

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、經營業績或前景造成重大不利影響。我們股份的買賣價可能會因任何該等風險及不明朗因素而大幅下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

我們相信，我們的運營存在若干風險及不明朗因素，該等風險及不明朗因素部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不明朗因素分類為(i)關於我們的業務及行業的風險、(ii)與我們的公司架構相關的風險、(iii)與在中國進行業務有關的風險及(iv)與[編纂]有關的風險。

關於我們的業務及行業的風險

我們未必能按計劃擴充在管物業組合，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。

往績記錄期內，我們的在管合約建築面積由2012年1月1日約33.2百萬平方米增長至2015年9月30日約74.0百萬平方米，增長122.9%。我們主要透過取得新物業管理委聘擴展在管物業組合，其次是策略性收購擁具有吸引力的在管物業組合的地區物業服務公司。我們力圖繼續擴展在管物業組合。詳情請參閱本文件「業務 — 我們的核心價值和策略」分節。然而，概無保證可如預期擴展在管物業組合，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們與日益增加的客戶、分包商、其他供應商及其他業務夥伴的關係。

我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。此外，我們與當地分包商、其他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般密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業服務公司的激烈競爭。

前期物業服務合同或物業服務合同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。

2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，我們物業管理服務的收入分別達人民幣900.8百萬元，人民幣1,223.9百萬元，人民幣1,623.6百萬元及人民幣1,426.1百萬元，分別佔總收入約71.9%、73.2%、73.7%及72.0%。我們的物業管理服務，是在前期物業服務合

風險因素

同或物業服務合同下提供，前者與開發商訂立，後者則與業委會訂立。前期物業服務合同在業委會訂立物業服務合同一刻屆滿。物業服務合同一般為期一至三年不等，並可因故終止。就我們的前期物業服務合同而言，概無保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業服務公司訂立物業服務合同。一旦業委會與其他公司而非本公司訂立物業服務合同，前期物業服務合同將自動終止。就我們的物業服務合同而言，概無保證該等協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘管理合約遭終止或不獲重續可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的園區增值服務分部的發展，部分取決於我們根據物業管理服務分部所管理的園區的數目。因此，前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們園區增值服務分部的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期內，儘管在相關前期物業服務合同簽訂過程中或物業服務合同已屆滿並處於續訂過程中，我們仍繼續為這些物業提供物業管理服務。雖然於往績記錄期內，已屆滿的物業服務合同項下的物業服務費收繳率不低於仍生效的物業服務合同的收繳率，但是已屆滿的物業服務合同已無從再執行，我們將來也可能追不回向該等物業提供的物業管理服務所涉及的物業服務費及開支。此外，於協議屆滿後，業委會可終止該項協議。在此等情況下，若我們須終止提供物業管理服務，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向在較高空置率園區居住的業主徵收物業服務費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取過期物業服務費，我們不能保證該等措施絕對有效。此外，在接受新委聘之前，我們會評估該等物業歷來的收費情況。然而，概不保證該等評估能令我們準確預測未來物業服務費收繳率。

我們的貿易應收款項及應收票據減值撥備於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日分別為人民幣9.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣20.5百萬元。儘管我們管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設，當取得新資料時該等估計及假設或須調整。倘實際呆賬可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往就貿易應收款項所作

風險因素

的貿易應收款項及應收票據撥備不足，我們或須為貿易應收款項及應收票據減值作出更多撥備，可對我們的業務、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9月30日止九個月，貿易應收款項及應收票據減值分別為人民幣10.4百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣17.4百萬元。

員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、減少我們的業務量及降低我們的盈利能力。

員工成本是我們銷售成本中最大一部分，於2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月，分別達人民幣735.5百萬元、人民幣975.4百萬元、人民幣1,180.5百萬元及人民幣858.2百萬元，分別佔銷售成本約69.7%、68.2%、64.1%及52.9%。2012年、2013年、2014年及截至2015年9月30日止九個月的員工成本分別為人民幣83.3百萬元、人民幣85.2百萬元、人民幣97.9百萬元及人民幣89.6百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約72.6%、68.1%、65.4%及58.6%。因往績記錄期內在管合約建築面積有所增加，員工成本也有所上升。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如保安、清潔及保養服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。為維持改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。我們面臨有關員工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力。近年，我們運營所在地區的一般報酬水平上升，使我們面臨來自員工成本以及支付分包商費用上升壓力。此外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們管理的物業幾乎全部按包幹制收取物業服務費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業服務費，但我們也承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業服務費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，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。

由於我們將繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的在管物業組合增長或會延遲，亦可能對現時的在管物業組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們的園區O2O平台未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。

我們相信，我們的園區O2O平台是本公司成長的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多住戶及當地商人使用。有關我們計劃提升平台使用量的措施的更多資料，請參閱本文件「業務－我們的核心價值和策略－繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入」分節。

風險因素

然而，我們的園區O2O平台相對較新，並正在不斷革新。由於我們經營線上平台的經驗有限，不能保證住戶及當地商人會喜愛該平台。我們園區O2O平台的未來增長，視乎我們能否持續吸引新用戶和提高現有用戶的消費及重複購買率。客戶喜好日新月異，過去及日後將持續影響電子商務產業。因此，我們必須時刻緊跟新興的生活品質和消費者喜好，並預測能夠吸引現有和潛在用戶的產品潮流。新產品及服務或進軍新市場，可能需要花費大量時間、資源和資金，亦不一定能夠達到盈利能力目標。若我們的住戶未能在我們的組合內以有吸引力的價格找到他們想要的產品或服務，我們的住戶可能會對園區O2O平台失去興趣，減少訪問我們網站的頻率，甚至不再到訪我們的網站，進而可能對我們的園區增值服務和產品分部及其財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

此外，與商戶維持穩固關係對園區O2O平台的增長至為重要。我們亦需要建立新的關係，藉以確保用戶能夠接觸各式各樣的產品及服務。若我們未能與商戶發展和維持良好的關係，則可能會阻礙我們為用戶提供他們所需產品或服務。若我們與商戶之間的關係出現任何不利發展，或會對園區O2O平台的業務及增長前景造成重大不利影響。若我們無法吸引新商戶以及擴大產品及服務組合，則可能會對我們的業務及增長前景產生重大不利影響。

我們依賴分包商履行部分物業管理服務，彼等提供予客戶的服務水平若有不足，我們可能須負上責任。

我們依賴分包商履行部分物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及維修與保養服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，分別佔銷售成本約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能維持由合格員工組成的穩定團隊，他們的工作可能會被中斷，繼而對彼等提供合同服務的能力造成負面影響。因此，我們或須對彼等向客戶提供低於標準的服務承擔責任，繼而可能令我們聲譽受損，產生額外開支及業務干擾，及可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向顧客賠償。根據我們與分包商訂立的協議，我們可能從分包商收回因分包商未能進行工作而令我們需要支付顧客的金額，然而概不保證我們將能收回。

此外，當我們與分包商的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適分包商替代，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期內，我們以包幹制徵收幾乎所有物業服務費，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取服務費。倘我們徵得之物業服務費不足以應付產生的所有開支，我們也未必能向業主收取差額。因此，我們所蒙受的損失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。

我們的大部分業務運營均集中於長三角，我們易受該區的趨勢及發展的影響。

我們大部分業務運營集中於長三角，尤其是杭州。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年9月30日，我們於長三角的在管物業在管總合約建築面積分別佔我們所有在管物業總合約建築面積約73.5%、72.6%、72.9%及71.7%。於同日，我們位於杭州的在管物業的在管總合約建築面積分別佔我們所有在管物業的在管總合約建築面積約20.3%、21.3%、18.7%及20.0%。

我們預期，長三角將繼續於未來佔運營的大部分。假如長三角出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及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，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業非常分散，根據中國指數研究院，於2014年行內有超過70,000間公司。我們與中國其他物業服務公司(特別是物業服務百強企業)就眾多因素競爭，包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源。此外，我們的園區增值服務分部面臨來自其他向客戶提供類似服務的公司的競爭。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的競爭態勢」分節。

隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有最佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

風險因素

我們未必能適當管理園區O2O平台的全國發布計劃或於理想時間內實施全國發布計劃。

於最後實際可行日期，我們已在265個我們管理的住宅園區發佈園區O2O平台，佔總在管住宅園區數量的44.3%。我們正在實施園區O2O平台的全國發布計劃。然而，概無保證我們將會適當管理或於理想時間內實施全國發布計劃。

為向我們在國內管理的所有居住園區發佈園區O2O平台，我們須安裝智慧管理裝置，以更新我們居住園區的物業管理系統。我們亦須向員工提供所需培訓使其有效率地操作更新的管理系統。此外，就實行園區O2O平台而言，我們須成功使用不同線上平台，如「幸福綠城」及其手機應用程式，以運營園區的增值服務。此外，我們的目標乃持續開發「幸福綠城」網站及其移動應用程式，以提升普及程度，改善用戶體驗及提供更多種類的園區增值服務。

我們實施管理園區O2O平台全國發布計劃的能力取決於我們的運營及財務系統的持續改善、管理層團隊及僱員的技能，以及我們的技術能力。概無保證我們的系統、流程、控制、人員及專家將為全國發布計劃提供適當的支持。此外，實行全國發布計劃可能導致管理、運營及財務資源緊張。倘我們未能有效管理園區O2O平台的全國發布計劃，我們可能無法維持盈利能力，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽造成不利影響。

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放區域、梯間、停車場、升降機槽及設備室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、刻意或非刻意人為行動。

根據中國法律，各居住園區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概無保證該特備基金將補足所有維修保養成本，倘該特備基金未能補足所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，這可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。

此外，由於我們擬繼續豐富在管物業組合，我們亦無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著在管物業組合規模擴充而增加。

風險因素

未來收購不一定會成功，在將收購業務整合時或會遇上困難。

於往績記錄期內，我們向第三方收購三間運營中的物業服務公司的大多數權益。我們計劃繼續評估收購其他物業服務公司機會。

收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於有關收購目標的不能預見或隱藏的負債；未能達到擬定收購目標或利益；及分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力。此外，概無保證我們可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。

此外，儘管我們於往績記錄期內已實行一系列有利收購後整合的措施，而且在整合已收購公司時不曾遇上任何重大困難，但未來在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種困難。而該等收購後困難可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，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。有關收購後整合詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的物業服務組合的增長－收購第三方物業服務公司」分節。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險。

提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們的僱員或分包商的僱員為我們所管理居住園區的升降機提供維修及保養服務時，存在所提供服務的性質引致的發生工傷或意外的固有風險。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於運營過程中並無發生因任何工傷事件或意外導致業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

然而，概無保證，未來將不會發生任何可能導致物業遭到損害、業主、我們的僱員或分包商僱員的人身傷害甚至死亡的事件或意外。因此，我們或須就損失負上責任。我們亦面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或大意行為而引起的索賠。儘管我們一般要求分包商投購意外人身傷害保險，概無保證任何該等保險的保障範圍將足夠或可以涵蓋我們因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或虧損。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及運營業績造成重大不利影響。

我們前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費須遵照中國政府法規。

於往績記錄期內，我們部分在管物業受到價格控制，更多詳情，請參閱「監管概覽－物業服務企業的收費」分節。於2014年12月，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發

風險因素

改價格[2014]2755號)(以下稱《通知》)出台，要求省級價格管理當局廢除除保障性住房及前期物業服務合同的住宅外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業服務費和前期物業服務合同下的服務費，則仍由各省級價格部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管我們預期住宅物業的價格控制將根據《通知》放緩，我們的物業服務費在地方實行《通知》的法規通過前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策，可能對物業服務公司的盈利及盈利能力造成負面影響，原因是該等限制可能降低我們所能收取的價格。此外，由於我們管理的物業絕大部分(按在管合約建築面積計)按包幹制收取物業服務費，倘我們未能將物業服務費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，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。

我們受中國政府有關房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長。

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們從物業管理服務分部產生大部分收入。物業管理服務分部的表現乃主要視乎在管物業的在管合約建築面積及數目而定。因此，物業管理服務分部的增長潛能將會繼續受中國政府有關房地產行業的法規的影響。有關業務運營適用的中國法律詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。該等政府措施可對物業的銷售及交付時間造成負面影響，從而限制我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大拖延，可能嚴重影響我們的業務。

我們須取得或持有若干許可證、執照、證書及批准以提供物業服務、園區O2O及若干我們現時提供的其他服務。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成或取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚

風險因素

至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，繼而，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受挫。

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虧損及負債。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們的保單詳情，請參閱本文件「業務－保險」分節。此外，我們一般要求分包商為彼等的僱員購買意外保險，或彼等的僱員在我們的地盤執行職務期間受到的所有傷害負上責任。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債，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需就任何有關損害賠償、負債或虧損負責，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。

我們或會不時牽涉因業務運營而產生的法律及其他爭議及申索。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業服務合同或物業服務合同內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。

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，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規」分節。任何爭議、申索或訴訟皆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。

我們若未有代表部分僱員作出社會保險及住房公積金全額供款，可能會遭受罰款。

在往績記錄期內，我們並無為部分員工作出社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期內，主管機關於審閱該等附屬公司提交作稅務用途的年末財務報表後要求我們部分的附屬公司繳足社會保險金付款。於最後實際可行日期，該等金額已悉數支付。我們就住房公積金已作出總額約為人民幣1.9百萬元的撥備，相信足以支付有關未付供款的負債。儘管我們並無獲悉有任何僱

風險因素

員作出投訴或要求付款，而且於最後實際可行日期所有未有收到我們全額供款的員工均已承諾不會向我們索償其部分的社會保險及住房公積金，並放棄對我們行使任何權利，然而中國法律顧問告知我們，相關中國當局可要求我們在指定時限內支付未付的金額及施加未繳費用及／或罰款。中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，我們就未有及時作社會保險及住房公積金全數供款將面臨未繳費用及罰款。倘任何主管政府當局認為我們為僱員支付的社會保險金付款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在指定時限內向相關地方當局支付未付的款項及施加每日相等於未付金額總額0.05%的未繳費用。倘我們未能糾正，可被勒令繳交相等於未付總額一至三倍的罰款。中國法律顧問告知，倘任何主管政府當局認為我們作出的住房公積金供款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在指定時限內向相關地方當局支付未付的款項及施加介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

我們並未向房地產主管部門登記所有租賃協議，可能因而遭到罰款。

根據適用的中國法律及法規，物業租賃合同必須向中國住房和城鄉建設部的地方分部辦理登記。截至最後實際可行日期，作為租戶的我們因業主不配合登記有關協議，未能為55個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的440間公寓的租賃協議辦理登記。根據中國法規，未登記租賃協議雖不會影響其在租戶與業主之間的效力，但我們及業主或須因未有登記有關租賃協議而被處以行政罰款，並被主管部門責令限期登記有關協議。若因未有登記租賃協議而使我們與任何業主或第三方之間發生爭議，可能會對我們的運營造成干擾，一旦我們遭到行政處罰，我們或會產生額外的合規成本。我們的中國法律顧問告知我們，我們或會因未有辦理登記而須就每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。就我們未能為租賃辦理登記的潛在罰款總額預計為人民幣495,000元至人民幣4.95百萬元。倘我們被相關機關要求糾正有關租賃登記規定的不合規事件，我們擬遷往附近代替地點。我們可能於重新分配時產生額外遷移成本，而且我們無法向閣下保證我們將能夠及時尋得代替地點。若發生上述任何衝突或爭議或施加上述罰款，均可能導致我們需投放額外的努力及／或產生額外的開支，而任何有關情況也可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們尚未取得我們所佔用的若干物業的有效業權或使用權。

由於賣方延遲完成向本公司出售物業的若干登記手續，因此我們尚未就2009年購入的杭州辦事處取得任何有效的業權證。就我們的部分租賃物業而言，我們的業主未能提供有效的業權證，因此我們無法核實該等業主是否租賃物業的法定擁有人，或是否有權向我們出租物業。若就該等物業的業權發生任何爭議或申索，包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟，

風險因素

均可能導致我們需要遷移佔用該等物業的業務運營。若我們的任何租賃因遭第三方或政府質疑而終止或無效，或若我們的業主並未於到期時重續租賃，我們將需尋找其他處所，並招致遷移成本。此外，我們無法向閣下保證，若我們需要遷移，我們將可物色到其他物業作業務用途。任何遷移均可能使我們的業務受干擾，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。

我們的業務擴充至新地理市場及新服務和產品，或增加不守有關規定及法規的風險。

因我們正擴充業務到新地理市場及發展新服務和產品，我們預期受更多規定及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種規定及法規難度更大，或面臨更多潛在的處罰及罰款。如我們未能遵守適用規定及法規，或會受到主管當局處罰。而且，適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致遵守有關法律及法規的成本顯著增加；且違反有關法律及法規會產生重大經濟處罰，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的流動負債淨額及淨經營現金流出或令我們承擔若干流動資金風險，並可能會限制我們的運營靈活性及對我們拓展業務的能力有不利影響。

我們於2012年及2014年12月31日、2015年9月30日及2015年11月30日出現流動負債淨額狀況，主要原因是我們銀行貸款、預收款項(預付管理費)及貿易及其他應付款項增加，增加乃主要由於在管物業數目、經紀服務數量、應付股息及應付關連方款項有所增加。有關預收款項及代表住戶收取的資金變動的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 財務狀況表選定項目的描述」分節。我們錄得流動負債淨額，可能使我們承擔一定的流動資金風險，或會限制我們的運營彈性，對我們拓展業務的能力產生不利影響。我們未來的流動資金和支付到期貿易及其他應付款項的情況，主要取決於我們能否維持充足的經營活動現金流和足夠的外部融資，而這將受到我們未來的經營業績、當前經濟狀況、我們的財務、業務及其他因素所影響，而當中許多因素均非我們所能控制。再者，我們於截至2015年9月30日止九個月錄得淨經營現金流出人民幣66.8百萬元。我們一般於各曆年末加強收取逾期管理費的力度。因此，我們於2015年9月30日的現金及現金等價物與2014年12月31日相比有所減少，而我們同期的貿易及其他應收款項則顯著增加。儘管我們預期流動資金狀況於2015年底會有所改善，但不保證我們日後將不會因在管合約建築面積增加、業務迅速增長而繼續錄得淨現金流出，亦不保證我們將可取得足夠融資，以應付日後的運營資金需求。若我們未能從運營產生足夠現金流以應付現時和日後的財務需要，我們或需訴諸外部資金。若我們未能產生正向經營現金流或及時或按可接受的條款取得額外的外部借款，甚或完全無法取得額外的外部借款，我們亦可能需被迫放棄我們的發展及擴充計劃，可能對我們的業務、財務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能就有關供應商(包括分包商)提供的服務及產品的爭議及申索而面臨責任。

我們可能成為或可能被列為供應商的服務及產品的買家或用家、政府機關或其他第三方控告在園區O2O平台銷售產品或服務之商家的訴訟或其他訴訟中的被告。該等訴訟涉及下列申索指控，其中包括：供應商提供的服務及產品未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的服務及產品作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的服務及產品引致物業受到損害或人身傷害，及供應商提供的服務及產品侵犯第三方的知識產權。我們或須因該等訴訟或其他訴訟支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關服務及產品的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的業務執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合約義務項下的彌償保證。

以上任何一項可對我們的園區增值服務分部的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能保護我們的知識產權，並可能損害我們的品牌價值及對業務造成不利影響。

我們視知識產權(包括「綠城服務」商標、網址為www.95059.com.cn的「幸福綠城」網站及「幸福綠城」手機應用程式)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知識產權提升品牌知名度及進一步提升品牌價值。未經授權使用我們的知識產權可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依賴商標註冊及保密安排保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。監督未經授權使用知識產權存在困難及費用高昂。此外，中國管治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不斷轉變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現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。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他主要僱員的努力，例如執行董事及主席李海榮女士。倘我們的任何董事、高級管理層及其他主要僱員離職，且我們無法隨即覓得及委任或聘用合資格替代人選，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。

風險因素

此外，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，例如企業管理、物業管理及資訊科技人才。假若我們無法吸引及挽留合資格人員，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。

我們的「智慧園區」項目面臨系統中斷及保安風險。

我們的「智慧園區」項目取決於線上平台有效及不受中斷的運營。我們可能遭遇系統中斷的情況，令我們的線上平台及其服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向在管物業的住戶及通過我們的平台提供服務及產品的當地商人作出回應或提供無服務。該等事件或會令線上平台的吸引力驟減，並對我們的經營業績造成不利影響。

此外，通過線上平台提供園區增值服務涉及保安風險，包括保安漏洞及個人資料遭盜竊的風險。為了成功發展業務，我們必需能夠安全地在公眾網絡上傳輸保密資料。儘管我們實行一系列措施以保障本公司免受保安風險，例如安裝監察系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方與我們簽署保密協議，但我們現有的保安措施仍可能尚有不足。

倘我們收集、使用或披露個人資料私隱相關事宜受到質疑，儘管在未有充分證據下，亦可能損害我們的聲譽及經營業績。根據有關收集、使用及分享個人資料的適用的中國法律法規，我們的中國附屬公司須將用戶的個人資料保密，並嚴禁在未有取得用戶同意的情況下向任何第三方披露該等資料。我們嚴格管理及保護用戶提供的任何資料。根據我們的私隱政策，在未有取得用戶的事先同意的情況下，我們不會向任何無關連的第三方提供任何用戶的個人資料。於2012年12月及2013年7月，全國人民代表大會常務委員會及工業和信息化部頒布新法律法規，以加強對資訊安全及網絡私隱的法律保障，包括採取用以確保用戶資料保密的措施。儘管我們致力符合私隱指引以及資料保護的適用法律法規，倘未能符合或被視為未能符合該等法例及法規，可能引致政府實體或其他人士向我們提出訴訟或行動，並可能損害我們的聲譽。用戶及監管機構對私隱的態度正在改變，日後監管機構或用戶對與商人或其他人士分享個人資料的程度的疑慮或會對我們與商人分享若干資料的能力造成不利影響，並可能限制目標市場營銷的若干方法。對個人資料安全的質疑亦可能引致整體網絡使用量下降，引致我們的網站或手機應用程式平台用戶流量下跌。用戶流量大幅下跌可能引致來自付款用戶的收入減少，對我們的業務（特別是我們的增值服務）、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線付款平台的保安漏洞負責，並且有關網絡交易安全的質疑可能損害我們的聲譽，阻礙現時及潛在用戶使用我們的線上營銷平台，並對我們的業務造成其他不利後果。

我們的「智慧園區」平台用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等線上付款交易而言，安全地在公眾網絡上傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等保密資料是維持

風 險 因 素

客戶信心的要素。由於使用線上付款方法越趨普及，有關的線上犯罪活動亦可能增加。儘管我們實行一系列措施以保障本公司免受保安漏洞，例如安裝先進保安系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方訂立機密協議，我們目前的保安措施以及第三方在線付款平台服務供應商的保安措施未必適當。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓智慧園區平台用戶對線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或須施加額外成本及開支，惟此仍不能保證完全安全。此外，我們對第三方在線付款平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們使用的線上付款平台的保安漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。再者，即使我們使用的線上付款平台並無出現保安漏洞，倘網絡或移動網絡出現保安漏洞，意識到的整體線上付款平台安全可能受到不利影響，並導致用戶拒絕利用我們的智慧園區平台。

與我們的公司架構相關的風險

中國政府可能認為架構合約或本公司或綠城信息的擁有權架構或業務運營不符合中國法律及法規。

我們的中國法律顧問認為，架構合約並不違反中國的強制性法律及法規，且並未因違反合同法第52條及民法通則的有關規定而被視為無效，所以該合約對綠城信息、其股東及杭州桂花園投資管理有效、具約束力及可執行的。然而，我們的中國法律顧問認為此概不保證相關政府或司法機關將來可能詮釋現有法律及法規，導致架構合約將被視為遵守中國法律及法規。尤其是，日後根據架構合約收購綠城信息的權利、利益或資產或股本權益將受當時適用的法律及法規所限。

如我們被視為違反任何現有或日後的中國法律或法規，有關監管機關擁有相當大的酌情權處理該等違規行為，可能包括：(i)撤回任何架構合約、(ii)撤回綠城信息的營業及經營執照、(iii)終止或限制綠城信息的運營、(iv)對我們或綠城信息施加可能未能遵守的條件或規定、(v)要求我們或我們的中國附屬公司重組擁有權或運營、或(vi)採取其他監管或強制執行行動，包括徵收罰款，此可能損害我們的業務。

倘中國監管機關採取任何上述行動，可能會妨礙綠城信息根據架構合約規定向本集團的經濟利益流入甚或終止架構合約。假如施加任何該等處罰或限制會導致我們失去管理綠城信息的業務的權利或收取其經濟利益的權利，我們將不再能統一管理綠城信息，並會對我們的園區O2O

風險因素

平台運營造成重大干擾。此外，如現有架構合約被認為不符合任何法律、法規、規則或政策的詮釋，我們或須精簡或重組架構合約項下綠城信息的經營或我們於中國的組織或經營架構。該精簡或重組或會令管理層分散注意力及產生重大經營及生產成本，令我們的業務、財務狀況或經營業績受到不利影響。

架構合約於對綠城信息的經營監控上或不及直接擁有般有效。

我們依賴與綠城信息訂立的合約安排以在中國經營增值電信服務。有關該等合約安排的詳情，請參閱本文件「架構合約」一節。架構合約或不能如直接擁有股權般讓我們有效控制綠城信息。倘我們有綠城信息的直接擁有權，我們將能行使作為股東的權利(受限於任何適用的受信責任)，落實變更綠城信息的董事會，從而能影響管理層及運營層的變動。然而，根據現有的架構合約，我們依賴綠城信息及彼等股東履行架構項下的責任，以行使對綠城信息的控制權。

倘綠城信息或其股東未能履行我們與彼等所訂立合約安排項下的責任，可對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

倘綠城信息或其股東未能履行其或彼等各自於架構合約項下的責任，我們強制執行該等架構合約時可能產生重大成本及虛耗大量資源及時間，並依靠中國法律的法律補救辦法。該等補救辦法可能規定(其中包括)違約方繼續履行其及/或彼等各自於架構合約項下的責任或採取其他補救辦法及支付損害賠償，惟任何該等補救辦法未必有效或令我們滿意。此外，假如我們未能強制執行該等架構合約，我們或不能對綠城信息運用有效控制，我們進行業務的能力或會受到重大不利影響。舉例而言，如當我們根據架構合約行使認購期權時，綠城信息股東未肯向我們或代名人轉讓彼等於綠城信息的股本權益，或倘彼等以其他方式向我們作出不真誠行為，我們可能須訴諸法律行動，方可逼使彼等履行合約責任。

綠城信息的股東或與我們有潛在利益衝突，並或會違反與我們簽訂的合約。

我們對綠城信息的控制乃基於架構合約。綠城信息的股東，即我們的執行董事及行政總裁楊掌法先生，以及我們的主席及執行董事李海榮女士。由於彼等的雙重身份，或會出現利益衝突。倘彼等違反與我們簽訂的合約，或彼等作為董事應有的受信責任，或在我們未能解決與該等股東之間的利益衝突或爭議時，與我們發生爭議，我們或須提出法律訴訟，而訴訟牽涉極大不明

風險因素

朗因素。有關爭議及訴訟或會嚴重中斷我們的業務運營、分散管理層的注意力、導致我們產生重大成本、對我們控制綠城信息的能力造成不利影響或使我們的公眾形象受損。概無保證有關爭議及訟訴結果將對我們有利。

我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲准持有任何綠城信息的股本權益。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)，提供增值電信服務(除電子商務外)須遵守外商投資限制且外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。我們的中國法律顧問告知，綠城信息提供的呼叫中心業務及若干資訊服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資歷規定」)，方可投資中國增值電信服務供應商。

現時概無適用中國法律就資歷規定提供清晰指引或詮釋，例如何者構成「良好往績記錄期」，且就此而言並無特定書面指引。我們將在可能及適當時採取一切合理行動符合資歷規定。於2015年11月26日，綠城信息就建議綠城物業服務收購綠城信息50%股權而向浙江省通信管理局作出申請。翌日，浙江省通信管理局判定鑒於綠城物業服務屬外資擁有，有關申請不予受理。於2015年12月1日，中國法律顧問向浙江省通信管理局進行進一步的訪談，據此，浙江省通信管理局(i)確認上述決定；(ii)表示只要有任何買方具備外資成分，相關股權變更登記一律不予受理；(iii)因綠城物業服務有外資成分，故無法申請任何ICP許可證；及(iv)涉及外資成分的公司的ICP許可證申請因性質涉及國家安全，故此未來很可能日益受嚴格監管。有關為符合資歷規定而已經或將採取的行動的更多詳情，請參閱本文件「架構合約—架構合約的效力及合法性」分節。

概無保證我們採取的任何行動保證將符合資歷規定。我們可能承諾於相關中國法律容許我們毋須訂立架構合約經營綠城信息的業務時立即解除架構合約及收購綠城信息的股本權益。於架構合約解除後及我們收購綠城信息時，我們仍可能尚未符合資歷規定。在該情況下，本集團將無法進行呼叫中心業務或提供綠城信息的資訊服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風 險 因 素

我們與綠城信息的安排或須受中國稅務機關的審查，其可能規定轉讓定價調整並可能施加額外稅項。

如中國稅務機關認為我們與綠城信息訂立的架構合約並非按公平原則基準磋商訂立，或被視為沒有遵守相關稅務法規，我們或因此面對重大不利稅務後果。如中國稅務機關認為該等合約並非按公平原則基準訂立，或沒有遵守相關稅務法規，彼等或透過轉讓定價調整的方式，調整我們就中國稅項的收入及開支。轉讓定價調整可能增加綠城信息的稅項負債而沒有減低我們的中國附屬公司的稅項負債，從而對我們造成不利影響中國稅務機關亦可能向綠城信息施加因繳稅不足而須支付的滯納金及其他罰款。因此，任何轉讓定價調整均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律，架構合約中的若干條款或未能強制執行。

各份架構合約均規定以中國國際經濟貿易仲裁委員會為仲裁機構，根據其當時生效的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。該等協議載有條文訂明仲裁機構可能就綠城信息的股本權益及資產裁定補救措施、授予禁制寬免或將綠城信息清盤。此外，架構合約亦載有條文訂明管轄司法權區的法院可授出臨時補救措施以支持仲裁以待成立仲裁法庭。

根據中國法律，上述若干合約條款能否強制執行仍存在不明朗因素。例如，根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機構無權就保障綠城信息的資產或股本權益授予任何禁制寬免或臨時或最終清盤令。因此，儘管架構合約中載有該等合約條文，我們未必可採用該等補救措施。中國法律允許仲裁機構向受害方作出轉讓綠城信息資產或股本權益的裁決。倘未能遵循該裁決，可向法院尋求強制執行。然而，中國法院於考慮是否採取強制措施時，或會不支持仲裁機構的有關裁決。根據中國法律，中國的法院或司法機關一般不會就保障受害方的資產或股份授予禁制寬免或頒布綠城信息的清盤令作為初步補救措施。即使架構合約訂明海外法院為可授出或執行臨時補救措施及支持仲裁決定及裁決的指定司法權區，有關臨時補救措施(即使由海外法院向受害方授出)可能不會獲中國的法院認可或強制執行。此外，就與架構合約相關的爭議而言，香港法院及開曼群島法院並無司法權。倘我們無法強制執行架構合約，我們可能無法對綠城信息行使有效控制權，且我們進行業務的能力可能會受到負面影響。

倘我們向綠城信息提供財務支援，我們可能因作為綠城信息的首要受益人而蒙受虧損，而倘綠城信息宣布破產或面臨解散或清盤訴訟，我們可能不得再使用並享有綠城信息所持有資產，該等能力將對我們業務運營至關重要。

於架構合約下，我們作為綠城信息的委託運營人，並無責任分擔綠城信息的虧損，我們於任何情況下亦無責任向綠城信息提供財務支援。然而，倘綠城信息業務虧損或出現其他情況，我

風險因素

們可能按唯一及絕對的酌情權，決定及決議按照相關中國法律許可的任何方式，向綠城信息提供財務支援，以維持其穩健經營。

此外，綠城信息持有對我們業務運營而言屬重要的若干資產。儘管杭州桂花園投資管理、綠城信息及其股東簽訂的架構合約下的相關協議載有具體條款，訂明綠城信息股東有確保綠城信息的有效存續，及綠城信息不得自願清盤的責任，但倘綠城信息股東違反此責任，將綠城信息自願清盤，或倘綠城信息宣布破產，而其所有或部分資產須受第三方債權人的留置權或權利所限，我們可能未能繼續經營部分或全部業務，使我們的業務、財務狀況及經營業績（特別是我們的增值電訊服務）面臨重大不利影響。此外，倘綠城信息進行自願或非自願的清盤，其股東或無關聯第三方債權人可就部分或全部該等資產提出權利申索，從而對我們經營業務的能力造成阻礙，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們透過綠城物業服務收購綠城信息全部股權及資產的能力可能受到多項限制，我們可能須支付大筆成本。

我們採用架構合約管理於中國的若干增值電信服務業務，倘中國法律及法規允許我們直接經營該等增值電信服務業務，我們將透過杭州桂花園投資管理有限公司收購綠城信息的全部股權及全部資產而解除架構合約。然而，我們僅能於中國適用法律容許的範圍內收購綠城信息的股本權益及資產，並須獲得中國適用法律項下的所須批准及遵照程序。此外，我們的收購可能須遵守最低價格限制（包括綠城信息全部股權或全部資產的估值），或相關中國法律施加的其他限制，並可能須支付大筆成本。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治、社會及行業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。

儘管過去三十年來中國經濟顯著增長，但就不同地域及經濟體中各行業而言，增長的分布並不平均。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

風險因素

體經濟，但亦可能對我們的運營造成負面影響。例如，中國政府對房地產行業內資本投資的控制，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，中國政府先後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，惟概無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：(i)中國政治不穩或社會狀況變動、(ii)法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動、(iii)可能推出控制通脹或通縮的措施、(iv)稅率或稅法變動，及(v)施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。另外，我們的業務、財務狀況及經營業績取決並將繼續取決於多項影響物業管理行業的因素，其中大部分超出我們的控制範圍。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在管物業的住戶或業主購買能力下降，導致對我們服務的需求減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們未必能享有就從中國運營附屬公司收取股息應繳的所得稅的優惠稅率。

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國運營附屬公司經營業務。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「對企業的業務運營、僱員、賬目及資產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布通知，厘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最多10%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，我們中國運營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，則財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

根據企業所得稅法及其實施條例，假若根據企業所得稅法，中國附屬公司的外國股東不會被視為中國稅務居民企業，則中國附屬公司派付予其外國股東的股息須按稅率**10%**繳納預提稅，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綠城服務香港投資我們的中國運營附屬公司及綠城信息。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**」)，於香港註冊成立的母公司須就從其中國運營附屬公司收取的股息按稅率**5%**繳納預扣稅。然而，國家稅務總局於**2009年10月27日**頒布通知(「**國稅函601號**」)，規定並無實質業務的「**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。尚未明確界定國稅函**601號**是否適用於我們中國運營附屬公司透過綠城服務香港向我們派付的股息，因此我們為股息付款預扣稅作出**10%**的撥備。

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，並可能須額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的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匯率獲得額外融資，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。

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將[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，並可能令我們更難擴展業務。

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]的所得款項淨額為我們的中國附屬公司提供資金，而這需要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本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局批准。根據適用中國法律，自外商投資公司以外幣轉換為人民幣的出資資金僅可用於經適用政府機關批准的業務範圍，不得用於股本投資。此外，國家外匯管理局加強了對轉換自外商投資公司外幣資金的人民幣資金的流動及用途的管制力度。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途。倘該等貸款所得款項尚未用於本公司獲批准的業務範圍，亦不得將該等資金用於償還人民幣貸款。

風 險 因 素

概無保證我們日後以[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。

本公司為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的運營附屬公司經營業務。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(包括國際財務報告準則)於眾多方面均存在差異。此外，我們的中國運營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運營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。

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所得款項，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。因此，匯率可能波動。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，故我們的運營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。由於已公布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。即使中國存在足夠法律，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，且可能難以快速公

風險因素

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(部分未有及時公布或根本沒有公布)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。

向管理層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。

我們幾乎所有董事及行政人員均居住在中國，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。

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，並在若干情況下控制向中國境外匯款。請參閱本文件「監管概覽－中國外匯法規」分節。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。

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。根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干程序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。然而，若人民幣需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，則須經過相關政府部門的批准。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。

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(「SARS」)等傳染病、以及我們無法控

風險因素

制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生以及我們所管理的物業造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)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，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。中國在2003年報告多宗SARS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。未來爆發任何SARS、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。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平以及我們所管理的物業，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股份，彼等可能面臨進一步攤薄。

我們股份的[編纂]價高於緊接[編纂]前每股份份的賬面值。因此，[編纂]股份買家的綜合有形資產淨值將即時攤薄，而現有股東所持股份的每股備考經調整綜合有形資產淨值將會增加。此外，倘[編纂]行使[編纂]或我們在日後透過股權發售獲得額外資本，我們股份持有人的權益或會進一步攤薄。為籌措資金進行業務擴充，我們日後可能考慮發行額外股份或可換為股份的證券。倘若我們日後發行額外股份或可換為股份的證券時，定價低於每股有形資產淨值，[編纂]的買家可能面對股份每股有形資產淨值被攤薄。

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初步[編纂]由我們與[編纂](代表[編纂])協定，而[編纂]價可能大幅有別於[編纂]後股份的市價。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證股份將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]之後股份的市價將不會下跌。

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

我們股份的價格及成交量可能因多項因素出現波動，包括但不限於本「風險因素」一節或本文件其他章節以及下文討論者，其並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；

風 險 因 素

- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公布業內競爭局勢發展、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；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股份市場的價格變動、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
- 我們已發行股份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股份。

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年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等發展事項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。儘管難以預測上述狀況將持續多久，上述狀況可能於一段較長時間繼續帶來風險。該等狀況或導致更高銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售或銷售股份可能對股份當時的市價造成不利影響。

本公司日後發行股份或我們的任何股東出售股份，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股份或其他與股份有關的證券，可能使我們的股份市價下跌，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。控股股東持有的股份須遵守為期最多達[編纂]日期起計六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情於「包銷—包銷安排及開支」一節載列。我們概不保證彼等將不會於禁售期屆滿後出售其擁有的股份。

風險因素

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

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，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時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

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、開曼群島公司法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，而其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務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務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、中國指數研究院及艾瑞以及公開來源的數據。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。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實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。

開曼群島法例或未能就閣下的股東權益提供與法例下相同的保障。

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼群島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本公司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。開曼群島普通法部分是由開曼群島

風險因素

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。

投資者應細閱整份文件，並不應在並無慎審考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登的報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務作出報導。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，且概無就任何媒體發布的資料的恰當性、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，決定是否向我們作出投資。