

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

閣下於考慮收購事項時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載的所有其他資料。倘發生下文所述的任何可能事件，擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述的風險及不確定因素並非擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大的其他風險及不確定因素，亦可能對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

有關收購事項及發行可轉換優先股的風險

完成須待先決條件達成後方可作實，無法保證該等條件可達成及／或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成

本通函「董事會函件」一節所載有關完成的多項先決條件涉及第三方的決定，包括獨立股東於股東特別大會上予以批准。由於該等先決條件的達成並不在收購事項及發行可轉換優先股所涉訂約方的控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成。

現有股東於本公司的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份後被攤薄，而收購事項帶來的任何股份增值未必能抵銷對現有股東於本公司的攤薄影響

根據收購協議，本公司將就認購事項發行及配發可轉換優先股。在此情況下，於可轉換優先股被轉換成轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定）時將發行合共738,130,482股新股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約369.1%及經配發及發行新股份擴大後的本公司已發行股本78.7%（假設可轉換優先股已悉數轉換成轉換股份）。有關本公司緊隨完成後的股權架構詳情，請參閱本通函「董事會函件－收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響」一節。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

因此，本公司現有股東的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定）時被攤薄。收購事項帶來的任何股份增值未必可由市價反映出來，亦未必可抵銷股東所受到的攤薄影響。

有關擴大集團業務的風險

擴大集團未必能有效執行其奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略，這可能影響擴大集團的營運及財務表現和前景

於完成後，擴大集團將成為一個持有奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的上市平台。奧特萊斯綜合物業項目以成為周邊城區的焦點為設計宗旨，開發規模足可轉變及提升周邊地區的價值。目標集團有關奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務－競爭優勢」及「目標集團的業務－業務策略」兩節。

大型奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的開發一般在土地收購及建設階段需要龐大資金投入，且視乎發展項目的規模，奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目通常須時多年方可完成。物業項目於開發期間若出現任何業務環境變化，可能影響時間及融資成本等開發成本，而開發期間內的市場需求或租戶或消費者失去興趣等的不明朗因素，亦可能影響擴大集團的盈利能力。

無法保證擴大集團現時擁有權益或計劃未來收購的任何或所有奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目會在預期時間內或按預算完成，甚或至得以完成，不論是由於上述因素或任何其他原因造成。擴大集團無法保證該等項目會產生原定計劃的利潤或正數現金流量。未能在預期時間內按預算完成主體開發或項目，或未能按可觀售價或租金物色感興趣的住戶或租戶，均可能會對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

擴大集團依賴房地產銷售，而房地產銷售取決於擴大集團開發房地產的進度及銷售房地產的時機等眾多因素，這可能對收益確認及現金流量造成影響，且導致擴大集團的經營業績出現波動

目標集團過往重大部分的收益來自房地產銷售。因此，擴大集團的經營業績或會由於房地產開發進度及房地產銷售時機等因素而波動。

擴大集團一般於房地產竣工並交付予買方（即所有權的重大風險與回報已轉讓予買方時）後，方確認房地產銷售收益。由於土地收購及建設所需資金、有限土地供應及項目竣工所需時間，擴大集團每次僅能進行少量房地產開發項目。此外，由於房地產交付時間隨著擴大集團的施工時間表而改變，故擴大集團的收益和經營業績因取決於房地產於特定期間的交付數量而於不同期間呈現重大差異。因此，擴大集團各期間的經營業績及現金流狀況的比較，未必可反映擴大集團的日後經營業績，亦未必如同穩定經常性收益比重較大的公司可作為特定期間財務表現的有效指標。

另外，擴大集團的房地產開發可能延期或受不利天氣情況、向相關政府機關取得必要許可和批文的時間延誤以及非擴大集團所能控制等的其他因素所影響，繼而可能對擴大集團的收益確認造成不利影響，因而影響擴大集團的現金流量及經營業績。

建築及開發成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響

擴大集團能否從物業項目獲利取決於能否有效控制相關建築及開發成本。中國建築成本普遍與日俱增，原因在於承建商面臨建材及勞工成本不斷增加。為確保從承建商取得最佳價格，目標集團一般舉行項目競價招標。然而，由於必須計及承建商的相關技能及專業知識與相關項目所需設計及期限要求等多項其他因素，因此目標集團不會一直將承包工程外判予最低投標價的承建商。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

概不保證擴大集團能夠向承建商取得最優惠價格。此外，並不保證項目的實際建築成本不會超出擴大集團的初步估計。倘勞工或建材成本大幅上漲，而擴大集團無法通過削減其他成本抵銷有關增幅或無法將有關增幅轉嫁予物業的買家或租戶，則擴大集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段以及按合理成本收購充足土地儲備，這情況可能限制及影響其擴充、業務及財務表現

為維持業務增長策略，擴大集團須在二線城市收購適合的開發地段，以補充土地儲備。擴大集團能否物色並收購適合地段取決於多項非其所能控制的因素。中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二級市場的土地轉讓。有關中國相關法律及法規的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產開發用地」一節。因此，中國政府的土地供應政策可能對擴大集團能否收購其有意開發之地段的土地使用權造成不利影響，且可能增加收購成本。概不保證中國政府實施的政策、法規及措施（包括為抑制房地產市場投機活動而實施者）不會對其業務有不利影響。

倘擴大集團無法以能讓其將已開發物業出售或租予客戶後取得合理回報的價格取得或收購適合開發的地段，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

物業於估值報告中的估值可能與實際可變現價值有所差異並可能變動

本通函附錄六的物業估值報告所載目標集團的物業估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。有關獨立物業估值師所採用估值方法的其他詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團的物業估值－物業組合估值」一節。

風險因素

此外，目標集團的物業估值乃基於若干假設作出，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。除本通函另有指出外，該等假設包括：

- 物業的可轉讓土地使用權已按各自的特定條款以象徵式土地使用費授出，且已繳納相關物業的應付土地出讓金；
- 不計及會在特殊條款或情況下估計產生的價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關方給予的特別考慮或讓步或者任何其他特殊價值因素；
- 未有就任何物業抵押、按揭、欠款、銷售過程中可能產生的費用或稅項作出任何撥備；
- 目標集團擁有各項物業的可執行業權，可於所獲授土地使用年期屆滿前的整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓物業；
- 物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出；及
- 物業將按目前計劃完成或開發。

此外，物業發展項目以及國家和地方經濟狀況無法預料的變動，可能影響目標集團物業的價值。尤其是，倘中國相若物業的市場因（舉例而言）中國政府為「冷卻」中國物業市場而採取和執行的政策或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而下滑，該等物業的公允價值有可能保持穩定，亦可能有所下跌。

該等估值並非目標集團（視情況而定）物業的實際價值，或會有別於估值日期公開市場交易所能變現的價值。因此，物業的估值可能與實際可變現價值或可變現價值的預測有所差異。

風險因素

第三方承建商未必一直符合質量標準或及時提供服務，這情況可能對擴大集團的發展步伐、銷售及租賃造成不利影響

目標集團通常委聘外部建築及設計公司、建築承包商、房地產代理、物業管理公司及供應商提供設計及內部裝修、建築、銷售、租賃、物業管理及相關服務，而目標集團則透過其項目、設計、財務及銷售部門進行監督。

概不保證任何該等外部承建商及供應商提供的服務或供應的材料一直滿足或符合擴大集團的質量要求。倘外部承建商、供應商及服務供應商表現未達標，或外部承建商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則擴大集團物業開發項目的施工進度、銷售、租賃或運營或會中斷或延誤。擴大集團可能就採取補救措施（例如更換承建商或供應商）而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

擴大集團的業務及財務業績可能因其債務而受重大不利影響

目標集團維持若干水平的債務，並以其部分物業及定期存款作抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的銀行借貸總額分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元、人民幣610,000,000元及人民幣568,000,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團就客戶按揭所作擔保的賬面值分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。此外，目標集團於二零一四年九月三十日（即就釐定債務而言的最後實際可行日期）的銀行借貸總額中，其中人民幣568,000,000元於一年或以內到期。有關目標集團於二零一四年九月三十日債務狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料—債項及或然負債」一節。

物業開發屬資本密集型業務，一般須投入大量資金收購土地及開發物業。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，目標集團的資本承擔分別為人民幣181,600,000元、人民幣295,800,000元、人民幣791,000,000

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

元及人民幣702,500,000元。有關目標集團的資本承擔及現金流狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料－承擔及資本開支」一節。

擴大集團能否償還借貸本金和利息及履行資本承擔與償還流動及非流動負債，很大程度上取決於其營運附屬公司的現金流量及經營業績，而其營運附屬公司的現金流量及經營業績部分取決於非擴大集團所能控制的社會、政治、經濟、法律及本節所述的其他風險。概不保證擴大集團日後能自經營活動獲得或維持充足的淨現金流入，甚至能夠獲得或維持任何淨現金流入。倘擴大集團預售、銷售或租賃業績下滑或未如理想，及倘有任何不利於擴大集團淨現金流入的其他事宜，均會對現金流狀況有重大影響。無法保證擴大集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。

目標集團依賴來自金融機構的借款及墊款，而擴大集團的融資成本可能因利率上升而增加，這情況可能影響擴大集團的經營業績及財務狀況

物業開發屬資本密集型業務。於營業記錄期間，目標集團以（其中包括）銀行貸款的借貸和墊款及內部現金流撥付其物業項目的資金。其他詳情請參閱本通函「目標集團的業務－項目開發流程－項目融資」、「目標集團的財務資料－流動資金及資本資源－債項及或然負債－銀行貸款」及「目標集團的財務資料－債項及或然負債－債項聲明」三節。

無法保證擴大集團日後能按可接納的條款取得銀行貸款或延續現有信貸融資，甚至能夠取得任何銀行貸款或融資。擴大集團能否取得貸款或融資取決於多項因素，而眾多因素並不受其控制。舉例而言，由於中國經濟增長近年放緩加上信貸環境惡化，已令中國房地產市場近年大幅震盪。此外，全球經濟及金融危機令物業（包括中國物業）需求普遍減少，導致銀行及其他金融機構收緊向物業開發行業的公司提供信貸。目標集團若干融資及其他貸款的條款亦包含限制擴大集團獲得新借貸的能力的契諾。目標集團可能須尋求貸款銀行批准或須償還相關未償還貸款，才可獲取將導致若干財務比率高於協定上限的新借貸。倘擴大集團未能按可接受商業條款再籌集資金或於到期時安排現有借貸再融資，甚至根本不能再融資，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景有不利影響。

風險因素

另外，中國政府過往對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業開發商的借貸規定。有關中國法律及法規的更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產貸款」一節。無法保證中國政府不會再推出可能限制擴大集團獲得銀行融資的其他措施。中國政府實施的上述及其他措施，可能限制擴大集團使用銀行貸款或以其他融資方式籌集收購土地或物業開發所需資金的靈活度及能力，因此擴大集團可能須依賴內部資金或股權融資。

此外，倘擴大集團銀行借貸的利率有所上升（包括中國人民銀行調高息率），可能對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－有關市場風險的定量及定性披露－市場風險－利率風險」一節。

擴大集團的債務水平亦可能對營運造成不利影響，例如其須劃撥大量經營現金流量償付債務，因而減少可用於拓展業務的現金流量，並限制業務規劃或應對業務或經濟狀況變化的靈活性。上述任何因素及情況均會對擴大集團的業務及經營業績產生不利影響。

擴大集團可能面對若干未投保風險，因而導致的任何損失可能影響擴大集團的營運、財務狀況及前景

擴大集團依照房地產行業的一般慣例投購保險，以擴大集團認為合理的政策規範及保險額度為資產及員工提供實際可行的保險保障。然而，在若干情況下甚至可能難以取得足夠保險保障，或按商業角度上可行的保費獲得保險保障。由於行業慣例，若干類別損失（例如戰爭、地震或其他天災引致的損失）一般不予投保。其他資料請參閱本通函「目標集團的業務－保險」一節。

無法保證日後可按照商業角度上合理的條款或具有商業競爭力的保費就擴大集團項目及收益性物業的風險獲得充足的保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或擴大集團的保險公司未履行支付保險金額責任，則擴大集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益的損失及／或可能須向第三方支付賠償。擴大集團亦可能須承

風險因素

擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方的其他財務承擔。任何該等損失均可能對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

擴大集團或未能取得將於未來開發之物業的土地使用權證或房屋所有權證，以及擴大集團可能面對業務中斷及／或第三方索償，該等中斷或索償可能對其經營業績及財務狀況造成不利影響

除目標集團目前擁有的土地、樓宇及物業外，概不保證中國的土地及／或房屋行政主管部門將及時授予擴大集團未來將開發項目的相關土地使用權或房屋所有權證，甚至授出任何權證。倘擴大集團未能取得開發項目的土地使用權證或房屋所有權證，則可能無法出售或租賃部分項目或相關樓宇或物業，因而對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

擴大集團可能無法如期完成物業開發項目，這情況可能造成聲譽傷害並且影響擴大集團的業務、財務狀況及經營業績

物業開發項目在竣工前需要大量資本開支，且一般需要大量時間完成。開發項目進度可能受許多負面因素影響，該等因素包括但不限於：

- 市況轉變；
- 未能及時或未能就其項目向政府及監管部門獲取所須的執照、許可證、批文和授權；
- 政府條例及法規以及相關慣例和政策變更，包括為公共工程或設施開墾土地；
- 搬遷現住居民及／或拆除現有建築；
- 原材料的價格上升；
- 建材、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 有需要矯正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；

風險因素

- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 天災；
- 惡劣天氣；及
- 其他不能預見的問題或情況。

開發中的西安項目亦可能涉及建築風險，包括（其中包括）承建商或其他第三方供應商違反責任或陷入財務困難，所有該等情況均會導致建設有所延誤。

開發項目進度延誤將導致建築成本增加。此外，倘預售物業未能如期完成開發，則買家或承租人有權就逾期交付索取賠償。概不保證擴大集團日後不會延遲竣工、交付或營運，亦不保證不會因日後延誤而招致任何責任或收益下降。延遲竣工或未能根據規格、進度或預算完成項目可能影響擴大集團的業務、財務狀況及經營業績，亦可能造成聲譽受損。

擴大集團往後將部分依賴其投資物業組合的租金收入，若租金水平及其投資物業的價值有所下跌，可能對擴大集團的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響

擴大集團的一部分物業組合（包括未來於西安首創國際城及其他奧特萊斯綜合物業項目的所有奧特萊斯折扣店）將會包括用作租賃的投資物業，因而擴大集團將部分依賴該等投資物業的租金收入作經營開支及物業開發。這個情況使擴大集團易受中國物業市場低迷、自然災害及其他不利事件或情況影響，尤其是對零售行業而言。擴大集團出租已竣工投資物業產生的收益及物業投資的價值可能受到多項因素的不利影響，包括租戶需求及偏好轉變、相關城市的平均市值租金、租戶的銷售收益、投資物業的地點及能否按時獲取租金。擴大集團為維持持作投資物業的吸引力，亦會產生保養、維修及轉租費用，而該等費用或會大幅波動。

風險因素

擴大集團無法向閣下保證，所規劃的投資物業日後會繼續取得成功。倘西安或擴大集團將來經營業務的城市的市值租金因為投資者情緒、政府政策、人口變更或任何其他原因而下跌，則擴大集團投資物業的租金水平和價值可能受到重大不利影響。倘擴大集團現有或潛在租戶所從事的零售、金融或其他行業出現低迷，或上述城市和地區的整體商業及經濟狀況惡化，則對擴大集團物業的需求可能受到重大不利影響。倘擴大集團的物業租賃業務無法產生足夠回報，其業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

擴大集團未必能在招攬及挽留優質租戶方面擊敗競爭對手，這可能影響其項目的吸引力，繼而影響其聲譽、經營業績及財務表現

擴大集團的奧特萊斯折扣店及其他商用物業與周圍地區眾多其他商用物業互相競爭租戶，競爭範圍廣泛，包括地點、設計、建築品質及管理、租金水平及其他租賃條款等。擴大集團將通過與國內及國際品牌建立長遠夥伴關係，以保持項目的質素和吸引力，尤其是奧特萊斯綜合物業項目。

擴大集團不能向閣下保證潛在租戶不會向競爭對手租賃物業。因此，擴大集團可能被競爭對手奪去租戶，並因此而難以續訂租約或尋找新租戶。倘競爭物業（尤其是擴大集團物業附近的物業）數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，削弱擴大集團物業的吸引力，並且迫使擴大集團須下調租金或產生額外成本以增強競爭力。倘擴大集團在與其他房地產開發商或營運商的競爭中未能有效爭取商業租戶，則其物業及／或項目的租用率可能下跌。倘擴大集團未能持續吸引品牌零售商進駐成為其租戶，則擴大集團的項目的吸引力和競爭力或會受到不利影響，繼而可能對擴大集團的業務、聲譽、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

擴大集團可能依賴第三方分包商履行有關營運和管理奧特萊斯物業項目及商用物業項目的若干物業和酒店管理服務，這情況可能影響擴大集團的業務、經營業績及財務狀況

擴大集團可能將若干物業管理服務（包括清潔、園藝、維修及保養服務）及酒店管理服務外包予第三方分包商，藉以管理將於西安項目第五A期興建的酒店及將來其部分奧特萊斯物業項目和商用物業項目的日常營運。

擴大集團可能無法如同其本身服務般直接和有效地監察第三方分包商的服務。彼等可能無法有效地履行其責任，或採取對擴大集團的指示或要求有所違反的行動。此外，倘第三方分包商的工作流程有所任何中斷，例如倘勝任的體力勞動人員的供應有任何中斷或出現勞資糾紛，可能對擴大集團的聲譽，以及業務、財務狀況和經營業績造成潛在不利影響。

本公司將繼續由首創置業控制，而其利益可能有別於本公司其他股東的利益，而首創置業可能採取相對於擴大集團或本公司其他股東而言對其較為有利的行動

於完成後，首創置業將透過其全資附屬公司得興擁有本公司已發行股本的65.1%權益，並且將會繼續是本公司的控股股東。

除所持擴大集團權益外，首創置業將於完成後繼續透過附屬公司從事其他物業開發業務，包括住宅物業項目、城市商業綜合體項目及其他奧特萊斯綜合物業項目。於二零一四年六月三十日，首創置業在中國多個城市（均並非目標城市）擁有52個物業發展項目。

由於首創置業能夠就本公司重大事宜對擴大集團的業務行使控制權或影響力，故此首創置業的利益可能有別於本公司其他股東的利益，甚至可能出現衝突。首創置業可能採取有利本身更甚於擴大集團或它的其他股東的行動，包括對擴大集團行使其作為控股股東的影響力。此外，由於董事可能兼任首創置業或其附屬公司的高級職員，故可能出現潛在利益衝突。有關首創置業集團身份重疊董事的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係－獨立於首創置業集團－(a)管理獨立」一節。

風險因素

倘中國政府須使用人防物業，擴大集團可能無法將人防物業用作擬定用途及因而蒙受收入損失

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》、《人民防空工程平時開發利用管理法》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》，城市新建樓房應包括若干可於戰時作人防用途的地庫區域。截至二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期有合共40,679平方米的在建建築面積為人防區域，有關的設計規劃方案已獲得中國政府的人防部門核准。此外，根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的最新發展計劃，在取得設計規劃批准的前提下，西安首創國際城第五A期亦會興建規劃建築面積為12,764平方米的人防區域。

於目標集團的財務報表內，並無個別列出人防區域，而其賬面值為零。該等人防區域（受取得人防工程平時使用證所規限）擬於竣工時由擴大集團持作出租用途，平時主要用於車位。根據《防空法》，平時，該等區域可由投資於建設工程的實體或人士使用（包括出租）及管理，而使用該等區域產生的任何收益歸該等投資者所有。然而，該等區域在戰時可能被政府無償使用。倘擴大集團的人防區域於發生戰爭時被中國政府使用，擴大集團可能無法將該等區域用作擬定用途，而有關區域將不再是擴大集團的收入來源。此外，就第五A期而言，經人防部門核准開發的人防區域的建築面積可能大於目前已規劃的建築面積，故此於戰爭期間，擴大集團可能無法運用該等人防區域作擬定用途或從該等人防區域獲取收入。

擴大集團的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離最初估計，進而可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

擴大集團於房地產發展項目之初估計相關總開發成本，其中包括土地出讓金、建設及其他開發成本、資本化借貸成本等。擴大集團亦會監察開發工程的進度，確保能盡量收窄與預先批准預算的偏差。然而，開發成本受多個可能非擴大集團所能控制的因素影響。擴大集團將透過外聘承包商採購主要建材。若建材價格增幅超過所協定的

風險因素

預定比例，或須以調整費用方式向承包商付還款項。若建材成本大幅增加而擴大集團無法將有關增幅轉嫁予客戶，其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。其他詳情請參閱「目標集團的業務－項目開發流程－施工－建築合同」及「目標集團的財務資料－影響目標集團經營業績的因素－物業開發成本」兩節。

近年來，建築成本亦受中國不斷攀升的勞工成本影響，而擴大集團預期未來中國的勞工成本將繼續上漲。此外，中國房地產市場在很大程度受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響擴大集團房地產開發業務的多個方面，包括融資成本及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離最初估計的開發成本。

倘擴大集團項目的實際開發成本嚴重偏離最初的估計，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

擴大集團未來可能須就其購入的土地支付安置賠償，這可能影響擴大集團的現金流量、經營業績及財務狀況

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，中國市或縣級相關政府機關須與待拆遷以供開發的現有房屋業主或住戶訂立協議書，為彼等的搬遷安置給予補償。應付的補償根據相關省市機關釐定的預定公式計算，最終由物業開發商承擔。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－拆遷及安置」一節。

目標集團毋須拆卸現有房屋或重新安置及安頓西安項目所處土地上的任何業主或住戶。然而，倘擴大集團日後就未來開發項目購入的任何地塊已建有樓宇構築物或已由第三方佔用，擴大集團可能須於開發有關土地前負責支付安置費用。無法保證該等機關不會更改賠償計算方法。倘該等機關更改補償計算方法，則購地成本可能大幅增加並對擴大集團的財務狀況產生不利影響。此外，倘擴大集團或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則房屋安置部門將會要求作出房屋徵收決策的市或縣政

風險因素

府根據安置計劃作出賠償決定，此舉可能延誤擴大集團日後項目的開發進度或導致賠償成本較原先預計者更高。該等延誤可能導致成本增加及較遲獲得從預售相關項目所帶來的預期現金流入，這情況可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

有關在中國從事物業開發的風險

擴大集團主要依賴中國房地產市場的表現，而近期中國經濟增長放緩及全球金融危機可能影響擴大集團的業務

由於擴大集團的項目及物業開發全部位於或將會位於中國，故其物業開發業務將在很大程度上受中國房地產市場的狀況影響。

中國房地產市場近年因市況及物業銷量和價格波動（尤其因近年中國經濟增長放緩、中國信貸環境轉差及出現全球經濟和金融危機）而大幅波動，中國所售物業的整體需求降低。特別是於經濟低迷或市場放緩時，置業者或潛在置業者更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。

擴大集團將來亦會透過出租中國的商用物業以獲得其一部分的收益，而租賃需求通常受市況波動及物業價格波動影響。倘擴大集團未能及時準備充分應對市況及租戶偏好的變化，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

另外，中國政府或會不時修訂財政及貨幣政策，以調整中國國民及地方經濟增長率，而相關政策變動可能影響相關地區的房地產市場。無法保證擴大集團的物業開發或銷售、租賃及管理業務會維持在營業記錄期間所實現的水平。

擴大集團面對其他房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商的激烈競爭，可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

近年來，大量房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商（包括多間領先的中國和其他海外開發商）開始在中國（主要於一、二線城市）進行房地產開發和營運及發展

風險因素

投資項目，其中部分開發商可能較擴大集團擁有更驕人的往績紀錄、更充裕的財務、土地和其他資源、更高的品牌認知度及更龐大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策和措施限制房地產開發行業的過度增長及抑制投機，導致房地產開發商之間對土地的爭奪進一步加劇。有關擴大集團的營運和業務所涉及中國法律及監管規定的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

房地產開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本和建築成本上升、物業供給過多、租金及房價下降或該等物業無法租出或售出、相關中國政府部門檢討或批核新房地產開發項目的速度放緩以及聘用或留聘合資格人才的管理成本增加。具體而言，擴大集團的競爭對手可能因應現時經濟或市況而降低物業價格，這可能導致擴大集團的定價壓力加大，進一步限制擴大集團獲取收益的能力。上述任何因素均可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規和措施，而此可能對擴大集團的業務造成不利影響

擴大集團的業務在許多方面受到多項政府法規所規限，極易受中國監管環境的變動影響。有關擴大集團經營及業務所涉的中國法律及監管規定的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。倘擴大集團未能遵守相關法律及法規，其可能遭受各種監管或行政處罰，因而對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

以往，中國政府已推出多項政策和措施打擊物業市場的投機活動。此等措施包括（其中包括）以下各項：

- 收緊物業開發商的借貸規定；
- 對於商用物業買家，(i)禁止銀行為購買任何預售物業提供融資；(ii)將最低首付款比例提高至相關物業購買價的50%；(iii)將最低按揭貸款利率提高

風險因素

至中國人民銀行相關基準借貸利率的110%；及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等銀行貸款的還款期不得超過十年；

- 對於商住兩用物業的買家，將最低首付款比例提高至相關物業購買價的45%；
- 限制提前轉讓未竣工物業；
- 對土地使用權出讓合同訂明動工日期起計滿一年並無開發的土地徵收土地閒置費及註銷閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守規劃許可證項目的批文；
- 對於住宅物業買家，(i)提高住宅物業購買價的最低首付金額；(ii)提高有關使用按揭貸款的第二次購房者按相關中國人民銀行基準借貸利率獲得的最低按揭貸款利率；及(iii)拒絕購買(a)第三套或以上住房及(b)未能提供支付當地稅項或社保一年以上證明的非當地居民購買地方住房的貸款發放，有關政策可能導致擴大集團的物業對其客戶而言更難負擔；
- 採納「70/90規則」，此規則要求對二零零六年六月一日或之後在每個城鎮年度新批核和興建的住宅單位，其總建築面積至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成；
- 對持有期不足五年的物業按轉售的全部銷售所得款項徵收營業稅；
- 對出售自有物業所得收益徵收20%的資本所得稅；及
- 收緊商業銀行向物業開發商發放貸款的控制，防止該等銀行過度授信。

概不保證政府限制政策和措施不會對擴大集團開發項目的單位銷售產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會採取進一步政策和措施，以監管物業市場的增長速度，或限制甚至全面禁止外商在中國投資，或禁止外商投資物業市場。該等現有政策和措施以及日後的任何政策和措施，甚或至任何新政策及措施的傳聞或可能實施，均會對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響，例如限制擴大集團獲取資

風險因素

金、客戶對擴大集團物業的需求下降及經營成本增加，亦可能導致市況改變，包括辦公室、住宅、零售店舖、娛樂及文化物業的價格不穩及供求失衡，這可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。擴大集團無法保證中國房地產市場及價格將繼續以過往水平增長或不會下跌。倘物業需求有任何潛在跌幅，中國的物業銷售額或物業價格可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘擴大集團未能及時為其開發項目取得相關的中國政府批文，其業務或會受到不利影響

於中國開發物業及完成一項物業開發時，擴大集團須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及相關行政機關就物業項目各開發階段發出的竣工備案。能否取得該等許可證、執照、證書及批文視乎若干條件的達成。比方說，取得土地使用權證的條件中包括相關項目公司已與相關機關簽立土地使用權出讓合同，以出讓方式取得土地使用權及悉數支付土地出讓金。

概不保證擴大集團會及時取得項目的所有必要證書及許可證，甚至能夠取得任何證書及許可證，亦不保證擴大集團於履行就授予必需的證書或許可證所施加的任何或全部條件時不會遭遇任何問題，或其能迅速適應就授予上述證書或許可證而可能不時生效的新法律、法規或政策。中國相關行政機關授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘擴大集團未能取得或相關政府機關認為其未能取得所需的政府證書、許可證或其他批文，或於取得時遭遇重大延誤，則擴大集團或會遭受處罰，其物業開發進度亦可能受嚴重干擾，進而對其業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

擴大集團或會不時涉及因其業務營運而產生的法律及其他訴訟，並可能因此面臨重大責任

有如其他物業開發商，目標公司作為中國的物業開發商，於其日常業務過程中偶爾牽涉法律訴訟或仲裁程序。倘該等訴訟的判決不利於擴大集團，則擴大集團或須承擔龐大數目的賠償金、遭受收益損失或面對其他潛在不利後果。目標公司亦可能被

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

勒令停止開發、出租或銷售個別項目。在此等情況下，擴大集團將無法收回相關項目已產生的任何成本或開支，且會損失出租或銷售相關項目的收益。

此外，不論結果如何，涉及任何糾紛均會分散資源及管理層的注意力。另外，擴大集團在經營過程中可能與中國監管部門存在分歧，或會導致涉及行政程序及不利裁定，以致遭受處罰及／或延誤其物業開發計劃。倘發生任何有關事件，則可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘擴大集團未能取得、重續或持有資質證書，可能無法持續經營其物業開發業務

在中國，物業開發商須就進行物業開發取得資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立物業開發企業須先申請有效期為一年的臨時資質證書，最多可續期兩年。臨時資質證書到期前，物業開發商須取得核准級別의正式資質證書。該等證書必須每年接受查驗。政府法規規定，開發商在申領或重續資質證書前須滿足所有法定條件。

目標公司負責按年提交資質證書的續期申請，且僅可於其資質證書級別範圍內從事物業開發。如目標公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一段寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元罰款。目標公司若未能在寬限期內糾正不合規行為，可能會被吊銷資質證書及營業執照。

倘目標公司未能重續相關資質證書，則或會對擴大集團的業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

擴大集團可能面對由環境問題引致的潛在責任，並可能產生大量費用及對其經營業績和財務狀況造成不利影響

擴大集團須遵守多項環保相關的法律和法規。適用於任何指定項目開發地段的環保法律和法規因該地段所在位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而大有

風險因素

分別。遵守或違反環保法律和法規或會導致延誤及／或產生龐大費用，以及可能嚴重限制環境易受破壞地區的項目開發活動。

按中國法律及法規的規定，目標集團已委聘獨立環保專家對其開發項目進行環境影響評估。然而，所進行的環境影響評估未必能發現所有可能違反環保法律或法規的行為或有關違規的實際程度，並可能存在目標集團尚未知悉的重大環境責任。擴大集團無法保證其政策和措施將有效防止違反環保法律和法規的行為。倘發現任何開發項目的任何部分違反若干環境法律或法規，則擴大集團或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款和其他處罰，這情況可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

擴大集團日後收購土地的土地使用權或會因中國頒佈任何其他限制性法規而須遵守更嚴格的付款條款，進而影響擴大集團的現金流狀況及業務部署

於二零零七年九月二十一日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自二零零七年十一月一日起生效。此法規規定（其中包括）物業開發商必須根據合同所涉所有地塊的相關土地使用權出讓合同悉數支付相關土地出讓金，方可取得土地登記及土地使用權證。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產開發用地」一節。

因此，自二零零七年十一月一日起，物業開發商不得競投大片土地，並於作出部分付款後申請土地登記及土地使用權證以進行開發，而此方式曾為中國許多城市的慣例。於二零零九年十一月十八日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的首期付款不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。於二零一零年三月八日，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，重申及加強有關土地供應及土地使用

風險因素

的若干措施，例如規定在完成土地使用權轉讓交易後十個營業日內簽訂土地使用權出讓合同。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或參與炒賣，或違反土地使用權出讓合同的物業開發商，於若干期間內禁止購買土地。

因此，物業開發商（包括擴大集團）須維持較高水平的營運資金，因此彼等計劃增加土地儲備時會受到限制。此外，無法保證中國政府不會採納任何新法規，就物業開發商收購土地施加更嚴格的付款條款。如發生此類情況，擴大集團的現金流狀況、財務狀況或業務計劃可能會受到重大不利影響。

有關預售物業的法律和法規變動，可能對擴大集團的現金流狀況及業績表現產生不利影響

擴大集團依賴物業預售作為其物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商須達成若干條件方可開始預售相關物業，且僅可使用預售所得款項撥付開發相關物業的資金。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產交易－商品房銷售－商品房預售許可」一節。

於二零零五年八月，中國人民銀行刊發的「二零零四年房地產金融報告」建議終止預售未建成物業的做法，原因是中國人民銀行認為預售會導致重大市場風險及引起交易違規行為。雖然中國政府並未採納該建議，但不能保證日後中國政府不會採納類似建議及禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如就獲取預售許可證施加額外條件或對預售所得款項的用途實施更多限制。任何該等措施會對擴大集團的現金流狀況造成不利影響，迫使其為物業開發業務尋求其他融資途徑。

擴大集團為其客戶的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭還款，擴大集團可能須承擔責任，令擴大集團的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響

目標公司按照市場慣例，安排多間銀行為其客戶提供按揭融資，並且於銀行要求時為銀行提供給客戶的按揭融資提供擔保。

風險因素

根據擔保條款，倘客戶拖欠還款，目標公司作為擔保人，須負責向按揭銀行償還按揭本金連同利息和罰款。

目標公司的擔保責任通常於獲得相關房屋所有權證並交付予按揭銀行，或抵押權人與目標公司的客戶之間的按揭貸款獲清償時解除。按照行業慣例，目標公司並不對客戶進行獨立信用審查，而是依賴按揭銀行進行信用審查。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標公司就客戶按揭貸款提供的未解除擔保額分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。

倘發生嚴重拖欠還款及目標公司提供的相關擔保面臨催繳，擴大集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。其他詳情請參閱「目標集團的業務－項目開發流程－竣工及交付－客戶付款安排」及「財務資料－債項及或然負債－或然負債」兩節。

有關在中國經營業務的風險

由於擴大集團的全部業務均在或將會在中國進行，中國政治、經濟及社會狀況的任何不利變化，可能會對擴大集團造成重大不利影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府介入程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已從計劃經濟過渡到較傾向於以市場為導向的經濟。中國政府實施經濟改革措施，強調在中國經濟發展中對市場力量的反應。然而，中國政府通過實施產業政策繼續在監管各行各業方面發揮重要作用。此外，儘管推行該等改革，惟中國的

風險因素

政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係變化會否對擴大集團現有或未來業務、經營業績或財務狀況產生不利影響並不明確。

中國法律及法規的詮釋及執行存在不確定因素，可能對擴大集團產生不利影響

擴大集團的全部業務均在中國進行，故須遵守中國法律及法規。自一九七零年代末以來，中國頒佈多項新法律和法規，涵蓋整體經濟事宜。雖然有顯著進步，但中國依舊欠缺一套全面的法律制度。即使中國有足夠法律條文，惟執法情況可能仍不清晰，且可能難以迅速及有效執法，又或難以執行另一司法權區法院的判決。中國法律制度以成文法及其詮釋為依據，過往法院判決可引用作為參考，惟作為先例的影響則有限。此外，法規及規例的詮釋或會受政府政策影響，反映國內政治的變化。

中國相關稅務機關可能要求繳納土地增值稅，並可能質疑目標集團各項土地增值稅責任的計算基準，這情況可能對擴大集團的現金流量及財務狀況造成不利影響

根據中國稅務法律及法規，開發作轉讓用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅（「土地增值稅」）。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分（依有關稅法界定）繳納累進稅率介乎30%至60%的土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇的估值、轉讓房地產應繳或已徵收的稅項以及財政部規定的其他可扣除項目。然而，商用物業的銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業開發商在計算土地增值額時可額外扣除20%的可扣除開支。

風險因素

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《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》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知（其中包括）規定物業開發商須就符合若干標準任何一項（例如開發項目85%已預售或出售）的開發項目清算最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－適用於房地產開發商的主要稅項－土地增值稅」一節。

中國各城市對土地增值稅的實施情況各異，在釐定土地增值額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷，而根據上述法律和法規應付的最終稅款並不確定。倘目標集團須支付已撥備的土地增值稅，將對目標集團的現金流量及財務狀況產生不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關對相關規例的詮釋轉變而實際支付的土地增值稅超過目標集團的撥備金額，則擴大集團的經營業績及財務狀況會受到不利影響。

中國企業所得稅法或其實施的變動可能會對擴大集團產生重大不利影響，而我們付予股東的股息及銷售股份的收益按照中國稅法或須繳納預扣稅

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），外資企業根據原稅法向其境外投資者分派股息免繳預扣稅的規定不再適用。屬於「非居民企業」的境外投資者須就中國居民企業分派的股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現的收益繳納10%的中國預扣稅。根據中國與香港的稅收協定，於香港成立的投資者於若干情況下須按5%的稅率繳付該稅項。

此外，新稅法將中國以外地區成立但其「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」，故其全球收入（不包括來自其中國附屬公司的股息）須繳納中國企業所得稅。由於擴大集團部分成員公司的管理團隊居於中國，擴大集團的非中國成員公司可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司歸類為居民企業，

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

其全球收入（不包括來自其中國附屬公司的股息）須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。無法保證相關中國稅務機關日後不會核實本公司為企業所得稅法規定的居民企業。

就擴大集團的中國實體派付股息而徵收預扣稅或擴大集團的全球收入根據企業所得稅法因被歸類為「居民企業」而被徵收中國企業所得稅，可能對擴大集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

再者，基於上文所述，倘中國稅務部門將本公司劃分為居民企業，則擴大集團須按照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東的股息預扣中國所得稅，或該等股東須就轉讓股份支付預扣稅，因而可能對其股份投資價值造成重大不利影響。

本公司為控股公司，依賴附屬公司派付股息提供資金，而中國附屬公司分派的股息須繳納中國預扣稅，令本公司支付股息或其他分派及償還債務的能力受到限制

中國法律規定，股息可按照根據中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）。外商投資企業（例如擴大集團的中國附屬公司）亦須將彼等部分純利撥作法定儲備，不可作為現金股息分派。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，於完成後，擴大集團將主要透過其於中國註冊成立的附屬公司經營業務。因此，本公司有否資金向股東支付股息及償還債務取決於自該等附屬公司收取的股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則可能損及向本公司派付股息或其他分派的能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務的能力將受到限制。

政府管制外匯兌換對擴大集團及其滿足外匯需求的能力可能有重大不利影響

人民幣並非自由兌換貨幣。於完成後，擴大集團大部分收益將來源於中國並以人民幣收取，故需要將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東支付股息及償還債項。人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率有所波動，亦受（其中包括）中國政府政策與中國和全球的政治及經濟狀況變化所影響。國際間大力施壓要求中國政府採取更靈

風險因素

活的貨幣政策，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌港元、美元或其他外幣進一步更大幅升值。鑒於擴大集團需將未來融資兌換為人民幣以便經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少擴大集團兌換所得的人民幣金額。

另一方面，擴大集團的股份股息（如有）及若干債項利息以外幣支付，人民幣兌相關外幣的任何貶值或會對擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響，因而可能減少股份的現金股息金額。此外，人民幣兌換為港元及其他外幣受中國政府頒佈的多項外匯管制規則、法規和通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定外匯銀行就經常賬交易（包括例如分派溢利及支付股息予海外投資者）將人民幣兌換為外幣。就資本賬交易（包括例如直接投資、貸款及證券投資）兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兌換須受多項限制。本公司以人民幣以外的貨幣支付股息予股東的需求令本公司承擔外匯風險。於現行外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠外幣派付股息或符合其他外匯要求。

擴大集團在中國的投資面對中國政府管制外商投資房地產業的風險

中國政府通過（其中包括）提高設立外商投資房地產企業的資本及其他條件、加強外匯管制及限制外籍人士在中國購置物業等措施，限制房地產業的外商投資以遏制房地產業的投機活動。舉例而言，於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《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》，以及於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，規定（其中包括）：

- 嚴格控制外商投資中國高檔物業；

風險因素

- 外商投資房地產企業獲批准成立前，須先(i)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；
- 所在地商務主管部門審批成立的外商投資房地產企業必須即時向省份的商務主管部門登記，而省份的相關部門須於商務部網站發出外國公司的公告；及
- 倘外商投資房地產企業尚未辦妥備案或未通過年檢，則外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行不得辦理其資本賬項目的外匯結算。

該等限制可能影響擴大集團進一步投資中國附屬公司的能力，因此可能限制其業務增長，並會對其業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－外匯管理」一節。

中國政府亦限制中國的外商投資物業開發商獲取海外資金。於二零零六年九月，國家外匯管理局與原建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。於二零一三年五月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定（其中包括）(i)國家外匯管理局不會為已於二零零七年六月一日或之後向商務部取得授權證書並進行登記的外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)只有二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產公司才可於其總投資額與註冊資本間的結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產公司尚未繳清註冊資本，或尚未取得有關國有土地使用權證，或注入該等公司的資本少於總投資額的35%，則有關公司不得舉借外債。該等法規限制外商投資房地產企業在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金。然而，該等法規並未限制物業開發商透過增加現有外商投資公司註冊資本或設立新外商投資房地產企業的方式取得外部資本，惟增加註冊資本或設立新公司須獲商務部或其相關地方分部正式批准並於商務部登記。

風險因素

作為中國的外商投資物業開發商，擴大集團必須遵守該通知。然而，並不保證擴大集團可及時甚至可否取得調配海外資金所需的一切外匯批准證書，亦不保證日後能及時甚至能否登記任何新的外商投資附屬公司或增加額外註冊資本。此外，亦不保證中國政府不會推出新政策進一步限制擴大集團將資金調回中國的能力。倘擴大集團將資金調回中國的能力受到限制，或會對其流動資金及籌資和業務擴展能力有重大不利影響。

此外，向擴大集團的中國營運附屬公司注資須遵守中國外商投資法規及外匯法規。例如，根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於二零零八年八月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「142號通知」）規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換的人民幣僅可用於有關外商投資企業獲核准的業務範圍內的活動，而不得用於境內股本投資或收購。於二零一一年七月，國家外匯管理局頒佈142號通知的補充通知，當中訂明有關管理外匯資本金結匯的其他詳細程序及額外要求。於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒佈《關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（「36號通知」），規定只有16個計劃試點的外國投資企業才可以運用人民幣資本進行本地股權投資或收購。根據142號通知及補充通知，擴大集團可能難以向中國附屬公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國以作股本投資或收購。倘若擴大集團未能取得該等批文，可能對其能否籌集營運資金或作出資本出資以作為一般營運資金的能力有負面影響，因而對其業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

中國自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂擴大集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響

倘中國爆發任何未能受控的嚴重傳染性疾病，可能對中國的整體營商氣氛及環境產生不利影響，進而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長有不利影響。由於擴大集團的大部分收益來自中國業務，故國內消費收縮或增長放緩或國內生產總值增長放緩均可能對擴大集團的財務狀況、經營業績及未來增長有重大不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染性疾病，擴大集團可能須採取措施防止疾病蔓延。倘有任何嚴重的傳染性疾病於中國蔓延，亦可能影響擴大集團一般承建商及施工服務供應商的營運。

此外，中國過去數年經歷地震、洪災、山泥傾瀉及乾旱等自然災害，導致受災地區人員死亡、經濟損失慘重，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他財產遭受嚴重及龐大損失，亦導致停電、交通及通訊中斷以及其他損失。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會（其中包括）嚴重不利於或干擾擴大集團的業務及項目進展。再者，有關自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對擴大集團的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關本通函的風險

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業的若干統計數字和其他資料乃源自眾多官方來源及業界刊物，且未經獨立核實及未必可靠

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業的統計數字、行業數據及其他資料乃源自眾多官方來源。相關資料由中國政府機構以及業界刊物提供，有關資料均並非由本公司委託編撰。由於該等統計數字、數據及資料來自官方政府來源及業界刊物，故本公司或其董事、代理及顧問無法就該等資料及統計數字是否準確或完整向閣下作出保證或發出任何聲明。本公司、董事、獨家保薦人或彼等各自的聯屬人士、董

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

風險因素

事、僱員、代理或顧問概無編製該等資料，亦無獨立核實該等資料是否準確或完整，但已於摘錄及轉載從該等來源獲得的資料時採取合理審慎的態度。由於收集資料的方法可能存在瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府及業界來源有關經濟及行業的統計數字、行業數據及其他資料可能不準確或不能與其他來源的統計數字互相比較，因此不應過分依賴。股東應審慎考慮該等有關經濟及行業的相關統計數字、預測行業數據及其他資料的重要程度。