

## 風險因素

投資我們的[編纂]涉及多種風險。在決定購買我們的[編纂]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。若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、經營業績、財務狀況和前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的[編纂]的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

我們認為我們的業務涉及若干風險和不確定因素，有些超出我們的控制範圍。我們將該等風險和不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險和不確定因素可能發展及變得重大，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

概無保證我們將繼續獲新城聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款以來自獨立第三方物業開發商的項目補足任何短缺物業

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理項目與新城聯屬集團所開發的物業的管理有關。我們的主要經營實體西藏新城悅自1996年3月註冊成立以來一直由王先生透過不同的企業架構直接或間接持續控制。尤其是，於2010年6月至2016年5月期間，西藏新城悅為新城發展控股（一家於聯交所上市的中國物業開發公司）的子公司。截至最後實際可行日期，控股股東王先生持有新城發展控股70.54%的股權。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們物業管理服務所得的收入的98.7%、87.1%、78.6%及79.0%，及我們合約建築面積的95.5%、77.9%、76.2%及75.6%來自新城聯屬集團所開發的物業。新城聯屬集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理項目的能力。

此外，根據中國法律的規定，我們主要通過招標過程或與潛在客戶達成協議委聘的過程從新城聯屬集團或獨立第三方物業開發商獲得新的物業管理項目。根據《中華人民共和國物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序（根據中國法律要求）選聘合資格的物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。在投標人數目有可能少於三名或總建築面積相對較小時，物業管理服務提供商通過協議聘請流程，及在任何情況下均須根據中國法律經有關主管部門批准。有關更多詳情，請參閱「業務－獲

---

## 風險因素

---

得物業管理項目的過程」及「監管概覽－物業管理企業的委任」章節。由於對物業管理服務提供商的選擇取決於多個因素，包括但不限於服務質量，定價水平及物業管理服務提供商的經營歷史等，我們無法向閣下保證，新城聯屬集團將繼續聘請我們就其所開發的任何物業擔任其物業管理服務提供商。與此類似，倘我們就獨立第三方物業開發商開發的物業管理服務項目進行投標，我們無法保證，我們將中標或該等競標

---

## 風險因素

---

將為我們的收入或利潤提供積極貢獻。倘我們無法繼續受聘於新城聯屬集團，擔任其開發物業的業務管理服務提供商，或無法以可接受的條款就獨立第三方物業開發商開發的物業獲得新的物業管理服務協議，填補由新城聯屬集團開發的物業管理的任何短缺，則我們的經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

### 我們大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使我們面臨集中風險

我們的業務集中於經濟發達地區人口密度高的城市，尤其是長江三角洲地區。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年4月30日止四個月，我們於長江三角洲地區的總合約建築面積分別為28.0百萬平方米、40.8百萬平方米、54.2百萬平方米及57.8百萬平方米，及在管總建築面積分別為18.5百萬平方米、25.6百萬平方米、31.8百萬平方米及32.3百萬平方米，分別佔同期我們物業管理服務收入的95.4%、94.6%、87.9%及83.4%。

我們預期不遠的未來長江三角洲地區將繼續佔我們業務營運的絕大部分。因此，長江三角洲地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，包括經濟衰退、自然災害、爆發傳染性疾病、恐怖襲擊或採納對我們或整個物業管理行業施加負擔的規定，會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 倘我們未能就履行包幹制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

我們的收入主要來自包幹制物業管理服務，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月物業管理服務總收入的99.3%、99.5%、99.6%及99.7%。我們按包幹制依據每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。詳情請參閱本文件「業務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」及「財務資料－若干重大會計政策及會計估計和判斷－收入確認」章節。

---

## 風險因素

---

倘我們收取的物業管理費不足以補足物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。

## 風險因素

倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們會尋求降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措降低該等虧損可能不成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本，尤其是控制勞工成本及分包成本的能力，我們的利潤率及經營業績因人工或其他經營成本的任何增加可能受到重大不利影響

物業管理行業乃勞動密集型行業。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的僱員福利費用分別佔我們總銷售成本的62.2%、48.7%、32.8%及29.2%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自勞工成本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，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，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。
- *僱員總數及分包商數量增加*。隨著我們業務營運擴張，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工及行政管理人員總數將持續增加。我們亦需留住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。此外，隨著我們繼續擴張業務規模，我們需要更多分包商，因而分包成本將增加。有關增加將導致相關成本（如培訓、社會保險及住房基金以及質量控制措施有關的成本）增加。
- *延遲實施*。對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施系統以降低勞工成本之間存在時間偏差。

我們維持及提高當前利潤率的能力乃取決於我們能否隨著業務擴張控制及降低勞工成本及其他經營成本及是否能將相同的成本模式推廣至我們管理的不同物業，。我們無法向閣下保證我們將能夠通過實施標準化、自動化及智能管理戰略控制成本、提高效率或成功將成本影響轉移至我們所收取的物業管理費，藉以維持利潤率。倘我們未能實現該等目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，因此可能須就其向客戶提供的不達標服務承擔責任

我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括保安、保潔、園藝及公共區域維護服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。儘管我們就第三方分包商所提供的服務已採取監督政策，但我們可能無法如自有僱員般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。概無保證我們將能夠自第三方分包商收回我們因該第三方分包商未能履行其責任而須向客戶支付的款項。

此外，我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適分包商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的協議遭到違反。任何該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。

### 大量物業管理服務協議終止或不續約可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

截至2017年12月31日，我們與物業開發商簽訂初步物業管理服務協議的總合約建築面積為46.6百萬平方米，佔我們總合約建築面積的68.7%，該等協議於截至2017年12月31日止年度產生收入為人民幣290.3百萬元，佔同年總物業管理服務收入的51.2%。於往績記錄期間，我們已訂立165項無固定期限的物業管理服務協議，佔所有物業管

---

## 風險因素

---

理服務協議的大部分。根據《中華人民共和國物業管理條例》，於業主委員會成立及簽訂新的物業管理服務協議之前，在預售及交房前階段與物業開發商簽訂的初步物業管理服務協議仍有效及具有約束力。該等協議通常無固定期限，並於業主委員會成立時終止。根據中國指數研究院的統計，前期物業管理服務協議使用無固定期限乃為行業慣例，因為服務提供商無法預測業主委員會將於何時成立。倘我們與業主委員會訂立新的物業管理服務協議，該等協議的期限一般為一至五年，經雙方同意後可重續。但是，於任一情況下，概不保證相關業主委員會將決定與我們簽訂物業管理服務協議，

---

## 風險因素

---

而非委聘其他物業管理服務提供商。倘業主委員會與其他公司而非我們簽訂物業管理服務協議，我們與物業開發商簽訂的初步物業管理服務協議將自動終止。即使業主委員會決定與我們簽訂物業管理服務協議，概不保證該協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時重續。大量物業管理服務協議終止或未獲重續可能對我們自物業管理服務產生的收入造成重大不利影響。此外，我們的增值服務業務的表現及發展在很大程度上依賴於我們為物業管理服務業務所管理的物業數量。因此，未能重續我們的物業管理服務協議或終止該等協議亦會對我們增值服務業務的表現產生不利影響。

### 我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

我們向業主（尤其是在閒置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易及其他應收款項減值撥備分別達人民幣4.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣7.0百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘出現新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘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，我們或須提供額外的貿易應收款項減值撥備，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。我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年4月30日止四個月物業管理費的收款率（按我們期內累計收到的物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算）分別為97.9%、96.3%、94.1%及68.4%。倘我們不能從業主及物業開發商收到物業管理費或收取該等費用時遇見長期延遲，我們現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力可能受到不利影響。



---

## 風險因素

---

### 我們的一站式信息服務平台新橙社APP可能無法按計劃發展

我們旨在拓展我們的一站式信息服務平台新橙社APP的功能，以提高可訪問度及改善用戶體驗，並計劃吸引所管理物業的住戶及當地賣家廣泛使用。有關更多資料，請參閱本文件「業務－我們的新橙社APP」一節。

然而，我們的新橙社APP相對較新且仍在不斷革新，我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的新橙社APP。我們新橙社APP的未來發展視乎我們能否吸引新客戶同時提高現有客戶的消費及購買率。消費者喜好日新月異，無論於過去或日後都將持續影響電子商務行業。因此，我們必須時刻緊跟新興的生活方式及消費者喜好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品潮流。我們可能需要大量時間、資源及資金開發新產品及服務或進軍新市場。因此，我們未必能實現我們的盈利目標。我們無法向閣下保證，住戶會使用我們新橙社APP的服務及產品。我們的新橙社APP，旨在更好的服務我們的住戶，整合我們的物業管理服務及增值服務。倘我們的住戶未能找到新橙社APP所提供的價格誘人的理想產品或服務，則其可能會對新橙社APP失去興趣，從而降低使用我們移動應用程序的頻率，或完全不使用應用程序，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

另外，我們亦可能遭遇技術問題、安全事件及後勤事件，可能會使我們的平台無法正常運行，亦使我們的用戶無法得到理想的產品及服務。根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》及中國其他相關法律法規，我們亦可能因為在我們平台轉售產品或服務而承擔產品責任。倘我們無法及時解決或根本無法解決該等問題，則我們可能失去現有用戶或面臨用戶參與度降低的局面。

此外，我們可能無法招募足夠的合資格人員以支持我們新橙社APP的發展。我們無法向閣下保證我們對新橙社APP的投資能夠及時收回甚或根本無法收回，或者，我們的回報可與其他公司相媲美。此外，發展及投資新橙社APP可能須遵守中國規管許可證審批及重續的法律法規。我們無法向閣下保證我們能及時獲得或重續牌照，甚或根本無法獲得或重續牌照。上述任何一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。

---

## 風險因素

---

我們的未來增長未必能按計劃達成，未能有效管理任何未來增長，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，我們主要通過內涵式增長擴充業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的總合約建築面積分別約為32.3百萬平方米、47.7百萬平方米、67.8百萬平方米及73.3百萬平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的總在管建築面積分別約為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

我們力圖通過持續的內涵式增長及選擇性地尋求戰略收購、合作及投資機會增加我們在現有及新市場的總合約建築面積及總在管建築面積。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估。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拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素（大部分為超出我們控制的因素）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；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 中國政府法規變動；
- 我們內部產生充足流動資金的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務的物業內住戶的需求能力；
- 我們適應毫無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而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、營運及財務基建的能力。

我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績

儘管我們往績記錄期間的收入及利潤增長均較為穩定，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。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拓展而增加。此外，我們可能投入大量資源收購其他物業管理服務提供商。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們收購其他物業管理服務提供商的努力被證實為無效，或我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

### 我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，主要是由於於2015年前一年的累計虧損淨額所致。截至2016年或2017年12月31日或2018年4月30日，我們並無錄得流動負債淨額。有關進一步討論，請參閱本文件「財務資料－綜合資產負債表節選項目討論」一節。

我們無法向閣下保證我們日後不會再次錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況使我們面臨流動資金風險。我們日後的流動資金、貿易及其他應付款項的支付及債務融資的償還將主要取決於我們自經營活動獲得足夠現金流入的能力。倘我們面臨經營所得現金流量不足，我們的流動資金狀況可能受到重大不利影響，進而可能影響我們實現業務戰略的能力。倘發生有關事項，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

### 我們的行業競爭對手雲集，競爭極其激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，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極其激烈且分散。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－競爭－競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或

---

## 風險因素

---

新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。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群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。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。此外，我們的社區相關業務分類面臨來自其他提供類似服務的公司的競爭。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。在此情況下，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。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，這亦將加劇市場競爭。若干客戶可能會自行開發物業管理業務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們的議價能力會受到政府指導價格的影響，而可能對我們的利潤率產生不利影響**

根據中國法律及法規，我們大部分前期物業管理服務的價格受政府指導價格規限。物業開發商與我們在預售及交付前階段簽署的前期物業管理服務協議將在業主委員會成立並將訂立新物業管理服務協議時終止。倘我們獲相關業主或業主委員會選擇簽訂後續物業管理服務協議，其或會希望我們保持前期物業管理階段提供的價格（受政府指導價格限制）。因為政府指導價格在幾年前採納，其不能正確反映市場價格水平。在此情況下，我們的議價能力及利潤率或會受到不利影響。

**我們預期的於西藏自治區的稅務優惠政策及其他待遇可能有所變動或可能無法享有**

於2015年我們將註冊地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止我們的主要經營實體西藏新城悅就其於西藏的總部採用及享有15%的優惠所得稅稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本

---

## 風險因素

---

集團通過結合西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，適用的平均所得稅稅率為20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》(藏政發[2014]51號)，於2017年12月31日前，西藏新城悅有權就西藏總公司繳納的所得稅中屬地方稅務局應佔的部分免繳所得稅。因此，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。有關所得稅率的進一步資料及公式，請參閱「財務資料－節選綜合損益項目表說明－實際稅率」。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年4月

---

## 風險因素

---

30日止四個月，稅務優惠政策的稅收節省金額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣2.6百萬元。然而，無法保證我們將能按過往水平繼續享有該等所得稅獎勵，或根本不能。我們所享受的稅務優惠發生任何變動、暫停或終止，均可能對我們的財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

### 我們不確定遞延稅項資產的可收回性，從而可能會影響我們日後的財務狀況

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣8.9百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣15.3百萬元，主要指呆賬準備、應計負債及撥備產生的暫時性差異。有關往績記錄期間我們遞延稅項資產的變動情況，請參閱本文件附錄一的會計師報告附註30。

遞延稅項資產於可能有未來應課稅利潤對銷可用的可扣減暫時性差額時確認。此需要對若干交易的稅務處理作出重大判斷，且亦需評估有充足未來應課稅利潤用作抵免將予收回之遞延稅項資產的可能性。我們無法保證可收回性或預測我們的遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，則可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

### 我們截至2018年4月30日止四個月的現金流出淨額可能會影響我們的流動資金

截至2018年4月30日止四個月，本集團的現金流出淨額為人民幣92.6百萬元，主要是由於我們用於融資活動的現金淨額。有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－現金流量」。我們無法向閣下保證，我們將來不會經歷任何現金流出淨額時期。我們未來的流動資金將在一定程度上取決於我們維持充足現金流入的能力，而任何重大現金流出可能對我們未來的流動資金造成不利影響。

### 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，因而任何高級管理層人員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他主要僱員的努力，彼等在物業開發商及物業管理行業均擁有豐富的經驗。倘我們的高級管理層或主要僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關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。

---

## 風險因素

---

此外，我們業務的未來發展部分取決於我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員經營我們業務的能力。我們或須在中國與業內其他物業管理服務供應商，甚至物業開發商服務提供商競爭合資格且經驗豐富的僱員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格且經驗豐富的僱員，我們的增長或會受到限制，且我們的業務及經營可能受到重大不利影響。

### 我們的未來收購不一定會成功，或我們可能無法從成功收購中取得任何預期益處

我們計劃繼續選擇性地尋求涉及其他物業管理公司或與我們現有業務互為補充的其他業務的戰略投資、合作及收購機會，並將彼等的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成交易，甚或根本無法完成該交易。倘無法確定適當機遇或成功完成該等交易，則可能對我們的經營及競爭力造成不利影響。

此外，即使我們收購成功完成收購，我們可能無法從該等交易中取得任何預期益處。我們經營所收購業務的能力可能受到多種因素的影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、新市場營運風險、企業文化差異、未能留住所收購業務的人員、未能獲得相關政府機構批准，以及與收購有關的隱性成本。倘我們不能從收購中取得預期益處，則可能對我們的業務戰略及營運造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 倘物業開發商未進行招投標程序，我們日後與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議或會被釐定無效

根據《中華人民共和國物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序（根據中國法律要求）選聘合資格的物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。在投標人數目有可能少於三名或總建築面積相對較小時，並根據中國法律獲得有關機構批准後，物業開發商可能通過協議聘請流程，倘住宅物業開發商未遵守有關招投標程序，則須在規定期限內採取整改措施並支付高達人民幣100,000元的罰金。於往績記錄期間，我們由多家物業開發商未經規定的招投標程序選定為[11]個物業提供前期物業管理服務。截至2017年12月31日，該等物業總合約建築面積約為2.8百萬平方米。於2015年、2016年及2017年，我們管理該等物業所得收入合計分別約為人民幣10.1百萬元、人民幣23.3百萬元及人民幣28.8百萬元，分別約佔同期總物業管理服務收入的2.5%、4.1%及3.3%。

倘物業開發商未進行招投標程序，我們日後的前期物業管理服務協議存在被釐定為無效的風險。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理服務協議項下應計的部分收入。此外，根據有關中國法律，有關物業開發商可能須重新組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－獲取物業管理項目的過程」一節。

### 任何自然災害、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、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區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）等疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。



---

## 風險因素

---

於該等情況下，儘管住戶維修特備資金可彌償受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀。倘有人於住宅社區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部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須用有關維修特備資金修復損毀區域。倘經我們提取後，餘下的特備資金少於最初數額的一定比例，則相關社區的住戶須補足特備資金。補足計劃須經業主委員會或當地住房機關批准。倘補足計劃批准的條款於我們不利，或根本不予批准，我們向住戶收取充足費用時可能會遇到困難，且我們可能因此蒙受損失。請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。

隨著我們業務增長及擴展地理覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量我們在管物業受到損毀的風險。

### 業務上的意外可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業獲取物業管理項目的過程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，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。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。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、賣家及新橙社APP所供應產品及服務的負面資料）或會對我們的業務、聲譽及[編纂][編纂]格造成重大不利影響

關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及新橙社APP所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們在管物

---

## 風險因素

---

業、新橙社APP所供應產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的新橙社APP未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們新橙社APP上的供應商亦可能因多種原因（如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對彼等在我們新橙社APP上的產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。

### 我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨因僱員、分包商、代理、住戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們於物業管理市場的聲譽。此外，於管理我們的新橙社APP方面，我們在很大程度上依賴與第三方服務提供商合作，以向住戶提供產品及服務，及由於欺詐或第三方的不當行為，該等第三方物業管理服務出現任何重大中斷或未能提供有關服務均會阻礙及時及順利交付相關貨物或服務。倘訂購的貨物未能準時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或新橙社APP上的相關供應商退款，而新橙社APP的供應商對我們服務的信心會有所下降。因此，我們可能失去信息服務平台的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

我們管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時檢測及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，我們將繼續面臨欺詐及其他不當行為（包括負面公眾形象）可能發生的風險，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及營運業績造成不利影響。

### 倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們將我們的知識產權視作重要的業務資產，且其對維持客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商

---

## 風險因素

---

號及商標提升品牌知名度及發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱本文件「業務－知識產權」一節。

我們依靠保密程序及合同條文保障知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時索費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構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。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況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。

### 我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責及出現保險不充足或沒有保險，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱本文件「業務－保險」一節。

### 我們的新橙社APP面臨第三方電子商務支付平台處理相關風險

我們接受各種支付方式，包括通過第三方電子商務支付平台支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們將須支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提供各種支付方式（包括電子商務支付及貨到付款）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子商務資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款、更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處理電子商務資金轉賬或發展其他類型電子商務支付的能力，因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。

---

## 風險因素

---

第三方IT系統中斷風險及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們業務中斷、客戶減少使用我們的應用程序，並使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險

我們利用第三方全面內部管理系統，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。倘第三方無法檢測出任何系統錯誤、持續升級IT系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高IT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，我們可能不時遭遇新橙社APP或客戶服務系統出現系統中斷及延誤的情況，令應用程序的服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務。此舉可能降低我們應用程序的吸引力，可能給客戶招致損失，並可能向我們提起法律程序。

此外，通過新橙社APP進行的交易或會通過第三方電子商務支付平台進行。於該等電子商務支付交易中，使用公共網絡安全傳輸客戶個人及賬單資料等保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用電子商務支付方式日益流行，相關網絡犯罪亦可能增加。儘管我們已實行一系列措施保護本公司免受安全漏洞的影響但我們現有的安全措施及第三方電子商務支付平台服務供應商的安全措施可能仍尚不充分。增加安全措施及加大安全力度或會增加成本及開支，卻仍無法保證完全安全。

此外，我們並未控制第三方服務供應商電子商務支付平台的安全措施。我們所用電子商務支付平台的安全漏洞可能使我們面臨訴訟及承擔未能保護用戶保密資料的責任，並可能（其中包括）損害我們的聲譽。此外，即便我們使用的電子商務支付平台並未出現安全漏洞，但倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則電子商務支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願使用新橙社APP。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，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

---

### 新橙社APP上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，以在我們的新橙社APP上展示其產品及服務。因此，我們可能成為或可能被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向相關當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 當地供應商所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們新橙社APP提供有關該等當地供應商的产品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具侵犯性；
- 該等當地供應商於我們平台進行推廣銷售的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為在我們的新橙社APP上展示的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收入、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑法受到調查及檢控。

我們已就因供應商於新橙社APP提供次品而對客戶造成的損失彌償分配與供應商作出安排。然而，儘管與供應商有該等安排，我們可能不得不承擔所涉及的成本損失。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。倘在我們新橙社APP上展示的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用指示使用在我們新橙社APP上展示的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，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。

---

## 風險因素

---

### 我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。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。請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，其規定將廢除對非政府保障性住房及停車服務的價格控制。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議規定的管理費，或會依然由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。儘管根據通知我們預計住宅物業的價格控制將得以放鬆，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足補物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據過往經驗，鑒於政府對物業管理費的嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表住戶付款。概不能向閣下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。

### 我們受中國有關中國物業開發行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

於往績記錄期間，我們從物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅社區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府對房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

---

## 風險因素

---

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，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。

### 隨著業務擴張，我們或須遵守各省級及地方政府頒佈的規章制度，從而增加我們的不合規風險

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的可能性亦日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，分別與我們的租賃物業（用作我們子公司的註冊地址）有關的47項及35項租賃協議未按照適用的中國法規在相關中國住房管理部門登記備案，這可能使我們面臨人民幣350,000元的最高行政罰款金額。請參閱本文件「業務－物業」一節。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，從而導致合規成本大幅增加；倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大財務處罰，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。

### 我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司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，倘業主認為我們的服務與我們議定的服務標準不符，業主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其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、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有損我們的

---

## 風險因素

---

公眾形象，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。任何有關糾紛、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。

### 我們的業務很大程度上會因影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素而受到影響

我們的業務、財務狀況及經營業績目前並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞工成本上升，收取物業管理費的彈性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的社區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收入及收入貢獻。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。

### 與在中國開展業務有關的風險

#### 中國的經濟、政治及社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於：

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

雖然中國經濟在過去30年內大幅增長，但地域和各個經濟領域間的增長並不均衡。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生不利影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。



---

## 風險因素

---

中國經濟從計劃經濟向市場經濟轉型。過去30年來，中國政府實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。於2017年5月，穆迪投資者服務自1989年來第一次下調中國主權信用評級及將評級前景由穩定變為負面，對國家日益增長的債務水平及預期經濟增長放緩表示擔憂。穆迪下調的整體影響仍有待觀察，但中國經濟發展模式的不足已顯現，倘獲證實卻聽之任之，其將造成深遠影響。此外，對我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對國外貨幣轉換及匯款施加額外限制。

### 政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽－與外匯有關的法規」一節。我們大部分收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國子公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣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務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

## 風險因素

### 我們進入債務及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高利率或如美國、歐盟及其他國家或地區所面對的市場幹擾，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，我們可能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。概不保證預期經營所得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外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

### 匯率波動可能對我們的業務造成不利影響

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能波動，並受（其中包括）政治局勢以及經濟政策及狀況的影響。儘管人民幣不再僅與美元掛鈎，惟基於浮動匯率政策，其於國際市場的價值仍參考一籃子貨幣政策釐定。我們無法預測人民幣的日後波幅。中國政府可能採取更靈活的貨幣政策，可能導致人民幣兌外幣的價值大幅變動。

我們絕大部分的收入及經營開支以人民幣計值。此外，[編纂][編纂]將以港元收取。因此，人民幣兌美元、港元或任何其他外幣一旦升值，則可能導致我們的外幣計值資產的價值及[編纂][編纂]減少。相反，人民幣一旦貶值，則可能對我們的外幣計值股份的價值及就此應付的股息產生不利影響。此外，我們以合理成本減少外幣風險的可用工具有限。我們無法向閣下保證，我們將能夠減少與我們的外幣計值資產有關的外幣風險。此外，我們目前亦須獲得國家外匯管理局批准，才能將巨額外幣兌換為人民幣。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績及前景產生重大不利影響，並可能減少我們的外幣計值股份的價值及就此應付的股息。

### 我們或須繳納社會保險及住房公積金的額外供款以及相關政府部門處罰的滯納金及罰金

根據中華人民共和國社會保險法及住房公積金管理條例，我們須為我們的員工繳納社會保險金及住房公積金。於2018年7月20日，中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳頒佈國稅地稅徵管體制改革方案（「改革計劃」）。根據改革計劃，自2019年1月1日起，

---

## 風險因素

---

稅務機關將負責在中國收取社會保險供款。有關改革計劃的影響尚未明朗。我們無法保證我們須繳納的社會保險供款金額將不會增加，亦不能保證我們毋須繳付任何差額或須繳納任何處罰或罰款，其中任何一項均可能對我們的業務及經營業績造成重大及不利影響。

**中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向投資者提供的法律保障**

由於我們的業務在中國進行，且我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律法規監管。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

---

## 風險因素

---

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，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律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協議仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則（部分未有及時公佈甚或根本沒有公佈）而定。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發生拖延，以致產生大筆開支以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，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 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。因此，投資者在中國向該等位於中國的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管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，倘中國的任何指定人民法院或香港法院根據法院協議選擇作出要求在民商事案件中支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排作出的任何行動之結果及有效性仍然無法確定。

### 自然災害、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、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或SARS）以及我們無法控制的其他自

---

## 風險因素

---

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及接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡及財產損毀。此外，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、禽流感或其他類似的不利傳染病可（其中包括）嚴重幹擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，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。

[編纂]

---

## 風險因素

---

[編纂]

---

## 風險因素

---

[編纂]

---

## 風險因素

---

[編纂]



---

## 風險因素

---

[編纂]