或可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。因此，對於在香港[編纂]是否會受到網絡安全審查，仍然存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據該條例草案接受本次[編纂]的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未被正式採用，且網信辦尚未通知我們任何有關本次[編纂]申請批准的要求。尚未確定最終條例將何時發佈及生效、如何頒佈、解釋及實施，以及是否或將在多大程度上影響我們。如果《網絡數據安全條例草案》將來被採納為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全審查，或者中國監管機構可能會通過對本公司進行與本次[編纂]有關的網絡安全審查來追溯性應用和實施該等條例草案。為了減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當時諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據實務，以跟上監管發展的步伐。

為了遵守網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的法律、法規、標準及協議，特別是由於新頒佈的法律法規，我們已產生並將繼續產生大額開支。儘管我們努力遵守有關網絡安全、隱私、數據保護及信息安全的適用法律、法規及政策，但我們無法向閣下保證我們的行為、產品、服務或平台會滿足該等法律、法規或政策對我們提出的所有要求。任何未能或被認為未能遵守適用法律、法規或政策，可能會導致政府部門、用戶、消費者或其他各方對我們進行查詢或提出其他法律程序，或其他訴訟、決定或制裁，包括但不限於警告、罰款、責令整改、暫停相關業務和終止我們的應用，及對我們產生的負面宣傳以及損害我們的聲譽，任何這些均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。此外，任何公眾對我們收集、使用個人信息的做法或其他隱私相關事宜的擔憂（即使沒有根據）可能會損害我們的聲譽，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

未能維繫與企業及機構客戶之間良好關係、競爭狀況以及企業及機構客戶財務狀況或經營情況發生變化，均可能對我們的業務產生不利影響。

我們重視擴展與個別企業及機構客戶的業務關係，通過為同一客戶提供越來越廣泛的服務，發展經常性業務，可以提高效率和經濟效益。隨著我們企業及機構客戶業務的發展，其對物業及設施管理服務和其他房地產服務的期待可能會發生變化。如果我們提供的服務無法滿足其不斷變化的需求，則我們可能無法維繫與其之間的良好關係，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，大客戶可能對一些合約條款，如涉及費用支付、風險轉移程度、就供應商關係為委託人而非代理人、責任限制，及其他合約條款或就糾紛或潛在糾紛的若干合約條款，具有很強的議價能力。如果競爭壓力導致我們根據合約承擔更大的潛在責任，則我們已就其向客戶作出彌償的運營失誤成本將更加高昂且未必能完全獲保，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

由於我們與大企業及機構客戶的合作範圍不斷擴大，其財務狀況或經營情況的變動可能對我們的業務產生不利影響。例如，我們的企業及機構客戶可能(i)遭遇財務問題；(ii)破產或無力償債，可能導致我們無法就以往所提供的服務或我們以往墊付的資金收取款項；(iii)決定減少其業務或其房地產設施；(iv)改變其房地產戰略，例如不再外包其物業及設施管理服務；(v)決定更換其物業及設施管理服務提供商；或(vi)與另一家公司合併或以其他方式進行控制權變更，這可能導致新管理層以不同的房地產理念接管，或導致其與其他物業及設施管理服務提供商建立不同的關係。

我們參與城市空間整合服務可能需要更多資源，且該等項目在不久的將來可能不會產生明顯利益。

近年來，中國多個城市頒佈了促進「智慧城市」發展的政策和規劃（「智慧城市倡議」）。在實施智慧城市倡議中，北京、深圳和成都等一些城市的主管當局已開始引入市場力量，讓具有創新技術及管理解決方案的企業在新城區或舊街道等指定區域內承接或為若干市政服務提供建議，以提高公共服務質量、優化城市治理效率。我們通過提供城市空間整合服務，積極參與智慧城市倡議。詳情請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－城市空間整合服務」。於往績記錄期間，大部分城市空間項目是通過政

風險因素

府部門組織的公開招投標流程獲得的。然而，由於監管環境的變化或我們無法控制的 因素，我們無法保證未來我們將能夠繼續贏得類似的競標或以我們預期的速度拓展我們的 城市空間項目組合。即使我們設法從政府部門獲得新的服務合同，城市空間項目 通常涉及(i)大量資源分配，因為我們需要為我們服務的每個指定區域定制解決方案； (ii)規劃難度較高，尤其是在目前服務不足、城市治理問題長期複雜的街道；(iii)與多 個地方政府部門及其他相關受益者的談判和協調；及(iv)結算應收政府部門服務費的程 序延長。因此，我們可能無法產生預期回報，城市空間項目的收益可能無法兌現，我 們的業務、財務狀況和經營業績可能進而受到重大不利影響。

我們可能會受到影響我們與從事提供城市空間整合服務的合營企業及聯營公司關係或 業務項目的重大問題的不利影響。

我們建立了合營企業及聯營公司，共同提供城市空間整合服務。該等合營企業及 聯營公司的表現可能會影響我們的經營業績和財務狀況。於往績記錄期間，我們應佔 從事提供城市空間整合服務的合營企業及聯營公司的利潤分別為人民幣14.3百萬元、 人民幣16.8百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

我們合營企業及聯營公司的成功取決於諸多因素，其中一些不為我們所控制。 我們可能無法迫使合作夥伴根據我們的合作協議完全履行他們對我們的義務。我們的 合作夥伴大部分為在當地市場有一定影響力的國有企業，可能會由於預期之外的政府 政策轉變而終止與我們的合作。此外，我們的合營企業及聯營公司可能無法通過政府 招投標程序成功獲得城市空間整合服務合同。因此，我們可能無法從合營企業及聯營 公司實現預期的經濟和其他利益，甚至可能會遭受損失。於往績記錄期間及直至最後 實際可行日期，我們並未與我們的合營企業或聯營公司發生任何重大糾紛。我們不能 向閣下保證，我們在未來不會與我們的業務合作夥伴就合營企業或聯營公司發生重 大糾紛。此外，由於合營企業及聯營公司通常由我們的國有企業合作夥伴控制，該等 合作夥伴受更嚴格的薪酬政策所規限，我們無法向閣下保證其可維持具足夠競爭力的 薪酬制度以吸引及保留人才。如果我們的合營企業或聯營公司遇到任何上述情況， 我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

風險因素

我們的合營企業或聯營公司可能會給我們帶來新的商機。例如，其可能委聘我們在其進行的城市空間整合服務項目中提供AIoT解決方案。然而，由於我們對合營企業及聯營公司並無控制權，我們可能無法以對我們的有利條件與其訂立服務合約，這可能會限制我們實現利潤擴張的能力。此外，我們的合營企業及聯營公司的經營業績受多項我們無法完全甚或部分控制的因素所影響。我們合營企業及聯營公司出現任何不利發展都可能導致我們從中得到的利潤減少甚或產生虧損，從而將對我們的經營業績產生不利影響。此外，概不保證我們的合營企業或聯營公司將宣派及派付股息。即使根據權益會計法錄得溢利，除非收取該等股息，否則我們於合營企業或聯營公司的投資將不會產生任何現金流，因此該等投資不如其他投資產品般具流動性，未能產生現金流可能對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

我們收購、投資其他公司或與第三方構築戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難。

2021年，我們收購了伯恩物業及陽光智博。此外，我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相補充的業務或構築戰略聯盟，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法保證我們將能夠找到合適的機會，尤其是考慮到我們可能面臨來自其他市場參與者的激烈競爭，包括已在聯交所上市的同行，其亦在尋找優質收購或投資目標以實現擴張目標。此外，即使我們能夠識別相關機會，此類收購投資及戰略聯盟仍涉及不確定因素及風險，例如未能達到擬定目標、資源及管理層注意力的分散、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、強制執行履約保證(如有)的能力、不合規事件及法律糾紛，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。例如，在我們收購伯恩物業後，一名原告針對我們和伯恩物業的若干前股東提起訴訟，尋求判處我們收購的一定比例股權無效。請參閱「業務－法律訴訟與不合規－法律程序」。即使成功發現合適的機會，我們亦未必能及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購、投資或構築戰略聯盟，甚或根本無法完成，這可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日我們錄得流動負債淨額，而截至2021年及2022年3月31日止三個月我們錄得經營現金流出淨額，如我們未能維持有效的流動負債及現金流量管理，則我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日，我們錄得流動負債淨額。我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年7月31日的人民幣1,836.4百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們分別錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣908.8百萬元及人民幣1,917.4百萬元。

我們無法向閣下保證我們日後不會再錄得流動負債淨額或經營現金流出淨額。流動負債淨額狀況使我們面臨流動性風險，且經營現金流出淨額可能削弱我們進行必要資本支出及滿足流動性需求的能力，從而限制我們的經營靈活性。我們未來的資金流動性、貿易及其他應付款項的支付以及借款的償還將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。如果我們出現經營所得現金流量短缺或未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們的資金流動性狀況可能會受到重大不利影響，從而可能影響我們執行業務策略的能力。在此情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們所營運的手機應用程序（如「住這兒」）的開發未必會按計劃進行，我們可能面臨涉及在該等手機應用程序上營銷的產品及服務的糾紛所產生的責任。

我們利用手機應用程序（如「住這兒」）作為用戶獲取住宅服務的渠道，以增強客戶體驗和忠誠度以及我們的品牌知名度。該等手機應用程序的未來發展取決於我們增強手機應用程序功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式和消費者喜好以吸引及迎合用戶的能力。我們無法保證用戶將能通過該等手機應用程序獲取所需服務，或用戶可能會對我們的手機應用程序失去興趣，因而可能減少使用該等手機應用程序，甚至不再使用，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

據中國法律顧問告知，我們通過「住這兒」手機應用程序提供的經營性互聯網信息服務需要獲得增值電信業務經營許可證（「**增值電信業務經營許可證**」）。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的增值電信業務經營許可證仍然有效。詳情請參閱「業務－證書、牌照及許可證－我們的「住這兒」手機應用程序所需許可證」。但是，我們無法向閣下保證可在增值電信業務經營許可證到期前續期。未能及時續期增值電信業務經營許可證或以其他方式維護增值電信業務經營許可證可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

由於我們與第三方合作並會在我們的手機應用程序平台展示其產品及服務，因此，根據相關中國法律法規，我們可能因展示有關產品或服務而須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們可能需要就有關申索或行動支付巨額賠償金。在我們的相關手機應用程序平台上展示的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。所有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，導致我們失去現有手機應用程序平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們或會因未代部分僱員登記及／或繳納社會保險費和住房公積金及安排部分僱員登記參加強制性公積金計劃而被處罰款。

於往績記錄期間，本公司及我們的一些中國附屬公司並未為其僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金。因此，我們或須就社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未登記住房公積金賬戶而繳納滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並未收到地方政府部門有關我們現有及前任僱員就供款不足提出任何申索的任何通知。

根據中國相關法律法規，(i)對於我們未限期足額繳納的未繳社會保險費供款，中國有關部門或會責令我們限期繳納欠繳的社會保險費，而我們或須就欠繳的供款數額按日支付0.05%的滯納金；如果我們逾期仍未繳納，我們或須支付欠繳的供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)對於我們未在規定期限內辦理住房公積金登記的情況，有關政府主管部門可要求我們限期辦理住房公積金登記。如果我們逾期未予改正，我們或須就每家不合規附屬公司或分支機構被處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款，對於我們限期內未足額繳存的欠繳住房公積金供款，有關政府部門可責令我們限期支付該欠繳的住房公積金供款。如果我們逾期未予改正，我們或會遭相關人民法院判令強制執行。我們無法向閣下保證，相關地方政府部門不會要求我們限期支付未繳金額或對我們徵收滯納金或附加費或罰款，而此等情況或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

我們受影響中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限。

中國的物業服務行業及我們的經營受相關監管環境及措施的極大影響。具體而言，物業管理公司對物業服務的收費受相關中國部門嚴格監管及監督。我們在業務營運過程中力求遵守物業服務的監管制度。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），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業服務的價格管制政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業服務費和前期物業服務協議項下的管理費仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業服務費的新法律法規。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律法規－物業管理服務收費規定」一節。

我們預期住宅物業的價格管制將逐步放寬。目前，我們的物業服務費受有關部門通過的現行地方法規規限，以落實國家發改委發佈的上述通知，即《關於放開部分服務價格意見的通知》。然而，我們無法向閣下保證，中國政府將不會對物業服務費重新施加限制。政府對收費的限制，加上不斷上漲的人工及其他營運成本，可能會對我們的盈利產生負面影響。我們的利潤率可能會因勞工、分包及其他相關成本增加而降低。我們亦無法向閣下保證我們將能夠通過實施成本節約措施以及時有效地應對有關變動，也無法保證我們能夠將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有關物業服務行業的新法律法規。我們的合規及運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產生重大不利影響。

此外，我們亦可能受到中國政府有關房地產行業的法規的影響。近年來，中國政府實施了一系列經濟調控措施。尤其是，中國政府已持續採取各種限制性措施以抑制房地產市場的投機。中國政府通過推行行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、對外匯、房地產融資、稅收和外商投資進行管制）對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。例如，中國人民銀行和建設部於2020年8月召開座談會，實施一項用於評估房地產開發商債務負擔的新擬議標準，控制中國房地產開發商的

風險因素

有息負債規模。根據該擬議標準，房地產開發商的融資將在一定程度上受限，須符合三項指定財務指標（資產負債比率、淨槓桿比率及現金短債比）的限制（「中國人民銀行標準」）。中國人民銀行標準規定(i)資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)淨槓桿比率不得超過100%；及(iii)現金對現金短債比不得低於1.0。此外，在中國人民銀行標準生效的情況下，未能遵守這三項指標中任何一項的房地產開發商獲得外部融資的能力可能會受到不利影響，這可能會阻礙他們的業務增長並導致我們簽約管理的物業延遲交付。此外，中國政府可能進一步收緊對房地產行業的監管，例如對尋求外部融資的房地產開發商實施更嚴格的要求。由於無法遵守更嚴格的監管要求而無法獲得充足的外部融資，可能妨礙房地產開發商實施其業務戰略、收購地塊及完成房地產項目開發的能力。中國政府日後可能會推出其他舉措或實施更嚴格的措施。例如，於2021年10月23日，全國人大常委會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，根據該決定，試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產的土地使用者及業主，不包括農村宅基地及其上住宅。鑒於我們於往績記錄期間來自住宅物業服務的很大一部分收入，產生於與房地產開發商簽訂的前期物業服務協議，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。

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「**房地產貸款通知**」），要求中國金融機構（不含境外分行）限制房地產貸款餘額及個人住房按揭貸款餘額佔該金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關金融機構將獲兩年或四年的過渡期，以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據《房地產貸款通知》，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的金融機構，採取（其中包括）額外資本要求、調整房地產資產風險權重

風險因素

等措施。因此，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對房地產銷售徵收附加稅及徵費，並影響我們所服務物業的交付進度及入住率。據中國法律顧問告知，《房地產貸款通知》並不直接適用於我們。據我們諮詢萬科集團後所深知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，萬科集團在銀行貸款續期或獲得新的銀行貸款方面並無遇到任何會對其經營業績及財務狀況產生重大不利影響的困難，亦未受到任何行政處罰或調查。

中國政府亦可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法規。任何有關政府法規及措施均可能對中國房地產行業產生影響，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。特別是，中國政府可能會在未來推出其他舉措或實施更為嚴格的措施，如設定若干債務比率上限，以控制房地產行業債務水平上升。該等潛在舉措或措施一旦實施到位，可能會進一步限制房地產開發商的融資渠道，減緩房地產行業的整體增長及房地產開發商（包括萬科集團）的擴張，進而可能會對物業服務行業的增長及我們這般的物業管理公司管理的新物業供應產生負面影響。因此，物業總體需求可能會下降，進而可能使物業服務及增值服務的總體增長放緩，從而或會影響我們的增長潛力及業務擴張。

2021年7月13日，包括住房和城鄉建設部在內的八個政府部門發佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」），決定通過遏制違法違規行為、加強監管機制及建立信息系統來促進監管，在三年左右改善中國房地產行業。根據監管通知所載的指導方針，政府的整頓工作將不僅集中於房地產開發、住房及租賃物業的買賣，還包括物業服務。我們在遵守監管通知及物業服務行業未來的規則及法規時可能會產生額外成本，這可能會給我們造成財務負擔並影響經營業績。

如果我們未能取得開展業務所需的政府批文、證書、許可或牌照或在申請時遭遇重大延誤，可能對我們的業務造成不利影響。

為了提供服務，我們須以許可、執照、證書或備案的形式取得政府批文。在中國，其中包括食品經營許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證、停車場許可或備案及外地物業服務企業備案。在香港，根據香港法例第626章《物業管理服務條例》，牌照制度實施後的首三年（即2020年8月1日至2023年7月31日）為過渡期，在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期後，任何業務實體經營提供一類以上的物業管理服務業務，必須持有物業管理公司牌照，而就

風險因素

該物業管理公司向物業提供的所有物業管理服務，擔任管理或監管角色的任何個人，則必須持有物業管理人（第1級）牌照或物業管理人（第2級）牌照。鑒於我們在香港的物業服務業務按《物業管理服務條例》規定屬一個以上的服務類別，我們須於2023年7月31日或之前持有物業管理公司牌照，以符合該牌照制度的要求。一般而言，該等批文僅於根據當地規則及法規達成若干條件後頒佈或續期，而相關政府部門可酌情決定是否實施該等規則及法規。我們無法向閣下保證，我們在滿足該等條件時不會遇到阻礙，而該等阻礙讓我們延遲或導致我們無法取得或續期所需政府批文或導致我們無法及時完成備案程序。此外，我們須就我們的業務運營向相關部門進行必要的政府備案，例如房地產經紀機構備案、物業服務價格備案及物業服務協議備案。如果我們未能按法律或法規或相關部門要求進行備案或未能及時進行相關備案，我們或會被處以行政罰款或處罰。喪失或未能取得或續期我們的許可、牌照及證書以及遺漏作出必要的政府備案或未能及時進行備案或會妨礙我們的業務經營，進而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們開發及引入新技術及技術支持解決方案的舉措可能不會成功，這或會限制我們的未來增長。

我們已投資並計劃繼續投資於新技術研發，例如AIoT解決方案及BPaaS解決方案。然而，開發活動存在固有不確定性，我們可能無法獲得及保留足夠的資源，包括合格的研發人員，並能達到我們預期的結果。即使我們的研發工作取得成功，我們仍可能在將新技術應用於我們的業務運營或將我們的開發成果商業化時遇到實際困難。因此，我們無法向閣下保證，我們在研發方面的努力將轉化為商業成功。

我們在中國享有的所得稅優惠待遇及政府補助可能變更或終止。

我們的若干附屬公司及分公司可享有所得稅優惠稅率，低於中國25%的法定企業所得稅稅率。於往績記錄期間，我們因特定省份或地方機關頒佈的較低稅率而享有的所得稅費用扣除金額分別為人民幣48.9百萬元、人民幣48.5百萬元、人民幣50.4百萬元及人民幣9.3百萬元，以及我們享有的研發開支超額抵扣金額分別為人民幣22.1百萬元、人民幣32.7百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣9.2百萬元。詳情請參閱本文件「財

風險因素

務資料－合併損益表的主要組成部分－所得稅開支」及附錄－會計師報告附註11。同時，我們享有地方政府給予的業務經營相關財務支持，作為對業務發展的激勵。於往績記錄期間，我們的政府補助為人民幣80.8百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣172.1百萬元及人民幣44.9百萬元，分別佔我們收入的0.6%、0.7%、0.7%及0.7%。於2020年，我們亦獲得COVID-19疫情相關社會保障付款減免。

我們無法保證有關稅收優惠待遇或政府補助的政策不會變更，或我們現在享有或未來有權享有的任何稅收優惠待遇或政府補助不會終止。如果稅收優惠待遇或政府補助發生任何變動或終止，我們的稅金或任何其他相關稅項負債增加，或我們的其他收入減少，均可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能因為營運的業務而不時牽涉法律及其他糾紛及索賠，或面臨行政措施。

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，且日後我們為物業開發商、業主、住戶、使用者、租戶及其他企業及機構客戶提供物業管理及其他服務，可能會不時與其發生糾紛或遭其索賠。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務與我們協定的服務標準不一致，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（其中包括）我們的第三方分包商、供應商、僱員、業務合作夥伴及其他第三方）的糾紛及遭其索賠。所有該等糾紛及索賠均可能導致法律或其他法律程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本，以及我們業務活動的資源及管理層注意力的分散。任何有關糾紛、索賠或法律程序均可能對我們的業務、財務狀況及業績造成重大不利影響。

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的环境保護、健康及勞動安全法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康及勞動安全問題的認識日益提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實施更嚴格的环境保護、健康及勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的程序和培訓一定能夠滿足所有相關的环境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康及勞動安全法律法規或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能受損且我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施，而我們的業務可能會被暫停，這一切均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及業務增長前景造成重大不利影響。

風險因素

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法有關的法律，不遵守該等法律可能使我們遭到行政、民事和刑事罰款和處罰，並承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法有關的法律和法規。我們實施政策和程序，以確保我們和我們的董事、監事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴遵守有關反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法的適用法律法規。然而，我們的政策和程序可能並不充分，且我們的董事、監事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴可能參與不當行為，這可能使我們承擔責任。未能遵守反腐敗、反賄賂、反洗錢或制裁的法律法規可能導致投訴和被舉報、負面宣傳、調查和嚴重的行政、民事和刑事制裁，並令我們承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

我們的住宅物業服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得。

根據中國法律法規，除了投標人不超過三個或住宅物業規模較小的情況外，住宅物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業的前期物業服務合同。在此情況下，經物業所在地的區縣級人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用協議方式選聘物業管理企業。此外，中國法律法規亦規定，中國政府及事業單位以公共財政資金為政府大樓及公共設施等物業委聘物業管理公司時或須通過公開招標方式。如果住宅物業開發商未遵守中國法律有關招投標的規定而簽訂前期物業服務合同，則或會被要求限期整改或被處以罰金。然而，根據中國相關法律法規，並沒有具體的法律法規對物業服務提供商未通過招投標程序簽訂初步管理服務合同的行為給予行政處罰。根據實際情況，缺乏該程序可能會導致物業服務合同無效。

截至2022年3月31日，我們與住宅物業開發商的少數前期物業服務合同未遵守中國法律法規規定的招投標程序以及當地相關部門的強制規定。該等合同均於往績記錄期間前簽訂。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議－獲取前期物業服務協議」。該等前期物業服務合同可能被當地部門

風險因素

視情況判定為無效。如此，相關住宅物業開發商或須為所開發項目組織招投標篩選物業管理公司。如果我們未能中標，我們將無法繼續為相關項目提供物業服務，我們的收入及業務可能因此受到不利影響。

我們有大量的商譽和其他無形資產結餘，而且我們可能會產生大量的減值費用，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大影響。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們錄得無形資產人民幣280.6百萬元、人民幣583.0百萬元、人民幣8,244.1百萬元及人民幣8,379.8百萬元，主要為客戶關係及我們收購產生的商譽。我們的無形資產自截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元顯著增至截至2021年12月31日的人民幣8,244.1百萬元，主要是由於收購伯恩物業及陽光智博，於收購完成後，確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值為人民幣4,156.3百萬元。業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認並於有限使用年限內攤銷。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，無形資產攤銷金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元、人民幣193.4百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。我們的年內／期內毛利及利潤均受到該無形資產攤銷的負面影響。商譽初始按成本計量，即轉讓對價、非控股權益的已確認金額及本集團被收購方的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。

儘管如此，如果我們未能實現預期目標，或者如果任何不可預見的情況降低了所收購資產的預期現金流量，包括由於我們無法控制的因素（如整體經濟狀況或政府法規的變化）而未能續簽相關合同，可收回金額或會低於合併財務報表中此類無形資產的賬面值。在這種情況下，我們可能需要在合併財務報表中確認無形資產的減值虧損，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

如果我們不能維持有效的財務報告內部控制體系，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

我們已經建立了有效的內部控制體系，當中包括相關風險管理政策和風險控制程序，以識別、評估和管理財務報告運作中產生的風險。由於我們的風險管理和內部控制體系取決於我們僱員的實施情況，我們不能向閣下保證所有僱員都會遵守該等政策和程序，而且該等政策和程序的實施可能涉及人為錯誤或誤差。此外，隨著我們業務的發展，我們的增長和擴張可能影響我們實施嚴格的風險管理和內部控制政策與程序的能力。如果我們不能及時採用、實施和修改（如適用）風險管理和內部控制政策和程序，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記。

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供有效業權證書。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。如果我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或索賠（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。如果我們的任何租賃由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外成本。

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部門辦理備案登記。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。我們可能因未能完成租賃協議登記備案而遭受罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層留任以及我們能否吸引及保留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及關鍵僱員的努力。如果任何高級管理人員或關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，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。詳情請參閱「董事、監事及

風險因素

高級管理層」。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及保留合資格人員。如果我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，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。

我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場分散且競爭激烈。我們的主要競爭對手包括中國的全國性及區域性物業管理公司。詳情請參閱「業務－競爭」。隨著競爭對手擴大服務產品或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在物業服務項目組合、增值服務多樣性、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。儘管我們目前在項目組合範圍和行業經驗方面保持物業服務的領先地位，但不能保證我們的競爭對手今後不會通過併購或其他方式在財務、技術、銷售、營銷和其他資源方面獲得競爭優勢，以及獲得更高的知名度和更大的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能將更多資源投入服務的開發、推廣、銷售及支持。除來自現有公司的競爭外，新興公司或會進入我們現有的或新的市場。我們無法保證我們將能夠繼續有效競爭或者維持或提升我們的市場地位，而未能達致前述目標可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

住戶、僱員或其他人員於我們的在管物業發生意外或受傷，我們或須承擔責任。

在業務過程中，我們的住戶、僱員或是其他人員（包括分包工人、商企物業的租戶和顧客）可能發生意外或受傷。例如，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提供維修及保養服務。電梯及消防設施等的維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此有發生工傷或事故的風險。我們無法保證日後不會發生可能導致住戶、業主、僱員或分包商財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。發生該等事件

風險因素

可能對小區的物業造成破壞或損毀、人身傷害或死亡及招致法律責任，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服務時疏忽或輕率引致的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或施行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。出現任何上述情況可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件造成對我們在管物業公共區域的破壞，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

我們在管物業的公共區域可能受到多種超出我們控制範圍的情況的破壞，包括但不限於自然災害及蓄意或無意行為。如果是地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（如火災）造成的破壞，則被破壞範圍可能較廣。我們有時可能須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業服務提供商，我們或會被認為有責任修復公共區域並協助任何調查工作。如果專項基金資金不足以覆蓋所有相關成本，則我們或須首先以自有資源補足差額，其後再向業主收回差額部分（特別是當損害並不歸因於物業開發商造成的建築缺陷時）。此外，如果在取得業主委員會的必要批准時面臨任何困難，我們可能必須動用自有資源來支付費用，並在以後收取這筆款項。然而，我們向他們收回有關費用時可能面臨困難。如果我們收費的努力失敗，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。由於我們打算繼續發展業務，故發生此類事件的概率或會隨著我們在管物業數目的增加而成比例加大。雖然我們的資產、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無受到任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件的重大影響，但我們仍繼續面臨有關風險，未能管控有關風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

系統中斷及安全風險（包括安全漏洞及身份盜竊）可能導致我們相關手機應用程序的客戶使用率降低，並使我們面臨訴訟風險，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。

我們可能面臨偶然性的系統中斷、延遲或其他技術問題，使得任何我們的相關手機應用程序及其服務不可訪問或難以訪問，並使我們無法快速作出響應或向客戶提供產品或服務，此情形可能降低有關應用程序的吸引力。如果我們無法持續對我們的系統及互聯網基礎設施進行高效升級並採取其他措施以提升我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延遲，該等中斷或延遲會對我們的經營業績產生不利影響。此外，我們

風險因素

使用任何手機應用程序的服務均面臨安全風險，包括安全漏洞及身份盜竊。我們必須能夠在提供有關服務時保證機密信息在公共網絡上的安全傳輸。任何對網絡安全的滲透行為或對個人信息的盜用或濫用行為，均可能導致我們的業務經營中斷，並使我們的成本增加、讓我們面臨訴訟或其他責任，而這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。

我們業務的快速發展、未來的併購或需額外資金，而我們可能無法按我們可接受的條款獲得額外資金，或者根本無法獲得，且我們可能無法償還因經營及投資需求而產生的未償還債務。

為了支持我們的業務快速發展以及未來併購活動，我們需獲得額外資金，來為我們的未來資本開支提供資金。我們無法保證我們將能夠按我們可接受的條款或及時獲得資金或者根本無法獲得。如果我們內部產生的資本資源不足以為我們的資本開支及發展計劃提供資金，我們可能須向第三方（包括銀行、合營夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦或會考慮通過發行新股籌集資金，而這會導致我們現有股東於本公司的權益發生攤薄。如果我們無法及時以合理成本及可接受的條款獲得融資，則我們可能被迫延遲我們的擴張計劃，或者削減或放棄該等計劃，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及我們的未來前景產生不利影響。

此外，我們無法向閣下保證我們的運營及投資能產生足夠的現金流以償還到期未償還債務。如果外部融資無法獲得足夠資金（無論是否以商業上合理的條款或根本無法獲得）用以還款，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，且我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法收回我們的遞延稅項資產。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣12.8百萬元、人民幣17.4百萬元、人民幣56.8百萬元及人民幣85.9百萬元。在應用我們的會計政策時，我們的管理層須就若干無法從其他來源實時獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及視作相關的其他因素作出。因此，實際結果可能有別於該等會計估計。

風險因素

根據我們的會計政策，當管理層認為將來很可能有應課稅利潤可動用並因此使用暫時差額或稅項虧損時，我們對有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產予以確認。有關暫時差額或稅項虧損的實際使用結果可能有所不同。如果我們的表現出現重大不利變動，部分或全部相關遞延稅項資產可能需被撇銷並計入損益表，而這可能對我們的財務狀況產生不利影響。此外，對遞延稅項資產的使用在很大程度上取決於我們管理層的判斷，即未來是否會獲得足夠的溢利或應課稅暫時差額。

我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的公允價值計量存在因使用不可觀察輸入數據而帶來的估值不確定性，而該等資產及負債的公允價值變動可能對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。我們的若干金融資產及金融負債以公允價值計量，並於估值技術中使用不可觀察輸入數據，該輸入數據可能會發生重大變化。特別是，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的公允價值的變動記錄在我們的合併損益表中，因此直接影響我們的經營業績。此外，我們指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資（即我們對戴德梁行（紐交所：CWK）上市股份的戰略投資）受到股票市場的固有風險及不確定性的影響。我們無法保證未來不會產生任何公允價值虧損。如果我們的金融資產或金融負債產生重大公允價值虧損，則可能會對我們的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

如果我們未能保護我們的知識產權，我們的業務及競爭地位可能受到負面影響。

我們已在中國註冊並正在註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視作我們的重要業務資產，且認為其對客戶忠誠度及我們的未來發展至關重要。我們的業務成就主要視乎我們持續使用自有品牌、貿易名稱及商標來提高品牌知名度並進一步發展自有品牌的能力而定。未經授權仿製我們的貿易名稱或商標的行為可能會折損我們的品牌價值、損害我們的市場聲譽並削弱我們的競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們的知識產權保護措施提供的保護可能有限，且監督未經授權使用專有資料的行為既困難又花費高昂。此外，中國規管知識產權的法律的可執行性、範圍及有效性存在不確定性並且仍在不斷演變，故可能讓我們面臨重大風險。如果我們未能識別未經授權使用我們知識產權的行為，或未能採取適當措施維護我們的知識產權，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

截至最後實際可行日期，我們已得到萬科集團和陽光城集團的許可，將其若干個商標用於我們的運營。詳情請參閱「業務－知識產權」。如果相關許可方不再授權我們使用該等商標，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。我們亦面臨第三方可能成功質疑許可方對於相關被許可商標的所有權或我們使用該等商標的權利，亦或第三方未經授權使用該等商標的風險。

第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到與我們的知識產權有關的指控、宣稱及負面新聞。請參閱「業務－知識產權－與我們的知識產權有關的宣稱及負面新聞」。我們無法向閣下保證日後不會發生類似事件。就該等事項向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論是否有理據，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力的分散。如果裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償，或向第三方尋求許可並一直以不利條款支付特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任。

我們投購若干保險，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險，以涵蓋我們在業務運營過程中所招致的潛在責任。詳情請參閱「業務－保險」。我們無法保證我們保險的投保範圍足以或可覆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。如果我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

負面報道(包括互聯網上關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及由我們提供或在我們所運營的手機應用程序上推廣銷售的產品及服務的負面信息)可能會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及在我們所運營的手機應用程序上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們管理的物業、該等手機應用程序所提供產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，我們無法保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，我們與獲我們提供服務的客戶發生糾紛，可能會招致有損我們聲譽的負面報道。此外，我們所運營的手機應用程序的業務合作夥伴(例如第三方服務供應商)亦可能因多種原因(例如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務合作夥伴的其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對其在我們所運營的手機應用程序有關產品或服務的供應造成不利影響，因而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論是否屬實)均可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

我們未必能夠及時發現及預防第三方的欺詐或其他不當行為。

我們面臨分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的制裁，且可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的信息系統及內部控制程序旨在監控我們的運營及整體合規事宜。然而，該等系統及程序未必能及時發現甚至完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必總能發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效，而我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會因此受到影響。

我們面臨與使用第三方線上支付平台有關的風險。

我們接受各種付款方式，包括但不限於通過微信支付及支付寶等第三方平台的線上支付。通過此類第三方平台進行的交易，涉及通過公共網絡傳輸保密資料(如信用卡號碼、個人資料及賬單地址)。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。如果該等第三方平台的安全性或誠信出現問題，則我們處理物業服務費的能力可能受到重大不利影響。如果通過該等平台支付的資金被挪用或未匯入我們的賬戶，例如，在涉及支付平台電匯的欺詐事件中，我們可能承擔難以或無法從不法分子或其他責任方收回的財務損失。我們亦可能被認為須就未能保障個人資料而承擔部分責任，並面臨客

風險因素

戶提出的責任索賠或監管機構的調查。此類法律訴訟或調查可能會分散我們管理層的注意力，損害我們的聲譽並損害我們的品牌價值。此外，中國政府亦可能頒佈新的法律及政策來監管第三方線上支付平台的使用，從而可能會增加我們的合規及運營成本。

我們出售投資性物業的收益本質上是非經常性的，投資性物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響。

我們的投資性物業主要包括將我們從控股股東處購買所擁有的該等停車場以轉售予最終購買者。於往績記錄期間，我們出售投資性物業的收益分別為人民幣156.3百萬元、人民幣130.7百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣8.7百萬元。出售投資性物業的收益減少主要是由於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務策略）。該等收益本質上是非經常性的，且無法保證我們將在未來繼續獲得同樣的收益。

於往績記錄期間，我們並未錄得任何投資性物業減值虧損。當物業的賬面值超過其可收回金額時，則可能會產生減值虧損。市場波動可能使我們面臨與投資性物業可能減值虧損有關的風險。我們無法向閣下保證我們在未來不會因投資性物業產生任何減值虧損。如果我們的投資性物業產生減值虧損或減值虧損增加，則可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

股份薪酬開支可能會對閣下的投資價值產生負面影響。

我們採用員工持股計劃（「員工持股計劃」）吸引並留住人才，增強我們的競爭力以實現長期發展。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－員工持股計劃」。因此，我們於2020年產生股份薪酬開支人民幣35.8百萬元。該等開支乃根據員工持股計劃授予日的股份薪酬的公允價值計量。截至最後實際可行日期，已授出與員工激勵平台中合夥權益相關的股份總數無歸屬條件。詳情請參閱「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」。如果我們將來採用類似的員工持股計劃，我們可能會再次產生該等費用，且如果該等費用數額巨大或隨時間推移而增加，可能會對我們的經營業績造成不利影響。

風險因素

發生自然災害、爆發大規模衛生疫情或突發事件可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務可能因自然災害(如暴風雪、地震、火災或水災)、爆發大規模衛生疫情或流行病(如COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS)或其他突發事件(如戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷)而受到重大不利影響。詳情請參閱「—我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響」。在中國或其他地方發生該等災難或爆發長期流行病或其他不利的公共衛生發展，可能會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，並可能嚴重擾亂我們的業務及運營。該等事件亦可能對我們的行業造成重大影響，並導致我們或我們的業務合作夥伴暫時關閉我們運營使用的設施，而這將嚴重擾亂我們的運營，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如果我們或業務合作夥伴的任何僱員疑似感染任何傳染性疾病，我們的運營可能會中斷，原因是我們或我們的業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員，或對我們運營使用的設施進行消毒。此外，如果自然災害、爆發衛生疫情或突發事件損害全球或中國整體經濟，則我們的收入及盈利能力可能大幅下降。如果我們的客戶因有關自然災害、衛生疫情或其他突發事件而受影響，我們的運營亦可能遭到嚴重中斷。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能影響我們的業務及前景。

於往績記錄期間，我們的大部分收入均來自中國市場。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景於很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展所規限。中國經濟在諸多方面不同於發達國家的經濟，包括(其中包括)政府參與水平、投資控制、經濟發展程度、增長率、外匯管制及資源配置。

儘管中國從計劃經濟轉向市場經濟歷時四十年左右，中國政府仍擁有中國絕大部分生產性資產。中國政府還通過資源配置、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及為特定行業或公司提供優惠待遇，對中國的經濟增長實施重大控制。近年來，中國政府已採取措施，強調在經濟改革中利用市場力量、降低國有生產性資產和在商界企業建立健全公司治理機制。我們未必能在所有情況下利用該等措施，且在部分情況下我們可能受不利影響。

風險因素

政府對貨幣兌換或跨境匯款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為外幣及將貨幣匯入或匯出中國實施管制。於往績記錄期間，我們的大部分收入均以人民幣計值。如果外匯或跨境匯款管制制度阻止我們獲取足量外幣以滿足貨幣需求，則我們未必能以外幣向股東支付股息。

中國政府日後亦可能就經常項目交易酌情收緊外幣限制。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，通過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如需將人民幣兌換成外幣並匯入或匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須經合適的政府部門批准。對資本項目項下外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資的方法）獲取外匯的能力。

我們依賴附屬公司、合營企業及聯營公司所支付的股息來滿足我們的現金需求，而我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制均可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們主要通過在中國註冊成立的附屬公司開展業務。我們亦對若干在中國註冊成立的合營企業及聯營公司進行投資。我們依賴該等附屬公司、合營企業及聯營公司所支付的股息（包括向我們的股東所支付的任何股息及其他現金分配所需資金）來滿足我們的現金需求，以償還我們可能產生的任何債務並支付我們的運營開支。於中國成立的主體支付股息受到限制。僅允許從根據中國會計準則及法規所確定的累積利潤中支付股息。根據中國法律法規，我們的各中國附屬公司、合營企業或聯營公司亦須每年將其稅後利潤的至少10%留作法定公積金，直至該等法定公積金總額達到其各自註冊資本的50%。我們的法定公積金不能作為貸款、墊款或現金股利分配。我們預計在可預見未來裡，我們的中國附屬公司、合營企業或聯營公司將須繼續將其各自稅後利潤的10%留作法定公積金。此外，如果我們的任何中國附屬公司、合營企業或聯營公司在未來自行承擔債務，管理債務文書可能會限制其向我們支付股息或進行其他分配的能力。對我們的中國附屬公司、合營企業或聯營公司向我們轉移資金的能力的任何限制，均可能對我們的增長、進行可能有利於我們業務的投資或收購、支付股息以及以其他方式資助及開展業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成不利影響。

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元、港元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利及財務的價值造成不利影響。難以預測市場力量以及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率的發展。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能會宣佈對匯率體系進行進一步變革，我們無法保證人民幣兌美元、港元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長產生負面影響。

中國經濟發展在過去不同時期伴隨著不同程度的高通脹率。為此，中國政府不時執行政策來控制通脹，如通過實施更緊的銀行借貸政策或更高的利率來限制信貸規模。中國政府可能採取類似舉措來應對未來通脹壓力。沒有中國政府緩解政策控制的劇烈通脹，可能會導致我們的成本上漲，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證我們將增加的任何成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施還可能會減緩經濟活動的發展速度，對我們服務的需求可能下降。

非中國居民H股股東或須繳納中國稅項。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民個人H股股東（「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，除非適用稅收協定或安排予以扣減。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民企業H股股東（「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，除非適用稅收協定或安排予以扣減。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》，任何直接持有本公司至少25%股份的香港註冊非居民企業，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取得的股息、紅利所得暫免徵收個人所得稅。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》，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。於2013年2月3日，國務院批准及發佈《國務院批轉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》。根據以上兩個文件，中國政府計劃取消對外籍個人從外商投資企業取得的股息所得免徵個人所得稅，財政部及國家稅務總局須負責制定及執行有關計劃的詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未頒佈相關實施規則或條例。

關於中國相關稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在不確定性，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[編纂]的非中國居民個人股東須按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[編纂]的非中國居民個人股東支付的股息及出售或以其他方式買賣[編纂]變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在不確定性。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、法規及規則以及對其的詮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[編纂]的[編纂]價值產生重大不利影響。我們的組織章程細則規定，如[編纂]股東因組織章程細則、中國《公司法》及適用法規而與我們、我們的董事、監事或高級管理層產生有關我們業務與經營的糾紛，該等糾紛應通過中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心以仲裁方式解決。中國仲裁機構作出的裁決根據《香港仲裁條例》在香港得到認可後可強制執行。香港仲裁裁決亦可於中國強制執行，但是須滿足若干中國法律規定。然而，我們並不確定於中國提出強制執行有利於H股股東的仲裁裁決的訴訟是否會成功。

風險因素

中國法律制度的不確定因素可能對我們產生不利影響，並可能限制閣下可獲取的法律保護。

中國法律制度一直在迅速發展，其不確定性可能會限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們在中國開展幾乎所有的業務經營，我們主要受到中國法律、規則及法規的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性相對較為有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需要執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。

中國政府在制定有關經濟事務及事宜的法律法規方面（例如企業組織與管治、外商投資、商務、稅收及貿易）已取得重大進展。然而，許多該等法律法規相對較新，且已公佈的判決數量有限。因此，其實施及解釋存在不確定性，未必與其他司法管轄區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在違反該等政策及規則一段時間後，才知悉已違反該等政策及規則。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟均可能會曠日持久，產生巨額成本，並導致資源及管理層注意力的分散。

可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非中國法庭取得的任何判決。

我們的大多數董事及高級管理層成員居住在中國，而且該等人士及本公司的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以向居於中國的相關人士送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非中國法庭取得的任何判決。中國並未與美國、英國、日本及其他多個國家訂立規定相互認可及強制執行法院判決的條約。因此，可能難以甚或無法在中國認可及執行任何該等司法管轄區法院作出的判決。

風險因素

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到我們無法控制因素的不利影響。

中國人民銀行的加息，或諸如於美國、歐盟及其他國家或地區出現的市場混亂，可能會增加我們的借款成本，或對我們獲得流動資金來源的能力產生不利影響，而我們可能依靠該等流動資金來源為我們的運營提供資金及履行我們的到期義務。我們擬繼續進行投資以支持我們的業務增長，並可能需要額外的資金以應對業務挑戰。任何未能以合理成本獲得流動性來源為我們的運營提供資金或履行我們的義務的情況均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與[編纂]及[編纂]有關的風險

閣下的投資將被立即及大幅攤薄，並可能在未來進一步被攤薄。

由於H股的[編纂]高於緊接[編纂]前H股的每股有形賬面淨值，我們[編纂]H股[編纂]的股權將被立即攤薄。此外，如果我們將來[編纂]額外的股份，我們[編纂]H股[編纂]的持股比例可能被進一步攤薄。

我們的股份目前尚不存在[編纂]，其[編纂]及[編纂]價可能出現波動。

於[編纂]完成前，H股並無[編纂]。我們無法保證於[編纂]完成後，H股會形成或維持活躍的[編纂]市場。[編纂]是本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協商的結果，可能並不代表H股於[編纂]完成後的[編纂]價格。於[編纂]完成後，H股的[編纂]價可能隨時跌破[編纂]。

H股的[編纂]價格及[編纂]可能會波動，可能導致閣下遭受重大損失。

H股的[編纂]價格及[編纂]可能會波動並且可能會受到我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國和世界其他地方的證券市場的總體市場狀況）而出現大幅波動。尤其是，主要在中國運營業務且其證券已在香港上市的其他公司的業績和市價波動，可能會影響H股的價格和[編纂]量的波動。許多總部位於中國的公司已在香港上市其證券，

風險因素

其中一些公司經歷了大幅波動，包括[編纂]後價格大幅下跌。該等公司的證券在發售時或發售後的[編纂]表現可能會影響投資者對在香港上市的中國公司的整體情緒，從而可能影響H股[編纂]表現。無論我們的實際經營業績如何，該等廣泛的市場和行業因素可能會對H股的[編纂]產生重大影響。

日後在[編纂]大量出售或預期大量出售我們的股份可能對H股現行[編纂]和我們日後籌集額外資金的能力有重大不利影響。

H股或與股份相關的其他證券日後在[編纂]大量[編纂]可能導致H股[編纂]下跌。[編纂]新H股或與H股相關的其他證券，或預期發生上述[編纂]或[編纂]事宜，亦可能導致股份市價下跌。[編纂]日後大量[編纂]或預期大量[編纂]會對[編纂]和我們將來按有利價格適時籌集資金的能力造成重大不利影響。股東的持股比例可能因就任何目的[編纂]更多證券而被[編纂]。

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益可能與其他股東的利益不一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將擁有並將繼續擁有對其於本公司已發行股本中權益的重大影響。控股股東的權益可能不同於其他股東的權益。我們的控股股東通過其附屬公司、合營企業及聯營公司亦於可被視作具有與本集團業務（即物流倉儲配套管理服務、商業運營服務及商企物業服務）性質相似的業務中擁有權益。詳情請參閱「與控股股東的關係」。控股股東將對提呈股東批准的任何公司事務或其他事項（包括合併、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動）的結果擁有重大影響力。該等所有權的集中可能會妨礙、延遲或阻止本可令其他股東受益的本公司控制權變更。如果控股股東的權益與其他股東的權益發生衝突，其他股東可能被剝奪促進或保障其權益的機會。

風險因素

我們未來可能不會就H股宣派股息。

於往績記錄期間，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元、人民幣3,537.0百萬元及零。[編纂]後，實際分配予股東的股息金額將取決於我們的收益及財務狀況、經營要求、資金要求及董事認為相關及受股東批准的其他情況。詳情請參閱「財務資料－股息政策」。我們無法保證未來任何年度將會宣派或分配任何金額的股息。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。

我們無法保證本文件所載自各個獨立第三方來源（包括行業專家報告）所獲取的若干資料、預計和其他統計數據的準確性或完整性。

本文件（尤其是「業務」及「行業概覽」章節）載有有關社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的資料及統計數據。該等資料及統計數據來自我們委託編製的第三方報告及公開可得來源。我們認為，該等資料來源屬恰當的資料來源，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。然而，我們無法保證該等來源資料的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方均未獨立核實官方政府來源的資料及統計數據，亦不對其準確性作出聲明。該等資料的收集方法可能存在缺陷或無效，或公開資料與市場慣例之間可能存在出入，這可能導致本文件納入的統計資料不準確或與為其他經濟體編製的統計資料不具可比性。因此，閣下不應過分依賴該等資料。此外，我們無法向閣下保證，該等資料與其他地方提供的類似統計數據按相同基準陳述或編製或具有相同的準確性。閣下應詳加考慮對該等資料或統計數據的重視性。

閣下應仔細閱讀整本文件，不應依賴新聞報道或其他媒體有關我們、[編纂]和[編纂]的任何資料。

我們強烈提醒閣下不要依賴新聞報道或其他媒體有關我們、[編纂]和[編纂]的任何資料。在本文件發佈之前或之後，已有或可能有新聞和媒體對我們、[編纂]和[編纂]進行了報道。該等新聞和媒體報道可能會提述某些未載於本文件中或不準確的資料。我們尚未授權發佈載於未經授權之新聞和媒體報道中的任何相關資料。因此，我

風險因素

們概不就媒體所傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性負責。如果媒體中的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們明確表示概不負責。因此，有意[編纂]在決定是否購買[編纂]時應僅依賴本文件所載之資料，而不應依賴新聞報道或其他媒體報道中的任何資料。

本文件所載前瞻性陳述受風險及不確定因素所影響。

本文件所載有關我們的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及其目前可獲得的資料而作出。於使用本文件時，「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「可」、「將」、「繼續」等類似措詞，因其與本公司或管理層相關，其旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、業務營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設（包括本文件所述其他風險因素）的影響。受《上市規則》的持續披露義務或香港聯交所的其他規定所規限，我們無意因新資料、未來事件或其他方面而公開更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。[編纂]不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

由於[編纂]的[編纂]之間存在數日的時間差，[編纂]於開始[編纂]時的價格可能會低於[編纂]。

H股的[編纂]將於[編纂]（預計為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]）釐定。然而，[編纂]直至[編纂]（預計為[編纂]）方會開始於[編纂]。因此，[編纂]可能無法在[編纂]與[編纂]之間的期間出售或以其他方式[編纂]H股。由於在[編纂]與[編纂]之間可能出現不利[編纂]狀況或其他不利發展，H股的[編纂]在[編纂]開始前可能會下跌，進而令我們的股東面臨風險。