

風險因素

有意投資者於作出與[編纂]有關的任何投資決定前，應審慎考慮本文件所載全部資料，尤其應考慮下列與投資於本公司有關的風險及特別考慮因素。出現下列任何風險均可能會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

本文件載有有關我們的計劃、目標、期望及意向的若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能與本文件所討論者有重大差異。可引致或造成該等差異的因素包括下文及本文件其他部分所述者。[編纂]的交易價可能會因任何有關風險而下降，閣下或會損失全部或部分投資。

我們認為我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險及不確定因素並非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及所屬行業有關的風險；(ii)與在中國從事業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險；及(iv)與本文件所載陳述有關的風險。

與我們的業務及所屬行業有關的風險

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

於往績記錄期，我們歷經發展並擴展了我們的業務。我們的在管建築面積從2016年12月31日的約10.8百萬平方米增至2019年3月31日的約15.8百萬平方米。因此，我們自提供物業管理服務所得收益從截至2016年12月31日止年度的約人民幣143.5百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元，並進一步增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣261.9百萬元。截至2019年3月31日止三個月，我們自提供物業管理服務所得收益達到約人民幣71.5百萬元。我們主要透過取得新物業服務合同擴展物業管理組合。我們力圖繼續擴充物業管理組合。然而，概無保證我們可按計劃擴充物業管理組合。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正確。我們的發展可能受到多項我們無法控制的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理服務行業的供需變化及我們獲得額外融資的能力。再者，我們的現有及計劃營運、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。為達至我們的增長策略及管理我們營運的未來增長，我們將須提高我們的服務質量、改善營

風險因素

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展與客戶、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，我們可能對當地物業管理服務市場的了解有限，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未必如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商譽，及可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。倘我們無法實施我們的增長策略或有效管理我們的增長，我們可能無法利用市場機會或應對競爭壓力，我們的業務前景及經營業績可能會受到重大不利影響。

概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用我們管理彼等開發的物業，亦無保證我們將能按合適條款因第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀

於往績記錄期，我們大部分在管物業由鑫苑置業集團開發。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們自物業管理服務產生的收益中的約96.2%、88.9%、84.3%及83.6%歸屬於由鑫苑置業集團開發的物業，而在管建築面積的85.5%、80.2%、74.6%及74.3%為歸屬於由鑫苑置業集團開發的物業。餘下鑫苑置業集團的營運或其開發新物業的能力如有任何不利發展，可能會對我們獲得新物業管理項目的能力造成影響。

由於透過競標程序挑選屬物業管理公司取決於多種因素，包括但不限於物業管理公司的服務素質、定價水平及經營歷史，概無保證餘下鑫苑置業集團將繼續聘用我們擔任彼等開發的任何物業的物業管理公司。同樣地，倘我們競投由第三方開發商開發的物業管理服務項目，概無保證我們必能成功中標，亦無保證有關招標將會為我們的收益或利潤提供積極貢獻。

倘我們無法繼續獲委聘為餘下鑫苑置業集團開發的物業的物業管理服務供應商，或無法按合適條款獲得第三方開發商開發的物業的新物業服務合同，從而彌補我們管理餘下鑫苑置業集團開發的物業的任何短絀，則我們的經營業績及發展前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們日後進行的收購未必成功，我們亦可能無法從成功的收購項目獲取預期的利益

我們計劃繼續選擇性地尋求與其他物業管理服務公司或我們現有業務的其他輔助業務有關的戰略投資、合作及收購機會，並將其營運納入我們的業務。然而，概無保證我們必能找到適合的機會。即使我們能夠找到適合的機會，我們亦未必能夠以有利或合適條款及時完成交易，甚至完全無法完成交易。倘我們無法找到適合的機會或成功完成有關交易，可能會對我們的營運或競爭力造成不利影響。

再者，即使我們能成功完成收購項目，我們亦可能無法從有關交易獲取預期的利益。我們管理所收購業務的能力可能受到多種因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、企業文化的差異、無法挽留所收購業務的人才、無法獲相關政府機構的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目獲取預期的利益，則我們的業務策略及營運可能會受到不利影響。

我們計劃參與更多由第三方開發商開發的物業的物業管理項目及此舉可能導致我們物業管理服務的整體毛利率下降

誠如本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的增長」分節所述，我們計劃繼續通過參與更多由第三方開發商開發的物業的物業管理項目來多樣化我們的服務組合。誠如本文件「業務－物業管理服務－概覽」分節所述，於往績記錄期，我們就第三方開發商開發的物業收取的平均物業管理費較之鑫苑置業集團開發的物業收取的平均物業管理費平均低約13.8%至17.2%。該較低平均物業管理費連同其他原因(包括地理位置及我們的市場營銷策略)導致了第三方開發的物業應佔的毛利率較低。於往績記錄期，我們向第三方開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率分別約為3.1%、17.3%、11.7%及12.7%，其低於鑫苑置業集團開發的物業應佔的毛利率(即分別約為15.1%、21.0%、22.4%及23.4%)。概無保證我們將能夠按我們的定價標準參與第三方開發商開發的物業的物業管理項目，或我們於未來參與第三方開發商開發的物業的物業管理項目時能大幅增加我們的平均物業管理費。倘相關平均物業管理費維持於彼等當前水平，我們物業管理服務的整體毛利率可能會出現下降，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

於2019年7月31日，本集團錄得流動負債淨值。倘我們未能如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響

我們的流動資產淨值自2019年3月31日的約人民幣157.1百萬元減少至2019年7月31日的約人民幣47.8百萬元。有關流動負債淨值之進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及財務資源－流動資產及流動負債」分節。

我們的日後流動資金、貿易及其他應付款項付款及於到期時償還未償還債務將主要取決於未來經營及財務表現，包括我們是否有能力維持充足的經營活動所得現金流入及取得足夠融資。雖然我們預期我們將有足夠營運資金於未來12個月應付現有需求，我們的未來表現將受當前經濟狀況及我們無法控制的多種其他業務及競爭因素所影響。本集團可能於日後繼續錄得流動負債淨額，及倘我們無法如預期自經營產生足夠現金流量以應付我們目前及未來的財務需要，我們可能需要依賴額外借款以提供資金。倘並無足夠資金，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

於往績記錄期我們錄得非經常性出售金融資產所得收益及利息收入

於往績記錄期，本集團錄得出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣8.3百萬元及零，而本集團分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元。出售金融資產所得收益指出售我們投資於上市證券及非上市金融產品所得變現收益，其中，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額分別約為人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。此外，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月本集團亦錄得利息收入約人民幣17.3百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.8百萬元。尤其是，截至2016年12月31日止年度錄得來自約人民幣17.3百萬元利息收入總額中的約人民幣16.0百萬元乃產生自發放予本集團同系附屬公司的人民幣453,000,000元的委託貸款。委託貸款之本金及相關應收利息已於2016年6月悉數結清。於最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品。於日後未有出售金融資產收益及利息收入的情況下，我們的經營業績及財務狀況或會受不利影響。

風險因素

我們面臨按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動以及因使用不可觀察的輸入數據而導致的估值不確定性，該等輸入數據要求具有內在不確定性的判斷及假設

我們的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們於上海／深圳證券交易所上市的證券及非上市金融產品（其為中國銀行發行的理財產品）的投資。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值分別約為人民幣102.9百萬元、人民幣248.3百萬元、零及零。該賬面值由2016年12月31日的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣145.4百萬元或約141.3%至2017年12月31日的約人民幣248.3百萬元，此乃主要歸因於2017年購買額外上市證券及非上市金融產品。我們於2018年下半年出售我們的所有上述上市證券及非上市金融產品，且於2018年12月31日及直至最後實際可行日期並無於上市證券或非上市金融產品中擁有任何投資。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

我們未在活躍市場進行買賣的非上市金融產品的公允價值乃使用估值技術釐定，其需要作出判斷及假設並涉及不可觀察輸入數據的使用，如相關投資組合之預期回報及貼現率。我們主要根據各報告期末的當前市況以自己的判斷作出假設。該等假設及估計的變動或會對該等非上市金融產品的公允價值造成重大影響。我們無法控制的因素可能對我們所採用的估計造成重大影響及不利變動，並因此影響公允價值。該等因素包括但不限於整體經濟狀況、市場利率的變動及資本市場的穩定性。

我們所使用的估值技術可能需要管理層作出大量判斷且存在固有的不確定性，並可能造成重大調整，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

倘我們無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，我們可能會蒙受虧損且利潤率亦可能會有下降

於往績記錄期，僅有一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。我們按包幹制收取每個月以每平方米的預先固定總價計算的物業管理費，其相當於所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費並不會隨着我們產生的實際物業管理成本變動。我們將收取業主或物業開發商的物業管理費全額確認為收益，並將有關提供服務所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－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策－確認收益」分節。

風險因素

倘我們收取的物業管理費的金額不足以補足物業管理服務所產生的全部成本，我們則無權向相關業主或物業開發商收取有關短絀。因此，我們可能會蒙受虧損。

倘我們無法增加物業管理費，而在扣減物業管理成本後出現營運資金短絀，我們將會嘗試縮減成本，務求減少短絀金額。然而，我們未必能夠成功透過多種節省成本措施緩解有關虧損，而我們節省成本的措施亦可能會對我們物業管理服務的素質造成負面影響，從而會進一步減低業主向我們支付物業管理費的意願。

我們可能無法自物業開發商、業主及住戶收取物業管理費，且我們可能會因此產生應收款項減值虧損

我們在自物業開發商、業主及住戶收取物業管理費時可能會遇到困難，在空置率相對較高的社區尤其會出現有關情況。儘管我們力求透過使用多種收費措施收取逾期物業管理費，我們仍舊無法向閣下保證有關措施必會有效或能夠讓我們準確預測未來的收費率。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，我們來自關聯方的貿易應收款項分別約為人民幣11.7百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣71.9百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年3月31日止三個月，我們來自關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數分別約為104.9天、164.5天、263.5天及314.1天，其較於同期我們來自第三方的貿易應收款項的平均週轉天數分別約為56.9天、55.9天、57.4天及63.7天明顯更長。

由於我們的業務持續擴大，我們來自關聯方的貿易應收款項結餘可能持續上升，其可能增加我們無法收取來自關聯方的貿易應收款項的風險。概無保證我們將能夠全數收回我們來自關聯方的貿易應收款項或彼等將及時結清我們的貿易應收款項。倘關聯方未能及時結清款項，則本集團的財務狀況、盈利能力及現金流量或會受到不利影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣3.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.3百萬元。儘管管理層已根據我們可得資料作出估算及相關假設，如有新資料可供使用，則我們可能需要對有關估算或假設作出調整。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表主要項目說明－貿易應收款項」分節。倘實際可收回比率低於預期，或任何新資料導致我們過往為貿易應收款項減值作出的撥備不足，我們或須為貿易應收款項減值作出額外撥備，而此舉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。

風險因素

本集團物業投資的非流動性及該物業投資投機性質或會對我們的投資回報、財務狀況及經營業績造成不利影響

於最後實際可行日期，我們擁有約人民幣89.1百萬元的一次性物業投資，即於2018年購買的河南物業開發項目的342個住宅單元（「住宅單元」）。住宅單元目前處於在建過程，且預期將於2020年交付予我們。我們並無計劃於可見未來作出任何其他物業投資，因此我們的物業投資組合預期僅包括住宅單元。投資物業通常屬非流動性質，且我們可銷售住宅單元以應對不斷變化的經濟、財務及有限的投資狀況。

我們無法保證我們將能夠按令我們滿意的價格或條款銷售有關住宅單元，或甚至完全無法銷售。我們無法預測尋找購買住宅單元的買家所需時間。此外，住宅單元的當地需求、經濟及財務狀況的變動，例如利率變動或中國物業市場的競爭格局變動超出了我們的控制範圍，且任何該等變動或會對我們自有關住宅單元產生的回報以及有關住宅單元的公允價值造成不利影響。此外，中國物業行業可得的準確的金融及市場資料有限以及透明度整體較低導致市場整體出現不確定性。投資者可能因缺乏住宅物業的流通二級市場而不願購買新物業。此外，個人可獲得的抵押融資金額及種類有限連同缺乏合法所有權的長期保障及產權的可強製執行性亦可能抑制中國住宅物業的需求。

中國住宅物業市場亦可能受到當地、區域、全國及全球因素的影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、物業的需求及供應、投資者信心、物業買家替代投資選擇的可得性、通貨膨脹、政府政策、利率及資金可得性，彼等大多不受我們的控制。中國或我們住宅單元所在城市市場的任何整體下滑或會對我們的投資回報、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們維持或改善目前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本的能力，尤其是控制員工成本及分包成本的能力，故我們的利潤率及經營業績可能會受到重大不利影響

物業管理行業為勞動密集型行業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的員工成本分別佔銷售成本總額的約48.0%、31.6%、29.6%及34.2%。於同期，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。我

風險因素

我們必須控制及減低勞工成本、分包成本以及其他營運成本，方能維持及改善利潤率。鑒於多種因素，我們面臨勞工成本及分包成本增加的壓力。有關因素包括但不限於：

- **整體工資水平增加。**近年來，我們經營所在地區的整體工資水平獲大幅增加，直接影響到我們的直接勞工成本及我們支付分包商的費用。
- **僱員人數及分包商數目增加。**在我們擴展業務的同時，我們的物業管理員工、銷售及營銷員工及行政員工的人數均會繼續增加。我們亦需要挽留及不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求。此外，隨着我們業務規模不斷擴大，我們將需要更多分包商，故分包成本將有所增加。有關增加將導致相關成本(如培訓、社保、住房公積金及質量控制措施的成本)有所增加。
- **延遲實施。**對特定物業開展物業管理服務與對物業實施我們的系統以降低員工成本之間存在時間差。

我們維持及改善目前利潤率的能力取決於我們是否能夠在擴大業務的同時，控制及減低員工成本及分包成本及其他營運成本，並將相同的成本模型套用到我們管理的不同物業。我們無法向閣下保證我們將能透過實施標準化、自動化及智能管理策略控制成本、提升效率，或成功將成本影響轉嫁至我們所收取的物業管理費，以維持我們的利潤率。倘我們無法實現該等目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴分包商進行若干物業管理服務，可能需要就彼等向客戶提供的不合標服務承擔責任

於往績記錄期，我們將部分安保、清潔及衛生、園藝及專業維護服務外包予分包商，以降低銷售成本及完善提供予客戶的服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的分包成本分別約為人民幣46.9百萬元、人民幣86.4百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。儘管我們已就分包商提供的服務採納監管政策，我們未必與監管我們的自有僱員一樣，能夠直接有效地監管有關分包商。彼等可能會採取與我們客戶的指示或要求相反的行動，亦可能無法或不願意履行彼等的責任。因此，我們可能會跟分包商產生糾紛，亦可能需要為彼等的行為

風險因素

負責，兩種情況均可能會損害我們的聲譽、帶來額外開支及造成業務中斷，亦有可能令我們面臨訴訟及需要作出損害賠償。倘分包商未能履行彼等的責任，導致我們應向客戶付款，概無保證我們將能從分包商收回有關金額。

此外，概無法保證我們與目前的分包商的協議屆滿後，我們將能續新有關協議，或能按合適條款及時物色到適合的替代分包商，甚至完全無法物色到任何替代分包商。

再者，倘分包商未能維持一個由合資格人士組成的固定團隊，或者無法經常方便地接觸到合資格人士，或者未能及時妥當地履行彼等的責任，工程的進度可能受阻。倘分包商的工程進度受阻，我們可能會違反我們與客戶之間的協議。任何有關事件均可能會對我們的服務素質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的「鑫一家」移動應用程序未必能按預期方式增長

我們的目標是擴展我們的移動應用程序「鑫一家」的功能，致使用戶能夠更方便地使用有關平台，提升用戶體驗。我們亦計劃吸引我們所管理的物業的住戶廣泛使用該程序。有關更多資料，請參閱本文件「業務－業務策略－提升服務」分節。

然而，我們的「鑫一家」移動應用程序乃為相對新的平台，仍在發展階段，故我們概無法向閣下保證我們將能如期開發「鑫一家」移動應用程序。我們的「鑫一家」移動應用程序的未來發展取決於我們吸引新用戶的能力，以及提升現有用戶的消費額及採購率的能力。客戶喜好的變動於過往及於未來亦將會繼續影響電子商務行業。因此，我們必須了解新興生活方式及客戶喜好，並先行考慮到能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。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入新市場。因此，我們可能無法實現盈利目標。概無法保證住戶將會使用「鑫一家」移動應用程序所提供的服務及產品。為了更好地服務我們的住戶，我們的「鑫一家」移動應用程序整合了我們的物業管理服務及增值服務。倘住戶未能在「鑫一家」移動應用程序以具有吸引力的價格找到彼等所需的產品或服務，彼等可能會對「鑫一家」移動應用程序失去興趣，故減少使用我們的移動應用程序的次數，甚至完全不會使用有關程序。此舉可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

再者，我們亦可能會遇上技術問題、安全問題及物流問題，可能會令我們的平台無法正常運作，用戶亦可能無法收取所需產品及服務。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、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國產品質量法及其他相關中國法例及規例，我們亦可能需要承擔在平台銷售產品或服務所產生的產品責任。有關中國法例及規例所產

風險因素

生的相關風險的進一步詳情，請參閱本節「與在中國從事業務有關的風險」分節。倘我們無法及時解決有關問題，甚至完全無法解決有關問題，我們可能會失去現有用戶或用戶參與度亦有可能下降。

此外，我們可能無法招募足夠合資格人士，以支援「鑫一家」移動應用程序的發展。概無法保證我們能夠及時收回於「鑫一家」移動應用程序的投資，甚至完全無法收回有關投資。亦概無保證我們的回報能夠與其他公司的回報作比較。此外，我們開發「鑫一家」移動應用程序及於該等程序作出的投資可能需要遵從中國有關批准及續新牌照的法例及規例。概無法保證我們能夠及時獲得或續新牌照，甚至完全無法獲得或續新牌照。上述任何情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘多個物業的物業服務合同遭到終止或不獲續約，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

於往績記錄期，我們與物業開發商就在建物業簽訂前期物業服務合同，以於該等物業出售予業主前管理該等物業及相關合約將繼續有效直至其已屆滿或除非業主應形成業主委員會並簽訂新物業服務合同。根據中華人民共和國物業管理條例，於預售及交付之前階段與物業開發商簽署的前期物業服務合同，倘組成業主委員會及訂立新的物業服務合同，前期物業服務合同可於屆滿日期前予以終止。倘與物業開發商簽署的協議並無固定期限，而當地規則或慣例訂明物業服務合同的形式，且有關形式並無固定期限，則有關合同的期限將按照商業磋商釐定。該等合同通常會在成立業主委員會或在訂約方另行同意(如適用)時終止。根據弗若斯特沙利文的資料，在前期物業服務合同中使用無固定期限乃行業慣例，因為服務供應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服務合同，有關協議的期限一般為三年，並在雙方同意下續新。我們亦與業主委員會訂立了無固定期限的物業服務合同。若業主委員會透過業主大會挑選了另一家物業管理公司，有關合同可被終止。在上述所有情況中，我們概無法保證有關業主委員會將決定與我們訂立、續新或維持物業服務合同，而不另行選擇其他物業管理服務公司。倘業主委員會與我們以外的其他公司訂立物業服務合同，則我們與該物業開發商訂立的前期物業服務合同

風險因素

將會自動終止。即使該業主委員會決定與我們訂立物業服務合同，概無保證有關合同不會在屆滿前根據法定事由終止，或於到期後獲續新。終止或不獲續新大量物業服務合同，可能會對我們自物業管理服務所得收益造成重大不利影響。

此外，我們的增值服務業務線的表現及發展，在很大程度上依賴我們在物業管理服務業務線下管理的物業數目。因此，倘我們無法續新物業服務合同，或者有關合同遭到終止，亦將對我們的增值服務業務線的表現造成不利影響。

我們的增值服務業務線未必能按照計劃增長，我們亦可能無法成功開發相關服務平台

我們計劃透過擴展我們提供的服務範圍及客戶群，及改善相關服務平台的一體化，使增值服務有所增長。有關增值服務的進一步資料，請參閱本文件「業務－增值服務」分節。然而，概無法保證我們可能按照計劃擴展有關業務，我們亦可能無法收回所產生的相關成本。我們要招聘擁有相關經驗的合資格僱員，以擴展我們的增值服務業務。由於市場競爭大，概無保證我們將能招聘足夠合資格僱員，以支援我們的增長計劃。再者，增值服務的發展亦依賴我們利用我們所管理的物業的現有客戶群，並將其用於增值服務的能力，以及我們物色合適產品及服務、並透過相關服務平台予以營銷及出售的能力。然而，鑒於客戶需求及市場趨的變動，我們目前的規劃可能有變動，我們計劃提供的若干增值服務亦可能無法實現。例如，我們的目標是透過進一步開發「鑫一家」移動應用程序，擴展我們網上服務平台的功能。我們的移動應用程序的日後發展取決於我們繼續吸引新用戶，以及增加現有用戶的消費額及重複採購率的能力。客戶喜好的變動於過往及於未來亦將會繼續影響電子商務行業。因此，我們必須了解新興生活方式及客戶喜好，並先行考慮到能夠吸引現有及潛用戶的產品趨勢。我們可能需要大量時間、資源及資金開發新產品及服務，或進入新市場，故我們可能無法達成盈利目標。概無法保證住戶將會使用我們的網上服務平台的服務及產品。倘住戶無法在我們的產品組合當中以具有吸引力的價格使彼等獲得所需的產品或服務，甚至完全無法獲得有關產品或服務，則住戶可能會對我們的服務平台失去興趣，故可能會減少使用我們服務平台的次數，甚至完全不會使用有關平台，從而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們的業務須面臨與第三方付款處理相關的風險

我們接納多種付款方式，包括銀行轉賬、現金支付、及透過一系列線上支付平台(如微信支付及支付寶)等進行付款。我們可能會面臨詐騙及與我們提供的多種付款方式(包括網上付款)有關的其他非法活動。我們亦須遵守多項有關規管電子資金轉賬的監管或其他規則及規定，而有關規則或規定可出現變動或重新詮釋，令我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守有關規則或規定，我們可能會被罰款或需要繳交更多交易費用，亦可能會失去接納客戶的信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或動用任何其他網上付款方式的能力，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

系統中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜竊)可能會導致客戶減少使用相關服務平台的次數，令我們面臨訴訟風險，此可能會對我們的財務及經營業績造成負面影響，損害我們的聲譽

我們可能會偶爾遇上系統中斷、延誤或其他技術問題，令用戶無法使用或難以使用我們任何相關服務平台及其服務，以及令我們無法即時回應客戶的訴求，或向客戶提供產品或服務，因而可能會減低有關服務應用程序的吸引程度。倘我們無法繼續有效地升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他行動以提升系統的效率，則可能會出現系統中斷或延誤的情況，將對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的網上平台及移動應用程序運作會面臨安全風險，包括安全漏洞及身份盜竊的風險。我們提供有關服務時，必須能夠以保密方式在公共網絡傳輸機密資料。倘網絡安全出現漏洞，或有盜用或濫用個人資料的情況，可能會令我們的業務營運中斷，令我們面臨成本上升、訴訟及承擔其他責任，此將對我們的財務及經營業績造成負面影響，損害我們的聲譽。

若任何天災、業主或住戶的有意或無意行動或其他事件導致我們管理的物業的公共範圍存在任何損壞，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們管理的物業的公用區域可能會受到超乎我們控制範圍的多種形式的損壞，其包括但不限於天災、住戶的有意或無意行動及疫症。例如，倘出現天災(如地震、颱風或水浸)，有關公用區域可能會受到重大破壞。儘管用於住所維修的特殊資金能夠補足全部或部分成本，概無法保證我們有充裕的資金。倘任何人士刻意或肆意縱火或令公寓或公用區域發生水浸，則有關樓宇的外牆、走廊及樓梯可能會遭到損壞；或者，倘有人在物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，則我們需要

風險因素

額外分配資源，協助警方及其他政府機構進行調查。倘公用區域遭到破壞，現有住戶可能會受到影響，故我們可能需要使用自有資源修補有關損壞之處，再嘗試向物業開發商或業主收取費用，以彌補我們的開支。然而，我們可能在向該等人士收取有關費用時遇到困難。我們因公用區域受損而產生的額外成本可能會隨着業務增長及地理範圍的擴展而增加。例如，我們經營所在的若干地方可能位於地震帶，亦可能經常受到颱風吹襲。儘管於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的資產、業務、經營業績及財務狀況概無受到重大影響，我們所管理的物業可能會因天災、疫症、住戶的有意或無意行動等原因或任何其他事件而遭到損毀，令我們繼續面臨有關風險。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險

我們業務過程中可能會發生工傷及意外。我們透過自有僱員或分包商，向客戶及所管理的物業提供維修及維護服務。維修及維護服務(如電梯、防火及安全設施的維修及維護服務)涉及重型機械的操作，因此會面臨工傷或意外的風險。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已解決13宗和解總額約人民幣1.0百萬元的僱員工傷事故或意外事故申索。該等所有申索與本集團僱員或前僱員之工傷事故或意外有關。儘管如此，概無保證日後不會發生任何將導致住戶、業主、僱員或分包商的財產損失、人身傷害或死亡的有關事故或意外。倘出現有關情況，該等事故將對有關社群的物業造成損壞或毀壞、人身傷害或死亡，亦會產生法律責任。我們可能需要就有關損失負責任。

此外，我們在提供服務時，會面臨因僱員或分包商疏忽或魯莽引致的申索。由於政府調查或於發生意外時實施的安全措施，我們的業務亦可能會中斷，故可能需要改變我們營運的方式。任何上述情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘物業開發商並無進行所需競投程序，我們日後與物業開發商訂立的前期物業服務合同可能會被釐定為失效

根據中國物業管理規例，住宅物業開發商須透過進行中國法律要求的競投程序，僱用合資格的物業管理公司提供前期物業管理服務。倘競投者數目很可能少於三位，或總建築面積相對

風險因素

小，且在上述任何一種情況下，已根據中國法律獲得有關當局的批准，則物業開發商可透過簽訂合同委聘物業管理公司。倘住宅物業開發商未能遵守有關競投規定，其可能需要在訂明期限內採取補救措施，並支付最多人民幣100,000元的罰金。於往績記錄期，我們獲多個物業開發商挑選，以就若干項物業提供前期物業管理服務，事前毋須進行競投程序。

倘物業開發商並無進行所需競投程序，我們日後的前期物業服務合同可能會面臨被釐定為失效的風險。倘發生此情況，我們可能會失去有關物業服務合同項下的一部分收益。此外，根據相關中國法律，相關物業開發商可能需要重新舉行競投程序，以就彼等已開發的項目挑選物業管理公司。倘我們未能中標，我們可能無法繼續就相關項目提供物業管理服務，我們的收益及業務因此可能會受到負面影響。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－競標程序」分節。

我們可能無法預測及防止僱員或第三方進行欺詐或其他失當行為

我們面臨僱員、分包商、代理或其他第三方進行欺詐或其他失當行為的風險，可能會令我們蒙受財務損失及遭到政府機構制裁以及嚴重損壞我們的聲譽。例如，倘我們疏忽或魯莽行事，可能需就第三方的盜竊行為作出賠償，我們在物業管理市場的聲譽亦會因而受損。再者，我們在管理「鑫一家」移動應用程序時，在很大程度上依賴第三方服務供應商的合作，靠彼等提供產品及服務予住戶。倘該等第三方服務出現任何重大中斷或故障，相關產品或服務可能會因該等第三方的詐騙或失當行為而無法及時成功交付予住戶。倘所採購的產品無法及時交付，或在遭破損的狀態下交付；又或者，所採購的服務無法及時或妥為提供，則客戶可能會拒絕接收有關產品或服務，並會通過我們的「鑫一家」移動應用程序向我們索求賠償，導致「鑫一家」移動應用程序上我們所依賴的向我們提供產品及服務的供應商對我們的服務信心降低。因此，我們可能會失去「鑫一家」移動應用程序上我們所依賴的向我們提供產品及服務的供應商，及我們的財務狀況及聲譽可能會因此受損。

我們的管理資訊系統及內部控制程序乃為監管我們的營運及整體合規性而設。然而，有關系統及程序可能無法及時辨識不合規及／或出現可疑交易的情況，甚至完全無法辨識有關情況。再者，其無法經常監測及預防詐騙及其他失當行為，而我們為預防及監測有關活動而採取的預防措施亦未必有效。儘管我們知道詐騙及其他失當行為可能會發生，亦明白有關情況可能會令我們產生負面宣傳，我們將繼續營運，可能會對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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，我們並無為我們的僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。誠如我們的中國法律顧問告知，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基金，我們可能須就每拖延一天支付相當於未繳金額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，相關機關將向人民法院進一步申請強制執行。

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。

我們處於競爭激烈的營商環境，須與多個競爭對手競爭。倘我們無法成功與現有競爭對手及新競爭對手競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響

中國的物業管理行業競爭激烈及市場分散。有關更多資料，請參閱本文件「行業概覽－競爭格局」分節。我們的主要競爭對手包括國家及地區的物業管理公司。隨着競爭對手擴大彼等提供服務的範圍，或有新競爭對手進入我們現有或新的市場，有關競爭將越加激烈。我們相信，我們正在多個方面與競爭對手競爭，包括物業管理組合、品牌認可度、財務資源、價格及服務素質。我們的競爭對手可能會擁有較良好的往績記錄、較悠久的經營歷史及更多財務、技術、銷售、營銷及其他資源，亦可能擁有更好的聲譽及更大的客戶群。因此，該等競爭對手或許能夠在開發、推廣、銷售及支援彼等的服務方面投放更多資源。除了來自根基深厚的公司的競爭，新興公司亦可能會進入我們現有的市場或新市場。概無保證我們將能繼續有效競爭或維持或提升市場地位。倘我們無法做到這一點，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。

我們相信我們目前的成功部分可歸因於我們提供物業管理服務時，營運的標準化、自動化及智能管理。我們計劃繼續完善服務的標準化、自動化、智能管理以及信息技術系統的升級，以提升服務的質量及一致性，提高實地服務團隊的效率，以及減低成本。倘我們無法繼續完善有關

風險因素

措施，則競爭對手可能會模仿我們的業務模型，令我們可能失去能令我們在競爭對手之中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們在「鑫一家」移動應用程序上提供及推廣的產品及服務可能涉及糾紛，令我們可能需要承擔責任

為促進我們增值服務的發展，我們透過「鑫一家」移動應用程序提供家居生活服務及相關產品。因此，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、中華人民共和國廣告法、中華人民共和國產品質量法及其他相關中國法例及規例，我們可能需要承擔銷售或推廣移動應用程序上的產品或服務的產品責任。例如，買家、監管機構或其他第三方可能會聲稱（其中包括）：(i)由我們通過我們的服務平台銷售的產品或提供的服務未能符合產品質量要求；(ii)有關產品或服務在我們服務平台上刊登的廣告有虛假、詐騙、誤解、侮辱、傷害公共福祉或其他有害成份；(iii)有關產品或服務有缺陷或有損害性，可能對他人或物業造成損害；及(iv)有關營銷、宣傳或推廣侵犯其他第三方的專利權而向我們提出申索。

我們目前並無購買任何產品責任保險。所有產品責任申索或政府規管行動均涉及高昂費用及耗用長時間。我們可能需要就有關申索或行動作出大額賠償。在相關服務平台上提供的產品或推廣的服務在設計、生產或質量方面的重大失誤、安全問題或更加嚴苛的監管審查，各情況都可能會導致產品須被回收，以及產品責任申索增加。再者，客戶可能不會按照產品使用說明使用我們服務平台上提供的產品，可能會對客戶造成傷害。上述所有情況均可能會對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的可銷售性造成重大損害，令我們失去現有服務平台用戶、用戶的參與程度下降、管理層的注意力被分散，並對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受到影響中國物業管理行業的監管環境及措施所規限

影響中國物業管理行業的監管環境及措施同樣影響我們的營運。具體而言，物業管理服務公司可能會收取的物業管理服務費須被相關監管機構監管及監督。例如，就我們於中國的營運而言，國務院的相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業服務合同的物業管理服務所收取的費用，而有關費用可能需要遵從中國政府的指導價。儘管根據於2014年12月17

風險因素

日生效的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)，政府對物業管理費實施的價格控制可能會繼續隨時間放寬，直至實施該通知的地方規例獲通過前，我們的物業管理費將須繼續受到適用價格控制所限。有關更多資料，請見「業務－物業管理服務－定價政策」。政府對費用實施的規限，連同日益增加的勞工及其他營運成本，可能會對我們的盈利造成負面影響。就按包幹制基準管理的物業而言，我們的利潤率可能會有所減少。概無法保證政府對費用以及物業管理行業的其他事宜實施的規例，將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響，而有關影響可能屬重大。

我們受到中國政府對中國房地產行業實施的規例所影響，而有關影響可能會限制我們的業務增長

我們的業務表現主要取決於合同及收費管理總額建築面積及我們管理的物業數目。因此，我們的業務增長受到及很可能會繼續受到中國政府對我們所在行業實施的規例所影響。有關適用於我們業務的法律及規例的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的法律及規例以及其他相關服務」分節。中國政府仍不斷向房地產市場引入多項限制措施，以抑制市場炒賣。政府透過實施行業政策及其他經濟措施，如控制可供物業開發的土地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資等，直接及間接對中國房地產行業的發展產生一定程度的影響。透過該等政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向物業買家貸款的能力、就物業銷售徵收額外的稅項及徵費，並影響我們所服務的物業的交付時間表及佔用率。任何有關政府規例及措施均可能會影響中國房地產行業，因此會限制我們的業務增長，令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。再者，中國的社會、政治、經濟或法律環境的任何經濟放緩、衰退或其他發展，均可能會導致新物業開發項目的數目有所減少，或我們管理的物業的住戶或租戶的購買力下降，令我們服務的需求減少，故錄得較少收益。因此，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。

風險因素

我們日後進行的收購未必成功，我們亦可能無法從成功的收購項目獲取預期的利益

我們計劃繼續選擇性地尋求與其他物業管理服務公司或我們現有業務的其他輔助業務有關的戰略投資、合作及收購機會，並將其營運納入我們的業務。然而，概無保證我們將能找到適合的機會。即使我們能夠找到適合的機會，亦未必能夠以有利或合適條款及時完成交易，甚至完全無法完成交易。倘我們無法找到適合的機會或成功完成有關交易，可能會對我們的營運或競爭力造成不利影響。

再者，即使我們能成功完成收購項目，我們亦可能無法從有關交易獲取預期的利益。我們管理所收購業務的能力可能受到多種因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、不同的企業文化、無法挽留所收購業務的人才、無法獲相關政府機構的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目獲取預期的利益，則我們的業務策略及營運可能會受到不利影響。

我們的成功取決於我們是否能夠挽留高級管理層，以及我們吸引及挽留合資格且富經驗的僱員的能力。倘任何高級管理層成員辭退，將會影響我們的營運

我們不斷取得成功，很大程度上是高級管理層及其他主要僱員努力的成果。倘上述任何一名人士或任何其他主要僱員離開本公司，而我們未能及時僱用合資格的替代人選，讓其成為本公司一份子，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。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。

再者，我們業務的日後增長將部分取決於我們吸引及挽留業務所有方面的合資格人士的能力，有關人士包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人士，則我們的增長可能會有所限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

業務過程中發生的意外可能會致使我們承擔責任及面臨聲譽受損的風險

我們的業務過程中可能會發生意外。我們透過自有僱員或分包商向物業開發商、業主及住戶提供維修及維護服務。維修及維護服務(如升降機維修)涉及重型機械的操作，因此一般會面臨若干意外風險。該等意外可能會對有關社群的物業造成損壞或毀壞、人身傷害或死亡，亦會產生

風險因素

法律責任。在危險的環境中工作對我們的僱員及分包商帶來風險。再者，我們會面臨僱員或分包商進行維修及維護服務或其他彼等獲委聘提供的服務時的疏忽或魯莽行為可能產生申索。我們可能需要為該僱員、分包商或住戶的傷亡負責任。我們亦可能會遇上業務中斷的情況，又可能因政府調查或在意外發生時實施的安全措施而需要改變我們營運的方式。上述任何情況均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能面臨第三方或我們管理物業的訪客提出的申索，倘申索成功，則我們可能會支付重大損失賠償金及產生其他成本

於往績記錄期，我們管理的一項物業的訪客發生一宗事故，導致本集團支付一次性賠償約人民幣1.0百萬元。第三方或我們管理物業的訪客可能不時針對我們提起訴訟或其他法律訴訟。任何該等訴訟本質上不可預測且或會產生過分的判決。儘管我們擬於第三方或我們管理物業的訪客針對我們提出的任何法律訴訟中積極維護我們的權益，但我們於未來可能招致判決或就申索達成和解，其可能對我們任何特定期間的經營業績造成重大不利影響。

我們的保險未必足以保障我們所遇到的虧損及責任，亦可能完全無法保障我們所遇到的虧損及責任

我們購買的保險的保障範圍主要包括第三方責任險及財產保險（以保障第三方蒙受因我們業務營運產生的損害責任）、為若干僱員購買的個人意外險以及汽車保險。請參閱本文件「業務－保險」分節。我們相信我們的保險範圍與中國類似的物業管理公司的行業慣例一致。然而，概無法保證我們的保險範圍將足以或可供保障我們在業務過程中可能產生的損害、責任或虧損。此外，若干虧損（例如是因業務中斷、地震、颱風、水浸、戰爭或群眾騷亂引致的虧損）在中國未能按商業可行的條款受到保險保障。倘我們因保險範圍不足或無可用保險而需要就任何有關損害、責任或虧損負責任，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。

我們業務的擴展可能會令我們因不符合多個省政府及地方政府頒佈的規則及規例而面臨更多風險

在我們將業務營運擴展到新的地理環境及擴大所提供的服務範圍的同時，我們須遵守更多的省及地方規則及規例。再者，由於我們營運的規模及範圍已於往績記錄期增加，我們確保能夠遵從多個地方物業管理規例的難度，以及因不合規而蒙受虧損的可能性均已增加。倘我們未能遵守相關地方規例，我們可能需要向中國主管當局繳交罰款。適用於我們業務的國家、省或地方法例及規例亦可能會改變，而有關變動可能會大幅增加我們的合規成本。倘我們無法遵守任何有關規例，可能需要繳交巨額罰款。此可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能會不時涉及營運所產生的法律及其他糾紛及申索

我們向客戶(例如物業開發商、業主或住戶)提供物業管理及其他服務時，可能會不時與彼等產生糾紛，亦會面臨該等客戶向我們提出的申索。倘客戶不滿我們的服務，亦可能會產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務不符合物業服務合同所訂明的服務準則，可能會對我們採取法律行動。再者，我們可能會不時跟我們業務涉及的其他人士(包括僱員、分包商、其他供應商、及其他在參觀我們所管理的物業時受傷或受損的第三方)產生糾紛，亦會面臨有關人士向我們提出的索償。所有有關糾紛及索償均可能會引致法律或其他程序，或者對我們造成負面宣傳，因而損害我們的聲譽、令我們產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、索償或法律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。

我們過往的業績未必能反映我們日後的前景及經營業績

儘管我們於往績記錄期錄得穩定收益及溢利增長，概無保證我們日後亦能維持有關增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及營運開支的能力，惟有關成本及營運開支可能會隨着我們擴展業務而增加。再者，我們可能會在收購其他物業管理公司方面投放大量資源。該舉措可能會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公司的措施效果不彰，我們未能增加收益，或倘我們的成本及營運開支的升幅比收益升幅大，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到負面影響。

與在中國從事業務有關的風險

中國經濟狀況的變動可能會對我們的業務造成重大影響

我們的所有業務、資產及營運均位於中國且我們的所有收益亦產生自中國的營運。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受限於中國的經濟狀況。中國的經濟與大多數發達國家的經濟在多個方面存在差異，有關方面包括但不限於：

- 中國政府的參與程度；
- 增長率及發展程度；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

風險因素

儘管中國的經濟已在過去十年錄得重大增長，故物業管理服務呈現高需求，概無保證中國的經濟將繼續以近年的急速步伐發展。多種因素均可能會令中國的經濟發展放緩，例如全球經濟衰退、金融市場風暴或天災。於經濟放緩時，對我們物業管理服務的需求很可能會下降。因此，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到中國經濟及政治環境的變動以及受到新採納的中國經濟監管政策所影響

中國經濟過去曾是計劃經濟，而中國大部分生產性資產仍由中國政府擁有。中國政府亦透過分配資源、制訂貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠政策，對中國的經濟增長持有大量控制權。儘管中國政府已實施多項經濟改革措施，以引入市場力量及在商業企業設立良好企業管治制度，有關經濟改革措施可能會被調整或修訂。不同行業或國家不同地區採納該等措施的方式亦可能不一致。因此，由於有關措施仍不斷受到調整，概無法保證我們必能從所有或任何有關措施得益。

此外，概無保證中國政府將繼續推行其目前的經濟改革政策。我們的營運及財務業績可能會因政治、經濟及社會狀況或相關政府政策的變動(例如法例及規例或有關詮釋的變動、為控制通脹而引入的措施、稅率或徵稅方式的變動，以及對貨幣換算實行的額外限制)受到重大不利影響。

與詮釋及執行中國法律、規則及法規有關的不確定因素可能會對我們造成重大不利影響

我們所有業務及營運均位於中國，故我們須遵守中國法律、規則及法規。中國法律制度為基於成文法的民事法律制度，過往法院判決的先例價值有限且僅可用於參考。由於已公佈案例數目有限，且之前的法院判決並無約束力，故有關法律及規例的詮釋及執行存在不確定性。中國法律、規則及法規的詮釋亦可能受到貨幣政策的變動，以及中國國內、政治及社會狀況的變動所影響。因此，在中國調解糾紛及／或訴訟的結果未必貫徹一致或可以預測。

此外，中國法例制度部分基於政府政策及若干內部規則，而有關政策未必會及時公佈，甚至完全不會公佈，其可能產生追溯性影響。因此，我們可能在違反有關政策及內部規則一段時間後，方會知悉我們已違規。再者，行政或法律程序可獲延長。倘本集團尋求透過行政或法律程序行使我們的法律權利，可能會產生巨額成本，資源及管理層的注意力亦可能會被分散。此外，相比較為完善的法律制度，中國的行政及法律機構在詮釋及執行法定及合約條文方面，在很大程度上

風險因素

上擁有較廣泛的酌情權，因此難以評估行政及法律程序的結果，以及本集團有權受法律保障的程度。該等不確定性可能會對我們履行合同的能力造成負面影響，從而對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

投資者可能難以向本集團及管理層送達訴訟文件或執行外地判決

我們所有業務、資產及營運均位於中國。再者，董事的資產亦主要位於中國。因此，投資者向我們或董事送達來自中國境外其他地方的訴訟文件時，可能會遇上困難。此外，我們理解於中國執行外地判決乃受到不確定因素所限。倘外地司法權區已跟中國簽訂條約，來自該司法權區的法院判決可能會獲相互確認或執行。然而，中國並無與美國、英國及多個其他國家簽訂有關相互確認及執行法院判決的條約。因此，於中國確認及執行於上文提及的該等司法權區獲得的法院判決，可能存在困難，或者無法如此行事。

股息的派付須受限於中國法律限制

由於本公司為控股公司，我們依賴中國附屬公司派付股息，以滿足我們的現金需求，包括本集團可能產生的任何債項的償還。根據目前的中國法律，股息僅可以中國附屬公司的累計除稅後溢利(如有)撥付，且僅可根據中國的會計準則及規例釐定。此外，我們的中國附屬公司每年須撥出除稅後溢利的若干金額(如有)，以為若干法定儲備提供資金。本公司不得以現金股息方式分派該等儲備。此外，倘我們的中國附屬公司日後產生債項，貸款協議或會限制其派付股息或向本公司作出其他付款的能力。倘我們的中國附屬公司無法派付股息或向本公司作出其他付款，可能會對支援我們業務發展及增長可供動用的資金金額造成重大影響。

中國政府的外匯管制可能會對閣下的投資造成重大不利影響

於往績記錄期，我們收取的所有收益均以人民幣列值。一般而言，人民幣不得自由兌換成任何外幣。根據現有的中國外匯規例，往來賬戶付款項目(包括利潤分配、利息付款以及貿易及服務相關外匯交易)可以外幣列值，事前毋須根據若干程序獲得國家外匯管理局的批准。因此，我們的中國附屬公司能夠以外幣向本公司派付股息，事前毋須透過遵守若干程序上的規定，獲得國家外匯管理局的批准。然而，概無保證有關以外幣派付股息的外匯政策將繼續生效。

風險因素

此外，在資本賬戶下進行的外匯交易，包括以外匯列值的承擔的本金付款，繼續會受到規限，並須事先獲得國家外匯管理局批准。中國政府或會於日後進一步實施規則及規例，而有關規則及規例可能會在若干情況限制本公司使用流動賬戶及資本賬戶項下的外幣。該等限制可能會影響我們透過債務融資獲得外幣，或獲得資本開支所需的外匯的能力。外幣不足，或無法轉移足夠股息或向我們作出其他付款，或以其他方式履行彼等以外幣列值的承擔的情況，將會妨礙我們的業務營運或行政管理。我們亦可能無法向股東派付股息。

中國有關貸款及離岸控股公司向中國實體作出的直接投資的規例可能會延遲或妨礙我們使用[編纂][編纂]向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資

在動用[編纂]或任何進一步發售的[編纂]時，作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，我們或會向我們的中國附屬公司提供貸款，亦可能向該等中國附屬公司提供額外注資。任何由我們向該等中國附屬公司提供的貸款均須遵守中國規例。例如，我們提供予該等中國附屬公司以供其活動提供資金的貸款，不得超過法定限額，且必須予以註冊或歸檔記錄。我們亦可能決定透過注資形式為中國附屬公司提供資金。該等注資金額必須提交商務部或當地相關機構備案。概無保證我們將能就我們日後向我們的附屬公司或其各自任何附屬公司提供的貸款或注資，及時於該等政府取得註冊或批准，或將能及時完成歸檔程序，甚至完全無法完成上述事項。倘我們未能取得有關註冊或批准或未能完成有關歸檔程序，則我們使用[編纂][編纂]為我們中國營運提供資金的能力將受到負面影響，其可能會對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

我們來自外商投資的中國附屬公司的股息收入須繳納的預扣稅可能高於我們目前預期須繳納的金額

根據企業所得稅法及《企業所得稅實施細則》，倘外國股東在企業所得稅法項下並非視為中國繳稅居民企業，則中國附屬公司向其外國股東派付的股息須以10%的稅率繳納預扣稅，惟有關外國股東所屬司法權區與中國已訂立稅務條約或類似安排，而外國股東已獲得當地主管稅務機關的批准，可申請有關稅務條約或類似安排則除外。倘已符合《內地和香港特別行政區關於對所得

風險因素

避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》(又稱「中港稅務安排」)的若干條件及要求，預扣稅可減至5%。然而，《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》(又稱「9號公告」)訂明「受益所有人」為參與重大業務營運的人士。目前仍不清楚「9號公告」是否適用於我們中國營運附屬公司透過鑫苑一香港(我們於香港註冊成立的直接附屬公司，其持有我們的中國實體)向我們支付的股息。倘根據9號公告，鑫苑一香港並不視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將須以10%的稅率繳納所得稅的預扣款項，而非根據中港稅務安排繳納5%的較優惠適用稅率。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們應付外商投資者的股息及銷售股份的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《企業所得稅實施細則》，我們的外商企業股東可能需要就向有關外商企業股東轉讓股份及可分派股息所變現的任何收益按10%的稅率繳納所得稅，前提是有關收入須被視為「源自中國境內」的收入。根據《企業所得稅實施細則》，產生自轉讓股權投資的收入是否會被當作源自中國境內或來自外國領土的收入，將視乎接收有關股權投資的企業的所在地而釐定。然而，目前仍不清楚我們股東收取的收入是否會被視為源自中國境內收入，以及在頒佈企業所得稅法後，我們的外商企業股東是否能獲得任何稅務豁免或減免。倘我們的外商企業股東須就轉讓彼等所持股份，或就出售彼等所持股份所得收益繳納中國所得稅，外商企業股東於我們股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能會被分類為「居民企業」。此可能會對我們及我們的非中國股東造成不利的稅務後果

企業所得稅法訂明，於中國境外成立且其「實際的管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入以25%的劃一稅率繳納企業所得稅。再者，國家稅務總局於2009年4月22日頒佈的通函(內容有關將由中國企業或中國集團企業控制且於中國境外成立的若干中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則)，澄清指有關「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為源自中國的收入，須在獲得非中國企業股東確認時，以目前10%的稅率繳納中國預扣稅。此通函亦令有關「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項匯報規定。根據企業所得稅的實施規例，「實際的管理機構」被定義為對一間企業的製造及業務營運、人員及人力資源、財務及物業具有重大及整體管理及控制權的機構。此外，上述通函列出釐定於海外註冊成立且由國內控制的企業的「實際的管理機構」是否位於中國的條件。倘中國稅務機關將我們釐定為「居民企業」，則我們可能須就我們的全球收入及支付予非中國股東的股息，以25%的稅率繳納企業所得稅。我們亦可能須就非中國股東銷售我們股份而確認的資本收益繳納中國預扣稅。此將對我們的實際稅率造成影響，以及對我們的收入淨額及經營業績造成重大不利影響。我們可能亦須就非中國股東繳納預扣稅。

風險因素

匯率波動可能會對我們的盈利能力及我們派付股息的能力造成負面影響

於往績記錄期，我們的所有收益均以人民幣列值。由於我們將以港元向股東派付股息，倘港元兌人民幣出現任何升值，將會對我們可供動用的金額(如兌換為港元)造成負面影響，因而將減少我們的股息支付額。

倘中國日後存在任何天災、不可抗力、爆發任何傳染病或任何其他流行病，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們的所有資產及營運均位於中國。因此，我們的業務會受到中國的整體經濟及社會狀況影響。天災、流行病及其他不可抗力超出我們控制範圍，可能會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國的人民可能會受到水浸、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病(例如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、H7N9禽流感或H1N1人類豬流感)的威脅。

過往出現的流行病根據其規模，對中國的國家及地方經濟曾造成不同程度的損害。倘我們辦事處或物業的任何僱員、分包商或客戶日後被懷疑染上SARS、H7N9禽流感、H5N1禽流感或H1N1人類豬流感或任何其他流行病，或者我們任何辦事處或物業被認定為傳播有關流行病的潛在源頭，我們可能需要隔離懷疑受感染的有關僱員及分包商，以及其他曾與該等僱員或分包商接觸的人士。我們亦可能需要對受影響的物業進行消毒，營運因此會暫時中斷。任何隔離措施或營運中斷均會對我們的業務及經營業績造成影響。如中國再次爆發SARS或任何其他流行病，例如H7N9禽流感、H5N1禽流感或H1N1人類豬流感，可能會對我們的營運造成重大干擾，亦會延遲我們滿足客戶需求的時間，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

股份過去並無公開市場，而股份的流通量、市價及交易量可能出現波動

於[編纂]前，股份過去並無公開市場。股份於聯交所[編纂]及[編纂]並不保證在[編纂]完成後將出現活躍的交投市場。本文件所述指示性[編纂]範圍之釐定，乃[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與本公司磋商的結果。因此，[編纂]未必能反映股份在聯交所的交易價。日後，倘本集團或其現有股東於[編纂]後出售大量股份，可能會不時對股份的當前市價造成不利影響。

風險因素

此外，股份的流通量、市價及交易量可能會受到超出本集團控制範圍的因素的不利影響，有關因素可能與本集團業務的表現無關。影響股份價格波動及交易量的因素包括：

- 我們經營業績的波動，例如收益、盈利及現金流量；
- 本集團或本集團任何可資比較公司所提供服務的市價出現波動；
- 我們及我們的競爭對手所採納的定價政策有所變動；
- 投資者對本集團及我們的業務計劃的觀感；
- 本集團宣佈新投資項目及策略聯盟；
- 我們的高級管理人員有所變動；及
- 中國整體經濟因素。

在有關情況下，投資者未必能夠以[編纂]或高於[編纂]的價格出售彼等所持股份。

倘我們日後發行額外股份，投資者可能會受到攤薄影響

本集團日後可能會在[編纂]購股權計劃項下將予授出的購股權獲行使後發行額外股份。在有關發行後發行在外的股份數目增加，將會減低股東的持股百分比，亦可能會攤薄每股盈利及每股資產淨值。

此外，本集團日後可能需要籌集額外資金，以為擴展計劃、投資項目及業務的新發展提供資金。倘本公司透過發行新股本或股本掛鈎證券(而非按現有股東的股權比例)籌集額外資金，則該等股東的持股百分比或會減少，有關新證券所賦予的權利及特權可能亦會較[編纂]所賦予者佔優。

倘控股股東於公開市場出售大量股份，可能會對股份的市價造成重大不利影響

概無保證控股股東於[編纂]之後各自的禁售期屆滿後，不會出售彼等所持股份。倘任何控股股東日後出售任何股份，本集團無法預計有關出售對股份市價造成的影響(如有)。任何控股股東出售大量股份，或市場預期可能出現有關出售，均可能對股份的當前市價造成重大不利影響。

風險因素

[編纂]可能遭到終止

[編纂]的有意投資者應注意，倘發生相關[編纂]協議所述的任何事件，[編纂]有權通過[編纂](為彼等本身及代表其他[編纂])向本公司發出書面通知，終止彼等於相關[編纂]項下的責任。有關事件包括但不限於任何不可抗力、戰爭、暴動、群眾騷亂、內亂、火災、水浸、海嘯、爆炸、流行病、大型疫症、恐怖主義行為、地震、罷工或停工。

開曼群島保障少數股東的法例與香港或其他司法權區的法例可能有所差異

我們的企業事宜受大綱、細則、以及開曼群島公司法及普通法監管。開曼群島有關保障少數股東權益的法例在若干方面可能與香港及其他司法權區現有成文法及司法先例所確立者有所差異。本集團少數股東所享有的補救措施與彼等根據香港或其他司法權區法例可享有者可能有所差異。有關進一步資料，請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

與本文件所載陳述有關的風險

本文件所載的若干事實及統計數字未必可依賴

本文件「行業概覽」一節及其他地方所呈列的若干事實及統計數字來自弗若斯特沙利文報告及其他可公開獲取的來源。我們相信，該等資料的來源乃該等資料的合適來源，而於摘錄及轉載有關資料時已作出合理應有的謹慎考慮。我們並無理由相信有關資料為失實或有誤導成份，或有任何事實遭遺漏而令有關資料失實或有誤導成份。然而，有關資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，因此我們概無就其準確性及完整性發表任何聲明。因此，對有關資料不應過分依賴。

當前市況未必能反映於本文件所載的統計資料

本文件所載有關中國市況的過往資料，基於中國經濟的變化迅速，未必能反映當前市況。為了提供我們營運所在行業的背景資料，以及讓投資者進一步了解我們的市場地位及表現，我們已在本文件內提供不同的統計數字及事實。然而，該資料未必能反映中國當前市況，因為近期的經濟發展可能尚未在該等統計數字中全面反映，而可獲取的最近數據可能滯後於本文件。因此，

風險因素

任何有關市場份額、規模及增長的資料，或該等中國市場的表現及其他類似行業數據，應被視為對決定未來趨勢及業績而言價值甚微的歷史數據。

本文件所載前瞻性陳述可能會受到風險及不確定因素影響

本文件載有關於我們的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料是基於我們管理層的信念、管理層所作出的假設及現時所掌握的資料而作出。在本文件中，「旨在」、「預料」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「應能」、「預計」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「可能」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能將會」及類似表達語句，當用於本公司或我們管理層時，即指前瞻性陳述。有關進一步詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

該等前瞻性陳述反映我們管理層對未來事件、營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素的影響。根據上市規則的規定，無論是因為出現了新信息、未來事件或者其他方面的原因，我們均無意公開更新或者修訂本文件任何前瞻性陳述。投資者不應過分依賴有關前瞻性陳述及資料。

我們鄭重呼籲 閣下切勿依賴任何刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告所載有關我們及[編纂]的任何資料

可能有與(其中包括)本集團、我們的業務、行業、控股股東、董事及僱員或[編纂]有關的刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告，當中可能會載有本文件並無收錄的若干財務資料、財務預測及有關於我們的其他資料。我們並無授權任何有關資料披露於相關刊物，亦不就任何有關刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告，或就任何有關資料或刊物的準確性或完整性或可靠性承擔任何責任。倘刊登於本文件以外的刊物中的任何有關資料與本文件所載資料有出入或衝突，我們概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何有關資料。在決定是否購買我們的股份前，閣下僅應依賴本文件所載的財務、經營及其他資料。