

風險因素

閣下投資於[編纂]之前，應仔細考慮本文件中的所有資料，包括下述有關本公司的業務及行業的風險及不明朗因素。閣下應特別注意，本公司主要在中國經營業務，而規管本公司業務的法律和監管環境在若干方面可能有別於其他司法權區現行的法律及監管環境。任何此等風險均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。[編纂]的[編纂]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。

與本公司業務有關的風險

本公司業務倚賴中國房地產市場（特別是長江三角洲地區及浙江省）的表現

本公司的業務很大程度上須視乎中國房地產市場（特別是我們大部分物業項目所在的長江三角洲地區）的表現。此外，本公司目前的絕大部分收入依賴九個項目，分別為國貿大廈、綜合服務中心、恒隆廣場、山水苑（一期及二期）、白馬尊邸、新白馬公寓、隱龍灣及逸樂軒，其中八個項目位於浙江省。本公司的項目集中在浙江省，故我們對浙江省的房地產市場衰退、自然災害及類似或其他事件相當敏感。長江三角洲地區及中國其他地區對新商用物業的需求可能不會持續或不會持續增長。該等需求增長一般與市況波動及物業價格波動同時出現。中國房地產市場受多項因素影響，包括中國的社會、政治、經濟及法律環境變動等。本公司無法向閣下保證，我們的現有項目將繼續吸引租戶及賺取過去水平的租金收入，或將於未來繼續取得成功。如浙江省、長江三角洲地區或中國其他地區的物業價值因投資者情緒、政府政策、人口變動或任何其他原因而下跌，我們的出租率及物業價值或會受到重大不利影響。

任何過度發展、市場衰退、中國整體及長江三角洲地區的物業價格波動均將會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘本公司未即時回應市況及客戶喜好變化，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，中國政府可能不時修訂其財政及貨幣政策以調整中國國民經濟及地方經濟的增長率，而該等政策變化可能影響我們進行或將會進行物業開發地區的房地產市場。無法保證本公司的物業開發或本公司的銷售及租賃活動將維持我們於往績記錄期所達致的水平。

風險因素

本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動

本公司須於投資物業完工並轉讓至「持作投資物業」後及其後各報告財務狀況報表日期重估投資物業的公允價值。根據國際財務報告準則，因本公司投資物業的公允價值變動而產生的損益乃於產生的期間列入本公司的合併全面收益表。然而，只要本公司繼續持有該等投資物業，公允價值收益將不會改變本公司的整體現金狀況或本公司的流動資金。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司確認投資物業公允價值收益增加分別約人民幣152,600,000元、人民幣61,700,000元及人民幣60,600,000元，分別佔本公司除稅前溢利約49.1%、53.6%及10.0%。

重估調整金額一直及將繼續視乎市況波動而定。本公司無法保證市況變動(如有)將繼續按先前水平或任何水平為本公司的投資物業帶來公允價值收益，亦無法保證本公司投資物業的公允價值日後不會下降或本公司的投資物業會大幅增加或根本不會增加。特別是，倘因(其中包括)中國政府政策銳意為中國房地產市場「降溫」或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業衰退，則本公司的投資物業公允價值可能下跌。無法保證本公司投資物業的公允價值收益(如有)將會因投資物業組合的任何增加及/或長江三角洲地區的物業整體升值而增加。此外，本公司物業的公允價值收益乃根據世邦魏理仕有限公司進行的估值並按其所採納的假設計算。我們無法保證世邦魏理仕有限公司所用的假設將會實現。有關世邦魏理仕有限公司所採用假設的進一步詳情，請參閱本文件附錄三「物業估值」一節。如本公司投資物業的公允價值出現任何下降，則可能會導致本公司全面收益表內的投資物業公允價值收益減少，因而或會對本公司的財務表現產生不利影響。

我們的營運業績大多數視乎開發時間表及預售項目而定，因而可能每年均大幅變動。

我們的業務模式是就即時取得資金回報而出售若干物業以撥資我們的業務、營運及擴展計劃，同時就穩定的經常性租金收入及長期資本增值而策略性保留其他物業。截至2013年12月31日止年度，絕大部分收益均來自銷售物業，惟頗受發展時間表及預售物業的時機影響。於日後，儘管我們預期與往績記錄期的物業銷售相比將出售更多物業，惟我們將繼續採用此業務模式。日後營運業績可能因多個因素波動，包括物業開發項目的整體時間表、收益確認政策的接納程度，以及成本及開支的任何變動(如土地收購及建築成本)。此外，我們通常在數年內分數期開發物業。此外，根據收益確認的會計政策，我們向買家交付物業後方確認銷售物業的收益。

風險因素

發展中項目的預售及物業興建工程的完成時間會有差異。由於物業完成的時間會因興建時間表而有所不同，故每年的營運業績可能大幅變動，視乎已售出或已預售的總建築面積，以及銷售的物業的落成時間而定。然而，我們預售大量總建築面積的年份，如物業的預售未完成及於同期交付，則有關年份不一定屬相應帶來可觀收益的年份。於我們因土地收購及建築成本須要大量資金，因而僅可進行有限數目的項目的任何特定期間，交付時機對營運業績的影響尤為明顯。

因此，若干年份的中期業績不一定代表我們於該財政年度的表現或不一定可在其他方面與過往年度的業績作比較。有鑒於此，董事相信，按年比較我們的營運業績則未必有意義，因我們屬於具較大部份循環收益的公司。如於某一期間或多個期間的營運業績不符合市場預期，股份價格可能會受到重大不利影響。

本公司毛利率受產品組合以及土地收購成本及建築成本所影響，我們或無法維持現有的溢利水平

本公司毛利率受產品組合以及土地收購成本及建築成本所影響，我們或無法維持現有的溢利水平。

本公司毛利率於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度分別為67.8%、70.5%及42.1%。本公司毛利率受到收入來源組合的變動所影響，如持作出售物業與持作租賃投資物業的比例。例如，如我們增加持作租賃的建築面積，來自出售物業的所得款項將會減少，從而對該期間的現金流量產生負面影響。

本公司毛利率亦將因市場競爭加劇及未能達到理想售價及出租率而受到不利影響。本公司無法保證我們於未來將能夠維持或增加毛利率。如本公司無法維持或增加毛利率，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

本公司毛利率亦可能受到建築成本、土地收購成本及資本利息影響。我們的承包商負責採購本公司大部分建築材料及設備。然而，本公司建築合約並無訂有固定或上限付款，因此，承包商可以向我們轉嫁建築材料及設備價格的升幅。本公司截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的建築成本分別約為人民幣16,100,000元、人民幣8,200,000元及人民幣330,300,000元。如我們無法將土地收購成本及建築

風險因素

成本的增幅轉嫁客戶，有關成本的增加可降低本公司毛利率，因而可對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。

本公司於2011年及2013年曾經出現經營活動現金淨流出

本公司於2011年及2013年曾經出現經營活動現金淨流出。我們錄得經營活動現金流出分別約為人民幣548,800,000元及人民幣714,200,000元。本公司的物業開發業務或會不時出現經營活動現金淨流出，特別是當本公司有關預售物業的現金流入時間與本公司有關興建及開發物業和購買土地的現金流出發生失衡時。本公司過往經營活動現金淨流出主要反映本公司對物業發展的投資、可供出售的已竣工物業、客戶預付款減少及應付關連公司款項減少。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流」一節。

經營活動現金淨流出可能會損害本公司作出所需資本開支、收購合適土地、及時開發或完成房地產項目的能力。如本公司未能履行償還債務及利息的責任，則本公司的債權人可選擇要求我們即時還款，而如果本公司未能履行該等責任，因而對本公司的業務及經營業績造成重大不利影響，可能導致本公司股東全盤損失。不能保證截至2014年12月31日止年度或未來期間本公司將不會出現現金淨流出。

本公司於往績記錄期維持相當高的債務水平並錄得流動負債淨額，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景

本公司維持相當高的債務水平。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣1,133,000,000元、人民幣1,320,700,000元、人民幣2,434,600,000元及人民幣3,507,100,000元。於2014年4月30日，於我們的銀行貸款及其他借款中，約人民幣1,038,600,000元須於一年內償還及約人民幣601,000,000元須於一年至兩年內償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的資本承擔分別約為人民幣271,700,000元、人民幣551,200,000元及人民幣888,600,000元。此外，我們過往且日後可能不時訂立有關未來項目的諒解備忘錄，據此我們可能需要作出資本承擔。於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，我們物業買家的按揭貸款未償還擔保分別約為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元、人民幣222,900,000元及人民幣131,100,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，

風險因素

我們的資產負債比率(以總計息銀行及其他借款除以總權益計算)分別約為56.3%、62.8%及95.8%。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們亦有淨流動負債，主要由於物業開發的資本密集性質所致。

我們能否償還借貸本金及支付利息與履行資本承擔及償還或然負債主要取決於營運附屬公司現金流及經營業績，而後者部分取決於本節所述大部分非我們所能控制的社會、政治、經濟、法律及其他風險。我們無法向閣下保證將有充裕現金流償還借貸、履行資本承擔或償還或然負債。倘我們無法按可接納的商業條款續貸，或根本無法續貸，則我們的流動資金狀況將遭受不利影響，因此，我們的經營業績、財務狀況及業務前景或會受到重大不利影響。

此外，我們須遵守我們與若干銀行所訂立貸款協議的限制契約。倘我們未能遵守該等限制契約，則我們的貸款人可催促我們盡快償還貸款。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。我們亦無法向閣下保證已經或可能抵押予貸款人的股權不會遭強制行使，而在此情況下，我們或會喪失對附屬公司的控制權及所有權，而我們的經營業績、財務狀況及業務前景亦可能遭受重大不利影響。

本公司需要大量資本資源收購土地及開發本公司的項目，不一定能按商業上合理的條款獲得該等資金，或根本無法獲得，並受市場需求及政策變化的影響

物業開發屬資本密集的業務。獲取充足融資對於本公司收購土地及完成項目的能力至關重要。於往績記錄期，本公司主要以內部資金、預售本公司物業的所得款項及銀行貸款為物業開發項目提供資金。

本公司按商業上可接受的條款為土地收購或物業開發取得充足融資的能力取決於眾多因素，其中多項因素均不在本公司控制範圍內。中國政府於近年對金融行業推出多項政策措施，以進一步收緊向物業發展商貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業發展商授出用於支付土地收購代價的貸款；
- 規定物業發展商以內部資金為項目估計所需的資本總額最少35%(保障性住房及一般商品房項目以外的項目)的款項提供資金；及
- 禁止物業發展商使用自地方銀行獲得的借款為該地區以外的房地產開發項目提供資金。

風險因素

所有此等中國政府行動及政策措施對本公司使用銀行貸款為本公司的物業開發項目融資的能力造成限制。本公司日後可能無法按有利的條款從其他來源獲得銀行貸款或融資，或甚至無法獲得銀行貸款或融資，這可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款外，本公司於往績記錄期利用預售所得款項及業務產生的資金作為本公司物業開發的重要融資來源。無法保證本公司能取得足夠的預售所得款項為特定開發項目融資，或甚至無法取得預售所得款項。對本公司預售或銷售物業的能力作出任何限制（包括增加本公司於獲得預售許可前必須產生的任何前期支出金額）或對本公司利用預售所得款項能力作出任何限制（包括由於規管預售所得款項用途的中國法律及法規改變所導致者），將延長本公司收回資本開支的所需時間及可能需要本公司尋求替代方式為本公司的物業開發項目各不同階段融資。本公司產生現金的能力取決於對本公司物業的需求及價格，以及本公司持續開發及銷售或出租本公司物業的能力。如對本公司預售或銷售能力的任何限制、本公司自業務產生溢利的能力或本公司向買家收取分期付款的能力出現任何變動，則可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未能全面遵守有關項目及營運發展的所有適用中國法律及法規

本公司於最後實際可行日期並無遵守所有適用的中國法律及法規。該等違規事件包括 (i) 國際辦公中心、杭州千島湖潤洲度假酒店、眾安時代廣場（一期）及眾安時代廣場（二期）延遲施工；(ii) 國際辦公中心、眾安時代廣場（一期）及部分杭州千島湖潤洲度假酒店延遲竣工；(iii) 在國際辦公中心及眾安時代廣場（二期）項目取得相關建築許可證前開始施工；(iv) 在未取得恒隆廣場及白馬尊邸項目的必要資格證書的情況下從事物業管理及物業開發服務；及 (v) 於並未就我們的國際辦公中心項目取得有關消防安全設計認可的情況下獲取施工許可證。有關違規事件詳情，請參閱本文件「業務—遵守相關中國法規及規定」一節。

我們無法保證於日後能全面遵守適用中國法律及法規項下的義務，包括延遲施工及竣工或我們的發展項目不會因該等延誤而須繳納閒置土地的罰款或被中國政府沒收。被徵收大額閒置土地的罰款或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重

風險因素

大不利影響。如我們的任何土地被中國政府沒收，我們可能在失去物業發展機會的同時，還會失去我們於發展項目的前期投資，包括已支付的地價及於開墾土地前所招致的費用。

我們的酒店及服務式住宅業務未必能夠像我們的物業發展及管理業務般成功

本公司於經營及管理酒店及服務式住宅方面的經驗少於物業發展及管理業務。本公司已發展及正發展本公司所經營或擬經營的優質酒店及服務式住宅。倘該等酒店及服務式住宅並不符合酒店及服務式住宅住客的預期，本公司或會面對相當大的信譽及財務風險。此外，本公司不能向閣下保證市場對本公司的酒店及服務式住宅有足夠的需求。本公司亦依賴並將繼續依賴獨立第三方管理本公司部分酒店及服務式住宅。儘管本公司並無就管理該等酒店及服務式住宅遇到任何重大問題，但本公司未必總是可識別或解決就該等酒店及服務式住宅可能產生的任何問題。倘本公司的酒店及服務式住宅業務未能取得成功，這或會對本公司的業務、財政狀況及經營業績造成不利影響。

我們或未能成功擴展業務至中國的土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務

我們於土地開發(包括土地平整及前期開發)及其他城鎮化相關的業務及服務(如農業現代化、農產品供應及養老管理服務)並無經驗。我們的經驗主要為於長江三角洲地區二線城市的副城市中心(我們大部分項目的所在地)開發商業綜合體。我們將依賴開發商用物業取得的經驗，並於擴展營運至土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務時運用有關經驗。此外，為管理及監督我們於土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展計劃，我們可能需要具備相關經驗的額外員工及管理的專業知識(可能有別於我們現有業務的專業知識)。雖然我們於土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展計劃將需時五年或以上，但我們可能並無資源或技能以成功管理有關未來擴展，這可能對我們的管理、財務、營運及其他資源造成重大限制。

概不能保證我們的擴展計劃將根據我們的計劃及預期取得成功。此外，我們的城鎮化諒解備忘錄不具法律約束力，並須待進一步磋商方可作實，且我們與相關訂約各方或未能就各城鎮化諒解備忘錄成功簽訂具法律約束力的協議。因此，我們未能管理有關土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

風險因素

我們向土地開發的新擴展依賴與中國政府實體（包括我們的合資夥伴）維持良好工作關係，惟我們可能無法維持有關良好工作關係

我們就開發土地與中國政府機關及其分支機構合作。雖然我們相信，我們目前已與所有有關土地開發的政府機關建立良好合作關係，但如我們未能與該等政府機關維持關係，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，我們將會並預期將會繼續就與中國政府機關的分支機構（作為合資夥伴）的土地開發於中國合營公司中擁有權益。如我們與合資夥伴就合營公司的業務及營運發生分歧，我們無法向閣下保證我們將能夠按符合我們最佳利益或能維持與合資夥伴業務關係的方式解決該等問題。此外，我們的合資夥伴可能(i)擁有與我們不一致的經濟或商業利益或目標；(ii)採取違背我們指示、要求、政策或目標的行動；(iii)未能或不願履行其義務；(iv)有財務困難；或(v)就其職責及義務範圍與我們發生糾紛。任何該等及其他因素可能會對我們與合資夥伴的業務關係造成重大不利影響，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法控制所開發土地的土地使用權的出售時間和售價

我們預期來自土地開發的絕大部分收入將源於我們所開發土地的土地使用權銷售所得款項。我們有權從當地政府機關獲得銷售所得款項淨額的協定百分比作為土地開發的報酬。有關合作協議的詳情，請參閱本文件「業務－土地發展」一節。根據合作協議，我們盡力每年開發一定數量的符合銷售條件的土地，並向當地政府機關建議將有關土地納入土地儲備。中國當地政府機關隨後將安排地塊按其年度賣地計劃通過公開招標、拍賣或掛牌競價出售。然而，任何特定年度的銷售確實時間乃由當地政府機關確認。土地使用權出售的最終價格乃市場力量通過招標程序所釐定。因此，出售土地使用權的確實時間或土地使用權售出的最終價格概無保證。倘未能出售土地或延誤出售土地，則可能會對我們業務、財務狀況及經營業績產生季節性及重大不利影響。

風險因素

我們可能並無足夠的資本資源以應付未來的土地開發項目

我們預計在土地開發項目施工期產生重大的資本開支，包括有關清理及平整土地以及建設必要基礎設施的重大支出。我們預計主要以內部資源、銀行借款及經營活動所產生收入撥資土地開發項目。我們為土地開發取得足夠融資的能力取決多個非我們所能控制的因素，尤其是於中國的因素。因此，我們無法向閣下保證，我們將能按商業可行條款取得融資，或我們的業務、經營業績及財務狀況將不會因該等及其他政府行動和政策措施而受到重大不利影響。

若我們並無足夠的內部財務資源或銀行融資為有關該等項目的資本開支撥資，我們將需要從資本市場獲得額外融資。額外股權融資可攤薄股權及額外債務融資可包括限制性契諾，該等限制性契諾限制我們（其中包括）支付股息或產生額外債務的能力，亦可要求我們為償還利息及本金而預留現金。該等限制性契諾對我們財務及業務營運所施加的限制以及該等有關償還利息及本金的開支可能使我們更易受到不利經濟環境影響。此外，我們能否獲得第三方來源的資金取決於多項因素，包括市場對我們增長潛力的看法及我們現時和潛在的未來盈利。如我們無法按可接受的條款獲得第三方來源資金或根本無法獲得第三方來源資金，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。

本公司或未能按時或在預算內完成我們的物業開發項目或根本無法完成我們的物業開發項目

物業開發涉及龐大資本開支及複雜程序，所需時間長及包含很多固有風險，可能令項目無法按原有計劃完成。於項目可以透過預售、銷售或租賃產生正現金流前，建築工程可能需時數年。每一項目的時間和成本可能因很多因素而受到重大不利影響，包括：

- 獲得政府機構或部門的必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 由於政府的行動而令建築工程延遲或其他就展開建築工程所需的前期工作出現延遲，包括搬遷現有地盤的佔用人及／或拆卸現有結構；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工出現短缺；
- 勞資糾紛；

風險因素

- 建築事故；
- 自然災害及不利的天氣或地理狀況；及
- 市況變化。

特定項目的施工有任何延誤或未能按其計劃規格、時間表或預算竣工，均可能損害物業發展商的聲譽、收益損失或延遲確認收益、投資物業於完成後的重估增加，以及建築成本上升。

特別是，本公司須於指定時間內根據本公司與相關的地方土地部門簽署的有關土地使用權合同完成項目的建築工程。如本公司未能如期完成項目的建築工程，根據土地使用權合同，本公司可能須就項目延遲每日支付總地價0.05%的罰款。

另外，如預售物業開發項目未能如期完成，預售單位的買家可能有權獲得延遲交付的賠償。如延遲的時間超過若干時間，買家甚至可以有權終止預售協議及就損害提出索償。

此外，監管規定變動、競爭以及未能獲得政府批准或項目開發方式需要作出修訂，可能於規劃及開發過程中任何階段發生，亦可能出現本公司控制範圍以外的因素導致延遲交付房屋所有權證，例如各政府機關的檢驗及批准程序耗時。

本公司或未能為未來項目物色或以合理成本收購合適土地，或根本無法物色或收購合適土地

於往績記錄期，本公司主要透過銷售或租賃本公司開發的物業賺取收入。因此，本公司的收入視乎本公司的物業開發項目是否能夠完成和本公司出售該等項目的能力，同時亦須視乎本公司能否持續物色及收購合適土地以開發物業。中國許多城市（包括位於長江三角洲地區內的城市）的土地成本近年均告上升，該等城市可供開發的合適土地供應有限。因此，本公司未必能夠按合理成本收購合適的土地。本公司亦可能因本公司計劃購買的土地而面對來自其他物業發展商的激烈競爭，故本公司無法保證將能夠按合理成本收購該等土地，或甚至完全無法收購任何土地。

此外，中國政府及相關地方當局對絕大部分土地的供應及其批准用途擁有控制權，因而影響本公司所能承受的土地收購價。如有關土地供應及開發的政府政策出

風險因素

現進一步變動，則可能導致本公司收購土地的成本增加及限制本公司按合理成本成功收購土地的能力，因而會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司不能保證我們所收購的土地將會升值，或本公司將能夠於土地長期升值潛力周期的較早階段收購該等土地供本公司的物業項目發展，或本公司的高級管理層所具備的市場遠見和經驗將繼續使本公司能夠按吸引的價格物色和收購土地。

利率上升影響按揭融資對可能購買本公司物業人士的吸引力，並增加本公司的融資成本

利率上升將增加本公司的融資成本及降低本公司透過銀行貸款及其他貸款集資的能力。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司銀行及其他借貸及關聯方借貸產生的利息開支(包括資本化至開發中物業的金額)分別為人民幣64,000,000元、人民幣213,700,000元及人民幣180,400,000元。利率上升亦可能會影響本公司客戶按可接受的條款獲得按揭的能力，從而影響彼等購買本公司物業的能力。本公司不能保證中國人民銀行將不會進一步調升借貸利率或採取其他不鼓勵銀行融資的措施(例如透過調升首期付款規定或施加其他條件)。

倘本公司未取得轉讓相關的所有政府批文，則或須因延遲交付物業向買家作出賠償

待物業項目通過所需的驗收程序後，本公司將須於物業買賣協議訂明的時間內交付該等已完成的物業予物業買家。如在該等情況下本公司延遲物業交付，本公司可能須向物業買家支付罰金及／或買家可能有權終止物業買賣協議。這或會對本公司的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法律法規，本公司須於交付有關物業起計90日內向相關地方國土資源和房屋管理局提交物業開發相關的中國政府批文(包括土地使用權文件以及規劃與施工許可證)的申請，以及就該等物業申請普通房屋所有權證。我們然後須於交付物業後的指定期限內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明，以及普通房屋所有權證，供有關當局審閱及就向個人買家出售物業而發出個人房屋所有權證。任何行政當局審閱相關申請及授出批文以及其他因素導致延誤，或會影響交付普通及個人房屋所有權證的時間。本公司可能因行政審批程序或其他非本公司所能控制的因素導致延遲交付個別房屋所有權證而須對物業買家支付罰金。

此外，倘我們並未於規定期限內交付有關物業，於買家提出要求交付的通知三個月內我們未能交付該物業，買家有權終止物業買賣協議。

風險因素

本公司不能向閣下保證本公司日後的物業項目將不會出現該等延遲。倘本公司的一項或以上的物業項目出現任何重大延遲，本公司的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

本公司的聲譽及公眾形象或會受租戶或佔用人的表現所拖累

本公司部分收入來自主要租戶的租金。本公司的主要租戶一般就商業綜合體支付總租金的大部分，在一些情況下，有助本公司透過為其物業吸引大量客戶使本公司在獲取其他租戶上取得成功。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司五大租戶應佔的租金收入百分比分別約為29.5%、29.3%及24.2%。本公司的主要租戶的任何違約，可能導致租金收入損失及本公司物業的價值下降。任何上述情況均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關本公司主要租戶於往績記錄期內終止租賃協議之進一步資料，請參閱本文件「業務－投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一節。

概不保證本公司將可控制任何租戶及物業擁有人營運或租賃該等單位的方式的任何個人或集體決定，或不會出現與該等單位的用途有關的任何衝突。本公司租戶與本公司之間的任何重大糾紛，或會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司的聲譽及公眾形象主要基於消費者各種不同程度的主觀印象，或會因個別的業務事件破壞消費者信任而受損。與本公司租戶有關的負面事件或負面公眾形象亦可能會對本公司的聲譽及業務前景造成不利影響。在本公司既定的業務擴展過程中，由於我們在擴展業務所及地區知名度較低，任何負面的公眾形象或會損害本公司的品牌形象，因而對本公司的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

本公司未必能繼續吸引及維繫本公司的商業綜合體主要租戶

在爭取租戶方面，本公司的商用物業與周邊地區的眾多其他商用物業互相競爭，涉及的因素甚多，包括地點、設計、建築質量及管理。本公司亦利用租金水平及其他租賃條款爭取租戶。本公司力求爭取與國內外涵蓋廣泛行業的品牌訂有長遠安排，例如衣之家百貨、世紀聯華超市、假日酒店、希爾頓逸林、費爾蒙、JW萬豪、瑞士酒店及錦江之星等，以保持商業綜合體的品質及吸引力。本公司的主要租戶一般就商業綜合體支付總租金的絕大部分，而在一些情況下，透過為本公司的物

風險因素

業吸引大量客戶，促使本公司在獲取其他租戶方面取得成功。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司五大租戶應佔租金收入的百分比分別約為29.5%、29.3%及24.2%。

本公司不能向閣下保證現有及潛在租戶將不會向本公司的競爭對手租賃物業。截至2013年12月31日止年度，我們於國貿大廈、綜合服務中心、恒隆廣場、山水苑（一期及二期）、逸樂軒及隱龍灣的出租率分別為62.7%、71.8%、89.1%、79.6%、100%及32.5%。因此，本公司可能被競爭對手奪去現有及潛在租戶，並難於在租約期滿時續訂租約或尋找新租戶。倘競爭物業（尤其位於本公司物業附近的物業）數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，相對地減弱本公司物業的吸引力，迫使本公司減租或產生額外成本，方能增加本公司物業的吸引力。倘本公司在與其他物業發展商或營運商的競爭中未能持續有效地取得商業租戶，本公司的出租率可能下跌。倘本公司未能持續吸引知名品牌進駐成為本公司的租戶或未能維繫現有的主要租戶，則本公司商業綜合體的吸引力及競爭力或會受到不利影響，這將可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司面對有關預售物業的風險，包括項目不能完工的風險

物業發展於施工期間一般需要大量資本支出，其可能需要數月或數年才能自預售開發中物業或銷售已落成物業產生正現金流（如有）。完成物業發展項目所需的時間及成本可能因我們無法控制的眾多因素而大幅增加。如物業發展延遲或無法完工，成本可能大幅超出最初預算，或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本公司面對與預售物業有關的合同風險。例如，如本公司未能完成全部或部分預售物業發展項目及無法交付物業，我們可能須承擔預售單位買家所遭受的損失。此外，如本公司未能符合預售合同所列的物業交付時間，預售單位買家有權按預售合同要求賠償損失。如延誤超過合同規定的寬限期，買家甚至可有權終止預售合同並要求賠償損失。本公司無法保證我們不會遇到物業發展項目完工或交付的任何重大延誤，或我們於未來不會就任何有關延誤承擔任何責任。

預售物業的所得款項是本公司物業發展資金的重要來源，並對本公司流動資金狀況有一定影響。根據中國現行法律及法規，房地產發展商於開始預售物業前必須

風險因素

符合若干條件，並可能只能將發展項目的預售物業所得款項用於撥資相關發展。我們無法保證中國政府將不會於未來禁止於中國預售未竣工物業或就其施加重大限制。於未來對本公司預售物業能力實施的任何限制，包括要求增加我們於取得預售許可證前必須支付的前期開支，將延長資本支出的收回時間，並將迫使我們尋求其他方法為物業發展項目各個階段提供資金，包括增加借貸，此將增加我們的利息付款。這可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司或會受到第三方承包商及服務供應商表現及建築物料價格的不利影響

本公司不設內部建設團隊。本公司全部房地產項目均委聘獨立第三方承包商負責施工，包括設計、打樁、地基挖掘、建造、設備安裝、內部裝修、機電工程、管道工程及電梯安裝。本公司主要根據有關競價過程的相關中國法律及法規以投標的方式挑選獨立承包商。本公司不能保證任何該等第三方承包商將提供滿意的服務及按所要求的質量水平提供服務。此外，本公司或未能於我們計劃擴展的城市的委聘符合足夠資格的第三方承包商。

此外，根據《建設工程質量管理條例》，所有中國物業開發公司須提供彼等所建設或出售物業的若干質量保證。本公司須向客戶提供該等保證。本公司可自所聘請建設開發項目的第三方承包商獲得質量保證。倘於質量保證期內出現索償而本公司無法及時或甚至根本不能自第三方承包商獲取該等索償的賠償，或本公司保留的第三方承包商保證金不足以彌補質量保證下的責任付款，則本公司或會因解決該等索償而產生大量開支或因糾正相關缺陷而導致延誤，因而可能損害本公司的聲譽，對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，倘承包商在財務或經營上出現困難，可能令本公司的物業開發項目延遲竣工，並可能招致額外成本。承包商可能違反本公司的分包或委託限制；承包其他發展商的項目；從事具風險的工作或遇到財務或其他困難，因而可能導致本公司的物業項目延遲竣工，或增加本公司的項目開發成本及風險。此外，承包商的勞工成本（構成我們已售物業成本的重大部分）可能會有所波動。倘承包商的勞工成本有所增加，則或會導致我們的成本增加及已售物業的成本於日後有所增加。任何該等因素均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

此外，建材成本絕大部分是在相關承包商結賬時作為部分承包費用入賬。然而，倘建材成本增幅超出本公司的預期，承包商可能要求將建材成本增幅轉嫁給本

風險因素

公司，並增加承包費用。倘建設成本大幅增加，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司亦委聘第三方物業管理服務供應商為我們的租戶提供服務，如清潔及其他配套服務等。本公司不能保證任何該等第三方服務供應商將會按所要求質量水平提供令人滿意的服務。此外，本公司或未能為開發中項目委聘足夠的優質第三方服務供應商。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

房地產物業投資流動性相對不足

本公司現時持有一個主要由本公司已發展及決定維持租賃用途的物業所組成的投資物業組合。一般而言，於房地產物業中的投資的流動性較其他形式的投資為低。經濟環境變動可能導致本公司出售若干投資物業。然而，本公司因應經濟、財務及投資環境變化而及時出售本公司投資物業的能力有限，或甚至根本無法出售。本公司不能向閣下保證本公司將可按本公司滿意的價格或條款出售其任何投資物業，或根本無法出售。本公司無法預測物色一名買家及完成出售本公司現時為投資目的持有或計劃為投資目的持有的物業所需的時間。此外，倘本公司決定出售一項受限於租賃協議的物業，本公司或需取得本公司租戶的同意或向其支付終止費。

此外，倘投資物業由於競爭加劇、需求下降、樓齡、外觀或其他原因而無利可圖，則該投資物業未必能即時轉換為其他用途。將投資物業轉換為其他用途需要龐大資本開支。本公司或需於可出售一項物業前就保養或改善物業而產生進一步的開支，惟本公司或無足夠資金供該等用途。該等因素可能損害本公司對投資物業表現的不利變動作出應變的能力，對本公司挽留租戶的能力產生不利影響，以及可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司為客戶的按揭貸款提供擔保。若大量擔保遭催繳，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

本公司在建築工程完工前預售部分物業。根據中國的行業慣例，本公司通常會為相關銀行向本公司客戶提供的按揭貸款作出擔保，直至本公司完成有關物業的建築工程以及相關物業所有權證交付該等銀行為止。倘若有客戶拖欠按揭貸款及銀行追討擔保，則本公司須向承按揭銀行償還該客戶欠付的全數按揭貸款。如本公司未能償還該等按揭貸款，承按揭銀行可能會拍賣有關物業及向作為按揭貸款擔保人的

風險因素

本公司取回任何其他尚未償還金額。按照行業慣例，本公司不會進行任何獨立信貸評估，但只會倚賴相關的承按揭銀行對該等客戶進行的信貸檢查的結果。

於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司就其預售物業向客戶提供按揭貸款擔保的未解除擔保金額分別約為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元及人民幣222,900,000元，即分別佔預售物業總額約48.8%、48.4%及42.2%。概不保證日後不會發生違約事件或本公司將不會因該等違約而招致任何損失。此外，如大量客戶就其按揭違約及本公司被要求履行擔保，而有關物業的價值較該客戶支付的價格大幅貶值或由於市況不利或其他原因令本公司無法出售該等物業，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司的物業估值可能會與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化

由世邦魏理仕有限公司編製關於本公司物業的物業估值報告載於本文件附錄三。該估值乃基於若干假設，顧名思義，屬於主觀性及不確定，因此估值可能與本公司在市場上出售一項實際物業可獲得的價格之間有重大差異。此外，物業估值一般（特別是由世邦魏理仕有限公司進行的估值）包括與物業有關的若干因素的主觀性決定，例如其相對市場定位、其財務及競爭性優勢、地點，以及其實質狀況。此外，物業的估值並不反映及不保證售價與該估值相對應，不論是現時或未來。個別物業開發項目或一般或地方經濟環境出現不可預見的變動，可能會影響本公司物業的價值，導致本公司收取的金額可能遠低於估值內所列的金額。

本公司十分倚賴本公司執行董事及高級管理人員的持續服務，以及本公司吸引和挽留合資格管理人員的能力

本公司倚賴本公司執行董事及高級管理層為本公司持續服務。有關本公司執行董事及高級管理層的描述，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。於物業開發行業內，對合資格及具經驗管理層的爭奪十分激烈。倘本公司的任何執行董事或本公司任何高級管理層人員離職或本公司未能找到勝任人選代替，可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

本公司的成功亦須視乎其物色、招聘、培訓和挽留具備所需的行業專業知識的技術純熟和合資格的適合僱員的能力。本公司依賴該等具備深入商業貿易、地盤選址及項目設計知識以及強大銷售和市場推廣技巧的經驗豐富的僱員以開發與營運本

風險因素

公司物業。損失本公司高級管理層隊伍內任何成員及其他僱員，而倘本公司未能及時覓得合適替代人選，可能會對本公司的業務造成重大不利影響。對該等人員的競爭十分激烈，任何未能招聘及挽留所需人員或於任何時間損失大量僱員，可能會損害本公司的業務及前景。

本公司的保險保障有限，不能保障所有潛在損失及索償

本公司或未有就物業的潛在損失或損害投購足夠保險。此外，本公司並無就有關本公司項目施工的民事侵權行為或人身傷害引致的責任投保，因為有關責任應根據行業慣例由第三方建築公司承擔。然而，本公司無法保證本公司不會因任何該類人身傷害及其他民事侵權行為造成的損害被起訴或須承擔賠償責任。此外，本公司的業務可能因發生天災及其他突如其來的重大災難事故而受到不利影響，而本公司並無投購此類保險。再者，若干損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂引致的損失)無法按商業可行條款投購保險。倘本公司在營運及物業開發過程中蒙受任何損失、損害或負債，本公司未必具備足夠財務資源悉數應付該等損失、損害或負債，或重置任何受到損毀的物業開發項目，亦可能損失投入受影響物業的全部或部分資金及該等物業預期日後收入。任何上述未投保的重大損失均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司或會受到人民防空物業使用的不利影響

根據《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，中國政府要求企業建構人民防空區域。在和平時期，該等區域可由公司使用及管理，而自使用該等物業所產生的任何收益應由有關公司自行保留。然而，在戰爭時期，該等物業應由公眾免費使用。於2014年4月30日，我們擁有總建築面積為159,225平方米的人民防空物業，分別位於下列項目中：恒隆廣場、白馬尊邸、新白馬公寓、隱龍灣、眾安時代廣場(一期及二期)、國際辦公中心(A地塊)及嘉潤廣場。本公司的人民防空區域主要用作為停車位。本公司位於人民防空區域的停車位已出售或可供出售。倘發生戰爭，購買本公司停車位的人士將不再能夠使用已購買的停車位，且本公司將不可再向潛在買家出售位於人民防空區域的停車位。如本公司的人民防空物業於戰爭時被公眾使用，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

本公司或會涉及業務營運不時產生的糾紛、法律及其他程序，而可能承擔大額負債

本公司或會因物業開發、銷售、租賃及管理而不時涉及與承包商、供應商、建築工人、買家及租戶等各方有關的糾紛。這些糾紛可能引致抗辯或法律或其他訴訟，並可能有損本公司的聲譽、引致重大經營成本及令本公司的管理層須分心兼顧。此外，本公司可能在營運過程中與監管機關在若干方面意見不一，而涉及行政程序及不利裁決，因而產生負債並導致物業開發延誤。本公司不能保證本公司日後將不會涉及任何重大糾紛或法律或其他訴訟。

我們的融資成本受利率變動所影響

於往績記錄期，我們的融資包括來自關聯方的免息及計息墊款及計息銀行借款。[編纂]後，我們將不再使用來自關聯方的免息墊款，因此，我們預期自銀行借款產生的融資成本會有所增加。因此，利率變動經已影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們大多數借款以人民幣計值，借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率所影響，而有關利率於近年大幅波動。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們的銀行貸款及其他借款實際利率分別介乎1.95%至7.54%、2.17%至7.80%及3.66%至12.00%。我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度融資成本開支分別為人民幣10,900,000元、人民幣1,100,000元及零。我們的融資成本大部分被資本化。如中國人民銀行基準利率於日後有所增加，或會導致更高貸款利率，這可能會增加我們的融資成本，並因此可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及純利率產生影響。

與中國房地產及酒店行業有關的風險

本公司的業務受廣泛的政府規管，特別是，本公司易受中國房地產行業的相關政府政策變動影響

本公司發展、銷售及經營商用物業業務受到中國廣泛的規管。本公司須遵守中國各項法律及法規，包括地方機關為執行有關法律及法規所制訂的政策及程序。尤其是，中國政府對中國房地產行業的發展、房地產發展的土地供應管控、外匯、房地產融資、稅務及外商投資發揮直接或間接重大影響。中國政府可限制或減少房地產開發土地供應，提高商業銀行基準利率，加大制約商業銀行對物業發展商及物業買家的放貸能力，限制外商投資中國房地產業，並對物業銷售徵收額外稅費及徵費。

風險因素

由2004年至2013年，中國政府出臺一系列法規及政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 對於自土地使用權出讓合同規定動工日期起計閒置至少一年未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，而對於閒置兩年或以上的土地則取消土地使用權；
- 限制向擁有大量閒置地塊及空置商品房的物業發展商授出信貸或延長循環信貸期限；
- 禁止商業銀行向內部資金少於相關項目所需資金總額35%的物業發展商貸款，並禁止商業銀行以空置超過三年的商品房作為抵押品向發展商貸款；及
- 限制中國的商業銀行就物業發展商支付土地出讓金而向其貸款。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定五項政策措施以調控房地產市場。

中國政府實施的該等措施及政策對整體房地產市場有不利影響，尤其導致住宅房地產市場交易量大幅減少。倘該等措施及政策一直有效，則會持續抑制房地產市場、打擊有意買家購買意欲、成交量下降、導致平均售價下跌，並妨礙發展商籌集所需資金及增加發展商啟動新項目的成本。本公司無法向閣下保證中國政府不會採納任何可能導致商業房地產業增長率下降的類似新措施。

預售物業是中國房地產開發的重要集資來源。根據中國現行法律及法規，倘(i)發展商已悉數支付相關土地使用權的地價及其他徵費，並取得相關土地使用權證；(ii)已取得建設用地規劃許可證及施工許可證；(iii)已投入開發物業項目的資金達項目所需總投資額的25%或以上；(iv)建設進度與項目竣工及交付日期已正式確定；及(v)已取得預售許可證，則商品房項目可在竣工前出售。

於往績記錄期，本公司依賴預售物業所得現金流經營物業發展。我們無法向閣下保證中國政府不會禁止預售未竣工物業的慣例，或不會制訂及實施其他限

風險因素

制物業預售的規定，例如對申領預售許可證或預售所得款項用途施加額外條件。上述任何措施均會對本公司的現金流量狀況造成不利影響，並迫使本公司另覓資金來源為項目開發融資。

本公司無法向閣下保證中國政府日後不會採納其他及更嚴格的行業政策、規例及措施。政治、經濟、社會或其他因素或會導致上述政策及措施再調整及變更。倘本公司未能調整業務適應不時生效的房地產業相關新政策、規例及措施，或有關政策變更中斷本公司的業務或招致額外成本，則本公司的業務前景、經營業績及財務狀況或會受重大不利影響。

該通知的進一步資料，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

本公司的集資能力或會受中國政府的措施及政策影響

物業開發乃資本密集型業務。於往績記錄期，本公司主要以內部資金、預售物業所得款項及銀行貸款為各項目開發提供資金。於2014年4月30日，本公司的銀行貸款及其他借貸總額為人民幣3,507,100,000元。本公司能否為土地收購與物業開發籌集充足資金取決於多項非本公司所能控制的因素，包括中國的監管環境。中國政府採取多項措施監管房地產行業的放貸活動並加大監管力度。例如：

- 為抑制中國不斷攀升的通脹並在高企的通脹壓力下減少市場過多的流動資金，中國人民銀行於2010年多次上調人民幣存款準備金率，2011年上調至21.5%。2011年11月、2012年2月及2012年5月，中國人民銀行將人民幣存款準備金率分別下調至21.0%、20.5%及20.0%；
- 中國人民銀行於2008年12月上調一年期貸款基準利率至5.3%，2010年12月上調至5.8%，2011年再多次上調至6.6%，而後於2012年兩次下調至6.0%；
- 中國銀監會發佈指示，禁止中國商業銀行及信託機構向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築施工許可證的房地產項目發放貸款（包括信託貸款）。此外，中國銀監會限制信託機構向未取得相關建設機關發出二級資質證書的物業開發商或其控股股東發放貸款；
- 中國銀監會及中國人民銀行禁止商業銀行向物業開發商發放貸款用於支付土地出讓金；

風險因素

- 中國人民銀行頒佈指引，一般要求房地產項目總投資額至少35.0%須以發展商自有資金支付；及
- 中國政府頒佈規例，(i)禁止向過往不遵守有關(其中包括)土地閑置、規定土地用途、建設開工或完工日期或捂盤惜售等政策的房地產公司發放新項目銀行貸款或授予信貸融資；及(ii)禁止商業銀行收受空置三年以上的商品房作為貸款抵押。

中國政府或會進一步收緊有關中國金融機構(包括銀行及信託機構)向房地產業提供融資的融資政策。該等有關房地產的融資政策或會限制本公司使用銀行及其他借貸為物業開發提供資金的能力與靈活性。本公司無法保證能籌得充足資金或於到期日前續訂現有信貸融資，亦無法保證該等及其他政府措施及政策方案不會對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

除銀行貸款外，本公司亦自中國的信託機構獲得貸款。倘中國政府加強對該等信託貸款的規管，則本公司可能無法通過該等安排集資及可能需採取其他融資類型以便為物業發展融資。

中國政府對中國物業開發商獲取離岸融資的能力施加限制

2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，據此，商務部委託其屬下省級部門負責審批房地產外商投資的備案文件。根據上述通知的規定，倘本公司日後計劃擴展業務範圍或營運規模、參與新房地產項目開發或營運或增加中國附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，則須向有關審批部門申請。[編纂]所得款項淨額絕大部分會首先用作增加現有中國外商投資附屬公司的註冊資本或收購其更多股權，或在中國設立新外商投資附屬公司。因此，本公司須向有關審批部門備案，並須待該等備案手續完成方可將[編纂]所得款項匯返中國，以於中國進行本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途。本公司無法保證該等備案手續能適時完成，亦不保證本公司的申請會獲批。上述事項可能阻延或阻礙本公司按擬定用途使用[編纂]所得款項。此外，倘中國政府頒佈政策或法規進一步監管或限制外商投資中國房地產行業，或該等政策或法規直

風險因素

接規管本公司的業務及營運，則可能削弱本公司獲得新項目的能力，亦可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

本公司面對與中國其他商用物業開發商的激烈競爭

近年來，中國房地產市場的競爭激烈。很多國內和海外的物業開發商已進入長江三角洲地區及本公司可能擴展的中國其他地區的物業開發市場，並已展開物業開發和投資項目。本公司的部分競爭對手在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源方面可能更具優勢、銷售網絡龐大及品牌知名度較高。

物業開發商之間的競爭，可能會導致爭奪優質地盤的競爭加劇、購地成本上升、原材料成本上升、具備技術的承包商短缺、物業供應過剩、物業售價下降、有關中國政府部門審批新房地產開發項目的速度減慢，以及招聘和挽留合資格人員的行政成本增加，凡此種種均可對本公司的盈利能力造成重大不利影響。有關競爭還可能影響本公司吸納及挽留租戶和客戶的能力，並可能會降低本公司可收取的租金或價格。競爭對手的物業出租率可能低於本公司的物業，因而可能導致有關競爭對手願以低於本公司物業的價格出租或出售其可供應空間。倘本公司無法有效地競爭，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，本公司的物業租賃及物業管理業務面臨激烈競爭。該等業務的競爭在於服務質量、品牌知名度、佣金率及服務範圍。與物業開發相比，該等業務並不需要巨大資本承擔。行業准入門檻偏低使新競爭對手容易從事此業務。新競爭對手與現有競爭對手可能提供更具競爭力的價格、更為便利或更佳的服務，因而奪去本公司的商機。倘本公司無法有效競爭，本公司的物業租賃及物業管理業務或會蒙受損失，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會因而受到重大不利影響。

我們於中國發展酒店的能力可能會受到中國政府針對海外投資而推出的政策及法規所限制

於2011年12月24日，商務部及國家發改委聯合頒佈經修訂的外商投資產業指導目錄（自2012年1月30日起生效），並規定（其中包括）限制或禁止外商投資企業發展及建設高檔酒店、辦公大樓、別墅或高爾夫球場。我們目前經營一家酒店名為杭州蕭山眾安假日酒店，而我們亦計劃額外開發及營運六間酒店，我們預計其中兩間酒店將會由我們以本公司的「Run Zhou」品牌或「潤洲」品牌所管理，而我們預計其餘四間酒店將會由國際知名的酒店營運商（分別為希爾頓、費爾蒙、JW萬豪及瑞士酒店）

風險因素

所管理。我們已就杭州蕭山眾安假日酒店的營運向相關杭州發展及改革委員會提出申請並已獲得批准。如日後國家發改委與相關杭州發展及改革委員會就杭州蕭山眾安假日酒店的營運持有不同看法，我們可能會被要求向國家發改委重新提交申請，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。此外，如日後我們計劃發展高檔酒店，該等物業可能受到商務部及國家發改委的審批。

酒店行業屬周期性，宏觀經濟及其他超出本公司控制範圍的因素可對本公司的酒店產品及服務的需求造成重大不利影響

本公司在中國擁有及經營酒店。因此，本公司的酒店業務的經營業績很大程度上取決於中國經濟的表現及其房地產市況。過往，酒店業一直屬週期性，並受(其中包括)相若物業的供求、經濟增長率、利率、通脹，以及政治和經濟發展等因素影響。不能保證日後本公司經營所在地區的經濟將不會衰退或利率將不會上升。整體經濟放緩，或酒店行業環境衰退，可能會對本公司的酒店業務並因而對本公司的財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘本公司未能就任何主要物業開發項目獲得所需的政府批准或延遲獲取該等批准，則本公司的業務將會受到不利影響

中國物業市場受中國政府嚴格監管。中國的物業開發商須遵守各項法律及法規，包括中國地方政府所訂明的規則。為開發及完成物業項目，本公司須向相關政府部門申請多項執照、許可證、證書及批文，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書。各項批文須達成多項條件方可獲得，而有關條件通常由相關中國政府官員酌情決定，並因不時頒佈實施的新法律、法規及政策(特別是房地產業相關的法律、法規及政策)而更改。本公司無法向閣下保證可達成取得所需中國政府批文的全部條件，亦不保證相關中國政府官員始終(如曾經)以有利本公司的方式行使酌情權，或本公司可適應任何新法律、法規及政策。有關中國政府部門審批本公司的申請及授出批文時亦可能因缺乏人力資源或施加、實施、詮釋及執行新規則、法規或政府政策而延誤。

此外，物業開發商須每年續期資質證書，除非規則及規例允許一段較長的續期期限則作別論。因業務擴展，本公司通常會新設一家項目公司來開發及經營在新城市的物業。根據中國目前關於物業開發商資質的法規，新成立的物業開發商須先申

風險因素

請臨時資質證書，該證書有效期為一年，可延長最多兩年。倘新成立的物業開發商未能在臨時資質證書生效起計一年內啟動物業開發項目，則不得延長臨時資質證書。越來越多已有的物業開發商亦須每年申請續期資質證書。根據政府規定，開發商須符合所有法定要求，方可取得或延續資質證書。本公司未必能及時甚至無法取得資質證書。倘本公司不具備有效的資質證書，則中國政府或會拒絕向本公司發出預售許可證及物業開發業務所需的其他許可證。再者，政府可能因本公司違反資格證書的條款而向本公司徵收罰款。

倘本公司未能及時取得、延期或續期所需政府批文，則本公司的營運可能嚴重中斷，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

銷售本公司的物業須繳納土地增值稅

根據中國稅務法律及法規，本公司開發作銷售用途的物業須向相關地方稅務機關繳付土地增值稅。銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按土地增值(按該等出售時收取的所得款項結餘所代表的價值升值，扣除各項訂明項目，包括就收購土地使用權作出的付款、開發土地以及建設樓宇和結構的直接成本和開支、最高達總購地成本及建設成本10%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和構築物的估價及轉讓物業的相關稅款計算)徵收累進稅率為30%至60%的土地增值稅。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就收購土地使用權所支付的金額與開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。若納稅人建設普通標準住宅且增值額不超過中國法律允許的扣減項目金額的20%，或可豁免繳納土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於2007年2月1日生效，並就物業開發項目的土地增值稅的應用作出進一步說明。首先，該通知規定，納稅人須就每個已開發的物業項目辦理土地增值稅清算手續，或如該項目分階段開發，則須就項目的每個階段辦理土地增值稅清算手續。其次，凡符合下列情況的納稅人均應繳納土地增值稅：(i)物業開發項目已完成且全數售出；(ii)將有待結算最終賬目的未完成房地產項目全部轉讓予第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。最後，凡符合下列額外條件的納稅人亦可能須繳納土地增值稅：(i)已完成及驗收的物業開發項目，倘已轉讓的面積佔

風險因素

整個開發項目可供銷售總面積的85%以上，或轉讓面積少於85%而保留面積已由開發商出租或自用；(ii)物業開發項目於取得事先出售或預售許可證之日起計滿三年仍未售罄；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但尚未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

本公司已根據經營所在司法權區的中國地方政府頒佈的相關法規，參考本公司的預售所得款項預付土地增值稅。該等土地增值稅預付款項作為「預付稅項」的一部分記入合併財務狀況表。截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司分別作出土地增值稅撥備人民幣106,300,000元、人民幣105,500,000元及人民幣116,800,000元。然而，實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必同意本公司計算土地增值稅負債的基準。本公司不能保證土地增值稅撥備將足以抵銷過去的土地增值稅負債。本公司亦不能保證相關稅務機關將認同本公司計算土地增值稅負債的基準。倘本集團須清償任何或所有未付的土地增值稅，則本公司於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

本公司發展中項目或未來物業開發項目中任何被當地政府機關視為違規的已興建建築面積，可能須獲政府批准並支付額外款項

當本公司的物業工程完工後，中國當地政府機關會對本公司的房地產開發項目進行驗收，而倘中國當地政府機關認為本公司的房地產開發項目合乎有關法律及法規，將發出竣工驗收備案表，本公司據此可向物業買家交付已開發物業。倘所興建的總建築面積超出有關土地使用權出讓合同或政府許可證原本授權的建築面積，或已竣工物業包括不符合有關政府許可證所載圖則的興建面積，則本公司可能須就該等違規的建築面積支付額外款項或採取補救措施，方可取得有關房地產開發項目的竣工驗收備案表。

本公司無法保證中國當地政府機關不會發現本公司的開發中物業項目或任何未來房地產開發項目於工程竣工時所興建的總建築面積超出有關土地出讓合同或政府許可證的有關授權建築面積。倘發現任何該等建築面積有重大不符合有關合同或許可證，可能對本公司的業務、財務狀況，經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

倘本公司不遵守土地使用權合同條款，則中國政府或會對本公司徵收罰款或收回本公司的土地

根據中國法律及法規，倘本公司不依照相關土地使用權合同條款(包括有關支付地價與其他徵費、土地的指定用途以及物業開發施工及竣工時間的條款)開發特定項目，則中國政府可能發出警告、施加處罰、收回土地或同時採取上述任何方式。

倘本公司未於規定期限支付任何未繳地價，則或須按日以未繳地價0.1%的比率繳納滯納金。倘本公司於土地使用權合同規定的施工日期後超過一年仍未動工開發，則相關中國土地管理局可向本公司發出警告，並向本公司徵收不超過地價20%的土地閒置費。倘本公司超過兩年仍未動工開發，則中國政府可收回土地，惟開發延誤乃因政府行為或不可抗力因素所致則除外。此外，即使本公司已根據土地使用權合同開始開發土地，倘已開發土地面積低於項目總土地面積的三分之一，或土地開發的資本開支總額低於項目預計投資總額(包括土地收購價)的四分之一且未經中國政府批准暫停土地開發一年以上，則土地仍會視為閒置土地。

中國不少城市已頒佈收回閒置土地的具體實施規則，並預計地方部門會根據中國中央政府的指示執行該等規則。本公司無法向閣下確保中國有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他內容的法規日後不會更為嚴格或具懲罰性。倘本公司因項目開發延期或其他原因而未能遵守任何土地使用權合同條款，則本公司可能錯失於該土地上開發項目的機會，甚至可能損失過往對土地的投資，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的政治、經濟及社會狀況對本公司的業務、財務狀況及經營業績影響重大

中國的國內生產總值自1978年起迅速增長。於2008年至2013年期間，中國經濟每年的實際國內生產總值按年增長率平均為9.0%。然而，本公司無法保證該增長於日後將會繼續。

中國的經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括政治結構、政府的參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡狀況等。由於該等差異，本公司的業務或無法如預期中的方式或速度發展。中國經濟由計劃經濟過

風險因素

渡至較為市場導向的經濟。在過去約三十年中，中國政府推行經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，而中國政府則一直實行行業政策以在行業監管中發揮重要作用。本公司無法預測中國經濟、政治及社會狀況會否對本公司當前或未來的業務、財務狀況、經營業績或前景產生重大不利影響。此外，多項該等經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。有關改進及調整過程未必會對本公司的營運及業務發展帶來積極影響（或甚至有不利影響）。例如，中國政府曾實施多項措施冷卻政府認為過熱的若干經濟環節（例如房地產行業）的發展，有關措施包括調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及通過提高銀行存款儲備金進一步限制商業銀行的放款能力。

此外，即使新政策在長遠而言對本公司有利，本公司亦不能保證將能成功作出調整以適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則本公司產品及服務的需求亦可能下跌，而本公司的業務、財務狀況、經營業績及營運或會受到重大不利影響。

人民幣值波動可能對閣下的投資造成不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受（其中包括）中國經濟與政治狀況的變更，以及中國的外匯制度和政策所影響。於2005年，中國政府改變人民幣與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴大每日交易區間至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，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉提高了人民幣值於不久將來出現急劇波動的可能性及人民幣匯率的不可預計性。於2014年3月17日，中國政府進一步擴闊每日買賣區間至2%。然而，國際社會仍然對中國政府施加重大壓力，要求中國政府進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元的價值出現進一步及更大幅度的波動。

本公司大部分收入和支出均以人民幣計值，而[編纂]所得款項淨額和本公司就股份支付的股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響[編纂]所得款項的人民幣相對購買力。匯率波動還可能導致本公司產生外匯損失，並影響本公司

風險因素

中國附屬公司發放股息的相對價值。此外，人民幣兌港元或美元升值或貶值將影響本公司以港元或美元結算的財務業績。

再者，在中國，本公司可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止，本公司尚未訂立任何對沖交易，用以降低本公司承擔的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，本公司可能無法成功對沖本公司的風險，或完全無法對沖風險。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制本公司的外匯交易，包括就本公司股份支付股息

目前，人民幣仍不能自由兌換為外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規管理。本公司收取的大部分收入均以人民幣結算。根據現行架構，本公司的收入主要來自本公司中國附屬公司支付的股息。

不能保證根據特定匯率下，本公司將擁有足夠外匯支付股息或滿足其他外匯需求。

根據當前中國外匯監管規例，本公司於經常賬戶項下進行的外匯交易(包括股息支付)不需要國家外管局事先批准，但是本公司需要提交此類交易的書面證明，以及須在准許開展外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。另一方面，本公司於資本賬戶項下進行的外匯交易必須事先取得國家外管局的批准，以及向該局登記或存檔。不保證此等外匯政策，包括與外幣支付股息有關的該等外匯政策日後將會繼續生效。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對本公司的業務及股東的保障造成影響

由於本公司全部資產及營運現時及將繼續位於中國及在中國進行，故受中國法律及法規監管。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全面的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務有關的法律及法規。然而，中國尚未發展出一套完整的法制，而近期頒佈的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的各個範疇。尤其是該等法律及法規相對較新，而且已公佈的判決案例數目有限及並無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在不確定性。此外，中國法制的部分

風險因素

內容乃根據中國政府政策及內部規則(部分不會及時公佈或根本不會公佈)而定，可能具有追溯效力。因此，本公司可能於違反該等政策及規則後一段時間方知悉已違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額費用並分散資源及管理層的注意力。

新企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支

於2007年3月16日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新企業所得稅法，該稅法於2008年1月1日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，該條例亦於2008年1月1日生效。

根據新企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國納稅居民企業，則須就附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅務條約下的扣減或豁免。根據中港的稅務條約，倘香港股東於中國企業直接持有25%或以上權益，則該中國外資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們不能向閣下保證中港現行的稅務條約將會繼續實行，亦不保證我們將能就我們從中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據新企業所得稅法我們可能視作中國居民企業，並須就全球收益繳納中國稅項

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質全面管理控制權的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國個人居民最終控制的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施新企業所得稅法及實施條例的情況。

風險因素

我們向外國投資者派付的股息及出售股份的收入或須根據中國稅法繳納預扣稅

根據新企業所得稅法及實施條例，對於中國居民企業向屬於非居民企業（在中國並無設立機構或營業地點，或在中國已設立機構或營業地點但與相關收入無實際關連）的投資者支付的股息，倘股息源自中國，則須繳納10%中國所得稅。向非居民個人股東支付的該等股息或須繳納20%的中國所得稅。同樣地，倘該等企業轉讓股份所變現的收入視為源自中國的收入，則亦須繳付10%中國所得稅（對於非居民個人股東則為20%）。倘我們被視為中國居民企業，則我們就股份派付的股息或閣下轉讓本公司股份所變現的收入會否視為源自中國的收入而須繳納中國所得稅尚不明確，而將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行新企業所得稅法及實施條例。倘新企業所得稅法規定我們須就向外國股東派付的股息預扣中國所得稅，或閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於本公司股份的投資價值或會受重大不利影響。

本公司面對有關中國附屬公司通過其非中國控股公司間接轉讓股權的不確定因素

根據國家稅務總局於2009年12月10日頒佈並於2008年1月1日追溯生效的第698號通知及國家稅務總局於2011年3月28日頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，倘非居民企業透過出售海外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權，且(i)股權轉讓之資本收入的實際稅率低於12.5%，或(ii)海外控股公司成立所在的司法權區不徵收海外資本收入所得稅，則外國投資者須向中國居民企業的主管稅務機關上報該間接轉讓。採用「實質重於形式」的原則，倘海外控股公司欠缺合理商業目的且成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入可能須按10%的稅率繳納中國預扣稅。然而，第698號通知的應用仍有不明朗因素。倘第698號通知日後適用於我們，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風險因素

本公司的實益擁有人違反國家外管局有關特殊目的公司的法規或會嚴重不利本公司的業務經營、制約本公司向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向本公司分派溢利的能力或導致本公司遭罰款

國家外管局於2005年10月21日頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，該通知於2005年11月1日生效，規定中國境內居民自然人在下列情況下須於國家外管局地方分局辦理登記或備案：(i)為融資而於中國境外成立或控制任何公司前，(ii)將所持境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司，或於該等注資後在海外融資之後，及(iii)特殊目的公司的股本在未作出返程投資的情況下有任何重大變動之後。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。倘身為中國居民的間接股東或本公司未能遵守國家外管局的相關規定，則或會導致彼等或本公司遭罰款及法律制裁、制約本公司向中國附屬公司注資的能力或限制本公司的中國附屬公司向本公司分派溢利或分派股本削減、股份轉讓或清盤所得資金的能力，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

可能難於在中國對本公司、本公司的董事或高級管理層發出傳票、執行外國的裁決或提起原訴

本公司為根據開曼群島法律註冊成立之公司，但本公司絕大部分業務及資產均位於中國。因此可能難以或不可能在中國境內對本公司或該等人士發出傳票或在中國對本公司或彼等執行非中國法院的裁決。

此外，中國與大多數其他司法權區(包括香港)並無訂立條約互相承認及執行對方司法裁決或判決。因此，在中國可能難以甚至無法承認及執行非中國法院(例如香港法院)就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。

再者，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下，方可在中國向本公司或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》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者(包括閣下)能否以此方式在中國提出原訴尚存在不確定性。

風險因素

本公司是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而本公司的企業架構可能會限制本公司自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，因而可能對本公司及時回應市況變化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

本公司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，本公司能否向股東派付股息及償還債務視乎能否從該等附屬公司收取股息而定。有關本公司附屬公司的債務協議所載的限制，或適用於本公司附屬公司的其他限制可能削弱彼等向本公司派付股息或其他分派的能力。因此，本公司派付股息和償付債項的能力將會受到限制。中國法律規定，僅可以根據中國會計原則計算的淨溢利撥付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業（如本公司在中國的若干附屬公司）須將部分淨溢利撥作法定公積金。該等法定公積金不可用作分派現金股息。此外，本公司或本公司的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或其他協議，亦可能限制本公司的附屬公司向本公司提供資金及我們收取分派的能力。因此，這些對本公司主要資金來源的供應與用途的限制，可能會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

本公司的中國附屬公司向本公司作出股息以外的分派可能須經中國政府審批及徵稅。本公司向本公司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（包括有關外匯管理及／或有關審批機關）登記或由其審批。此外，中國法律禁止本公司的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司向本公司的中國附屬公司匯出資金後，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對本公司與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對本公司及時回應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。

中國的國家和地區經濟及本公司前景或會受到自然災害、天災、傳染病造成的不利影響

本公司業務受制於中國的整體經濟及社會條件。自然災害、傳染病及超出我們控制的其他天災可能對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。例如，任何嚴重地震可能導致重大傷亡與財產損失及受災地區房地產交易的急劇下降。我們的業務亦容易受到自然及其他類型災害的干擾及損害，包括火災、水災、環境事故、斷電、通訊故障及類似事件。如我們經營所在的地區發生任何其他類似災害或特殊事件，我們經營業務的能力可能會受到嚴重損害。

風險因素

此外，過去出現的傳染病按其規模對中國國家及地方經濟造成了不同程度的損害。於中國再次出現非典型肺炎或爆發任何其他流行病，如H5N1禽流感或人類豬型流感，尤其是在我們經營所在的城市，可能會嚴重干擾我們的物業發展業務及銷售與營銷活動，此將對我們的業務、財政狀況及經營業績造成不利影響。

與 [編纂] 有關的風險

[編纂]

風險因素

不能保證本公司日後會派付股息

本公司自註冊成立日期起並無支付或宣派任何股息。本公司日後派付股息與否將由董事局全權酌情決定。不保證本公司未來何時或會否派付股息。本公司的董事或會於考慮(其中包括)本公司的經營業績、財務條件及狀況、按國際財務報告準則計算的可分派溢利金額、本公司的組織章程大綱及細則、公司法、適用法律及法規以及本公司的董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關本公司的股息政策進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

本公司無法保證本文件中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測和統計的準確性

本文件中有關中國、中國經濟和中國房地產行業的若干事實、預測和統計，乃來自各個不同的官方刊物。然而，這些事實、預測和統計並非由本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商，或彼等或本公司的聯屬人士或顧問編製或經由彼等獨立核實，所以本公司對其質量、可靠性或準確性不作任何聲明。由於收集方式可能出現瑕疵或低效率的收集方式，或已公佈資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，該等事實、預測及統計數字可能並不準確或可能不能與為其他經濟體編製的事實和統計數字相比較。再者，呈列或編製該等資料的基準或準確程度或與其他司法權區呈列或編製的資料的基準或準確程度不同。因此，有意投資者於考慮對該等事實、預測或統計數字的依賴程度和考慮其重要性時，務須審慎。

[編纂]

風險因素

開曼群島法律下的股東權利有別於香港法例下的股東權利

本公司的公司事務受本公司現有生效的組織章程大綱及細則、公司法，以及開曼群島普通法監管。本公司的董事對本公司及股東應盡的誠信責任以及股東對本公司的董事提出訴訟的權利，很大程度上受開曼群島普通法監管。開曼群島普通法部分源自開曼群島相對有限的司法先例及源自對開曼群島法院有說服力但不具約束力的英國普通法。開曼群島法律對董事誠信責任及股東權利的規定可能有別於香港等若干其他司法權區。其他資料請參閱本文件附錄四。