

## 風險因素

投資於我們的股份涉及多項不同的風險。投資於我們的股份前，閣下應仔細考慮本文件載列的所有資料，特別是下文所載的風險及不確定因素。

倘發生以下任何事件，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素非我們所能控制。該等風險可大體分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長，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。

我們的業務在近年錄得穩定增長並有所擴展。我們的在管物業總建築面積由二零一六年十二月三十一日約6.6百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日約15.5百萬平方米，並進一步增長至二零一九年四月三十日的19.6百萬平方米。我們尋求繼續在現有及新興市場中擴展住宅物業及非住宅物業的物業管理組合。

然而，我們的擴展乃根據對物業管理市場的前瞻性評估。概不保證我們將一直作出正確的評估或我們可按計劃擴展物業管理組合。我們的增長可能受到多項非我們所能控制的因素影響，例如中國的經濟狀況、房地產市場的發展情況、物業管理服務及生活社區增值服務的供需、政府規例的轉變及我們能否取得充足融資以供發展所需。對特定物業展開物業管理服務與對該物業實施系統以降低成本及賺取溢利之間亦存在時間偏差。

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。我們未必會如於已立足的市場般與當地分包商、供應商及其他業務夥伴建立起關係。我們在新市場未必能夠如於已立足的市場般憑藉商譽，更可能會面對來自比我們擁有更多資源及經驗的當地物業管理服務供應商的激烈競爭。

為完成我們的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、提升營運及財務系統並聘用、培訓及管理日漸增加的僱員數目。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商、業務夥伴及其他第三方的關係。

## 風險因素

甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的質量、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協議。倘我們未能按計劃擴展物業管理組合或有效處理日後增長，則我們未必可以把握市場機遇，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們物業管理服務的收益分別達人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元及人民幣154.9百萬元，分別佔總收益約74.3%、76.1%、78.7%及83.7%。我們根據與地產開發商訂立的前期物業管理協議或與業委會訂立的物業管理協議提供物業管理服務。

我們的前期物業管理協議具有過渡性質，便於將物業的法律及實際控制權由地產開發商轉至業主。我們的前期物業管理協議一般於業委會訂立物業管理協議時到期。概不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協議。一旦業委會與其他公司訂立物業管理協議，我們的前期物業管理協議將自動終止。

就我們的物業管理協議而言，其一般設有期限且須於到期前重續。概不保證該等協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時不會獲重續。倘合約遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的生活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數目。因此，我們的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續亦可能對我們生活社區增值服務的表現造成不利影響。

**我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。**

於往績記錄期間，我們大體上所有的物業管理費均以包幹制收取，其餘則以酬金制收取。根據包幹制，客戶一般就所有單位向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費。因此，我們須承擔於物業管理協議內訂明涉及提供物業管理服務的一切成本，包括(其中包括)保安、清潔及園藝、維修及保養服務的勞工成本以及涵蓋物業的一般開銷。倘產生任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。

## 風險因素

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們分別擁有八份、20份、35份及35份虧損的物業管理協議，期間分別產生收益約人民幣14.7百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣16.9百萬元。由於我們在重續物業管理協議時會調整物業管理費，我們可能須預先承擔增加的成本，方能在重續物業管理協議時在下一次調整中增加物業管理費。倘我們於商討及訂立物業管理服務協議前未能準確預估實際成本，且我們所徵得的物業管理費不足以應付產生的所有管理開支，我們未必能向地產開發商及業主收取差額。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。我們通過成本節約措施減少有關損失的能力或不成功。我們所蒙受的任何損失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。

勞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。

物業管理服務行業屬於勞動密集的行業。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，勞工成本(計入銷售成本)分別約為人民幣128.1百萬元、人民幣177.8百萬元、人民幣274.1百萬元及人民幣113.8百萬元，為我們銷售成本中最大的組成部分，分別佔銷售成本約72.0%、69.8%、68.6%及72.6%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，員工成本(計入行政開支)分別為人民幣12.6百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣7.1百萬元，為我們行政開支中最大的組成部分，分別佔行政開支約56.5%、72.6%、69.6%及60.8%。此外，我們向分包商外包若干職能，包括清潔及保養服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，分包成本分別為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔銷售成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。為維持及改善盈利能力，關鍵在於我們必須控制及管理勞工成本及分包成本。然而，我們面臨有關勞工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力。隨著中國經濟及物業管理服務市場的急速增長，物業管理市場的平均勞工成本於近年有所上升。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們絕大部分的物業管理費亦以包幹制收取，根據包幹制，我們承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括勞工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將勞工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平或有效控制及管理勞工成本或分包成本，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。

隨著我們持續擴展業務，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。於中國物業管理服務行業內，招聘合資格及經驗豐富僱員的競爭激烈，我們亦可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的在管物業組合增長或會延遲，亦可能對在管物業的物業管理運營造成重大不利影響。

## 風險因素

我們未必能成功向客戶收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向客戶收取物業管理費時或會遇上困難，尤其是在空置率相對較高或新委聘我們作物業管理公司的社區。儘管我們致力以多項不同徵收措施收取逾期物業管理費，我們無法保證該等措施將能奏效。儘管在接受新委聘之前我們會評估該等物業管理費的過往收費情況，但概不保證該評估能令我們準確預測未來收繳率。

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣17.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣30.0百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣55.5百萬元及於二零一九年四月三十日的人民幣88.0百萬元。與此同時，我們的貿易應收款項平均周轉天數於往績記錄期間分別為22.5天、28.8天、33.5天及46.5天。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，當取得新資料時或需調整該等估計或假設。倘實際可收回性比預期低，或鑒於新資料發現過往就貿易應收款項所作的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需為貿易應收款項減值作出更多撥備，這進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。

我們收取的貿易應收款項受季節性波動的影響。

於往績記錄期間，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。在管物業業主傾向於在下半年結清未償還的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底(當在管物業業主清償其未償還的物業管理費結餘時)減少。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繳率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項週轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收繳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業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

我們委聘分包商履行我們對客戶的部分服務，且可能面臨有關分包商所提供服務有關的糾紛及申索所產生或相關的負債，而該等事宜超出我們控制的範圍。

我們委聘分包商履行我們的部分物業管理服務及社區增值服務，主要包括清潔及保養服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，分包成本分別約為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔銷售成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。我們未必能如自有服務般直接及有效地監督該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不願根據分包協議履行其責任。分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及帶來業務干擾，並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。概無保證能將其收回。另外，當我們現有的分包協議到期時，我們無法保證我們能及時按對我們有利的條款續訂該等協議或找到合適的替代品，或根本無法續訂該等協議或找到合適的替代品。任何此類事件均可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們可能成為或可能被列為分包商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)：分包商提供的服務未能符合規定的質素標準、分包商就所提供的服務作出虛假或誤導的陳述、分包商提供的服務引致財產損害或人身傷害及分包商提供的服務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提供相關服務。若發生嚴重違法問題，我們的營業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。以上任何一項事件可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。

我們的生活社區增值服務可能無法按計劃擴充，而我們可能無法吸引及維持我們在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣參與，此舉可能對我們的盈利能力造成不利影響。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們生活社區增值服務產生的收益分別約為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣30.2百萬元，分別約佔各期總收益的25.7%、23.9%、21.4%及16.3%。我們計劃吸引更多在管住宅物業業主及住戶使用我們的生活社區增值服務，我們亦經常透過「生活+」社交媒體賬戶尋求推出不同的產品及服務。我們須緊貼對現有及潛在用戶有吸引力的新興生活方式及消費者喜好。由於我們於提供生活社區增值服

## 風險因素

務上的經營歷史有限，因為無法向閣下保證我們將能夠成功擴充生活社區增值服務或賺取與以往一樣水平的溢利或收益。由於我們可能於該等新產品及服務方面的經驗有限，因此無法保證業主及住戶會對該等新產品及服務作出積極回應。引入新產品及服務或進入新市場可能須耗費大量時間及資源，且可能未能達到盈利目標。倘我們無法提供令人滿意的產品及價格吸引的服務，按計劃能夠吸引或維持在管住宅物業的業主及住戶的足夠興趣，則彼等可能會對「生活+」社交媒體賬戶失去興趣及可能不會選擇我們的生活社區增值服務或轉向與我們競爭的服務供應商。在該情況下，我們將無法成功發展我們的生活社區增值服務或推出更多創收增值及其他服務，而我們盈利能力可能受到不利影響。

我們對於前期物業管理協議及保障性住房的物業管理費定價受到中國法律法規的規限。

就我們所管理的物業而言，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們分別約有26.9%、27.6%、28.4%及25.1%的在管建築面積受價格管制。同期，我們分別約有16.1%、18.2%、16.9%及21.6%的物業管理服務總收益受價格管制。更多詳情請參閱「監管概覽—物業管理服務—物業管理服務收費」。二零一四年十二月，中國國家發展和改革委員會發布了《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)(「通知」)，要求省級價格管理部門廢除對除保障性住房及前期物業管理協議以外住宅物業的所有價格管制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅社區及前期物業管理協議仍接受各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門的指導價。我們預計住宅物業的價格管制根據通知會隨時間推移而放寬。然而，我們的物業管理費將繼續受價格管制，直至通過了地方法規以實施通知為止，我們無法保證中國政府不會推翻其政策並重新對物業管理費施加限制。政府價格管制政策可能對我們的盈利能力產生負面影響，因為此類限制可能會降低我們可能收取的價格。此外，由於我們對所管理的部分物業根據包幹制按在管建築面積收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將成本增幅轉嫁予客戶的水平，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。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

根據弗若斯特沙利文的資料，物業管理服務行業分散且競爭激烈，於二零一八年行業內有超過100,000間公司。我們在眾多因素方面與中國其他物業管理公司競爭，其中包括服務品質、品牌認可度、定價水平、創新、成本效益及財務資源。此外，我們的生活社區增值服務面臨來自向消費者提供類似服務的其他公司的競爭。進一步詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」。

## 風險因素

隨著競爭對手擴充其產品或服務供應，或新競爭對手進入我們現有或新的市場，行業的競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更悠久的經營歷史及更加雄厚的財務、技術及其他資源。彼等亦可能擁有更佳的往績記錄、更大的品牌認可度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可能得以投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。我們的競爭對手可能會試圖複製我們的商業模式，倘我們未能繼續發展，我們可能會喪失競爭優勢。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，倘若未能達成此等目標，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分的業務經營集中在南京，且我們易受該等地區的趨勢及發展情況的影響。

我們大部分的業務經營集中在南京。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，位於南京的在管建築面積分別約佔在管建築面積的88.6%、85.3%、79.1%及75.1%。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月，南京在管物業產生的物業管理服務收益分別約佔物業管理服務總收益的90.9%、91.5%、87.1%及84.0%。雖然我們已進一步將在管物業擴張至無錫、蘇州及常州等其他城市，我們預期近期內南京仍會繼續構成我們大部分的業務經營。倘南京經歷任何不利經濟狀況，如經濟衰退、自然災害或恐怖襲擊，或倘當地政府採納條例對我們或整個物業管理服務行業施加額外的限制或負擔，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們部分收益來自我們就銀城國際控股集團及／或銀城地產集團的物業發展項目提供的物業管理服務

於往績記錄期間，銀城國際控股集團所開發及／或銀城地產集團先前所開發物業的在管建築面積分別約為3.0百萬平方米、3.6百萬平方米、3.6百萬平方米及4.1百萬平方米，分別佔我們的在管建築面積約45.6%、33.1%、23.5%及20.9%。銀城國際控股集團任何運營上的不利發展或其開發新物業的能力均可能會影響我們獲取新物業管理協議的能力。我們無法向閣下保證銀城國際控股集團將委聘我們作其任何發展物業的物業管理服務供應商，尤其是聘用物業管理公司一般須根據中國法律進行招標及投標程序。倘我們無法維持由銀城國際控股集團及／或銀城地產集團所開發的在管物業的數目，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

我們可能無法維持歷史增長率且我們於往績記錄期間的經營業績並不代表未來財務表現。

我們過往的收益及盈利能力經歷快速增長。我們的收益由二零一六財年人民幣227.4百萬元增加至二零一八財年人民幣467.7百萬元。我們的收益由二零一八年首四個月人民幣125.1百萬元增加47.3%至二零一九年首四個月人民幣184.3百萬元。我們的純利由二零一六財年人民幣23.2百萬元增加至二零一八財年人民幣27.1百萬元。我們無法向閣下保證我們將保持相近的增長率。我們的純利由二零一八年首四個月人民幣10.1百萬元下降11.1%至二零一九年首四個月人民幣9.9百萬元。有關我們的過往表現波動的更多資料及分析，請參閱本文件「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協議或在管建築面積的數目，亦無法保證我們的業務發展能夠成功取得進展。此外，我們將繼續面臨勞工及外判成本持續上漲以及僱員及商機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造成重大不利影響。因此，投資者不應倚賴過往經營業績預測我們未來的財務表現。

我們或須根據中國法律及法規作出額外的社會保障基金／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，我們未能按照中國法律所規定，為部分僱員作出社會保險基金及／或住房公積金全額供款。據我們中國法律顧問所告知，就未繳納的社會保障基金供款而言，倘主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險基金供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會被責令在一定期限內支付未付金額及繳納金額相等於每日未付總額0.05%的滯納金。倘我們未能支付未付金額或滯納金，我們可能會被處以介乎社會保險基金供款未付總額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，倘主管政府機關認為，我們為僱員作出的住房公積金供款並未達至相關中國法律及法規的規定，有關機關可責令我們於規定期間向相關當地機關支付未繳納結餘，倘未能做到，有關機關可向人民法院申請強制執行。於最後可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付社會保障或住房公積金的任何通知。

我們無法向閣下保證，我們日後不會收到糾正不合規情況的指令，亦無法保證，並無或不會有僱員就有關住房公積金付款對我們發起投訴，或我們不會收到根據中國法律及法規有關住房公積金的任何申索。此外，我們可能會為遵守中國政府及有關地方機關的法律及法規而產生額外開支。



## 風險因素

我們使用租賃物業的權利可能遭第三方的質疑，或我們可能因租賃物業的業權瑕疵或沒有有效的租賃協議而被迫搬遷，或我們可能須就未能登記租賃協議而承擔責任，凡此種種可能導致我們的經營中斷或令我們遭到處罰。

於最後可行日期，總建築面積約1,182.9平方米的22項物業乃租賃自無法提供充分或有效所有權證書或其他所有權文件的出租人。該等租賃物業均被用作辦公室及健身中心。此外，於最後可行日期，我們佔用總建築面積約為400.0平方米的八項物業，作辦公室用途，但並無有效的租賃協議，主要由於相關租賃協議已屆滿。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。倘我們的任何租賃協議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所有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」。

於最後可行日期，我們租賃的40項物業中，39項租賃協議並無根據中國法律及法規的規定與地方房屋管理部門進行備案。據我們中國法律顧問所告知，主管機關可能責令我們糾正此項未備案事宜，而倘我們未能於指定期限內作出糾正，我們可能會因該未備案事宜被處以金額最高為每項協議人民幣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。概不保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘我們未能在相關政府機關規定的期限內完成行政備案且相關機關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，預期潛在罰款總額最高為人民幣390,000元。

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

提供物業管理服務時可能會發生工傷及意外。舉例而言，我們的僱員為我們所管理住宅社區的特種電梯、自動扶梯及機械車位提供維修及保養服務時，存在因所提供服務的性質引致的固有職業風險或意外。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於營運過程中並無遭遇任何工傷事件或意外，從而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。然而，概不保證未來將不會發生可能會導致住戶、業主或我們的僱員蒙受財產損失、人身傷害甚至死亡的任何事件或意外。在此情況下，我們或

## 風險因素

須就損失負責，且發生該等事件亦將損害我們於物業管理服務行業中的聲譽。我們亦面臨由於我們的僱員的疏忽或魯莽行為而引起的申索。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於發生任何事件或意外後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能取得或重續經營業務所需的必要資質、政府批文、許可證、執照或證書，或遭遇重大延誤，均可能對我們的業務造成不利影響。

我們具備多項資質及執照，使我們能夠向客戶提供全面及多元化物業管理服務及生活社區增值服務，包括維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位。有關進一步詳情，請參閱「業務－執照、許可證及證書」。我們須達成政府機關的特定條件方可獲頒發或重續任何資質、證書或許可證。我們亦不能保證，日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切資質、證書或許可證的條件時不會遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。倘我們未能取得或重續業務經營所需的政府批文，或遭遇重大延誤，我們將無法繼續實施發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

於往績記錄期間，我們在未獲取必要資質及執照的情況下從事提供設計及建築裝飾服務業務。有關詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規－法律合規」。倘相關中國政府機關日後決定對我們過往的不合規事宜施加懲罰，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到影響。

有關我們、我們的股東及聯屬公司、品牌及管理層的負面宣傳及不利資料，可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價格造成重大不利影響。

可能會不時出現有關我們、我們的股東及聯屬公司、在管物業、品牌、管理層及業務經營的其他方面的負面宣傳。該等宣傳可能以網絡發帖評論及其他媒體來源的形式出現，且我們無法向閣下保證將來不會出現其他形式的負面宣傳。舉例而言，倘我們未能滿足客戶對服務品質的預期，該等客戶可能會在社交媒體平台上散布負面評論。我們的分包商亦可能會因為各種原因(如客戶投訴其服務品質)，而成為負面宣傳的對象。該等事件可能會損害我們的聲譽並令我們失去客戶的信任。長期而言，這將會影響我們未來吸引及留住新客戶及僱員的能力，並可能令我們的業務及品牌遭受重大不利影響。

## 風險因素

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格及資深人員的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富的專業人士組成，彼等在物業管理服務行業擁有良好往績，此對我們在中國物業管理服務行業的業務發展而言十足寶貴。我們管理團隊成員對中國物業管理服務行業、人口統計及客戶偏好方面擁有深厚知識。我們的資深管理團隊由李春玲先生領導，其主要負責本集團的整體策略決定、業務策劃以及日常管理及營運。李先生於中國酒店及房地產行業擁有超過23年經驗。有關進一步詳請，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

倘董事、高級管理層及其他主要僱員有任何一人離職，而我們無法及時物色及委任或聘請合資格替代人選，我們的業務、財務狀況及日常營運或因此受到重大不利影響。此外，我們業務的日後發展亦將取決於我們為業務的各個方面招聘、培訓及挽留合資格及經驗豐富人員的能力。倘我們未能招聘、培訓及挽留合資格人員，我們的發展或受到限制，我們的業務、財務狀況及營運也會受到重大不利影響。

我們的業務擴充至新產品及服務，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產品及服務，我們預期漸受更多法律及法規約束。此外，隨著我們營運的規模及範圍擴大，要確保遵守多項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。倘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，或會有所變動，導致合規成本顯著增加。凡不遵守有關法律及法規，不僅會產生重大經濟處罰，還可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的任何申索會對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

我們在日常業務營運過程中不時面臨競爭對手或第三方聲稱侵犯其知識產權的申索。就該等問題向我們提出的任何申索或法律程序(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。倘有不利裁決，我們可能被迫支付巨額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。

我們的業務依賴妥善操作資訊科技系統，凡出現長期故障或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務依賴於資訊科技系統的妥為運作。我們使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、樓宇出入系統及停車場保安系統。集約化遠程系統及其他自動化

## 風險因素

設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。我們的設備可能因不可預見的事件及意外自然災害。此外，我們需要不斷升級和改進我們的資訊科技系統，以跟上經營與業務持續增長的速度。儘管我們的資訊科技系統於往績記錄期間從未有任何重大失靈，惟我們無法向閣下保證，我們的資訊科技系統總能運作暢順。此外，我們無法保證，我們現時執行的信息安全措施充足，亦無法確保我們的資訊科技系統可抵受第三方入侵或可防止第三方濫用我們的資料。倘我們的資訊科技系統某一特定部分發生故障，不僅可能導致我們的網絡徹底停止運作，亦可能對我們繼續順暢經營的能力帶來負面影響，從而對我們的經營業績造成不利影響。

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輔助現有業務的物業管理公司的機會，以擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。我們計劃以長三角城市群為首選發掘收購目標，其為(i)提供物業管理服務且具有良好市場聲譽的公司，以擴展我們的物業管理組合；(ii)從事提供專業服務，並擁有各類資質及執照；及(iii)所提供產品的服務可與我們的生活社區增值服務互補的公司。我們可整合該等收購目標各自的專長及向客戶提供互補性質的服務。

然而，我們無法確保我們將能識別合適的機會且收購涉及固有風險及不明朗因素，包括但不限於有關收購目標的潛在持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；未能對收購目標的業務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；分散管理現有業務營運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。即使我們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營運的進行、分散管理層的注意力或增加營運開支，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][編纂]約[編纂]%或[編纂]港元將用於物色策略性收購機會。進一步詳情請參閱「業務—我們的策略」及「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]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，則本次[編纂]的[編纂]或不能有效應用。

## 風險因素

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，我們保險的覆蓋範圍符合中國行業慣例，而我們於往績記錄期間及直至最後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，請參閱「業務－保險」。然而，我們保險的覆蓋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，繼而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、內亂或恐怖主義活動而遭受的虧損。倘我們因保險的覆蓋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。

我們受中國物業市場及物業管理服務行業的表現、政策、法律及法規所影響，可能會限制我們的增長潛力。

我們於往績記錄期間及直至最後可行日期，大部分收益均來自物業管理服務。物業管理服務表現主要取決於我們在管建築面積的數量及在管物業的數目。因此，我們物業管理服務的增長潛力是受並將可能繼續受中國物業市場的政策、法律及法規所影響。中國政府在近年已實施一系列措施以規管經濟增長。尤其是，中國政府已繼續引入多項限制措施，以壓抑物業市場的投機炒賣活動，例如就物業發展的土地供應作出規管、外匯管制、限制物業發展融資、對於中國物業市場的物業銷售及外商投資徵收額外稅項及徵費。該等政府措施可能會對我們提供服務的物業的銷售及交付時間造成負面影響，因而限制我們的增長潛力及對我們的業務、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。這或會導致罰款、停業、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協議或物業管理協議內載列的

## 風險因素

標準，業主可能會採取法律行動。再者，假如我們的僱員及分包商於我們在管物業的場所內受傷或遭受損害，彼等可能會起訴我們。此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或不利於我們的負面報導，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務營運分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何針對我們的爭議、申索或訴訟(不論是否有充分理據)可能招致巨額費用、分散資本資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、品牌價值及經營業績造成重大不利影響。

我們的風險管理及內部監控系統可能無法就我們業務的各項固有風險為我們提供全面保障。

我們已建立風險管理及內部監控系統，其中包括相關風險管理政策及內部監控程序，以識別、評估及管理營運產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於我們僱員的執行情況，我們無法向閣下保證，我們的全體僱員將會遵守該等政策及程序，而執行該等政策及程序可能涉及人為過失或錯誤。此外，隨著我們的業務演變，我們的增長及擴張可能影響我們實施嚴格風險管理及內部監控政策及程序的能力。倘我們未能及時採納、實施及修訂(如適用)我們的風險管理及內部監控政策及程序，則我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

我們面對有關收集及儲存機密客戶數據的若干風險。

我們收集及儲存機密資料，如客戶的姓名、地址及聯絡資料。例如，客戶在健身中心填寫會籍登記表格時，我們會獲取其機密資料。為了更好地管理客戶需求，我們已建立數字化資料管理系統，使我們能夠獲得多維數據，包括有關我們社區的基本信息、房號、住戶姓名及物業建築面積。通過該系統，我們能夠分析數據並相應提高服務質量。我們亦倚賴內部程序及軟件控制措施以保障客戶數據的機密性。倘我們或我們的資訊科技服務供應商並無維持足夠控制措施或未能施行新的或經改善的控制措施，該等數據可能被盜用或可能違反保密性。機密資料亦可能因蓄意或非故意的違反安保行動而受到損害。未能將資料保密或被認為未能保密或會導致對我們提起訴訟或採取法律行動以作出罰款及提出損害賠償。此外，該等情況會導致負面報導及使客戶對我們失去信任及信心，從而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線支付平台的安保漏洞負責，且有關網絡交易安全可能損害我們的聲譽和對我們的業務造成不利影響。

我們接受客戶透過第三方在線支付平台付款。就該等在線支付交易而言，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。由於使用在線支付方法日益普及，有關線上犯罪活動亦可能增加。

## 風險因素

概不保證我們目前有足夠的安保措施以及第三方在線支付平台服務供應商的安保措施。而增加及加強我們的安保措施及努力，以讓用戶對我們使用的在線支付平台的可靠度有信心，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，我們對第三方在線支付平台服務供應商的安保措施並無控制權。我們亦可能被視為未能保護個人資料而承擔部分責任，並面臨申索。我們使用的在線支付平台的安保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。

**我們在管物業的共用空間損壞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。**

我們在管物業的共用空間，如大堂、走廊、戶外開放空間、樓梯、電梯井道及儲水設施，可能會受到我們無法控制的各種方式的損壞，包括但不限於自然災害及有意或無意的人為損壞。根據中國法例法規，每個住宅社區均須設立專項基金，以支付所有業主共同擁有的共用空間的維修及維護費用。然而，無法保證此類專項資金足以支付所有維修及維護費用。如果專項基金不足以支付所有維修及維護費用，則須從業委會收取差額，而我們可能需要代業主支付差額。倘我們在收款過程中遇到任何困難，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。此外，我們可能還需要轉移管理層的注意力及資源以協助警方及其他政府機關調查我們在管物業共用空間的任何損壞。由於我們計劃繼續擴大物業管理組合，此類事件發生的可能性可能會隨著在管物業數量的增加而增加。

**政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動。**

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們的政府補助分別為人民幣2.9百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣0.7百萬元，分別佔我們純利的12.3%、9.4%、9.5%及0.7%。該等政府補助包括中國多級地方政府發放的財政補助。政府補助於往績記錄期間有所波動，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—若干合併損益及其他全面收益表項目的描述—其他收入及收益」及本文件附錄一會計師報告附註6。

**未能遵守環境責任或會令我們承擔責任。**

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著人們對環境問題的意識日益提高，預期我們有時或需達到高於現行環境法律及法規所規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為

## 風險因素

嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律及法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，而任何一種上述情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的所有業務營運均在中國進行，且我們的全部收益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、發展水平、增長率及外匯管制。中國經濟一直處於由計劃經濟過渡至更為市場導向型的經濟之過程中。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以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、管制外幣有價證券的付款、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。

儘管中國經濟已於過往20年歷經大幅增長，不同地區及多個經濟領域之間的增長一直並不均衡，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。

有關中國法律體系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。於一九七九年，中國政府開始發展全面的法律及法規體系，規管外商投資、企業組織及監管、商業、稅務和貿易等經濟事宜。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明朗因素，從而可能限制我們獲得的法律保障。此外，中國的知識產權及保密保障未必與在美國或其他國家一樣有效。此外，我們無法預計中國法律體系日後變動的影響，包括實施新法律、現有法律或詮釋或其執行出



## 風險因素

現變動或國家法律凌駕地方法規。該等不明朗因素可能限制我們及其他外國投資者(包括閣下)可獲得的法律保障。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][編纂]對中國附屬公司作出貸款或額外出資。

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[編纂]的[編纂]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作出以撥付其活動的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出資，為中國附屬公司提供資金。該等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出資，能否按時取得該等政府登記或批准或完成備案程序(如有)。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][編纂]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為業務提供資金和擴充業務的能力造成重大不利影響。

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開展業務的能力造成重大不利影響。

我們透過在中國註冊成立的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須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定公積金，直至上述儲備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，規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，或會對我們發展業務、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構成嚴重不利限制。

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於二零零八年一月二十九日發出的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(或第112號通知)、於二零零六年十二月八日生效的《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))及於二零一八年四月一日生效的《國

## 風險因素

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務居住地以條約方式釐定。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(倘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，前提是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及該外國股東向主管地方稅務機關有關應用申請該稅務條約或類似安排的批准。倘符合《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(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寧逸潤(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，寧逸潤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彼等的股份及向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接受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。

## 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，國家稅務總局於二零零九年四月二十二日就將若干由中國企業或中國集團企業控制且於中國境外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，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布《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號公告」)面臨不明朗因素。

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒布國家稅務總局第7號公告，廢除由國家稅務總局先前於二零零九年十二月十日發出的《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698號文」)中的若干規定。國家稅務總局第7號公告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號公告訂明，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其他合理商業目的，中國

## 風險因素

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號公告包含若干豁免情況(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)，我們尚未清楚國家稅務總局第7號公告項下是否有任何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號公告重新分類交易。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號公告。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號公告項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號公告的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號公告繳稅，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。

可能難以向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彼等執行非中國法院頒布的任何判決。

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向我們或該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒布的任何判決。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》(「**二零零六年安排**」)所載規定。

於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(「**二零一九年安排**」)，旨在建立一個更透明及明確的機制，以在香港與中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。二零一九年安排終止了二零零六年安排，而二零一九年安排將僅在最高人民法院頒布司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序以後生效。二零一九年安排將在生效後取代安排。因此，於二零一九年安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

## 風險因素

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][編纂]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。二零零八年中至二零一零年中，人民幣兌美元窄幅上落。二零一零年六月，中國人民銀行公布取消實際掛鈎。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支付股息等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受益所有人如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，則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的責任。

國家外匯管理總局頒布《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37號文」)，並於二零一四年七月四日生效，當中規定中國個人居民(「中國居民」)向國家外匯管理總局地方分局登記，方可將資產或股本權益投入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的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的任何主要變

## 風險因素

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37號文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。

中國法律法規就外國投資者收購若干中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國進行收購尋求增長更為困難。

包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒布及於二零一一年九月一日生效的《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》（「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若干併購活動的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離岸交易的方式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規情況，包括徵收罰款、撤銷營業執照及經營許可證、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，且會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們或無法成功透過權益或資產收購、注資或任何合約安排收購該公司。我們的業務增長部分是透過收購其他同行公司來實現。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。

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

## 風險因素

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。

我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會條件所影響。天災、流行病(如人類豬流感，又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在若干城市)均面對水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

例如，中國在二零零三年報告多宗非典型肺炎個案。自二零零四年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。二零零八年五月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。此外，於二零零九年，世界若干地區(包括我們業務營運所在的中國)報告出現H1N1流感個案。於二零一四年及二零一五年，埃博拉病毒及中東呼吸綜合症(MERS)爆發，疫情目前尚未完全遏制。未來爆發任何非典型肺炎、禽流感或其他類似不利傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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的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，我們的業務、財務狀況及經營業績從而可能受到重大不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份目前並無公開市場，其流通性及市價可能出現波動。

我們的股份於[編纂]前並無公開市場。我們已申請批准我們的股份於聯交所[編纂]及買賣。但即使獲批准，我們無法保證[編纂]後股份會形成一個活躍、流動的公開交易市場，或有關市場即使出現，其將持續存在。香港及其他國家的金融市場於過往曾遭遇過大幅的量價波動。我們股份的價格波動可能由我們無法控制的因素導致，可能與我們的經營業績不相關或不成比例。因此，我們無法向閣下保證我們股份的流通性及市價將不會波動。

## 風險因素

股份的[編纂]是經由我們與[編纂]代表[編纂]商議後協定，而[編纂]亦將會由此協定，且不一定能反映[編纂]後交易市場出現的價格。因此，我們的股東可能無法以等同或高於其於[編纂]購買股份的價格出售股份。

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。

我們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觀感的變化；
- 我們公布重大收購事項、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服務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、其他行業的營運及股價表現及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對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、政治及股市的整體狀況。

此外，近年來股市整體上呈現價格及成交量的劇烈波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。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。



## 風險因素

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]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。

我們無法保證未來會否或何時派付股息。

股息分配由董事會確定，並須經股東批准。我們宣派或派付任何股息的決定及相關股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本支出要求、根據國際財務報告準則所確定的可供分派利潤、組織章程細則、市場狀況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、我們的營運附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規及我們的董事會不時釐定為與宣派或不派付股息相關的任何其他因素。因此，我們無法保證未來會否、何時及以何種形式派付股息，或我們會否根據股息政策派付股息。

我們的管理層對[編纂][編纂]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][編纂]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][編纂]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，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途-[編纂]用途」。

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

緊隨[編纂]完成後，倘不計及[編纂]後獲行使可予發行的股份，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約[編纂]%。因此，彼等將能對須經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悖於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。

## 風險因素

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「[編纂]」。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。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。

本文件載有以管理層看法連同管理層所作假設以及管理層現時可得資料為基礎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」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙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或其他聯交所規定，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，而不論因新資料、未來事件或其他情況而進行更新或修訂。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

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」一節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服務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我們委託弗若斯特沙利文編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，此資料乃取自適宜來源，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、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或任何其他參與[編纂]的人士獨立核實，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。

## 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共同法所規限。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，少數股東或不會享有根據香港或該等其他司法權區法律可享有的相同權利。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－保障少數股東及股東的訴訟」。

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，及於本文件日期後但於[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]、[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。