

風 險 因 素

投資H股涉及多項風險。閣下於投資H股前，應仔細考慮本[編纂]所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。

由於投資H股旨在帶來長遠回報，閣下不應預期可取得短期收益。H股價格及來自H股的收入可升亦可跌，且不能完全反映H股應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，且閣下或不能獲得任何分派。

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

我們相信，我們的經營、業務策略及公司架構、房地產及酒店行業以及於H股的投資涉及若干風險及不確定因素，部分風險及不確定因素在我們的控制範圍以外。

我們已將該等風險及不確定因素分類如下：(i)與我們業務有關的風險，(ii)與我們行業有關的風險，(iii)與在中國開展業務有關的風險，及(iv)與[編纂]及我們H股有關的風險。

與我們業務有關的風險

我們目前及日後均倚賴中國房地產市場的表現，尤其倚賴我們經營及計劃經營所在城市物業市場的表現。

我們目前在中國經營絕大部分業務。我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至二零一四年六月三十日，我們在中國有178個物業開發項目，遍佈國內29個省112個城市。我們亦擬進軍中國其他若干地區及城市。物業需求的任何不利發展及中國政府為限制中國尤其是我們項目及規劃項目所在城市的房地產市場增長而可能採取的措施可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

中國房地產市場受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變化以及中國政府的財政及貨幣政策轉變。我們亦受到中國城鎮人口的經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費喜好之變化的影響。其他一些並非我們所能控制的因素，如個人可支配收入水平，亦可能影響我們所處地區市場的消費者信心及對我們物業的需求。中國房地產市場近年來因中國政府的政策及中國與世界經濟趨勢而存在波動情況。尤其是，中國房地產市場

風 險 因 素

受到近期中國經濟增速減慢的影響。市場對中國房地產市場增長的可持續性日益關注。日後倘全球或中國經濟下滑或出現金融動蕩，可能對潛在買家及我們物業租戶的業務造成不利影響，從而可能導致市場對我們物業的整體需求減少並導致我們物業的銷售價或租金下降。

根據按營業額計算租金的安排，我們的部分租金收入根據租戶的收入計算，而租戶收入較我們通常的租金收入更不穩定。因此，倘對我們租戶的商品及服務的消費需求減少，可能使我們來自零售物業的租金收入減少。我們不能向閣下保證我們現在或將來經營業務所在地對新物業的需求日後會繼續增長，亦不能向閣下保證中國房地產行業不會出現市況下滑的情況。倘中國出現不利發展，繼而令物業銷售及租賃減少或物業價格及租金下降，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必一直能按合理商業條款取得合適的土地儲備或成功物色及以與過往成本水平相當的成本收購適合開發的土地。

我們業務取決於我們能否物色及以商業合理成本收購合適的土地，以及我們能否自出售及出租該等土地上所開發物業而賺取利潤。我們須不時補充土地儲備以擴展業務，而在物色、評估及收購適合開發的新土地時或會產生巨額成本。我們已為所開發兩類主要物業（萬達廣場及萬達城）的土地甄選設立明確標準。請參閱「業務－物業開發－選址」。在我們計劃擴張的城市或地區，符合我們內部評估規定的可用土地供應有限，且近年來在許多這些城市或地區中取得這些土地的土地使用權的成本不斷上升。我們亦面臨其他房地產開發商競逐我們意屬地盤的激烈競爭。倘我們未能物色並以合理成本水平收購足夠的適合開發的新土地，我們的未來增長前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府對土地供應的政策亦可影響我們的土地收購成本及我們為日後發展取得土地使用權的能力。中國政府控制土地供應並規管房地產開發商可獲取物業開發土地的方式。上述措施及日後任何其他類似措施或會導致我們與其他房地產開發商競爭加劇，並限制我們開發物業的能力。減少土地供應或限制我們土地競標能力的政府政策變動或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。由於我們預期取得土地使用權的成本日後或會進一步上升，故我們的毛利率及我們以過往成本水平相若的成本維持土地儲備的能力可能會受到重大不利影響。

我們的收入主要來自物業銷售，物業銷售取決於我們物業開發進度及物業銷售時機等多項因素。

一直以來，我們的收入主要來自銷售我們開發的物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收入分別有89.6%、85.6%、86.4%、83.3%及70.1%來自物業銷售。我們的經營業績可因物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動。

風 險 因 素

我們一般於物業完工並交付予買方(即我們認為所有權的重大風險與回報已轉移至買方時)後，方確認物業銷售收入。由於土地收購及建設所需資金、有限土地供應及項目完工所需時間，我們僅能同時進行有限的物業開發項目。此外，由於物業交付時間隨我們施工時間表而變化，我們的收入及經營業績因取決於特定期間物業交付量而於不同期間呈現重大差異。交付物業的數量在很大程度上由我們物業交付時間表所決定，未必能反映出該期間內市場對我們物業的實際需求量或已達成的銷售。我們於任何特定期間的收入及溢利一般反映了物業交付較長時間以前買家的物業投資決定，至少過往財政期間的情況如此。

經營業績的波動亦可能受其他因素的影響，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、以及銷售及營銷開支等費用的波動，以及市場對我們物業的需求變動。因此，我們各期間經營業績及現金流狀況的比較未必可反映我們日後的經營業績，亦未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業的開發及銷售計劃均造成影響。由於此週期性以及項目完成及物業銷售所需時間，我們與物業開發活動相關的經營業績於各期間更易出現大幅波動。另外，我們的物業開發項目可能延期或受非我們可控制的其他因素的不利影響，從而可能對我們的收入確認產生不利影響，繼而對我們的現金流及經營業績造成不利影響。

我們部分依賴我們投資物業組合的物業租賃及管理收入。

投資物業組合的物業租賃及管理收入是我們業務及營業額的重要組成部分。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，物業租賃及管理收入分別佔我們收入約7.4%、9.9%、9.8%、12.0%及22.3%。我們在擁有及經營商業及住宅物業方面存在風險，包括市場租金及出租水平波動、招租競爭、持續保養維修費用以及因租戶破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與其續訂租約。我們於租賃協議中向若干租戶約定我們須達到指定的出租率及／或吸引指定租戶。我們無法向閣下保證將來我們將能夠遵守這些約定。倘我們無法遵守這些約定，相關租戶有權拒絕支付任何租金、調整租金率或終止租賃協議(視乎情況而定)。而且，由於我們就部分租戶實行按營業額計算租金政策，故我們的

風 險 因 素

租金收入亦部分依賴租戶的業務表現。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能夠與租戶以我們可接受的條款續訂租約，或根本不能續訂租約。上述所有因素均可能對我們投資物業的需求及租金收入產生負面影響，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。

我們未必能夠就我們的投資物業吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業憑藉其位置、質量、保養、物業管理、租金、所提供服務及其他租賃條款等要素與其他物業開發商爭奪租戶。我們無法向閣下保證我們的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。倘日後與我們物業存在競爭的物業供應增加，爭奪租戶的競爭將加劇，因此，我們或須降低租金或投入額外成本加強我們物業的吸引力。此外，我們未必能夠將物業出租予理想的租戶組合以達成我們的業務目標，或租金水平亦未必符合預期。倘我們未能保留現有租戶、吸引新租戶以代替遷出的租戶或出租空置物業，我們的出租率或會下降，以及我們投資物業的吸引力及競爭力或會下降。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。

我們未必能如期按預算完成或交付物業開發項目，或根本不能完成。

物業開發項目的進度及預算可能在項目計劃或開發階段隨時受到多項因素的不利影響，包括：

- 市況變動、經濟下滑、整體的商業和消費者信心下降；
- 未能及時自政府部門或機構取得必要執照、許可證或批文；
- 承建商的疏忽或工程質量欠佳；
- 政府條例及法規以及有關慣例及政策變更；
- 建築材料價格上漲；
- 物料、設備、承建商及熟練技工短缺；
- 有需要修復的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 工程、設計、環境或地理突發事故；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 於項目地盤上或周圍發現珍貴歷史文物；

風 險 因 素

- 非政府組織或其他各方因環境或其他原因干涉反對物業開發項目；
- 自然災害或惡劣天氣狀況；及
- 其他不可預見的問題或情況。

由於上述因素導致項目建設延誤或未能按計劃規範、時間表或預算完工，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響，亦可能導致我們的聲譽受損。我們於租售合約內作出若干承諾，包括於合約訂明期間內交付已完工物業。該等租售合約以及相關中國法律及法規規定違反有關承諾須採取補救措施。倘我們未能按時完成及交付物業，客戶可根據其與我們訂立的租售合約或相關中國法律及法規就延期交付索取賠償。此外，在確定我們無法成功完成一個項目前，我們可能對其投入大量時間及資源，如此可能導致我們損失在該項目上的部分或全部投資。倘我們未能按計劃完成項目，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受我們業務模式的能否持續成功所影響。

我們已在中國建立強大的市場地位。我們已建立創新業務模式，有助我們實現可持續增長及發展。由於物業預售及銷售提供充足資金以滿足我們的現金需求，故我們的業務模式使我們的多個業務分部協同發展。此外，我們的投資物業及酒店滿足消費者需求及互為補充，提高了整體商業吸引力、品牌意識及客流量，進一步提升其資產價值。有關我們業務模式的進一步資料，請參閱「業務－競爭優勢－創新的商業模式－我們創新的商業模式使我們項目的整體現金流達到平衡並推動各業務板塊的協同發展，我們作為行業先驅的往績記錄亦印證了我們的業務創新能力」。

我們的成功依賴我們的管理、營運及資本資源、發展及營運專業知識、技術知識、對相關行業及目標客戶需求的了解。我們業務模式的持續成功取決於我們能否積極開展市場研究以及在了解客戶及租戶方面別具遠見。我們不能向閣下保證全國或本地市況將不會出現可能對我們客戶及租戶的需求造成不利影響的不利變動。由於我們無法準確預測全國及本地市場的發展趨勢或客戶的需求或喜好而對我們的業務模式作出相應調整，市場對我們物業的需求或會低於預期。同時，我們的競爭對手可能開發及提供與我們物業相當或優於我們物業的新物業，或比我們更快更成功地適應不斷變化的行業趨勢、市況以及客戶及租戶要求。因此，我們的市場份額、業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的盈利能力及經營業績取決於我們能否將業務擴張至新區域市場。

為實現可持續增長，我們須於具增長潛力但目前我們並未進軍的所選中國地區繼續尋求發展機會。我們未必能識別出具備增長潛力足以擴充我們市場或經營我們新項目的地域。就我們所選的地域而言，我們或會面臨來自擁有成熟經驗或市場佔有率的開發商以及其他具有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭。由於我們可能面臨過往並未經歷的挑戰，故我們可能無法認清或合理評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的業務模式未必能輕易轉移及複製至目標城市的新市場。目標城市的物業市場可能在當地經濟及行業發展水平、行業發展、當地政府政策及支持、當地商業發展階段、市場對我們物業的需求、將予開發的物業類型及其發展週期等方面各有差異。我們在新市場以我們在現有市場使用的方式運用我們已建立的品牌及聲譽的能力有限。此外，目標城市的行政、監管及稅務環境可能各不相同，我們可能在遵守新程序及適應新市場環境方面產生額外開支或面臨困難。此外，我們未必如其他城市當地且更有經驗的房地產開發商一樣熟悉當地政府、商業慣例、法規及客戶喜好，因此我們可能會處於不利地位。

隨著我們繼續擴展，我們將須繼續改善管理、發展及營運專業知識以及資源分配。為有效管理我們擴展後的業務，我們將須繼續招聘及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他方面的員工(包括熟悉當地市場情況的員工)，以滿足我們的物業發展需求。為向我們的持續經營業務及未來發展提供資金，我們需要有充足的內部資金來源或從外部來源獲取額外融資的渠道。此外，我們將須管理與更多客戶、租戶、供應商、承建商、服務提供商、貸款人及其他第三方的關係。故此，我們將須進一步加強內部控制及合規職能，以確保我們能夠符合法律及合同責任，並減少營運及合規風險。我們不能向閣下保證我們將不會在新的業務地點遇到如資金緊張、建設工程延誤、營運困難等問題。我們在擴展現有業務及經營、培訓更多人員以管理及經營經擴展業務的過程中亦會遇到困難。

我們的業務屬於資本密集型，而我們未必能按商業合理條款取得充足資金撥付土地收購及未來物業開發所需，或根本無法取得所需資金。

物業開發通常需要於建設期間投入大量資本。於往績記錄期，我們的流動資金需求主要源於開發物業項目所進行的土地收購及物業開發。我們的物業開發項目一般通過經營所得現金、銀行貸款、信託貸款、債券發行所得款項及股東出資撥付。我們預期繼續通過該

風 險 因 素

等來源撥付項目資金。然而，我們無法向閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業合理的條款取得額外融資，甚至根本無法取得額外融資。

整體經濟狀況、我們的財務表現、金融機構的信貸可用性及中國貨幣政策等多項因素或會影響我們能否按有利的條款取得項目融資，或根本無法取得項目融資。該等因素大多非我們所能控制。近年，中國政府對金融業採取多項遏制房地產過熱的措施以進一步收緊向房地產開發商的放貸規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有較多閒置土地及空置商品房的房地產開發商展期貸款或任何形式的滾動授信；
- 禁止中國商業銀行接受房地產開發商的空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合項目資本金比例規定或缺乏政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何本地銀行所得借貸撥付外地房地產開發資金。

此外，中國人民銀行設定基準貸款利率及管理中國商業銀行的存款準備金率，這影響該等銀行的融資供應及獲取成本。中國人民銀行分別於二零一一年及二零一二年對銀行存款準備金率進行七次及兩次調整。我們無法向閣下保證中國政府不會推出其他可能限制我們資金來源渠道的措施。此外，我們無法向閣下保證中國政府將不會實施其他或更嚴格的措施限制信託融資公司向中國房地產行業提供的金額。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用銀行貸款或其他形式融資(包括信託融資及其他金融機構融資)撥付物業開發所需資金的靈活性及能力，我們因而或須維持相對高水平的內部現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們現時且於[編纂]完成後將繼續負有大量債務。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，我們的銀行及其他借款總額(包括即期

風 險 因 素

及非即期借款)分別為人民幣69,747百萬元、人民幣93,228百萬元、人民幣130,318百萬元及人民幣172,362百萬元，而截至同日，我們的未償還債券分別為零、零、人民幣3,675百萬元及人民幣7,326百萬元。截至同日我們的槓杆比率(按計息銀行及其他借款加債券減現金及現金等價物以及受限制現金之差再除以權益總額計算)分別為38.8%、48.7%、53.0%及87.8%。我們的大量債務可能造成嚴重後果，例如可能：

- 導致我們更易受整體經濟及行業不利狀況的影響；
- 導致我們須自營運所得現金流調撥大部分資金用於還債，減少我們撥付營運資金、資本開支及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們因應業務和經營所處行業的變化制定規劃或採取應對措施的靈活度；
- 令我們競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 連同我們債務相關的財務及其他限制性契諾，限制(其中包括)我們借得額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

我們日後或會不時產生其他重大債務及或然負債。在此情況下，我們因債務而面對的風險可能加劇。

我們產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將取決於我們日後的經營業績，而日後的經營業績將受(其中包括)當時的經濟狀況、中國政府的法規、我們經營所在地區的物業需求及其他因素所影響，而大部分上述因素非我們所能控制。我們未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，我們將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售我們的資產、債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(甚至根本不會實施)，而即使實施，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

若干限制性契諾及通常與債務融資相關的若干風險或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響。

我們受限於我們與若干銀行及信託公司的貸款及融資協議及債券契約內的若干限制性契諾。例如，部分貸款協議規定我們的部分附屬公司須維持若干財務比率。此外，若干貸

風 險 因 素

款協議載有契諾，未經相關貸款人事先書面同意或除非我們悉數結清相關貸款協議的未償還款項，我們或我們相關營運附屬公司概不得進行合併、合資或重組、減少註冊股本、轉讓重大資產、清盤、更改股權或分派股息。再者，只要有關貸款尚未償還，我們的部分相關營運附屬公司不得向任何第三方提供擔保，致使其償還相關貸款的能力被削弱。我們無法向閣下保證日後將能夠遵守我們任何貸款協議的所有限制性契諾或及時取得貸款人的同意或豁免。

我們的信託融資協議通常亦附有若干契諾，其中包括規定我們或相關附屬公司須知會相關信託公司、取得相關信託公司事先同意或清償相關信託融資協議的未償還款項，方可償還股東貸款、以其他方式使用相關信託融資所得款項、提供擔保、分派股息、進行合併、合資或收購、進行任何重組、分拆或清盤、轉讓重大資產、股權或管理層結構變動或更改註冊股本。部分信託融資協議規定信託公司對我們的若干公司行動有否決權。此外，我們通常抵押或轉讓所持相關項目附屬公司股權予相關信託融資公司為信託融資擔保。倘我們未能遵守契諾導致信託融資公司要求提早還款或作出其他違約補救或於信託融資到期日償還部分或全部信託融資金額，則我們或會失去我們所持項目附屬公司部分或全部股權及相關物業項目資產的應佔份額。倘發生任何上述事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們未能遵守現有或日後債務責任及其他協議的限制及契諾，則可能屬違反該等協議的條款，在此情況下，債權人可提前催收債務及宣佈所有未償還款項到期應付或終止協議(視情況而定)。此外，我們的部分債務協議載有連帶提前催收債款或連帶違約條文。因此，我們違反任何一項債務協議均可能導致須提前償還其他債務或違反其他債務協議。倘發生任何該等情況，我們無法向閣下保證有足夠的資產及現金流量償清全部到期債務，或可獲得其他融資。即使可獲得其他融資，我們亦無法向閣下保證融資條款會對我們有利或可接受。

倘我們未能根據信託及其他融資安排履行責任，我們或會受到重大不利影響。

倘我們拖欠償還任何融資還款或以其他方式違反相關信託或其他融資協議，我們或會面臨訴訟，我們的聲譽或會受損，且我們或難以按預期成本籌集更多資金。此外，根據若干信託融資安排，我們已以信託融資公司為受益人抵押我們所持相關附屬公司股權及／或

風 險 因 素

相關附屬公司所持土地使用權或其他資產，或已轉讓於相關附屬公司的少數股權及抵押我們所持相關附屬公司的餘下股權及／或我們的其他資產予信託融資公司。倘違反有關信託融資安排，可能會妨礙我們從相關信託公司贖回或購回項目公司的抵押股權及其他抵押資產。倘上述任何情況發生，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響。

我們已就商業銀行及信託融資公司提供予我們的借款產生並預期會繼續產生龐大利息開支。因此，利率變動已經且將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的盈利能力及經營業績。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，銀行及其他借款的利息開支總額(利息資本化前)分別為人民幣5,279百萬元、人民幣6,709百萬元、人民幣9,798百萬元、人民幣4,654百萬元及人民幣6,210百萬元。我們的大部分銀行及其他借款按浮動利率計息，並自中國商業銀行及其他金融機構借取。中國人民銀行根據中國及全球經濟的轉變不時調整基準貸款利率。自二零零八年起，中國人民銀行五度調整一年期基準貸款利率，由二零零八年初的7.47%調整至最後實際可行日期的6.00%。由於中國商業銀行及其他設於中國的金融機構將借貸利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何調升，將提升我們客戶的按揭利率及增加我們的融資成本。此外，由於我們亦自海外銀行及其他金融機構借取款項，全球信貸市場現行利率的變動亦可能影響我們的盈利能力及經營業績。

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款則我們或須向按揭銀行負責。

我們安排不同銀行為我們物業的買家提供按揭。根據行業慣例，我們就該等銀行向我們物業的買家提供的按揭提供擔保。該等擔保於以下事項發生後解除(以先發生者為準)：(i)物業買家清償按揭貸款及(ii)發放按揭物業的分戶房產證，通券買家於佔用相關物業六個月至一年內可獲此證書。我們依賴按揭銀行而不會自行對我們的客戶進行信貸審核。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金之按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或處罰。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會要求我們根據擔保即時償還按揭的所有餘額以及任何額外付款或處罰。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會將基於貸款及按揭下的權利指讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。

風險因素

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣29,317百萬元、人民幣34,073百萬元、人民幣38,026百萬元及人民幣49,270百萬元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們經受我們所擔保按揭貸款的買家拖欠付款事件，因承擔相應擔保責任而向銀行支付的款項總額分別為人民幣0.9百萬元、人民幣13.5百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣22.5百萬元。我們無法向閣下保證日後不會發生買家欠款或欠款數額不會增加。倘同時或短期內連續要求我們償還所擔保的大部分款項，又倘有關物業市值大幅下降，或我們因不利市況或其他原因而不能轉售該等物業，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證第三方承建商將一直符合我們的質量標準及及時提供服務。

我們聘請第三方承建商提供多種服務，包括房地產開發項目的樓宇建設。我們一般通過競標與已知實力、市場聲譽及原有關係(如有)等因素的內部評估挑選第三方承建商。項目完工取決於此等第三方承建商切實履行合約責任的程度(包括遵守我們的質量標準及預先協定的完工進度)。我們無法向閣下保證此等第三方承建商所提供服務令人滿意或符合我們的質量及安全要求或彼等會按時完成服務。倘任何第三方承建商的履約情況欠佳，或倘任何第三方承建商因其財務困難或其他原因而違反其合約責任，我們或須撤換承建商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本及工程進度造成重大不利影響。此外，由於我們正將我們的業務擴張至中國的其他地區，而符合我們標準的第三方承建商或會出現短缺，因此，我們未必能及時聘請足夠數量的高質量第三方承建商，這可能會對我們的工程進度及物業開發項目的開發成本造成不利影響。

倘任何獨立承建商或第三方的表現不能令我們的客戶滿意，我們的聲譽可能會受損，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們與該等獨立承包商或第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，可能會導致高昂的法律訴訟費用，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們的承建商及進行我們業務的其他第三方所用勞動力的成本增加，該成本增幅最終可能會於訂立新合約時以提高合約費用的形式轉嫁予我們。再者，我們的外部承建商或會承建其他開發商的項目，從事具風險的工作，或遇上財務或其他困難，這可能導致我們的物業開發項目延遲完工或增加我們的項目開發成本。倘發生上述任何事件，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的經營業績或會受到建築材料及勞動力成本上升的重大不利影響。

近年來，隨著中國經濟的增長，建築材料價格及建築工人工資大幅上漲。我們通過我們的外部承建商或我們自身採購建築材料。由於中國國內的生活水平普遍提高，加上中國政府近期實施政策調高農民工工資，我們預期勞動力成本將於可見未來繼續增加。建築材料及勞動力成本上升將可能促使承包商提高其就我們新物業開發項目的報價。此外，我們一般於完工前預售物業，且我們無法將預售後建築材料及勞動力成本增加轉嫁予客戶。倘建築材料及勞動力成本上升而我們無法將成本增幅轉嫁予客戶，我們的經營業績或會受到不利影響。

倘我們未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於取得批文時出現任何重大延誤，則我們的業務或會受到重大不利影響。

為開發及完成物業開發項目，我們須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用證、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、商品房預售許可證／銷售許可證以及相關行政機關就項目各發展階段發出的完工及驗收證明或確認。每項批文視乎滿足多個條件的情況而定，通常須由有關政府官員作出決定並可能出現因不時實施的新法律、法規及政策(特別是在房地產行業方面)導致的變動。

我們無法向閣下保證我們能及時取得或甚至無法取得項目所需的所有證書及許可證，亦無法向閣下保證我們於履行獲授必需證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何困難，或我們將能適應不時生效有關授予上述證書或許可證的新法律、法規或政策。倘我們未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府許可證、牌照、證書及其他批文，或於取得所需政府許可證、牌照、證書及其他批文時遭遇重大延誤，我們或會遭罰款，且我們房地產開發的進度或會出現中斷或延誤，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。

倘我們未能支付土地出讓金或未根據土地出讓合同的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或處罰。

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同的條款(包括有關費用支付、土地指定用途、土地開發動工及完工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或給予處分，或要求沒收開發商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可

風 險 因 素

能限制或妨礙開發商日後參與土地投標。具體而言，根據現行的中國法律及法規，倘我們未能於訂明期限前支付任何未償土地出讓金，則我們可能須就未償土地出讓金每日繳付0.1%的滯納金或被政府收回有關土地。倘自土地出讓合同所規定動工日期起滿一年後我們仍未動工開發，相關土地主管機關或會向我們發出警告通知，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘自土地出讓合同所規定動工日期起滿兩年後我們仍未動工開發，土地使用權或會遭中國政府沒收，除非因政府行動或不可抗力導致開發延誤。而且，儘管我們根據土地使用權出讓合約開始開發土地，倘所開發土地空間少於總土地空間的三分之一，或倘土地開發的總資本開支少於項目登記階段已呈交政府的項目建議書所頒佈預期將投資至項目的總額四分之一（包括土地採購價），而土地開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地將視作為閒置土地。請參閱「監督及規管－房地產項目開發－房地產發展項目動工」。

中國很多城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的執行規則，地方政府機關應根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設用地使用權人惡意囤地、炒地的，土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請或進行有關任何閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。我們無法向閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在被沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發推遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及過往對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且我們另須支付額外土地出讓金。

某一特定開發項目的許可總建築面積載於政府在物業開發不同階段發出的各類文件。在多數情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城鎮規劃批文及各種建設許可證。倘興建的總建築面積超過許可限制，或倘已完工的開發項目

風 險 因 素

包括有關機關認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的已建成區域，我們未必能獲得開發項目的竣工驗收備案表，因此，我們無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售所得款項確認為收入。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的土地出讓金。倘與超出建築面積有關的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須分別向買賣協議及租賃協議下的買家及租戶承擔責任。我們無法向閣下保證我們各項現有發展中項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，或有關政府部門會判定全部已建成區域與建築許可證中的獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或及時採取任何可能需要的補救行動，或根本無法如此行事。任何此等因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們於物業開發項目的任何利益變現前或會面臨重大風險。

我們的主要業務為開發物業以供出售及投資。物業開發一般於土地收購及興建期間需要龐大的資本支出，且完工物業開發項目可能需數年方會產生正現金流。完成物業開發項目的時間跨度視乎開發規模而定，通常會歷時數年。因此，項目進行期間商業環境的變化或會影響開發的收益及成本，繼而可能會影響項目的盈利能力。可能會影響項目盈利能力的因素包括存在較預期需要更多時間取得政府批文的風險、未能按原有規格、時間表或預算完成施工以及物業租賃市場不景氣。物業開發項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、地區及當地經濟環境、當地房地產狀況、租戶、零售商或購物者對項目的便利性及吸引力的看法、來自其他物業的競爭、可比租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘發生上述任何物業開發風險，我們的投資回報或會低於原先設想而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們未必能繼續受惠於政府補貼。

我們於往績記錄期的經營業績因政府補貼而獲正面影響，該等政府補貼由我們物業開發所在省份或城市的地方政府視具體情況提供。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們確認為收入的政府補貼分別達人民幣1,358百萬元、人民幣1,742百萬元、人民幣3,295百萬元、人民幣1,116百萬元及人民幣308百萬元。然而，政府補貼未必屬經常性質，且由於法

風 險 因 素

律、法規及政府政策變化而未必能持續。倘法律、法規或政府政策變化導致我們就現有或日後的物業開發項目獲得的政府補貼減少或終止，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們物業租賃及管理業務的經營業績或會受到投資物業未能有效管理的重大不利影響。

我們的經營業績在一定程度上倚賴我們的投資物業所得租金收入。我們依賴我們的全資附屬公司萬達商業管理及其全資附屬公司以我們滿意的方式為我們的投資物業提供物業管理服務。我們無法向閣下保證投資物業將繼續由萬達商業管理有效管理及維持。倘萬達商業管理不能以符合我們質量標準的方式維持我們的投資物業，我們可能無法挽留我們的現有租戶及吸引有意的優質租戶。因此，萬達商業管理不能以有效、高效及專業的方式管理我們的投資物業可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們所開發住宅物業的買家未必會繼續聘請我們擔任此等住宅物業的物業管理服務供應商，這可能對我們的聲譽及品牌造成不利影響。

我們目前通過我們的物業管理附屬公司為我們所開發的所有住宅物業提供物業管理服務。根據中國法律法規，住宅開發項目的業主有權在徵得該住宅開發項目一定比例業主批准後更換物業管理服務供應商。倘我們所開發住宅物業的買家不滿意我們的物業管理服務，彼等或會終止我們的物業管理服務或對我們的物業管理服務作出負面評價。在此情況下，我們的聲譽及品牌或會受損，而該等住宅物業的聲譽亦可能因此下降。此外，倘後來該等住宅物業聘用的物業管理公司並無按我們的一貫標準維持住宅物業，我們住宅物業的狀況或會變差，進而可能對我們的聲譽及品牌造成進一步損害。損害我們的聲譽亦可能對我們其他物業的日後銷售造成不利影響，從而可能會對我們的經營業績造成負面影響。

我們的信息技術系統如失靈，可能會中斷我們的業務營運。

我們利用現代信息技術系統監控及管理我們的業務營運。此等信息技術系統旨在使我們提高效率及監控我們的業務營運，對確保我們維持在業內的競爭力起到根本性作用。我們的信息系統或會因非我們可控制的情況而損壞或受干擾，該等情況包括但不限於火災、電力中斷、硬件故障、軟件程序錯誤、電訊故障、電腦病毒、人為錯誤、黑客入侵及其他類似事件。此等系統如失靈或出現故障，可能中斷我們正常的業務營運及於失靈或故障期

風險因素

間大幅降低營運及管理效率。這些系統如長期失靈或發生故障，可能對我們管理物業及向客戶提供服務的能力造成巨大影響，而這可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。從該等故障中恢復未必能減少我們於故障及中斷期間產生的虧損。此外，即使預防措施可彌補我們的虧損，也可能僅能彌補該等虧損的一部份。

倘我們並無及時交付分戶房產證，則須對客戶的損失承擔責任。

中國房地產開發商一般須於交付物業後90日內或相關物業買賣協議規定的時間內，向買家交付相關分戶房產證。房地產開發商(包括我們)一般會於物業買賣協議訂明截止交付日期，以確保申請及審批時間充裕。根據現行法規，我們須於領取相關物業的竣工驗收證明以及申請此等物業的房屋所有權證後三個月內，向地方國土資源和房屋管理局提交物業開發所需的政府批文(包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證)。其後，我們須於交付物業後在規定期間內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明以及房屋所有權證，以供相關地方主管部門審核以及就各個買家所購置物業發出分戶房產證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，均可能影響房屋所有權證以及分戶房產證的按時交付。倘因被視為由我們造成的延誤而導致任何分戶房地產權證逾期交付，買家將能夠終止物業買賣合同、收回付款及索要賠償，上述任何情況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。我們無法向閣下保證我們日後不會因過失或非我們所能控制的任何原因，而須就延遲交付分戶房產證對買家承擔重大責任。

我們或會因租賃未予登記而被處以罰金。

根據二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們向獨立第三方租賃若干物業，並向獨立第三方出租部分物業。於確定下述信息的最後實際可行日期二零一四年八月二十日，我們尚未就合共約9,024份租賃備案登記或取得物業租賃證明。根據相關中國法律及法規，未能就租賃協議進行備案登記並不影響租賃協議的有效性。然而，未能備案登記或會導致第三方質疑我們於有關租賃物業的權益。我們無法向閣下保證將來不會發生因有關租賃及租約引起的法律糾紛或爭執。此外，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰金。出現上述任何爭執或糾紛或被處

風 險 因 素

以上述罰金或會要求我們花費額外精力及／或承擔額外費用，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。我們的租賃協議的登記，需要有關房屋租賃當事人作出非我們所能控制的額外步驟。我們無法向閣下保證我們將獲得相關房屋租賃當事人的配合及我們能完成此等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們將由我們的控股股東控制，而其利益可能有別於我們其他股東的利益。

於[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，我們的控股股東將實益擁有及控制我們約[編纂]%的股本。在遵守公司章程的同時，控股股東將繼續有能力通過控制我們董事會的組成、決定股息分派的時間及金額、批准主要合併、收購及境外投資等重大交易、批准我們的年度預算及修訂公司章程對我們的管理、政策、業務及事務施加控制性影響。有關影響或會阻止、延誤或防止本公司控制權的變動，或會剝奪其他股東以溢價出售其股份的機會並可能降低股份的價格。即使其他股東提出反對，有關行動仍可能被採取。此外，我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益，且控股股東可根據其本身的利益自由行使投票權。我們無法保證控股股東不會讓我們修訂我們的業務策略、訂立與我們其他股東的最佳利益相衝突的交易、採取或不採取任何其他與我們其他股東的最佳利益相衝突的行動或作出與我們其他股東的最佳利益相衝突的決策。倘我們控股股東的利益與我們其他股東的利益相衝突，我們的其他股東可能因此處於不利地位。此外，由於我們的若干董事及監事可能同時兼任大連萬達集團的經理或其他管理人員，故在若干情況下存在潛在利益衝突。進一步資料請參閱「與控股股東的關係」及「關連交易」。

倘我們的土地增值稅撥備被證實不足，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們開發作銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國的稅務法律法規，所有源自在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施的收入均須按介乎土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減有關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關繳付增值稅前，我們根據有關的中國稅務法律及法規不時就適用土地增值稅悉數計提撥備。土地增值稅撥備乃根據我們基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。我們按地方稅務機關的要求每年僅預付部分該等撥備。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別計提土地

風 險 因 素

增值稅撥備人民幣4,743百萬元、人民幣5,749百萬元、人民幣7,196百萬元、人民幣2,355百萬元及人民幣1,497百萬元。我們無法向閣下保證有關稅務機關會同意我們計算土地增值稅負債的方法，亦無法向閣下保證土地增值稅撥備足以涵蓋我們就過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關釐定我們的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部分，我們的現金流量、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。此外，由於我們持續擴展我們的物業開發項目，故我們無法向閣下保證我們根據於新市場的估計而作出的土地增值稅撥備足以涵蓋我們的實際土地增值稅責任。由於稅務機關會否徵收土地增值稅及會否對徵收前的已售物業追收土地增值稅存在不確定性，因此繳付任何土地增值稅或會限制我們的現金流量狀況、我們為土地收購提供資金及執行我們業務規劃的能力。

我們投資物業的公允價值可能不時波動，亦可能於日後大幅下跌，或會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們須於刊發財務報表的各結算日重估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，投資物業公允價值變動產生的收益或虧損須於產生期間於收益表列賬。獨立物業估值師戴德梁行分別按反映於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日市況的現行使用基準，重估截至有關日期我們的投資物業在公開市場上的價值。根據此項估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業公允價值總額及相關遞延稅項，而於綜合損益表確認投資物業的公允價值增加及相關遞延稅項的變動。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們投資物業的公允價值增加分別為人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元。

儘管其會影響所呈報溢利，但只要我們持有相關投資物業，任何公允價值損益均不會改變我們的現金狀況。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市況變動將繼續帶來投資物業公允價值收益，亦無法保證我們投資物業的公允價值日後不會下降。此外，我們投資物業的公允價值可能與我們將於投資物業實際銷售中所收取金額有重大差異。倘與我們投資物業的已錄得公允價值相比，該等物業的公允價值出現任何大幅下降或者我們於投資物業實際銷售中所收取金額大幅減少，將會對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

物業估值報告中我們物業的估值可能與實際可變現價值不同且可能會變動。

「附錄四－物業估值報告」所載我們物業的估值乃由戴德梁行基於包含主觀及不確定因素的多項假設而編製，其中包括：

- 我們將按時完成發展項目；
- 我們已經或將及時取得項目開發所需全部監管批文；及
- 我們已全數支付土地出讓金用並取得全部土地使用權證及可轉讓土地使用權，而且沒有支付額外土地出讓金用的付款責任。

此外，我們投資物業的估值乃基於其市場狀況、收益、租金及／或價格等主要假設作出。請參閱「財務資料－主要會計政策及估計－估計的不確定性－投資物業公允價值」。雖然戴德梁行編製物業估值報告時採用評估同類物業所用的估值方法，但所採用的假設或會被證實有誤。

因此，我們物業的估值或會與我們可能自物業於市場的實際銷售所收取價格大不相同，故不可視為實際可變現價值或對可變現價值的預測。物業開發項目發展的不可預見變動以及全國及地方經濟狀況可能影響我們物業的價值。特別是，倘中國政府實行對物業行業的調控措施、宏觀經濟環境繼續不利或其他原因而導致中國可比物業市場下滑，則我們投資物業的估值或會停滯甚至折價。

我們的第三方酒店管理公司及主要租戶的利益可能與我們酒店及投資物業的目標不一致。

管理我們酒店的第三方酒店管理公司以及租賃及經營我們所擁有零售物業的主要租戶並無與我們訂立獨家安排，並可能擁有、經營或特許經營其他物業，包括與我們所擁有物業存在競爭的物業。因此，第三方酒店管理公司及我們的主要租戶的利益可能與我們短期或長期目標的相關利益不一致。與我們的第三方酒店管理公司或主要租戶的分歧或提早終止與彼等的酒店管理協議或租賃協議，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。

風 險 因 素

我們或會因影響我們與合營夥伴關係或與其共同成立企業的重大事宜而受到不利影響。

我們通過並預期於將來通過合營公司運營部分業務。有關合營安排涉及多個風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴出現分歧，我們或未能通過若干須合營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；
- 我們或會與我們任何合營夥伴就我們各自於合營安排下的責任的範圍或其履行產生分歧；
- 無論是出於財政困難或其他原因，我們的合營夥伴或無法或不願意履行其與我們訂立的合營安排下的責任，包括其作出所需注資及股東貸款的責任；
- 我們的夥伴或會有與本集團不一致的經濟或商業利益、目標或理念；
- 我們的夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或會違背我們有關物業投資的政策或目標的行動；或
- 我們的夥伴或會面對財務困難或影響其履行與我們訂立的相關合營安排下的責任的其他困難。

任何該等及其他因素或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月錄得負營運現金流量淨額。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別錄得來自經營活動的負現金流量淨額人民幣1,599百萬元及人民幣8,953百萬元，主要是由於我們增加土地收購及開發成本上升所致。我們無法向閣下保證我們日後將不會再次出現來自經營活動的負現金流量淨額。經營活動的負現金流量淨額狀況可能損害我們作出必要資本開支的能力，限制我們經營的靈活性以及對我們擴張業務及提高流動性的能力造成不利影響。例如，倘我們並無足夠淨現金流量為我們日後流動資金撥資、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還未償還債務，我們或需大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘我們未能透過外部借款獲取或按滿意的條款獲取足夠資金或根本無法獲取足夠資金，則我們或會被迫延遲實施或放棄我們的發展及擴充計劃，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們新開業的酒店在起步初期通常會產生數額龐大的開業前開支，且產生的收益相對低。

我們酒店營運經歷三個階段：開發期、起步期及成熟期。在開發階段，我們的酒店通常會產生數額龐大的開業前開支。新開業酒店通常需要經過起步期才能達到預期的表現水平。在新酒店的起步初期，酒店的入住率、平均可出租客房收入水平及／或其他表現指標可能會顯著低於其於未來能夠達致的水平，且可能不足以抵銷其經營成本（經營成本因其性質使然相對固定），從而導致淨虧損。隨著我們不斷擴大我們的酒店業務，開發階段產生的數額龐大的開業前開支及新開業酒店起步階段相對低的收益，均可能會對我們酒店業務的財務表現及經營現金流量產生重大負面影響。

我們倚賴第三方酒店管理公司的品牌及聲譽，涉及該等酒店管理公司的不利事態或負面宣傳均會對我們造成影響。

截至二零一四年六月三十日，我們共有28家酒店由全球知名的酒店管理公司管理。我們吸引及為該等酒店保留顧客的能力在一定程度上取決於外界對該等第三方酒店管理公司品牌的認知以及該等酒店及其服務的質量。儘管我們擁有該等酒店並與第三方酒店管理公司訂立酒店管理協議，且該等酒店管理公司根據酒店管理協議管理日常營運及負責推廣該等酒店，但我們對並非由我們所擁有的同類型品牌酒店如何運作並無控制權。倘第三方酒店管理公司對我們酒店採取的任何行動被公眾認為不恰當，均可能會引起負面宣傳及媒體關注，這可能會損害我們酒店的聲譽。有關該等酒店品牌的任何降級或不利市場發展，或任何影響任何並非由我們擁有的該等同類型品牌酒店的負面宣傳，均可能對我們所擁有酒店的吸引力造成不利影響，因而對我們酒店業務的營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們倚賴第三方酒店管理公司根據酒店管理協議管理我們酒店的日常營運。

根據第三方酒店管理公司與我們訂立的酒店管理協議，相關酒店管理公司監督酒店的日常營運及市場推廣。因此，我們倚賴該等第三方酒店管理公司管理相關酒店的職能，並承受我們無法控制的風險，包括該等第三方酒店管理公司或其母公司出現財務困難。例如，相關酒店的表現部分取決於第三方酒店管理公司所提供人員的素質及該等酒店管理公司為其代我們所管理的酒店繼續吸引、保留及激勵人員的能力。倘我們的第三方酒店管理

風 險 因 素

公司無法保持質量及充分提供各類酒店管理人員，我們酒店業務的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

第三方酒店管理公司提供並維護先進的IT系統監控其所管理酒店的日常營運。該等系統有助於第三方酒店管理公司管理酒店營運，包括客房預訂、入住登記及退房登記、收取酒店付款及費用以及交房時間。該等系統如遇故障或出現服務中斷可能會導致第三方酒店管理公司無法有效經營該等酒店，且可能會影響我們的現金流。此外，任何系統服務中斷情況均可能導致個人數據或其他機密資料的不當披露。系統中斷及與維修或更換該等系統有關的成本，連同任何相關的聲譽損失或會對我們產生重大影響。我們因此承受第三方酒店管理公司或不能以可維持酒店日常營運或可提供充分網絡安全及保護的方式有效維護或更換酒店IT系統的風險。

酒店管理協議規定我們及第三方酒店管理公司符合若干營運及表現條件，有關條件受詮釋所限，可能會導致意見分歧或酒店管理協議終止。此外，與第三方酒店管理公司的任何合約或沒有達成協議的其他事項可能會對我們與第三方酒店管理公司的關係造成不利影響。儘管我們在管理該等酒店方面並無遇到任何重大問題，但我們未必總是可識別或解決該等酒店可能產生的任何問題。

酒店管理協議一方拖欠款項或不可彌補性地未遵守協議條款時，非違約方一般可以終止該等酒店管理協議。一般而言，訂約方有若干權利彌補違約事件以避免終止協議。倘任何酒店管理協議於屆滿日前終止，則我們的營運於物色更換有關酒店管理公司期間或會受到干擾。各第三方酒店管理公司均因作為酒店業內聲譽卓越的全球品牌的成員公司享有若干裨益，例如有能力利用其所在集團所擁有的物業及資產管理領域的知識、專業知識及網絡。倘我們更換酒店管理公司，則無法保證將能繼續享有該等裨益。此外，我們或會在物色及聘用新酒店管理公司時產生額外成本，而替代酒店管理公司收取的費用未必與現有第三方酒店管理公司根據相關酒店管理協議所收取者在性質上相若或會收取更高的費用。此外，相關酒店將要重新建立品牌，很可能會就該酒店的市場推廣、翻新、品牌建立及酒店物品以及裝置及家具而涉及重大的初步支出，且可能會需要數年時間在新品牌下重新建立成功的營運。由於目前的第三方酒店管理公司自該等酒店開始營運時便以相關酒店品牌管理酒店，故與酒店管理協議終止有關的干擾及成本可能屬重大。

風 險 因 素

我們倚賴第三方酒店管理公司提供的全球市場推廣及宣傳服務以及其各自的全球訂房系統。

我們的第三方酒店管理公司向其各自管理下的各酒店提供全球市場推廣及宣傳服務。第三方酒店管理公司亦將其管理下的酒店連接至其各自的全球訂房系統，讓客戶透過互聯網、呼叫中心及其他中央訂房平台預訂酒店的客房，並提供透過分銷數據庫將酒店連接至全球旅行社及第三方網站的服務。

不論在中國還是海外，由第三方酒店管理公司管理的酒店及該等酒店管理公司所使用品牌的部分市場推廣及宣傳工作均由第三方酒店管理公司根據酒店管理協議管理。倘第三方酒店管理公司未能有效推廣及宣傳酒店，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們由第三方酒店管理公司管理的酒店的大部分預約倚賴其全球訂房系統。該等系統倚賴獨立第三方的服務，可能會中斷或停頓。倘潛在客戶或旅行社因全球訂房系統失靈而未能預定酒店客房，則該等潛在客戶可能會預定競爭對手酒店的客房，這可能會對相關酒店的入住率及平均房價造成不利影響。上述任何原因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。

我們未必能自我們持作長期投資目的的物業獲取足夠的回報。

我們持有的已完工物業開發項目一般擬用於持作長期投資。物業投資面臨不同程度的風險。自房地產取得的投資回報在很大程度上取決於所產生的資本增值金額、租賃相關物業的租金收入以及所產生的支出。持作長期投資的物業能否取得最高收益率在很大程度上亦取決於是否對物業進行積極持續的管理及維護。出售投資物業的能力最終亦取決於市況及流動性水平，對若干類型商業物業而言出售能力可能有限或出現大幅波動。源自完工投資物業的收益及投資物業的價值或會受多項因素的不利影響，包括但不限於可比物業租金水平的變動、因租戶破產或無力償債而未能收取租金以及因定期維護、維修及轉租所產生的費用。倘我們的物業投資業務未能產生足夠回報，則我們的業務、財政狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

風 險 因 素

我們在經營投資物業及酒店時產生大量維護及運營成本，且有關成本可能會增加。

我們的物業租賃及酒店業務使用大量公用事業服務，如燃氣及水電。我們通常無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉向不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動均可能會對我們的運營成本造成不利影響。因此，倘我們無法將成本漲幅轉嫁予客戶，則我們為保持向租戶及客人提供服務所採購的商品及服務價格上漲可能會增加我們的營運成本。

此外，經營投資物業及酒店以及酒店內的餐廳及其他相關設施涉及大量固定成本，包括維護及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本會限制我們通過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當物業租賃及酒店行業出現下滑時，該等限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇租用率、租金或房價或對我們餐廳及餐飲設施需求下降的影響。維護成本及經營成本的任何大幅增加均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面臨投資物業及酒店存在瑕疵或不足的若干風險。

我們的投資物業及酒店可能存在瑕疵或不足，須我們作出重大資本開支、維修或維護費用或向第三方支付其他款項。倘我們的任何投資物業或酒店有設計、施工或其他潛在物業或設備瑕疵，可能須進行維修、維護或(如必要)重置以改正該等瑕疵。此外，投資物業及酒店的損耗或惡劣天氣狀況均可能導致瑕疵而須進行維修或重置。該等瑕疵及／或為糾正瑕疵而進行的維修、維護或重置工程均可能會增加我們的成本，並可能會對投資物業及酒店的營運及／或投資物業及酒店對租戶及住客的吸引力造成不利影響。

我們的投資物業及酒店可能會因維修、整修及／或物業或鄰近物業的重新開發或翻新而面臨暫時關閉、營業額減少或租用率降低。

我們的投資物業及酒店可能須進行維修整修，而這可能需大量資本開支。我們的投資物業及酒店亦可能須不時進行重新開發或裝修以保持其吸引力，且亦可能須進行保養或維修。有關維修、整修、重新開發或翻新可能會對我們吸引我們投資物業的租戶以及酒店客人及酒店餐廳及活動設施的客戶的能力造成影響，在部分情況下可能須暫時關閉投資物業

風 險 因 素

或酒店或投資物業或酒店內的餐廳或其他設施。因此，於任何維修、整修、重新開發或翻新期間，我們投資物業或酒店的租用率、租金收入及／或平均房價或會下降及／或使用我們餐廳及餐飲設施的顧客數目或會減少。

此外，鄰近我們任何投資物業及酒店的樓宇或會被拆除或重新開發作其他用途，而這可能會導致我們投資物業及酒店的營運出現中斷，從而可能會對我們的投資物業及酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，開發或重新開發任何鄰近物業可能會增加與我們的投資物業及酒店競爭的物業。發生上述任何情況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。

物業開發及經營投資物業及酒店須取得牌照及批文，倘未能取得、續期或獲得有關牌照的轉讓及批文，均可能對我們的營運造成不利影響。

物業開發及經營投資物業以及酒店一般會受到多項當地法律及法規管制。有關法律及法規可能規定我們開發物業和擁有、經營、管理及租賃投資物業及酒店須獲發牌照及取得其他許可。

中國物業開發商必須持有有效的資質證書及相關建築施工許可方可開發商業及住宅房地產。此外，物業開發商必須每年更新其資質證書，除非法則及法規允許延長更新期間。由於我們的業務擴張，我們通常會在一個新城市成立一家或多家新項目公司開發及運營物業。中國法律規定，新成立的物業開發商必須首先申請一年期的臨時資質證書，該證書最多可續期兩年。然而，倘新成立的物業開發商未能於臨時資質證書後一年內開始物業開發項目，則不得續領臨時資質證書。此外，開發商必須向有關建設管理部門遞交資質證書作年度審核。

政府規例規定開發商於取得或續領資質證書前已符合所有法定規定。我們無法向閣下保證我們能及時取得或續領必要的資質證書，該公司可能甚至無法取得或續領資質證書。倘我們並未持有有效資質證書，政府或會拒絕發出我們物業開發業務所需的許可證。此外，政府或會因我們無法遵守資質證書相關法規的條文而對我們施加處罰。上述任何因素均可能對我們的發展計劃及銷售造成不利影響，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

於往績記錄期，我們若干附屬公司未能遵守建設施工的相關中國法律及法規，包括(i)未有根據建設工程規劃許可證進行建設工程；(ii)在取得必需的建築工程施工許可證前開始建設工程；及(iii)未有於建築完工時及投入使用前申請驗收。罰款合共約人民幣16.4百萬元。截至最後實際可行日期，我們已繳清罰款。

在開始業務營運前，從物業管理服務的實體(例如我們物業管理附屬公司)須取得物業服務企業資質證書。任何未能取得或重續資質證書的物業管理公司可被處以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，且於無有效資質證書期間產生的任何違法所得可能會被沒收。往績記錄期間我們若干物業管理附屬公司未能嚴格遵守物業服務企業資質證書的相關中國法規。我們中國法律顧問天元律師事務所已向我們表示，對於往績記錄期間未能嚴格遵守相關中國法規的附屬公司，可被主管機關沒收違法所得。此外，我們中國法律顧問天元律師事務所亦已向我們表示估計最高罰款總額約為人民幣14.6百萬元。更多有關物業管理企業欠缺資質證書的詳情，請參閱「業務－遵守中國有關法律、法規及規定－中國不合規事件」。

此外，我們須就酒店經營取得多項牌照及許可。有關法律及法規的任何變動亦可能影響投資物業及酒店的業務及可能會增加合規成本。

我們無法保證，我們未來將能夠取得或續新相關資質證書，包括物業管理的資質證書。倘我們未能取得或續展必要的資質證書，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，倘我們未能遵守新訂或經修訂法律及法規，則相關政府機關可能向我們處以罰款或其他懲罰。發生任何上述情況均可能會對投資物業及酒店的收益及利潤造成不利影響或對其營運造成不利影響。

倘我們的供應商不再以具競爭力的價格或及時向我們的餐廳供應優質食品、飲品及其他物資，則我們的供應可能出現短缺，食品成本可能上升。

以具競爭力的價格及時採購優質食材及飲品的能力對我們的酒店業務相當重要。我們能否在餐廳保持始終如一的質量及維持提供菜單上的菜式，部分取決於我們能否從可靠的來源購買符合我們品質規格且足夠份量的新鮮食品及飲品和有關物資。我們承受物資供應不足或品質未達標準的風險，以及供應物資價格將大幅上漲的風險。多種原因可導致我們

風 險 因 素

的餐飲供應中斷，其中大多數原因均在我們的控制範圍以外，這可能會增加我們的餐飲成本，及／或導致我們餐廳的食品、飲品及其他供應短缺。這些因素均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及酒店業務的聲譽造成重大不利影響。

我們面臨食物傳染疾病、食品污染個案及相關責任申索方面的風險。

我們提供的服務為酒店餐飲及宴會服務，故我們面對餐飲業固有的風險，當中包括由於食品污染或變質或第三方因素導致不宜食用或引起疾病，或在採購、運輸、調配及儲存等階段引起的其他問題及相關責任申索。我們的食品質量部分取決於供應商所供應食材及原材料的質量。我們未必能發現供應物資中的所有瑕疵，而食物污染可以由第三方食品供應商或其他在我們控制範圍以外的因素引起。由於我們的經營規模龐大，我們亦面臨若干僱員可能沒有遵守既定程序及規定的風險。倘我們未能發現食品供應出現瑕疵，或在經營中未有遵守適當衛生、清潔及其他質量控制規定或水平，則可能對我們供應的食品質量造成不利影響，從而可能導致責任申索、投訴及相關負面宣傳、我們酒店及餐廳客流量減少、聲譽及品牌受損及遭相關部門處罰及遭法院判決作出賠償。

此外，我們須廣泛遵守嚴格的健康衛生法律法規，違反有關法律法規將受到罰款及／或被吊銷或撤銷執照等處罰。此外，該等法律法規不斷演變，我們無法向閣下保證中國政府將不會施加額外或更加嚴格的法律法規，遵守該等法律法規或會令我們產生巨額成本，而我們可能無法將其轉嫁予我們的客戶。倘我們未能遵守現行或日後健康衛生法律法規，或未能達到公眾在健康衛生方面的預期，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

我們的自營酒店業務可能不能複製我們在物業開發及管理或由第三方酒店管理公司所管理酒店取得的成功。

我們於二零一二年開始經營萬達系列品牌酒店，當時我們建立了自己的豪華酒店品牌，包括萬達嘉華、萬達文華及萬達瑞華。相比物業開發，我們在酒店經營方面的經驗尚淺。倘我們的自營酒店未能達到我們的預期及我們為各自營酒店設定的業績目標，我們將面臨相當大的聲譽及財務風險。此外，我們無法向閣下保證我們的自營酒店可獲得充足需求。倘我們的自營酒店未能取得成功，將對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌造成不利影響。

風險因素

我們向海外物業及酒店市場的擴張可能存在風險、成本高昂、耗時及困難，而這可能會對我們的盈利能力及前景造成重大不利影響。

我們計劃於倫敦開發集商住及豪華酒店一體的綜合物業，並計劃將馬德里的一處物業翻新成集豪華酒店、零售及住宅組成部分為一體的多用途綜合體。我們亦已就芝加哥一處包括豪華酒店、住宅單元、商用面積及停車場的潛在物業開發訂立合作安排；已中標洛杉磯一處綜合性地標物業開發項目；及訂立一份協議，將澳大利亞昆士蘭州黃金海岸的一處物業共同開發成將集酒店、住宅、餐飲、商業及娛樂用途及設施為一體的多用途綜合體。我們預期將透過投資海外物業開發業務繼續謀求國際物業開發及酒店業務的機遇。在進行國際業務擴張時，我們可能會進入我們毫無經驗的市場。此外，我們面臨與國際業務有關的多項潛在風險，包括經濟不穩定、政治不穩定及衰退、勞動力成本上漲及勞動力供應短缺、管理外國業務的普遍困難、負有義務遵守多項國內及外國法律及其他監管規定、潛在不利稅務後果、外匯波動及虧損，以及不能有效地行使合約或法律權利。倘我們的海外擴張未能成功，我們的盈利能力及前景可能會受到重大不利影響。

擴充我們供應的商品及服務可能會使我們面臨挑戰及風險。

我們最近正在擴充我們提供的商品及服務，包括遊艇生產，並將在中國監管機關准許的範圍內繼續擴充我們提供的商品及服務。與我們更為成熟的現有業務相比，該等新業務的運營參數及風險狀況可能有所不同，而我們可能不具備充足的營運經驗來有效管理該等新業務及相關風險。

該等新業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險，包括但不限於：

- 在提供新商品及服務以及與新對手方及客戶交易時經驗、專業知識及技能不足；
- 更為嚴格的法規以及信用風險、市場風險及營運風險增加；
- 未能從新業務中取得投資回報；
- 與我們不熟悉且可能不夠老練的新對手方及客戶交易存在聲譽方面的顧慮；
- 未能招聘到充足合格人員支撐新商品及服務的供應；

風 險 因 素

- 新商品及服務缺乏市場及客戶認可；
- 未能對新業務的市況作出精確分析或判斷；
- 未能從內部及外部來源取得充足融資以支持我們的業務擴張；及
- 未能及時增強我們的風險管理能力及IT系統以支持新業務及多樣化的商品及服務。

倘我們供應的新商品及服務未能取得預期成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

投資物業流動性不足及酒店與投資物業缺乏替代用途可能嚴重限制我們對投資物業表現的不利變動的應變能力。

由於投資物業一般流動性相對不足，故我們立即出售一處或多處投資物業以應對多變的經濟、融資及投資環境的能力有限。物業市場受整體經濟狀況、融資供應、利率及供求等多項因素的影響，而大多數因素並非是我們所能控制的。我們無法預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或是否能夠接受潛在買家提出的任何價格或其他條款。我們亦不能預測找到買家及成功售出物業所需的時間。此外，管理及保養我們的物業或在出售前糾正瑕疵或進行翻新亦會產生資本開支。我們無法向閣下保證有關開支所需的資金能及時到位，或根本不能到位。此外，倘我們於物業管理協議或租約期限內出售投資物業，則我們可能須向我們的第三方酒店管理公司或我們的零售業租戶支付解約金。

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變化或中國物業市場競爭形勢的轉變，均可能對我們自投資物業取得的租金及收益以及公允價值產生不利影響。然而，酒店及投資物業未必能隨時轉化作其他用途，原因是在中國這種轉化需獲得大量的政府批文，且翻新、重整、整修涉及龐大的資本開支。我們無法向閣下保證我們能取得所需的批文及充足的資金進行必要的轉化。該等因素及任何其他足以影響我們應對酒店及投資物業表現出現不利變動的能力的因素，均可能會影響我們與競爭者角逐的能力，並影響我們的經營業績。

風險因素

倘我們的風險管理及內部控制政策及程序未能有效實施，我們的業務及前景可能會受到重大不利影響。

最近，我們對風險管理及內部控制程序及制度作出改進，作為努力不斷提高我們的風險管理能力及增強內部控制的一部分。更多詳情請參閱「業務－風險管理及內部控制」。然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制政策及程序將能夠充分控制或使我們規避所有風險。部分風險具不可預見性或無法識別，而且可能會比我們預計的要嚴重。

我們的風險管理能力及有效監管法律合規及其他風險的能力受限於我們所能獲取的資料、工具、模型及技術。此外，鑒於我們風險管理及內部控制政策及程序某些方面的歷史較短，我們將需要額外時間實施該等政策及程序，以全面評估其影響及我們的遵守情況。此外，我們的僱員須花費時間適應該等政策及程序，而我們無法向閣下保證我們的僱員將能貫徹遵守或準確落實該等政策及程序。

倘我們的風險管理及內部控制政策、程序及制度未能有效實施，或倘該等政策、程序及制度未能及時取得預期成效（包括我們保持有效內部控制制度的能力），則我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

我們或須繳納我們經營或業務所在司法權區的多種稅項。

由於我們主要在中國經營業務，故我們獲得的收入及收益主要將須繳納中國所得稅。此外，我們獲得的收入及收益可能須繳納本集團成員公司註冊成立所在其他司法權區的多種稅項，包括香港、英屬處女群島、英國、西班牙、百慕達及美國。該等稅項可能包括所得稅、預扣稅及就收取股息或其他分派應付的其他稅項。儘管我們擬有效管理我們於該等司法權區內的稅務狀況，但我們無法保證一定能達到我們所期望的稅務結果。此外，該等司法權區（包括中國）各自的稅賦水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動（如有）可能增加我們的實際稅率。我們亦將須繳納我們收購物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有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。

風 險 因 素

我們的投保範圍未必足以涵蓋我們業務中的所有虧損及索償。

我們按照中國及我們經營所在其他司法權區的行業慣例購買我們認為適用於我們業務運營的保險。然而，我們並無就與我們業務有關的所有風險投保。此外，在中國某些損失無法以商業合理條款投保。我們可能會於物業開發的任何階段因該等未投保事件產生損失、損害或負債，而我們的資金可能不足以作出同等彌償或修整或替代任何已受損毀或破壞的未投保物業或項目。此外，我們為補足任何損失、損害或負債而須支付的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。

我們的成功取決於我們的高級管理團隊及其他合格僱員的持續服務。

我們的持續成功及發展取決於我們能否物色、聘用、培訓及挽留合適的熟練及合格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。董事及高級管理層人員提供的服務對我們的成功及日後發展至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對我們的業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引、吸納或挽留我們需要的所有人員。我們亦可能需開出更為豐厚的待遇及其他福利以吸引及挽留主要人員，因此我們無法向閣下保證我們的資源足以實現我們的員工需求。由於中國物業行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及挽留所需管理層人員及其他合格僱員均可能會對我們的業務及前景造成重大不利影響。

我們品牌形象受損或任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們向潛在買方及租戶市場推廣物業時相當倚賴「萬達」品牌。品牌價值主要取決於消費者的主觀認知，可因導致客戶信任度降低的個別意外事件而受損。有關我們、我們業務或我們租戶的任何負面事件或負面報道均可能不利我們的聲譽及業務。倘我們無法維持物業質量，或無法始終向物業的買家及租戶提供良好的體驗，或我們被指有不道德或缺乏社會責任感的行為，則我們的品牌價值及消費者對我們物業的需求可能嚴重受損。此外，我們保護品牌名稱的努力未必充分，且我們可能無法察覺任何未經授權而使用我們品牌的事件或無法及時採取適當措施行使我們的權利。任何未經授權使用我們品牌名稱或相關侵權均可能有損我們的品牌價值、損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，我們已授權大連萬達集團及其附屬公司且日後或會授權其他公司使用我們的

風 險 因 素

品牌。雖然我們要求該等公司遵守有關我們品牌名稱使用的相關規則及標準以致力維護品牌形象，但我們無法向閣下保證有關各方使用我們品牌名稱的方式不會對我們及我們項目的聲譽造成負面影響，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，我們的服務商標、商標、商業機密及其他知識產權對我們的成功而言至關重要。我們倚賴商標及版權法，以及與我們僱員、客戶、業務夥伴及其他人士訂立的商業機密保護及保密協議保護我們的知識產權。雖然我們已採取預防措施，但第三方仍可能未經授權而獲得並使用我們的知識產權，這可能會對我們的業務及聲譽造成不利影響。此外，日後或有必要執行訴訟程序以行使我們的知識產權，保護我們的商業機密或釐定我們其他專利權的合法性及範圍。該等訴訟可能須耗費大量成本及分散資源，從而不利於我們的業務及經營業績。

我們經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任。

我們或會與參與物業開發及銷售的各方(包括承包商、供應商、建築工人、置業者及項目開發合作夥伴)產生糾紛。我們亦可能與物業租賃及管理業務及酒店業務的有關各方產生糾紛。請參閱「業務－法律訴訟及重大索償」。該等糾紛可能會引致我們遭不同形式的抗議或法律或其他訴訟以及巨額成本、品牌及聲譽受損並分散資源，亦須管理層兼顧。此外，我們營運過程中或會與監管部門產生分歧，而可能涉及行政訴訟及不利判決，進而引致金錢責任、延遲物業開發或以其他方式干擾我們的業務運營。我們無法向閣下保證我們於未來將不會涉及任何重大爭議或法律或其他訴訟。而且，我們致力以節稅方式架構我們的業務。倘我們的任何安排遭有關稅務當局成功提出質疑，則我們可能產生額外稅務責任，而其可不利影響我們的經營業績或財務狀況。此外，我們的高級僱員及管理層或會不時受到起訴或其他法律訴訟。即使本公司不會直接受牽連，該等訴訟亦可能影響我們的聲譽，進而對我們的業務造成不利影響。

我們的若干出租人並無持有我們部分租賃物業的相關業權證，我們或須為我們的部分物業尋找替代物業。

截至二零一四年六月三十日，我們在中國租用159項物業，總樓面面積約289,990平方米，主要作為營業場所。其中，61項物業(總樓面面積約130,971平方米)是向無法提供該等物業的業權證書的出租人租用。因此，該等租賃可能無效。就業權欠妥租賃所涉及物業總樓面面積的約20.7%而言，有關出租人已承諾就因其對該等物業的法定業權欠妥而引致的損

風 險 因 素

失向我們提供彌償保證。此外，我們未必能於該等租約到期時按我們可接受的條款延展租約。倘我們的任何租約因受到質疑或於到期時不獲延展而被終止，我們或需尋找替代物業，這可能會對我們的業務經營造成干擾及令我們產生有關搬遷的額外成本。

我們物業開發項目、投資物業及酒店的若干部分獲指定為人民防空工程。

根據中國法律及法規的規定，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》的規定，人民防空工程的投資者可在平時利用及管理人民防空工程並從中獲利，但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。

截至二零一四年八月二十日，我們有60個已完成並已投入使用的人民防空項目。在該60個人民防空項目當中，8個人民防空項目並無持有於和平時期使用人民防空項目的許可。此外，1個人民防空項目投入使用前並無取得人防工程驗收證書。上述9個不符合適用法律法規的人民防空項目的總建築面積約為144,646平方米，佔我們所有已完成並投入使用人民防空項目的總建築面積約9.4%。該9個人民防空項目大部分用作停車場。我們的中國法律顧問天元律師事務所已告知我們，估計的最高罰款總額約為人民幣0.5百萬元。此外，我們可能會被要求停用該9個人民防空項目直至取得所需許可為止，而且亦可能須要負責因此導致的任何損失或損害。

此外，倘我們或第三方酒店管理公司未能按照適用法律及法規管理我們的人民防空工程，我們或會引致不利的法律後果。再者，倘中國政府宣佈進入戰時狀態，中國政府可能會接管我們的人民防空工程，並將其用作人民防空避難所。倘我們或第三方酒店管理公司未能於戰時在中國政府需要時提供我們的人民防空工程，我們可能會受到中國政府的制裁或其他處罰。我們投資物業的人民防空工程現主要租作停車場。倘中國政府接管我們投資物業的人民防空工程，我們可能無法出租構成人民防空工程一部分的停車場，而該部分將不再會為我們帶來租金收入。至於政府接管時已租出的停車場，我們將須向停車場的租用人退還全部或部分租金。

上述任何情況的發生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。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

風險因素

有關我們或我們項目的負面報導（無論證實與否）或會損害我們的聲譽，並對我們的業務經營造成不利影響。

中國房地產行業的發展及日後趨勢（包括主要物業開發商的業務策略）已成為眾多媒體的焦點。作為中國領先的物業開發商，眾多媒體機構頻繁出現有關我們或我們項目的資料。部分媒體報導載有關於本公司及我們項目的不實資料。我們無法保證日後不會再出現有關我們或我們項目的錯誤、不實或不利媒體報導。尤其是，有關錯誤、不實或不利媒體報導可能要求我們回應或採取抗辯及補救措施，這可能轉移我們的資源及管理層注意力，並對我們的業務經營造成不利影響。

此外，我們無法保證有關本公司的任何媒體報導是否合適、準確、完整或可靠。倘任何媒體報導所載資料與本[編纂]所載資料不一致或衝突，我們概不負責。投資者於決定是否購買H股時不應依賴任何有關資料，而僅應依賴本[編纂]所載資料。

我們日後派付的股息將由董事會提議。

本公司日後可能宣派及派付的股息金額由董事會提議，股東大會審批，以盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事認為相關的任何其他情況為依據。支付股息亦可能會受法律及我們可能不時訂立的融資協議所規限。本集團或大連萬達集團旗下任何公司過往宣佈分派及實際派付的金額，並不能作為本公司日後可能派發的股息的指標。

與我們行業有關的風險

我們的業務受政府多方面的規管，中國政府或會進一步推出措施削弱房地產業的增長。

我們的業務受政府多方面的規管。如其他中國房地產開發商，我們必須遵守中國法律及法規作出的各類規定，包括地方政府部門為實施有關法律及法規而設立的政策及程序。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資等），直接及間接對中國房地產行業的發展施加重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少可供房地產開發的土地、提高商業銀行的基準利率、增加對商業銀行向房地產開發商及置業人士貸款的能力的限制、增加物業銷售稅項及徵費並限制中國房地產業的外商投資。該等房地產業政策可能對我們的營運及／或未來業務發展造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，中國政府日後不會採取額外且更嚴格的行業政

風 險 因 素

策、法規及措施。倘我們的營運無法適應該等可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對我們的業務造成負面影響或導致我們產生額外開支，則我們業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國房地產業投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府推出多項政策及措施以削減房地產業的增長。於二零零八年下半年及二零零九年，為減低全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激房地產市場的消費及支持房地產發展。然而，自二零零九年十二月以來，中國政府調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的土地出讓金實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付規定、授權商業銀行停止發放貸款予投機開發商；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 第二套房的首付款金額提至不低於總購價60%、貸款利率提至不低於基準利率110%、若干目標城市限購第二套(或以上)住房、限制若干目標城市無法提供超過特定期間當地納稅或社會保險繳納證明的非居民購房、於若干城市試行新房產稅計劃以及對自購房之日起計五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅(定義見相關法規)。

該等及其他日後措施或會限制我們獲取資金、降低市場對我們產品的需求及增加我們的財務成本。我們無法向閣下保證中國政府日後將不會採納更嚴格的政策、法規及措施。倘我們的營運無法適應房地產業可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對我們的業務造成負面影響，則我們的財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國房地產業相對而言仍處於早期發展階段，存在相當程度的不確定因素。

中國房地產的私有權相對而言仍處於早期發展階段。近年對商用及住宅物業的需求急劇上升，且通常伴隨著多變的市況及波動的價格。多項因素均可影響市場發展，因此很難預計需求變動的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上國內房地產業透明性

風險因素

普遍較低，造成市場整體不確定程度加深。商用及住宅物業的二級市場缺乏流動性可能會打消投資者購置新物業的念頭。此外，買家可用的按揭融資金額及類型有限，連同法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能削弱對商用及住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區擴大，該等地區的房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致對商用及住宅物業的需求及市價大幅降低，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化均可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

始於二零零八年下半年的經濟衰退及全球金融市場動盪已造成信貸普遍緊縮、企業及消費者拖欠情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國的房地產市場，包括(其中包括)：

- 對商用及住宅物業需求減少並導致物業價格下降；
- 對潛在購房者的購買力造成不利影響，這或會進一步影響對物業的整體需求並進一步降低售價；及
- 對房地產開發商及潛在購房者取得融資的能力造成負面影響。

近來，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場波動加劇的不利影響。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的該等及其他問題對潛在購房者已造成並可能繼續造成不利影響，這或會導致對我們的物業的需求降低並降低售價。倘全球金融市場流動資金進一步緊縮，則或會對我們的流動資金造成負面影響。此外，二零一二年及二零一三年的中國經濟增速不及往年，國內生產總值增速分別為7.8%及7.7%。倘全球經濟衰退及金融危機持續或較目前預期嚴重，或中國經濟持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

在中國的競爭加劇或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

中國的房地產開發商為數眾多。近年來，大量房地產開發商在中國各地進行房地產開發及投資項目，包括與我們項目類似的房地產開發及投資項目，而我們預期競爭水平將轉趨激烈，特別是由於新公司積極進入市場以及現有公司積極擴充、合併、重組及提升其市場地位。我們的主要競爭對手包括大型的全國性及地區性房地產開發商及海外開發商，當中有些或比我們擁有更好的往績記錄及更多的財務、管理、營銷及其他資源。此外，我們亦與小型的地方房地產開發商競爭，而彼等的產品質量有所提升並在規模及產品種類方面有所擴充。中國房地產開發商對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭或會導致土地收購及建設成本上升，可供銷售的物業供過於求，物業價格下跌，相關中國政府機關批准或審核的新物業開發項目的比率下滑及僱用或挽留合格承建商及人士的行政成本上升。

我們的物業租賃及管理業務以及酒店業務亦面對主要來自附近地區類似級別物業的激烈競爭以及來自地區市場其他物業的競爭。競爭水平受到多項因素影響，包括當地、地區及環球經濟狀況變化，當地、地區及環球人口的變化，物業供需關係，旅遊模式／偏好的變化以及業務活動水平等因素。

我們在眾多方面與競爭對手競爭，包括選址、資本來源、交通、基建、政府徵稅及其他獎勵、設計、物業質量、便利設施、所提供服務的範圍及品質、品牌知名度、保養及配套服務。我們亦在售價、租金及其他條款方面競爭。現有及潛在客戶或會認為競爭對手的物業更佳。因此，我們可能(i)將現有及潛在租戶或買家輸於競爭對手，而我們可能難以銷售、續租或轉租物業；(ii)被迫降低我們的售價或租金；或(iii)為了使我們的物業較競爭對手更具吸引力而使成本增加。倘我們無法有效持續競爭，則我們可能無法以有利條款出售或出租物業甚至無法出售或出租物業，我們的租用率或會下降，而我們亦未必能收回物業開發成本。

以上任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，多項非我們所能控制的外部因素導致中國的房地產市場瞬息萬變。倘我們未能比競爭對手更快或有效地應對該等市況或客戶喜好的轉變，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

風 險 因 素

我們須承擔物業預售相關的合約及法律風險。

中國法律允許房地產開發商於完工前預售物業。我們依賴預售物業所得的現金流量作為我們房地產開發的重要資金來源。根據目前中國法律及法規，房地產開發商在開始預售相關物業前必須滿足若干條件，而預售所得款項僅可被用作為有關開發提供資金。然而，我們無法保證中國政府日後不會禁止預售或對預售實施額外限制。任何對預售的禁止或額外限制均可能要求我們尋找向開發項目提供資金的替代資金來源，而我們或無法按具吸引力的條款取得有關替代資金，或根本無法取得有關替代資金，在此情況下，我們的現金流量及前景，以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們於預售合約作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法律及法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能完成已預售單位的開發，則須賠償買家損失。倘我們未能按時完成預售物業，則買家有權根據與我們訂立的合約或相關中國法律及法規就延遲交付申索賠償。倘延誤時間超過特定期限，買家有可能終止預售合約並要求額外賠償。買家亦可就若干其他合約糾紛終止其與我們訂立的合約及／或申索賠償，包括(例如)倘分戶房產證所載的相關單位建築面積與合約所載該單位的建築面積偏差3%以上，或相關單位的平面圖與合約所載者有所不同，且嚴重影響該單位的質量及功能，或相關單位的內部裝修次於合約所載，或因我們違約而致使買家未能在法定期限內獲得相關物業的房產證。

延誤交付的主要原因是承建商因多種技術及其他原因推遲項目建設。倘延誤乃因承建商引起，則我們一般可根據與其所訂立合約的條款向其索賠，且通常通過與其協定扣減承建費抵銷賠償。我們無法向閣下保證，項目完工及交付物業時不會出現延誤，且倘我們相信該等延誤乃因承建商過失所致，我們亦無法保證總能找出承建商的有關過失並自承建商收取全部賠償。我們亦無法向閣下保證，已交付單位的建築面積與相關合約所載的建築面積偏差將不會超過3%，或我們將不會涉及與物業買家的其他合約糾紛以致我們承擔賠償責任。倘我們日後在交付物業時出現重大延誤，或因合約糾紛或其他原因須向物業買家支付高額賠償，則我們的經營業績或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

酒店行業具有週期性，宏觀經濟及其他非我們所能控制的因素會對我們酒店產品及服務的需求造成重大不利影響。

我們在中國擁有並經營酒店，且我們正在英國、西班牙、美國及澳大利亞開發酒店。因此，我們酒店業務的經營業績在很大程度上取決於該等經濟體的表現及其酒店市場的狀況。過往，酒店行業具有週期性，且受到(其中包括)可比酒店的供求、經濟增長率、利率、通脹、政府政策及政治及經濟發展的影響。我們無法保證日後我們運營所在區域的經濟將有增長，酒店物業價值及費用不會下降或利率不會上升。在經濟下滑或存在不確定因素期間，我們的酒店運營或易受到公務旅行減少、消費者消費降低及可支配收入下降的影響，所有這些情況均可能導致對酒店客房的需求減少，並對我們的每日房價造成下行壓力。因此，整體經濟下滑或酒店業行情低迷或會對我們的酒店業務造成不利影響，並因此對我們經營業績及財務狀況造成不利影響。我們客戶旅行的慾望、意願及能力亦可能受到極端天氣狀況、其他自然災害及傳染病引起的旅行中斷影響。作為一項新的中國政府政策，《中共中央政治局關於改進工作作風、密切聯繫群眾的八項規定》於二零一二年十二月生效，旨在盡力降低政府官員的奢侈消費、減少官僚作風出訪及會議。自實行以來，有關勤儉措施對中國的酒店、旅行及旅遊行業，特別是高端酒店及飯店造成了負面影響。該等限制政策日後可能會強化實施。此外，我們無法保證中國政府不會推出更多對我們經營所處行業造成類似影響的政策及措施。該等現有政策及措施以及任何日後政策及措施可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。我們無法預計該等事件是否發生或對酒店行業及我們的酒店業務造成直接或間接影響的程度。

我們須面對中國整體酒店市場的季節性波動。

我們自酒店運營取得部分收益。酒店顧客均短期入住酒店客房並通常不會交付中長期合約租賃款項。因此，酒店入住率及房價因季節性因素及酒店業務的性質而變化頻繁。此外，我們很大部分酒店收益產生自餐飲服務(包括宴會服務)。對宴會服務的需求一般於節假日及按中國農曆視為吉日的日子上升。雖然我們已採取措施應對酒店業務(包括餐飲業務)的季節性波動，但比較單個財務年度不同期間的經營業績或並無意義，不應作為評估我們表現的指標加以依賴。

風 險 因 素

倘按揭融資成本更高或不夠吸引力或不可用，則我們的業務將受到重大不利影響。

我們商用及住宅物業的大部分買家依賴按揭來提供購買資金。利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加，因而影響買家購買商用及住宅物業的能力。中國政府及商業銀行亦或會要求增加首期付款、施加其他條件，或以其他方式改變監管框架使潛在物業買家獲得更少的按揭融資或令按揭融資對潛在物業買家不再具有吸引。倘按揭融資的供應或吸引力減少或變得有限，我們的許多潛在客戶可能無能力購買物業，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。

我們將資金匯入中國用於撥付我們投資物業的開發或營運須獲得中國政府審批，因此，我們於本[編纂]所披露的[編纂]所得款項淨額的用途或會遭受延誤。

中國政府已實施一系列規章及措施控制外資流入房地產開發行業(包括酒店開發)或用於房地產投機活動。我們的[編纂]所得款項淨額匯入中國將受到該等中國政府管制措施的規限。

於二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》(「19號通知」)，限制外商投資物業或酒店開發公司透過股東貸款的方式離岸籌集資金以為中國物業或酒店開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，該等公司須將離岸資金作為股權投資，並透過註冊資本增加或新設外商投資物業或酒店開發公司的方式獲取資金。於二零零八年六月十八日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部委託省級主管部門對備案材料進行核對。於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「50號文」)，規定(其中包括)現有外商投資企業將其業務經營拓展至房地產及酒店行業前須獲得批文，及現有的外商投資物業及酒店開發商以及企業在擴展其現有房地產及酒店業務經營範圍前須另獲新批文。於二零一四年六月二十四日，商務部、國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產備案程序，商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案。

根據上述通知，倘我們日後計劃擴展業務範圍或經營規模並增加我們在中國的附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，我們須向中國相關政府部門進行登記及申請批文。

風 險 因 素

我們正在計劃向中國有關政府部門申請批准我們於收到所有[編纂]所得款項後將發售所得款項淨額匯往中國。我們無法向閣下保證，我們將會及時或根本無法取得所有必需批准證書，或我們為遵守相關法規的規定而將會及時或根本無法為我們全部的中國經營附屬公司取得所有必需登記。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會推出會阻止或進一步限制我們調配於[編纂]中所籌措資金的能力的新政策。因此，我們未必能利用全部或部分從[編纂]中籌措的資金來及時為我們的物業收購項目或新項目提供資金或根本無法提供資金。上述任何一種情況均可能對我們中國附屬公司的財務狀況造成重大不利影響，並可能延誤該等中國附屬公司所進行的開發項目。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會出台新政策進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此，我們可能無法及時或根本無法使用全部或任何部分境外募集資金為項目融資。

此外，向我們中國經營附屬公司作出的任何出資(包括以[編纂]所得款項淨額出資)亦須受到中國的外商投資法規及外匯法規的規限。例如，根據國家外匯管理局就管理將外資公司的外匯出資轉為人民幣於二零零八年八月及二零一一年十一月頒佈的通告，除非中國法律或法規另有准許，否則從外匯出資轉換而來的人民幣僅可用於有關外資公司獲批業務範圍內的活動，不得用於國內的股本投資。根據該等通告，我們可能會在增加向我們的項目公司注資並其後將有關注資轉化為人民幣作為中國的投資用途方面遇到困難。我們無法向閣下保證，我們將能及時取得該等批文或根本無法取得。倘我們未能取得有關批文，則我們向中國項目公司作出注資作為其一般營運資金或為其經營提供資金的能力或會受到負面影響，這可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

遵守中國的環保法律及法規或會產生巨額成本，這或會對我們的業務經營及盈利能力造成重大不利影響。

我們須遵守大量關於環保及保護文物及歷史古迹的中國法律及法規，違反該等法律及法規將會受到罰款，且該等法律及法規授權有關政府部門可關閉未能遵行要求停止造成環境破壞活動的政府責令的任何建築工地。該等法律及法規的適用情況視乎工地的位置、環境狀況、目前及之前的用途以及毗鄰物業的狀況而大有不同。不同的適用情況或會導致我們的項目延遲完工，並使我們嚴重違規及產生其他成本，且禁止或嚴重限制我們在環境敏感區域或地區的項目開發活動。

風 險 因 素

按照中國法律及法規的規定，我們開發的每個項目均須進行環境評估，相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。倘我們未能滿足該等規定，則當地部門或會勒令我們停止建築活動並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。我們無法向閣下保證，我們將能遵守環境評估方面的所有有關規定。我們進行的環境評估未必能揭示全部的環境責任或其程度，且可能存在我們並無意識到的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，則可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

由於中國的環保意識不斷增強，我們預期我們須不時符合比適用於我們的環保法律及法規更為嚴格的標準。除業內可比公司在一般業務過程中通常會採取的措施外，我們並無採取任何特別的環保措施。我們無法保證日後相關中國政府部門不會施加更加嚴格的環保規定。倘我們未能遵守現有或未來的環保法律及法規或未能達到公眾的期望，則我們的聲譽或會受損或我們可能須支付罰款或罰金或採取補救行動。以上任何一種情況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。

此外，我們在美國擁有物業並可能會購買位於美國的額外物業。該等物業受監管環保責任的美國法律及法規規管。這些法律可能會隨著時間而改變，並引致額外的開發及營運合規成本。根據各項美國環保法律，房地產的現有或前擁有人或經營者可能須承擔移除或整治該物業上有危險性或有毒物質的費用並可能對該等危險物質的存在負責。環保法律亦可能對我們如何經營業務施加限制。違反環保法律的物業擁有人或會受到政府組織（或在若干情況下私人）執行的制裁。我們可能須就收購及擁有我們位於美國的物業承擔該等費用。就環保申索進行抗辯、遵守環保監管規定或對任何受污染物業作出補救的費用，可能會對我們的業務、資產或經營業績及繼而對我們可向股東分派的金額造成重大不利影響。

房地產開發業務會因法定質量保證而遭索償及遭遇其他客戶索償。

中國所有房地產開發公司（包括我們）須就所建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們過去曾就項目質量問題收到客戶的索償，並預期於日後將繼續收到同樣性質的客戶索償。儘管我們就房地產開發項目自第三方承建商取得質量保證，倘我們由於所提供的保證遭大量索償，且我們無法就有關索償及時自第三方承建商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或我們保留的保證金並不足以抵銷質量保證相關的付款責任，則我們可能會就解決有關索

風 險 因 素

償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因此令我們的聲譽受損，且對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們於一般業務過程中或須不時面對其他類型的客戶索償，例如有關因多項原因而延遲交付物業業權文件的索償，當中的原因包括較預期需要更長時間完成相關程序或延遲開始相關程序(包括但不限於相關土地使用權部門進行的審查程序以及相關物權部門進行的登記、批准及證書製作程序)。我們於往績記錄期內曾收到客戶就延遲交付物業業權文件作出的索賠，並且我們無法向閣下保證我們日後將不會面臨任何重大的客戶索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘我們在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令我們的聲譽受損以及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的投資物業及酒店發生意外、傷亡或違禁活動，可能會對我們的聲譽造成不利影響並導致我們須承擔責任。

於大型購物中心及酒店等公共場合內發生意外、傷亡或違禁活動(如賓客進行非法濫用藥物、聚賭、暴力事件或色情活動及我們的租戶侵犯第三方知識產權或其他權利)為固有風險。我們的投資物業或酒店如發生一項或以上的意外、傷亡或違禁活動，則可能令客人及賓客對我們的聲譽產生不利影響，我們的品牌受損，整體租金以及酒店入住率下降，並因要求我們推行額外的安全措施導致成本增加。此外，倘若意外、傷亡或違禁活動在我們的投資物業或酒店發生，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何承保範圍，而我們亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或取得新的保險單，或根本無法續保或取得新的保險單。

與在中國開展業務有關的風險

由於我們絕大部分業務在中國開展，中國的政治、經濟或社會狀況的任何不利變化均可能對我們造成重大不利影響。

中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；

風 險 因 素

- 外匯管制；及
- 資源分配。

由於存在該等差異，我們的業務不會以倘若中國經濟乃與發達國家的經濟相若而所能預期的方式或速度發展。中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府透過實施行業政策在行業監管方面繼續扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化仍可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循，或屬試行性質，仍有待逐步改善及改進。該等改善及調整進程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。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。例如，中國政府過往曾實施多項措施抑制其認為發展過熱的經濟領域，包括房地產行業。該等措施以及中國政府實施的其他措施及政策可能會令中國的整體經濟活動放緩，從而對我們的業務與財務狀況造成不利影響。

中國法律體系正在不斷發展中，存在固有不確定性，可能限制我們在業務方面可獲得的法律保障。

中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常使用原則性規定，需要執法機構對進一步適用和執行該等法律作出詳細解釋。自一九七九年，中國政府已就經濟事宜（例如外商投資、公司組織及管治、商業、稅項及貿易）頒佈法律法規，以發展全面的商法體系。然而，由於該等法律法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例有限且無約束力，故對任何中國法律法規的具體詮釋未必權威。此外，中國的法律體系在某種程度上乃基於具有追溯效力的政府政策及內部規則（其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈）制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律法規的國家所能預期的權利等同的權利（或保障該等權利）。

此外，中國幅員遼闊，劃分為多個省市，故不同的法律、規章、法規及政策可能適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規應用可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，

風 險 因 素

我們可能對新頒法律或法規並不知悉。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使對個別法院逐個進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的案件文件供查閱。

受中國法律管轄的協議按照法律或仲裁程序在中國執行的難度要大於法律體系更加成熟的國家。即使協議一般規定因協議產生的爭議將在另一個司法權區採取仲裁程序，但我們可能難以在中國實際執行在該司法權區取得的仲裁裁決。

本公司依賴來自其附屬公司的股息款項撥付本公司可能產生的現金及融資需求。

我們透過在中國成立的經營附屬公司開展我們的核心業務，且我們大部分的溢利亦由此取得。因此，我們依賴我們位於中國的附屬公司可用作分派的溢利來取得資金向股東派付股息及償還我們的債務。倘該等附屬公司產生債務或發生虧損，有關債務或虧損或會削弱其向本公司派付股息或作出其他分派的能力。因此，本公司向股東派付股息及作出其他分派的能力亦會受到限制。

中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤派付，而中國會計原則在很多方面有別於其他司法權區公認的會計原則(包括香港財務報告準則)。中國公司亦須劃撥部分淨利潤作為法定公積金，而該等法定公積金不得作為現金股息以供分派。此外，我們或我們的附屬公司可能訂立的若干協議(如銀行信貸融資、信託融資協議及合營公司協議)可能載有限制性約定限制我們附屬公司向我們作出分派。上述任何因素均可能影響我們向股東派付股息及償還我們債務的能力，而這會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國政府對外幣兌換的管制可能限制我們的外匯交易，包括支付我們H股的股息。

人民幣目前仍不能自由兌換為任何外幣，而外幣兌換及匯款均須遵守中國外匯法規。我們無法保證我們的外匯將足以滿足我們的外匯需求。根據中國現行外匯機制，我們於經常項目下進行外匯交易(包括股息付款)毋須取得國家外匯管理局事先批准，惟須遞交有關交易的證明材料，並於中國持有從事外匯業務牌照的指定外匯銀行進行該等交易。然而，我們於資本項目下進行外匯交易，如償還以外幣計值的債務，則須獲國家外匯管理局批准或向其進行登記或備案。

風險因素

根據現行外匯法規，於[編纂]完成後，我們遵守若干程序要求可以外幣支付股息而毋須取得國家外匯管理局事先批准。然而，概無保證有關以外幣支付股息的該等外匯政策日後將繼續生效。此外，外匯如有不足，將可能限制我們取得足夠外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯需求的能力。倘我們未能取得國家外匯管理局批准為上述任何目的將人民幣兌換為任何外幣，我們的資本開支計劃，乃至我們的業務、財務狀況及經營業績亦或會受到重大不利影響。

人民幣價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)中國經濟及政治狀況變化所影響。二零零五年，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定的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%。於二零零七年五月二十一日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。於二零零五年七月二十一日至二零零九年十二月三十一日期間，人民幣對美元大幅升值。於二零一零年六月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉加大了人民幣幣值近期出現急劇波動的可能性及與人民幣匯率相關的不可預計性。於二零一二年四月十六日，中國政府進一步擴大每日交易區間至1%。於二零一四年三月十七日，中國政府更進一步擴大每日交易區間至2%，從而進一步促進以市場供求為基礎、有管理的浮動人民幣匯率制度。中國人民銀行還推出了一系列的辦法來促進人民幣匯率制度的改革，包括推出貨幣互換等金融衍生產品，通過非金融機構放鬆人民幣交易，及推出包括國內及外國銀行的人民幣交易做市商制度。儘管已有上述措施，國際社會仍然對中國政府施加巨大壓力，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幣值出現進一步及更大幅度的波動。

儘管我們的絕大部分收入及開支乃以人民幣計值，但日後匯率波動仍可能會對我們的淨資產及盈利的價值造成不利影響。尤其是，向H股持有人的分派乃以港元作出。人民幣兌港元的匯率如出現任何不利變動，均可能會對我們所作分派的價值造成不利影響。此外，人民幣兌其他外幣的匯率如出現不利變動，亦可能導致我們的成本增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風 險 因 素

我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定我們決定延長投資物業的土地使用權時本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為40年，而綜合用地的土地使用權最長則為50年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將復歸中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回），則土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將按照土地使用權出讓合同進行處置。由於在上市日期，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定於我們投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未能遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，本集團的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

投資者可能難以在中國向本公司或董事送達法律程序文件、執行國外判決或提起原訟。

本公司根據中國法律註冊，其絕大部分業務及資產乃位於中國。因此，投資者可能難以或無法向本公司送達法律程序文件。此外，中國並無與其他大多數司法權區訂立規定相互認可及執行司法裁定及裁決的條約。因此，在中國可能難以或無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。香港法院的判決可於中國執行，惟須符合若干條件。然而，在中國認可及執行有關判決的任何申請結果存有不確定因素。

風 險 因 素

此外，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》提起訴因的條件的情況下，方可在中國向本公司或董事提起原訟。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，因此尚不能確定投資者能否以此方式在中國提起原訟。

自然災害、戰爭、恐怖襲擊、爆發疫症及其他災難事件可能影響我們的業務及中國全國及地區經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況的影響。自然災害、極端天氣及氣候變化、天災及非我們所能控制的其他災難事件可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區，包括若干我們經營所在的城市易受洪水、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或乾旱的威脅。若發生自然災害或該等其他事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

疫症威脅人類的生命並可能對人們的生計造成重大不利影響。任何疫症的發生非我們所能控制，概無保證將不會再次爆發嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感。如我們經營所在地區或甚至我們經營所在地以外的地區爆發任何疫症，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，任何這類事件均可能對我們的收益、銷售成本、經營業績、財務狀況或股價造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不確定性，並導致我們的業務受到我們當前無法預測的影響。

與[編纂]及我們H股有關的風險

控股股東在公開市場出售或可能出售其權益或我們發行新H股可能會導致H股市價大幅下跌。

緊隨[編纂]之後，假設[編纂]並無獲行使，控股股東將實益擁有並控制約[編纂]%(或[編纂]%(倘[編纂]獲悉數行使))的已發行股份。倘控股股東在禁售期屆滿後出售或被認為有意出售其於股份中的大部分權益，則可能對H股市價造成不利影響。有關禁售安排的詳情請參閱「承銷」。

為擴充我們的業務，我們日後或會考慮[編纂]及[編纂]額外H股。倘我們日後按低於當

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

風 險 因 素

時每股H股的有形資產淨值的價格發行額外H股，則於發行時H股買家的每股H股的有形資產淨值或會被攤薄。此外，發行額外H股或會導致H股的市價大幅下跌。

H股從未公開買賣，而H股可能永不會形成活躍或高流通性的市場。

於[編纂]前，H股從未公開買賣，而H股在[編纂]後亦可能永不會形成或維持活躍或高流通性的市場。上市及報價不會保證將能形成H股的交易市場，或即使能形成市場，亦未必為高流通性的市場。

[編纂]後H股市價或會下跌。

H股的[編纂]將由[編纂] (代表承銷商)、大連萬達集團及本公司協商確定，未必為[編纂]完成後H股的市價指標。[編纂]後H股或會按遠低於[編纂]的市價進行買賣。而且，我們H股的價格及交投量亦可能波動。

H股市價將取決於多項因素，包括但不限於：

- 我們的收益及經營業績實際或預測波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新房地產開發項目或土地收購；
- 我們業務以及中國物業及酒店行業的預期前景；
- 我們的實際財務及經營業績與投資者及分析人士所預期者之間的差異；
- 分析人士的盈利預測或推薦意見或推測的變化；
- 整體經濟或市場狀況的變化或影響我們或我們行業的其他發展；
- 我們的資產市值；
- H股相對於其他股本或債務證券 (包括除物業及酒店行業以外的其他行業) 的預期吸引力；
- H股買家與賣家之間的平衡；
- 中國及香港監管制度的任何未來變化，包括整體變化及股息及稅制方面的具體變化；

風 險 因 素

- 我們成功實施投資及增長戰略的能力；
- 利率及房地產行業融資限制；
- 有關我們或我們競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 我們所在行業宣佈具競爭力的發展、收購事項或策略性聯盟；
- 可能面對訴訟或監管機構調查；
- 其他公司及其他行業的營運及股價表現以及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 對已發行H股施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們或控股股東出售或視作出售額外H股；
- 外匯匯率；及
- 大市波動，包括股票市場疲弱。

根據該等原因(其中包括)，H股可能以高於或低於[編纂]的價格買賣。閣下亦務請注意，聯交所屬於房地產行業或酒店行業或在中國擁有重大業務及資產的其他公司股份過往亦層出現價格波動。而且，證券市場一般不時出現與特定行業或公司表現無關的重大價格及交投量波動。該等類別的價格波動亦可重大及不利影響我們H股的市價。此外，如我們保留營運現金流量用於投資、滿足營運資金需求或用作其他用途，該等保留資金儘管會提高我們相關資產的價值，但未必會相應提高H股市價。

由於H股的[編纂]高於備考每股H股有形資產淨值，故H股買家可能會面臨備考每股H股有形資產淨值遭受即時攤薄的情況。

H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股H股有形資產淨值。因此，[編纂]中的H股買家將可能面臨如下即時攤薄(即H股[編纂]與每股H股有形資產淨值的差額)：(i)假設按[編纂][編纂]每股H股[編纂]港元發售，每股H股有形資產淨值將遭即時攤薄[編纂]港元；及(ii)假設按[編纂][編纂]每股H股[編纂]港元發售，每股H股有形資產淨值將遭即時攤薄[編纂]港元。

概無保證H股將一直在聯交所上市。

雖然我們目前計劃將H股一直於聯交所上市，但概無保證H股能持續上市，原因之一為本公司未必能持續符合聯交所的上市規定。倘H股不再於聯交所上市，則H股持有人將不能通過在聯交所買賣出售其H股。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

風 險 因 素

閣下應閱讀整份[編纂]，而我們鄭重提醒 閣下不應依賴任何報章報道、其他媒體及／或研究報告中所載有關我們、我們的業務、我們的行業及[編纂]的任何資料。

於本[編纂]刊發前曾有，且於本[編纂]日期後但於[編纂]完成前亦可能會有報章、媒體及／或研究分析人士所作有關本集團、我們的業務、我們的行業及[編纂]的報道。 閣下於作出有關H股的投資決定時僅應依賴本[編纂]所載資料，而我們概不就該類報章報道、其他媒體及／或研究分析人士報告所載資料的準確性或完整性，或報章、其他媒體及／或研究分析人士就H股、[編纂]、本集團、我們的業務或我們的行業所發表的任何預測、推算、觀點或意見的公允性或合適性承擔任何責任。我們概不就任何有關資料、預測、推算、觀點或所發表的意見或者任何該類刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘該等陳述、預測、觀點或意見與本[編纂]所載資料不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者務請僅按本[編纂]所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

本[編纂]所載若干資料、預測及統計數字摘錄自可供公開查閱的官方資料以及我們委聘編制的行業報告，我們並無加以核實。

本[編纂]載有有關(其中包括)中國、中國經濟以及中國物業及酒店行業的資料、預測及統計數字。該等資料、預測及統計數字摘錄自多份可供公開查閱的政府及官方資料以及來自我們委聘的獨立市場顧問戴德梁行編製的行業報告。我們相信，該等資料、預測及統計數字的來源乃該等資料、預測及統計數字的合適來源，而我們已採取合理審慎態度摘錄及轉載該等資料、預測及統計數字。我們並無理由相信該等資料、預測及統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分，亦無理由認為有任何事實遺漏導致該等資料、預測或統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分。然而，我們並無獨立核實該等資料、預測及統計數字，亦無就該等資料、預測及統計數字是否正確、可靠或準確發表任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或不奏效，或所公佈資料與市場慣例可能有差異加上其他問題，本[編纂]內的資料、預測及統計數字可能並不準確或未必可與其他經濟體的資料、預測及統計數字相類比。我們無法向 閣下保證該等資料、預測及統計數字的載述或編撰方式或其精準程度與其他司法權區者相同，因此， 閣下不應過份依賴本[編纂]所載的資料、預測及統計數字。