

## 風險因素

投資於我們的股份涉及多項風險。閣下於投資於我們的股份之前，務請細心閱讀及考慮本文件所載的所有資料。特別是下文所述風險及不明朗因素。閣下應特別留意我們於開曼群島註冊成立及我們幾乎所有業務經營均在中國進行，受到一個在若干方面有別於其他國家的法律及監管環境所規管。任何該等風險及不明朗因素可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。股份的成交價可能因該等風險及不明朗因素而下跌，而閣下可能因此而損失所有或部分投資。

我們的經營涉及若干風險，且當中多項風險為非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及我們所屬行業有關的風險；(ii)與於中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]及我們股份有關的風險。我們目前尚未知曉或本公司當前視為無關緊要的其他風險及不明朗因素可能會發展成為重大風險因素，並且可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。

我們與中國政府機關合作開發產業市鎮項目。儘管我們相信我們現時與所合作的地方政府維持良好、互惠的合作關係，惟如我們無法與該等政府機關維持該等關係，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，該等風險包括：

- 由於我們的部分收益為地方政府就產業市鎮項目開發支付的費用，相關地方政府的付款可能會因有關中國地方政府的預算變動或其他政策考量而延遲或改變。
- 由於我們的業務性質關係，我們的產業市鎮項目需要有關政府機關的服務以處理涉及原居民及商業單位的拆遷、搬遷及補償流程。倘政府機關延遲完成該等過程，則可能令我們的發展計劃有所延誤。
- 中國地方政府於開發產業市鎮項目的開支一如既往並將繼續具有周期性特點，並易受中國經濟波動及中國地方政府政策變動所影響。
- 地方政府能否取得土地配額及出讓土地使用權可能受非我們所能控制的因素影響，例如地方發展計劃及政策變動。此外，中國政府可能於日後改變土地出讓機制。

## 風險因素

- 與政府機關之間的爭議若無法解決，可能會導致合約終止，或解決爭議的時間可能較長，因此，該等中國地方政府可能延遲向我們支付款項。我們或不能就有關地方政府違反我們與彼等訂立的合作協議而提出申索。
- 地方政府可能不時要求我們變更服務方法、履行條款或承擔額外責任或更改其他合約條款，因而令我們產生額外成本。
- 政府對我們產業市鎮項目的預算及政策的變更可能導致項目延誤竣工、令該等項目出現不利變動，或甚至暫扣或延遲支付我們的款項。
- 政府代理通常會在履行其與我們簽訂的合時行使重要的酌情權。倘地方政府單方面要求修改產業市鎮開發業務合作協議條款，或終止合作協議，我們可能缺少與其談判的能力。若任何政府機關修訂或終止其與我們訂立的合作協議，我們或不能如期繼續我們的開發計劃，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。

此外，我們與河北省廊坊市地方政府的聯屬機關成立合資企業以開發廣陽科技園，並可能於日後與其他地方政府的聯屬機關成立合資企業以開發其他產業市鎮項目。如我們與政府合資夥伴之間對合資企業的業務及營運有任何意見分歧，我們無法向閣下保證，我們可以最符合我們利益或將可與政府合資夥伴維持業務關係的方式解決有關意見分歧。此外，政府合資夥伴(i)的經濟或商業利益或目的可能與我們不一致；(ii)可能採取違背我們的指示、要求、政策或目的的行動；(iii)可能無法或不願意履行彼等的責任；或(iv)可能會就彼等於有關協議項下的責任及義務範疇出現爭議。任何該等因素及其他因素均可能會對與政府合資夥伴的業務關係造成重大不利影響，繼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。

我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動。

於往績記錄期間，我們來自開發產業市鎮項目的所有費用收入均參照地方政府透過由其控制的公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓龍河高新區土地使用權時的出讓所得款項的部份計算。該等費用收入於地方政府與土地使用權買方訂立土地出讓合同及可可靠計量費用收入金額時予以確認為收益。就此，我們開發產業

## 風險因素

市鎮項目的業績很大程度上受到出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的時間及價格，以及預先協定用以計算應向我們支付的費用的百分比影響，而我們對此僅有若干控制權。

**時間。**根據開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，我們一般有權就出讓我們產業市鎮項目的土地使用權的時間表制定計劃，而地方政府負責於有關計劃獲得其批准時執行有關計劃。然而，於任何一年的確切出讓時間由有關地方政府決定，並且受到其他因素影響，例如整體經濟狀況、地方政府能否取得土地配額、地方監管規則及決定，以及我們招商引資工作的成效。此外，由於地方政府執行出讓土地使用權的時間表可能會受到政策及市場因素變化影響，我們來自土地開發業務的費用收入可能出現波動，因此，我們於任何過往期間的經營業績或不能作為我們未來業務表現的有用指標。

**定價。**我們有權就開發產業市鎮項目收取的費用視乎我們於產業市鎮項目開發的土地出讓價而定，土地出讓價主要由市場需求帶動，容易受到當地及中國經濟周期所影響。倘預期我們產業市鎮項目的土地出讓價低於我們於有關土地的開發成本，則我們可能視乎其他因素，就相關合同下出讓土地的虧損作出撥備。截至2011年12月31日，若干合同下出讓土地的虧損撥備為人民幣71.4百萬元。我們於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日並無作出類似撥備。

**計算應向我們支付費用的百分比。**我們有權就開發產業市鎮項目收取的費用參照我們產業市鎮項目土地使用權出讓所得款項淨額的若干預先協議百分比計算。根據我們就開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，工業用地的有關百分比為100%，而住宅及商業用地的有關百分比為80%，惟須受到其他條款及條件限制。然而，由於地方政府根據龍河協議所載計算程式作出扣減，因此相較該等百分比，我們就土地出讓金收取地方政府費用的實際百分比可能較低。此外，上述住宅及商業用地的80%預先協定百分比僅適用於2005年8月5日至2019年12月31日期間，惟須受其他條款及條件限制。該百分比可經由相關地方政府與我們就於2020年1月1日及往後期間共同協議後而變更。當我們與有關地方政府就此百分比重新商議時，我們可能缺乏維持相同百分比的議價能力。倘相關法律、法規、政府政策變動或我們缺乏議價能力而引致所得款項百分比減少，則可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及／或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。

我們部份產業市鎮項目需拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷。實際拆遷、搬遷及補償流程由有關政府機關執行，我們並無控制權，而我們只負責向地方政府支付有關拆遷及搬遷過程的款項，以供其向原居民及商業單位作出補償。根據我

## 風險因素

們與有關地方政府的合作協議，我們並不參與安置原居民及商業單位。倘因中國適用法律及法規或原居民及商業單位與地方政府的相互協議變動，導致實際拆遷及搬遷過程延期或不成功，或有關拆遷及搬遷過程的補償金額作出調整，我們或須調整可能因此受影響的土地的發展時間表，或產生額外費用以完成拆遷及搬遷過程。我們無法保證產業市鎮項目的原居民及商業單位的拆遷及搬遷(如需要)將順利進行，或我們不會因無法控制的因素而產生額外費用。拆遷及搬遷過程出現任何延誤可能導致我們的施工時間表延遲及/或增加我們的經營成本，任何該等情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，由於我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且我們產業市鎮項目的回報可能不足以抵消有關項目的成本。上述任何一種情況將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**因我們專注開發少量大型產業市鎮項目，我們承受集中風險。**

我們現時專注於按開發計劃開發少量大型產業市鎮項目。我們目前有四個產業市鎮項目，其中龍河高新區正逐步邁向積極開發階段，而其餘三個項目則處於開發初期。於往績記錄期間，我們所有費用收入來自開發龍河高新區。

由於我們的資本投資通常投放於少量大型產業市鎮項目，故我們承受集中風險。我們無法向閣下保證我們將會成功開發任何現有或未來的大型產業市鎮項目，或任何該等開發不會遇到困難，以致我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。此外，由於我們專注開發大型產業市鎮項目，及考慮到開發所需巨額資本及所產生或將產生的成本，我們的任何產業市鎮項目的土地使用權的需求顯著下降可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的一部分收益視乎由我們的產業市鎮項目內的企業客戶繳納的稅額而定，而有關稅額非我們所能控制。**

就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地而言，我們於某一年度的一部分收益乃參照企業客戶將繳納及有關地方政府將保留的稅額(扣除廊坊龍河高新技術產業區管理委員會於該年度產生的經營成本金額後)計算。有關計算該等費用的公式詳情，請參閱「業務—我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地中居民企業將繳納的稅額可能受到多項因素影響，包

## 風險因素

括地方政府保留的稅額部份、居民企業數目、該等企業的財務表現及地方政府提供的稅務優惠。儘管我們努力進行招商引資，以吸引業內企業在我們的產業市鎮項目建立業務，然而我們無法控制產業市鎮項目內的居民企業數目、他們的財務表現及地方政府提供的稅務優惠。於往績記錄期間，我們並無確認任何參照我們產業市鎮項目中居民企業繳納稅額部份而計算的收益，此乃由於龍河高新區仍處於初期開發階段，居民企業繳納的稅額不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會產生的經營成本。倘我們未能吸引目標企業於我們的產業市鎮項目建立業務，或倘我們的產業市鎮項目內的企業由於彼等的財務業績欠佳而未能產生應課稅溢利，或倘彼等享受稅務優惠待遇的若干時期從而使稅額大幅下降，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們可能無法順利擴充至新城市或地區，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們現正深入研究中國中央政府建議的「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城區，並擬視乎市況把握擴充至該等地區（重點是京津冀地區）的機遇。由於我們不太熟悉地方監管常規及慣例、客人喜好及反應、地方承包商及供應商的可靠程度、業務慣例和業務環境以及市政規劃政策，擴充至新地區涉及不明朗因素並須面對挑戰。此外，我們將業務擴展至新地區將會令我們須與於當地具有較高知名度、更易聘用當地勞工或較我們擁有更廣泛專門技術及知識的開發商進行競爭。

由於我們可能面對前所未遇的挑戰，我們可能無法認清或正確評估風險或充分把握機遇或於其他方面無法充分利用過往經驗以應對於新市場面臨的挑戰。例如，我們可能難以準確預計市場需求及就出讓我們將進軍的於新城市內擬開發的產業市鎮項目的土地使用權。

此外，擴充業務至新地區需要大量資金及管理資源。上述任何有關因素均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們經營獨特的商業模式，我們的前景、盈利能力及經營業績視乎我們完成現有產業市鎮項目的能力而定。

我們經營獨特的商業模式。有關我們的商業模式的詳情，請參閱「業務－獨特商業模式」。在中國可資比較採取類似商業模式開發及經營產業市鎮項目的上市公司為數不多。缺乏可比較性可能令閣下難以評估我們的業務前景。

## 風險因素

我們與我們開發產業市鎮項目所在的城市的地方政府訂立長期合作協議。例如，我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的合作協議為期50年。我們的成功取決於我們能否於該限期內完成現有的產業市鎮項目，而此受到監管變動、管理及營運資源、注資及我們對有意購買土地使用權及在產業市鎮項目建立業務的目標企業的需求的了解所影響。此外，我們可能會在確定無法順利完成項目前便已投放大量時間及資源於某一個產業市鎮項目。倘我們無法按照原定計劃及／或規格完成產業市鎮項目，我們可能須支付賠償並就其他潛在責任負責，可能導致我們失去該項目的部分或全部投資，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況、經營業績及業務前景造成重大不利影響。

我們依賴國內(特別是我們開發產業市鎮項目及住宅、商業及工業物業的城市)的城鎮化速度及經濟增長。

現時，我們在河北省廊坊市及安徽省滁州市開發產業市鎮項目，並在河北省若干城市開發住宅、商業及工業物業。我們的業務及前景取決於國內及我們開發項目的城市(特別是京津冀地區)的城鎮化速度及經濟增長。

中國政府近年已採取多項政策推動城鎮化。有關該等政策的詳情，請參閱「行業概覽—中國產業市鎮開發—新型城鎮化及產業市鎮的主要推動力—利好的政府政策」。然而，我們概不保證中國城鎮化進程會按現時速度繼續推進，或中國政府日後不會採取其他政策或措施令日後城鎮化速度減慢。有關政策或措施可能限制我們的資金來源、減少產業市鎮項目發展所需的土地供應、減少市場對產業市鎮項目及物業土地使用權的需求，以及增加我們的經營成本，以遵守有關政策或措施，繼而對我們的業務及前景造成重大不利影響。

此外，倘中國(特別是我們擁有項目或擬進軍的城市)經濟下滑或產業市鎮開發行業及房地產行業的發展前景欠佳，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。國內產業市鎮開發行業及房地產行業受眾多非我們所能控制的因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府財政及貨幣政策變動、中國政府實行任何調控措施及產業市鎮項目或物業供應過剩。

我們的業務營運受高度規管，並須遵守廣泛中國國家及地方法律及法規，我們特別容易受到與中國房地產業相關的政策變動的影響。

我們的業務活動受到中國政府的政策以及其他法律及法規的廣泛規管。發展物業須取得相關國家及地方政府機關的批文、執照或許可證，包括但不限於物業的土地業權文件、建築工程規劃許可證、預售許可證(如適用)及竣工驗收證書或

## 風險因素

確認文件。各項批文須於中國法律及法規所載各項條件達成後方可取得，包括地方政府機關專為實施有關法律及法規而訂立的政策及程序。特別是中國政府透過施行行業政策及其他經濟措施，例如控制開發土地供應、物業融資、稅項及海外投資，對中國房地產業的發展施加巨大的直接及非直接影響。透過該等政策及措施，中國政府可能限制或減少可供開發的土地、提高商業銀行的基準利率、進一步規限商業銀行向發展商及買家提供貸款、對土地及物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及限制外商投資中國房地產業。多項政策、經濟及社會因素均會導致該等政策的調整及變化。

我們無法向閣下保證，我們在取得所需的批文或履行取得有關批文的先決條件方面不會遭遇重大困難，或我們將能夠適應可能不時生效的有關我們的業務活動的新法律、法規或政策或有關授出批文的特定程序。監管部門規定的變動亦可能會產生巨額費用及延誤或妨礙我們項目的竣工或可能會導致喪失現有執照、許可證或授權。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們大部份產業市鎮項目及全部物業開發項目位於河北省。**

我們的龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地及廣陽科技園均位於河北省廊坊市，而我們現有的全部物業開發項目位於河北省。儘管我們於2013年已擴充至安徽省滁州市以開發滁州示範園區，且可能於未來在河北省以外範圍進一步拓展我們的產業市鎮開發及物業開發，但我們很可能會繼續自河北省獲得大部份的收益。我們有關在河北省開發產業市鎮項目及物業的盈利能力可能會受到多個因素的負面影響，包括整體經濟狀況、當地監管規則或決定、當地競爭、土地使用權需求及土地使用權價格。倘我們在河北省的業務盈利能力因上述因素或其他原因而大幅下降，我們的經營業績或受到重大不利影響。

**我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動。**

我們於2011年4月27日與地方政府就開發廣陽科技園訂立合作協議，為期15年。廣陽科技園毗鄰在建中的北京首都第二機場。由於北京首都第二機場周邊地區由政府規劃尚未公佈，因此該等周邊地區(包括廣陽科技園)的開發計劃最近已交由地方政府審閱。產業主題及廣陽科技園的服務範圍可能出現變動。因此，於最後實際可行日期，我們並未開始開發廣陽科技園。待廣陽科技園的規劃及設計於2015年落實後，我們預計於2015年開展廣陽科技園的土地整理、基礎設施建設以及市場行銷活動。我們無法向閣下保證我們將能夠及時執行廣陽科技園的現時開發計劃，或我們根本未能執行有關計劃。開發計劃的任何進一步延遲可能縮短供我

## 風險因素

們開發廣陽科技園的時間，而地方政府大幅改動周邊區域的開發計劃可能令我們難以執行與地方政府的合作協議，或導致我們目前就開發廣陽科技園訂立的合作協議條款及條件大幅變更，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。

我們未必能按可接納的商業條款就於我們認為合適的土地上發展產業市鎮項目取得獨家授權，或我們根本未能取得獨家授權。

我們與目標城市的地方政府訂立合作協議，以發展產業市鎮項目。有關協議通常授予我們於特定期限在指定土地發展產業市鎮項目的獨家授權。我們相信，選址是決定一個產業市鎮項目能否成功的關鍵因素。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠按可接納的商業條款就於我們認為合適的土地上發展產業市鎮項目取得獨家授權，或我們根本未能取得獨家授權，當中涉及多項我們無法控制的因素。該等因素包括地方政府的支持、我們與地方政府就費用安排及其他商業條款的磋商、有關發展產業市鎮項目的國家及地方監管政策，及地方競爭形勢。倘未能就發展產業市鎮項目物色合適土地及取得獨家授權將導致未來發展計劃存在不明朗因素，繼而將對我們的未來發展前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們於資本密集型行業經營業務且我們日後或不能按可接納的商業條款就業務取得必要融資。

我們於資本密集型行業經營業務，需要投入大量資本開支。我們計劃撥出巨額資本開支以完成現有產業市鎮項目，並繼續將我們的產業市鎮項目擴展至新地區。

我們擬透過[編纂]的所得款項、銀行借款及內部現金流量為預期未來資本開支提供資金。然而，我們將能否為計劃資本開支及未來營運資金需求(如需要)取得融資視乎多項因素而定，例如我們的產業市鎮項目能否產生足夠現金，此取決於我們開發的土地是否有充足需求、該等土地的土地使用權能否按商業上屬合理的價格如期出讓，或我們能否符合相關融資的條件，及中國的整體經濟及資本市場情況。此外，若干中國政府行動及政策措施可能限制我們使用銀行貸款為我們的物業發展提供融資的能力，因此，我們須將較高比例的內部產生現金用於在中國的物業發展。我們無法保證我們將能按可接納的商業條款取得額外融資，或我們根本未能取得額外融資，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。



## 風險因素

於適用中國法律的若干情況下，我們的產業市鎮項目土地的土地配額或會失效，且地方政府獲分之土地配額或會減少。

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為（即我們之土地整理程序），土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內（一般指相關土地供地時間）未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。根據於2014年5月與河北省國土資源廳的訪談，徵地的有關行為包括落實搬遷及補償方案以及支付補償費用。倘該等活動未能於取得土地配額後兩年內開始，我們的產業市鎮項目土地的土地配額或會失效。此外，我們未能向 閣下保證我們的產業市鎮項目中已取得土地配額的所有土地將於完成徵地後兩年內供給地方政府出讓。倘地方政府未能達到上述要求，該等地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少，或會繼而影響我們的產業市鎮項目的土地配額供應。

我們面臨日益激烈的競爭，可能會對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

近年來，其他物業開發商已開始從事與我們產業市鎮發展項目相似的項目。許多該等開發商可能擁有雄厚財務、管理、市場行銷和其他資源以及在物業及產業市鎮開發方面擁有豐富經驗。與該等開發商的競爭可能會日趨激烈，並有可能導致（其中包括）獲得產業市鎮開發項目獨家授權的成本增加、中國若干地區的產業市鎮開發商過多、建造成本增加及難以聘用到優質承包商及合資格僱員。任何該等後果均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，中國房地產行業競爭激烈。我們經營所在中國城市的房地產市場已湧入大量競爭對手（包括大型國內及海外物業開發商），其中許多競爭對手或會較我們具有更豐富的財務、市場行銷、技術或其他資源。物業開發商之間的競爭可能造成土地出讓金及原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過剩而導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲簽發，以及吸引或挽留熟練僱員的成本上升。此外，中國房地產市場受多個其他因素影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費氣氛的變動。由於該等競爭的關係，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。

我們背負巨額債務且日後可能產生額外債務，我們可能無法賺取充足現金，以應付我們尚未償還及日後的債務責任。

我們目前背負且將於[編纂]後繼續背負巨額債務。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們的借款總額（包括即期及非即期借款）分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元、

## 風險因素

人民幣3,152.6百萬元及人民幣3,438.4百萬元。我們的巨額債務可能帶來重大後果，例如可能：

- 令我們更易受到不利的整體經濟及行業狀況沖擊；
- 要求我們投入大部份經營所得現金流量於償付及償還債務，因此減少我們可供用於為營運資金、資本開支及其他一般企業用途提供資金的現金流量；
- 限制我們靈活規劃或回應我們的業務及經營所在行業的變動；
- 使我們與債務較少的競爭對手競爭時處於劣勢；
- 與我們債務的金融及其他限制性契諾一同限制(其中包括)我們借入額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

此外，我們受到我們與若干銀行及信託基金公司訂立的貸款及融資協議內若干限制性契諾限制。根據該等協議的條款，未經相關貸款方事先書面同意或除非我們悉數償還相關貸款及融資協議項下的未償還款項，我們不得挪用所得款項、訂立併購、收購、合資企業或重組事項、就第三方貸款提供擔保或清盤、違反若干財務比率或作出任何分派或償還股東貸款。我們若干銀行貸款協議亦載有連帶違約條款，請參閱本文件「財務資料－債項－限制性契諾」。倘我們未能遵守任何該等契諾，導致銀行或信託基金公司要求提前還款或作出其他違約補救或於其各自的到期日償還部份或全部信託融資，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。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們就產業市鎮開發業務及物業開發業務向承包商作出的付款計劃導致貿易及其他應付款項減少人民幣164.6百萬元、(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還予已購買龍河高新區的土地使用權的若干第三方及(iii)待售的開發中物業增加人民幣30.6百萬元，主要由於我們的持續物業開發活動所致。我們可能於未來錄得負數經營現金流量。我們的業務經營取決於(其中包括)我們經營所得現金流量及我們按有利條款持續取得銀行貸款或其他融資以取得我們的營運資金及融資的能力。我們擬透過各種途徑(包括來自[編纂]的所得款項、對外借貸及經營所得現金)以提供營運資金。倘我們的現金流量或取得額外融資的能力有任何不利變動，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的融資成本受到利率變動影響，我們的信託基金融資的實際利率通常高於商業銀行所收取的實際利率。

利率變動已影響及將會繼續影響我們的融資成本，且最終影響我們的經營業績。中國人民銀行已定期調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變化。於

## 風險因素

2006年4月，中國人民銀行將一年期貸款基準利率由5.58%上調至5.85%，並於2006年8月進一步上調至6.12%。於2007年，中國人民銀行又六次上調一年期貸款利率基準，由6.12%上調至2007年12月的7.47%。自2008年開始，中國人民銀行先後五次下調一年期貸款基準利率，由7.47%下調至2008年12月的5.31%。自2009年年底，中國政府引入新一輪緊縮措施以控制經濟增長，包括於2010年10月20日及2011年7月7日將一年期貸款基準利率分別上調至5.56%及6.56%。一年期貸款基準利率其後下調至2012年6月8日的6.31%及2012年7月6日的6.00%。於最後實際可行日期，一年期貸款基準利率為6.00%。由於中國商業銀行及其他以中國為基地的金融機構將其貸款利率與中國人民銀行發佈的借貸基準利率掛鉤，倘借貸基準利率上升，我們客戶的按揭率及我們的融資成本將會上升。

此外，於往績記錄期間，我們自中國的信託基金公司獲得信託金融融資。中國的信託基金公司一般較商業銀行收取較高的利率。於2013年2月，我們與中國一家信託基金公司訂立協議，據此信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊鴻吳投資注入人民幣300.0百萬元作為資本注資。我們已於2013年4月12日悉數提取人民幣300.0百萬元，實際年利率為17.20%（經計及初始交易費用代價人民幣16.1百萬元）。於2013年6月，我們與中國另一家信託基金公司訂立貸款協議，據此我們獲得年期為兩年的一筆人民幣300.0百萬元貸款，實際年利率為9.04%（經計及初始交易成本代價人民幣9.0百萬元）。此外，於2013年12月，我們與該信託基金公司訂立額外貸款協議，據此我們獲得年期為三年的一筆人民幣328.3百萬元貸款，實際利率為5.535%。此外，我們於2014年6月與第三家信託基金公司訂立額外協議，據此信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。根據國際財務報告準則，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年及實際年利率為24.61%。因此，於2014年6月30日，我們的信託基金公司貸款達到人民幣1,201.7百萬元。有關我們信託金融融資之詳情，請參閱本文件「財務資料－債項－借款」。倘日後我們繼續依賴信託金融融資，我們可能產生較商業銀行收取的費用為高的融資成本。

**我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險。**

我們來自產業市鎮項目的開發土地費用收入於相關地方政府與產業市鎮項目的土地使用權買家訂立土地出讓合同，且能可靠計算費用收入金額時確認為收益。我們就開發產業市鎮項目向相關地方政府收款的能力乃視乎（其中包括）土地使用權買家悉數及時向相關地方政府支付土地出讓金。此外，根據龍河協議，倘有關土地買家未能向相關地方政府支付土地出讓金，我們無權向相關地方政府追索欠款。因此，我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險，在該情況下，倘證明我們未能收取未償還款項，我們或會為相關應收款項作出撥備。於2013年，龍河高新區土地使用權的買家並無於預先協定的時間

## 風險因素

內向相關地方政府悉數支付土地出讓金，因此，我們於2013年12月31日錄得有關待售土地開發項目之應收款項人民幣201.1百萬元。我們已於2014年7月悉數收到該應收款項的未償還結餘。我們不能向閣下保證類似事件日後將不會發生，或有關事件將不會對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們可能無法按時或按預算完成或交付產業市鎮項目或住宅、商業或工業物業。**

產業市鎮項目以及住宅、商業及工業項目的進展及成本可能會受到以下多項因素的不利影響，包括：

- 從政府部門取得所需的執照、許可證或批文有所延期；
- 取得必需的融資有所延期；
- 原規劃變動；
- 現有居民搬遷及／或拆遷現有樓宇有所延期；
- 我們的建築承包商未能及時施工；
- 勞資糾紛及安全事宜；
- 自然災害及惡劣天氣環境；
- 政府政策或相關法律或法規變動；及
- 不利經濟狀況。

因上述因素造成施工延期或未能根據我們的規劃、時間表或預算完成興建項目，可能會影響我們的經營業績及財務狀況，亦可能會對我們的聲譽產生不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的項目在完成或交付方面並無經歷任何會對我們的財務或經營造成重大不利影響的重大延期。然而，我們無法向閣下保證，我們將不會於未來在完成或交付我們的項目上出現任何嚴重延期，也不能保證我們將不會就任何有關延期向有關政府機關或買方承擔任何責任。因任何延期完成或交付項目所產生的責任可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們依賴第三方承包商，若任何此等承包商未能按時交付優質服務或產品，或我們與任何該等承包商的關係惡化，我們的聲譽或業務營運可能受到不利影響。**

我們委聘第三方承包商開展各項有關我們產業市鎮項目及物業項目的服務，包括設計、地基建設、施工、設備安裝、機電及管道工程、機械安裝及園林綠化。我們盡力委聘聲譽及往績記錄出眾、業務表現可靠及財務資源充足的公司。然而，第三方承包商仍有可能不能提供令我們滿意的優質服務，或在我們規定的時間內提供有關服務。此外，項目或會因承包商的財務或其他困難而延遲竣工，而我們則可能產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現未如理想，我們可能需替換此承

## 風險因素

包商或採取其他補救措施，繼而可能對項目的成本結構及開發時間表造成不利影響，並對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運帶來負面影響。此外，隨著我們的業務擴張至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的第三方承包商，因此，我們可能不能及時委聘足夠數目的優秀第三方承包商，此種狀況可能對我們項目的施工時間表及開發成本造成不利影響。

此外，我們與第三方承包商的關係或會惡化，且我們可能不時涉及與此等承包商有關的法律訴訟。倘日後我們與承包商出現任何爭議，我們無法保證我們的項目能及時竣工及交付。

**建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。**

由於中國經濟增長，建築材料(包括但不限於水泥、瀝青、管道及鋼材)的價格及建築工人的工資於近年大幅上漲。隨著中國生活水平整體改善，加上中國政府近年旨在提高流動工人工資的政策，我們預期勞工成本於不久將來會繼續上漲。倘我們不能將增加的成本轉嫁予我們的建築承包商或客戶，我們將面臨建築材料價格波動及勞工成本波動的風險。

**我們發展住宅及商業物業的收益於很大程度上取決於物業的發展時間表及預售情況，因此於各期間可能波動，有關波動令我們的未來表現難以預計。**

我們的部份收益來自銷售我們開發的住宅及商業物業，我們的未來現金流量及收益受住宅及商業物業的預售及銷售時間表影響。我們於日後的經營業績可能因多項因素而變動，包括住宅及商業物業的整體開發時間表、客戶對物業的接納程度、物業的預售及銷售時間、收益確認政策以及開發成本及開支的變動。我們的住宅及商業物業開發項目通常需幾年分期開發。根據收益確認政策，我們於向買家交付物業時確認銷售收益。預售開發中物業及建設工程竣工之間存在時間差異。倘物業竣工期間與交付期間不同，我們預售大量總建築面積的期間可能並非我們產生相應高水平收益的期間。由於應付土地收購及建築成本需要大量資金，故我們於某個期間僅能承接有限數目的項目，令交付時間對我們經營業績的影響更大。因此，我們任何特定期間的經營業績未必可作為衡量該期間我們的物業的實際需求或我們所達成的預售或銷售的指標。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過去某個時間的物業購買情況。因此，我們的經營業績不一定反映預期於任何未來期間可能取得的業績，並可能導致我們的股價波動。

## 風險因素

有關預售的中國法律及法規的變動或會對我們的業務表現造成重大不利影響。

我們依賴預售住宅及商業物業所得現金流量作為開發住宅及商業項目的資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商於開始預售有關物業前必須符合若干條件，且預售所得款項僅可用作有關開發項目的資金。我們無法向閣下保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，例如對領取預售許可證設置額外條件或對預售所得款項的用途施加其他限制。任何該等措施如獲採納，均可能會對我們的現金流量狀況產生重大不利影響，迫使我們尋求其他資金來源，為我們的住宅及商業物業發展項目提供資金。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括在買賣協議規定期限內向客戶交付已竣工住宅或商業物業及房產證。該等買賣協議及有關中國法律及法規對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們預售一個住宅或商業物業但未能完成該物業，我們將須向買家賠償損失。倘我們的預售物業未能按時完工，買家可根據其與我們訂立的合同或有關中國法律及法規就延遲交付尋求索賠。倘延誤時間超逾指定期限，則買家可終止買賣協議並索賠。我們無法向閣下保證我們物業項目的竣工及交付不會出現嚴重延誤，而倘若出現嚴重延誤，我們的業務、財務狀況及經營業績將可能會受到重大不利影響。

根據相關中國法律及法規，物業開發商一般須在交付物業後90日內，或相關買賣協議訂明的時限內，協助買家辦理相關個別房產證的登記及申請手續。物業開發商(包括我們)一般選擇在買賣協議內列明交付個別房產證的限期，以預留充分時間處理有關申請及審批程序。按現行法律，我們須在收到相關物業的竣工驗收證書後，向地方土地資源及房屋管理局呈交與發展住宅及商業物業有關的所需政府批文(包括土地使用權文件、建築工程規劃許可證及竣工驗收證書)，並申請該等物業的一般房產證。我們須在物業交付後的規定期限內將相關買賣協議及買家身份證明文件，連同一般房產證呈交予有關當局於簽發所購物業的個別房產證前審閱。倘各行政機關在審批有關申請及授出批文過程中有所延誤，或出現其他因素，可能令我們無法準時交付一般及個別房產證。

## 風險因素

我們未必能夠按商業上可接納的價格或根本無法取得適合發展物業的場地。

近年來，中國的地價大幅上漲，且日後可能繼續上漲。住宅、商業及工業物業日後成功發展須視乎我們繼續以合理成本收購合適場地的能力。我們能否物色及收購合適的場地受多項我們無法控制的因素所影響。中國國家及地方政府控制中國的土地供應並監管二級市場的土地出讓。因此，土地供應的監管政策影響我們為我們物色作開發的土地取得土地使用權的能力及任何出讓或購置的成本。中國國家及地方政府可能監管物業開發商(包括我們)取得物業發展土地的途徑。此外，我們取得場地、增加營業額以及物業數目的能力，以及我們的成本、開支及利潤率亦取決於當地所提供的有利監管政策、政府支持及補助，我們無法保證於日後期間我們將能繼續享受上述政策、政府支持及補助。

此外，我們目標城市的優越地段可能並無土地可用於新開發或再開發。我們無法向閣下保證，我們於日後將能夠按合理價格物色及購置合適的場地或我們根本無法物色及購置合適的場地。倘未能就我們的土地儲備物色及購置合適的場地，我們的物業項目的未來開發時間表將存在不明朗因素，繼而對我們的未來發展前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們為我們的住宅及商業物業客戶的按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們可能對按揭銀行負上責任。

我們的部分收入來自於住宅及商業物業銷售，而多數買家申請銀行借款及按揭為其買房提供資金。有意買家能否獲得按揭將對我們的經營業績構成重大影響。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發的住宅及商業物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們完成相關物業，且房產證及按揭以按揭銀行為受益人登記，或(ii)按揭銀行已與買家結算按揭貸款為止(以較早者為準)。若買家拖欠按揭貸款，我們可能需要清償按揭以購回相關物業。如果我們未能清償按揭，按揭銀行可拍賣相關物業，並向我們(作為按揭貸款擔保人)收回其餘我們拖欠的款項。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表並無反映此等或然負債。

我們無法向閣下保證我們將不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，且倘我們被催繳履行我們的擔保責任，我們的財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

## 風險因素

我們的物業估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有重大差異。

由第一太平戴維斯編製有關我們於2014年5月31日物業權益的估值載於本文件附錄三。估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有所差異。因此，該等估值並非我們預期將取得的實際價值的預測。特定物業發展項目出現未曾預期的結果或變動，或整體或地方經濟狀況出現變動或其他相關因素均可能會影響到有關價值。

我們的物業開發業務受限於法定強制品質保證索償。

根據建設工程質量管理條例，所有中國物業開發公司必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。就我們開發的物業而言，我們須向客戶提供該等保證。我們可能不時自我們僱用以興建我們的物業的第三方承包商取得質量保證。倘有大量根據我們的保證而向我們提出的申索，而我們無法及時或根本無法就該等申索自第三方承包商取得賠償，或我們保留的保證金不足以彌補質量保證項下的支付責任，則我們或會因解決該等申索而產生大量開支或在糾正相關問題時有所延誤，繼而可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的投資物業缺乏流動性。

一般而言，物業投資較其他類型的投資缺乏流動性。因此，我們應對經濟、金融及投資條件變動而及時出售一項或多項投資物業的能力有限或甚至根本無法出售。我們不能向閣下保證我們能按我們滿意的價格或條款出售任何投資物業(如有)。我們不能預計尋找買家並完成出售目前持作或計劃持作投資用途的物業所需的時間。另外，倘我們決定出售受租賃協議所限的物業，我們可能須取得租戶同意或向租戶支付終止協議費用。此外，倘投資物業因競爭加劇、樓齡、需求減少或其他因素而無利可圖，該等物業未必可即時改作其他用途。投資物業改作其他用途一般需耗費大筆資本開支。特別是，我們於物業可供出售前可能需要花費資金保養物業、修正缺陷，或進行裝修，而我們未必有足夠資金作上述用途。上述及任何其他可能削弱我們應對投資物業表現發生不利變動的能力的因素，可能對我們挽留租戶及與競爭對手競爭的能力造成重大不利影響，並因此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。



## 風險因素

倘我們不遵守土地出讓合同的條款，中國政府或會向我們收取罰款或施加其他懲罰，而我們可能無法就若干地塊取得土地使用權證。

根據中國法律及法規，倘物業開發商未能遵守相關土地出讓合同的條款(包括支付土地出讓金、土地用途的範圍及物業開發項目的施工及竣工時間有關的條款)，中國政府可能對開發商提出警告、收取罰款或施加其他懲罰。具體而言，根據現行中國法律及法規，倘開發商未能於既定限期前支付任何拖欠的土地出讓金，開發商可能須支付按日計算的滯納金或其他罰款。

倘開發商於土地出讓合同所定施工日期起計多於一年但少於兩年內仍未動工，國土資源部或其地方分支機構可能對該空置土地進行調查。於調查完成後，倘國土資源部或其地方分支機構證明該土地為空置土地，則彼等將發出空置土地確認函，並徵收佔合同列明土地出讓金20%的土地空置費。倘開發商超過兩年仍未動工，則中國政府可收回土地，除非開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件造成則作別論。此外，即使根據有關土地出讓合同進行土地開發，倘土地的已開發建築面積少於項目總建築面積的三分之一，或總資本開支少於項目總投資額的四分之一，以及土地開發項目未經政府批准而延誤一年以上，該土地將被視為空置土地。有關詳情，請參閱「法規－物業開發－物業項目開展及空置土地」。我們不能向閣下保證日後不會出現導致土地被收回或開發進度被嚴重延誤的情況。倘我們的任何土地被收回，我們不單會錯失在該土地上開發物業的良機，亦會損失過去在該土地上的所有投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，總佔地面積為40,000平方米的尚世嘉華，其中一部份較有關土地出讓合同的預定動工日期延遲超過兩年，而總佔地面積為16,127平方米的宏泰商業廣場，其中一部份的建築工程則較有關土地出讓合同的預定動工日期延遲超過一年但少於兩年。我們已申請延長有關項目開工日期至2014年8月，並已於2014年1月7日、2014年1月13日及2014年2月25日分別自主管政府機關廊坊市國土資源局開發區分局、廊坊市國土資源局安次區分局及廊坊市安次區人民政府取得批准我們的申請的確認信。

倘我們未能取得我們物業發展項目的有關中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務可能受到不利影響。

我們須於項目發展的不同階段向有關管理機關取得多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及竣工驗收證書或確認文件。

## 風險因素

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於向政府機關取得有關施工許可證前，開展若干項目的建築工程，包括在龍河高新區的宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)，總規劃建築面積為192,553平方米。於往績記錄期間，我們就有關違規事項支付人民幣6.2百萬元的罰款。廊坊市建設局(作出確認的主管當局)於2014年2月21日的會面中確認，由於廊坊市建設局已就上述違規事項徵收罰款，因此只要取得有關施工許可證，當局便不會再對我們施加任何額外罰款或其他處罰，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為其是有權出具確認的部門。我們已分別於2013年12月27日、2014年2月26日及2014年2月27日取得宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)各自的施工許可證。

我們無法向閣下保證，我們將可及時為我們的物業發展項目取得所有必需證書及許可證，我們亦無法向閣下保證，我們不會於符合授出所需證書或許可證的所有或任何條件方面遇到問題，或我們將能夠適應可能不時生效的有關批出有關項目的新法律、法規或政策。此外，中國有關行政機關或會嚴重延遲向我們授出該等證書及許可證。倘我們未能取得或被有關政府當局視為已不能取得所需政府許可證、執照、證書及其他批文，或我們於申領所需政府許可證、執照、證書及其他批文時出現重大延誤，我們的物業發展時間表可能會中斷或嚴重延遲，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能須支付額外法定僱員福利。**

根據中國勞工法律及法規，我們須為全體僱員向指定政府機關支付多項法定僱員福利，包括社會保障及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們根據地方慣例支付人民幣8.7百萬元的法定僱員福利。於2014年3月31日，就法定僱員福利作出的撥備結餘為人民幣5.3百萬元。該等撥備於計及因國家規定與地方規定及做法之間的差額而未付的法定僱員福利代價後作出。於最後實際可行日期，我們並未就欠付的法定僱員福利接獲有關政府機關發出的任何有關罰款或其他事項的通知。根據主管當局發出的確認信，我們過去支付的社會保障及住房公積金供款符合地方規定及慣例。然而，我們無法向閣下保證，我們不會因過去支付法定僱員福利而受到任何罰款或承擔任何法律責任，及我們的撥備金額將足以履行我們的任何該等罰款或法律責任。倘我們須額外支付社會保障及住房公積金供款，我們的營運開支將會增加，而我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

## 風 險 因 素

本集團未有遵守若干規例，可能會因此導致執法行動。

我們兩間於香港註冊成立的附屬公司盛世國際及兆帝已就及時採納經審核財務報表而提交文件，以遵守《前身公司條例》第122條，有關詳情請參閱本文件「業務一過往違規事件」。我們概不能保證有關當局不會就有關違規行為對盛世國際、兆帝及彼等各自的董事採取執法行動。倘採取有關執法行動，則本集團的聲譽、現金流量及經營業績均會受到不利影響。

我們可能須就過去向關連方墊支貸款的活動繳納罰款。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們向關連方墊支的貸款分別為人民幣353.1百萬元、人民幣453.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.1百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該等墊支貸款收取任何利息。該等貸款已悉數償還，而我們自2014年3月31日起已再無墊支任何貸款。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，有關貸款活動違反中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》若干條文。根據《貸款通則》，中國人民銀行就該等違規行為可向本集團徵收的最高罰款總額為自有關貸款賺取的利息的一倍至五倍。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，由於我們並無就該等墊支貸款收取任何利息，我們不會因該等貸款活動而須根據中國適用法律繳納罰款。然而，倘中國人民銀行徵收任何罰款，則有關罰款可能會影響我們的財務狀況、經營業績及聲譽。

我們可能無法獲得、延期或重續住宅及商業物業開發資格證書。

作為在中國從事房地產開發的先決條件，物業開發商必須取得資格證書並每年重續，惟規則及法規訂明較長重續期則除外。根據現行中國規則及法規，新成立的物業開發商必須首先申請臨時資格證書，有效期為一年，其可延長最多兩年。倘新成立的物業開發商未於臨時資格證書生效後一年內動工開發物業開發項目，則不得延長其臨時資格證書。此外，成立已久的物業開發商亦須每年重續資格證書。政府法規明文規定，開發商須符合所有法定規定方可取得或重續資格證書。我們未必能夠及時獲得或重續資格證書或根本無法獲得或重續資格證書。倘我們並不持有有效資格證書，則政府可拒絕簽發我們經營物業開發業務所需的預售及其他許可證。此外，政府或會因我們項目公司未能遵守資格證書條款而施加處罰。倘我們未能獲得、重續資格證書或未有遵守資格證書條款，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加。

過往，地方的稅務機關批准我們的三間附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永俞採用核定計稅方法，以釐定彼等的企業所得稅負債。有關核定計稅方法的詳情，請參閱「法規—物業開發—適用於物業開發商的主要稅項—企業所得稅」。根據有關核定計稅方法，該三間附屬公司仍須按25%所得稅率繳稅，但於應課稅期間，廊坊盛世建設的應課稅溢利被視為其收益(經調整按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣稅補貼調整後)的10%，而廊坊宏盛及廊坊永俞的應課稅溢利則被視為各自收益的15%(不管實際業績如何)。於2011年、2012年及2013年，有關核定計稅方法適用於該三間附屬公司。鑒於該等附屬公司所採用的核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年的實際稅率分別為12.9%、14.2%及4.5%。假設我們的附屬公司並無採納任何核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年將分別產生額外所得稅項開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。該等附屬公司已各自獲批准應用查賬徵收，自2014年1月1日起生效，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際所得稅率為34.5%。就此，我們的實際稅率將會較2011年、2012年及2013年有所增加，且我們於2011年、2012年及2013年的過往所得稅金額或不能作為我們未來應付所得稅金額的指標。

我們日後或須按較高的土地增值稅率繳稅。

根據中國適用的土地增值稅法規，從銷售或轉讓土地使用權、建築物及附屬設施獲取收入的一切人士，包括公司及個人，必須就土地及該土地的增建設施的增值收益按30%至60%支付土地增值稅。根據中國法律許可，我們已參考我們的預售所得款項預繳土地增值稅。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣19.1百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣18.4百萬元。中國監管機關或會使用不同的方法評估我們的土地增值稅繳納義務。因此，我們或須支付額外的土地增值稅，及我們日後的土地增值稅稅率及繳納義務亦或會增加，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

我們可能無法發現及防止我們的僱員或第三方可能進行的賄賂或其他不當行為，有關行為可能令我們招致財務損失及損害我們的業務及營運。

儘管我們設有內部監控及企業管治措施，但及時或完全防止或制止我們的僱員或第三方可能進行的賄賂或其他不當行為實屬困難。該等非法行為可能令我們招致財務損失並損害我們的業務及營運。除潛在的財務損失外，我們的僱員或第三方的不當行為可能令我們遭到第三方提出訴訟及須接受監察調查。我們的僱員或第三方的任何賄賂或其他不當行為(不論有否涉及未被發現的過去行為或日後行為)可對我們的信譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

## 風險因素

我們的成功視乎我們的執行董事及高級管理層成員繼續效力與否而定。

我們能成功實施擬定規劃及維持我們盈利能力的增長在很大程度上視乎執行董事及高級管理層成員繼續效力與否而定。我們倚賴我們的執行董事及高級管理層成員。此外，當我們穩步壯大並擴充業務至中國其他城市時，我們將需於較大地域範圍內招聘、培訓及挽留僱員。我們能否吸納技術熟練的僱員取決於各地區可供動用的資源。倘我們的核心管理層團隊的任何成員離職及我們未能找到合適的替代人選或我們無法吸納及挽留必要的管理層人員以維持高效營運，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的承保範圍可能並無涵蓋若干潛在的虧損及申索。

我們並無就開發項目的建築用地上發生的任何指稱侵權行為所產生的任何責任投購保險。我們不能向閣下保證，我們將不會因該等侵權行為而被控告或將須承擔損害賠償。就我們的若干建築用地而言，保險公司可能從該等土地的全險保單中特別剔除對若干天災的保險，而我們未必可按我們認為在商業上實際可行的條款為該等災害投購特定保險。倘若我們因該等未投保的災害蒙受損失及損害，我們或不會有足夠資金彌補該等損失及損害或修復或替換已損毀或受到破壞的任何土地或物業項目。此外，我們就任何損失、損害或責任支付任何款項均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能遵守環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反將被罰款。該等法律、法規或法令亦訂明，如未有按照政府指令停止或糾正導致環境損害的若干活動，政府機關會封閉有關建築用地。此外，環保意識日漸提高，大眾會認為我們可達到高於現行環保法律及法規規定的標準。此外，我們不能保證有關政府機關日後不會施加更嚴格的環保規定。若我們未能遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動或停止營運，任何該等情況皆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。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況與政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的絕大部分業務資產位於中國，絕大部分銷售額亦來自中國。因此，我們的業績、財務狀況及前景在很大程度上取決於中國的經濟、政治及法律發展。中

## 風險因素

國政府的政治及經濟政策可能影響我們的業務及財務表現，並可能使我們無法持續增長。

中國經濟在多方面有別於大部分發達國家，包括政府參與程度、發展水平、增長率及對外匯的管制。中國在1978年開始推行改革開放政策以前，主要實行計劃經濟體制。此後，中國政府逐步改革中國經濟體制，近年來亦開始改革政府架構。

這些改革導致經濟迅速增長及社會進步。儘管在中國，中國政府仍擁有龐大的生產性資產，但自1970年代末開始的經濟改革政策重點推行企業自主及利用市場機制，這些政策尤其適用於本集團等企業。儘管我們相信該等改革將對我們的整體及長遠發展帶來正面影響，我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策的變動是否會對我們日後的業務、業績或財務狀況有任何不利影響。

我們能否持續擴充業務取決於多項因素，包括總體經濟及資本市場狀況，以及從銀行或其他貸款方獲得信貸的情況。近年來，中國政府已表明需要擠壓房地產泡沫，並可能收緊其銀行貸款政策，包括調高銀行貸款與存款利率及收緊貨幣供應來控制放款增長。更嚴格的貸款政策可能(其中包括)影響我們及我們的客戶獲取融資的能力，繼而或會對我們的增長及財務狀況造成不利影響。我們無法保證，不會實行進一步控制貸款增長的措施，而這些措施往後可能影響我們的增長和盈利能力。此外，過往兩年全球經濟衰退及市場波動狀況可能會繼續，因此我們未必能夠保持過往的增長速度。

**中國法律制度存在的不明朗因素，可能對我們產生重大不利影響。**

我們主要在中國開展業務及經營，受中國法律及法規、規則及法規規管。中國法律制度以成文法和最高人民法院的詮釋為基礎。雖然可引用過去的法院判決作為參考，但其作為先例的效力有限。自1970年代末以來，中國政府努力完善中國的法律及法規，以保障國內的各種外商投資。然而，中國尚未形成一套完整的法律制度，近年頒布的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的所有方面。由於該等法律、規則和法規許多相對較新，加上已公開的判決數目有限，故此該等法律、規則和法規的詮釋與執行存在不確定因素，且可能不像其他司法權區貫徹般一致及可以預測。此外，中國法律制度部分基於政府政策和行政法規，可能有追溯力。因此，我們或會在違反這些政策和法規後一段時間，方意識到違規。另外，這些法律、規則和法規對我們的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管機構執法行動可能耗時長久，並可能導致巨額費用，進而分散資源及管理層注意力。

## 風險因素

**匯率波動及政府控制貨幣兌換或會影響閣下的投資價值及限制我們有效利用現金的能力。**

人民幣現時為不能自由兌換的貨幣。我們以人民幣向客戶收取全部款項，並需要將人民幣兌換為外幣，以向股份持有人派付股息(如有)。根據中國現行外匯法規，於[編纂]完成後，我們在遵守若干程序規定後，毋須獲得國家外匯管理局或其地方分局的事先批准就能以外幣派付股息。然而，倘中國外幣短缺，中國政府日後或會酌情決定，採取措施限制往來賬戶交易取得外幣。倘中國政府限制往來賬戶交易取得外幣，則我們未必能以外幣向股東派付股息。我們資本賬項下外匯交易繼續受外匯管制的重大限制，及須獲國家外匯管理局或其地方分局審批。此等限制可能影響我們透過股權融資獲得外匯或為資本開支獲得外匯的能力。

人民幣兌美元及其他外幣的匯率會波動，並受(其中包括)中國政府政策、中國及國際政治及經濟狀況變動的影響。自1994年起，人民幣兌外幣(包括美元)乃按中國人民銀行所釐定的匯率進行，有關匯率乃按前一個營業日銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場現行匯率每日釐定。自1994年至2005年7月20日期間，人民幣兌美元的官方匯率大致維持穩定。於2005年7月21日，中國政府引入有管理的浮動匯率制度，以市場供求為基礎並參考一籃子貨幣進行調節，容許人民幣幣值在規定範圍內浮動。同日，人民幣兌美元升值約2%。中國政府自此對匯率制度作出調整，而日後亦可能對匯率制度作出進一步調整。

國際社會仍不斷向中國政府施加巨大壓力，要求中國政府採用較靈活的貨幣政策，加上國內政策考慮因素，可能導致人民幣兌美元、港元或其他外幣進一步大幅升值。倘人民幣持續升值，而我們需要將[編纂]及日後融資的所得款項兌換為人民幣以用於我們營運，則人民幣兌相關外幣升值可能令我們兌換外幣後可獲得的人民幣金額減少。另一方面，由於我們股份的股息(如有)將以港元派付，故倘人民幣兌港元出現任何貶值，則可能令我們股份以港元計值的任何現金股息金額減少。

**根據企業所得稅法，我們或會被視為中國稅務居民，而我們來自中國的收入或須根據企業所得稅法繳納中國預扣稅。**

我們根據開曼群島法律註冊成立，並直接持有我們的中國營運附屬公司的權益。根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業應付予並非被視為中國居民企業的外國公司投資者的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，惟該等境外投資者註冊成立所在司法權區與中國簽訂稅收協定而訂明不同的預扣稅安排則除外。

企業所得稅法規定，倘若一間在中國境外註冊成立的企業在中國境內有其「實

## 風險因素

際管理機構」，該企業就稅務而言或被視為「中國居民企業」，須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」是指對企業的業務經營、員工、賬目及財產等擁有重大及全面管理及控制權的機構。於2009年4月，國家稅務總局頒布通知明確說明受中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干認定標準。該等標準包括：(i)企業的日常業務經營管理運作主要在中國境內實施；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要資產、會計賬簿及記錄、公司印章以及董事會及股東會議記錄位於或存放於中國境內；及(iv)企業50%或以上擁有投票權的董事會成員或高級管理人員經常居住於中國境內。然而，如何確定不受中國企業控制的外國企業(包括如本公司的這一類公司)的「實際管理機構」，現時尚無正式的實施細則。因此，我們仍未確定稅務機關會如何處理我們這一類公司的稅務情況。我們無法向閣下保證，我們將不會就中國企業所得稅而言被視為中國居民企業，且毋須就我們的全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間支付的股息款項可獲豁免繳納企業所得稅，但由於企業所得稅法歷史短暫，我們仍然不清楚該項豁免的合資格規定詳情，以及即使我們就稅務而言被視為中國居民企業，我們仍然不清楚我們於中國註冊成立的附屬公司向我們付予的股息將是否符合該等合資格規定。

此外，企業所得稅法亦規定，(i)倘派發股息的企業以中國為註冊地，或(ii)倘若因轉讓註冊地在中國的企業的股權而實現收益，該等股息或資本收益被視為中國來源收入。由於企業所得稅法中並無清晰列明「註冊地」的定義，故該詞語可能被詮釋為企業為稅務居民的司法權區。因此，倘若我們就稅務而言被視為中國居民企業，我們派付予我們的並非被視為中國居民企業的海外公司股東的任何股息及該等股東透過轉讓我們的股份所實現的收益均可能被視為中國來源收入，因此須按最多10%的稅率繳納中國預扣稅。

**我們向外國投資者應付的股息及出售我們的股份所得的收益或須根據中國稅法繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法，我們或會於日後就稅務而言被中國稅務機關視為中國居民企業。因此，我們或須就出售股份所實現的資本收益及分派予股東的股息預扣中國所得稅，此乃由於有關收入或會視為「源自中國」的收入。在該情況下，根據企業所得稅法，我們的被視為中國居民企業的國外公司股東或須支付10%的預扣所得稅，惟任何該等海外公司股東為根據稅務條約為合資格享有預扣優惠稅率者則除外。倘中國稅務機關將我們視為中國居民企業，則並非為中國稅務居民並根據相關稅務條約尋求享有優惠稅率的股東，將須按照於2009年8月24日頒布的《關於印發非居民企業享受稅收協定待遇管理辦法(試行)的通知》(「**第124號通知**」)，向



## 風險因素

中國稅務機關申請確認符合享有有關優惠的資格。此外，根據2009年10月1日生效的第124號通知，優惠稅率將不會自動適用。符合資格與否可能將基於對股東稅收居所的實質分析及經濟狀況而定。就股息而言，根據國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知的實益擁有權測試亦將適用。如釐定為不符合資格享有稅務優惠，則有關股東將須就出售股份所實現的資本收益及就股份的股息按較高的中國稅率納稅。在該情況下，該等於[編纂]所出售股份的國外股東投資的價值或會受到重大不利影響。

我們因《國家稅務總局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》而面對不明確情況。

國家稅務總局於2009年12月10日頒布，並自2008年1月1日起具追溯效力的《國家稅務總局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》（「**第698號通知**」）的規定，除透過公共證券市場買賣股權外，倘外國企業投資者通過出售國外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權（「**間接轉讓**」），而被轉讓的國外控股公司所在稅務司法權區(i)實際稅率低於12.5%；或(ii)對其居民境外收入不予徵稅，有關外國企業投資者須於股權轉讓協議訂立之日起30日內向中國稅務主管部門報告間接轉讓。在此情況下，中國稅務部門將審核間接轉讓的真實性質。倘其認為該外國投資者進行的間接轉讓並無合理商業目的，而是為了規避中國稅項，中國稅務部門可以否定被用作稅收規劃安排的國外控股公司的存在，並對間接轉讓重新定性。因此，外國投資者進行該間接轉讓所得收益或須繳納中國企業所得稅。

此外，本集團為籌備[編纂]而採取的企業重組步驟屬於第698號通知規管的交易類型。因此，倘股份轉讓被視為須根據上述通知呈報，本集團的中國附屬公司或須負責協助稅務當局向轉讓人收取有關稅款。然而，目前尚未明確知悉相關中國稅務當局將如何實施或強制執行上述通知及有關資本收益的企業所得稅是否會有任何進一步的變動以致對本集團構成任何重大不利影響。

閣下可能難以根據外國法律在中國或香港對我們或董事或高級管理層送達法律程序文件、執行外國法院的判決或提出原訴。

我們於開曼群島註冊成立。我們絕大部分資產及董事的部分資產位於中國境內。因此，投資者未必能向我們或居於中國的相關人士送達法律程序文件。中國並無簽署條約或訂立安排以承認及執行大部分其他司法權區的法院所作出的裁決。2006年7月14日，香港與中國簽訂《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》（「**安排**」）。根據該安排，倘香港法院根據已訂立書面法院管轄協議在民事及商業案件中對一方當事人作出須支付款項

## 風險因素

的終審判決，該當事人可在中國申請認可和執行有關判決。同樣，倘中國法院根據已訂立書面法院管轄協議在民事及商業案件中對一方當事人作出須支付款項的終審判決，該當事人可在香港申請認可和執行有關判決。書面法院管轄協議指當事人在安排生效日期後以書面形式明確指定香港或中國法院對爭議具有唯一管轄權的任何協議。因此，倘爭議當事人未商定訂立書面法院管轄協議，香港法院的判決可能無法在中國執行。因此，投資者或會難以甚至無法就我們位於中國的資產或我們居於中國的董事送達法律程序文件，以尋求在中國認可和執行境外判決。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能令我們的中國居民實益擁有人或中國附屬公司負擔責任或遭受處罰，並限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司增加註冊資本的能力或向我們分派利潤的能力，亦可能以其他方式對我們造成不利影響。

根據國家外匯管理局頒布並於2014年7月14日生效的《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》（「**第37號通知**」），居於中國境內的中國居民（「**中國居民**」）須在其就進行境外投資或融資而向由其直接設立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）注入資產或股權之前，向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。此外，倘已登記境外特殊目的公司的基本資料（如境內個人居民股東、名稱、經營期）有所變更，或發生任何重大事項（如境內個人居民增資、股本削減、股份轉讓或買賣、合併或分立），相關境外投資的外匯變更登記須妥善完成。惟中國居民須待境外投資的外匯變更手續完成後，方可進行其後營運（包括調回本國的溢利）。

於第37號通知中，上述境外特殊目的公司指由境內居民（包括境內機構及境內個人居民）直接成立或間接控制的境外企業，以利用其合法持有的境內企業資產或權益或其合法持有的境外企業資產或權益進行投資或融資。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，截至最後實際可行日期，我們的最終個人股東趙穎女士毋須根據第37號通知向國家外匯管理局地方分局作出登記。由於新通知與其他審批規定之間的協調存在不確定性，關於中國相關的政府部門將如何詮釋、修訂及執行第37號通知及日後有關離岸投資或跨境交易的立法仍存在不明確性。倘中國股東未能向國家外匯管理局登記或未能更新國家外匯管理局的記錄，可能會導致我們無法就中國附屬公司的資本削減、轉讓股份或清盤中進行分派或注資，並可能影響我們的擁有權架構、收購策略、業務營運，以及向股東支付股息的能力。

## 風險因素

中國關於境外控股公司對中國實體直接投資及貸款的法規，或會延遲或限制我們使用[編纂]所得款項淨額對主要中國附屬公司額外注資或貸款。

我們作為境外實體向中國附屬公司作出的任何注資或貸款(包括以[編纂]所得款項淨額撥付者)，均須受中國法規所規限。例如，我們向屬於外商投資企業的中國附屬公司所作出的任何貸款，不得超過我們中國附屬公司根據中國相關法律獲准作出的投資總額與我們主要中國附屬公司註冊資本之間的差額，且該等貸款必須於國家外匯管理局地方分局辦理登記。此外，我們對主要中國附屬公司的注資必須經商務部或其地方當局批准。

此外，外商投資房地產企業須遵守日期為2013年5月13日的外債登記管理操作指引所載下列規則：

- (i) 2007年6月1日或以後取得相關中國政府機關批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再予以辦理外債簽約登記手續。
- (ii) 2007年6月1日以前成立的外商投資房地產企業將仍有權產生法定限額內的外債，數額相等於投資總額與增資前註冊資本間的未償還結餘，或投資總額與增資時及增資後的註冊資本間的未償還結餘(以較低者為準)。
- (iii) 倘外商投資房地產未全部繳付企業註冊資本，或未取得土地使用權證，或開發項目的資本比率未達到35%，則不得借用外債，且不予辦理外債登記手續。

我們無法向閣下保證我們能及時取得該等批准，甚至可能根本無法取得該等批准。倘我們未能取得有關批准，則我們向中國附屬公司作出股權注資或提供貸款或資助其經營的能力可能受到負面影響，從而對我們中國附屬公司的流動資金、籌集營運資金及擴充項目資金的能力以及履行責任及承擔的能力造成不利影響，並將對我們的業務、財務狀況及業績造成重大不利影響。

我們面對有關流行疾病及爆發其他傳染疾病(包括禽流感、非典型肺炎及豬流感)的風險。

我們的業務或會受到禽流感、非典型肺炎、豬流感或其他傳染病或疾病爆發所帶來後果而造成的不利影響。2013年4月，中國部分地方爆發H7N9病毒引起的高致病性禽流感。2009年初，亞洲及歐洲若干地區爆發H1N1病毒引起的高致病性豬流感。中國爆發傳染疾病及其他不利的公共衛生發展將會對我們的業務營運造成重大不利影響。該等影響包括限制我們將產品輸出或航運至中國境外的能力，以

## 風險因素

及暫時關閉我們的生產設施。生產設施關閉、輸出或運輸產品的限制將會嚴重干擾我們的營運，並對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。我們並無採取任何書面預防措施或應急計劃以對抗日後可能爆發的禽流感、非典型肺炎、豬流感或任何其他流行病。

### 與[編纂]及我們的股份有關的風險

股份先前並無任何公開市場及未必可形成活躍買賣市場。

[編纂]前，股份並無公開市場。股份的初步[編纂]範圍及[編纂]將由[編纂](為其自身及代表[編纂])與我們商議決定。此外，雖然我們已申請股份在[編纂]，但無法保證(i)股份可形成交投活躍的市場；或(ii)即使有此市場，但無法保證在[編纂]完成後可以持續；或(iii)股份的市價不會跌穿[編纂]。閣下未必可以按理想的價格轉售股份或根本無法轉售股份。

股份的價格和成交量可能出現波動，導致在[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大損失。

股份的價格和成交量可能出現波動。股份的市價可能因(其中包括)以下因素而出現大幅且急劇波動，其中若干因素超出我們的控制範圍：

- 我們的經營業績變化(包括因外幣匯率波動而產生的變化)；
- 失去重要客戶或我們的客戶嚴重違約；
- 證券分析師對我們的財務表現的估計出現變動；
- 我們宣布進行重大收購、組成戰略聯盟或合資企業；
- 重要人員加盟或離任；
- 股票市價和交投量波動；
- 牽涉訴訟；及
- 整體經濟和股市狀況。

此外，證券市場以及主要營運和資產在中國並且於[編纂]上市的其他公司的股份近年的價格與交投量波動日增，其中若干與該等公司的經營表現無關或不成比例。市場及行業的廣泛波動可能對股份的市價造成不利影響。

倘我們的現有股東日後實際出售或預期出售股份，可能會對我們股份的價格造成重大不利影響。

倘我們的現有股東日後於[編纂]後在公開市場大量出售股份，我們不時通行的股份市價可能會受到重大不利影響。由於存在有關轉售的合約及監管限制，目

## 風險因素

前僅有少數流通股份可於[編纂]後立即出售。然而，在有關限制失效後或倘有關限制獲豁免或遭違反，日後大量出售股份或市場認為可能進行該等出售均可能會對股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

在[編纂]中購買股份的人士將面對即時攤薄，而倘我們日後增發股份，或會面對進一步攤薄。

緊接[編纂]前，股份的[編纂]高於每股有形資產淨值。因此，在[編纂]中購買股份的人士將面對備考有形資產淨值被即時攤薄每股股份人民幣[編纂]元(或[編纂]港元)(基於最高[編纂][編纂]港元計算)。

為擴充我們的業務，我們或會考慮於日後發售及增發股份。倘若我們於日後以低於每股有形資產淨值的價格增發股份，購買股份的人士或會面臨每股有形資產淨值被進一步攤薄。

由於我們根據開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故閣下在保障權益時可能遇到困難。

我們的公司事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及普通法管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面有別於香港及其他司法權區的現有法律及司法先例。該等差異可能表示本公司少數股東可獲得的賠償可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法律可獲得者。有關進一步資料，見本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

本文件內有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的事實及統計數字不一定完全可靠。

本文件內有關中國及我們所經營行業的事實及統計數字(包括有關中國經濟及中國產業市鎮開發行業及房地產開發行業的事實及統計數字)乃來自多份董事相信屬可靠的公開可得的政府及官方資料或獨立第三方私人刊物。然而，我們不能保證有關資料來源的質量或可靠性。董事相信有關資料來源屬恰當，並已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料。我們無理由相信，有關資料屬虛假或誤導，或有遺漏任何事實將致使有關資料在任何重大方面屬虛假或誤導。有關資料並未經我們、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]、包銷商，或彼等或我們各自的董事、聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他方所獨立核實。因此，我們並不就有關資料的準確性及完整性作出聲明。因此，不應過份依賴有關事實及統計數字。投資者應審慎考慮應對有關事實或統計數字的倚重或其重要性，且不應過份依賴有關事實及統計數字。