

閣下投資於發售股份前，務請審慎考慮載於本招股章程的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。務請閣下特別注意，我們於開曼群島註冊成立，絕大部分業務均在中國經營，而受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家現時通行者有別。任何此等風險均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。本次全球發售發售股份的成交價可能因任何此等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的業務有關的風險

我們非常倚重中國產業園市場的表現

我們的業務及前景繫於中國產業園市況。中國的產業園需求增長往往伴隨市況反覆及物業價格波動。影響中國產業園市場的因素眾多，包括中國政治、經濟及法律環境變動。中國整體及武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及合肥等我們經營業務的個別目標城市的產業園如有任何過度開發、市況下滑或物業價格波動，將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們未能及時應對經濟及監管環境、市況及客戶喜好的變化，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府不時修訂其財政及貨幣政策，以調控中國全國及地方經濟的增長率，而上述調控可能對我們目前及日後產業園開發項目所在地區的物業市場構成影響。我們無法向閣下保證，旗下產業園開發將可維持在往績記錄期間達致的水平。

我們於截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的經營現金流量淨額為負值，令我們面臨若干流動資金風險

截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們來自經營活動的現金流量淨額均呈負值，分別為人民幣86.4百萬元、人民幣309.1百萬元及人民幣715.4百萬元，主要原因是我們於往績記錄期間內的購地及開發成本均有所增加，此乃由於物業開發業務一般需作長期投資及屬資本密集性質。此外，我們截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的資本負債比率（總債務／總權益×100%）分別為42.3%、53.7%、87.1%及147.5%，原因是我們籌措額外銀行借款以撥支日益增加的開發項目。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們於日後將不會再次出現經營活動所得現金流量淨額呈負值或高資本負債比率的情況。經營活動現金流量淨額水平呈負值可能削弱我們作出必要資本開支的能力、限制我們的經營靈活性以及對我們擴展業務及改善流動資金的能力造成不利影響。舉例而言，倘我們沒有足夠的現金流量淨額撥支我們日後的流動資金、支付貿易應付款項及應付票據以及償還到期的結欠債務，我們可能需要大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘我們的借款總額增加導致資本負債比率上升，我們籌措外部融資的能力將受到限制。倘外部借款（無論是否按令人滿意的條款或完全無法借款）不足以提供足夠資金，我們可能被迫押後或擱置發展及擴張計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

旗下產業園可能不再與政府政策同步，並不再符合客戶的需求

我們在產業園開發方面的市場領導地位視乎我們能否積極進行產業市場研究並在掌握中國戰略性新興產業及創新產業的潛力及需求方面別具遠見。中國政府可能不時採納新產業政策及經濟措施，以指導及進一步規管中國的產業園開發領域。我們無法向閣下保證，國家及地方政府政策將不會出現任何不利變動，以致可能對客戶的產業園需求構成不利影響，並可能減少與產業園開發相關的建設活動及資本投資水平。此外，國家及地方經濟如有任何重大衰退，將導致客戶對我們旗下物業的需求減少。我們無法向閣下保證，目標城市的地方經濟將會持續高速增長或不會出現衰退，而相關行業的客戶日後對主題產業園的需求將不會有任何倒退。任何該等因素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。

此外，我們開發以新興產業為重心的新型產業園或進軍新城市時可能出現延誤。我們可能因未能準確預測國家及地方產業發展趨勢或客戶的需求或喜好以致旗下新建產業園的需求低於預期。與此同時，我們的競爭對手可能開發及提供與我們的產品相若或更勝一籌的新產業園，或能更快更成功地適應不斷轉變的政府政策、行業趨勢及客戶要求。因此，我們可能流失市場份額，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到重大不利影響。

我們的業務取決於主要客戶的運營表現及財務狀況

我們的整體營業額中逾約60%過往一直並預期將會繼續源自向客戶銷售物業。然而，我們無法向閣下保證，客戶將繼續向我們購買旗下項目的物業。倘一名或多名主要客戶因經濟狀況、其財務表現或其他原因而不再或減少向我們購買物業，我們可能出現增長放緩或零增長，而我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。此外，倘任何主要客戶的運營表現及財務狀況惡化，彼等可能在向我們購買物業或我們為其提供服務方面要求我們承擔更高信貸風險，從而可能導致我們限制甚或終止與有關客戶的業務。倘我們結束與主要客戶的業務往來，或彼等大幅減少購置物業，而我們無法自其他客戶獲得新訂單彌補有關損失或減少，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會受到不利影響。

我們的盈利能力及經營業績可能受營商模式成效以及我們複製該營商模式以於中國擴張的能力所影響

我們的營商模式為開發產業主題鮮明的大型產業園，為客戶提供解決方案以滿足其對商務空間、經營環境、行業特有配套設施以及商業運營服務的需求。我們已於武漢、青島及鄂州奠定穩固市場地位。我們能否成功視乎我們的管理、經營及資本資源、開發及運營專業知識、技術訣竅以及對相關產業及目標客戶需求的了解。有關我們的營商模式的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－我們的營商模式」及「業務－競爭優勢－縱向一體化營商模式輔以雄厚實力及資源，締造成功往績，並成功複製至目標城市的產業園開發項目」分節。我們近期已開始在黃石發展業務項目。此外，我們預期將於瀋陽及合肥著手開發產業園項目，並擬通過購地或收購擁有合適土地儲備的公司，進一步拓展至北京、上海、西安、重慶及天津等我們相信增長潛力可觀的其他目標城市。

然而，我們於現有市場的經驗及我們的營商模式或未能即時轉投目標城市的新市場。我們的目標城市的市場化產業園市場可能於地方經濟發展水平、產業發展、地方政府政策及扶助、地方產業發展階段、對我們旗下產業園的市場需求、將予開發的產業園類型及其開發週期、物業市場趨勢及監管慣例方面各有不同。我們按在現有市場

風險因素

操作的方式，於新市場發揮已建立的品牌和聲譽的能力有限。此外，我們的目標城市之間在行政、監管及稅務環境方面可能互有差異，而我們於新市場遵循新程序及適應新環境方面可能面臨額外開支或困難。因此，我們或未能將現有市場的營商模式複製至該等其他城市。此外，我們對該等城市的地方政府、承建商、商業慣例、法規及客戶喜好的熟悉程度，或未能與當地其他更富經驗的物業開發商看齊，以致我們可能處於不利位置。未能於我們有意擴充業務的中國城市發揮經驗優勢或掌握當地產業園市場，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。

隨著我們持續擴展，我們須繼續改善管理、開發及運營專長以及資源配置。為有效管理我們擴張後的業務，我們將須繼續招聘及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工以滿足產業園開發需要，當中包括了解地方市場的員工。為撥支持續營運及日後增長，我們需要充裕的內部資金資源或向外開通額外融資資源。此外，我們將須管理與更多客戶、供應商、承建商、服務提供商、貸方及其他第三方的關係。因此，我們將需要進一步加強我們的內部控制及合規職能，確保遵守法定及訂約責任，並減低營運及合規風險。我們不能向閣下保證，我們將不會在新經營所在地出現資金不足、建築延誤、運營困難等問題，或難以擴張現有業務及經營及培訓更多人員管理及經營擴張後業務。我們亦無法向閣下保證，我們的擴張計劃將不會對我們的現有經營、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必能夠以合理成本或可能根本無法為未來項目物色或收購合適地塊

往績記錄期間，我們的收入主要源自銷售自行開發的產業園及住宅物業。我們能否產生可持續收入視乎我們能否持續為旗下開發項目物色及收購合適地塊。

近年中國多個城市均出現土地成本飆升的情況，而該等城市的合適開發用地供應有限。我們的大型產業園需要大面積地塊實現規劃規模經濟效益，而該等地塊並非隨時可供購入。此外，我們未必能夠以合理成本收購合適地塊。我們亦可能就計劃收購的地塊面對其他物業開發商的激烈競爭，且我們無法向閣下保證，我們將能夠以合理成本購得該等地塊，或根本無法購得有關地塊。

風險因素

中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二級市場的土地銷售。因此，中國政府針對土地供應的政策可能對我們收購有意開發地塊的土地使用權的能力產生不利影響，並可能使購地成本上漲。中國中央及地方政府可能規管物業開發商獲取開發項目地塊的途徑。此舉可能限制可供產業園及其他物業開發項目使用的土地供應，或提高合適地塊的收購成本。因此，我們未必能以合理成本取得適合作產業園及其他開發項目用途的地塊，或根本無法取得有關地塊，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們需要大量資本資源購地及開發項目，並受市場需求及政策變動所影響

產業園及其他物業開發屬資本密集型產業。融資充裕對我們購地及落成項目的能力至關重要。我們主要透過結合投資者出資、內部所得資金（包括定制開發項目的進度款及預售所得款項）以及來自金融機構的外來資金（包括銀行借款）為開發活動提供資金。

我們按商業可行條款為購地或產業園及其他開發項目安排足夠融資的能力取決於多項因素，而當中多項因素非我們所能控制。我們動用定制開發項目的進度款、預售所得款項及經營所得資金，作為撥支產業園及其他開發項目的重要資金來源。我們目標城市的地方政府政策可能並無規定准許預售有關產業園及其他開發項目的物業，或可能就定制開發項目或產業園及其他開發項目相關預售限制我們的收款能力或禁止我們收款。此外，我們未必能收取足以為特定開發項目提供資金的足夠進度款或實現足夠的預售。地方土地政策亦可能出現變動，致令我們在能夠取得預售許可證前必須產生的前期開支大幅增加。倘我們因相關中國法律法規出現變動或其他原因，以致就定制開發項目或預售或銷售產業園或其他物業收取客戶付款的能力受到任何限制，或我們動用預售所得款項的能力受到任何限制，則我們收回資本支出可能需時更長，而我們可能須尋求其他方式為開發項目的不同階段提供資金。

此外，我們產生現金的能力亦取決於旗下物業的需求及價格，以及我們繼續開發及出售或租賃旗下物業的能力。根據銷售或預售合同分期支付購買價的客戶未必能按時付款。我們產生經營利潤的能力或向買家收取分期付款的能力如有任何不利轉變，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的債務以及貸款協議對我們施加的條件及限制性契諾可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

我們的債務可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。往績記錄期間，我們的債務水平高企。我們可能為撥支產業園及其他物業開發項目以及推進擴張計劃而持續產生高額債務。我們能否按常規時間表為債務還本付息將取決於我們未來的經營表現以及經營所得現金流量，而後者則取決於現行經濟及政治狀況以及其他因素，當中多項因素並非我們所能控制。此外，債務水平高企將令我們面臨利率風險，倘現行利率上調，則可能對我們產生現金或盈利的能力造成重大影響。

此外，我們的貸款協議載有多項條件及契諾，限制我們未經貸方同意不得從事某些活動以及訂立某些交易，例如接納來自第三方的新融資（包括借款及發行商業票據及債券）、向任何第三方質押我們的股權或資產、以任何第三方為受益人提供任何擔保、分派股息以及訂立涉及合併、分拆、股份轉讓及重組的任何交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債項、或然負債及流動資產淨值－債項－限制性契諾」分節。就我們的現有銀行貸款及其他借款而言，我們已同意遵守該等條件及契諾。倘我們未能遵守貸款協議下的任何該等限制性契諾，則有關違反可能構成違約事件，而貸方將有權要求提前償還全部或任何部分債務。倘我們無法以合理條款獲得充足的替代資金，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

倘我們未能達成該等條件及契諾或未能取得貸方同意以從事受限制活動，則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。任何現有或新增銀行貸款以及其他借款的限制性契諾可能限制我們向股東派付股息或其他分派的能力。亦可能嚴重限制我們透過銀行借款以及發行債券或股票為產業園及其他物業開發項目籌措額外資本，或從事我們預期有利於我們業務的某些交易的能力。任何該等制約或限制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。

我們的若干項目出現延期至超過相關土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發

根據中國法律，倘開發商未能根據相關土地出讓合同的條款（包括與支付費用、指定土地用途以及開發項目的動工開發及竣工時間有關的條款）開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或徵繳罰款，或在最壞的情況下，收回該幅土地。據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，截至最後實際可行日期，我們有五個項目（即光谷金融港一期、麗島漫城、武漢研創中心一期、麗島美生一期及麗島2046）過往已延期至超過其相關土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年。我們的中國法律顧問進一步告知我們，根據現行中國法律，除非延期因《閑置土地處置辦法》規定的不可抗力事件、政府或政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成，否則倘我們超過土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發，則相關中國土地管理部門可以向我們下達《閑置土地認定書》，按土地出讓金最多20%徵繳土地閑置費；而倘我們超過規定的相關動工開發日期滿兩年未動工開發，則相關中國土地管理部門可無償收回土地。截至最後實際可行日期，除麗島2046現正開發之外，所有其他四個項目已全部完工。我們亦於2013年12月27日自湖北省國土資源廳取得確認書，確認該五個項目的建設概無違反中國法律法規，而鑑於該五個項目已動工，相關機關由於閑置土地問題將對本集團施加任何處罰的風險並不存在。與此同時，截至最後實際可行日期，相關部門並無因我們未能根據相關土地出讓合同及時動工開發該等五個項目而向我們徵繳任何罰款或土地閑置費。此外，最終控股股東黃立平先生已承諾就我們因該等延期所招致的所有申索、訴訟、索求、法律程序、判決、損失、責任、損害賠償、訟費、收費、費用、開支及罰款向我們作出彌償保證。

我們無法向閣下保證，我們日後將可全面遵守土地出讓合同下的責任，包括由於非我們所能控制的因素或其他原因而未能根據相關土地出讓合同規定的限期動工開發，或我們將不會被徵繳土地閑置費。此外，倘我們的任何土地遭相關部門收回，我們將不僅失去開發該物業的機會，亦會損失之前的投資，包括已付土地出讓金及已產生成本。此外，倘中國政府行使其行政權力收回任何已向我們出讓的土地使用權，我們未必可獲該土地市值的全數賠償，或可能完全不會獲得賠償，因而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據有關合肥金融港的相關協議，我們受有關最低稅收保證及若干其他規定的訂約責任規限

根據我們就合肥金融港與合肥地方政府於2013年1月10日訂立的項目投資協議、我們於2013年9月2日與合肥市國土資源局訂立的國有土地使用權出讓合同以及我們於2013年11月4日與該地方政府進一步訂立的諒解備忘錄，我們已同意盡最大努力招攬公司於產業園建立業務，而倘該產業園進駐公司自項目動工日期起直至其後第八年結束為止累計的應付稅項總額不足人民幣250.0百萬元，我們應支付任何差額，而如未能於規定限期內支付有關差額，我們須支付每天按差額0.1%計算的罰款。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－物業開發－產業園開發流程－購地」分節。如因我們未能招攬足夠數目的公司或其他原因而於項目動工日期後第九年無法達致有關稅收目標，而我們被催繳相關協議規定差額及／或罰款，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

此外，我們已同意於項目竣工後爭取達到最低數目的公司或其分支辦事處在合肥金融港設立業務（「客戶組合規定」）。倘若我們未能符合客戶組合規定，我們將須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，而由於合肥項目的地盤面積約為171.65畝，根據相關協議條款可能對我們徵繳的罰金總額將約為人民幣275.5百萬元。我們亦同意發展完全符合一級綠色建築規定（「綠色建築規定」）的產業園。倘若我們未能符合綠色建築規定，我們亦須按每畝人民幣1.5百萬元支付罰金，而根據相關協議條款可能對我們徵繳的罰金總額將約為人民幣275.5百萬元。倘出現上述任一情形，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績亦有可能會受到不利影響。

我們未必能出售、租賃或作為貸款擔保質押我們正在申領相關房屋所有權證的物業

我們的大部分大型產業園項目開發階段各異。物業開發商通常需一段時間，方可自相關政府機關取得有關物業各開發階段的證書及許可證，並於相關政府機關辦妥必要手續。就開發流程最後階段的若干物業而言，我們已取得土地使用權證以及規劃及施工所需的其他許可證，並已完成分項驗收交付手續。我們不時出於各種商業原因向第三方收購若干物業，並於取得相關房屋所有權證之前付清所有代價。倘若出於賣方

風險因素

的任何原因以致我們不能取得房屋所有權證，我們將無法出售或質押有關物業。當我們正在申領相關房屋所有權證時，倘我們出於任何原因而無法按計劃出售或作為貸款擔保質押物業，則我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國規定更趨嚴格，以致影響物業開發商資金，可能導致我們不能按商業上合理的條款取得開發項目的資本資源，或根本無法取得有關資本資源

中國政府近年於金融業出台多項政策措施針對物業開發商貸款的規定更趨嚴格，或另行限制其可用資金，其中包括：

- 中國的商業銀行不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 物業開發商於達到某些開發進度節點前不得預售項目的未竣工單位；
- 中國的銀行不得向房地產公司發放用於購買土地使用權的貸款；
- 中國的銀行不得就某一項目向任何物業開發商發放貸款，除非該物業開發商在該項目總投資額資本金比例已至少達20%；
- 倘任何物業開發商並未就某一項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，則中國的銀行不得就該項目向該物業開發商發放貸款；及
- 物業開發商不得使用自地方銀行取得的借款撥支該地區以外的物業開發項目。

根據相關中國政策，金融機構對房地產項目超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足將予開發土地總面積三分之一或建設某指定樓宇的直接投資額佔總投資額不足四分之一的企業，應進一步檢討發放企業貸款及核准融資，亦應從嚴控制展期貸款及滾動授信。該等措施及日後的任何其他類似措施或會限制我們於日後開發項目中開發多元化產品的能力。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們將能夠在需要時按商業上合理的成本獲得足夠資金撥支擬購買的土地使用權、開發未來項目或滿足其他資金需求，或根本不能獲得足夠資金。未能按商業上合理的成本獲得足夠資金可能限制我們啟動新項目或繼續開發現有項目的能力，亦可能增加我們的財務成本。

我們可能無法為若干現有物業或日後可能需要收購的物業取得土地使用權證

截至最後實際可行日期，我們正在為若干項目申請或預備申請土地使用權證。我們無法向閣下保證，國土資源部或其地方分局將就該等項目及我們日後需要收購的其他土地及時向我們授出適當的土地使用權及發出有關土地使用權證，或根本不會如此行事。倘發生任何該等問題，我們可能無法按預定進度表完成及銷售相關物業開發項目，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們已與青島、黃石、鄂州、合肥及瀋陽的地方政府訂立項目框架、合作或投資協議，以便進行該等城市若干地塊的土地使用權潛在收購。該等協議並非土地使用權出讓合同、土地開發協議或據此可合理確定能取得土地使用權的項目公司收購協議。我們無法向閣下保證，相關政府機關將會就該等地塊向我們出讓土地使用權或發出相關土地使用權證，或該等協議將最終使我們可收購相關土地使用權或與相關政府機關訂立任何土地使用權出讓合同。倘我們未能獲得該等地塊的土地使用權，或於申領時出現任何重大延誤，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能在通過收購項目公司股權以獲取地塊時面臨不確定性

除透過公開招標、拍賣及掛牌出讓擴充土地儲備外，我們已透過收購持有土地使用權的項目公司的股權取得四個項目的地塊。我們可能於日後繼續透過該等收購獲得地塊。我們無法向閣下保證，我們將能夠發現被視為或然或可能的目標公司所有現有重大負債或潛在負債。此外，我們收購目標公司後，相關中國政府機關可能變更土地使用權屬目標公司所有的地塊的許可用途，導致該等地塊不適用於我們的產業園或其他物業開發用途。倘被收購公司任何未被發現的現有或潛在負債被發現屬重大，或倘我們無法在被收購公司擁有土地使用權的地塊上開發產業園或其他物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能面臨與武漢鳴鴻及由武漢鳴鴻前股東經營的依水園項目有關的風險

我們面對有關附屬公司武漢鳴鴻及其依水園項目的下述風險：

1. 收購武漢鳴鴻及分拆兩個相關項目

我們於2007年至2008年期間與武漢鳴鴻兩名前個人股東訂立股權轉讓協議，並收購該公司全部股權。我們於2009年及2013年進一步與該等前股東訂立補充協議（連同2007年及2008年股權轉讓協議統稱「股權轉讓協議」），以界定及釐清各自有關武漢鳴鴻及管理開發項目的權責。武漢鳴鴻於收購時運營兩個項目：依水園項目（該項目的開發已於收購前大致完成）及藏龍島項目。我們收購武漢鳴鴻的目的是取得藏龍島項目的土地使用權供開發武漢研創中心之用。根據相關中國法律法規，我們可通過直接轉讓土地使用權或轉讓武漢鳴鴻的股權收購藏龍島項目的土地使用權。一個項目的土地使用權僅在完成該項目開發投資總額的25%以上，並獲相關政府機關批准該項轉讓後，方可直接轉讓。於收購時，藏龍島項目尚在開發初期，不符合完成項目開發投資總額的25%的相關規定。因此，我們通過武漢鳴鴻的股權轉讓收購藏龍島項目的土地使用權。

根據股權轉讓協議的條款，所有訂約方均同意(i)除藏龍島項目外，前股東將繼續完全控制及管理（包括財務會計、保管相關批文及文件以及繳付稅款及其他費用）彼等於2008年10月31日之前已控制及管理的所有武漢鳴鴻業務及項目（「前業務」），及(ii)武漢鳴鴻代表前股東持有前業務，該等前股東同意個人承擔及處理有關前業務的所有責任、處罰及法律程序，而有關藏龍島項目的資產將一概不得被用作處理任何該等責任、處罰或法律程序。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據中國法律，股權轉讓協議具法律效力及約束力。武漢鳴鴻已設立兩個項目管理部門分別管理藏龍島項目及依水園項目，而兩個項目已分別由我們及前股東向地方稅務局作出年度納稅申報。

為進一步釐清及處理純粹與依水園項目有關的任何潛在責任，於2013年7月，武漢鳴鴻刊發債權申報公告，據此，建議與依水園項目有關的任何潛在債權人申報其對前股東的申索。公告期間，概無任何第三方申報其債權人權利或對前股東提起任何其他申索。此外，控股股東已承諾向我們彌償我們就依水園項目及其他前業務可能須承擔的所有損害賠償及損失。

2. 依水園項目的會計處理及財務資料

根據有關收購武漢鳴鴻以及分別由前股東及本集團獨立管理的依水園項目及藏龍島項目的相關協議，收購後，我們已將依水園項目排除於本集團的綜合財務資料之外。因此，根據《國際財務報告準則》，依水園項目的財務資料已排除於本招股章程附錄一 所載會計師報告的往績記錄期間綜合財務資料之外。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－我們的財務報表的編製及呈列基準－武漢鳴鴻」分節。

根據前股東就依水園項目向地方稅務機關提交的年度納稅申報，截至2010年、2011年及2012年12月31日，依水園項目應佔資產總值分別為人民幣4.0百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.5百萬元，而依水園項目於往績記錄期間內仍然繼續為零收入，原因是該項目的大部分物業開發及銷售已於該期間前完成。此外，根據地方稅務局的通知，前股東已繳納與開發及銷售依水園項目的物業有關的土地增值稅。

3. 有關依水園項目的潛在風險

儘管我們與武漢鳴鴻的前股東訂有協議、概無任何第三方於依水園項目的相關公告期內申報或申索，以及控股股東已作出彌償保證，但我們仍可能因擁有武漢鳴鴻的法定所有權而面臨因開發依水園項目所產生的法律訴訟及行政訴訟。倘就依水園項目與貸方、供應商及物業業主存有任何商業爭議，該等第三方可能對本集團提出法律訴訟。此外，不論爭議的結果如何，於該等法律訴訟進行抗辯可能產生大額開支及須管理層分神關注。倘我們未能於該等法律訴訟成功抗辯，我們可能須承擔鉅額損害賠償。

儘管控股股東已承諾向我們彌償我們就依水園項目可能須承擔的所有損害賠償及損失，但任何對法律訴訟或行政訴訟的負面報導亦可能對我們的聲譽造成不利影響。此外，倘於依水園項目開發期間有任何違反全國及地方法律、規則及法規的情況，相關政府機關可能對本集團施加處分、處罰或罰款、提起行政訴訟或發出不利的政府判令。

我們收購目標公司股權時可能面對不確定性

我們過往曾向第三方收購目標公司股權。我們於1998年9月向一名第三方收購武漢聯合置業的45%股權，並於其後發現轉讓人於1996年2月被除名及解散。我們已取得法院頒令將轉讓人復名並使我們於武漢聯合置業的該45%股權的所有權生效。此外，我們分別向若干國有企業收購於武漢聯合置業的10%股權、於武漢光谷軟件園公司的100%股權以及於武漢美生的50%股權。然而，該等轉讓不符規管國有實體轉讓的適用規則，而有關國資委機關有權要求轉讓人改正有關違規事項，或可尋求法院頒令使該等轉讓無效。有關進一步討論，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－我們的附屬公司」分節。我們日後或會繼續收購目標公司的股權。我們無法向閣下保證，我們能夠發現目標公司的所有現有或潛在負債，或可能對我們於被收購公司的股權造成不利影響的股份轉讓相關事宜。倘被收購公司的任何未被發現現有或潛在負債，或股份轉讓相關事宜被發現屬重大或甚至使股份轉讓無效及使我們於被收購公司的股權無效，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘我們無法取得或在取得產業園及其他物業開發項目的必要政府批文時出現重大延誤，我們的經營業績可能受到重大不利影響

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國的物業開發商必須遵守各種國家及地方法律法規強制規定，包括地方機關為實施該等法律法規而制訂的政策與程序。為開發及落成某一物業開發項目，物業開發商必須向相關管理機關取得多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，或竣工驗收確認書。各項批准可能取決於能否達成若干條件。有關進一步討論，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－房地產項目的開發」分節。

我們無法向閣下保證，我們將不會在達成取得該等批文的先決條件方面遇到重大延誤或其他阻礙，或我們將能適應整體物業行業或特別針對產業園及其他物業開發領域可能不時生效的新法律、法規或政策，或我們將能符合與監管批文有關的特定程序的規定。相關監管機構在審核我們的申請及授出批文時亦可能有所延誤。倘若我們無法取得或在取得所需政府批文時出現嚴重延誤，我們的開發項目的竣工與銷售進度

可能受嚴重干擾，而任何該等干擾將可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。再者，相關政府機關未必批准我們的項目開發計劃，我們或須為取得必要許可證修訂有關計劃。修訂開發計劃或會耽誤我們的開發進度，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及前景可能受到競爭的不利影響

我們的業務受競爭所影響。產業園及其他物業開發商及運營商之間的競爭可能導致收購開發用地的成本增加、原材料成本上漲、熟練承建商短缺、物業開發項目供過於求、我們在中國的目標城市的物業價格下跌、相關政府機關批准及／或審核新物業開發項目的速度放緩以及聘請或挽留合資格人員的行政成本上升，上述任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的若干競爭對手（特別是國有物業開發商及運營商）資金充裕，且財務、營銷及其他資源較我們更雄厚。部分競爭對手亦土地儲備更龐大、經濟規模效益更強大、品牌認受性更廣泛、往績更悠久以及於若干市場與地方政府、承建商、供應商及客戶有更穩固的關係。該等物業開發商及運營商或能較我們更迅速、更有效應對市況變動，或可能於通過拍賣或其他程序購地方面更具競爭力。倘我們未能就購地維持競爭力、因時制宜適應不斷改變的市況或在其他方面成功與競爭對手抗衡，則我們的前景、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，我們的商業運營服務以及開發、管理及運營第三方擁有產業園的服務面臨激烈競爭。該等業務的競爭取決於服務質量、品牌認受性、地域覆蓋、費率及服務範圍。與自行開發產業園比較，提供該等服務毋須大額資本承擔。准入壁壘低令新競爭對手易於加入市場。新晉及現有競爭對手可能提供具競爭力的費率、更便利或更優勝的服務，此舉可吸納我們的客戶，導致我們的市場份額及收入下滑。提供該等服務的公司之間的競爭，可能導致我們的收費下滑以及吸引或挽留幹練僱員的成本上升。此外，若干競爭對手可能規模較小，但可能歷史較悠久而於本地或地區層面市場版圖更遼闊及品牌認受性更佳，而若干競爭對手為大型全國及跨國公司，財務或其他資源可能較我們更雄厚。倘我們不能有效競爭，我們提供商業運營服務及開發管理服務的業務可能蒙受損失，而我們的經營業績可能受到重大不利影響。

我們或未能如期達成項目開發進度及落成項目，或根本無法達成或落成

開發大型產業園及其他物業項目涉及長期複雜過程，且包含多種內在風險，可能妨礙開發項目按原定計劃竣工。某一項目的建設通過預售、銷售及租賃產生正現金流量前可能需時數年，而落成該項目涉及的時間及成本可能受到多項因素的重大不利影響，其中包括：

- 向政府機構或機關申領必需執照、許可證或批文時出現延誤，包括但不限於協助客戶取得必需個人房產證時出現延誤；
- 安置現址佔用人及拆卸現有構築物；
- 物料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工意外；
- 天災及惡劣天氣狀況；及
- 市況變動。

某一項目的任何工程延誤或未能按項目既定規格、規劃進度或預算竣工，均可能損害我們的聲譽，並導致收入損失、因物業逾期交付產生潛在罰款以及建築成本上升。倘我們未能如期落成項目，或根本無法落成項目，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能須承擔與我們部分開發項目有關的拆遷安置成本，而該等成本可能上漲

根據相關中國《城市房屋拆遷管理條例》，我們可能須對被拆卸樓宇的業主及居民作出遷居及安置補償。我們將須支付的補償乃根據相關地方機關頒佈的公式計算。該等公式考慮拆遷樓宇的地段及類型、地方收入水平及多項其他因素。然而，我們無法向閣下保證，該等地方機關將於更改或調整其公式前預留足夠時間發出事先通知。於該等情況下，土地成本可能大幅上漲，而我們的現金流量、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。此外，倘我們未能與任何現有業主或居民就補償金額達成協

議，則我們或有關業主或居民可能向相關機關申請就補償金額作出裁決。持異議的業主及居民亦可能拒絕遷居。有關行政程序或任何業主或居民抗拒或拒絕遷居可能令開發項目進度表出現延誤，或在若干情況下甚至妨礙竣工。此外，任何最終裁決敗訴均可能需要我們支付高於正常情況所需金額。任何該等事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘我們未能達致獲發房產證的所有規定，則我們可能須承擔向客戶賠償的責任

一旦物業項目通過必須的竣工驗收，我們即須在正式購買協議所規定的時限內向買方交付該等竣工開發項目。倘發生任何延誤，我們可能須承擔向買方支付罰款的責任，這將可能對我們的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法規，我們於收到物業開發項目相關樓宇的竣工證明書後，須向地方房屋管理局提交必要的政府批文（包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證），並須申領一般房產證。我們其後須在交付物業後的訂明期間內，將相關物業買賣協議、買方身份證明文件、契稅繳納憑證及一般房產證提交該局審核並向買方發出房產證。不同行政機關於審核相關申請及授出批文時如有任何延誤，均可能影響房產證按時交付。我們可能須就任何逾期交付向買方支付罰款。儘管我們至今未嘗就交付竣工物業開發項目或發出房產證出現任何延誤，惟我們無法向閣下保證，日後不會出現該等延誤。倘我們的任何主要物業項目出現嚴重延誤，我們的業務及聲譽將受不利影響。

我們為客戶取得的按揭提供擔保，倘大量該等擔保被催繳，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們一般於相關法律及目標城市地方政府政策許可的情況下，在建設工程竣工前預售物業。根據中國物業行業慣例，我們須就銀行向我們的客戶提供的按揭提供擔保，直至建設工程竣工並將房產證及物業其他權益證書提交予該等銀行為止。在上述擔保的有效期內，倘客戶拖欠按揭而承按銀行向我們執行擔保，則我們將須向承按銀行償還客戶結欠的全數按揭金額。倘我們未能償還按揭金額，承按銀行可能拍賣有關物業，並向作為按揭擔保人的我們收回任何尚欠餘額。按照行業慣例，我們不會進行任何獨立信用核查，而僅依賴由承按銀行進行的客戶信用核查結果。

風險因素

我們無法向閣下保證，日後不會發生拖欠按揭，或我們不會因該等拖欠而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶拖欠按揭，且我們被催繳擔保，以致於物業較客戶所付價格大幅貶值或我們因市況欠佳或其他原因而未能以不低於按揭金額的價格出售有關物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘日後利率上調，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

利率變動已經及將會繼續影響我們的財務成本，並最終影響我們的經營業績。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們產生的銀行借款利息開支分別為人民幣43.9百萬元、人民幣67.3百萬元、人民幣131.1百萬元及人民幣114.4百萬元。利率上調亦可能影響客戶按可接受條款獲得按揭的能力，繼而影響其購買我們的物業的能力。我們無法向閣下保證，人民銀行將不會進一步上調貸款利率或以其他方式阻礙銀行發放借款，或我們的業務、經營業績及財務狀況不會因此受到重大不利影響。

我們日後或須按更高稅率繳納土地增值稅

根據1994年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則（「《土地增值稅條例》」）的條文，所有人士（包括公司及個人）出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物取得收入時，必須就土地及有關土地上的建築物按增值額的30%至60%繳交土地增值稅，惟出售普通住房的，若增值額未超過《土地增值稅條例》所界定的扣除開支項目的20%，則可免徵土地增值稅。凡出售商業用房及豪宅物業，均不符合享有有關豁免資格。有關《土地增值稅條例》的更詳細說明，載於本招股章程附錄五「主要法律及監管條文概要－第三部分：外匯與稅務的法律法規－B. 適用於本集團業務的主要稅項－土地增值稅」分節。

我們已參照預售所得款項預繳土地增值稅。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們預繳的土地增值稅分別為零、人民幣13.1百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.9百萬元。此外，我們根據銷售旗下項目物業所得營業額作出土地增值稅撥備。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣75.9百萬元、人民幣65.2百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.5百萬元。截至最後實際可行日期，儘管我們於往績記錄期間內已預繳土地增值稅及作出撥備，惟我們並無就任何期間的土地增值稅負債接獲任何正式豁免或確認。中國機關日後或會運用不同方法評估我們的土地增值稅責任。我們無法向閣下保證，我們於日後將不會按更高稅率繳納土地增值稅，以致可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的物業評值可能與實際可變現價值有別，並且可能有所變動

物業估值報告所載對我們物業的評值是基於多項帶有主觀性及不確定因素的假設作出。因此，我們物業的評值不應被當作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。開發物業項目以及全國及地方經濟狀況出現無法預測的變故，均可能會對我們的物業價值造成影響。該等假設包括(i)我們將按時落成開發項目；(ii)我們已經或將會及時從監管機構獲得項目開發所需的所有批文；及(iii)我們已繳付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權（無附帶任何額外土地出讓金的付款責任）。就並非我們全資擁有的物業而言，其評值根據我們於項目公司的所有權按比例攤分予我們。

我們倚重高級管理層團隊及其他主要人員持續留效

我們的成功有賴執行董事及高級管理層成員提供持續服務。中國物業行業對幹練僱員競爭激烈。我們尤其依賴董事長黃立平先生以及其他高級管理層成員，彼等以管理專長及商業遠見領導本公司，加上彼等的行業知識及與全國及地方政府、主要股東及主要客戶的關係，對我們的業務及營運實屬關鍵。倘任何核心管理層團隊成員離任而我們未能及時物色合適替代人員，則我們的業務將受到不利影響。

我們可能須承擔環保違規事項的責任

我們須遵守各種有關保障健康及環保的法律法規。適用於任何指定開發地點的具體環保法律法規因應地點、環境狀況、現時及過往用途以及鄰近物業而大相逕庭。遵守環保法律及條件可能導致延誤，令我們產生鉅額合規及其他成本，以及嚴重限制環境易受影響地區或區域的項目開發活動。

按中國法律法規規定，我們已委聘獨立環保顧問為我們的開發項目進行環境影響評價，截至目前進行的環境調查並無發現將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響的環保違規行為。該等調查未必顯示所有潛在環保違規行為或其所有影響，並可能存在我們尚未知悉的重大環境責任。我們無法向閣下保證，我們的程序將可全面有效遏制環保方面的違規行為。倘發現開發項目的任何部分違反適用環保法律或法規，我們可能被迫暫停運作並可能被處以罰款及其他處罰，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

控股股東對本公司有重大控制權，且彼等的利益與其他公眾少數股東的利益未必一致

緊隨全球發售後，控股股東將繼續對已發行股本行使重大控制權。因此，在我們的組織章程大綱及細則以及開曼群島《公司法》的規限下，控股股東藉其對我們股本的控制性所有權及其於董事會的職務，將能夠對我們的業務或以其他方式對我們的重大事宜行使重大控制權或影響力。控股股東有重大控制權或可影響結果的釐定的若干事宜其中包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理層；
- 股息派付及其他分派的金額及時間；
- 併購其他實體；
- 整體戰略發展及投資決定；
- 發行證券及調整股本架構；及
- 修訂本公司組織章程大綱及細則。

控股股東的利益可能與其他公眾少數股東的利益有別，且控股股東可根據彼等的利益自由行使投票權。倘日後我們的戰略性及其他利益與控股股東的利益出現分歧，控股股東可能以與其他股東利益相抵觸的方式對我們行使控制權，而少數股東的利益或會受損。

我們可能不時涉及因經營產生的爭議、法律及其他程序，並可能因此而面臨重大責任

我們可能不時涉及與有關產業園及其他物業開發、銷售、運營及租賃過程各方（包括僱員、承建商、供應商、建築公司、客戶及租戶）產生的爭議。該等爭議可能導致抗議或法律或其他程序，並可能導致聲譽受損、鉅額經營成本及分散管理層注意力。此外，我們可能於日常業務過程中與監管機構意見不一，這可能令我們須面對行政程序及敗訴命令或禁令，從而將導致須承擔責任以及延誤產業園及其他物業開發。我們無法向閣下保證，我們日後將不會涉及任何重大法律或其他程序。

與合營企業或項目開發合作夥伴發生爭議可能對我們的業務造成重大不利影響

我們透過合營企業或與其他第三方業務方合作開展部分業務。該等合營安排或協作涉及多項風險，包括：

- 就合作夥伴履行相關合營協議或物業開發合作協議項下的責任而與彼等存有爭議；
- 對各方在該等安排項下的責任範圍存有爭議；
- 合作夥伴出現財政困難，影響彼等履行相關合營協議或物業開發合作協議項下的責任的能力；或
- 合作夥伴採納的政策或目標與我們所採納者存有矛盾。

任何該等及其他因素均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們有限的保險未必足以涵蓋因建築相關人身損害產生的申索或我們的業務所蒙受的其他損害及損失

我們除就武漢吉天建設建築僱員的人身損害投購集體意外保險外，一般並無就項目的所有潛在損失或損害投保。我們並無就其他集團成員公司因我們項目的建築相關人身損害或侵權行為而產生的責任投保。於往績記錄期間，因建築相關損害，武漢麗島物業管理向一名僱員賠償人民幣160,000元，而武漢麗島科技則向一名僱員賠償人民幣350,000元。

基於建築工程的性質，工人的意外或人身損害屬固有風險，且無法完全消除。受傷僱員或第三方的申索可能超出武漢吉天建設建築僱員現有承保範圍及保額。此外，有關各方的磋商、法院裁決或相關機關的裁判均可能影響任何申索的結果。倘我們因建築相關人身損害或其他侵權行為而被起訴或須承擔因此產生的損害及損失，我們無法向閣下保證，我們的保險覆蓋足以涵蓋該等損失、損害及責任。

此外，我們的業務可能因發生天災及其他意外災難事件而受到不利影響，而我們並無就此投保。另外，若干損失不能以商業可行條款投購保險，例如由於地震、核污染、颱風、水災、戰爭及內亂蒙受的損失。倘我們就物業開發項目蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠財務資源悉數撥付該等損失、損害或責任，或置換任何已損毀開發項目，亦可能損失就受影響物業投入的全部或部分投資以及該等物業的預期未來收入。任何該等大額未投保損失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。

我們可能受外聘承建商的表現及建材成本所影響

我們委聘第三方承建商從事與我們的開發項目有關的多項服務，包括設計、樓宇地基、施工、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝、園林以及內部裝修。我們一般透過招標程序，經考慮往績記錄、過往表現、可靠性方面的口碑、質量、安全性、引薦推介、建議交付進度及成本估計挑選第三方承建商。任何有關第三方承建商或未能按我們要求的質量水平或進度提供滿意的服務。此外，我們的產業園及其他物業開發項目可能延期竣工，並可能因承建商的財務或其他困難產生額外成本。倘任何第三方承建商的表現未如理想，我們可能需要更換該承建商或採取其他補救行動，這可能對我們項目的成本結構及開發進度產生不利影響，並可能對我們的聲譽、信用、財務狀況及業務營運造成負面影響。此外，由於我們計劃擴展業務至北京、上海、西安、重慶及天津等其他城市，而該等城市可能缺乏符合我們的質量標準及其他挑選準則的第三方承建商，我們或因此無法委聘足夠的優秀第三方承建商。

此外，我們透過外聘承建商或自行採購建材。倘建材成本升幅超過經協定的預訂價格，則外聘承建商可能要求將有關升幅轉嫁予我們或提高承建商費用。另外，在法律許可的情況下，我們一般於物業竣工前預售物業，倘建築成本於該預售時間後增加，我們將無法將增加成本轉嫁予客戶。倘建材及建築設備的成本大幅增加，而我們無法將有關增幅轉嫁予承建商或物業開發項目的客戶，則我們的經營業績可能受到負面影響。

物業投資流通性不足及投資物業缺乏其他用途可能限制我們應對投資物業表現出現重大不利變動的能力

截至2013年12月31日，我們擁有總建築面積約50,733平方米的投資物業。由於投資物業流通性不足，故我們應對不斷轉變的經濟、財務及投資狀況出售投資物業的能力有限。我們無法預料能否按我們釐定的價格或條款出售任何投資物業，或我們能否接受有意買家所建議的任何價格或其他條款。我們亦無法預料物色客戶及完成有關銷售所需的時間。此外，我們或須斥資對物業進行維護、維修欠妥之處或於物業可售出前進行裝修。我們無法向閣下保證，我們將擁有充裕資金進行上述各項。

此外，倘投資物業因競爭、樓齡、需求減少、競爭對手的物業供應增加或其他因素而變得無利可圖，其未必能即時轉投其他用途。將投資物業轉投其他用途一般需要大量資本開支，我們無法向閣下保證，我們將備有該等資金可供動用。該等原因以及會削弱我們應對投資物業表現的重大不利變動的能力的任何其他因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

品牌及公司形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

我們在很大程度上依賴品牌名稱及公司形象吸引產業園及其他物業開發項目的潛在客戶。倘出現有關我們或旗下物業開發項目或物業開發項目內任何長期進駐企業及個人的任何負面事件或報導，則我們的聲譽及業務前景可能受到不利影響。品牌價值主要基於涉及各種主觀元素的消費者認知，即使發生個別商業事件，亦會因而受到損害。倘我們未能保持產品質量，或未能於物業開發項目提供貫徹如一的正面消費者體驗，或倘我們被認為行事不道德或欠缺社會責任，我們產品的消費需求和我們的品牌價值均會顯著下降。任何負面報導均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與中國物業行業有關的風險

我們的營運須遵守大量政府法規，且我們尤其易受與中國物業行業有關的政策變動所影響

我們的業務須遵守大量政府法規。一如其他中國物業開發商，我們須遵守中國法律法規的各種規定，包括地方機關專為實施有關法律法規而制訂的政策及程序。尤其是，中國政府透過實施行業政策以及外匯管制、稅務、融資可得性及外商投資等其他經濟措施，對中國物業行業的發展施加相當大的直接及間接影響。該等措施包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行向物業開發商發放貸款的能力施加更多限制、徵收額外的物業銷售稅費及限制中國物業行業的外商投資。中國政府實施的不少物業行業政策皆無先例可循，並預期將日漸完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步調整。該完善及調整過程不一定對我們的營運及未來業務發展產生正面影響。

此外，中國政府近期已實施新措施遏止房地產市場過熱。我們無法向閣下保證，中國政府日後將不會採取更多及更嚴格的行業政策及法規。倘我們未能因應可能不時生效的有關房地產業的新政策及法規調整營運，或有關政策變動擾亂我們的業務前景或使我們產生額外成本，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

中國的預售相關法律法規發生變動可能對我們的現金流量狀況及業務表現產生不利影響

我們依賴預售物業所得現金流量作為物業開發項目的重要資金來源。根據中國現行法律法規，物業開發商在開始預售有關物業前須符合若干條件，且預售所得款項僅可用於撥支開發項目。於2005年8月，人民銀行發佈一份報告，題為《2004年中國房地產金融報告》，當中建議終止預售未竣工物業的做法，理由是此舉會產生重大市場風險及造成交易不規範。該項建議及人民銀行的其他建議未獲中國政府採納。然而，我們無法向閣下保證，中國政府不會採納該等建議及廢除預售未竣工物業的做法或對物業預售施加進一步限制，例如對申領預售許可證施加額外條件，或對預售所得款項的用途施加進一步限制。此外，不同城市的地方政府或未有就預售產業園及其他開發項目內的物業制訂相關的政策及措施，有關土地出讓作工業用途時更是如此。限制預售我們的物業開發項目的任何措施均可能對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，並迫使我們尋求其他資金來源為項目開發提供資金。

風險因素

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於買賣協議規定期間內取得物業的必要竣工驗收證明書以及交付竣工物業及房產證予客戶。該等買賣協議及中國法律法規規定了違反該等承諾的補救措施。例如，倘我們預售一項物業項目，但未能落成該物業項目，則須對買家的損失負責。倘我們未能按時落成預售物業項目，買家可依據其與我們訂立的合同或相關中國法律法規，就逾期交付索取賠償。倘我們逾期至超過一段指定期間，買家可終止買賣協議並申索賠償。我們無法向閣下保證，我們在落成及交付項目方面將不會出現可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的重大延誤。

我們面臨有關中國國家稅務總局頒佈並於2008年1月1日生效的《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》(「國稅函698號」)的不確定因素

根據國稅函698號，除通過公開證券市場買賣股權外，倘非居民企業透過出售境外控股公司的股權間接轉讓中國居民企業股權(「間接轉讓」)，而該境外控股公司所在稅務司法權區實際稅負低於12.5%或者對居民境外所得不徵稅，則非居民企業(作為轉讓人)必需向有關該中國居民企業的主管稅務機關申報該間接轉讓。採用「實質重於形式」的方式，倘境外控股公司不具合理商業目的且成立目的乃旨在減免、規避或遞延繳納中國稅項，則中國稅務機關可否定該境外控股公司的存在。因此，自該間接轉讓產生的收益可能須按最高10%的稅率繳納中國稅項。國稅函698號亦規定，倘非中國居民企業按低於公允市值的價格向其關連方轉讓其於中國居民企業的股權，則相關稅務機關有權對該項交易的應課稅收入作出合理調整。

應用國稅函698號存在不確定因素。例如，「間接轉讓」一詞未有清晰界定，據了解，相關中國稅務機關擁有管轄權，可要求與中國並無直接聯繫的各類境外實體提供資料。再者，相關機關尚未頒佈任何正式條文或正式宣佈或列明如何計算境外稅務管轄權區的實際稅率，且向相關中國居民企業相關主管稅務機關申報間接轉讓的程序及形式尚未清晰。此外，亦無有關如何釐定境外投資方是否通過採納濫用安排以減免、

規避或遞延繳納中國稅項的正式聲明。倘稅務機關判定有關交易不具合理商業目的，則稅務機關可能決定國稅函698號適用於我們的重組。因此，我們可能須面對根據國稅函698號被徵稅的風險及可能須耗費寶貴資源以遵守國稅函698號或證明我們不應根據國稅函698號被徵稅，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們未必能取得、延長或重續產業園及其他物業開發項目或其他業務活動的資質證書

作為在中國從事物業開發的先決條件，房地產開發商須取得資質證書及每年續期，除非規則及法規允許較長續期年期則另作別論。根據有關房地產開發商資質的相關中國法規，新成立的房地產開發商須首先申請有效期為一年、可延長最多兩年的《暫定資質證書》。倘新成立的房地產開發商於《暫定資質證書》有效的一年期間內未能動工開發物業開發項目，則將不獲准延長《暫定資質證書》的期限。成立較久的房地產開發商亦須每年為其資質證書申請續期。政府法規強制規定開發商在取得或重續資質證書前須符合所有法定要求。我們可能無法及時或根本無法取得資質證書或在資質證書期滿前重續資質證書。倘我們不具備有效的資質證書，則政府機關或會拒絕簽發物業開發項目所需的預售許可證及其他許可證。此外，政府機關可能因我們不遵守相關許可規定而對我們徵繳罰款。因此，倘我們未能取得或重續資質證書或通過年檢，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，由於我們從事物業服務業務，我們須從中國政府主管機構獲得提供該等服務的相關資質證書。另外，我們從事產業園及住宅項目的開發管理服務，並須取得相關資質證書，如建築工程資質以及測量及設計資質。我們無法向閣下保證，我們將能通過相關資質證書的年檢，或我們將能夠於日後獲得業務所需的新資質證書。倘我們未能取得、重續或維持相關資質證書，則我們可能不獲批准繼續經營相關業務，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

獲得按揭貸款（如有）的條款可能影響我們的銷售

我們的部分客戶依賴按揭撥支物業購置。利率上調可導致按揭財務成本大幅增加，進而影響物業的購買力。此外，中國政府及商業銀行亦可能上調首付款、施加其他條件或以其他方式更改監管架構以致潛在物業買家無法取得按揭融資或按揭融資不具吸引力。

風險因素

根據現行中國法律法規，銀行可為購買已通過竣工驗收的竣工商業用房提供融資。就商業用房中的營業或工業用房屋而言，買家的最低首付款已上調至購買價的50%，按揭貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的1.1倍，最長期限不得超過10年。此外，承按銀行不得向償還預計按揭貸款的月支出高於其月收入50%，或月還款總額超過其月收入55%的任何個人借款人放貸。就產業園及其他物業開發項目中住房用房而言，於2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定90平方米以上的首套住房的首付款比例不得低於購買價30%；以按揭貸款購買的第二套住房的首付款比例不得低於購買價50%且貸款利率不得低於人民銀行公佈的基準貸款利率的1.1倍。於2011年1月26日，國務院辦公廳頒佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。此通知規定購買第二套住房的最低首付款比例由50%提高至60%，貸款利率不得低於人民銀行公佈的當前基準利率的1.1倍及其他事宜。2013年第三季，武漢、瀋陽、上海、杭州及廣州等若干城市的地方政府進一步實行措施上調有關購買第二套住房貸款的首付款規定，各市視乎情況自60%上調至65%或自60%上調至70%不等。

依照行業慣例，我們向承按銀行提供予我們買家的按揭提供擔保，直至竣工後將有關物業房產證及其他權益證書交付予承按銀行。倘法律、法規、政策或慣例出現變動，禁止物業開發商就物業買家所獲提供的按揭向銀行提供擔保，而該等銀行不接納由第三方提供的任何其他擔保，或倘市場並無可提供或願提供該等擔保的第三方，則物業買家可能更難以在我們銷售及預售物業期間向銀行及其他金融機構取得按揭。該等融資困難可能導致我們的物業銷售及預售率大幅下降，而我們的現金流量、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。我們無法向閣下保證，中國日後不會出現可能禁止或限制物業開發商就物業買家獲提供的按揭向銀行提供擔保的法律、法規、政策或慣例的變動。

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大影響

中國經濟過去數十年大幅增長。然而，中國經濟近期呈現潛在放緩或倒退跡象。此外，中國政府可能不時實施措施調控中國經濟增長速度。因此，我們無法向閣下保證，中國經濟將於日後繼續保持過往增長速度，或根本不會取得增長。

中國經濟在多方面有別於大部分發達國家的經濟，包括結構、政府參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源配置及收支平衡狀況等。過往30年，中國政府一直實施經濟改革措施，強調於中國經濟發展中運用市場力量。儘管我們相信該等改革將為中國整體長遠發展帶來正面影響，但我們無法預測中國經濟、政治及社會狀況的改變會否對我們目前或日後的業務、財務狀況、經營業績或前景構成重大不利影響。另外，即使新政策長遠而言可能對我們有利，我們無法向閣下保證，我們將能成功適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則我們旗下產業園及住宅物業的需求亦可能下跌，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運可能受到重大不利影響。

此外，對我們產品的需求或會受各種因素所影響，當中多項因素並非我們所能控制，包括：

- 中國政局的穩定性或社會狀況的改變；
- 法律法規或其詮釋的變更；
- 為控制通脹或通縮而可能出台的措施；
- 稅率或徵稅方法的變動；及
- 貨幣兌換及海外匯款被施加額外限制。

有關任何該等因素的任何重大變動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，我們或會被視為中國稅務居民企業，這可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務後果

我們根據開曼群島法例註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據《企業所得稅法》及其實施條例，於境外國家或地區註冊成立的企業可歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該等企業將被視為中國稅務居民企業，一般按其全球收入的25%繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產經營、人員、賬務、財產及其他方面實施實質性全面管理和控制的機構。國家稅務總局於2009年4月頒佈《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(82號文)，列明釐定中資控股境外註冊成立企業的「實際管理機構」是否位於中國內地的若干具體標準。然而，82號文僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理層成員現時駐於中國，並預期會繼續駐於中國。由於對中國稅務機關可據之根據《企業所得稅法》釐定我們所屬稅務居民身份的標準缺乏明確指引，故中國稅務機關就稅務目的是否將我們視為中國居民企業仍未明確。因此，倘我們被視為中國稅務居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，並須就支付予非中國稅務居民股東的股息總額預扣中國所得稅。除非中國與股東作為稅務居民的相關境外稅務司法權區的政府訂立的適用避免雙重徵稅協定另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們根據《企業所得稅法》就稅務目的被視為中國居民企業，則投資者於發售股份的出售或其他轉讓收益亦可能被視為源於中國境內的收入而須繳納中國稅項。

人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣的幣值可能波動，並受中國政治及經濟狀況的變化及其他因素所影響。人民幣兌美元等外幣一直以人民銀行設定的匯率為基準。於2005年，中國政府修訂人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於兌人民銀行釐定的一籃子貨幣的浮動區間內浮動，每日上下浮動最高0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至0.5%。於2005年7月21日至2009年12月31日期間，人民幣兌美元大幅升值。於2010年6月，中國政府表示將令人民幣匯率更具彈性，

此舉提高了人民幣幣值於不久將來大幅波動的可能性及人民幣匯率附帶的不可預計性。於2012年4月16日，中國政府進一步擴大每日匯率浮動區間至1%。然而，中國政府仍然承受重大國際壓力，被要求進一步開放貨幣政策，而這可能導致人民幣兌美元的匯價進一步及更大幅度波動。

人民幣的任何重大重估，均可能對我們的營業額及財務狀況以及任何以外幣計值股份的應付股息價值造成不利影響。倘我們需將上市的港元所得款項兌換為人民幣金額以撥支營運，則人民幣兌港元升值將對我們兌換後所收取的人民幣金額造成不利影響。相反，倘我們需要將人民幣資金兌換為港元以支付股份股息或作其他業務用途，則港元兌人民幣升值將對所兌換的港元金額造成負面影響。

我們受限於中國政府對貨幣兌換的管制

中國政府對人民幣兌換外幣實施多項管制，並在若干情況下管制貨幣匯出中國境外。我們絕大部分收入均以人民幣收取。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務（如有）的能力。根據現行中國外匯法規，在符合若干程序規定下，若干經常賬項目可以外幣支付而毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行借款等，須經適當政府機關批准。中國政府日後亦可能酌情限制以外幣進行經常賬交易。倘外匯管制制度禁止我們取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對我們的業務及股東可獲得的保障造成影響

由於我們絕大部分業務在中國進行，且絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自1979年以來，中國政府為發展一套完備的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規。然而，中國尚未發展出一套全面一體化的法制。近期頒佈的法律法規未必足以涵蓋中國經濟活動

風險因素

的所有範疇。尤其是由於該等法律法規較新，且已公佈的判決數量有限及屬不具約束力性質，因此該等法律法規的詮釋及執行涉及不確定性。此外，中國法制部分建基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則（部分不會及時公佈）。因此，我們可能直至違反該等政策及規則後一段時間方意識到有關違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額訟費並分散資源及需管理層分神關注。

我們是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息作為資金，而我們的企業架構可能限制我們自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，這可能對我們及時應對市況變動及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

我們是一間在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，我們是否具備可動用資金向股東派付股息及償還債務視乎從該等附屬公司收取的股息而定。中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利撥付，而中國會計原則在若干方面有別於其他司法權區的公認會計原則（包括《國際財務報告準則》）。中國法律亦規定，外商投資企業（如我們在中國的若干附屬公司）須提取部分淨利作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們或我們的附屬公司目前須遵守或日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契諾，亦可能限制我們的附屬公司向我們出資及我們收取分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源的可得性及用途的限制，可能影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

我們的中國附屬公司向我們作出股息以外的分派可能須經政府審批及徵稅。本公司向我們的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府機關（包括有關外匯管理局或有關審批機關）登記或由其審批。此外，中國法律禁止我們的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司一旦向我們的中國附屬公司匯出相關資金，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對我們與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對我們及時應對市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

風險因素

中國全國及地區經濟以及我們的前景可能受到非典型肺炎再次爆發或甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括我們經營業務所在的目標城市)易受疫症影響。過往發生的疫症(視乎規模)已對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。中國(特別是我們業務所在城市)再次爆發嚴重急性呼吸系統綜合症或非典型肺炎或爆發任何其他疫症(如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒或其他蔓延的傳染病),均可能導致我們的物業開發以及銷售及營銷出現重大中斷,繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

閣下在中國可能難以向我們或董事或高級職員送達法律程序文件、執行外國判決或提起原訴

我們是一間根據開曼群島法例註冊成立的公司,但我們絕大部分業務及資產均位於中國。我們絕大部分董事及高級職員均居於中國,而彼等的絕大部分資產亦位於中國。因此,閣下可能難以或無法向我們或董事及高級職員送達法律程序文件。

另外,中國並無訂立條約規定互相承認及執行美國、開曼群島及大多數其他西方國家法院所判定的裁決。因此,在中國可能難以或無法承認及執行任何該等司法權區的法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。此外,只有在訴訟毋須根據中國法律進行仲裁及符合根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下,方可在中國向我們或我們的董事或高級職員提起原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》載列的條件,以及中國法院可酌情決定是否已符合條件及是否接受訴訟裁決,因此投資者(如閣下)能否以此方式在中國提起原訴尚存在不確定性。

與全球發售有關的風險

股份以往並無公開市場。股份的市價及流通量於全球發售後或會波動

於全球發售前,股份並無公開市場。全球發售完成後,香港聯交所將為股份上市的唯一市場。我們無法向閣下保證,股份目前在香港聯交所上市後會形成交投活躍且流通的公開交易市場。此外,股份在全球發售後或會於公開市場以低於發售價成

風險因素

交。發售價將由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）以協議方式釐定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價存在大幅差距。倘全球發售後股份無法形成或維持交投活躍的市場，股份的市價及流通量可能受到重大不利影響。

股份成交價或會波動，可能使閣下蒙受重大損失

股份成交價或會波動，並可能受我們無法控制的因素影響而大幅波動，該等因素包括香港、中國及全球其他地區的證券市場的整體市況。尤其是業務營運主要位於中國且證券於香港上市的其他公司（特別是其他物業開發公司）的市價表現及波動，可能影響股份股價及成交量的波幅。近期有多家中國公司已經或正籌備將其證券在香港上市。近期上市的部分公司的股價曾大幅波動，包括股價在首次公開發售後大幅下挫。該等公司的證券在發售當時或之後的成交表現，可能影響投資者對在香港上市且業務主要位於中國的公司的整體投資意欲，因而可能影響股份的成交表現。該等整體市場及行業因素或會顯著影響我們股份的市價及波幅，而不論我們的實際經營表現如何。

除市場及行業因素外，我們的股份股價及成交量亦可能因某些業務原因而大幅波動。尤其是，我們的營業額、盈利及現金流量發生變動，或發生本節內其他部分所述的任何風險等因素，均可能導致股份的市價大幅波動。任何該等因素均可能導致股份股價及成交量大幅及突然變動。

日後在公開市場大量出售我們的證券（或視為出售的交易）可能對股份的現行市價構成重大不利影響

發售股份的市價或會因日後在公開市場大量出售股份或與發售股份有關的其他證券、或發行新股份或其他證券，或有關出售或發行被認為可能發生而下跌。日後大量出售我們的證券（包括任何日後發售）或有關出售被認為可能發生，亦可能對我們日後在我們認為適當的時間按我們認為適當的價格集資的能力構成重大不利影響。

此外，控股股東所持有的股份受限於禁售期。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾」分節。儘管我們並不知悉該等股東有意於禁售期完結後大量出售其股份，但我們無法保證彼等將不會出售其可

能擁有的任何股份。控股股東日後於有關禁售期完結後大量出售股份，可能對股份的現行市價構成重大不利影響。

全球發售的股份買家將面臨即時攤薄，而我們日後倘增發股份則可能面臨進一步攤薄

股份的發售價高於緊接全球發售前每股有形資產淨值。因此，按每股最高發售價1.09港元計，全球發售的股份買家將面臨備考經調整有形資產淨值每股0.63港元被即時攤薄。

為擴充業務，我們或會考慮於日後增發股份。倘若我們日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格增發股份，則股份買家或會面臨其股份的每股有形資產賬面淨值進一步攤薄。

無法保證我們日後將派付股息

董事或會於考慮我們的經營業績、財務狀況、按《國際財務報告準則》計算得出的可供分派利潤金額、我們的組織章程大綱及細則、開曼群島《公司法》、適用法律法規以及董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－股息及可供分派儲備」分節。我們日後的股息派付將由董事會全權酌情決定。我們無法向閣下保證，我們日後於何時或會否派付股息。

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國物業行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方資料來源，且未必可靠

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國物業開發行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物及第三方資料來源。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或無效，或公佈的資料與市場慣例不一致及其他問題，本招股章程內的事實及統計數字未必準確，或無法與根據其他來源編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮彼等對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

風險因素

閣下在作出投資決定時應依賴本招股章程，而非依賴報刊報導或其他媒體所載的任何資料

閣下在作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並未授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。於本招股章程刊發前後，除我們遵照《香港上市規則》刊發的市場推廣材料外，報刊及媒體已經或可能對我們及全球發售作出報道。我們並無授權任何該等報刊及媒體報道，且該等未經授權報刊及媒體報道所載有關我們的任何財務資料、財務預計、預測、估值及其他資料，未必真實反映本招股章程所披露的內容。我們不會對任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明，因此亦不對任何該等報刊或媒體報道或任何該等資料的不準確或不完備之處承擔任何責任。我們對與本招股章程所載資料不符或相抵觸的報刊及媒體所載的任何相關資料概不負責，因此，閣下不應依賴任何該等資料。閣下在決定是否購買股份時，應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。