

## 風險因素

閣下決定投資於股份之前，應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括以下所述有關我們的業務及行業以及[編纂]的風險及不確定因素。務請閣下特別注意，我們為於開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國進行，受管轄的法律及監管環境在若干方面與其他國家普遍存在的有別。我們的業務可能受任何該等風險的重大不利影響。

### 與我們的業務及行業有關的風險

日後收購或會令我們面臨風險，而這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。

未來，我們計劃評估收購其他補足現有業務的物業管理公司及其他業務的機會，擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。然而，收購涉及固有風險及不確定因素，包括但不限於有關收購目標的潛在的持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；未能在收購目標的業務上應用我們的業務模式或規範化的業務程序；未能達到擬定收購目標或利益；分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力；及因收購而取得的物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。此外，概無保證我們可物色合適的收購機會。即使能物色合適的收購機會，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，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挑戰。該等收購後挑戰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，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次[編纂]所得款項約[編纂]或[編纂]港元將用於收購或投資其他物業管理公司。另外[編纂]或[編纂]港元將用於收購或投資從事物業管理相關業務的公司以及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購機會或未能完成未來收購交易，則自本次[編纂]的所得款項或不能有效應用。

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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。

我們的在管建築面積由2015年12月31日約18.3百萬平方米增長至2017年12月31日約24.0百萬平方米，其進一步增長至2018年6月30日的25.4百萬平方米。我們主要透過取

## 風險因素

得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的地區物業管理公司。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概無保證可按計劃擴展物業管理組合。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、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。我們與當地分包商、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管理公司的激烈競爭。上述任何因素將阻延我們的物業管理組合如計劃般增長，因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。

**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。**

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的總收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，並進一步增加至2017年的人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的總收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加約34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。我們的快速增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達成我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高服務質素，改善營運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估，我們無法向閣下保證我們的評估將永久準確或我們可按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受多項我們無法控制的因素所影響，而我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。倘我們未能有效執行增長策略或管理業務增長，我們未必可以掌握市場機會或應付競爭壓力，或會對我們的業務前景及經營業績造成重大不利影響。

**我們或不能按計劃或按合適進度或價格取得新物業管理服務合同**

於往績記錄期，我們一般透過招標程序取得新物業管理服務合同。甄選物業管理

## 風險因素

公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證日後我們將能夠取得新物業管理服務合同。

此外，我們於往績記錄期的大部分物業管理服務合同與餘下佳兆業集團開發的物業的管理有關。餘下佳兆業集團經營或其開發新物業能力的任何不利發展或會影響我們取得新物業管理服務合同的能力。我們無法向閣下保證餘下佳兆業集團將實際聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務商，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標程序。倘我們無法通過管理獨立第三方物業開發商所開發的物業填補管理餘下佳兆業集團所開發物業方面的不足，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

**前期物業管理服務合同或物業管理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。**

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們物業管理服務的收益分別達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%。我們的物業管理服務，是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分別有兩、九、18及18個在管社區已成立業委會，佔在管社區總數分別約2.6%、9.7%、15.1%及14.5%。前期物業管理服務合同在業委會訂立物業管理服務合同時屆滿。物業管理服務合同一般為期三至五年不等，並可因故終止。就我們的前期物業管理服務合同而言，概無保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。一旦業委會與其他公司訂立物業管理服務合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物業管理服務合同而言，概無保證該等合同不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘合同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，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務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管理服務合同或物業管理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

## 風險因素

期內，已屆滿的物業管理服務合同項下的管理費收繳率不低於仍生效的物業管理服務合同的收繳率，但是已屆滿的物業管理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費用或開支。此外，於合同屆滿後，業委會可終止該等合同。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。

### **員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。**

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月的員工成本(計入服務成本)分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，是我們服務成本中最大一部分，分別佔服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣44.9百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約87.4%、79.0%、77.8%及62.3%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如秩序維護、清潔及保養服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，佔服務成本分別約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。為維持及改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。然而，我們面臨來自員工成本及分包成本的多方面上升壓力。近年，我們運營所在地區的一般薪酬水平上升，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，我們亦按包幹制收取物業管理費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業管理費，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)。倘我們未能將物業管理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。

隨著我們繼續擴展業務，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。中國物業管理服務行業內，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，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

## 風險因素

**我們不一定能成功從房地產開發商及業主收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。**

我們向在較高空置率社區的物業開發商及業主收取物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取逾期物業管理費，我們不能保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業歷來的收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來物業管理費收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。

我們的應收貿易賬款減值撥備於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日分別為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.6百萬元。同期，我們就應收貿易賬款確認減值虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.2百萬元。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。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往就應收貿易賬款所作的應收貿易賬款減值撥備不足，我們或須為應收貿易賬款減值作出更多撥備，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨有關分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或相關的責任。**

我們依賴分包商履行部分物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，主要包括秩序維護、清潔、園藝、公共設施維修與保養以及設備安裝及維護服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。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，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。由分包商提供低於標準的服務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客戶賠償。即使我們可根據分

## 風險因素

包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們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。

此外，就我們所提供的社區增值服務而言，我們可能成為或可能被列為社區產品或服務的買家或用家、政府機關或其他第三方對銷售社區產品及服務之商家提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控，其中包括：供應商提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，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法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。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社區增值服務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。

### **我們按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，我們部份物業管理費均按包幹制徵收，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管理費。倘我們徵得之物業管理費不足以支付產生的所有管理開支，我們也未必能向物業開發商及業主收取差額。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們於包幹制下遭受虧損合同影響，同期分別虧損人民幣3.4百萬元、人民幣13.0百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣2.2百萬元。由於有關數目及虧損金額相對業務規模而言較小，我們認為，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於包幹制下並無遭受任何重大合同虧損。然而，我們日後可能會繼續蒙受虧損，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。

### **我們或未能代表業主收回全部付款，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。**

於往績記錄期，我們代表業主就我們所管理物業的特定情況(如前期分階段投入及水電費)支付費用。管理層須作出判斷，以釐定管理處是否有能力代表業主支付該等

## 風險因素

款項。我們在釐定代表業主支付款項是否出現減值虧損的客觀證據時考慮了多個指標，其中包括(i)期後付款狀況；(ii)過往撇銷經驗；(iii)相關物業的財務表現；及(iv)在估計物業的未來現金流時有關該等物業的物業管理費收繳率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們對應收款項減值作出撥備。然而，無法保證我們可透過我們的收集政策維持或改善代表業主付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦無保證代表業主的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。代表業主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。

### **在管物業的公共區域遭受損毀，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。**

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、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。根據中國法律及法規，各住宅社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足夠應付所有維修保養成本，倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，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、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若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，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物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著業務規模擴充而增加。

### **我們前期物業管理服務合同中及保障性住房的物業管理費定價須遵照中國法律及法規。**

就我們的在管物業而言，於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，在管物業總建築面積分別約86.4%、75.6%、71.3%及71.1%受價格控制。同期，物業管理服務總收益分別約28.6%、35.9%、43.7%及45.5%受價格控制。更多詳情，請參閱「監管概覽—物業管理企業的收費」。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》(發改價格[2014]2755號)(以下稱《通知》)出台，要求省級價格管理當局廢

## 風險因素

除除保障性住房及前期物業管理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管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，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》放寬，我們的物業管理費在地方實行《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，可能對我們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，由於我們管理的部份物業(按在管建築面積計)按包幹制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理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。

**我們透過K生活移動應用程式提供的增值服務可能未能提供令人滿意的產品及服務，因而未必能吸引及保留業主及住戶的足夠興趣。**

我們的K生活移動應用程式是增值服務及未來成功的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多業主及住戶及物業附近的當地商戶使用。然而，K生活是一個相對較新的平台，正在不斷革新。我們在K生活上定期引入當地商戶的不同產品及服務。由於我們對於有關新產品及服務的經驗有限，無法保證業主及住戶會喜愛該等產品或服務。此外，我們會不時推出新的移動應用程式功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若K生活移動應用程式未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶有足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用K生活或會轉投其他對手服務平台。在此情況下，我們將不能成功透過K生活發展社區增值服務，亦未能引進更多帶來收益的增值及其他服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。**

物業管理行業高度分散，根據弗若斯特沙利文，於2017年行內有逾100,000間公司。我們與中國其他物業管理公司(特別是物業管理百強企業)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等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。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

## 風險因素

更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更好的品牌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，或維持或提高市場地位，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

### **我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區，我們易受該地區的趨勢及發展的影響。**

我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，位於粵港澳大灣區的在管物業總建築面積分別佔我們總在管物業建築面積約42.5%、42.6%、42.1%及41.6%。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，來自粵港澳大灣區的在管物業所得的物業管理服務收益分別佔總物業管理服務收益約74.9%、69.9%、66.2%及58.6%。雖然我們已進一步擴展至中國其他主要經濟區域及城市如長三角地區及環渤海經濟圈，我們預期粵港澳大灣區在不久將來仍將繼續佔我們營運的一大部分。倘粵港澳大灣區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、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### **我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

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住宅社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故或意外導致業務、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住戶、業主、我們的僱員或分包商僱員的財產損失、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魯莽行為而引起的索賠。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、負債或損失。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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

**我們受中國有關房地產行業的政策、法律及法規所影響，可能會局限我們的業務增長潛力。**

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產生大部分收入。物業管理服務的表現乃主要視乎在管建築面積及在管物業數目而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。有關更多詳情，請參閱「監管概覽」。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，從而局限我們的增長潛力，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延遲，可能對我們的業務造成不利影響。**

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管理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規章及法規，或我們在及時達成為取得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，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

**我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。**

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力，例如我們的主席兼總裁廖傳強先生。廖先生在物業管理行業積逾15年經驗，曾在中國多家物業管理公司擔任高級管理職位。例如，廖先生加盟本集團前曾擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司物業管理部副總經理，期間負責該公司物業管理業務的日常營運。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離開而我們無法及時識別或委任或聘請合資格的人士替代，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，業務的未來發展將部分

## 風險因素

取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### **我們的業務擴充至新地理市場及新產品和服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。**

隨著我們擴充業務到新地理市場及發展新產品和服務，我們預期漸受更多法律及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在的處罰及罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，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；且若不遵守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。

### **倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到嚴重損害。**

我們視知識產權為重要業務資產、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、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展我們的品牌。未經授權複製我們的商號或商標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、商業秘密、保密程序及合同條款保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。而防止未經授權使用專有信息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轉變，我們可能面臨重大風險。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、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們的業務依賴妥善操作信息科技系統。凡出現長時間的故障或會對我們的業務造成重大不利影響。**

我們的業務依賴信息科技系統的正常運作。我們使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、建築物進出系統及停車場保安系統。集約化遠程系統及其他自動化設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遠程視頻監控系統核心組件的信息科技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而損毀。此外，我們需要持續升級

## 風險因素

及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。儘管我們於往績記錄期內未曾經歷任何信息科技系統失靈情況，我們無法向閣下保證，我們的信息科技系統將會一直可在並無干擾下運作。另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施乃屬充裕或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運用或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠即時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

**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關注可能損害我們的聲譽，阻礙現時及潛在用戶使用我們的K生活移動應用程式，並對我們的業務造成不利影響。**

K生活用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等在线付款交易而言，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消費者信心的要素。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我們免受保安漏洞，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保密協議，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足夠。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓K生活用戶對我們使用的線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或有額外成本及開支，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。我們使用的在線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，即使我們使用的在線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，整體對在線付款平台安全度的觀感可能受到不利影響，並導致用戶不願使用我們的K生活移動應用程式，從而對我們的業務造成不利影響。

**政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動。**

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的無條件政府補貼收入分別為人民幣3.4百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.8百萬元，或分別佔我們淨溢利的6.0%、2.6%、0.6%及3.7%。該等政府補助包括中國多個地方政府發放的財政補貼及獎金。發放財政補貼旨在補償合資格項目的成本；發放獎金主

## 風險因素

要旨在嘉獎及激勵成功的企業。政府補助於往績記錄期有所波動，乃由於政府補助由相關政府部門全權酌情發放。無法保證我們將繼續得到巨額的政府補助，或根本得不到任何政府補助。因此，我們可能會經歷政府補助的進一步波動，這可能會導致我們的溢利波動。有關更多資料，請參閱「財務資料—合併損益及其他全面收益表選定項目的說明—其他收益及虧損」及附錄一會計師報告附註2。

### 我們於2015年及截至2017年6月30日止六個月錄得經營現金流出淨額。

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣56.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣93.6百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.2百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣142.8百萬元，主要包括應收關連人士款項增加人民幣202.3百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣37.7百萬元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣42.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.6百萬元，歸因於期內除所得稅前溢利人民幣58.5百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣70.6百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣57.1百萬元；及(ii)以酬金制代表住戶付款增加人民幣13.4百萬元，部分被應付同系附屬公司款項增加人民幣13.4百萬元所抵銷。

儘管我們試圖把營運資金控制在充足水平，我們無法向閣下保證能配合現金流入的時間及金額與履行付款責任及其他現金流出的時間及金額。因此，可能會出現淨現金流出的時期。於往績記錄期內，我們主要依賴經營所得內部資源及債務融資，以向我們的業務提供資金。負數的經營現金流量使我們需要取得足夠的外部融資，以支持業務營運及達致我們的財務需要和責任。倘我們無法做到，我們將拖欠我們的付款責任，或會使我們的日常業務營運受到影響。因此，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

### **我們可能須根據中國法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款。**

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期內，我們並未為本集團僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們就社會保障基金及住房公積金供款作出的撥備賬面值分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.6百萬元及零。據我們的中國法律顧問表示，就未繳納的社會保障供款而言，中國相關當局可能會要求我們在規定期限內繳納未繳納的社會保障資金，我們可能須就每拖延一天支付相等於未繳金額0.05%的滯納金；倘若我們未能作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會遭相關機關要求於指定時限內支付住房公積金之不足金額。如我們仍未能在此時限屆滿時支付，將向人民法院進一步申請強制執行。截至最後實際可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付住房公積金的任何通知。

然而，我們無法向閣下保證，我們日後毋須面臨有關糾正不合規事宜的任何命令，亦無法向閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而向我們作出投訴，或我們將不會根據中國法律及法規就住房公積金接獲任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

### **我們可能會產生額外開支以遵守稅局收取社會保險費用的新政策，及可能須按稅局規定，作出額外的社會保險供款。**

於2018年7月20日，中共中央及國務院發布《國稅地稅徵管體制改革方案》（「**徵稅改革方案**」）。方案於2019年1月1日生效，規定稅局為唯一機構，負責計算及收取社會保險費。憑藉其最佳的資源配置，監察及收取保險供款，預期社會保險費的違規情況將得以改善。新採納的徵稅改革方案帶來的影響仍難以預料。我們可能會產生額外開支以遵守此新方案，及可能須按稅局規定，作出額外的社會保險供款，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

**我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，又或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，從而可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。**

於最後實際可行日期，26項總建築面積約5,022平方米的物業乃租賃自無法提供充份或有效所有權證書或其他所有權文件的出租人。於最後實際可行日期，該等租賃物業佔我們租賃物業(不包括停車場)建築面積約42.9%。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能即時找到相若租金的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而實施更加嚴格的規定。有關該等法律不合規的更多詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

於最後實際可行日期，我們尚未完成48項物業租賃協議及66個物業管理項目的停車位租賃協議的行政備案。根據中國適用的行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門備案租賃協議。倘若未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議施加介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。中國法律尚未明確罰款是否由出租人或承租人承擔。根據中國適用的行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份資料)，以便完成行政備案。無法保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘若我們未能在相關政府部門規定的時間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，預期潛在罰款總額介乎人民幣114,000元至人民幣1.14百萬元。

**我們可能需要額外資金支持營運及未來收購，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚或不獲提供，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的投資價值可能會受到負面影響。**

經計及手頭現金及現金等值項目、我們的經營現金流量、可供動用銀行融資及來自[編纂]估計可供動用所得款項淨額，董事相信我們的營運資金足以應付目前及自本文件日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源撥支持續增

## 風險因素

長或未來發展，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。概不保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

- 我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及其他地方的經濟、政治及其他狀況。

另外，倘我們通過股權或股權掛鈎融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭受攤薄。另外，倘我們藉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多項契約，其可能(其中包括)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或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契約，我們或會在有關債務責任下違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

### **我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。**

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「業務－保險」。此外，我們一般要求分包商為彼等的僱員購買意外保險，或就彼等的僱員在我們的工作場所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、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。

### **我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。**

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期內，我們曾因違反相關消防法規而遭罰款。詳情請參閱「業務－社會衛生、安全及

## 風險因素

環保事宜」。這或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或有名無實的責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

### **我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。**

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管理服務合同或物業管理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。

### **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、法律及法規均或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。**

我們的絕大部分業務營運均在中國進行，且我們的絕大部分收入均源自在中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於發達國家的經濟，包括政府的參與程度、其發展水平、其增長率及其對外匯的管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為市場為本的經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍然由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制支付以外幣計值的責任、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均或會影響中國的經濟狀況，並繼而影響我們的業務。

## 風險因素

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直並不平均，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

### **有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予 閣下及我們的法律保障。**

我們的營運附屬公司乃根據中國法律註冊成立。中國法律制度乃建基於成文法。過往法院的決定可引用作參考，但先例價值則有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規制度以整體規管經濟事宜，例如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易。由於我們的絕大部分業務均在中國進行，我們的營運乃主要受到中國法律及法規所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，大部分法律、法規及規則的詮釋均未必一定一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障。另外，中國的知識產權及保密性保障未必如美國或其他國家般有效。此外，我們無法預測中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、修改現有法律或進行司法解釋，或以國家法律優先於地方法規。該等不明朗因素或會限制我們及其他海外投資者(包括 閣下)可獲得的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會導致巨額費用及分散我們的資源及管理層注意力。

### **有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用[編纂]所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。**

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，於使用[編纂]或任何進一步發售事項的所得款項時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們貸款予中國附屬公司，供其業務營運資金所需，有關貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。我們無法向 閣下保證，今後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資，能否取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或能否按時進行。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用[編纂]所得款項及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們擴充業務和為業務提供資金的能力，造成重大不利影響。

## 風險因素

**我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制或會對我們進行業務的能力造成重大不利影響。**

我們通過在中國註冊成立的合併附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求(包括向我們的股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金)，以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計溢利派付股息。我們的中國附屬公司各自每年均須按照中國法律法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定公積金，直至法定公積金餘額合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式提取法定公積金。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後溢利撥作法定公積金。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文件或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金時受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力。

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發出的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》(或第112號通知)、於2006年12月8日生效的《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》(或雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或9號公告)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

**我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們當前預測的稅率繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，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，除非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，而該外國股東從主管地方稅局獲得批准應用該稅務條約或類似安排。倘符合《內地和香港特

## 風險因素

別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》或「中港稅務安排」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過益勝投資(香港)有限公司(於香港註冊成立且持有我們中國實體的直接附屬公司)向我們派付的股息。倘根據9號公告，益勝投資(香港)有限公司並非被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### **我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓的彼等的股份及向該等海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於收取股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司股東會否因企業所得稅法的頒布而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

### **就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。**

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企

## 風險因素

業(如我們及我們的部分附屬公司)確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

**我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)面臨不明朗因素。**

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局第698號通知**」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘交易被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

## 風險因素

**可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或於中國向他們執行非中國法院頒佈的任何裁決。**

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《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》所載規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行任何該等司法管轄權區(香港除外)法院的裁決可能不易或不可行。

**人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。**

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而[編纂]所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅上落。2010年6月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦

## 風險因素

可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

**股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派溢利或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。**

國家外匯管理總局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局第37號通知**」），並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民（「**中國居民**」）向國家外匯管理總局地方分局登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司（「**離岸特殊目的公司**」），藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動向國家外匯管理總局地方分局登記，其中包括中國居民股東之任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

**中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。**

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通脹。中國政府已不時推行多種控制通脹的政策。例如，中國政府在若干領域推出多種避免中國經濟過熱的措施，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門檻。自2008年出現全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施的效果及整體經濟持續增長已導致持續的通脹壓力。若該等通脹壓力持續而中國政府的措施並無減輕該等通脹壓力，我們的服務成本將可能增加，而盈利能力則可能大幅降低，因為不能保證我們能夠將任何成本增幅轉嫁給我們的顧客。中國政府採用的控制通脹措施亦可能減慢中國境內的經濟活動，同時減少對我們產品的需求及降低我們的收益增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

## 風險因素

**我們面對衛生方面的流行疫症及其他自然災害的風險，可能嚴重干擾我們的業務營運。**

爆發H1N1流感或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸綜合症(或SARS)或另一種疫症都可能影響我們的業務。自2013年起，有報告指出中國多個地區爆發由H7N9病毒引起的高度致病性禽流感。人類爆發禽流感可導致廣泛健康危機，繼而可能對中國經濟及金融市場有不利影響。此外，類似於2003年爆發並影響中國、香港、台灣、新加坡、越南及若干其他國家及地區的SARS若再度出現，亦可能有同樣的不利影響。上述干擾或會對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的營運亦容易遭受自然災害或其他災難性事件，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及短缺、供水短缺、硬件失效、電腦病毒及可預知或不可預知或其他未必在我們控制範圍內同類事件的不利影響。若中國(尤其是我們業務所在的區域)未來受自然災害或災難性事件的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，從而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

**我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。**

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。在[編纂]後不一定能開創或維持活躍的公開市場。我們的股份初步[編纂]範圍是經由我們與代表包銷商的聯席全球協調人商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映在[編纂]後買賣市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]及買賣。但即使獲得批准，在聯交所[編纂]並不保證我們將為我們的股份開創或維持活躍的買賣市場。若在[編纂]後未能為我們的股份開創活躍的市場，我們的股份市價及流動性可能受到不利影響。因此，閣下可能無法以相等於或高於在[編纂]支付股份的價格轉售閣下的股份。

**我們的股份市價及交易量可能呈現波動，或會導致透過[編纂]購買股份的投資者蒙受重大虧損。**

我們的股份市價可能因各種因素而大幅及急速波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合營企業；

## 風險因素

- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市整體狀況。

另外，整體股市近年來曾經歷股價及成交量的重大波動，部分波動與上市公司的營運表現並無關連或不相稱。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

**由於我們[編纂]的定價日與買賣日期之間相隔數日，我們的[編纂]在開始買賣時的價格或會低於[編纂]。**

我們股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份直至交付(預期在定價日之後五個香港營業日)後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展(或會自出售起至開始買賣期間出現)導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於[編纂]的風險。

**股份買家將面臨即時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。**

根據[編纂]範圍計算，預期[編纂]將高於[編纂]前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭即時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭攤薄。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

**我們的未來股息政策須經董事酌情決定。**

我們日後可宣派的股息金額將受我們的董事會酌情決定，其乃取決於我們的業績、營運資金、現金狀況、未來營運、盈利能力、盈餘及資本需求，以及我們的一般財務狀況及我們的董事會可能認為相關的任何其他因素。因此，我們的過往股息分派未必反映本公司日後的股息分派政策。

## 風險因素

### 不能保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據香港財務報告準則釐定的可供分配溢利、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合約限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，儘管我們過去已派付股息，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料－股息及可供分派儲備－股息」。

### 我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，及未必會以我們獨立股東的最佳利益行事。

緊隨[編纂]完成後，於未計及行使[編纂]後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]。因此，彼等將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括閣下)失利。

### 在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月及十二個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

### 本文件所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本文件內由弗若斯特沙利文提供的統計數據受「行業概覽」所載的假設及方法所規限。

本文件所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由弗

## 風險因素

若斯特沙利文編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，有關資料乃取自恰當來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假的或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或參與[編纂]的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

**閣下應細閱整份文件且我們嚴正提醒 閣下不應依賴有關我們及[編纂]的報章報導或其他媒體的任何資料。**

於刊發本文件前或於刊發本文件後惟於[編纂]完成前，可能會有關於我們、我們的業務、我們的行業及[編纂]的報章及／或媒體報導。我們、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或涉及[編纂]的任何其他人士概無授權於報章或媒體披露有關[編纂]的資料，而該等人士概不就該等資料是否準確或完整，又或是報章及／或其他媒體就股份、[編纂]、我們的業務、我們的行業或我們所發表的任何預測、觀點或意見是否公平或適當承擔任何責任。我們不就任何該等資料、預測、觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此，閣下務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。