

## 風險因素

閣下於投資股份前，務請細閱本文件所有資料，包括下述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況或經營業績均可能因任何該等風險而受到重大不利影響。我們股份的交易價可能因任何該等風險而下跌，閣下可能因此損失全部或部分投資。

我們的業務涉及若干風險，其中大部分非我們可控制。該等風險可分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；以及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前不知悉或我們目前認為不重大的其他風險及不確定因素可能變成重大風險，亦可能損害我們的業務、財務狀況及營運業績。

### 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物業管理服務的表現相關的經營成本，我們可能會蒙受損失，或我們的利潤率可能會降低

於業績記錄期間，我們的收益主要來自我們提供按包幹制收費的物業管理服務。我們將按包幹制從客戶收到的物業管理費總額確認為收益，並將我們所產生與物業管理服務表現有關的成本確認為我們的銷售成本。物業管理費按每建築面積事先釐定金額收取，以作為我們提供的所有物業管理服務之「全包」費。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－收益模式」分節。

雖然我們向客戶收取事先釐定的總額作為我們的物業管理費，但我們亦承擔因提供物業管理服務而產生的所有費用。於業績記錄期間，我們物業管理服務表現方面出現各方面的營運成本上升。我們由於各種因素亦面臨著員工成本及分包成本不斷上升的壓力。因此存在我們收集的費用不足以支付我們因提供管理服務而產生的所有成本的風險。在此情況下，我們將無法收集客戶的不足額。

在此情況下，我們可能需要削減成本，以減少未來物業管理費的任何可能差額，可能對我們的物業管理服務的質量產生負面影響。

## 風險因素

### 我們依靠第三方分包商執行若干物業管理服務及派遣代理機構提供勞務

本集團聘請分包商為我們的客戶提供全面的物業管理服務。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的分包成本約為人民幣63.7百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣70.7百萬元，分別約佔我們提供服務成本的26.1%、25.9%、30.9%及49.8%。然而，我們可能無法如我們自己的服務一般直接和有效地監控我們分包的服務及／或工程服務。如果我們的分包商的表現不能滿足本集團或我們客戶的要求，我們可能會延遲或無法向客戶提供我們的服務，可能會對我們的業務的盈利能力產生不利影響。此外，如果彼等的表現低於我們的必要標準，不合標準的服務可能會損害我們的商業信譽，導致我們的客戶終止我們的物業管理協議，對我們與客戶的關係構成負面影響，並可能使我們面臨來自客戶的訴訟和索賠。

此外，我們與分包商的現有協議一般為期介乎一至三年。我們與分包商的分包安排如有任何中斷，可能會導致我們違反與客戶簽訂的物業管理協議。此外，為了保持我們服務的一致性，我們打算與我們的分包商建立長期業務關係。因此，與分包員工及分包工程服務相關的成本將繼續在我們未來的提供服務成本中佔去大部分。與此分包安排有關的任何成本增加可能對我們的盈利能力產生不利影響。我們不能保證我們將一直能夠甚至可能完全不能按照我們可接受的條件及時地找到合適的分包商或與現有分包商重續我們的分包協議。

除委聘分包商外，我們亦通過派遣員工代理機構聘用派遣員工。根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定（「暫行規定」），僱主應嚴格控制派遣員工數以確保不得超過其工人總數的10%。工人總數指與執行勞動合約的直接僱員與目前由僱主聘用的任何勞務派遣工作人員的總和。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—對中國勞動保障的法律監管」一節。

為了將我們所聘用的派遣員工的比例降至符合暫行規定的水平，我們於業績記錄期間開始減少聘用派遣員工。自此以後，我們逐步減少依賴派遣員工為我們的客戶提供服務。儘管如此，截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月

## 風險因素

30日止六個月，我們的派遣員工成本約為人民幣75.0百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣36.9百萬元及人民幣0.9百萬元，分別約佔我們提供服務成本的30.8%、23.7%、14.9%及0.6%。我們無法保證，在減少對派遣員工的依賴後，我們能夠有足夠工人進行不同類型的物業管理服務。

### 勞工成本的上升可能會增加我們的成本，減少我們的盈利能力

根據中國指數研究院，物業管理行業需要大量員工提供保安、清潔、園藝、維修及其他服務，員工成本是營運成本的一大部分。勞工成本增加，使我們的物業管理服務的經營成本承受愈來愈大的壓力。

於業績記錄期間，影響我們成本的主要因素為我們的勞工成本(包括員工成本、派遣員工成本及分包成本)。員工成本的金額主要受到因我們的業務擴張而增加的員工人數及中國工資整體上升趨勢影響。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的員工成本及派遣員工成本分別約人民幣136.5百萬元、人民幣136.9百萬元、人民幣121.9百萬元及人民幣48.0百萬元，佔我們銷售成本分別約56.1%、58.0%、49.0%及33.8%。分包成本指我們就外判予分包商的服務所支付的費用。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的分包員工成本分別約人民幣54.6百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣66.1百萬元及人民幣67.3百萬元，佔我們銷售成本分別約22.4%、21.5%、26.6%及47.4%。倘勞工成本不斷增加，我們的成本可能在未來增加。此可能對我們的業務經營及財務狀況產生重大不利影響。

我們的戰略重點在於向非住宅物業提供物業管理服務，其未必如我們所預期般成功。

我們策略性集中在於向非住宅物業提供物業管理服務，特別是我們的董事認為將產生較高利潤率的公眾物業及辦公大樓。因此，我們打算減少我們於住宅物業方面的營運，而位於安徽的住宅物業則除外，其為我們於業績記錄期間計劃擴張的新市場。於業績記錄期間，倘與住宅物業有關的物業管理協議所產生的溢利並未達到我們的預期，我們於其到期時不尋求重續有關協議。由於我們的戰略重點在於非住宅物業，我們承包管理的物業計算收益建築面積有所減少，儘管我們於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的收益分別約為人民幣297.4百萬元、人民幣293.0百萬元及人民幣309.3百萬元，相當於2014年12月31日至2016年12月31日複合年增長率2.0%。

## 風險因素

然而，我們為非住宅物業提供物業管理服務的戰略重點以及我們繼續專注於此的計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將一直保持正確，或我們能夠按計劃增長我們的業務。我們繼續專注於非住宅物業的計劃可能會受到多項我們無法控制的因素影響，如中國經濟狀況變動、有關政府物業管理的政府政策的變動、對我們服務的供求情況的變動以及我們為我們的擴張計劃獲取足夠資金的能力。

此外，非住宅物業(特別是公眾物業、政府物業及高端辦公大樓及酒店)在保安服務及設施管理方面一般要求較高的標準。我們須聘用及培訓新經理及其他僱員，挑選第三方分包商及供應商，並繼續建立我們的營運及聲譽及了解我們管理的非住宅物業的業主及佔用人的需要及偏好。倘我們未能做到，則無法保持我們向非住宅物業提供物業管理服務上的領先地位。

**我們集中於上海運營大部分業務，我們易受該區的趨勢及發展的影響。**

我們的營運有一大部分集中於上海。於業績記錄期間，我們收益約86.8%、86.2%、90.6%及89.9%乃產生自上海在管物業。我們預期，上海在不久將來將繼續佔運營的大部分。假如上海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房地產諮詢行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們的業務策略及未來計劃可能無法按計劃實現，如未能有效管理任何未來增長，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**

本集團計劃實施本文件「業務 — 業務策略」分節所載的業務策略。特別是，我們打算(i)透過產業鏈和供應鏈擴展垂直擴張業務；及(ii)透過收購、投資及與其他具高潛力的物業管理公司組成企業聯盟，擴張我們在中國其他城市的業務以橫向擴張業務。

為此，我們計劃(i)通過戰略性收購、投資於或與在我們計劃滲透的新市場經營的物業管理公司進行業務合作，從而繼續擴張；(ii)向物業發展商及／或物業擁有人提供諮詢服務；及(iii)投資於各種分包服務供應商(如清潔、園藝及工程服務供應商)或與其組成業務聯盟。

## 風險因素

我們的董事認為，投資新商機具成本效益，並具有高增長潛力。然而，我們對計劃擴展的新市場的物業管理服務的了解可能有限，乃由於我們的營運集中於上海。此外，我們可能在適應新市場的行政、監管及稅務環境方面遇到困難，有關方面可能與上海有重大不同。我們對當地商業慣例或與當地商家、第三方分包商、供應商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與上海相同。我們可能僅有有限的能力以我們於現有市場所用的方式在新市場利用我們的品牌，並可能面臨來自於該等新市場的現有住宅物業管理公司或管理其自有物業的物業發展商的更激烈競爭。

我們的發展能力亦取決於我們能否成功聘用、培訓、監督及管理額外高級職員及僱員，產生足夠的內部流動資金或取得外幣融資以滿足我們的資金需求，複製我們的業務模式，分配我們的人力資源及管理我們與不斷增加的客戶、供應商及其他業務合作夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及我們將能夠有效管理我們的未來增長，而未能如此行事將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們無法保證本集團在部署本集團的管理及財務資源後，能夠成功維持或增加市場份額、發展業務或擴展我們的服務和客戶群。如未能維持我們目前的市場地位或實施我們的業務策略，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。

### 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

於業績記錄期間，我們透過從第三方收購一些物業管理公司部分實現業務增長，此使我們能夠擴大業務規模及改善我們的財務業績。我們的未來業務擴張很大程度上將視乎我們能夠識別及收購合適的目標物業管理公司的能力，有關能力將受到各種因素的影響，包括但不限於：

- 市場上可得的合資格收購目標；
- 融資能力及充足現金流；
- 我們計劃滲入的新市場的城市化速度、土地供應及數目或建築項目；及
- 現有股權持有人是否願意向我們出售彼等於有關目標的股權。



## 風險因素

即使能覓得適當機遇，我們不一定能及時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。

此外，將收購目標的業務與我們現有業務互相整合，特別是整合地區物業管理公司與收購目標的現有人力時，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。

### 我們的資訊科技系統可能無法吸引及足以留住我們客戶的興趣

我們相信，我們的資訊科技系統(包括「動態物業模型」及「追蹤者」)是本公司成功增長的關鍵。我們計劃提高我們的服務質量，吸引眾多本地和跨國客戶。有關我們的資訊科技系統的更多詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務策略—繼續開發我們的資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量」分節。

然而，我們的資訊科技系統相對較新且仍在發展，概不保證將獲得客戶積極回應。新產品和服務，或進入新的市場，可能需要大量的時間、資源和資本，而盈利目標可能無法實現。如果我們的客戶不認為我們的資訊科技系統有助於規劃其物業的用途、管理及經營，我們的客戶可能會失去對我們資訊科技系統的興趣，因而可能減少使用我們的系統甚至完全停止使用我們的系統，繼而可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們資訊科技系統的發展依賴電腦系統的高效及不間斷運行。我們可能遇到系統中斷，此使資訊科技系統及其服務不可使用或難以進入，並阻礙我們及時回應，或者為我們的客戶提供服務。有關事件可能減低我們資訊科技系統的吸引力，對本公司的經營業績造成負面影響。

此外，通過我們的資訊科技系統提供若干服務涉及安全風險，包括網絡攻擊、安全漏洞及身份盜竊。為了取得成功，我們必須能夠通過公共網絡提供機密資訊的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他法律責任增加，對我們的財務狀況及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

## 風險因素

### 物業管理協議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

於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，來自物業管理服務的收益分別約為人民幣296.9百萬元、人民幣291.7百萬元、人民幣309.0百萬元及人民幣175.5百萬元，分別約佔我們總收益的99.8%、99.5%、99.9%及100.0%。我們根據與我們的客戶(包括業主及業主委員會、物業發展商及租戶(國有企業及較大型私人企業)訂立的物業管理協議提供物業管理服務。我們的物業管理協議通常為期一至兩年。

此外，於業績記錄期間，我們繼續向若干物業提供服務，儘管有關物業管理協議已逾期。由於此類工作關係可由任一方單方面終止，並不保證我們可通過維持現有工作關係或透過正式協議繼續提供服務並從該等物業產生收益。終止向大量該等物業提供物業管理服務可能對我們的收益有重大負面影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理協議的到期時間表—我們於協議逾滿後繼續提供服務的物業」分節。

因此，概不保證我們的客戶不會於到期日前終止與我們訂立的物業管理協議，或將於到期時重續物業管理協議。大量管理協議遭終止或不獲重續可能對來自物業管理服務的收益造成重大負面影響。

### 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

中國物業管理行業競爭非常激烈且分散。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業的競爭格局」分節。我們的主要競爭對手包括國家級、區域及地方商業物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈演愈烈。我們相信，我們在(其中包括)營運規模、品牌知名度、財政資源、成本效益、價格及服務質量等種種因素方面與競爭對手競爭。

我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、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、宣傳及支援彼等的服務。除面對來自該

## 風險因素

等知名公司的競爭外，新晉同業亦可能進入我們現有或新市場。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。

我們佔用及使用部分土地及建築物的權利受法律的不確定性所限。

我們在持續佔用我們目前使用的部分物業方面面臨多項法律不確定性。

於最後實際可行日期，我們租賃的物業中有兩項其業主並無提供相關房屋所有權證或任何文件證明其所有權。該物業的建築面積約為281平方米，佔我們於該日在中國所租賃樓宇的建築面積的0.75%。我們的中國法律顧問告知，此類租賃協議可能無效，我們可能需要遷出該物業。

有關詳情，請參閱本文件「業務 — 物業」分節。

**中國政府有關房地產行業的法規可能會限制我們的增長潛力**

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行為，例如，對於物業發展的土地供應加以控制、外匯控制、物業融資、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、對中國物業市場的外國投資加以控制。此等政府措施可能會對物業銷售及交付時間構成負面影響，繼而限制我們的增長潛力，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

**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，而我們於業績記錄期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。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、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。



## 風險因素

### 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用戶、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物業管理協議內載列的標準，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，當中包括我們的外包商、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。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。

我們的業務必須具備各種註冊證、證書及牌照方可營運，而失去或未能取得及／或重續任何或所有該等註冊證、證書及／或牌照對我們的業務有重大不利影響

根據中國法例，本集團須取得／持有若干執照及／或證書以營運業務。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

該等註冊證、證書及／或牌照於遵守(其中包括)由相關政府部門或組織定立的合適條件時獲授予／重續及持有。該等註冊證及／或證書可能僅於有限期間有效及可能須由政府機關或相關組織作出定期審核及重續。我們不能保證可以及時持有、取得或重續所有該等所需的註冊證、證書或牌照，甚或未取得／重續。任何由政府機關就有關建築／地基行業的現有政策作出的變動，可能會導致我們提供的服務未能獲得或持有相關註冊證、證書及／或牌照。倘我們不能取得及／或重續該等註冊證、證書及／或牌照，我們可能須暫停由我們營運的相關業務，此舉可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

### 過往宣派的股息或不能作為日後股息政策的指標

本集團於截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月宣派的股息分別約為零、人民幣57.8百萬元、人民幣41.9百萬元及零。其由我們內部資源結算及出資。

[編纂]後，董事建議宣派的任何股息，以及該等股息的金額，均視乎多項因素而定。該等因素包括我們的經營業績、財務狀況、未來前景及董事可能視作重要的其他因素。有關本公司股息政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」

## 風險因素

分節。過往宣派的股息不能作為我們日後股息政策的指標。我們無法保證日後是否派付及於何時派付股息。

**如果中國政府向我們提供的任何激勵措施被取消或更改，我們的利潤率將會降低**

根據上海市人民政府的投資推廣政策，本集團自2002年起從政府收到扶持資金。扶持資金金額為所繳稅項的一定百分比。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別收到政府扶持資金約人民幣6.8百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣4.2百萬元。

由於政府扶持資金由有關政府部門酌情決定，其並非產生於本集團之日常及一般業務過程且為非經常性質。我們不能向閣下保證將在未來獲發政府扶持資金。此外，由於中國的法律、法規及政府政策可能出現意想不到的變化，我們的可用政府扶持資金面臨不確定性。中國政府向我們提供的任何激勵如有任何取消或更改，將對我們的財務業績及經營業績產生不利影響。

**我們可能無法保護我們的知識產權，此可能會損害我們的品牌**

我們的知識產權，包括「浦江」品牌為至關重要的業務資產，客戶忠誠的關鍵，對我們未來增長非常重要。我們的業務取決於我們是否能夠繼續使用我們的知識產權來提高品牌知名度，並進一步提高我們的品牌資產。未經授權使用我們的知識產權可能會降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依靠已註冊商標及版權的組合來保護我們的知識產權。有關我們的知識產權註冊詳情，請參閱本文件「業務一知識產權」分節。然而，有關註冊提供的保護可能有限。對未經授權使用我們的知識產權的管理可能十分昂貴和困難的。此外，中國知識產權的法律法規的可執行性，範圍及效力仍在不斷發展，存在不確定性。如果我們無法追蹤未經授權的使用及／或採取必要措施來強制執行我們的知識產權，將對我們的業務、財務業績、經營業績及聲譽造成不利影響。

**如果我們的客戶不按時或全額向我們支付費用，我們的流動資金狀況可能會受到不利影響**

我們依靠客戶的現金流入來滿足我們對供應商和分包商的付款義務。當我們向供應商和分包商付款的時間與從客戶收到付款之間存在重大的時間差，我們的現金流將遭遇重大錯配。

## 風險因素

我們的貿易應收款項主要是自物業管理服務的應收款項。本集團授予的信用期限分別為發出月／季度結單後的30天至90天。

截至2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別為人民幣48.5百萬元、人民幣50.2百萬元、人民幣61.4百萬元及人民幣69.8百萬元，分別佔流動資產總值的約23.3%、19.1%、29.8%及33.2%。截至2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，未逾期及未減值的貿易應收款項分別為人民幣42.4百萬元、人民幣39.2百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣55.3百萬元，分別佔貿易應收款項總額的約87.4%、78.1%、86.8%及79.2%。然而，我們無法保證我們的客戶的財務狀況將在未來保持穩健。如果我們的客戶遇到任何財務困境，或無法及時結清我們的付款，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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人員的離任可能會影響業務營運

我們的成功在很大程度上取決於主要管理人員提供的服務，我們相信高級管理層團隊將繼續對我們的業務發展及成功構成重要影響。執行董事(肖先生、傅先生及肖予喬先生)各自均於商業物業管理行業累積逾10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。有關我們高級管理層的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」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才。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。

### 我們承受失去主要客戶的風險

本集團承受失去主要客戶的風險。於業績記錄期間，我們五大客戶的總銷售分別為人民幣89.3百萬元、人民幣77.4百萬元、人民幣80.4百萬元及人民幣44.3百萬元，分別佔收益30.0%、26.5%、26.0%及25.2%。同期，本集團最大客戶銷售額分別為人民幣27.1百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣16.5百萬元，分別佔收益9.1%、9.0%、9.7%及9.4%。儘管本集團與主要客戶維持友好的業務關係，概不保證這些客戶將繼續按商業上合理的相若條款與本集團重續物業管理協議。如主要客戶有任何有關任何質量或表現不合規的申索，而有關申索將影響我們的主要客戶與我們的現有關係，則我們的整體業績可能受到不利影響。

## 風險因素

我們對聯營及合營企業的控制有限，而且我們的聯營及合營企業採取的任何行動可能對本集團的營運產生不利影響

由於中國經濟持續增長和城市化進展，以及中國的非住宅物業數量預期有所上升，除了借助內部增長措施發展業務，我們計劃繼續向聯營企業投資以及成立合營企業。於業績記錄期間，截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔聯營及合營企業的溢利分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔本集團淨溢利的8.2%、15.8%、21.6%及19.0%。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—分佔合營企業的損益」及「財務資料—分佔聯營企業的損益」章節。

聯營及合營企業或會涉及(其中包括)因我們的聯營及合營企業可能有以下情況而附帶的風險：

- 具有與我們不一致的經濟或業務利益或目標；
- 採取與我們的指示、要求、政策或目標相反的行動；
- 有財務困難；或
- 就彼等的職責及責任範圍與我們產生糾紛。

此外，由於我們對聯營及合營企業的業務及營運並無完全控制，因此我們無法保證彼等一直遵守或將遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的聯營及合營企業有關的困難，而這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 我們遞延稅項資產的大量款項視乎於會計判斷的不確定

應用會計政策時，我們的管理層須對若干資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。我們認為，我們的遞延稅項資產的大量款項視乎於會計估計的不確定。

遞延稅項資產給確認為可予扣減的暫時差額和未動用稅項虧損(只限於很可能獲得能利用該等虧損來抵扣的應稅溢利。我們於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的遞延稅項資產分別為人民幣6,221,000元、人民幣6,131,000元、人民幣8,444,000元及人民幣9,512,000元。

遞延稅項資產的確認涉及我們的管理層對未來應稅溢利的時間和水平的重大判斷和估計。當預期與原先估計不同，此等差異將於該等評估有所變動的期間影響遞延稅

## 風險因素

項資產及稅項的確認。在不再有可能有足夠的應稅溢利以令全部或部分資產獲動用的情況下，遞延稅項資產的賬面值可能減少。因此，倘若我們的盈利能力於我們的遞延稅項資產獲確認時明顯低於管理層的估計，我們收回該等遞延稅項資產的能力將遭受重大不利影響，可能會對我們的營運業績產生重大不利影響。

### 在中國開展業務的相關風險

我們的所有業務資產和經營均在中國境內，我們的所有收入來自中國。因此，我們的經營業績、財務狀況、表現和前景均在相當大程度上受到中國經濟、政治和法律動態的影響，包括以下風險：

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策、法律法規均可能影響我們的業務、財務狀況和經營業績。

我們的所有業務資產及經營均在中國境內，我們的所有收入均來自中國。因此，我們的經營業績和前景在相當大程度上受中國經濟、政治和法律動態的影響。中國的經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括政府參與程度、發展水平、增長率及外匯管制等。中國的經濟正在由計劃經濟轉向市場經濟。近年來，中國政府已實施舉措，強調經濟改革中的市場力量、降低生產性資產的國有權、在企業中建立良好的企業治理等。不過，中國政府在監管行業發展方面繼續扮演重大角色，同時通過資源分配、控制外幣計價債務的支付、建立貨幣政策以及向特定行業或公司提供優惠待遇等大力控制中國的經濟增長。所有這些因素均可能影響中國的經濟狀況以及我們的業務。過去20年，中國的經濟增長令人矚目，但不同地區和不同經濟行業增長並不均衡，而且增長可能不會持續。我們無法預測我們的經營業績和財務狀況是否會受到中國經濟狀況、中國政府貨幣政策、利率政策、稅務監管或政策和法規的變化的嚴重負面影響。

中國法律體制的不確定因素可能會限制 閣下和我們的法律保護。

我們的經營附屬公司依據中國法律成立。中國的法律體制基於成文法。之前的法院裁決可能會作為參考但判例價值有限。1979年，中國政府開始頒布有關整個經濟事務的全面法律體系，如外商投資、公司組織和治理、商業、稅收和貿易等。由於我們所有業務均在中國開展，我們的經營主要受中國法律法規的管轄。然而，由於中國法律制度繼續快速發展，許多法律、法規和規則的解釋並不總是一致，這些法律、法規和



## 風險因素

規則的執行涉及不確定因素，從而可能會限制我們的法律保護。此外，中國的知識產權和秘密保護可能不如美國或其他國家有效。本集團投入大量資源研發新產品和新技術。鑒於中國當前法律體制對知識產權侵權保護不夠，中國市場設計仿製品的能力非常強大，我們可能無法從我們的原創品及新產品開發投入中獲得公平回報。此外，我們無法預測中國法律體制未來發展的影響，包括新法律的頒布、現有法律的變化或其解釋或執行，或國家法律對地方法規的優先權等。這些不確定因素可能限制我們及包括閣下在內的其他外國投資者能夠獲得的法律保護。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並帶來巨大成本，分散我們的資源和管理注意力。

中國對離岸控股公司貸款和直接投資於中國實體的監管可能會導致我們延遲或無法使用[編纂]所得款項對我們的中國附屬公司貸款或增資。

利用[編纂]或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的一間離岸控股公司，我們可能會向我們的中國附屬公司貸款或者增資。向中國附屬公司的任何貸款均會受限於中國監管和審批。例如，我們給中國境內的全資中國附屬公司用於其經營活動的貸款不得超過法定限額，且必須在國家外匯管理局或其當地機構登記。我們還可能決定通過注資為我們的中國附屬公司提供資金。這些注資須獲得商務部或其當地機構批准。我們無法保證我們未來對我們附屬公司或其任何附屬公司的貸款或注資能夠及時獲得這些政府登記或審批。假如我們未能獲得此等登記或審批，我們使用[編纂]所得款項以及為我們中國經營提供資金的能力可能會受到負面影響，從而可能對我們的流動性以及我們籌資和擴大業務的能力產生負面影響。

我們是一間控股公司，我們資金的提供依賴我們附屬公司的股息支付，而股息支付受到中國法律的限制。

我們是開曼群島成立的一間控股公司，我們通過在中國的附屬公司經營我們的核心業務。因此，我們可用於向股東派發股息及償還債務的資金取決於從這些中國附屬公司收到的股息。假如我們的附屬公司產生債務或虧損，其向我們派發股息或進行其他利潤分配的能力可能會受到影響，令我們派發股息及償還我們債務的能力受到限制。中國法律規定僅可利用我們中國附屬公司依據中國會計準則計算的稅後利潤派發股息，

## 風險因素

而中國會計準則在許多方面與其他地區的公認會計準則存在差異。中國法律還要求在中國成立的企業存留一部分稅後利潤作為法定準備金。此等法定準備金不可用於派發現金股息。此外，我們或我們的附屬公司未來可能簽訂的銀行信貸安排的限制性契約也可能限制我們附屬公司向我們支付股息的能力。此等對我們可用資金的限制可能會影響我們向股東派發股息以及償還債務的能力。

我們可能會被企業所得稅法視為一間中國「居民企業」，因此我們全世界產生的利潤均可能繳納中國稅項。

國務院頒布的企業所得稅法及其實施細則將「實際管理機構」定義為「對企業業務經營、僱員、賬目和資產進行實質性全面管理和控制的機構」。依據企業所得稅法，其「實際管理機構」位於中國的外國企業被視為「居民企業」，其全球利潤均將統一繳納25%的企業所得稅。2009年4月，國家稅務總局進一步詳述了構成由中國企業控制的外企「實際管理機構」的某些標準。假如符合所有此等標準，由中國企業控制的相關外企將被視為在中國境內設有「實際管理機構」，因此將會被視為一間中國居民企業。此等標準包括：(i)是否在中國開展企業的日常經營管理；(ii)與企業財務和人力資源事宜相關的決策是否由中國機構或人員作出或者由其審批；(iii)企業的主要資產、賬簿和記錄、公司印章、董事會和股東大會紀要是是否位於中國或在中國維護；以及(iv)企業的表決董事會成員或高管中是否50%或以上居住於中國。我們目前並未被中國相關稅務機構視為中國居民企業。由於我們的日常經營管理、資產和我們的管理層均在中國，我們無法保證我們不被視為企業所得稅法下的「居民企業」或我們的全球利潤不會繳納25%的企業所得稅。假如我們之後被相關稅務機構視為中國居民企業，可能對財務狀況和經營業績構成負面影響。

閣下在送達法律程序文件、執行外國判決或在中國針對我們、我們的管理層或本文件中提及的專家的訴訟等方面可能面臨困難。

我們的所有經營活動均在中國進行，我們的資產全部位於中國境內。此外，我們的所有董事和高管均居住於中國或香港。因此，就適用證券法律下產生的事宜，中國或香港(視情況而定)之外的法律程序文件可能無法送達我們的部分董事和高管。此外，依據中國法律顧問提供的資料，中國與美國或多個其他國家並無訂立外國法院裁決的相互承認和執行條約。此外，依據《中華人民共和國民事訴訟法》，假如認為外國判決

## 風險因素

違反了中國法律的基本原則或國家主權、安全或公共利益，中國法院不會執行該等判決。因此，閣下可能難以在中國境內對我們及／或我們的管理層執行任何非中國法院所做的判決。

中國經濟可能面臨通脹壓力，從而可能出現加息和經濟增長放緩。

鑒於中國工業生產、銀行信貸、固定資產投資和貨幣供應的高速增長，中國政府採取措施將經濟增長維持在更為可控的水準。其中，中國政府限制銀行對某些行業發放貸款。這些措施歷史上曾使中國經濟增長放緩，並減少了市場對消費品的需求。這些措施及任何其他措施，包括潛在加息，均可能會導致中國經濟進一步減速。

中國任何嚴重傳染病的爆發均可能對某些國家的經濟及我們的經營業績產生負面影響。

中國任何嚴重傳染病的爆發均可能對中國的整體營商情緒和環境產生負面影響，從而可能會對國內消費和整體國內生產總值增長產生嚴重的負面影響。由於我們的所有收入目前均來自中國經營，中國國內消費增長或國內生產總值增長的任何放緩均可能會對我們的業務、前景、財務狀況和經營業績產生嚴重的負面影響。此外，假如我們的僱員受任何嚴重傳染病的影響，我們可能須關閉生產設施或啟動其他措施來防止疾病擴散，從而可能導致我們的經營中斷。

### 與[編纂]相關的風險

股份之前並無公開市場，股份的流動性和市場價格可能較為波動。

[編纂]之前，股份並無公開市場。我們已向聯交所申請股份[編纂]。我們無法確保在[編纂]後[編纂]將會為股份帶來一個活躍、流動的公開市場。此外，由於本集團收入、盈利和現金流的變化或任何其他動態(無論由於季節性銷售波動或者任何其他原因)均可能影響股份的交易量和價格，因此股份的價格和[編纂]量均可能較為波動。

## 風險因素

全球金融市場當前的波動性可能會導致股份價格出現巨大波動。

全球金融市場自2008年以來波動性增加。一旦[編纂]，股份的價格和交易量均可能會出現類似市場波動，而此等波動可能與我們的經營表現或前景並無關聯。可能嚴重影響我們股價波動性的因素包括：

- 我們的業務或整個金融市場的動態，包括政府直接干預金融市場帶來的影響；
- 投資者認為與我們具有可比性的公司的經營和股價表現；
- 我們或我們的競爭對手公佈戰略動態、收購和其他重大事項；及
- 全球金融市場、全球經濟和整個市場狀況的變化，如利率、匯率及股票和大宗商品估值和波動。由於此等市場波動，股份價格可能會大幅下跌，閣下可能會損失相當大部分的投資。

未來股份的發行、發售或出售均可能對股份當時的市場價格產生負面影響。

本公司未來發行證券或其任何股東處置股份或關於可能發生此等發行或出售的認知均可能對股份當時的市場價格產生負面影響。控股股東持有的股份存在一定的鎖定承諾，期限自本文件日開始至[編纂]之後十二個月。我們無法確保控股股東是否會出售其當前或未來可能持有的股份。

本文件中官方來源的某些事實和統計數據來自第三方出版物，可通過公眾管道獲取，我們無法保證其可靠性。

本文件包含來自公開的政府和其他出版物的事實和統計數據，通常被認為可以信賴。然而，我們不能保證此等出版物的質量和可靠性。雖然我們的董事和獨家保薦人已經採取合理謹慎措施確保本文件中此等事實和統計數據準確複製，但此等事實和統計數據並未得到我們的獨立核實。本公司、獨家保薦人、[編纂]及其各自董事和顧問或[編纂]中的任何其他方並未對此等事實和統計數據的準確性做出任何聲明，而此等事實和統計數據可能與其他資訊並不一致，且可能並不完整或經過更新。由於可能具

## 風險因素

缺陷性或無效的收集方法或已公佈資訊之間的差異以及市場慣例和其他問題，本文件中的事實和統計數據可能並不準確，或在不同時期與用於其他經濟體的事實和統計數據不具有可比性，無法過分依賴。此外，我們無法確保這些數據與其他地方的數據的呈列及編製基於相同依據或準確度相同。

由於本公司在開曼群島成立，開曼群島的少數股東權益保護法律可能與香港或其他司法權區不同，因此投資者可能會難以執行其股東權利。

本公司在開曼群島成立，其事務受細則、公司法及適用於開曼群島的普通法管轄。開曼群島的法律可能與香港或投資者居住的其他司法權區不同。因此，少數股東可能無法享有香港或前述其他司法權區法律賦予的相同權利。開曼群島關於少數股東保護的法律概要呈列於本文件附錄三「本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要」。

假如我們未來增發股份，閣下的股權將會受到立即攤薄及進一步攤薄。

我們未來可能需要籌集額外資金用於我們的未來計劃，無論與現有經營有關或是擴大銷售網點或其他事宜有關。假如我們通過發行新股本證券或股本掛鈎證券而非按比例發行給現有股東來籌集額外資金，則(i)我們現有股東的股權比例可能會下降；及／或(ii)此類新發行證券的權利、優先性或特權可能高於現有股東的股份。

[編纂]的購買者其每股有形賬面值淨額可能會因[編纂]而立即大幅攤薄。

[編纂]遠高於每股有形賬面值淨額。因此，[編纂]中[編纂]的購買者其每股有形賬面值淨額可能會由於[編纂]而立即大幅攤薄。