

## 風險因素

於投資股份前，閣下務必仔細考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件的發生均可能對我們造成損害，而此等任何風險均可能對本集團業務、財務狀況或營運業績構成重大不利影響。倘發生這些事件，股份的買賣價格或會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

我們的業務涉及若干風險及不明朗因素，當中有些並非我們所能控制。我們將此等風險及不明朗因素分類為：(i)有關業務之風險；(ii)有關我們所經營行業之風險；及(iii)有關持有股份之風險。此外，或有其他我們現時未知悉或不能預計之風險及不明朗因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及營運業績。

### 有關業務之風險

1. 我們的營運業績包括投資物業之公平值損益，其未變現且可能不時變動，投資物業之公平值可能於將來大幅減少

我們的投資物業乃主要為產生經常性收益及／或資本增值之目的而持有。於每個結算日，我們的投資物業會按照獨立物業估值師之估值，以估計公平值於綜合財務狀況表中列為非流動資產。投資物業估計公平值變動產生之收益或虧損乃於綜合全面收益表內入賬列為投資物業公平值增加或減少，這可能會對我們的營運業績產生重大影響。有關我們的物業於往績記錄期內之公平值變動，詳情請參閱本上市文件附錄一的會計師報告。

投資物業之公平值乃由獨立物業估值師以直接比較法按若干假設評估，詳情載於本上市文件附錄四「物業估值」一節。此外，向上調整重估反映我們的投資物業於相關結算日之未變現資本收益，而並非由我們的投資物業之銷售及租賃所產生之溢利，且不會為我們產生任何現金流入（就可能向股東作出股息分派或其他而言），除非及直至該投資物業按不低於有關估計公平值之代價售出為止。請參閱本上市文件題為「財務資料」一節內之「主要會計政策及估計－主要會計政策－投資物業」分段。

股東日後應佔之溢利可能包括投資物業重估所產生之收益及虧損。重估調整之金額已經及將繼續受現行物業市場狀況的嚴重影響，並受市場波動所牽連。物業之估值可能與其實際可變現價值有別。我們無法保證本集團投資物業之估計公平值日後不會下跌。投資物業之任何公平值下降將會令我們的溢利減少，並可能對我們的營運業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。我們亦因某一年度內投資物業公平值減少而可能於年內錄得虧損。

### 2. 我們的業務及經營業績主要受到政府及其他監管機構之政策及香港物業市場的表現所影響

我們的大部分物業位於香港，我們主要的物業投資策略為繼續集中投資香港物業市場。因此，我們的業務及前景主要依賴香港物業市場的表現，故香港物業市場下跌或會對我們的業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，香港物業市場的需求將持續增長，甚至必能增長。我們的財務狀況及營運業績可能會受物業市場供需波動所影響，而這可能會受經濟的整體狀況及其他因素，包括政府政策的影響。近年，香港政府及香港其他監管機構於香港物業市場推行若干反投機措施。

自二零一零年八月起，香港金融管理局向(包括其他人士)香港註冊銀行發出多份通告，規定銀行就住宅物業批出按揭貸款時，須採用較低借貸價值比率門檻。香港金融管理局於二零一二年九月十四日及二零一三年二月二十二日頒佈通告，進一步限制香港註冊銀行向已借入或就物業按揭貸款作出擔保其中但尚未償還之申請人授出物業按揭貸款之程度。因我們仍有未償還按揭貸款記錄，本集團就購入其他物業可得之按揭貸款將受限制，因此，視乎我們不時可用之其他股本或債務融資，我們於未來購買其他物業之能力可能會受上述政策的限制。我們不能保證政府或香港其他相關監管機構日後將不會實施額外或更為嚴謹之政策規管物業購買融資。有關此等措施之詳情，請參閱本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府及其他監管政策概覽」分節。

另外，於二零一一年六月，頒佈了二零一一年印花稅(修訂)條例(二零一一年第14號條例)，據此就購入後24個月內出售之香港住宅物業徵收特別印花稅，並追溯至二零一零年十一月二十日生效。於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈草案，進一步就香港住宅物業市場之反投機措施立法，包括修訂現有特別印花稅機制及就於二零一二年十月二十七日或之後由除個人香港永久居民以外之任何人士(包括有限公司)購入之香港住宅物業推行「買家印花稅」。有關草案一經頒佈，將追溯至二零一二年十月二十六日生效。於二零一三年二月二十二日，香港政府宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。有關計劃一旦實施，將對於二零一三年二月二十三日或之後簽立之協議具追溯效力。概不保證香港政府不會宣佈進一步措施。

再者，概不保證香港政府不會推行進一步反投機措施。有關上述措施詳情，請見本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業行業監管概覽—(g)印花稅」一段。

### 3. 我們依賴其投資物業所產生之租金收入

我們依賴投資物業所產生之租金收入。我們的物業所產生之租金收入歷來構成往績記錄期之全部營業額。於往績記錄期之租金收入詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「我們的物業組合－租金表現」一段。我們承受商業及住宅物業租賃之相關風險，包括（其中包括）市場租金水平變動、招攬租戶的競爭及無法向租戶收取租金、或租戶未能支付其根據租賃協議條款須負責之費用（例如管理費及公用事業收費），而本集團作為相關物業之登記業主，根據公契之條款及作為公用事業公司之指名賬戶持有人須承擔該等費用。此外，香港物業市場過往曾出現大幅波動。受香港物業市場之供需情況所影響，於現行租賃協議屆滿後，我們將面臨按可接受之條款與租戶重續租賃協議的能力，甚或未能續約的風險，而此乃受香港物業市場之供需情況所影響，因香港物業市場於過往曾出現大幅波動。商業或住宅物業之租賃市場出現任何衰退，或會對我們的租賃物業之需求造成負面影響，從而對該等物業之佔用率及我們所賺取之租金收入造成不利影響。我們無法保證日後不會出現上述衰退，而倘衰退確實出現，則可能對本集團之業務、營運業績及財務狀況帶來重大不利影響。

### 4. 有關物業之合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響

一般而言，對位於香港之物業作出結構性改建須事先取得建築事務監督的批准。包括建造及拆卸構築物等在內的改建，如在未取得規定之許可及同意下進行，則可能會接到由建築事務監督發出之警告通知及／或建築令。如警告通知所述之標的事項未予整改，建築事務監督或會就此事項發出建築令。任何已獲發出建築令之人士如無合理理由而未遵守向其發出之建築令者，即屬違法，如於未能遵守相關建築令十二個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後十二個月內受到起訴，一經定罪，須處以罰款及／或判以監禁。此外，如未遵守有關拆除未獲授權建築工程之建築令，則建築事務監督或會將該工程判予政府承包商，並向於工程完成當日為該法令所涉及有關物業業主之人士追討所產生之一切費用連同監督費用。須遵守建築令及警告通知之工程可能涉及重大成本，或會對本集團之業務及運營產生負面影響。任何整改工程亦可能對所涉及之物業價值造成不利影響。此外，如有關建築之法定條文（包括樓宇結構及防火安全之條文）加強執行，則我們的合規成本將會增加，並可能對我們的業務、營運業績、財務狀況及業務前景產生不利影響。

我們概不保證現有或未來物業組合之物業不會獲發任何建築令或警告通知（或因作為獲發建築令或警告通知之樓宇之一部分而受到影響），尤其是建築物條例准許之認可人士並非經常可於本集團購入物業前進行視察。

### 5. 我們的某些投資物業業權存在瑕疵及其他問題，可能造成物業之未來買主有權不完成相關買賣交易

於最後實際可行日期，就物業之若干部份或所在樓宇之公共區域簽發之建築令及警告通知已就我們的物業進行登記。建築令及警告通知屬業權瑕疵，令買主有權拒絕完成買賣物業，除非相關業權瑕疵獲整改，或買主同意購買具有某特定業權瑕疵的物業。有關詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「法律合規－建築令及警告通知之背景資料及其法律涵義」一段。

我們的部份物業業權亦存在其他問題。該等問題乃關於文件中有關歷史所有權之分歧、有關批准用途或土地圖則之不同描述，以及存在建築事務監督就我們的部份物業所發出之佔用許可證或已批准之建築圖則中未指明之構築物。有關詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「我們的物業組合－有關本集團物業之其他事項」一段。此等問題雖並非明確的業權瑕疵，惟倘若本集團及／或其律師無法就相關業權條件作出令人滿意的答覆，則可能作為買主不完成購買物業之理由。

根據香港法律，存在上述業權瑕疵及其他業權問題並不妨礙我們相關物業之買賣，或適合讓銀行接納為按揭之抵押品。然而，於本集團出售其物業而市況不斷轉差時，潛在買主或會因上述業權瑕疵或其他業權問題而拒絕完成購買該等物業。於此等情形下，存在該等業權瑕疵或問題可能對我們堅持完成售賣此等物業之能力產生負面影響。

### 6. 我們受若干限制性契諾所限，而若干有關債務融資之風險可能會限制或以其他方式對我們的業務造成不利影響

我們受本集團與若干銀行或其他金融機構所訂立之借貸條款所載之若干限制性契諾所限，例如交叉違約條款，據此，如未能根據一項貸款付款，則可能觸發其他貸款之違約事件，令借款方可(i)加快支付根據貸款協議結欠之全部或任何部分債務；及(ii)執行全部或任何有關此債務之抵押。倘發生任何上述事項，我們的財務狀況、營運業績及現金流可能會受到重大不利影響。

就我們現在附有按揭之物業而言，我們訂立租賃協議須取得相關融資銀行之同意。按揭之條款或按揭銀行發出之同意函件可能會對如該等物業之租金及租期等方面施加限制。我們不能保證能夠取得相關融資銀行之同意，以出租我們附帶按揭之物業，而即使獲得同意，我們亦不能保證銀行不會對我們的利益施加不利之限制。

### 7. 我們的債務可能對我們的財務狀況有不利影響，減低我們籌集額外資金以為其業務提供資金之能力，並限制我們開拓業務的機會

我們維持若干水平之債務，藉以為我們的業務融資。請參閱本上市文件附錄一之會計師報告。由於我們需要現金流應付我們的債務承擔，故我們的債務水平可能對我們構成負面影響，例如：

- 令我們需調付大部分業務之現金流以為償還我們的債務提供資金，因而減少可用於擴展業務之現金流；
- 增加我們受不利整體經濟或行業狀況之影響；
- 限制我們計劃、或應對我們的業務或我們所經營行業變動之靈活性；
- 限制我們於未來籌集額外債務或股本之能力，或增加融資成本；
- 限制我們作策略性購買或把握業務機會；及
- 令我們更難履行與我們債務有關之責任。

此外，由於我們的債務將需要我們維持足夠水平之經營現金流，以於債務到期時履行有關責任，因此將來經營現金流減少可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

### 8. 我們或無法令業務成功增長

我們於往績記錄期擴展物業投資業務。我們擬於合適機會出現時購買物業，以繼續擴展業務。任何未來之擴展可能對我們的管理、經營及財務資源構成壓力。我們將需有效地管理增長，而這可能需要在招募、培訓及管理員工，控制成本以及及時有效地實施足夠之監控及管理系統方面加大力度。管理成本時，所產生之實際開支或會有因意外延遲或額外所需資源而超出原先預測之情況（例如本集團所產生之上市開支及日益上漲之行政開支）。此事或會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。我們不能保證將能成功令業務增長或成功將已購買業務合併及綜合於現有業務。為就我們持續經營業務及未來增長融資，我們亦需要充足的內部流動資金或從外部來源獲得額外資金之途徑。此外，我們將需管理與更多租戶、銷售代理、物業經理、借款人及其他第三方之關係。我們不能保證將不會經歷資本壓力、交易延誤、合規失誤或於培訓

更多人員(如需要)以管理及經營擴展業務時遇上困難。我們亦不能保證擴展計劃不會對現有業務構成不利影響，以致對我們的營運業績、財務狀況及業務前景帶來重大不利影響。

### 9. 香港物業投資市場的進入門檻低

物業購買乃為個人住宅用途或投資而進行。視乎所在位置及規模，此類活動或會、或不會對本集團構成競爭。在香港進入物業投資之規管門檻較低，亦不能保證我們可在價格透明度相對較高且交易可快速進行的物業市場內有效競爭。

### 10. 我們或無法繼續留住現有租戶或吸引新租戶

我們的投資物業與其他物業就，其中包括，地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款方面存在招攬租戶的競爭。我們不能向閣下保證現有或有意租戶不會選擇其他物業。未來與我們物業競爭之物業供應增加將加大對招攬租戶的競爭，令我們或須減低租金或產生額外成本以吸引租戶。

倘我們未能留住現有租戶，亦未能吸引新租戶以填補離開者或租賃我們的新物業，則我們的佔用率或會有所下降。這可能會對我們的業務、營運業績及財務狀況構成重大不利影響。

### 11. 我們的保險未必能涵蓋每項潛在損失及申索

我們已根據香港法律的規定，為物業投購物業綜合保險、火災及第三方責任險以及其他保險，以保障我們的業務運營。然而，我們的保險未必能涵蓋所有意外事故或保險公司未必能就有關我們的物業或業務運營的全部潛在損失、損害或負債作出全額賠付。再者，我們的保險公司在經濟上可能無法支付賠償。此外，若干類型之損失無法或不能按照我們所能接受之商業條款以保險涵蓋。例如，由於業務受阻、地震、水災或其他自然災害、戰爭或內亂所蒙受之損失，或由於未經建築事務監督授權之建造工程所引發之損失或損壞等保險。因此，將有可能發生我們因缺乏保險或保障範圍不足而須承擔損失、損壞及責任之情形。倘我們於業務營運過程中因我們並無任何或足夠保險之事件而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損壞或毀壞之物業。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、營運業績及財政狀況可能受到重大不利影響。

### 12. 我們或會被牽涉入由其業務不時產生之爭議、法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生之重大法律責任

我們可能於租賃、銷售或購買物業過程中與租戶、居民、週遭地區的居民或其他人士發生糾紛。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能損害我們的聲譽、轉移我們的資源及管理層注意力。我們就解決此類糾紛或於該等訴訟抗辯或須產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而涉及金額可能龐大。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利之判令，這可能產生法律責任並導致其他對我們的業務、營運業績及財務狀況屬重大不利影響。

### 13. 我們面臨有關城區重建項目之風險

我們於香港的投資物業受香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的規限。根據該條例，我們的部分物業或須執行香港政府之售賣及公開拍賣強制令，即使我們認為售賣有關物業並不符合本集團之利益。我們無法保證，於有關強制性售賣時所收取之款項將會相當於我們的物業以非強制售賣的方式出售而實際可變現的價值，這可能對我們的營運業績及前景產生不利影響。

### 14. 我們可能不會從長期投資物業中獲得足夠之收益

我們的物業通常持有以作長期投資，須承受不同程度之風險。投資我們的物業可獲得之投資收益很大程度上取決於資本增值、出租相關物業賺取之租金收入以及產生之開支。持作長期投資物業之收益最大化很大程度上亦取決於積極之持續物業管理及保養。最終出售投資物業之能力亦需視乎市況，而其可能大幅波動。已完成投資物業產生之收入及物業投資價值可能會受多個因素之不利影響，包括但不限於可資比較物業之租金變動、無法收取租戶之租金以及定期保養維護及重租產生之成本。倘我們之物業投資業務未能獲得足夠之收益，我們的業務、財務狀況、營運業績及前景可能會受到不利影響。

### 15. 我們的某些物業為一棟樓宇的部分，我們於其中持有不足100%的不可分割份數，這使我們對該等物業之控制及權利比較有限

根據香港法律，業主於物業之權益為整棟樓宇中按比例之不可分割業權權益，於組成所擁有物業之相關樓層或單位擁有獨有管有權。於最後實際可行日期，除我們位於(i)九龍旺角上海街656號，(ii)九龍馬頭角道3號，及(iii)九龍砵蘭街347號之物業外，我們於其他物業所在的樓宇中持有不可分割業權的少數權益。因此，我們不能控制若干有關該等其他樓宇及其中公共區域之重大決定。我們無法保證就該等物業而言，有關樓宇之管理及維護事項乃按我們的最佳利益決定。例如，雖然我們可能認為進行保養工程以提升物業之可銷售性符合我們的最佳利益，但有關樓宇之大部份業主立案法團或聯名業主則可能出於節省成本之原因而投票反對。此外，倘樓宇或樓宇之間之公共部份或區域為警告通知、建築令或其他由建築事務監督或其他政府機構所發出之樓宇結構或防火安全相關之執行文件的主體，則我們作為相關樓宇不可分割權益之少數份額擁有人，或與相鄰樓宇共同公共區域之擁有人，將無法保證業主立案法團或全體聯名業主或需其配合遵守之相鄰樓宇之擁有人能夠全面、及時地遵守警告通知、建築令及其他有關執行文件。如我們無法勸服大部份或所有(視情況而定)業主立案法團或聯名業主遵守此等警告通知、建築令及其他執行文件，則有關監管機構可能就我們於該等物業之合法業權登記產權負擔及／或對我們處以罰款及懲處。此舉或會對我們物業之價值、我們的業務、財政狀況及營運業績造成不利影響。

### 16. 我們的大部份物業乃按少於三年之租期租賃

我們物業之大部份租戶的租期少於三年。此外，我們的部份物業為多層樓宇，須同時簽訂多項租賃協議。因此，我們的物業組合會經歷每年有若干租賃協議期滿之週期。有關租金收入詳情(參照投資物業租賃協議到期)請參閱本上市文件「業務」一節中題為「表3-6-租賃協議到期情況概要」之圖表。

由於租期相對較短，簽訂新租賃協議或續約時，我們的租金收入較易受更頻密的市場性檢討或調整所影響。如於續約時，市場狀況不景氣，而有相當數量的租賃協議於該財政年度期滿，則或會對我們的業務、財政狀況及營運業績造成重大不利影響。



### 有關我們所經營行業之風險

#### 17. 經濟放緩可能對我們的業務及取得業務所需融資之能力造成不利影響。

於二零零八年爆發之全球金融危機導致世界經濟增長顯著放緩，令香港樓價下跌。全球金融危機所引致之市場波動及不確定性亦導致對香港物業之需求下降，並令其租金及售價下跌。全球經濟放緩或日後金融市場動盪或會對我們商業物業租戶之業務造成不利影響，繼而對該些租戶支付全部或部分租金的能力，及我們的住宅物業的整體需求造成不利影響。如對我們的物業整體需求下降，則同樣可能導致我們的物業租金或售價降低。該等一個或多個因素可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大及不利影響。

#### 18. 利率變動可能會影響我們的經營溢利及業績

我們的借款主要以港元為單位。部份以港元為單位之未償還借款之利率以香港銀行同業拆息率為基準。利率變動影響我們的融資成本，並最終影響我們的營運業績。由於香港銀行同業拆息率每日修訂，故我們不能向閣下保證該利率將不會波動或將不會上升。我們不能向閣下保證我們借款之銀行或其他金融機構在未來不會提高貸款利率。該等利率之任何增幅將增加我們的融資成本並可能對我們之業務、財政狀況及營運業績造成重大及不利影響。

#### 19. 我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在之地區爆發任何其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)，可能會對我們及我們租戶之業務造成重大干擾。影響我們經營所在地區之天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣之天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們之業務經營或引致受影響地區之經濟嚴重下滑，繼而可能會對我們之業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 有關持有股份之風險

#### 20. 控股股東對本公司有重大控制權，且其權益未必與其他股東之權益一致

緊隨上市後，控股股東擁有大多數已發行股份。根據本公司組織章程大綱及細則、公司法及公司條例之規定，周德雄先生及Bright Asia由於實益擁有本公司大多數股本，因此將能夠就董事局之組成行使重大控制權及施加重大影響，並在本集團股東

---

## 風險因素

---

大會上投票，從而間接影響我們的業務或對我們及其他股東屬重大之事件，包括：

- 甄選高級管理層；
- 派付股息及其他分派之金額及時間；
- 購買其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；及
- 發行證券及調整我們的資本架構。

控股股東之權益可能有別於其他股東之權益，而其可按照本身權益自由行使投票權。若控股股東之權益與其他股東之權益有衝突，其他股東之權益可能會有不利影響及受損。

### 21. 股份現時並無公開市場，其市價及流通性可能波動

股份於上市完成前並無公開市場。本公司已申請股份於聯交所主板上市及買賣。然而，上市並不保證股份將出現活躍之交投市場，或有關市場即使出現，將於上市後繼續存在，亦不保證於分拆完成後股份市價不會遭受到比一般市場變化更大之波動。此外，我們不能向閣下保證上市將令股份出現活躍及流通之公開交易市場。諸如以下列舉之各種因素可能對股份之交投量及交易價格造成影響：

- 我們營運業績之實際或預期波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈物業交易；
- 減少或限制房地產行業之融資；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員之消息；
- 公佈業內競爭局勢、合併與購買或策略聯盟；
- 財務分析師之盈利預測或推薦意見之變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業之整體經濟、市場或監管條件或其他事態發展之情況；

---

## 風險因素

---

- 其他公司、其他行業之經營及股價表現及超出我們控制範圍之其他事件或因素；及
- 已發行股份之禁售期或其他轉讓限制解除或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

務請閣下注意，由於二零零八年全球經濟衰退，以及最近歐洲經濟之不明朗因素引起證券市場波動，導致於聯交所上市之公司的股價大幅波動。市場大幅波動若再次發生，則可能會對股份市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與特定公司之經營表現並沒有任何關係。該等市場波動也可能對股份之市價造成重大不利影響。

### **22. 股東於本公司股本中之權益日後可能會遭攤薄**

為了擴張業務，我們日後可能會考慮發售及發行額外股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄我們每股股份之有形賬面淨值或盈利。如本上市文件「股本」一節所述，董事局已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆後普通股本總面值20%之股份。於最後實際可行日期，我們並無任何有關發售額外股份或股本掛鈎證券之計劃。

### **23. 董事、高級人員或現有股東日後在公開市場大量出售我們之股份或會對股份當時之市價有重大不利影響**

董事、高級人員或現有股東日後在香港公開市場大量出售或可能大量出售我們之股份，或會不利股份在香港之市價，亦會不利於日後以我們認為合適的時間及價格籌集股本之能力。控股股東所持有股份須於股份開始在聯交所買賣日期起計最多十二個月期間受若干禁售期承諾所限，詳情載於本上市文件「與主要股東及董事之關係」一節中「控股股東之承諾」分節。雖然我們並不知悉控股股東是否有意在禁售期屆滿後大量拋售所持股份，但我們不能向閣下保證彼等將不會出售現在或將來擁有之任何或全部股份。任何有關出售均可能對我們的股份價格造成負面影響。

### 24. 我們無法保證本上市文件所載之若干統計數據準確無誤

本上市文件所載之若干統計數據乃取材自一般相信屬可靠之各份政府官方刊物及其他刊物，包括該等關於香港、其經濟以及房地產行業之事實及統計數據。我們相信該等信息來源為該等資料之適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何資料致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。我們、保薦人或彼等各自之董事、高級人員或代表或任何參與分拆之其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性作出任何表述。由於搜集數據之方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況之間存在差異，本上市文件所載的統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系之統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同之基準或相同準確程度而呈列或編撰。因此，閣下不應過份依賴本上市文件來源於政府官方刊物及其他刊物所載之若干統計數據。