

## 風險因素

於我們的股份的任何投資涉及各種風險。潛在投資者在決定投資[編纂]前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本文件所載的所有其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘若下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、財務狀況、經營績效或前景可能會受到重大不利影響。在任何此類情況下，我們的股份的市場價格可能會下降，閣下可能會失去全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司處於法律及監管環境當中，而該環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們相信，我們的業務涉及若干風險及不確定因素，當中有部分因素超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。現時我們尚不知曉或現時被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，並同樣有可能對我們的業務、財務狀況及經營績效造成損害。

### 與我們的業務及所處行業有關的風險

**我們的未來增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理我們的未來增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。**

自成立以來，我們一直在透過內生增長以及收購其他物業管理公司來擴大我們的業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們訂約管理物業，且合約總建築面積分別約為15.2百萬平方米、22.6百萬平方米、33.4百萬平方米及42.4百萬平方米。

我們力求透過增加總建築面積以及我們在現有及新市場訂約管理的物業(包括由旭輝集團及第三方物業開發商開發的物業)數量來繼續拓展業務。有關更多資料，請見本文件「業務—業務策略—進一步擴大我們的業務規模及市場份額」。然而，我們的擴張計劃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被證明是正確的，或者我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能幹僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，尤其是能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或者我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。

**我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同。**

我們相信，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們一般透過參與招標獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利的條款取得新訂物業管理服務合同，或甚至根本無法取得新訂物業管理服務合同。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。

於往績記錄期，我們於物業開發後期與房地產開發商訂立前期管理合同。此類合同具有過渡性質，並促成將物業的法律及實際控制權由物業開發商轉至業主。前期管理合同通常於業主委員會成立時到期。有關更多資料，請見本文件「業務—物業管理服務合同—與物業開發商交易的主要條款」。為繼續管理相關物業，我們必須與業主委員會訂立物業管理服務合同，其期限通常介乎兩至三年，並可因某些原因而終止。無法保證業主委員會將與我們而不是與我們的競爭對手訂立物業管理服務合同。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

## 風 險 因 素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們不能保證於屆滿後可以續約。相關合約亦有可能由於某些原因而被終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務合同，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務合同。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低。

**我們的大部分收益產生自我們就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務。**

於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理服務合同與管理由旭輝集團開發的物業有關。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，來自向由旭輝集團開發的物業提供物業管理服務的收益分別佔我們產生自物業管理服務收益的約96.2%、89.6%、71.4%及67.6%。於2016年12月30日及2018年11月22日，我們與旭輝(中國)分別訂立物業管理服務總合同及補充協議，根據兩份協議，旭輝(中國)已同意自2017年1月1日起至2019年12月31日止繼續委聘我們為其附屬公司及母公司(旭輝控股)的物業管理服務商。

然而，我們無法控制旭輝集團的管理策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。倘若旭輝集團遭受嚴重影響彼等物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而及時或以有利條款彌補虧損。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶基礎的多元化。此外，無法保證與旭輝集團簽訂的所有物業管理服務合同將於到期後成功重續。倘若發生此類事件，我們的經營績效、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

**我們通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。**

於往績記錄期，我們主要根據包乾制收益模式從我們的物業管理服務中產生收益，其於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月分別佔自我們的物業管理服務產生的總收益的約99.7%、98.2%、99.2%及98.9%。我們按包乾制以預先釐定的每月每平方米固定包乾價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將

## 風 險 因 素

我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費確認為收益，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。有關更多資料，請參閱本文件「業務—物業管理費—按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料—關鍵重大會計政策及會計估計及判斷—收益確認」。

倘若我們在磋商及訂立我們的物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所遭受的任何損失均有可能會對我們的經營績效造成重大不利影響。於往績記錄期，我們若干按包乾制基準管理的物業產生虧損，乃主要由於我們的業務管理項目於彼等開始產生收益前在初期階段產生成本，如人工成本。該等物業產生的總虧損佔我們於往績記錄期來自物業管理服務總收益的不足1%。

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將盡量削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過減低人工成本的運營自動化措施及降低能源成本的節能措施等成本節約措施來減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主支付較高物業管理費的意願。

**我們可能會經歷人工及委外費用方面的波動。**

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的人工成本分別佔我們的銷售成本的57.8%、57.8%、56.0%及60.0%。我們將如清潔、安保、園藝及維修及保養若干設施等物業管理服務委派予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的委外費用分別佔我們的銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%及26.5%。因此，我們相信，控制及減少我們的人工成本及委外費用對於維持及提高我們的利潤率至關重要。

由於各種因素的影響，我們面臨人工及委外費用上升的壓力，該等因素包括但不限於：

- **上調最低工資。**我們經營的地區的最低工資近年來大幅上升，直接影響我們的人工成本以及我們向分包商支付的費用。
- **僱員人數增加。**隨著我們的業務的擴展，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將持續增長。我們亦需要保留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才不斷增長的需求，這將令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多的分包商。僱員人數的增加亦會增加與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本。

## 風 險 因 素

- 延遲實施減少我們對體力勞動及銷售成本的依賴的技術解決方案、程序標準化及其他措施。我們開始就特定物業提供物業管理服務至我們實施任何措施以減少我們對體力勞動及銷售成本的依賴，通常會有一段時滯。在我們實施相關措施之前，我們在減輕人工及委外費用增加的影響方面的能力較為有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升效率。倘若我們未能實現這一目標，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。

**由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，我們會面臨信貸風險。**

我們可能會在空置率相對較高的住宅社區收取物業管理費方面遇到困難。儘管我們會嘗試透過一系列收款措施來收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證，此類措施將行之有效或讓我們能夠準確預測我們未來的收取率。雖然管理層的估計及相關假設乃根據我們可獲取的現有資料作出，但倘若可獲取新的資料，可能需對相關估計或假設作出調整。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣11.1百萬元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理費的收取率（按照期間我們實際收取的物業管理費除以同期累計應向我們支付的總物業管理費計算）分別約為90.4%、90.5%、92.2%及78.4%。截至最後實際可行日期，截至2018年6月30日之貿易應收款項約人民幣65.6百萬元或32.2%已隨後結算。結算率相對較低乃主要由於季節性原因、業主及居民傾向於在下半年（尤其是近年末）結算未償還物業管理費結餘。有關更多資料，見本文件「我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」及「財務資料—財務狀況表選定項目—貿易應收款項」。倘若貿易應收款項實際可收回性低於預期，或我們的過往減值撥備因任何新資料而被發現有所不足，我們可能需要就貿易應收款項減值作出額外撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。該等事件可能亦於我們於尋求收回未償還物業管理費時產生額外的運營成本。我們的現金流量狀況可能會受到不利影響，以及在我們無法或延遲收取客戶之貿易應收款項的情況下滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

**我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。**

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。業主及居民傾向於在下半年（特別是於年末），結清未償還的物業管理費結餘。因此，我們截至2018年6月30日止六個月的物業管理費收取率為78.4%，較我們於2017年的收取率92.2%低。一般而言，我們的貿易應收款項全

## 風 險 因 素

年增加，並於年底（當業主及居民清償其未償還的物業管理費結餘時）減少。較截至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元而言，截至2018年6月30日，我們的貿易應收款項金額為人民幣192.8百萬元；此外，較於2017年的53天而言，截至2018年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數為65天。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收取率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而依賴。我們的收取率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營績效產生重大不利影響。

**截至2018年6月30日止六個月，我們的經營活動錄得經營現金流出淨額，倘我們未能保持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。**

截至2018年6月30日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額為人民幣7.3百萬元。有關更多資料，見本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／（所用）現金淨額」。雖然過往我們主要以銀行現金及經營活動所得現金淨額撥付我們的營運資金需求，但我們無法向閣下保證我們將始終能夠產生經營活動現金淨額。經營現金流出淨額可能會削弱我們進行必要資本支出的能力，並限制我們的經營靈活性，以及對我們滿足流動資金需求的能力產生不利影響。我們無法向閣下保證我們日後的營運資金不會遭遇任何下降或不會遭受現金流出淨額狀況。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們可能面臨財務困難，而我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們面臨與依賴分包商開展若干物業管理服務相關的風險。**

我們將物業管理服務（例如清潔、安保、園藝及維修及保養若干設施）委託予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的委外費用分別為人民幣56.1百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣154.7百萬元及人民幣82.6百萬元，分別佔我們總銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%及26.5%。我們根據如市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素選擇我們的分包商。然而，我們無法保證彼等的表現始終符合我們的預期。彼等的行為方式可能會違反我們客戶的指示、其合同義務及我們自身的質量標準，而我們將無法像監控我們自己的僱員那樣直接及有效地對其進行監控。這將導致我們可能須就彼等不合格的表現承擔責任的相關風險，

---

## 風 險 因 素

---

包括但不限於訴訟、與分包商產生爭議、聲譽損害、對我們業務的干擾以及來自我們客戶的經濟索賠。我們亦可能會在尋求監控或替換不符合我們預期的分包商時引致額外費用。

此外，當我們現有的分包協議到期時，我們可能無法及時續約或無法及時聘請合適的替代人員或根本不能續約或聘請合適的替代人員。無論我們是重續分包協議抑或是聘請替代人選，我們均無法保證我們能夠按照有利的條款進行。我們亦無法控制分包商維持合資格、經驗豐富及規模可觀的團隊的能力。倘若我們的分包商因人員缺乏而導致其物業管理服務表現受到干擾，我們可能須向客戶承擔違約責任。倘我們無法自分包商收回因上述可能性而產生的任何額外成本，我們的品牌價值、業務、財務狀況及經營績效可能會受到重大不利影響。

**我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。**

我們已建立風險管理及內部監控系統，該等體系由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。然而，我們無法保證該等體系將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。該等行為的事例包括盜竊、破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、分包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

**我們的僱員及分包商在提供物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。**

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員進行的維修及保養服務可能涉及處理存在固有事故風險的工具及機器。由於電梯等設施的維修及保養屬於物業管理業務的一部分，而我們平衡此類風險的能力較為有限，因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害(無論是否致命)而提出的索賠。此類情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。倘若我們須承擔額外成本，我們的業務、財務狀況、經營績效及品牌價值可能會遭受重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們的未來收購可能不會成功。**

我們擬繼續評估相關機會，以收購對我們的現有業務構成互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。

即使我們確實設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款或及時完成收購或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 我們為收購事項融資的措施中股本證券的潛在攤薄發行及／或重大現金流出；
- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 潛在的折舊支出／攤銷增加（倘收購目標固定資產充足）；
- 無法將我們的業務模式或標準化內部政策及程序應用於我們的已收購目標；
- 未能有效融合我們與已收購目標之間的業務運營；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

透過[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟。有關更多資料，見本文件「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。倘若我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易由於我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效應用[編纂]之所得款項。

**我們管理物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營績效造成不利影響。**

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

## 風 險 因 素

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。此外，我們可能會擴展至地理位置易受地震或颱風影響的市場。

### **我們可能會確認有關收購寧波永達錄得之商譽之減值虧損。**

截至2017年12月31日及2018年6月30日，我們就收購寧波永達錄得商譽分別為人民幣17.2百萬元，其分別佔我們截至2017年12月31日及2018年6月30日的資產總值的2.5%及2.2%。其反映寧波永達支付之現金代價總額人民幣31.5百萬元與其可識別資產淨額之公平值總值人民幣14.3百萬元之差額。有關更多資料，見本文件「財務資料—關鍵重大會計政策及會計估計及判斷—重大會計政策—商譽」。

我們通常每年測試商譽減值。減值虧損於資產之賬面值超過其估計可收回金額時確認。於進行減值評估時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至彼等現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值之評估及資產特有之風險。就估計未來現金流量或稅前貼現率作出之假設變動較其賬面值或會低於資產之估計可收回金額。然而，我們自我們所收購之資產產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標之能力、促進收購寧波永達之潛在益處或其他增加收益之機會以及我們有效整合其業務運營與我們自有業務運營之能力。倘我們成功達致上述目標，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。其可能反過來對我們的財務狀況及經營績效造成不利影響。

### **我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。**

在業務運營過程中，我們會嚴格遵守物業管理行業的監管制度。中國政府會不時地頒佈有關物業管理行業的新法例及法規。例如，於2014年12月，國家發改委發佈「國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知」(發改價格[2014]2755號)，要求有關省級當局取消有關價格控制政策(其中包括)物業經紀服務、若干類型住宅物業的物業管理服務及住宅社區停車服務等。有關更多資料，請見本文件「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」。我們預計，隨著時間的推移，住宅物業的價格控制將會放寬；就目前而言，我們的物業管理費須繼續遵循限價政策，直至相關部門通過當地法規實施該通知為止。然而，我們無法保

---

## 風 險 因 素

---

證中國政府不會改變其政策並重新限制物業管理費。一般而言，由於價格控制政策限制我們可能收取的物業管理費，故可能會對我們的盈利能力造成負面影響。倘我們的人工、委外及其他費用增加，而我們無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會減少。我們亦無法保證我們能夠及時有效地實施節約成本措施。

中國政府亦可能會出乎意料地頒佈與我們行業其他方面有關的新法律及法規。倘若其導致合規及運營成本上升，我們的業務、財務狀況及經營績效可能會遭受重大不利影響。

### **我們易受中國房地產行業監管環境的變化影響。**

作為從事物業管理的企業，我們的發展潛力受到中國房地產行業發展的影響，且有可能會持續受到影響。中國政府不時就中國房地產行業頒佈新法律及法規。其中包括，中國政府可能減少可用於物業開發的土地、對跨境投資及融資施加外匯限制並限制外商投資。該等政策旨在遏制房地產行業過熱或投機行為，並可能會導致整體物業市場需求減少。倘若相關措施導致中國物業開發的整體速度放緩，物業管理服務市場的增長可能亦會放緩。轉而可能會限制我們擴大業務的潛力及努力。

### **我們的投資物業之公平值受會計估計的不確定性影響，其可能會不時波動。**

我們保留若干存儲室及車位作為投資物業以產生租金收入或作升值用途。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們擁有的投資物業分別為人民幣48.8百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣48.8百萬元。我們的投資物業組合於日後或會增加但於各期末該等物業之公平值可能會波動。我們於各報告期末重新評估投資物業之公平值。任何該等投資物業之公平值變動產生之收益或虧損於彼等產生期間將會影響我們本期間之經營績效。我們的獨立估值師採用基於類似物業的現行每日市場租金之收入法進行我們投資物業的估值。根據我們的估值，我們於我們的資產負債表中確認投資物業之公平市值總額及相關遞延稅項，以及於我們收入表中確認投資物業之公平值變動及相關遞延稅項。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們分別確認投資物業之公平值收益人民幣0.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

雖然只要我們繼續持有相關投資物業，公平值收益或虧損便不會改變我們的現金狀況，但重新評估調整之金額會及將會繼續收市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市場狀況之變動將繼續為我們投資物業增創公平值收益，亦無法保證我們投資物業之公平值於日後將不會降低。此外，我們對投資物業估值所基於之現行每日市場租金為不可觀察輸入值，於我們財務報表所反映的投資物業之公平值因而須受會計估計值不確定性之影響。有關更多資料，請參閱本文件附錄一「16. 投資物

---

## 風 險 因 素

---

業」一節。我們的財務狀況及經營績效或會受到重大不利影響，從而使投資物業下降或使於銷售我們投資物業中所收到之金額低於彼等之公平值。

**我們可能會經歷激烈的競爭並無法有效地參與競爭。**

根據中指院的資料，物業管理行業競爭激烈。有關更多資料，請見本文件「行業概覽—競爭」。我們的競爭對手包括於全國、地區及地方運營的物業管理公司，而與我們相比，該等物業管理公司可能擁有更強的資本資源、更長的經營歷史、更佳的往績記錄、更強大的品牌或更高的知名度、更多有關地區及地方市場的專業知識以及更多的財務、技術、市場營銷及公共關係資源。該等物業管理公司可能在爭取客戶、融資、技術管理層人員及人工資源方面較我們出色，並亦能夠投入更多資源來發展、拓展及推廣其物業管理服務。

此外，物業開發商可以建立自己的內部物業管理業務。與此同時，我們亦不能低估進入我們現有或新市場的新行業參與者的競爭。該等發展可能會導致我們較難獲取商機及客戶。一方面，市場上願意將業務轉介予我們的開發商或會減少。我們亦可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄的分包商的數量愈見減少，並在吸引或保留有才能的僱員方面面臨困難。由於我們的競爭對手可能試圖模仿我們的業務模式，倘若我們無法繼續發展並藉此在物業管理服務商當中脫穎而出，我們可能會失去競爭優勢。業主委員會可能會在我們現有物業管理服務合同到期後選擇與我們的競爭對手合作。

我們為應對競爭而採取的措施可能迫使我们降低物業管理服務的價格，而競爭壓力亦會導致我們的銷售成本穩步上升。我們無法保證我們能夠將額外成本轉嫁予我們的客戶。倘若未能進行有效的競爭，我們的利潤率及市場份額可能會被削弱，進而對我們的業務、財務狀況、經營績效及發展潛力造成重大不利影響。

**有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面宣傳(包括互聯網上的不利資訊)可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。**

對我們、我們的股東及聯屬人士、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及我們的業務運營的其他方面的負面宣傳可能會不時出現。彼等可能以互聯網發佈及其他媒體來源的評論形式出現，而我們無法保證將來不會出現其他類型的負面宣傳。例如，倘若我們無法達致客戶對我們服務質量的期望，我們的客戶可能會在微信及微博等社交媒體平臺上散播負面評論。由於各種原因，我們的分包商亦可能成為負面宣傳的對象，例如客戶對服務質量的投訴。該等情況可能會損害我們的聲譽，而

---

## 風 險 因 素

---

客戶可能會對我們失去信心。長遠而言，這將影響我們未來吸引及保留新客戶及僱員的能力。我們的業務及品牌可能會遭受重大不利影響，從而導致我們的股份成交價下降並削弱我們的競爭地位。

**我們的成功取決於保留我們的高級管理團隊以及吸引及保留合資格及有經驗的僱員的能力。**

我們的持續成功取決於我們的高級管理團隊及其他關鍵僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係網及行業專業技能，失去彼等的服務或會對我們的業務產生重大不利影響。例如，我們的執行董事兼董事會主席林中先生，自我們成立以來便負責我們的整體策略決定、業務規劃及重大經營決策。我們相信，其對我們行業、業務運營及歷史的見解與知識已指導並將繼續指導我們走向成功。最近加入董事會的周先生，自2017年12月加入本集團以來便擔任執行董事兼總裁。周先生在物業管理行業擁有超過15年的經驗，為業內知名人物。周先生自2014年10月起擔任中國物業管理協會副會長及自2014年3月起擔任中國物業管理協會發展研究中心副主任。我們相信，周先生的專業技能及於行業機構中的地位將令我們更具競爭力，並令我們更為突出。有關更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理人員」。倘若我們的高級管理團隊的任何或所有成員以他們的專業知識、聯繫及對業務運營的全面了解加入或成立競爭業務，我們可能無法估計相關損害的程度及無法就此作出補救。意外辭職亦可能導致關鍵業務失去主管人員，並對我們的業務策略的實施構成重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分地取決於我們吸引及保留我們業務各個方面的合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘若我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長可能會受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營績效亦可能遭受重大不利影響。

**我們可能未能取得或重續我們業務所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。**

我們需要以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成意想不到的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營績效造成重大不利影響。

## 風 險 因 素

### **我們較易受華東地區的不利的監管及經濟發展的影響。**

截至2018年6月30日，我們於35座城市擁有地理優勢及為華東地區的17座城市提供物業管理服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，該等城市的物業的總建築面積分別為5.6百萬平方米、9.6百萬平方米、18.6百萬平方米及23.6百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的57.5%、59.5%、70.4%及73.4%。我們自向東部地區提供物業管理服務產生之收益分別佔我們於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月物業管理服務所得總收益的60.9%、61.4%、65.1%及66.9%。有關更多資料，請見本文件「業務—物業管理服務—概覽」。因此，一旦該等市場上出現可能會抑制物業管理服務需求或價格的任何不利監管及經濟發展，我們的業務可能會面臨重大不利影響。

### **我們可能因未能註冊及／或為我們的員工繳納社保及住房公積金而被罰款。**

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的員工繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並未為部分員工全數繳納某些社保及住房公積金。我們於2015年、2016年、2017年以及截至2018年6月30日止六個月分別就該等潛在責任於財務報表中對我們位於中國的若干附屬公司撥備人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期間完成住房公積金登記註冊，我們可能就各違規附屬公司及部門受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元之罰款及(ii)倘我們未能於規定期間內支付住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據中華人民共和國社會保險法，就未能在規定期間內悉數支付未繳納社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內支付未繳納社會保險供款且我們可能承擔各延誤天數未繳納供款0.05%的過期支付金；倘我們未能支付該等付款，我們可能承擔未繳納供款一至三倍的罰款。有關更多資料，見本文件「業務—僱員—社會保險及住房公積金供款」。

### **由於我們並未向房屋管理部門登記我們的所有租賃協議，故我們可能受到行政處罰。**

根據適用中國法律法規，租賃協議必須於房屋管理部門登記。截至2018年6月30日，我們未能提交我們所有租賃物業的租賃協議，主要由於(i)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作及(ii)我們的業主沒有為我們的四處租賃物業獲得所有權證書及所有權證明。根據中國法律法規，儘管未登記租賃協議不會影響租戶及業主之間的有效期，但我們與業主可能就未能登記租賃協議而受到行政罰款且主管當局可要求我們在規定期間內登記該等租賃協議。我們的中國法律顧問已向我們告知，我們可能會被責令糾正我們未能登記的情況，倘我們在規定期間內未能糾正，可能會

---

## 風 險 因 素

---

對我們強制處罰每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能提交我們租賃協議的估計處罰總額約為人民幣52,000元至人民幣520,000元。有關我們的業主並無獲得所有權證書及所有權證明的租賃物業，鑒於我們的租賃遭到第三方質疑，我們打算找到附近的替代地點並進行搬遷。我們可能產生額外搬遷成本且無法向閣下保證我們將能夠及時有效地找到代替地點。

**我們可能無法以酬金制代表管理物業的業主及住戶收回所有款項。**

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們按酬金制收取的產生自物業管理服務的收益分別為0.3%、1.8%、0.8%及1.1%。當我們以酬金制訂立合約管理社區時，我們本質上是以業主的代理人的身份行事。對於此類住宅社區，管理辦事處並未設立單獨的銀行賬戶，而透過該等管理辦事處進行的所有交易均經由我們的財務部門結算。截至報告期末，倘若我們的財務部門累積的管理辦事處的營運資金不足以支付管理處安排物業管理服務所產生的費用，我們會將該不足之數確認為可能會減值的長期應收款項。

我們的高級管理層對管理辦事處是否有能力代表住戶結算款項作出估計。在此過程中，彼等會考慮是否存在任何客觀的減值證據，並會考慮後續結算及撇銷金額可能性等因素(如有)；彼等考慮管理費收取率以估計應收款項的現金流量。除我們擬不重續物業管理服務合同的住宅社區之外，我們亦假設我們將能夠按類似的條款重續該等物業管理服務合同。倘若一個住宅社區的應付賬款持續高於彼等之應收賬款，則表明我們代表該等業主結算的款項可能具有較低的可收回性。

我們的管理層估計及其所依據的假設乃利用目前可獲得的資料作出，倘若可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。公開資料的數量亦較為有限。倘若實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，因而對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。

**我們可能無法有效地保護我們的知識產權。**

我們憑藉我們的商號及商標來建立品牌價值及認可度，因而我們相信，這是我們實現未來增長及促進客戶忠誠度的關鍵因素。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值及認可度。第三方可能會以損害我們在我們行業聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管據我們所知，於往績記錄期並未發生任何此類事件，但我們無法保證我們的措施能夠充分保護我們的知識產權。儘管我們已採取預防措施，但我們無法保證我們能及時發現所有盜用或未經授權使用我們的商號及商標的行為，或根本無法發現該等行為。我們亦無法保證我們會在我們所採取的任何執法程序中取得成功。為保護我們的知識產權提起訴訟可能會耗費時

---

## 風 險 因 素

---

間、成本，並分散管理層在運營方面的注意力。倘若我們未能保護自身的知識產權，我們的業務及財務狀況將面臨重大不利影響，同時亦會導致我們的競爭力及市場份額下降。有關更多資料，見本文件「業務—知識產權」。

**第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的索賠可能對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。**

我們在日常業務運營過程中不時面臨競爭者或第三方聲稱侵犯其知識產權的索賠。就該等問題向我們提出的任何索賠或法律程序(不論是否有充分理據)可能招致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘為不利裁決，我們可能受迫使支付巨大損害賠償金或尋求第三方的許可及根據不利條款支付持續的特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶眼裡以及在業內的**品牌價值及聲譽**。

**我們可能會不時涉及法律糾紛，而這可能會對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層的注意力並損害我們的聲譽。**

我們可能會不時直接或間接牽涉有關僱員、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權等問題。例如，我們的客戶可能也會出於其所認為的未能(無論實際上是否如此)符合他們對質量的期望而向我們提出索賠。我們的僱員及分包商可能亦會因工傷而對我們提起訴訟，並且我們可能會因對僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意傷害我們客戶的利益的行為控制不足而面臨相關風險。針對我們提出的任何索賠、爭議及法律訴訟(不論是否有充分理據)，均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受到損害，從而導致我們的業務、財務狀況及**品牌價值**面臨重大不利影響。

**我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷。**

我們依賴資訊科技系統來管理關鍵業務功能，例如處理財務數據及促進溝通。然而，我們無法向閣下保證，與我們的資訊系統相關的斷電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致損害或中斷的情況不會發生。我們可能會在恢復任何受損的資訊科技系統方面承擔巨額費用。我們的資訊科技系統故障或中斷以及機密信息的丟失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及銷售損失。我們的業務及經營績效可能會因此而遭受重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障。**

我們投購並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規的要求的保險。有關更多資料，見本文件「業務一保險」。然而，我們無法保證我們的保單能夠提供與我們的業務運營有關的所有風險的充足涵蓋範圍。按照中國慣例，我們未投購任何業務中斷保險或訴訟保險。此外，在中國，我們尚無法獲得以商業上可行的條款訂立的預防自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行為等事件所造成的破壞或損害的保單。我們可能會因我們的保險範圍不足而須承擔損失。倘若我們產生我們的保單未能覆蓋的重大損失及責任，我們可能蒙受巨額費用並分散資源，進而令我們的業務、財務狀況及經營績效遭受重大不利影響。

**於[編纂]後至少六個月我們擬採用股份獎勵計劃，其可能導致股份基礎薪酬開支而對閣下的投資價值造成不利影響。**

於2018年4月20日，我們將Best Legend註冊成立為特殊目的公司，以持有根據我們擬於[編纂]後至少六個月採用的股份獎勵計劃將授予合資格承授人之股份。我們相信所採用的股份獎勵計劃將使我們能夠挽留人才、促進我們的長期可持續發展並為我們、我們的僱員及股東帶來整體利益。因此，我們預計將根據股份獎勵計劃下授出的股份基礎薪酬之公平值產生開支，其將於我們綜合財務報表中確認。倘該等開支數額重大或隨時間增長，我們的經營績效或會受到重大不利影響。有關會計政策及建議股份獎勵計劃潛在財務影響之更多資料，見本文件附錄一「4.重大會計政策概要—4.18以股份為基礎的付款」。

**我們面臨與使用第三方在線支付平臺相關的風險。**

我們透過各種方式接受付款，包括但不限於透過第三方平臺(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。透過微信支付及支付寶進行的交易涉及透過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料。近年來，隨著中國的第三方平臺的使用日益普及，消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而，我們無法控制第三方平臺提供商採取的安全措施。倘若該等第三方平臺的安全性及完整性受到影響，可能會對我們處理物業管理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出的責任申索。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平臺的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易費用。

---

## 風 險 因 素

---

**我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的流行病、恐怖主義行為、戰爭或其他自然或人為災難的風險。**

自然災害、傳染病、戰爭或恐怖主義行為或我們無法控制的其他因素可能會對我們已經或計劃進行業務運作的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中，中國某些地區易遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在的戰爭、恐怖襲擊或傳染病（例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)）的威脅。嚴重的自然災害可能會導致重大的人員傷亡及資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、擾亂我們的業務運營並對客戶的財務狀況造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能造成整體營商環境出現不確定因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。

**我們可能無法維持我們的歷史增長率且我們於往績記錄期的經營績效並不代表我們的未來財務表現。**

我們於過往的收益及盈利能力經歷快速增長。我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%。我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣315.6百萬元增至2018年同期的人民幣438.6百萬元，增幅為39.0%。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增加至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.6%。我們無法向閣下保證我們今後將保持相近的增長率。我們的純利從截至2017年6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元增加至2018年同期的人民幣41.2百萬元，增幅為34.2%。較過往三年之增長率而言，2018年上半年純利增長率下降乃主要由於執行一系列提升操作自動化、服務專業化及代表性的品牌意識的業務舉措及策略而導致2018年上半年行政開支大幅增加。有關我們的過往表現波動的更多資料及分析，見本文件「財務資料」。概不保證日後我們將繼續能夠增加我們物業管理服務合同或管理總建築面積的數目，亦無法保證我們的業務發展能夠成功獲取進展。此外，我們將繼續面臨勞動力及委外費用持續增加以及僱員及業務機遇競爭日益激烈等多個挑戰。我們控制範圍外的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應倚賴過往經營績效預測未來的財務表現。

---

## 風 險 因 素

---

### 與在中國開展業務有關的風險

**本集團易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。**

我們於上海總部管理我們所有的業務運營。因此，本集團財務狀況、經營績效及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況制約。中國經濟與大多發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對本集團業務造成重大影響或可能會對本集團財務狀況及經營績效造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間地區之間的發展增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。

**中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們履行外匯計值責任。**

目前，人民幣無法自由轉換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或履行彼等的其他外匯計值責任(如有)的能力。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序要求，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易包括溢利分派及利息支付。然而，資本賬戶交易則需獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本賬戶交易包括外商直接投資及償還貸款本金。概不保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金

---

## 風 險 因 素

---

兌換為外幣以支付股息或履行我們可能擁有的外匯計值責任的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及抓住商業機會以應對市場狀況的能力。

### **匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動，並受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動影響。由1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行審閱，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們全部收益、負債及資產以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均可能對股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令[編纂]所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值將增加可能導致我們將以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們向股東支付股息或開展業務運營可用的現金金額。

### **中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。**

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉移至顧客身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

---

## 風 險 因 素

---

### **中國法律制度的不確定性或會限制適用於閣下的法律保障。**

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規很多相對較新。有關彼等之詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或就實施及詮釋的有關地方行政規範及指引尚未落實到位。因此該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發國稅地稅徵管體制改革方案（「**改革方案**」），其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費。儘管該改革方案可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的體制，而於2018年9月6日召開的常務會議中，國務院宣佈其將在降低社會保險基金的應付金額上作出努力，從而減輕一般而言對企業造成的財務負擔。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規適用於閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。

### **閣下向我們、於中國居住的董事或高級管理層送達法律傳票或執行海外判決時可能會面臨困難。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或我們的董事或高級管理層送達法律傳票。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，於其他司法權區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可或執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署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（「**該安排**」）。根據該安排，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和執行該判決。同樣地，倘中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判

---

## 風 險 因 素

---

決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以甚至無法對我們位於中國的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院的判決。

**我們根據企業所得稅法可能被視為一間中國居民企業，須就我們的全球收入按25%的稅率繳納稅項。**

根據於2008年1月1日生效及於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率將一律劃為25%。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人員、會計及財產等方面實施有效管理及控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈82號文(於2017年12月29日經修訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)(「**第45號公告**」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

## 風 險 因 素

**根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。**

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管本集團全部業務運營位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此倘本集團被視為中國居民企業而是否須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓本集團股份所變現的收益或派付予本集團非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法管轄區與中國訂有稅收條約或安排的本集團股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的利益。

**關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令本集團遭受中國政府罰款或制裁，包括限制本集團中國附屬公司派付股息或向本集團作出分派的能力及限制本集團增加於其中國附屬公司投資的能力。**

國家外匯管理局於2014年7月頒佈37號文，廢止及取代關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知。根據37號文及其實施規則，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司發生變動時，如中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記

---

## 風 險 因 素

---

手續可能導致限制本集團中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保本集團受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分瞭解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必經常能夠迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

**中國法律法規就外國投資者若干收購中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。**

包括併購規定、反壟斷法及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定（該「安全審查規定」）在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知中華人民共和國商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們業務運營遭受重大中斷，或會對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則本集團透過權益或

## 風 險 因 素

資產收購、注資或透過任何合約安排或無法成功收購該公司。我們部分是透過收購於本集團所屬行業經營的其他公司來實現業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何所規定的批准程序(包括商務部的批准)可能會對完成有關交易造成延遲或抑制我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示[編纂]範圍及[編纂]由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商釐定，故此指示發售價範圍及發售價與[編纂]後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii) 倘形成這樣的交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii) 股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營績效變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營績效估計的變動(不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境意外、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

---

## 風 險 因 素

---

**潛在投資者因[編纂]而實時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。**

[編纂]格遠遠超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，因此潛在投資者在[編纂]中購買我們的股份將遭受實時攤薄。倘若我們將於緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的業務運營收購或擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可能賦予優先於現有股份或證券所提供的權利及優先權。

**未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。**

我們股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

**日後我們或不會就股份宣派股息。**

宣派股息由董事會建議作出，及任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營績效、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。有關更多資料，見本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

**我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。**

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理人員，因而對於我們本次[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，見本文件「未來計劃及所得款項用途」。

## 風 險 因 素

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島適用的共同法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會與根據香港或該等其他司法權區法律同樣享有相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼群島公司法—(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購我們股份的股東一致。

緊隨[編纂]後，我們控股股東將直接及間接控制本公司股東大會中行使[編纂]的表決權。有關更多資料，見本文件「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東可在決定任何企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)上擁有重大影響力。該擁有權集中可能阻止、延誤或妨礙本公司對股東有利的控制權變更。當我們的控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護彼等利益的機會。

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌低於[編纂]。

我們股份的[編纂]將於定價日釐定，定價日預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日及[編纂]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因於定價日及[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、中指院、獨立研究機構、或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理

---

## 風 險 因 素

---

人、獨家牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效以及公開刊載的資料及市場慣例的差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他用途而編製的數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

**本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙該及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務及其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

**閣下須細閱整份招股章程，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下而考慮或倚賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。**

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並無就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，概不對本文件中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因而，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的資料。

---

## 風 險 因 素

---

我們或會作出[編纂]，從而減少我們從[編纂]獲得的估計所得款項淨額。

我們具有靈活性可以作出[編纂]並將最終[編纂]設定在每股[編纂]指示性[編纂]範圍下限以下不超過[編纂]的水平。因此，倘作出全面[編纂]時，最終[編纂]可能設定為每股[編纂][編纂]港元。在此情況下，[編纂]將繼續進行及撤回機制將不適用。倘最終[編纂]設定為[編纂]港元，我們從[編纂]獲得的估計所得款項淨額將減少至[編纂]港元，假設[編纂]未獲行使，則該減少的所得款項將如「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」所述予以使用。