

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。閣下應依據自身的特定情況就潛在投資尋求相關顧問的專業意見。

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；及(ii)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

我們對西安經開區管委會及經發控股集團有所依賴，而我們的未來增長可能受到西安經開區管委會及經發控股集團的前景影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自向西安經開區管委會及經發控股集團提供服務。於2021年、2022年及2023年，我們向西安經開區管委會提供服務產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團提供服務產生的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。我們無法保證我們未來能夠自向西安經開區管委會及經發控股集團提供的服務中持續產生類似金額或比例的收入。

尤其是，於往績記錄期間，我們大部分的城市服務收益來自向西安經開區管委會提供的服務。於2021年、2022年及2023年，向西安經開區管委會提供城市服務的收入分別為人民幣193.9百萬元、人民幣217.7百萬元及人民幣224.1百萬元，分別佔我們城市服務總收益的56.7%、53.1%及42.7%。

風險因素

此外，於往績記錄期間，我們的收益中有很大部分來自經發控股集團開發物業的物業管理服務。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團開發的物業提供住宅及商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣185.9百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣208.3百萬元，分別佔同期住宅及商業物業管理服務所產生總收益的74.1%、67.8%及62.4%。截至2023年12月31日，我們30項建築面積佔地5.5百萬平方米的在管物業由經發控股集團開發，佔我們在管總建築面積的38.1%。我們無法保證我們未來能夠自向經發控股集團開發的物業提供的服務中持續產生類似金額或比例的收入。

由於我們無法控制經發控股集團及西安經開區管委會的業務戰略或決策，或可能影響其各自業務運營的宏觀經濟或其他因素，經發控股集團或西安經開區管委會業務出現任何不利發展，尤其是經發控股集團開發新項目及／或交付項目的能力，可能會影響我們與西安經開區管委會及經發控股集團重續現有協議或保留彼等作為我們客戶的能力。經發控股集團或西安經開區管委會面臨任何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。

我們無法向閣下保證，我們能夠按有利條款簽訂新的或續訂現有城市服務協議、住宅物業管理服務協議或商業物業管理服務協議，或根本不能簽訂或續訂該等協議。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自城市服務。於2021年、2022年及2023年，來自城市服務的收入分別為人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔我們同期總收入的57.6%、58.0%及60.9%。然而，概不保證我們能獲得新的城市服務協議（不論通過公開投標或直接委聘），亦不保證在與現有城市服務客戶訂立的生效中城市服務協議到期後，我們能夠按有利條款挽留該等客戶，或根本無法挽留該等客戶。未能獲得新的及續訂現有城市服務協議可能會對我們的業務運營及財務狀況造成不利影響。

此外，於往績記錄期間，我們一般通過參與投標而獲得新的住宅及商業物業管理服務協議。選擇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的服務質量、定價水平及運營歷史。我們不能向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新的住宅及商業物業管理服務協議，或根本無法取得上述協議。我們無法控制的多種因素或會妨礙我們的工作，有關因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況變化、不斷轉變的政府法規，以及物業管理行業的供求情況。

風險因素

概不保證我們日後將能維持中標率。我們客戶的業務或財務狀況的任何不利發展或彼等各自開發及維持物業的能力可能對我們獲取新物業管理服務的能力造成重大不利影響。我們的物業管理服務協議亦會屆滿及可能無法成功續訂。因此，我們不能向閣下保證將能在其他來源獲得新的住宅或商業物業管理服務協議，以便及時或按有利條款彌補差額，或根本無法彌補差額，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。

此外，業主委員會會與物業管理服務提供商於早期訂立的住宅管理服務協議屆滿後訂立新的住宅物業管理服務協議。更多資料請參閱本文件「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務協議的主要條款」。概不保證業主委員會會與我們而非我們的競爭對手訂立新的住宅物業管理服務協議，而即使我們成功與彼等訂立有關協議，概無法保證有關協議將於到期時續約。因此，我們可能因業主委員會的安排而承擔對現有項目終止提供服務的風險。我們的客戶基於質素及成本等因素而選擇我們，而我們無法向閣下保證我們總能夠按有利條款平衡雙方利益。

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。

我們的業務開發及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。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的供需變動；
- 自然災害、流行病及疫情（包括COVID-19疫情）；

風險因素

- 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城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的物業的客戶需求的能力；
- 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管理、監督、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。

我們相當部分的業務集中在西安，如果該地區的商业環境出現不利發展，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西安。於2021年、2022年及2023年，我們來自西安的收益分別為人民幣589.6百萬元、人民幣693.8百萬元及人民幣839.4百萬元，分別佔我們總收益的99.3%、98.2%及97.4%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們就向92個、107個及136個位於西安的項目提供物業管理服務產生收益，在管總建築面積分別為10.6百萬平方米、12.5百萬平方米及14.0百萬平方米。由於這種集中情況，如果出現影響西安的任何自然災難、流行病或疫情，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

風險因素

我們未必能夠維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績未必預示我們的未來前景及經營業績。

我們無法向閣下保證我們能夠於將來保持收益及利潤增長。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，且我們無法增加收益，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

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

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。由於我們的勞工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少勞工及分包成本對我們維持並改善利潤率及其他經營成本至關重要。於2021年、2022年及2023年，我們的人工成本分別佔總銷售成本的73.9%、71.8%及60.9%。我們將若干勞動密集型服務（例如清潔服務及秩序維護服務）委託予分包商。於2021年、2022年及2023年，我們的分包成本分別佔總銷售成本的3.3%、6.3%及14.9%。

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。

風險因素

- *延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化*。我們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、流程標準化及運營自動化措施以降低人工成本之間存在時間偏差。我們執行該等措施前，減輕人工成本上升所造成影響的能力有限。

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。

我們面臨與分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託分包商提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務等若干物業管理服務。於2021年、2022年及2023年，我們的分包成本分別為人民幣16.7百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣111.3百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的3.3%、6.3%及14.9%。我們根據分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇分包商。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經營程序相悖。我們亦可能無法如監督自身僱員般對彼等的表現進行直接有效監督。因此，我們面臨有關就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。我們亦可能會產生額外成本以監督或替換未按我們預期行事的分包商或減輕或賠償有關分包商造成的損害。

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約。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。

風險因素

我們主要按包幹制產生收益。倘我們未能估計或控制提供服務的成本，我們可能會出現虧損或利潤率下降。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收費模式從城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務中產生絕大部分收益。我們按包幹制以每月、每季度、每半年或每年預定的包幹價收取城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費，即我們提供服務的「全包」費用。該等服務費未必會隨著我們產生的實際成本金額而改變。我們確認為收益的金額是我們向客戶收取的全部城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理費金額，而我們確認為銷售成本的金額是我們就提供該等服務而產生的實際成本。於2021年、2022年及2023年，我們分別有30個、39個及40個項目出現虧損。該等項目的虧損總額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣19.6百萬元。更多資料請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。我們不能保證其後將能扭轉所有有關項目的表現。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－城市服務－城市服務費」、「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務費」及「財務資料－重大會計政策資料、判斷及估計－收益確認」。

如果我們在磋商及訂立我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且由於我們將無權向我們的客戶收取任何額外費用以彌補包幹制收費模式下的差額，我們的收費可能不足以維持我們的利潤率。我們亦無法保證我們將能夠在提供城市服務、住宅物業管理服務及商業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。

如果我們無法提高城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費率，且於扣除服務成本後仍面臨營運資金短缺，我們可能需削減成本以縮小短缺。然而，我們未必能夠成功通過成本節約措施（例如旨在降低人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城市服務、住宅物業管理服務及商業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服務費的意願。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

由於我們增加向獨立第三方所開發物業提供公共及商業物業管理服務的比例，而於往績記錄期間，我們就獨立第三方所開發物業收取的平均物業管理服務費低於就經發控股集團所開發物業收取的平均物業管理服務費，因此，我們的盈利能力日後可能會受到負面影響。

於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的物業（主要包括公共物業的政府大樓及商業物業的辦公樓）收取的平均公共及商業物業管理服務費一直高於就獨立第三方開發的物業（主要包括公共物業的教育機構以及商業物業的產業園及廠房）收取的該等費用。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。概不保證我們能夠持續為該等由經發控股集團開發的公共及商業物業提供服務。此外，概不保證日後我們能夠以較高收費水平維持或增加為獨立第三方開發的公共及商業物業提供服務。

隨著我們通過（其中包括）擴展與獨立第三方的現有業務關係或建立新的業務關係，擴大我們的業務運營並進一步壯大及多元化我們的客戶群，我們可能會減少對經發控股集團開發的物業提供的公共及商業物業管理服務所產生收益的依賴。這可能導致向獨立第三方所開發物業提供的公共及商業物業管理服務佔我們公共及商業物業管理服務總額的比例有所增加。倘我們無法維持或提升有關獨立第三方所開發物業的物業組合，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法拓展客戶群，且我們無法保證我們的所有合約建築面積將及時或最終根據我們訂立的相關協議交付。

我們可能無法拓展客戶群。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠及時或按有利條款從其他來源獲得服務協議以補足我們現有服務協議的潛在缺口，甚至可能根本無法補足，這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。

此外，由於我們無法控制的原因（包括項目終止及對手方破產等），我們無法保證我們的所有合約建築面積將及時或最終根據我們與潛在客戶（包括物業開發商）訂立的相關協議交付。

風險因素

我們未必能向物業開發商、業主、公共部門的客戶、住戶及／或租戶收取物業管理服務費，這可能產生貿易及其他應收款項減值虧損。

我們向物業開發商、業主、公共部門的客戶、住戶及／或租戶收取物業管理服務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2023年12月31日，我們的未償還貿易及其他應收款項為人民幣262.3百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為57天、83天及86天。於2021年、2022年及2023年，我們的物業管理費收款率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為74.5%、69.6%及79.9%。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－貿易及其他應收款項」。我們無法向閣下保證我們的客戶將保持現時的財務狀況。倘我們客戶的財務狀況惡化，我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或使我們準確預測未來的收款率。於往績記錄期間，安置房項目的若干業主不願或拒絕根據相關物業管理服務協議支付物業管理費。彼等拒絕付款已影響該等安置房項目相關收入的確認，對我們的經營業績產生不利影響。更多詳情請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。我們無法向閣下保證日後不會發生該等情況，而該等情況的發生可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的呆賬及其他應收款項撥備分別為人民幣6.7百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣15.8百萬元。倘實際可收回情況低於預期，或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。

倘客戶無法及時獲得內部批准，則可能無法及時向我們結算貿易應收款項。

我們的部分客戶（特別是公共部門的客戶）在與我們結清未償還貿易應收款項之前須通過內部審批程序。該等內部審批程序的時間長短視乎相關客戶的內部要求而定，而該等要求並非我們所能控制。於往績記錄期間，我們的部分客戶因各種因素而延長付款週期，例如投入資源以防止COVID-19爆發，以及延遲或收緊內部審批流程。付款週期延長導致貿易應收款項周轉天數增加。我們無法向閣下保證該等情況不會繼續發生。倘我們的客戶繼續延長付款週期，我們的財務狀況及現金流量可能會受到不利影響。

風險因素

我們的現金流量可能因向客戶收取服務費與向分包商及供應商付款之間可能出現時間差而轉差。

於往績記錄期間，我們一般向客戶授出自發票日期起計為期30日內的信貸期。我們按包乾制以每月、每季度、每半年或每年預定價收取城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費，即我們提供服務的「全包」費用。我們收取的服務費未必與我們支付的實際成本金額相對應。因此，向客戶收取服務費與向分包商及供應商付款之間通常存在時間差，導致可能出現現金流量錯配。

概無保證我們的客戶將按時足額付清發票款項。客戶延遲或拖欠付款可能會對我們的營運資金管理造成困難及／或對我們的流動資金造成不利影響。因此，倘我們的客戶未能及時付款或拖欠付款，或倘我們向客戶收取款項與我們應付分包商及供應商款項之間存在時間差，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於2022年錄得經營活動產生負現金流量淨額，因此可能面臨流動資金風險。

於2022年，我們經營活動產生的負現金流量淨額為人民幣24.8百萬元。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，概無保證我們的經營活動不會出現負淨現金流量，這將使我們面臨流動資金風險。我們未來的流動資金以及為我們的運營及業務擴展進行必要的額外資本投資的能力將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金並獲得外部融資的能力。倘我們的經營活動淨現金流量繼續為負，我們用於業務運營的營運資金可能會受到限制。倘我們不能產生足夠的正經營現金流或獲得額外融資來滿足我們的營運資金需求，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。

於往績記錄期間，我們的整體毛利率有所下降。

我們的整體毛利率受城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的綜合影響。任何業務線的毛利率變動均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。概無保證我們能夠有效控制人工成本並扭轉我們的毛利率下降的趨勢，亦無法保證我們日後將能夠維持我們的毛利率。

風險因素

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，其可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣9.8百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣12.4百萬元。我們運用歷史經營業績、未來收入預測及稅務規劃策略等重大判斷及估計，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可用未動用稅項抵免抵扣的應課稅利潤時方會確認。然而，鑒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，概無保證我們能對未來收入作出準確預測，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造成不利影響。

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，以滿足住宅及非住宅物業客戶不斷變化的需求。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（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）下的業務範圍。例如，我們計劃利用我們在垃圾收集及物業管理方面的豐富經驗，提供具有較高准入門檻的專業服務，如醫院及學校管理服務。更多資料請參閱「業務－業務戰略」。

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及經驗有限，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取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們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，並需要訂立盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、分包商及其他供應商之間的關係亦可能不如我們在城市服務及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城市服務及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。

風險因素

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。更多資料請參閱「監管概覽」。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。諸多不受我們控制的因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，該等因素包括整體經濟狀況變動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。

我們易受中國物業管理及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住宅物業管理費及前期住宅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。中國政府日後亦可能頒佈有關住宅物業管理費的新法律及法規。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務收費」。

我們的住宅物業管理服務費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上述由國家發改委發佈的《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。截至2023年12月31日，全部27個在管住宅項目（總建築面積為6.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的66.1%）均受相關地方法規的價格管控。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的人工及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。由於以包幹制方式管理所有住宅物業，我們可能會面臨利潤率下跌。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。

風險因素

此外，我們從住宅物業管理服務產生相當一部分收益，於往績記錄期間，我們住宅物業管理服務於2021年、2022年及2023年產生的收益分別為人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元及人民幣184.2百萬元，分別佔我們2021年、2022年及2023年總收益的26.8%、25.0%及21.3%。故我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理住宅社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將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。尤其是，中國政府持續推出各種限制性措施以遏止房地產市場的投機活動。通過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產開發的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅收及外商投資，中國政府對中國房地產行業的發展施加相當大的直接及間接影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向購房者發放貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們向其提供服務的物業的交付進度及出租率。

例如，於2020年，住房和城鄉建設部與中國人民銀行建議頒佈房地產企業「三條紅線」規定，旨在加快房地產企業去槓桿進程，從而促進中國房地產行業的健康發展。「三條紅線」規定是指(i)房地產企業剔除預付款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)房地產企業的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金短期計息貸款比率其不得低於1.0倍。尤其是，倘一家房地產企業同時遵守上述三項限制(亦被稱為「綠檔」房地產企業)，其有息負債的年增長率上限為15%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制中的一項限制(亦被稱為「黃檔」房地產企業)，其有息負債的年增長率上限為10%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制中的兩項限制(亦稱為「橙檔」房地產企業)，其有息負債年增長率上限為5%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制(亦被稱為「紅檔」房地產企業)，其將不會被允許增加其有息負債。

中國政府亦將基於宏觀經濟考慮因素不時頒佈與中國房地產行業有關的新法律及法規。因此，整體物業需求可能減少，導致物業管理服務及商業服務的整體增長放緩，從而可能對我們的增長潛力及業務擴張造成影響。

風險因素

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、疫情、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、疫情、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，以及我們業務運營遭受中斷或破壞。

此外，這種不利的流行病或疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，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他控制傳染病爆發的措施，該等措施可能導致整體宏觀經濟增長放緩。例如，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。有關限制措施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。

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－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。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，因此彼等可能在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞工資源方面比我們處於更有利的地位。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。

我們計劃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。更多詳情請參閱「行業概覽－中國及陝西省物業管理服務市場的競爭格局」。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、利益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；
及
- 分散資源及管理層的注意力。

[編纂]籌集的所得款項淨額的[編纂]%(或約[編纂]百萬港元)將用於選擇性地戰略收購其他物業管理公司。截至本文件日期，我們尚未就[編纂]所得款項淨額的用途覓得或承諾進行任何目標收購。更多詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。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]所得款項。

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件如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事件，其對我們的業務運營可能造成重大不利影響。僱員或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《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消費者權益保護法》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社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。發生該等事項可能導致社區財產損毀、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件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。

我們或無法履行有關合約負債的責任，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及其他服務費。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得合約負債人民幣24.3百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣39.0百萬元。請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－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。

風險因素

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，本集團若干成員公司於往績記錄期間作為中國西部大開發計劃項下的合資格實體享受15.0%的優惠所得稅稅率。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益表項目的說明－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2021年、2022年及2023年，我們獲得的政府補助分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.7百萬元。更多資料請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－其他收入」。

授予我們獲得的補助或補貼的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或補貼。

我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長提供資金，其可能需要額外融資。

我們可能需要額外現金資源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。如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，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金， 閣下於本公司的股本權益可能會遭攤薄。另外，如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營運構成負擔。如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遭受重大不利影響。

風險因素

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以互聯網帖子及其他媒體來源的形式不時出現，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，這或會對我們銷售彼等的產品或服務造成不利影響，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。

終止及不重續現有協議可能會損害我們的聲譽。

終止及不重續物業管理服務協議均可能會損害我們的聲譽，且我們的品牌價值可能會受到重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新的物業管理服務協議至關重要。未能培育我們的品牌價值可能會削弱我們在行業內的競爭力，並對我們的增長前景及經營業績產生不利影響。

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴無關緊要或屬無理取鬧性質，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。我們的客戶包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶，而我們的業務是向彼等提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。該等客戶對我們的服務及如何管理物業可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同客戶群體的不同期望之間取得平衡。

概無保證所有客戶的期待及需求均可及時及有效地得到滿足。此外，我們無法保證，我們在管物業的若干個人客戶及／或客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，有關客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無關緊要或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面報道，不論其是否真實，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。

風險因素

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營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，即使有關投訴無關緊要或屬無理取鬧性質。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施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。對於住宅物業，雖然中國有關法律法規規定，住宅物業均須設立專項基金來支付公共區域的維修保養費用，但我們無法保證該等專項基金將足以覆蓋必要成本。對於非住宅物業，我們可能須對造成的損害負責。倘因地震、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，倘若損害由第三方造成，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。

作為綜合城市服務及物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復物業的公共區域以及公共設施及基礎設施並協助開展任何調查工作。對於我們所管理住宅物業，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，我們將須向業主或住戶收取差額。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。對於我們所管理非住宅物業，我們可能需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及我們所管理市政設施的規模擴大而上升。

我們面臨與我們信息技術系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們採用信息技術系統管理我們的主要經營職能。例如，我們依靠我們的微信小程序經發甄選提供基礎物業管理服務及增值服務，其中涉及收集及管理客戶的查詢、要求及反饋，回應客戶的要求並組織及跟蹤我們的回應。更多詳情請參閱「業務一數

風險因素

據安全及隱私」。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的信息技術系統（包括經發甄選）或任何其他客戶服務系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以獲取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到影響，我們處理通過服務平台提供基礎物業管理服務及增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

風險因素

我們可能因我們的線上服務平台所提供及推廣的餐飲服務產生的糾紛而須承擔食品安全責任。

我們主要通過準備膳食(i)為政府機構和公共機關；(ii)通過我們經營的食堂向公眾；及(iii)為業主及物業開發商的員工或租戶，提供餐飲服務。因此，根據《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消費者權益保護法》及其他相關中國法律法規，我們可能因提供食品而須承擔食品安全責任。例如，我們提供食品的客戶或消費者、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)由我們或通過我們的餐飲服務提供的食品質量不符合規定的產品質量；或(ii)相關食品有缺陷或發生變質，並可能對他人造成傷害。

我們目前並無投購任何食品安全責任險。任何食品安全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。重大食品安全問題或監管審查力度增強均可能會導致食品安全責任申索增加。此外，該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及餐飲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。

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

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的安全措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他我們無法控制的因素而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感數據以獲得我們的數據或客戶的數據。由於用作破壞或未經授權進入系統的技術經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們可能無法預知該等技術或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反安全規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致客戶保密資料被竊取及用作非法用途。違反安全規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面宣傳相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「網絡安全法」)，網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，

風險因素

網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人信息而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人信息，並且有責任刪除非法收集的信息及修訂不正確信息。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網信息服務時收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律及法規不斷演變。有關(i)數據收集、使用及傳輸；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若安全措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施的設計缺陷遭暴露及利用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

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，吳鎖正先生、孫琦先生、王剛先生及李修遠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較高的行業地位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。更多資料請參閱「董事、監事及高級管理層」。

風險因素

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地位產生負面影響。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，是我們日常營運的關鍵，對我們未來的發展至關重要。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。進一步資料請參閱「業務－知識產權」及「附錄五－法定及一般資料－2.本集團的知識產權」。未經授權複製或侵犯我們的商品名稱或商標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商品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。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供完全保障。對未經授權使用專有數據行為的監管可能存在困難且費用高昂。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。

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、牌照及證書等形式的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／或證書包括營業執照、食品經營許可證及保安服務許可證。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，或無法取得或重續所需政府批文。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。

風險因素

我們可能未經規定的招投標程序而獲得住宅物業管理服務協議、公共物業管理服務協議和城市環衛服務協議，而該等協議在法律程序中可能被相關司法機關判定為無效。

據中國法律顧問所告知，根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標選聘合資格物業管理服務提供商，以及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。此外，根據《中華人民共和國政府採購法》及其他適用中國法規，如果政府機構和公共機關擁有的非住宅物業的管理超過一定的金額限額，其必須通過招投標方式為該等物業選擇物業管理公司；如果政府機構或公共機關未按照規定選聘物業管理公司，相關服務協議可能被相關司法機關判定為無效。於往績記錄期間，我們曾在若干情況下未經所規定的招投標程序而獲聘提供住宅物業管理服務、公共物業管理服務及城市環衛服務。上述未經招投標程序而簽訂的協議可能會被相關司法機關判定為無效。倘發生該情況，我們可能會損失來自該等住宅物業管理服務協議的部分收益。

此外，就住宅項目而言，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住宅物業管理服務提供商。在這種情況下，倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供住宅物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到負面影響。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

我們的租賃協議均未在相關政府機構辦理登記，這可能使我們面臨潛在罰款。

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，我們將我們擁有的一項物業出租予第三方租戶以獲取租金收入。截至最後實際可行日期，我們向業主租賃20項物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及食堂，且我們未能就我們作為業主及租戶訂立的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

風險因素

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，亦不能保證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。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。據中指院所告知，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足額繳納若干社會保險及住房公積金。據中國法律顧問所告知，(i)根據《住房公積金管理條例》，(a)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(b)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；及(ii)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。於2021年、2022年及2023年，我們因社會保險及住房公積金繳款不足，於綜合全面收益表中就我們的潛在負債分別作出人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零的撥備。更多資料請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

風險因素

我們可能會因為提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於2020年，作為經發集團融資安排的一部分，我們亦獲得本金總額人民幣30.0百萬元的銀行貸款，並以相同利率向經發集團轉貸該筆貸款。於往績記錄期間，我們因該筆銀行貸款而錄得利息收入及財務成本，惟並無自該項安排賺取任何利潤。我們以從經發集團收到的相應金額償還有關銀行貸款及相關利息。截至2023年12月31日，銀行貸款及我們與經發集團的轉貸交易已全部結清。更多詳情請參閱「財務資料－債務－借款－銀行貸款」。

據中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。

我們可能因向經發集團提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。任何該等處罰或不利的司法裁決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城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶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，倘客戶認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，客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，當中包括我們的分包商、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。任何該等糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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。

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。

我們須遵守廣泛的環境保護、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，預期我們有時或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，我們的僱員進行公共區域設施維修保養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、分包商或其他第三方作出的欺詐、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。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。

我們可能會被視為至少對任何該等人士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其他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、分包商或有關其他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[編纂]有關的風險

[編纂]H股買家將面臨即時攤薄，而若我們日後發行額外股份，則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股買家將面臨即時攤薄。

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低於發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，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](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

風險因素

申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股於[編纂]後將會形成交易活躍的市場或（倘確實形成）其將會持續，或H股市價將不會於[編纂]後下跌。

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股的價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；
- 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；
- 股票市價和交易量的波動；
- 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；
- 全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

風險因素

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年中前後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。該等發展事項包括全球經濟普遍低迷、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、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。

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[編纂]股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；[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[編纂]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上市或買賣，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，並獲得或完成有關監管機構（包括中國證監會）的批准或備案。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須經過類別股東投票。經轉換股份的日後出售或被視為出售可能會對H股的交易價產生不利影響。

風險因素

本文件所載的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自公開政府官方來源，無法保證其可靠性。

本文件所載有關中國、中國經濟和與我們有關的行業的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自不同政府官方刊物、中指院以及公開資料來源。就本文件披露而言，我們已合理審慎地轉載或摘錄政府官方刊物。然而，我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實政府官方來源的資料，因此，我們對該等事實、預測及統計數據的準確性不發表任何聲明，而該等事實、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。由於收集方法可能存在缺陷或無效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差異，本文件所載統計數據可能不準確或無法與其他經濟體的統計數據進行比較。此外，概不保證該等資料是按與其他司法權區所用的相同基準或相同程度準確性（視情況而定）陳述或編製。

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。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分派。請參閱本文件「財務資料－股息政策」。

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[編纂]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，控股股東憑借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]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。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，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。