

風 險 因 素

閣下投資股份前，應仔細考慮本文件所載全部資料，包括下述有關我們業務及行業以及[編纂]的風險及不確定性。尤請留意，我們乃於開曼群島註冊成立的公司，且我們的主要業務在中國進行，受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家的現行法律及監管環境不同。任何該等風險都可能對我們的業務造成重大不利影響。

有關我們業務及行業的風險

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。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的在管建築面積由截至2015年12月31日的約5.5百萬平方米增長至截至2018年8月31日的約10.8百萬平方米。因此，我們的總收益由2015年的人民幣158.9百萬元增至2016年的人民幣225.9百萬元，並進一步增至2017年的人民幣349.3百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為48.3%。我們的總收益由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加43.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。我們主要透過取得新物業管理合同擴展物業管理組合。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。此外，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。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以及我們取得外部融資的能力以及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。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。為達致我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高我們的服務質量、改善營運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員基礎。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。當我們擴展到新的區域市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們當前經營業務所在的市場存在重大差異。我們與當地供應商、分包商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場般密切。我們可能無法在新市場中依賴我們的聲譽，及可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。

我們可能無法按合適的進度或價格獲得新物業管理服務合同

於往績記錄期間，我們透過招標程序獲得幾乎所有的新物業管理服務合同。物業開發

風 險 因 素

商及業主基於多種因素挑選物業管理公司，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。無法保證我們日後能夠獲得新物業管理服務合同。

此外，我們於往績記錄期間的大部分物業管理服務合同與濱江集團開發物業的管理有關。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們由濱江集團開發的在管物業數目分別為30、35、38及47。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，僅由濱江集團開發或由其共同開發的物業分別貢獻98.4%、91.9%、82.1%及75.7%的收益。濱江集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會對我們獲得新物業管理服務合同的能力在產負面影響。我們無法向閣下保證濱江集團會聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務供應商。倘我們無法增加由獨立第三方物業開發商發售的管理物業數量，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

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

我們的員工成本(計入銷售成本)是我們銷售成本中最大部分，於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月分別達人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔總銷售成本約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣7.4百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔總行政開支約66.0%、63.4%、61.4%及22.1%。此外，我們向分包商外包若干職能，例如保安及保潔服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，分包成本分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，佔總銷售成本分別約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。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，我們面臨有關員工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力。近年，我們運營所在地區的平均員工薪酬水平上升，因此中國整體工資水平上漲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，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就我們按包幹制收取的物業管理費而言，在包幹制下我們僅負責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以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶，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，增加勞動力。中國物業管理行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員的過

風 險 因 素

程中提供較高的薪酬，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。

我們的前期物業管理服務合同或物業管理服務合同可能遭終止或不獲重續，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。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們物業管理服務的收入分別達人民幣102.4百萬元、人民幣151.2百萬元、人民幣218.2百萬元及人民幣199.4百萬元，分別佔總收入約64.4%、66.9%、62.5%及64.9%。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年以及截至2018年8月31日止八個月，我們所管理社區總數的32.3%、29.3%、27.5%及26.5%已成立業委會。我們的前期物業管理服務合同於我們與業委會訂立的物業管理服務合同生效時屆滿。我們的物業管理服務合同一般為期一至三年不等，並僅可於合約期限內因故終止。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與我們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，我們的向業主提供增值服務的發展，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向業主提供的增值服務的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期間，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，我們仍繼續為若干物業提供物業管理服務。雖然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管理費收繳率，]但是已屆滿的物業管理服務合同已不可強制執行，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。在此等情況下，若根據業委會的指示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。

風 險 因 素

我們不一定能成功從物業開發商及業主收取物業管理費，因此，我們可能產生應收款項的減值虧損。

我們向較高空置率社區的物業開發商及業主徵收物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以我們所實施的多項收款措施收取逾期物業管理費，我們不能保證該等措施有效。在接受新委聘之前，我們會評估該等物業歷來的管理費收繳率。然而，概不保證該等評估能令我們準確預測實際收繳率。

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或假設或須調整。我們的貿易應收款項減值撥備於截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。同期，我們的貿易應收款項確認的減值虧損分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現貿易應收款項減值撥備不足，我們或須為減值作出更多撥備，其可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法代表業主追回全部款項，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。

於往績記錄期間，我們代表業主就我們在管物業的特定情況(例如水電費)支付款項。由於我們可能無法售回有關款項，在釐定我們能否代表業主結付有關付款時須作出管理判斷。我們在估算來自該等物業的未來現金流量時，考慮多項因素，該等因素包括(其中包括)(i)其後結付狀況，(ii)業主的信用值，(iii)相關物業的財務表現，及(iv)物業管理費回收率。我們於無法於日後自業主收回有關款項時就應收款項作出減值撥備。概不保證透過我們的收款政策我們能保持或提高我們代表業主作出之付款的收繳率。代表業主作出之付款大幅增加及來自該等付款之減值虧損將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們按包幹制提供物業管理服務可能使我們蒙受損失。

於往績記錄期間，我們大部分物業管理費以包幹制徵收，以及不論我們可能產生物業管理開支的實際數額如何，都以固定的金額收取管理費。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，以包幹制為基準的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的84.2%、85.6%、85.8%及93.1%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個

風 險 因 素

月，以包幹制為基準的在管物業分別貢獻97.8%、98.3%、98.8%及99.0%的收益。倘我們徵得之物業管理費低於我們產生的所有管理開支，我們未必能向物業開發商及業主收回差額。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們有兩項包幹制的虧損合約，但我們認為該等虧損對我們的業務而言並不重大。然而，我們可能於未來持續蒙受損失，此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。

我們依賴供應商及分包商履行我們向客戶提供的若干服務，我們可能面臨供應商及分包商提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。

我們依賴供應商及分包商履行部分物業管理服務，主要包括保安及保潔服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，分包成本為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，分別總佔銷售成本約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。我們或未能直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指示及／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。分包商提供的低標準服務可能令我們聲譽受損，於尋找替代分包商時產生額外開支，產生業務干擾，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。根據分包協議我們可能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替代分包商，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。發生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，就我們向業主提供的增值服務而言，我們可能成為或可能被列為對我們向業主推介的商家或其他服務提供商提出的訴訟或其他法律程序中的一方。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。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向業主提供的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。

風 險 因 素

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。

於未來，我們計劃尋求及評估收購其他物業管理公司及其他能補充我們現有服務的業務的機會，以擴大我們的業務範圍並將彼等之業務與我們的業務結合起來。然而，收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於潛在的持續財務負債及有關目標的隱藏或不能預見的負債、無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標、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以及由於收購而自收購物業、廠房及設備以及無形資產中產生的折舊及攤銷成本增加。此外，概無保證我們可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，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困難。而該等收購後困難可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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，例如走廊、戶外開放空間、綠化空間、停車場、升降電梯井及儲水設施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以應付所有維修保養成本。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我們業務規模擴充而增加。

我們對前期物業管理服務合同項下的物業管理費及保障性住房的定價受到中國法律法規的規限。

於往績記錄期間，我們部分在管物業受到價格控制。更多詳情，見「監管概覽—物業管理服務—物業管理服務收費」。於2014年12月，國家發展和改革委員會刊發《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》)，要求省級價格管理當局廢除除保障性住房及前期物業管理服務合同外對住宅物業的所有價格控制或

風 險 因 素

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，則仍由各省級價格管理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，由於我們管理的物業部分(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。

我們對業主的增值服務或未能提供令人滿意，可能影響我們吸引及保持來自業主及住戶足夠興趣的能力。

為增加我們向業主提供的增值服務，我們計劃吸引更多在管物業的業主及住戶及該等物業附近的當地商戶。我們定期尋求自當地商戶中引進不同產品及服務。由於我們於該等產品及服務的經驗有限，我們無法保證業主及住戶將積極回應彼等。倘為按計劃吸引或保持來自業主及住戶的足夠興趣而對業主的增值服務未能提供令人滿意的增值產品及服務，業主及住戶可能不會選擇我們的增值服務而轉向提供競爭服務的商家。在該等情況下，我們將不能成功向業主發展我們的增值服務或引進更多產生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將受到重大不利影響。

我們經營所屬行業競爭激烈，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。根據中指院，截至2018年8月31日，中國有逾10萬間物業管理公司，其一般向住宅及商業物業提供物業管理服務。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，其中包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源。此外，我們向業主提供的增值服務面臨來自其他向客戶提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品及服務組合，或新競爭對手進軍我們當前或擬營運的相同市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更好的產品知名度、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。因此，該等競爭對手可投放

風 險 因 素

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。

我們所有業務運營均集中於長江三角洲，我們易受該地區的的行業趨勢及發展的影響。

我們所有業務運營集中於長江三角洲，尤其是杭州。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，長江三角洲的總在管建築面積幾乎相當於我們所有總在管建築面積。於往績記錄期間，我們自在長江三角洲的在管物業產生的物業管理服務收入幾乎相當於我們所有總物業管理服務收入。儘管我們進一步擴張至中國其他主要經濟地區及城市，例如深圳，然而我們預期，長江三角洲在不久將來將繼續佔運營的大部分。假如長江三角洲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的風險及發生任何重大意外，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。

我們提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們的僱員為我們所管理住宅物業的升降電梯提供維修及保養服務時，存在服務的危險性質引致的發生工傷或意外的固有風險。詳情見「業務—健康、安全及環境事宜」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於運營過程中並無發生因任何工傷事件導致業務、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。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。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。

我們受中國有關房地產行業的政策、法律及法規所影響。

於往績記錄期間，我們從提供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物業的數目及依賴於中國房地產市場發展的在管建築面積而定。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。

風 險 因 素

有關更多詳情，見「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，包括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開發及銷售造成負面影響，從而限制我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘我們未能取得必要的政府批准及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。

我們須取得及持有若干執照、許可證、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。詳情見「業務—執照、許可及證書」。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續相關證書及許可證。未來，我們不能保證我們將能快速適應可能不時生效的新規則及法規，或我們在及時達成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業務，而我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的成功取決於關鍵管理團隊會否留任以及我們能否招募、培訓及挽留合資格人員。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。例如，我們的主席朱先生於房地產行業擁有逾15年經驗及獲認可為杭州市物業管理協會招投標專家及中國優秀職業經理人。憑藉其豐富的經驗及淵博的知識，彼主要負責設定我們的業務策略、制定我們的營運目標以及管理我們的資源以實現有關目標。倘我們的任何董事、高級管理層及其他主要僱員終止與我們的服務，且我們無法隨即覓得及委任或聘用合資格替代人選，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。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域招募、培訓及挽留合資格人員，例如企業管理人員、物業管理人員及資訊科技人員。假若我們無法招募、培訓及挽留合資格人員，我們的增長或會受到限制，及會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們的業務擴充至新地理市場及新產品和服務，或增加未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(定製室內裝飾服務)，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，未遵守多種法律及法規的潛在風險，並面臨更多因不合規導致的潛在的處罰或罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管當局處罰。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。

倘我們無法保護好我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將嚴重受損。

我們認為知識產權對業務而言至關重要，乃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開發品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權使用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、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，且防止未經授權使用專有資料存在困難及費用高昂。中國管治知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、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。凡長期出現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，如遠程視頻監控攝像機、樓宇進入系統及停車場保安系統。電力中斷及我們的設備受損等多種因素可使我們的集中監控系統及其他自動化設備中斷。我們的設備可能亦會因不可預見事件及無法預測的自然災害受損。此外，我們需要持續升級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間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日後不會出現中斷。另外，我們無法保證我們目前維持的信息安全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。

風險因素

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。我們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。

政府補助的金額波動可能導致我們的利潤波動。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，為鼓勵我們的發展，我們自當地政府獲得的無條件補助分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元，或分別佔我們淨利潤的1.3%、1.1%、0.6%及0.9%。該等政府補助包括中國多級地方政府發放的財政補貼及財政獎金。政府補助於往績記錄期間有所波動，乃由於有關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利潤波動。有關更多資料，請見本文件「財務資料 — 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述 — 其他收益及其他收入淨額」及附錄一會計師報告附註6。

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。於往績記錄期間，我們並無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年以及截至2018年8月31日止八個月，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0.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣0.1百萬元。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。倘我們未能於上述時限內作出供款，相關機關將向中國法院進一步申請強制執行。

然而，我們無法向閣下保證，我們毋須就該等不合規事宜採取進一步糾正措施，亦無法向閣下保證並無或將無任何僱員對我們作出投訴。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。

風 險 因 素

我們可能就遵守有關稅務局收繳社保的新政策產生額外成本及稅務局可能要求我們作出額外社保供款。

於2018年7月20日，中國中央委員會及國務院發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》（「**稅務徵收改革方案**」）。自2019年1月1日起，稅務徵收改革方案將計算及收繳社保費用的責任完全授予稅務局。誠如中國法律顧問所告知，新採納的稅務徵收改革方案的影響仍不確定。我們可能就遵守產生額外成本及稅務局可能要求我們作出額外社保供款，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們使用我們的租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款。

截至最後實際可行日期，40項總建築面積約4,332平方米的物業乃租賃自無法提供或其他充分所有權證書或其他所有權文件的出租人。截至最後實際可行日期，該等租賃物業佔我們總租賃物業建築面積約59.7%。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。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、授權或許可，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。更多詳情，見「**業務 — 物業 — 租賃物業**」。

截至最後實際可行日期，我們尚未完成與我們租賃的60項物業有關的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。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（例如物業所有權證、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，我們可能面臨預期達人民幣60,000元至人民幣600,000元的總罰款。

風 險 因 素

我們可能需要額外資金以為營運及未來收購提供資金，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚至或不會獲提供。

我們可能需要額外現金資源以為持續增長或其他未來發展提供資金，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，我們將延遲已計劃開支或尋求額外融資。概不保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚至或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措額外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
- 中國及全球的經濟、政策及財務狀況。

另外，倘我們通過股本或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。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。

我們的保單或不足以涵蓋我們業務營運相關的所有申索。

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間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。有關我們保單的更多詳情，請見「業務 — 保險」。然而，我們保險的保障範圍未必足以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或負債類型，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。於往績記錄期間，我們

風 險 因 素

因違反相關消防安全法規受到罰款。詳情見「業務 — 健康、安全及環境事宜」。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、並無理據或象徵式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。

我們或會不時牽涉因我們的營運所產生的法律或其他訴訟，因此或會面臨重大責任。

我們或會不時與(其中包括)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其他各方的爭議及申索，例如我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。有關糾紛及申索或會導致法律或其他訴訟或引致對我們的負面宣傳及有損我們的聲譽。我們或會產生重大成本並須將管理層的注意力及我們業務營運中的其他資源轉移到有關訴訟程序中以為自身辯護。任何有關糾紛、申索或訴訟程序將會對我們的業務、財務狀況及經營業務產生重大不利影響。

有關於中國從事業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況、政府政策以及法律及法規或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生影響。

我們絕大部分業務營運位於中國，而我們絕大部分收入乃來自中國的業務，故我們的經營業績及前景很大程度上取決於中國經濟、政治以及法律方面的發展。中國經濟於許多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展水平、增長率及外匯管制。中國的經濟已自計劃經濟轉向更以市場為主導的經濟。近年來，中國政府已實施措施，強調以市場拉動經濟改革，削減生產性資產的國有擁有權以及於企業中建立穩健的企業管治。然而，中國政府仍擁有部分中國生產性資產。中國政府繼續於行業發展中扮演關鍵的調控角色，其亦透過資源分配、控制外匯付款責任、制定貨幣政策及對特定行業或公司提供優惠待遇嚴謹控制中國經濟增長。所有該等因素均可能影響中國經濟狀況，繼而影響我們的業務。

儘管中國經濟於過去二十年顯著增長，惟從地理區域及眾多經濟行業而言增長並不均衡，經濟增長放緩且未必能夠持續增長。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況是否會

風 險 因 素

因中國經濟狀況變動或中國政府貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策以及法規而受到重大不利影響。

中國法律體系的不確定因素可能限制 閣下與我們可享有的法律保障。

我們的運營附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律體系以成文法為基礎。先前法院判例可作為參考引用，但先例價值有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規體系，規管外資、企業組織及監管、商業、稅務和貿易等一般經濟事宜。由於我們的絕大多數業務於中國進行，故我們的業務主要受中國法律及法規規管。然而，由於中國法律體系持續快速演變，許多法律、法規以及規則的詮釋並非一直一致，且執行該等法律、法規以及規則充滿不確定因素，此可能限制我們享有的法律保障。此外，我們無法預計中國法律體系日後變動的影響，包括頒佈新法律、現有法律或詮釋或其執行出現變動或國家法律凌駕地方法規。該等不確定因素可能限制我們及其他國外投資者(包括 閣下)享有的法律保障。此外，於中國產生的任何訴訟可能延長，導致產生巨額成本，分散我們的資源及管理層的專注力。

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。

於動用[編纂]或任何進一步[編纂]的所得款項時，作為我們的中國附屬公司的離岸控股公司，我們可能會向中國附屬公司作出貸款，或我們可能會對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，我們在中國對中國附屬公司貸款以為其活動提供資金，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。該等資本出資必須向商務部或其地方分支機構備案。我們無法向 閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序，甚至或不能完成有關登記或程序。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，我們運用[編纂]所得款項及掌握中國營運的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們的融資能力並擴張業務的能力造成重大不利影響。

我們依賴我們的附屬公司所付股息以滿足我們的現金需求，倘我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

我們透過於中國註冊成立的各匯總附屬公司經營我們的所有業務。我們依賴該等匯總附屬公司所付股息以滿足現金需求，包括向我們股東派付任何股息及其他現金分派以及償

風 險 因 素

付我們可能產生的任何債務及撥付營運費用所需的資金。於中國成立的實體支付股息受到限制。中國規例目前允許僅以根據中國會計準則及規定計算的累計利潤派付股息。我們的中國附屬公司各自每年均須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至有關儲備的金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派付法定儲備。我們預期，於可見未來，我們的中國附屬公司仍須將其10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後背負債務，規管債務的工具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的能力受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務可能有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為我們的業務撥付資金及經營業務的能力。

此外，根據中國企業所得稅法（企業所得稅法）及企業所得稅法實施條例，於2008年1月29日頒佈的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》（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避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（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「實益擁有人」有關問題的公告》（第9號通知），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重大業務活動且有權享有雙重徵稅安排（香港）項下稅務優惠的「實益擁有人」）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。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以盡量減低相關稅務影響。

我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得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實施條例，我們的外國公司股東於轉讓其股份及應分派予該等外國公司股東的股息而變現的任何收益時可能須繳納10%所得稅（倘有關收入被視為「來自中國境內」的收入）。根據企業所得稅實施條例，自轉讓股本投資所得收入不論被視為來自中國境內或國外地區，均按接納股本投資的企業的所在地點確認。然而，由於企業所得稅法頒佈，目前尚未瞭解我們的股東所收取收入是否將會被視為來自中國境內的收入，以及我們的外國公司股東是否將會有任何稅項豁免或寬減。倘我們的外國公司股東須就轉讓其持有我們的股份或彼等銷售我們的股份所得收益繳納中國所得稅，則我們的外國公司股東投資於我們的股份的價值可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

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日就有關將若干受中國企業或中國集團企業控制且於中國境外成立的中資企業分類為「居民企業」的準則所頒佈的通函澄清，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，於被非中國企業股東確認時目前須按10%稅率繳納中國預扣稅。該通函亦要求該等「居民企業」遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅法的實施規則，「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及資產有重大及整體管理及控制權力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立但於國內受控制的企業確認其「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，未能確定稅務機關將如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（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日發出並由國家稅務總局於2017年10月17日發佈及於2017年12月1日生效的《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》全面廢除的《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。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏任何其他合理商業目的，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

風 險 因 素

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，按照適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅)，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號通知重新分類有關交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在該等交易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。

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員展開法律程序或於中國向他們執行非中國法院頒佈的任何裁決。

大多數我們的董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的幾乎所有資產均位於中國。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有關人士展開法律程序或於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，香港法院的裁決可能於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》所載的規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事件承認及執行任何上述司法權區(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

風 險 因 素

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的相對價值。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。自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特定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，就以資本賬戶進行的外匯交易而言，須得到外匯管理局或其地方分局的批准或向有關當局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外幣的額度。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。倘我們未能獲外匯管理局批准將人民幣兌換成任何外匯作任何上述用途，則我們擬定的海外資本性支出計劃(甚至業務)可能遭遇重大不利影響。

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利潤或注資，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**」)向地方國家外匯管理局分支機構登記，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外匯管理局地方分局登記，包括(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條款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

風 險 因 素

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。

中國通脹可對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

中國若干期間的經濟增長伴隨高通脹，而中國政府不時實施多項政策控制通脹。例如，中國政府針對若干行業推出措施，預防中國經濟過熱，包括上調中國商業銀行利率及提高最低資本儲備要求。中國政府自2008年全球經濟危機以來實施的刺激措施的影響以及自此以來整體經濟的持續增長，產生持續通脹壓力。倘該等通脹壓力持續，且中國政府措施未能減輕通脹，我們的銷售成本很有可能上升，繼而嚴重削弱我們的盈利能力，概不保證我們能將成本升幅轉嫁予客戶。此外，中國政府為控制通脹而採納的措施可能減低中國經濟活動，導致我們的產品需求及收入增長下降，繼而對我們的經營業績造成不利影響。

我們面對健康疫症及其他天災的風險，這可能會對我們的業務營運造成嚴重破壞。

我們的業務可能因H1N1的爆發或豬流感、禽流感、非典型肺炎(又稱SARS)或其他疫症而受到影響。2013年年初，有報導指中國不同地區出現由H7N9病毒導致的高致病性禽流感。禽流感於人類爆發可能會導致大規模健康危機，對中國經濟及金融市場造成不利影響。此外，倘非典型肺炎再度爆發，與2003年波及中國、香港、台灣、新加坡、越南及若干其他國家及地區的該次爆發相似，亦會帶來類似不利影響。有關破壞可能會對業務經營及利潤造成不利影響。

我們的營運亦受到天災或其他災難性事件(包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及不足、旱災、硬件失靈、電腦病毒)以及我們未必可預見或其他不在我們控制範圍內的類似事件影響。倘日後中國發生任何天災或災難性事件，尤其是波及我們營運地點，我們可能因業務中斷而蒙受損失，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

關於[編纂]的風險

我們的股份過往概無公開市場且可能不會出現交投活躍的市場。

於[編纂]前，我們的股份概無公開市場。活躍公開市場可能不會於[編纂]後形成或持續出現。股份的初步[編纂]範圍及[編纂]乃經我們與[編纂](代表包銷商)進行磋商後而定，未必反映[編纂]後買賣市場出現的價格。

風險因素

我們已向聯交所申請股份上市及買賣。然而，儘管獲批，於聯交所[編纂]並不保證股份的活躍買賣市場將形成或持續出現。倘股份的活躍市場於[編纂]後並無形成，可能會對股份的市價及流動性造成不利影響。因此，閣下未必能夠以相等於或高於就[編纂]所支付的股價轉售閣下的股份。

股份市價及交易量可能波動，或會導致在[編纂]中認購股份的投資者蒙受重大損失。

股份的市價可能會因各種因素而急劇波動，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；
- 證券分析師對我們財務表現的估計或市場看法的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略聯盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘用或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展動態；
- 監管或法律發展動態(包括訴訟)；
- 其他公司、其他行業及並非我們所能控制的其他事件或因素的營運及股價表現；
- 成交量波動或解除有關禁售發行在外股份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、政治及股市的整體狀況。

此外，近年來股市整體上呈現股價及成交量劇烈波動現象，部分波動與公司的經營業績並無關連或不相稱。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[編纂]的[編纂]與[編纂]之間相隔數日，[編纂]開始買賣後，其價格或會跌至低於[編纂]。

我們的股份[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份直至交付(預計於定價日之後五個香港營業日)後始能在聯交所開始買賣。因此，投資者在此期間內可能無法出售或買賣

風 險 因 素

我們的股份。因此，由出售至開始買賣期間，股份持有人面臨因出現不利市況或其他不利發展事態導致股價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，而倘若我們於日後增發股份，則可能造成進一步攤薄。

按[編纂]範圍計算，預計[編纂]將高於緊接[編纂]前每股股份的有形賬面淨值。因此，每股股份的備考有形賬面淨值將遭受即時攤薄。此外，我們日後可能會增發股份或股本相關證券，以籌集額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。如果我們日後增發股份或股本相關證券，現有股東的擁有權百分比可能會遭攤薄。此外，該等新證券或會具有優先權、購股權或優先購買權，以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。

根據組織章程細則條文及開曼群島公司法，宣派任何股息將取決於我們的經營業績、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。我們日後宣派或派付任何股息將由我們的董事會酌情決定並按要求取得股東批准。

不能保證我們日後會否及將於何時派息。

待獲股東批准後，我們的董事會酌情釐定股息分派。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、根據國際財務報告準則釐定的可供分配利潤、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，不能作為我們未來釐定宣派或派付股息水平的參考或基準。有關我們股息政策的進一步詳情，請見「財務資料—股息及分派儲備—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(假設[編纂]未獲行使)，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

風 險 因 素

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至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股份或認為可能發生有關出售將對我們股份的現行市價造成重大不利影響。

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，而文件內由中指院提供的統計數據受「行業概覽」所載假設及方法規限。

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中指院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，就該等資料而言，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。投資者不應過份依賴有關事實或統計數據。

本公司根據開曼群島法律註冊成立及其對少數股東提供的保護可能有別於香港法律。

我們的公司事務受我們的組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法和普通法的規管。開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能與少數股東更熟悉的根據香港或其他司法管轄區的法規或司法判例所確立的法律有所不同。此等差異可能意味著少數股東受到的保護可能有別於彼等更熟悉的根據香港或其他司法管轄區的法律所受到的保護。

風 險 因 素

閣下應仔細閱讀文件全文，我們強烈提醒 閣下切勿依賴報刊文章或其他媒體所載任何有關我們及[編纂]的資料。

於本文件刊發前，或於本文件刊發後但於[編纂]完成前，可能存在有關我們、我們的業務、我們所在行業及[編纂]的報刊及／或媒體報道。我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]或任何其他參與[編纂]的人士均無授權在任何報刊或媒體披露有關[編纂]的資料，也不會對任何有關資料的準確性或完整性或有關報刊及／或其他媒體所發表有關我們股份、[編纂]、我們的業務、我們所在行業或我們的任何預測、觀點或意見是否公正或適當承擔任何責任。我們不會就任何該等刊物中任何有關資料、預測、所發表的觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若有關陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或有衝突，我們對這些陳述、預測、觀點或意見概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。