

## 風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本文件中的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。任何該等風險及不明朗因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們股份的買賣價可能會因任何該等風險而下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

我們的營運涉及若干風險，當中大部分風險非我們所能控制。該等風險可分為以下各類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知悉或我們現時認為不重要的其他風險及不明朗因素，或會演變成重大風險因素，從而損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 與我們的業務及行業有關的風險

倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低

往績記錄期，我們物業管理業務線的收益主要來自按包幹制收費的物業管理服務。根據包幹制，我們產生的物業管理成本並無因實際金額而變動，我們就服務獲支付固定管理費。我們將向業主或物業發展商收取的物業管理費金額全數確認為收益，並將就履行服務而產生的成本確認為銷售成本。我們按預先釐定的每建築面積物業管理價格每月收取物業管理費，為涵蓋所提供的全部物業管理服務的「全包」費用。詳情請見本文件「業務—物業管理業務線—物業管理業務線的收益模式—按包幹制收取的物業管理費」一節。

往績記錄期，我們遭遇各項成本上漲，其中包括原材料成本、水電費成本，尤以勞工成本及分包成本更甚。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，員工成本、派遣成本及分包成本總額分別佔我們有關年度銷售及服務成本總額的89.8%、88.7%、87.9%及83.9%。我們面臨多方面員工成本、派遣成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- 平均工資增加。近年，我們主要營運市區的平均工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。有關平均工資的進一步資料，請參閱「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業的趨勢—日漸重視服務質素及成本控制」一節；及

## 風險因素

- **員工數目增加。**由於我們正擴展業務，銷售及營銷以及行政員工數目將持續增加。

倘我們收取的物業管理費金額不足以彌補包幹制合約項下自提供管理服務產生的全部成本，我們無權向物業發展商或業主收取有關不足額。包幹制合約截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月產生的收益分別為人民幣13.0百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元，其中所收取的物業管理費並不足以涵蓋我們所涉的成本，而有關合約所產生的收益分別佔截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月總收益的6.6%、2.3%、0.3%及0.8%。實際上，儘管我們試圖與物業發展商、業主協會或相關對手方磋商調高物業管理費，以彌補不足額，我們獲中國法律顧問告知，為調高管理費，我們須履行若干行政程序，包括舉辦業主大會。倘相當於(i)單位總數50%以上；及(ii)該社區總專有建築面積50%以上的業主批准動議，方可在適用政府指導價的規限下調高費用。然而，據我們的經驗，業主一般不願意增加物業管理費。倘我們無法調高物業管理費，而扣除物業管理成本後出現營運資金不足，我們將尋求減省成本，以減低未來物業管理費的不足額，而這可能會對物業管理服務的質素造成負面影響，繼而進一步降低業主按時繳費的意欲。此外，我們大部分物業管理合約的年期較長，而地方政府對我們的物業管理費施以限制，限制了我們因應經營成本上升而上調定價的靈活性。倘我們未能與物業發展商或業主協會磋商增加物業管理費以彌補不足額，我們或會蒙受損失，從而可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能夠成功向業主及物業發展商收取費用，如此可能會產生應收款項減值虧損**

我們在空置率較高或住戶習慣在物業管理費到期後一年方支付費用的若干物業遭到收取物業管理費的困難。即使我們透過多種收款措施向有關對手方收回逾期物業管理費，包括家訪及文字短訊，我們無法向閣下保證該等措施將行之有效。此外，接受與現有物業的委任前，我們會評核該等物業管理費過往的收回率。然而，概不能保證該評核可使我們準確預測我們日後的收款情況。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，逾期超過180天的款項分別為人民幣1.8百萬元、人民幣14.8百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣24.5百萬元，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止五個月，我們平均貿易應收款項週轉天數分別為50天、53天、56天、75天及74天。就管理層相信可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們於2012年、2013年

## 風險因素

及2014年12月31日及2015年5月31日就貿易應收款項的呆賬撥備分別為人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣35.6百萬元。儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回性低於預期，或新資料導致我們過往就貿易應收款項作出的呆賬撥備不足，我們或需計提更多有關呆賬撥備，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。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，就貿易應收款項確認的減值虧損分別為人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣6.5百萬元。詳情請參閱「財務資料 — 財務狀況表若干項目的說明 — 貿易及其他應收款項」一節。

另外，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們代表住戶產生的預付款項分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣13.3百萬元。該結餘指代表社區住戶向水電供應商支付水電費的付款，並已代表住戶支付。概不保證我們可維持或改善代表住戶付款的收回率，亦不保證代表住戶付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表住戶付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務

往績記錄期，我們非常依賴派遣工人向我們的物業提供服務。於2014年12月31日，我們有821名僱員及3,536名派遣工人。此外，我們於2012年、2013年及2014年的派遣工人成本分別佔我們銷售及服務成本總額39.1%、46.7%及47.7%。往績記錄期，我們於任何特定時間僅與一間主要派遣代理合作。

根據2014年3月1日生效的《勞務派遣規定》（「暫行規定」），僱主所用的派遣工人數目不得超過其員工總數的10%。暫行規定允許公司兩年的過渡期，以減少使用派遣工人，從而符合10%的規定。詳情請見「法規 — 對中國勞工權益保障的法律規管」一節。因此，我們於2015年初終止派遣工人安排並採納分包安排，降低我們委聘派遣工人的百分比以符合暫行規定的水平。考慮到《暫行規定》，我們將委聘更多第三方分包商進行物業管理服務，因為我們將愈趨倚賴分包商作為我們員工的供應商。然而，我們或未能如自有服務般直接及有效監察彼等的服務。彼等可能採取違背我們的指引或要求的行動，或未能履行彼等的責任。因此，我們與分包商可能會出現爭議，甚或須對彼等的行為承擔責任，兩者皆會使我們聲譽受損、產生額外成本及干擾業務營運及可能為我們招

## 風險因素

致訴訟及損害申索。此外，由於我們於最後實際可行日期依賴單一分包商(為獨立第三方)向我們提供超過3,500名工人以向我們管理的物業提供服務，倘該第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能獲得合資格員工的穩定供應，營運或會中斷，服務的質素的一致性或會轉差。再者，我們並無與該分包商訂立長期協議，而我們與該分包商訂有的協議僅為期兩年，至2016年12月31日屆滿。詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」一節。任何第三方分包商服務提供中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。此外，由於我們預計繼續倚賴一名分包商以提供我們過往透過派遣工人進行的服務，我們預測有關該分包商之成本繼續將佔我們日後銷售及服務成本總額之大部分。任何有關此分包商的費用上升可對我們的營運構成重大不利影響。概不保證我們能夠經常及時按我們可接受的條款覓得適合分包商或重續與現有分包商的關係，甚至根本無法覓得適合分包商或重續現有分包商關係。倘我們減少倚賴分包商向我們提供員工而增聘員工，我們可能產生額外成本。任何此等情況皆會對我們的服務質素、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

近年來，我們一直主要透過內涵式增長擴充業務，並打算透過收購地區物業管理公司進一步延伸我們於中國全國的業務覆蓋。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們訂約管理的物業所佔總建築面積分別約為25.6百萬平方米、29.2百萬平方米、31.4百萬平方米及33.0百萬平方米，2012年12月31日至2015年5月31日的增長達28.5%。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們分別訂約管理128項、143項、149項及159項物業，2012年12月31日至2015年5月31日的增長率為24.2%。我們力圖透過擴充現有市場及探索新市場以增加訂約管理物業的總合約管理建築面積及數目。然而，概不保證我們能繼續訂立新合約或於現有合約屆滿時重續合約。我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估。概不保證我們的評估將一直準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況的變動(特別是房地產市場)、政府法規、我們服務的供需變動、相關合夥人不履行戰略合作協議，以及我們取得充足融資支持業務擴展的能力。此外，在我們合約管理的物業當中，我們僅就向可供交付物業提供的管理服務收費，乃由向有關物業的住宅單位之首批業主發出的交付通知書所標示。倘物業發展商未能根據預先協定合約條款交付物業，我們或會無法達致預期收入及收回籌備工作所產生的成本。

## 風險因素

我們對當地物業管理服務市場的了解可能有限，或於我們將擴展的新市場僅有少量業務經驗或毫無經驗。此外，新市場可能與我們已立足的市場在行政、監管及稅務環境方面存在重大差異，而我們在適應新市場方面或會面臨困難。我們未必同樣熟悉新市場的當地商業慣例，與當地商戶、第三方分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣密切。我們在新市場上發揮品牌效應的能力較在已立足的市場受到更多限制，我們亦可能會面對來自該等新市場上知名物業管理公司的更激烈競爭。

此外，未來增長視乎我們的管理層改善管理、技術、營運及財務基建的能力。為了在業務擴展上取得成功，我們須招聘及培訓新管理人員、管家及其他僱員、挑選合資格第三方分包商及供應商、繼續建設業務及聲譽，以及進行市場研究以了解新市場住戶的需求及喜好。此外，隨著我們的業務規模擴大，我們或會在管理業務方面遭到多種困難，如內部產生足夠流動資金或對外取得融資應付資本需求、複製商業模式、調配人力資源及管理我們與日益增加的客戶、供應商及其他業務夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及能有效地管理未來增長，倘無法達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難

我們計劃繼續評估機會，以收購地區物業管理公司，將其業務與我們的業務整合。然而，概不保證我們將能覓得適當機遇。即使能覓得適當機遇，基於監管或財務限制，我們不一定能及時或按照我們所能接受的條款完成收購，或根本無法完成。無法覓得適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。完成收購後，我們亦面對若干收購相關的不明確因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；
- 無法於收購目標應用我們的商業模式或標準化業務程序；
- 未能挽留收購目標的僱員；
- 未能達到擬定目標、利益或提高收益的機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

## 風險因素

此外，將所收購業務與我們現有業務互相整合，特別是將我們於地區物業管理的現有人力與我們可能收購的公司整合時，我們或會面對各種困難，而該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加成本，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的O2O業務增長可能未如預期，而我們於O2O平台的投資涉及若干風險

我們計劃透過擴展我們平台的服務覆蓋範圍、進一步開發O2O平台，以及將O2O平台與管家服務結合，從而專注於發展O2O平台。我們旨在擴展O2O平台及其手機應用程式的功能性，以提升普及程度、改善用戶體驗。我們在2015年6月開始於特選物業推行現時的O2O平台模式。詳情請參閱「業務 — 我們的O2O平台」一節。然而，概不保證我們能按照計劃發展O2O業務。例如，我們可能基於各種非我們所能控制的原因無法產生可持續的收益。特別是，概不保證住戶將應用我們的O2O平台，以在平台上透過管家及商戶獲取額外服務及產品。我們不一定能夠吸引商戶在我們的平台上提供產品及服務。此外，我們亦可能遇到技術問題及保安問題，使平台無法正常運作，亦使用戶無法獲得最佳體驗。根據中國相關法律及法規，我們可能因在平台上轉售產品或服務而須進一步承擔產品責任。倘我們未能及時解決有關問題，甚至無法解決問題，我們或會失去現有用戶或面臨用戶投入度下跌的問題。此外，我們亦可能無法招聘足夠合資格人員支持O2O平台的發展。再者，住戶需求及市場趨勢的改變或會對我們的現有計劃造成不利影響，或妨礙我們提供若干產品或服務，而所產生的相關成本或會無法收回。因此，儘管我們計劃利用[編纂]所籌得所得款項淨額的[編纂]發展O2O業務，我們無法向閣下保證我們於O2O業務的投資能夠及時收回或完全可以收回或我們的回報能夠與其他公司相比。此外，我們O2O業務的未來發展及投資可能受限於中國監管許可證批准及續期的法律及法規。概不能保證我們可經常及時取得或重續我們的許可證，或完全未能取得或重續我們的許可證。上述任何各項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。

### 我們的O2O業務受第三方處理付款相關風險所限

我們接受多個付款方式，包括透過第三方網上付款平台，如支付寶及財付通作出付款，未來可能包括利用中國主要銀行發行的信用卡及借記卡作出網上付款及貨到付款。就若干付款方法而言(包括信用卡及借記卡)，我們支付交換及其他費用，該等費用可能隨時間增加及提高我們的經營成本，減低我們的利潤。我們亦受與我們提供的多個付款方式(包括網上付款及貨到付款)有關的欺詐和其他非法活動所限。我們亦受限於若干監管或其他方面的規則、法規及規定以規管電子資金轉賬，其可經改變或獲重新詮釋使我們難以或無法遵守。倘我們未能遵守該等規則或規定，我們可能須支付罰款及承擔較高的交易費用，並失去接受消費者信用卡及借記卡付款、處理電子資金

## 風險因素

轉賬或實施其他類型網上付款的能力，且我們的業務、財務狀況及經營業績可受到重大不利影響。

### 我們過往的業績可能無法反映未來前景及營運業績

我們的目標是開發我們的O2O平台，藉以向我們所管理的物業提供服務及產品。詳情請見「業務 — 我們的O2O平台」一節。往績記錄期，我們主要透過包括標準服務、管家服務、配套服務及諮詢服務的物業管理服務產生收益。在管理O2O業務營運時，我們計劃自轉售貨品(我們向其他第三方商戶採購)產生收益。此外，平台涉及多項不確定因素，並將需要大額投資進行開發。我們的O2O業務開始產生利潤前，由2015年起的營運業績可能受到開發O2O平台所涉投資及開支的負面影響。隨著O2O模式的加入，我們過往的業績可能無法反映我們的未來前景及營運業績。

### 大量住宅物業的物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的大部分收益來自物業管理服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，物業管理服務所產生的收益分別佔我們總收益的82.4%、82.2%、81.1%及83.4%。該等物業管理合約可於在管物業成立業主協會時予以終止。倘該情況發生，我們不一定能以優惠條款與業主協會簽訂新物業管理合約，甚至無法簽訂新合約。儘管根據中國法律，成立業主協會受若干限制，我們無法向閣下保證，成立業主協會的有關限制日後不會消除。此外，儘管業主一般無意成立業主協會，惟我們無法向閣下保證業主日後不會變得主動團結，一同成立業主協會。詳情請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理業務線下的主要合約 — 與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

一般情況下，與物業發展商訂立的物業管理合約並無列明屆滿日期且將於成立業主協會時終止，而我們與業主協會訂立的物業管理合約一般為期約一至五年。於2015年5月31日，我們159份物業管理合約中，有132份並無註明屆滿日期，總合約管理建築面積為27.0百萬平方米，而我們159份物業管理合約中，有27份註明屆滿日期，總合約管理建築面積為5.9百萬平方米。詳情請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理合約屆滿時間表」一節。概不保證任何該等合約將不會於屆滿前被終止或於其年期屆滿時獲

## 風險因素

重續。大量管理合約遭終止或不獲重續會降低我們來自物業管理服務的收益，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。

我們資訊科技系統的干擾及保安風險，包括出現保安漏洞及個人資料遭盜竊，可能造成營運中斷，以及使用戶減少選用我們的應用程式，我們亦可能面臨訴訟風險，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響

我們以完備的內部管理系統營運，有關人力資源及財務的資料可經自動處理。倘我們無法偵測到任何系統錯誤、繼續有效地升級資訊科技系統及網絡基建，並採取其他措施以改良我們資訊科技系統的效率，則系統可能會受到干擾或延誤，我們的經營業績可能因而受到不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及O2O平台或客戶服務系統延誤，使我們的應用程式服務無法使用或難以進入，亦使我們無法迅速回應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程式的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律訴訟。此外，我們的O2O業務及客戶數據庫面臨保安風險，包括洩露機密資料或數據、保安漏洞及個人資料遭盜竊。假如發生洩露機密資料或數據、網絡保安遭入侵或出現個人資料的其他盜用或誤用情況，可能會使我們的業務營運中斷，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

倘我們依賴網絡操作中心的標準化及集約化的業務中斷，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

於自動化裝置及位於總部的網絡操作中心的協助下，透過遙距監控攝錄機指揮及監督駐場服務團隊，並透過400服務熱線收集住戶的要求及反饋，我們的總部將若干標準化服務集約化。

集約化遙距系統及400服務熱線可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遙距監控系統核心設備的電腦系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害，如地震、火災或水災、或其他類似事件而損毀。倘我們的集約化業務營運中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響

中國住宅物業管理行業競爭非常激烈且分散。詳情請見「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理業的競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方住宅物業管理公司，以及最近入行的新晉公司。隨著競爭對手將產品或服務組合延伸至我們現有或新市場，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈

## 風險因素

演愈烈。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、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎，或可投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支援彼等的服務。我們相信，我們現時的成功，部分有賴我們在提供物業管理服務方面實施標準化營運方針，而我們計劃提升服務質量及效率，同時控制成本。假若我們無法繼續改進標準化，或我們的競爭對手成功仿效我們的業務模式，我們可能失去從其他競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們或會無法於現有合約屆滿時重續合約或無法在競標中贏得新項目，從而使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景進一步受到重大不利影響。

此外，與附屬於物業發展商的若干競爭者相比，我們缺少物業發展背景或會使我們處於劣勢。我們部分競爭對手擁有獨立的物業發展業務部門，而此等物業發展業務部門擔當該等物業管理公司的固定客戶。該等固定客戶為我們的競爭對手提供穩定的收益來源。相反，我們並無上述物業發展業務部門，而我們的經營業績或會因為缺少穩定收益來源而承受較大波動。

此外，我們或會失去拓展物業管理業務的物業發展商客戶，如此亦會加劇市場的競爭。我們依賴中小型物業發展商作為我們的客戶，而該等客戶或會發展其自身的物業管理業務，自行提供物業管理服務。在此情況下，我們或會喪失開拓該物業管理業務的物業發展商的未來業務，而我們業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

在O2O業務上，我們於市場上面對激烈競爭，以爭取顧客、商戶及供應商，而我們預期競爭將於日後持續加劇。特別是，當我們試圖將其O2O業務拓展至由物業管理服務能力發展成熟的發展商管理的物業，或假若該等發展商本身擁有O2O平台，我們於彼等有強大影響力的市場尋求機會時，我們可能遇到來自該等發展商更激烈的競爭。物業管理行業及O2O行業競爭加劇或會導致我們服務價格下調，市場份額減少，其中任何各項可對我們保留現有客戶及吸引新客戶的能力、我們日後的財務業績，以及我們業務增長的能力構成負面影響。

任何自然災害、住戶刻意或非刻意行為或其他事件對我們所管理物業的公共空間造成損毀，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理物業的公共空間可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害或住戶刻意或非刻意行為。例如，倘發生自然災害，如地震、颱風及水災，而我們未能察覺或採取必要的預防行動或補救措施，公共空間內的物業或車輛可能受

## 風險因素

到重大破壞，而我們或須為此負責。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於單位或公共空間縱火或造成水災，樓宇外部、走廊及梯間可能受到破壞；或倘有人於住宅物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府機關調查。倘我們訂有合約性或法定職責維護公共空間，我們可能須就上述任何情況承擔法律責任。倘公共空間受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能受到影響，從而對我們的聲譽造成不利影響，並進一步損害我們招攬新客戶的能力。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，公共空間損毀所產生的額外成本可能隨之上升。例如，我們營運所在的若干地區可能位於地震帶或經常受颱風吹襲。我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期並未受到重大影響。然而，我們仍然承受大量物業因各種如自然災害及住戶刻意或非刻意行為等原因而可能受到破壞的風險。

概不保證我們日後能夠避免公共空間受到破壞，如公共空間受到破壞，我們保險的保障範圍或不足以涵蓋我們可能遭受的損失及責任。詳情請參閱「我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任」分節。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。

### 於我們所管理物業中發生的意外可能使我們招致責任及危害我們的聲譽

業務過程中或會發生意外。我們透過僱員或第三方分包商為物業發展商及住宅物業提供維修及保養服務。電梯保養等維修及保養服務涉及重型機械的運作，因而一般蘊含若干意外風險。發生該等意外可能對物業造成損害或破壞，或對在管物業內的人士造成人身傷亡。除此之外，我們或面臨由於僱員或第三方分包商於執行公共空間管理服務時疏忽或魯莽而可能引起的申索，如我們所管理的物業之公共空間(包括游泳池或訪客停車場)出現人身傷亡。往績記錄期，我們管理的物業發生兩宗致命意外，分別導致罰款及訴訟。我們可能不時捲入該等意外。詳情請見「業務 — 法律訴訟及合規」分節。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。我們或須對僱員及分包商的傷亡負上責任。

此外，由於物業管理業務在中國受到高度規管，我們亦可能會由於政府調查或於意外發生時實施安全措施而遭遇業務中斷，或可能須改變我們營運的方式。

## 風險因素

概不保證我們日後能夠避免任何該等意外發生，如發生該等意外，我們保險的保障範圍或不足以涵蓋我們可能遭受的損失及責任。詳情請參閱「—我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任」分節。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。

**有關我們、我們品牌、管理層、我們O2O平台的商戶及產品供應的負面報導(包括互聯網的不利消息)可對我們的業務、聲譽及股份的買賣價造成重大不利影響**

有關我們、我們品牌、管理層、我們O2O平台的商戶及產品供應之負面報導時有產生。有關我們所管理物業、我們O2O平台所供應的產品、我們的業務營運及管理層的負面評價可能不時於互聯網貼文及其他媒體來源出現，我們不能向閣下保證日後將不會產生其他類型性質更嚴重的負面報導。舉例而言，倘我們的O2O平台未能滿足顧客的需要，我們的顧客或有所不滿及散佈有關我們O2O服務的負面評論。此外，我們O2O平台上的商戶合作夥伴亦可能因多項原因受負面報導影響，如顧客有關其產品及相關服務質量的投訴、該等商戶其他公關事件，可對該等商戶於我們營運的O2O平台產品銷售構成不利影響，並間接影響我們的聲譽。再者，有關中國物業管理服務其他O2O平台或電子商貿服務供應商的負面報導時有產生，可導致客戶對我們供應的產品及服務失去信心。任何該等負面報導，不論是否屬實，可對我們的業務、聲譽及股份的買賣價造成重大不利影響。

**我們未必能偵查及避免僱員或第三方進行欺詐或其他不當操守行為**

我們面臨僱員、代理、客戶或其他第三方進行欺詐或其他不當操守行為的風險，我們可能會因此蒙受財務損失及被政府機關施加制裁，更會嚴重損害我們的聲譽。例如，如我們被指疏忽或魯莽，我們或需為第三方盜竊作出補償，使我們在市場上的聲譽受損。此外，就管理我們的O2O業務而言，我們倚賴第三方配送服務供應商運送產品至住戶，該等第三方配送服務有任何重大干擾或中斷可妨礙及時或成功交付相關貨品。該等干擾或因我們未能控制或該等第三方配送公司未能控制之不可預見事件所產生，如惡劣天氣、自然災害、運輸中斷、勞工動亂或短缺。倘購買的貨品未能及時送達或交付時處於損壞狀態，消費者可拒絕接收貨品並可向我們或我們O2O平台的商戶申索退款，而我們O2O平台的商戶可能對我們服務的信心減少。因此，我們可能失去我們O2O平台的商戶，而我們的財務狀況及聲譽可能蒙受損失。

我們的資訊管理系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規情況。然而，該等系統及程序或不足以及時識別不合規事宜及／或可疑交易，甚至完全無法識別。此外，要完全偵查及避免欺詐及其他不當操守行為是不可能的，而我們為避免及偵查

## 風險因素

該等活動而採取的預防措施亦未必湊效。因此，發生欺詐及其他不當操守行為的風險依然存在，包括隨之造成的負面形象，如此或會對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限

我們的業務受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響，並預期將繼續受其影響。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機關嚴格監管及監督。國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理有關物業管理服務的收費，該等費用或須遵守政府指導價。詳情請參閱「法規 — 物業管理企業的收費」一節。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他經營成本，可能對物業管理公司的盈利造成負面影響，從而使物業管理業務的利潤率進一步下降。此外，地方政府亦對就餘下未出售單位收取的物業管理費施以限制，有關費用可能更低。物業管理公司可能因此被逼從其他來源減省開支。我們不能向閣下保證中國有關物業管理業務的監管環境將保持穩定，亦不保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 本集團業務受中國房地產市場的表現所影響

往績記錄期，我們從物業管理業務線及協銷業務線產生收益。物業管理業務線及協銷業務線的表現乃主要視乎新發展物業的數目、新物業的交付情況及我們所管理住宅物業的總合約管理建築面積及數目而定。

於2015年5月31日，本集團在28個城市內簽訂合同管理159項物業，故受中國房地產市場表現所影響，尤其是華南及華東。中國或我們經營所在地區的房地產市場整體衰退，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。近年來，由於整體房地產市場供應大幅超逾需求，加上近期中國經濟衰退，中國的房地產市場(特別是我們大部分業務所在的二、三線城市)或會陷入嚴重低迷及長期業務中斷。儘管中國政府在此板塊施行多項政策(如利率下調)穩定市況，房地產市場的前景仍存在不明朗因素。倘中國房地產市場表現持續疲弱，二、三線城市缺乏新發展物業且空置率高，將嚴重損害我們的盈利能力、我們的業務、財務狀況及經營業績。

## 風險因素

### 我們的業務受影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響

我們的業務、財務狀況及經營業績現時並將繼續取決於多項影響物業管理行業及整體經濟狀況的因素，而且該等因素大部分超出我們控制範圍。例如，在收取物業管理費的彈性受限制的情況下，倘勞工成本日益上漲，可對我們的利潤率造成不利影響。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，可導致新物業發展項目減少或我們所管理的物業的住戶購買能力下降，導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。如此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 我們的成功取決於高級管理層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，而任何我們高級管理層成員的離任將會影響業務營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們執行董事的努力，彼等均於物業管理行業及款待行業累積平均約15年的豐富經驗。假若彼等當中任何一人或任何其他要員離職，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。詳情請見「董事、高級管理層及僱員」一節。另外，日後業務增長將部分取決於我們能否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。由於市場競爭激烈，概不保證我們將能及時招聘足夠數量的合資格僱員，以支持發展計劃。假若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，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。

### 我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任

我們已就大部分所管理物業投購公共責任險及為我們現場工作人員投購僱主責任險。然而，概不保證保險的保障範圍將充分或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害賠償、責任或損失。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干損失，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而須就任何有關損害賠償、責任或損失負責，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。詳情請見「業務－保險」一節。

## 風險因素

### 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業發展商或業主發生爭議，並遭到申索。假如彼等對我們的服務感到不滿，亦可能出現爭議。假如業主認為我們的服務與向其所作出聲明及保證內載列的服務標準不符，該業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會捲入與參與我們業務的其他各方的爭議及申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或可能於到訪我們管理的物業時受傷或遭受損害的其他第三方。詳情另見「業務 — 法律訴訟及合規」一節。所有此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，以及分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關爭議、申索或訴訟皆可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的風險管理及內部監控系統未必對我們業務固有的各種風險提供全面保障

我們已設立風險管理及內部監控系統，包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序，以識別、評估及管理我們營運中產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於僱員落實有關系統的情況，我們無法向閣下保證全體僱員均會遵從有關政策及程序，而落實有關政策及程序或會涉及人為過犯或錯失。再者，隨著我們業務發展，我們的增長及拓展或會影響我們落實嚴格風險管理及內部監控政策和程序的能力。倘我們未能及時採納、執行及修正(視適用情況而定)風險管理及內部監控政策和程序，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。

### 我們可能因未能代表部分僱員就社會保障及住房公積金登記及／或供款而遭受罰款

於往績記錄期，我們部分中國附屬公司並無為彼等的僱員就若干社會保障基金及住房公積金登記及／或全數供款。於2015年5月31日，該筆未償付的供款合共約為人民幣10.5百萬元，而我們已分別截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表內計入人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

儘管我們並不知悉任何僱員就該等供款提出投訴或付款要求，就我們的中國法律顧問所告知，相關中國機關可能通知我們須於規定的限期內完成登記及／或支付未償付的供款。就往績記錄期內及其後累計的未償付社會保障供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的滯納金，

## 風險因素

倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前完成住房公積金的登記及開立住房公積金賬戶，我們可能被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前支付未償付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令支付該款項。

**倘我們無法保護我們的知識產權或防止侵犯其他方的知識產權，可能對業務及競爭優勢造成負面影響**

我們視知識產權(尤其是O2O平台及程式編碼的版權)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標以及O2O平台提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊11項商標，並正申請於中國註冊三項商標，香港註冊九項商標。我們亦註冊了九個域名。詳情請見本文件附錄四「法定及一般資料—5.有關我們的業務的其他資料—B.我們的知識產權」一節。未經授權複製及中斷使用我們的商標或域名可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。另一方面，我們可能不時未能註冊知識產權或在不知情的情況下侵犯其他方之產權。在該等情況下，我們可能面臨訴訟風險及可能不可繼續享有與該等知識產權有關的利益。概不能保證我們並無及將不會侵犯其他人的知識產權。因此，我們的聲譽可能因該等行為被貶及受損害，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。詳情請見「業務—知識產權」一節。

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障及規管。未經授權使用專利資料存在困難及費用高昂。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有不明朗因素且仍在發展，可能使我們承受重大風險。就我們所知，中國相關機關過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法偵查未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，從而妨礙我們繼續佔用受影響物業**

我們租用作辦公室空間(總樓面面積252.23平方米)的若干物業的出租人並未取得相關物業所有權證。由於未有遵守有關中國法律，倘任何租約被第三方或有關機關質疑，我們或無法繼續佔用有關物業。倘第三方聲稱為任何該等物業的正式業主，或倘有關政府機關不發出物業所有權證，並要求遷離物業，我們或須將辦公室遷移至其他地方，並須承擔相關搬遷成本。此外，我們所有租賃物業的出租人未有向中國政府機

## 風險因素

關登記相關租賃協議。倘有關機關要求我們修正有關缺失，而我們未能於特定時限內作出修正，我們或會就每份租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。詳情請見「業務—法律訴訟及合規—不合規記錄」一節。

**收回貿易應收款項受季節性波動影響，無法管理該等季節性波動可能會對我們的財務業績帶來重大不利影響**

我們過往曾經歷並預計會繼續經歷收回貿易應收款項的季節性波動。業主傾向年底方繳付管理費。因此，一般而言，我們於年度內的貿易應收款項會持續增加，當住戶於年底結清未償還金額後，年底的貿易應收款項會大幅下降。相比於2014年12月31日的人民幣57.9百萬元，我們於2015年5月31日的貿易應收款項為人民幣105.5百萬元。截至2014年12月31日止年度，我們的貿易應收款項週轉天數為56天，而截至2014年5月31日止五個月則為75天，與截至2015年5月31日止五個月的74天相近。因此，比較單一財政年度內的不同時間點之間的未償還貿易應收款項以及比較中期期間及完整財政年度的貿易應收款項轉移日可能並無意義，亦不應依賴其作為我們財務業績的指標。此外，貿易應收款項的季節性波動使我們須謹慎管理我們的流動資金，以為我們的業務提供足夠現金作營運。我們無法肯定有足夠的流動資金，可能會為我們帶來高融資成本以及削弱我們擴張及發展營運的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大及不利影響。

**截至2015年5月31日止五個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣17.4百萬元，倘我們未來有經營活動的現金流出，我們的流動資金及財務狀況可能受重大不利影響**

截至2015年5月31日止五個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣17.4百萬元，主要由於2015年5月31日的貿易應收款項較2014年12月31日增加人民幣47.6百萬元，原因是住戶繳付管理費結餘的季節性，以及額外稅項付款人民幣4.1百萬元。詳情請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」一節。

倘我們無力產生足夠現金流量作營運，或無力為我們的業務取得足夠資金，我們的流動資金及財務狀況可能會受重大不利影響。我們無法保證我們將能從其他來源獲得足夠現金以為我們的營運提供資金。倘我們訴諸其他融資活動以帶來額外現金，我們將產生額外融資成本，以及我們無法保證將能按我們所能接受的條款獲取融資，或根本無法獲取融資。

## 風險因素

### 與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存有差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯監控；及
- 資源分配。

儘管中國經濟自1970年代末經濟改革開始以來一直顯著增長，但就不同地域及經濟體中各行業而言，增長的分佈並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配，部分措施雖有利於中國的整體經濟，但亦可能對我們的營運造成負面影響。例如，中國政府對資本投資的控制或對我們適用之稅務法規或外匯管制作出的任何變動，均有可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟由計劃經濟過渡為以市場為本的經濟。近三十年來，中國政府實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。中國經濟近數十年來大幅增長，惟概不保證該增長將會持續或以同等速度持續。此外，對我們服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變動；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或稅法變動；及
- 施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。

## 風險因素

### 政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制。詳情請參閱「法規 — 中國外匯法規」一節。我們獲得的收益絕大部分以人民幣計值。按我們現時的架構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制我們中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或彼等償還以外幣計值的債務(如有)的能力。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向我們的股東派付股息。

根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干法定規定的情況下以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。然而，若人民幣須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項等，則須經過相關政府機關的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們附屬公司透過債務或股本融資(包括來自我們的貸款或出資)取得外匯的能力。

### 根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們非居民企業股東收取之股息或出售股份所得收益可能須繳納預扣稅

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國營運附屬公司經營業務。

根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而一般須就其全球收入按稅率25%繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產大致上具有全面管理及控制權的機構」。我們的管理層現駐居中國，日後可能繼續駐居中國。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，釐清於海外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的「實際管理機構」的定義。然而，尚未明確界定稅務機關對於由另一海外企業投資或控制，且由中國個別居民最終控制的海外企業的處理方法，而我們正屬於此類情況。

假若我們被視為中國居民企業，我們須就全球收入按稅率25%繳納企業所得稅，而我們非居民企業股東收取的任何股息或股份銷售收益或須按10%至20%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款可獲豁免

## 風險因素

繳納企業所得稅，然而尚未明確界定該豁免的詳細資格要求，亦未知悉假若我們就此被視為中國居民企業，我們中國營運附屬公司向我們派付的股息付款能否達到該資格要求。假若我們的全球收入須根據企業所得稅法繳稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，惟該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，且外國股東就申請該稅務條約或類似安排取得地方主管稅務機關批准則作別論。我們透過於香港註冊成立的公司中奧香港投資我們的中國營運附屬公司。根據《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》(「香港稅務條約」)，倘中奧香港獲批／確認為該等股息的實益擁有人，且稅務條約申請由主管稅務機關批准，中奧香港須就從我們中國營運附屬公司收取的股息按稅率5%繳納預扣稅。國家稅務總局於2009年10月27日頒佈通知(「國稅函601號」)，規定無實質業務的「導管」或空殼公司不能享有稅務條約優惠，並會按照「實質重於形式」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「導管」公司授出稅務條約優惠。根據國稅函601號，中奧香港不大可能會被視為任何有關股息的「實益擁有人」，因此有關股息將根據香港稅務條約按稅率10%繳納預扣所得稅，而非適用的優惠稅率5%。

### 我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區近期所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。概不保證預計來自經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力利率獲得額外融資，或甚至未能獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局的法規可能會限制我們將[編纂]所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購達致增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]所得款項淨額為我們的控股中國附屬公司提供資金，而須向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與彼等各自的註冊資

## 風險因素

本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分支機構批准。我們無法向閣下保證我們日後以[編纂]所得款項淨額向其中國附屬公司提供的貸款或出資，可按時完成必要的政府登記或獲得必要的政府批准，或可能根本無法完成該等政府登記或獲得政府批准。倘我們未能完成該等登記或獲得該等批准，我們通過額外出資為其中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金、融資能力以及擴展業務的能力構成重大不利影響。

### 人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]所得的款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟及政治發展變動而受到影響。於2005年7月21日，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣兌一籃子若干外幣的匯率允許在有管理的區間內窄幅波動。自2007年5月21日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元在銀行同業外匯市場的交易價格浮動區間，由中央平價的0.3%調至0.5%，令人民幣兌美元的波動可較中國人民銀行頒佈的中央平價高出或低出最多0.5%。於2010年6月19日，中國人民銀行宣佈，中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。浮動區間於2012年4月16日進一步擴大至1%，並於2014年3月17日擴大至2%。根據現行政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，而人民幣兌有關貨幣的升跌每天可介乎訂定範圍。該等貨幣政策變動導致人民幣兌美元由2005年7月21日至2015年6月12日升值約33.4%。基於上述因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全自由波動或有限制波動，均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及對我們中國附屬公司應付我們之股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

### 中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制可向閣下提供的法律保障

由於我們的業務在中國進行，而我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自

## 風險因素

1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律及法規仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國具備足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以果斷公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的大部分高級管理層成員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國境內。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

### 天災、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）或伊波拉病毒等傳染病，以及我們無法控制的其他自然災害，可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區（包括我們營運所在的若干城市）正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，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。

例如，中國在2003年報告多宗沙士個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。2008年5月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。此外，於2009年，世界若干地區（包括我們業務營運所在的中國）報告出現H1N1流感個案。於2014年及2015年，伊波拉病毒及中東呼吸綜合症(MERS)爆發，疫情目前尚未完全遏制。未來爆發任何沙士、禽流感或其他類似不利傳染病可（其中包括）嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦

## 風險因素

可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，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。

### 與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家可能面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外[編纂]，彼等可能面臨進一步攤薄

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股[編纂]綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股綜合[編纂][編纂]港元計算，[編纂][編纂]的買家每股[編纂]的[編纂]將即時攤薄[編纂]港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外[編纂]。我們亦可能根據購股權計劃發行額外[編纂]。倘我們於日後發行的額外[編纂]價格比發行該等額外[編纂]前的每股[編纂]有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股[編纂]有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場，概不保證將形成交投活躍的市場

我們的[編纂]於[編纂]前並無公開市場。[編纂]的[編纂]由我們與[編纂](代表包銷商)協定，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後[編纂]的市價。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證[編纂]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]後[編纂]的市價將不會下跌。

我們[編纂]流通量和市價或會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買[編纂]的投資者蒙受重大虧損

我們[編纂]的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」一節或本文件其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；

## 風險因素

- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股市的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行[編纂]的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外[編纂]。

此外，證券市場不時出現重大的價格和成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機，世界各地股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若干近期不利的金融事態發展影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等事態發展包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場內的流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續多久，而上述狀況長遠可能繼續帶來銀行借貸利息開支的或降低我們現時可得銀行融資金額的風險。倘經濟繼續衰退，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

### 日後發行、發售或銷售[編纂]可能對[編纂]當時的市價造成不利影響

本公司日後發行[編纂]或我們的任何股東出售[編纂]，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份當時的市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售[編纂]或其他與我們[編纂]有關的證券，可能使我們的[編纂]市價下跌，或可能會削弱我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力。倘我們在未來透過發售方式增發證券，股東可能會面臨股權攤薄。

保證人持有的[編纂]須遵守為期最多達[編纂]起計六個月的若干禁售承諾。詳情請見「包銷—根據香港包銷協議作出的承諾—保證人作出的承諾」一節。該等限制失效後，我們[編纂]的市價或因我們[編纂]或與我們股份有關的其他證券日後於公開市場之大額銷售、發行新[編纂]或與我們[編纂]有關的其他證券或認為該等銷售或發行可能發生而有所下跌。此將對我們日後以我們認為適合的時間和價格籌措資金的能力構成重大不利影響。

## 風險因素

### 根據[編纂]及購股權計劃授出股份，或會對股東造成攤薄效應

我們已根據[編纂]授出及根據購股權計劃可能授出購股權，而該等股份獎勵計劃的參與者將有權於若干情況下收取[編纂]。截至2015年12月31日止年度將產生的以股份支付薪酬開支估計為[編纂]。[編纂]於2015年4月設立，本公司於2015年7月10日授出約[編纂]購股權。本公司授出的購股權佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]。假設悉數行使尚未行使[編纂]，股東於緊隨[編纂]後的持股量將攤薄約9.1%（以[編纂]股股份為基準計算）。有關[編纂]及購股權計劃的進一步資料，請見「附錄四—法定及一般資料—8.[編纂]」及「附錄四—法定及一般資料—9.購股權計劃」等附錄。行使購股權將會導致我們的已發行股本增加，從而攤薄我們股東於本公司的持股權益及減少[編纂]盈利。

### 我們可能需要額外資金，而出售或發行額外股份或其他股本證券可引致股東面臨進一步攤薄

我們相信，本集團目前的現金及現金等價物、預期經營所得現金流量及[編纂]所得款項淨額將足以應付本集團於不久將來的預期現金所需。然而，我們可能需要額外現金資源，為本集團的持續增長或其他未來發展提供資金，包括本集團可能決定尋求的任何投資或收購。該等額外融資需要的款額及時間會有所不同。如資源不足以應付現金要求，我們可能通過出售額外股本或債務證券或取得信貸安排尋求額外融資。出售額外股本證券可引致股東遭受額外攤薄。此外，我們或會發行股份，使股東於本公司的權益進一步攤薄。債務的產生會導致債務償還責任增加，且可引致可能（其中包括）限制我們經營或分派股息能力的經營及融資契約。履行該等債務責任亦可能為我們經營帶來沉重負擔。倘我們無法履行該等債務責任，或無法符合該等債務契約，則可能在有關債務責任下拖欠債項，流動資金及財政狀況可能因而受重大不利影響。

我們以可接受條件取得額外資金的能力受不確定因素影響，包括：

- 投資者對我們服務的看法及需求；
- 香港及我們可能在其尋求集資的其他資本市場的狀況；
- 我們日後的經營業績、財政狀況及現金流量；
- 中國政府對中國物業管理行業外商投資的規管；

## 風險因素

- 中國的經濟、政治及其他狀況；及
- 中國政府有關外幣借貸的政策。

我們無法向閣下保證融資的可用金額或條件乃我們所接受，甚至可能無法取得融資。倘本集團無法籌集額外資金，我們可能需要出售債務或額外股本證券，或將增長減少至現金流量可支持的水平，又或將已計劃開支押後。

買賣開始時的股份市價可能因(其中包括)不利市況或於出售至買賣開始期間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]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能未必可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至買賣開始期間可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

**我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致**

緊接[編纂]完成之前及之後，我們的控股股東將繼續對本公司已發行股本的權益擁有主要控制權。在組織章程細則及公司法以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上投票，對我們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不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的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受到不利影響及損害。

**本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商貿行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，且未必可靠**

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商貿行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院的數據、艾瑞諮詢集團，以及公開來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於蒐集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣

## 風險因素

例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數字可能並不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

投資者應細閱整份[編纂]，並不應在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報告、報章報導或研究分析師報告中刊登的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務經營作出報導。在刊發本文件前曾出現(且於本文件日期後但[編纂]完成前或會出現)報章及媒體有關我們及[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，且概不就任何媒體發佈的資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，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及[編纂]所載的資料以決定是否向我們作出投資。

### 前瞻性資料可能被證實為不準確

本文件載有有關我們及我們業務經營及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。本文件內所用「預料」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措辭，當與我們或我們的業務有關時，乃用於識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們現時就未來事件的看法，並受限於各種風險、不明朗因素及假設，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不明朗因素實現，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本文件所載之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明朗因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本文件的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所的其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

### 開曼群島法例或未能就 閣下的股東權益提供與香港法例下的相同保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部

## 風險因素

分是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。特別是開曼群島之證券法與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，開曼群島公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

### 我們為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的營運附屬公司經營業務。因此，我們能否取得資金向股東支付股息及履行債務責任，取決於自該等中國附屬公司收取的股息。根據中國法規，該等附屬公司可向我們分派其除稅後利潤，有關利潤金額按中國會計規則及法規釐定，而中國會計規則及法規與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。此外，我們的中國營運附屬公司僅在按相當於其年度純利至少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的50%後，方可向我們分派其除稅後利潤。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們中國營運附屬公司向我們派付股息及我們向彼等收取分派的能力。該等限制可能會減少我們從附屬公司收取分派的金額，從而限制我們的現金流量，以及派付股息及履行債務責任的能力。

### 我們或未能於未來就股份宣派或派付股息

我們於往績記錄期已宣派及派付多項股息。最近，我們於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，並全數派付有關金額人民幣20.0百萬元。其後，我們於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元，並於2015年6月已全數派付有關股息人民幣67.6百萬元，部分由應收董事款項人民幣54.1百萬元抵銷。派付該等股息均以經營活動所得現金撥付。概不保證日後將會宣派或分派任何金額的股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營及資本需要以及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須待股東批准。概不保證任何金額的股息將於任何年度宣派或派付。