

## 風險因素

[編纂]我們的股份涉及風險。閣下在決定購買我們的股份前，應審慎考慮以下資料，連同本文件所載其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如實際出現或發生下文所述的任何情況或事件，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受損。在任何該等情況下，我們股份的市價或會下跌，而閣下或會損失全部或部分[編纂]。本文件亦載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性資料。我們的實際業績可能會因多項因素(包括下文及本文件其他部分所述風險)而與前瞻性陳述所預計者大相徑庭。

### 與我們業務有關的風險

我們倚賴並將繼續倚賴中國房地產市場的表現，尤其是福建省及我們經營及計劃經營所在其他地區的房地產市場表現，因此，倘中國(尤其是我們經營所在城市)的任何物業需求、物業銷售或物業價格下降，則可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響

我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至二零一五年十月三十一日，我們在福建及華東的鄰近省份有21個房地產開發項目。截至同日，我們有12個項目與其他物業開發商共同控制，有一個項目由我們與另一物業開發商經營而我們在該地區通常並無控制權。我們亦擬進軍中國若干其他地區及城市。物業供求的任何不利發展及中國政府為限制中國我們擁有及計劃擁有項目的城市房地產市場增長，尤其是佔我們開發組合大部分的住宅物業，而可能採取的任何措施，可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

近年，中國住宅及商業物業的整體需求急速增長。然而，於該期間，市場亦因應中國政府政策及中國與世界經濟趨勢而出現波動。社會對住房的可負擔能力及中國房地產市場增長的可持續性日益關注。因此，中國政府近年頒布多項調控措施，旨在抑制房地產行業過熱發展。請參閱下文「與中國房地產行業有關的風險－中國政府或會採取進一步措施監管房地產行業」及「與中國房地產行業有關的風險－倘按揭融資成本上升，或吸引力或可融資額下降，我們的業務將會受到不利影響」。我們無法向閣下保證該等措施將不會對我們的業務產生負面影響，或我們已經或將會(通過我們的附屬公司直接或通過合營企業或聯營公司間接)經營業務所在一線及二線城市以及區域中心對新物業的需求日後會繼續增長，亦無法保證中國房地產行業不會過度開發或陷入市場低迷。近年，中國房地產市場已呈現

## 風 險 因 素

放緩跡象，據報道，部分開發商已降價，以刺激銷售，而部分地方政府已放寬之前作為抑制措施實行的物業購買限制，以拉動需求。倘中國出現持續不利發展，繼而令物業銷售減少或物業價格下降，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。

我們未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權，或根本不能，在此情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景可能受到重大不利影響

我們的業務取決於我們能否物色並以商業上合理的成本收購合適的土地，以及我們能否自出售該等土地上所開發的物業產生利潤。我們需定期補充土地儲備以擴大我們的業務。我們已就我們所開發物業的選址設定明確的標準，請參閱本文件「業務－我們的房地產開發管理」一節。我們在按我們的標準物色、評估及收購適合開發的新土地時或會產生巨額成本。倘我們未能物色及收購足夠適合開發的新土地，以及租售該等物業未能取得合理回報，我們的未來增長前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府有關土地供應的政策或會影響我們為日後開發取得土地使用權的能力及土地收購成本。中國政府控制土地供應並規管房地產開發商獲取房地產開發土地的方式。上述措施及日後的任何其他類似措施或會導致我們與其他房地產開發商之間的競爭加劇。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。

我們的大部分業務在福建省開展，且我們於往績記錄期的全部收益均來自福建省，而我們未必能在地域上成功擴充業務

截至二零一五年十月三十一日，我們共有21個房地產開發項目，當中17個位於福建省。於往績記錄期，我們的絕大部分收益來自三個我們於福建省的房地產開發項目。此外，截至二零一五年十月三十一日，我們通過我們的附屬公司在福建省有11個開發中或持作未來發展項目，我們應佔的總估計建築面積為約3.1百萬平方米。我們的業務及前景因此高度倚賴福建省房地產市場的表現。因此，相比部分業務在地區上更為分散的競爭對手，我們在中國面對更大的地區集中風險。只要我們的絕大部分業務仍集中在福建省，一旦福建省因本地經濟失衡、本地金融市場干擾、天災、瘟疫、敵對行動或任何其他原因而遭遇嚴重的經濟低迷，或福建省對房地產市場實行更具限制性的政策，或福建省房地產市場的狀況因其他原因惡化，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

## 風 險 因 素

為實現可持續增長，我們或須於經甄選具增長潛力但目前並未進軍的中國地區繼續物色發展機會。例如，我們已擴展至上海及杭州，並有意擴展至其他我們相信具有強大增長潛力的一二線城市，如北京及廣州。然而，我們在現有市場的房地產開發經驗未必適用於其他地區。我們可能面對該等新市場擁有較雄厚財務資源、深厚經驗或市場地位的開發商，以及其他擁有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭。此外，業務擴展或土地收購需要大量資本投資及人力資源，且或會分散我們的現有資源(包括管理層的注意力)。再者，我們未必能聘用、訓練或留住足夠的人才管理我們的新市場業務。因此，如我們未能開發、管理及整合新項目及業務，或會對我們的經營效率及擴展計劃成積造成不利影響，因而會對我們的業務、財務狀況及未來前景造成不利影響。

**我們有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，我們可能無法產生足夠現金以履行現有及日後債務責任以及為資本開支提供資金**

我們現時且於[編纂]完成後將持續擁有巨額債務。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的總債務分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣8,472.0百萬元、人民幣17,258.8百萬元及人民幣18,242.7百萬元，同日的資本負債比率(按借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物除以權益總額計算)分別為1.7、5.0、15.4及6.4。我們的巨額債務及高資產負債比率可能產生顯著的影響，其中包括：

- 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量調撥大部分資金用於還債，因而減少我們撥付業務擴展、營運資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們規劃或應對業務及營運所處行業變化的靈活性；
- 使我們的競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 限制我們借貸額外資金的能力；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，我們因重大債務而面對的風險可能加劇。

## 風 險 因 素

我們能否產生足夠現金，以履行現有及日後債務責任，並為資本開支提供資金，將取決於我們日後的經營業績，而經營業績將受(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許多非我們所能控制的其他因素所影響。我們未必能從物業銷售產生目前預期足夠的現金收入，來支付預期經營開支、為資本開支提供資金及還債，在此情況下，我們將被迫採取其他策略，可能包括減少或押後物業項目開發、處置資產、債務重組或再融資或尋求權益資本等行動。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、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘我們未能遵守我們目前或日後債務及其他責任的限制及契諾，則屬違反有關協議的條款，在此情況下，相關債權人可提前催收債務並宣佈所有未償還款項到期應付或終止該等協議(視乎情況而定)。此外，部分該等協議載有連帶違約條文。因此，違反一項協議可能引發其他融資協議的提前催收債款。倘發生上述任何事件，我們無法向閣下保證，我們有足夠的資產及現金流量可悉數償還我們全部到期應付的債務，或我們能夠覓得其他融資。即使我們可獲得其他融資，我們亦無法向閣下保證融資條款對我們有利或可予接受。

此外，根據我們的分期開發計劃及中國土地法規，在踏入開發階段之先，我們需要大量資本資源收購地塊。然而，中國的銀行貸款一般僅在項目獲得建築工程施工許可證後方可取用。因此，信託及其他借款已成為我們外部融資的一個必要且重要的組成部分，尤其是在房地產開發早期階段。於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們因業務擴張及土地收購產生大量信託及其他借款。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們尚未償還信託及其他借款總額分別為人民幣6,799.0百萬元、人民幣15,284.7百萬元及人民幣16,031.6百萬元，分別佔我們借款總額約80.3%、88.6%及87.9%。儘管信託及其他借款根據中國法律屬於合法融資渠道，但其成本一般高於傳統銀行貸款，且可能包含若干並非銀行貸款常見的限制條款及條件。我們無法向閣下保證，不會尋求較大比例的信託及其他借款，或能夠在必要時按合理條款取得信託及其他借款，甚至是否可取得信託及其他借款。請參閱下文「我們受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響」一節。倘出現任何上述情況，我們的融資成本或會大幅增加或我們的開發計劃或會無法按計劃進行，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們於往績記錄期的經營業績未必為未來表現的指標

我們於往績記錄期錄得重大收益增長。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元及人民幣4,099.2百萬元，複合年增長率為78.2%。截至二零一五年六月三十日止六個月，我們收益則為人民幣2,106.5百萬元，較二零一四年同期增加133.4%。

我們無法向閣下保證將以高增長率增長或會否增長，亦不能保證不會出現收益下降。我們曾經歷並將繼續面對挑戰，包括發展及行政成本持續攀升，以及在招攬僱員及把握未來增長機遇的競爭加劇。因此，我們的過往經營業績未必為未來表現的指標。

### 我們於往績記錄期的絕大部分收益來自物業銷售，以及我們的經營業績或會因房地產開發進度及物業銷售時機等因素而波動

於往績記錄期，我們的絕大部分收益來自物業銷售。我們的經營業績或會因物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動。

我們一般於物業竣工並向買方發出物業交付通知（我們認為屆時所有權的重大風險與回報已轉移至買方）後，方會確認物業銷售收益。由於土地收購及建設需要資金、土地供應有限及項目竣工需要時間，我們每次僅可進行有限數目的房地產開發項目。此外，由於物業交付時間隨我們的施工時間表變動，我們的收益及經營業績因取決於特定期間房地產交付量而於不同期間呈現重大差異。因此，我們各期間的經營業績及現金流量狀況比較未必可反映我們的未來經營業績，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。此外，我們的房地產開發可能延期或受到市場或經濟狀況、天災、惡劣天氣狀況、自相關政府機關取得所需許可證及批文的時間延遲等因素，以及非我們所能控制的其他因素的不利影響，可能對我們的收益確認造成不利影響，進而影響我們的現金流量及經營業績。

---

## 風險因素

---

我們未必能如期完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

房地產開發項目的進度可能受眾多因素的不利影響，包括：

- 市況(包括信貸市場)轉變；
- 延遲自政府機構或有關當局取得必要執照、許可證或批文；
- 政府條例及法規以及相關慣例及政策變更，包括為公共工程或設施收回土地；
- 與合營夥伴產生糾紛；
- 原材料價格上漲；
- 物料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 有需要矯正的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 不可預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞資糾紛及罷工；
- 建築意外；
- 天災或惡劣天氣狀況；及
- 其他不可預見的問題或情況。

由於上述因素項目建設延誤或未能按計劃的規格、時間表或預算完工，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。我們無法向閣下保證日後不會出現該等延遲交付物業項目的情況，或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。

**我們於往績記錄期擁有經營業務產生的大量現金流出及我們未必能及時取得充裕資金進行土地收購或房地產開發**

房地產開發項目於土地收購及建設期間通常須投入大量資本。房地產開發商某一期間產生負經營現金流量並不罕見，即該期間收購土地的現金支出及建設開支抵銷其他營運資金項目變動後超過同期物業銷售產生的現金流入。由於我們迅速擴大我們的土地儲備及開

## 風 險 因 素

發活動，我們於往績記錄期出現經營活動產生的大量現金流出。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額分別為人民幣156.9百萬元、人民幣3,704.3百萬元及人民幣6,343.5百萬元。因此，為擴大業務及收購土地以及開發新項目，我們須尋求外部融資。除傳統銀行借款外，我們於過往亦動用信託及其他借款，為我們的業務營運提供資金。我們預期將繼續透過該等來源撥付項目資金。然而，我們無法向閣下保證將有充裕資金，亦無法保證可按我們滿意或商業上合理的條款獲得額外融資，或者能否獲得額外融資。

整體經濟狀況、我們的財務表現、金融機構批出的信貸額度及中國貨幣政策等眾多因素，即或成功融資，也可能影響我們按有利條款取得足夠項目融資的能力，而該等因素不少是非我們所能控制。近年，中國政府對金融業採取多項措施，進一步收緊向房地產開發商放貸的規定，遏制房地產行業表現過熱，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；
- 限制中國商業銀行發放用於開發別墅的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授出或發放循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受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資本率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款撥付外地房地產開發資金。

此外，中國人民銀行管理中國商業銀行的存款準備金率，影響該等銀行的融資供應及成本。於二零一二年、二零一四年及二零一五年直至最後實際可行日期，中國人民銀行分別兩次、兩次及五次調整銀行存款準備金率。目前商業銀行的存款準備金率介乎13.5%至17.5%。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本來源渠道的措施。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用銀行借款或信託及其他借款撥付房地產開發所需的能力，以致我們可能需維持相對高水平的內部現金或以更高成本取得融資。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

## 風險因素

我們受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響

我們在與若干銀行、信託公司及其他金融機構訂立的貸款及融資協議中受若干限制性契諾規限。我們的部分貸款協議，舉例而言，規定我們的借款附屬公司須維持若干財務比率。此外，若干貸款協議載有契諾，據此我們或借款附屬公司在未獲得貸款人的事先書面同意前，不可訂立合併、合營或重組交易，削減註冊資本、轉讓重大資產、清盤、變更持股量或分派股息。

我們的信託及其他融資協議一般亦包含若干契諾，規定(其中包括)我們或借款附屬公司在未通知貸款人、取得貸款人事先同意或根據相關協議悉數償還所有未償還款項前，將不會償還股東貸款、濫用所得款項、提供擔保、分派股息、訂立合併、合營或收購交易、轉讓重大資產或變更註冊股本。根據部分信託融資安排，信託公司對我們若干公司行動擁有否決權。此外，我們的許多信託及其他借款以質押或轉讓我們於相關項目公司的附屬公司的股權，或兩者兼而有之，給予貸款人作為擔保。請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本來源—債務—信託及其他借款」一節。倘若我們未能遵守任何該等契諾，導致貸款人要求加速還款或其他違責補救措施，我們或會失去我們於相關項目公司的附屬公司的部分或全部股權，及／或我們於相關物業項目中分佔的資產值。如發生上述任何事件，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能會造成重大不利影響。

倘我們未能收回應收款項，我們的財務狀況、經營業績及現金流量或受到重大不利影響

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別錄得貿易及其他應收款項人民幣483.4百萬元、人民幣633.9百萬元、人民幣261.3百萬元及人民幣267.2百萬元。其中一筆應收款項為就若干道路建築合同安排及籌備鄰近地塊應收漳州市薌城區政府的款項。請參閱本文件「財務資料—合併資產負債表若干項目—貿易及其他應收款項以及預付款項」一節。我們無法保證我們將能夠全數或及時向債務人(包括薌城區政府)收回應收款項。倘我們的債務人(包括薌城區政府)未能履行其還款義務，我們可能會被迫按照香港財務報告準則撇銷若干應收款項。此外，我們或須調撥開支及管理資源用於收回應收款項，如通過法律程序。因此，我們的財務狀況、經營業績及現金流或會受到重大不利影響。



## 風 險 因 素

倘我們未能取得房地產開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何延誤，我們的業務或會受到不利影響

我們須在項目開發的不同階段向相關中國政府機關取得不同的許可證、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、商品房預售許可證以及竣工及驗收證明或確認。尤其是，我們須於開始任何房地產開發前取得國有土地使用證，該證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關簽立國有土地使用權出讓合同，藉此相關項目公司獲授予土地使用權，前提是我們已全數支付土地出讓金。

截至最後實際可行日期，我們持作未來開發物業的應佔總地盤面積約為0.3百萬平方米，相應的估計應佔建築面積約為1.0百萬平方米，我們尚未取得相關土地使用證。我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期，而仍未支付相關土地出讓金。截至最後實際可行日期，有關未支付土地出讓金的總額約為人民幣3,460.0百萬元。我們預期按照土地出讓合同的規定付款，並於適當時申請土地使用證。下表載列有關土地的若干詳情：

項目	無土地 使用證 的應佔地盤面積 (平方米)	相應的估計 應佔建築面積 (平方米)	預期取得 證書的時間
融信·雙杭城 .....	160,617	516,344	二零一六年六月
長樂長島 .....	99,935	465,092	二零一六年四月
總計 .....	<u>260,552</u>	<u>981,436</u>	

於往績記錄期內，我們並無就我們若干房地產開發項目根據土地出讓合同按計劃作出土地出讓金付款，因此無法於預期時間表內取得相關土地使用證。我們不能向閣下保證不會遇到有關類似持續依期支付土地出讓金問題，包括已見前述者等日後因類似或其他理由產生的未繳清付款情況。請參閱下文「倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，倘或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金」。我們無法向閣下保證我們將於預期時間期限內取得多項土地使用證，原因是發出該等證書的時間可能

## 風險因素

受我們無法控制的因素影響，包括相關政府的安置時間表。倘我們未能取得該等證書，我們的開發計劃或會中斷，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證，我們在取得其他政府批文或履行取得其他政府批文及證書所需條件時不會遭遇困難。倘我們未能為我們的房地產開發取得相關批文或履行批文及證書的條件，該等開發項目可能不會如期進行。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們面對有關預售的合約及法律風險，而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**

我們於預售合約作出若干承諾，我們的預售合約及中國法律法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，我們須根據相關預售合約或相關中國法律法規就延遲交付賠償相關客戶的損失。倘延誤時間超逾指定期限，買家可終止預售合約並提出索償。倘個人房產證所列相關單位的建築面積與其合約所列該單位的建築面積有3%以上偏差，客戶亦可拒絕接納預售合約的交付或甚至終止預售合約。我們無法向 閣下保證，我們將不會延誤物業的完工及交付，亦無法保證所交付單位的建築面積與相關預售合約所列建築面積的偏差不會超過3%。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響**

我們已與其他房地產開發商成立合營企業開發項目，且日後或會繼續如此。截至二零一五年十月三十一日，我們有12個與其他房地產開發商共同控制的項目及一個與其他房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目。於往績記錄期，我們相當依賴合營項目(尤其是世歐集團開發的項目)獲得利潤。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們分別錄得「分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」人民幣130.6百萬元、人民幣324.2百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣116.8百萬元，分別佔我們除所得稅前溢利的49.7%、42.7%、28.9%及25.2%。請參閱本文件「財務資料—若干合併全面收益表項目—分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」一節。此外，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們錄得應收合營企業款項分別為人民幣794.6百萬元、人民幣3,143.4百萬元、人民幣2,521.1百萬元及人民幣1,936.8百萬元。我們及我們的合營夥伴按其持股比例向項目公司提供有關款

## 風險因素

項，以為項目公司的土地收購提供資金，並作為營運資金。該等項目公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償還應付我們的款項。請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表若干項目－應收關聯方款項－應收合營企業款項」一節。因此，該等合營夥伴的資本支出時機可能重大及不利影響我們的經營業績。

合營企業的成功取決於多項因素，當中某些非我們所能控制。因此，我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律，與合營企業有關的若干事項須經合營企業各方同意。合營企業或會涉及(其中包括)因合營企業合夥人可能有以下情況而附帶的風險：

- 具有與我們不一致的經濟或業務利益或目標；
- 採取與我們的指示、要求、政策或目標相反的行動；
- 不能或不願履行彼等於相關合營企業協議下的責任；
- 有財務困難；或
- 就彼等的職責及責任範圍與我們產生糾紛。

此外，由於我們對合營企業的業務及營運並無完全控制，因此我們無法保證彼等一直遵守或將嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業有關的困難，或我們的合營企業將不會違反適用的中國法律法規，而這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

**物業投資無法立即變現或物業價值波動，可能限制我們對於投資物業表現轉遜的應變能力，或減少分佔合營企業所持投資物業經濟利益的能力**

我們計劃持有部分自行開發的物業作為投資物業。請參閱本文件「業務－我們的酒店及投資物業」一節。此外，於往績記錄期內，我們的合營企業持有大量投資物業，我們通過分佔合營企業溢利，從合營企業所持投資物業產生大量公平值收益。我們擁有一半權益的主要合營企業世歐房地產及其附屬公司(或世歐集團)於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月分別錄得有關估值收益人民幣6.1百萬元、人民幣452.9百萬元、人民幣505.0百萬元、人民幣316.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔世歐集團於同期除所得稅前溢利總額的1.4%、43.7%、69.0%、56.6%及9.6%。有關我們合營企業風險的詳情，請參閱上文所論述「我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國

## 風險因素

法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」一節。由於物業投資一般相對難以即時變現，我們因應經濟、金融及投資環境轉變，即時出售一項或多項投資物業的能力有限。房地產市場受到多項非我們所能控制的因素影響，如整體經濟環境、可用融資額、利率及整體供求。我們或我們的合營企業無法推測能否按我們或我們的合營企業滿意的條款出售任何投資物業，或有意買家能否提出我們或我們的合營企業可接受的價格或其他條款。我們或我們的合營企業亦無法推測物色買家以及完成出售一項物業所需的時間。此外，倘我們或我們的合營企業於物業管理協議或租賃協議有效期內出售一項投資物業，我們或我們的合營企業或須支付終止費用。此外，我們無法向閣下保證，我們或我們的合營企業將會就投資物業取得公平值收益。

### 利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績

利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。自二零一二年以來，中國政府數次下調基本存貸款利率以刺激經濟。一年期基準貸款利率於二零一二年六月八日下調至6.31%、於二零一二年七月六日下調至6.00%、於二零一四年十一月二十二日下調至5.60%、於二零一五年三月一日下調至5.35%、於二零一五年五月十一日下調至5.10%、於二零一五年六月二十八日下調至4.85%、於二零一五年八月二十六日下調至4.6%及於二零一五年十月二十四日進一步下調至4.35%。於最後實際可行日期，一年期基準貸款利率為4.35%。由於中國的商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款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。

### 我們為金融機構授予客戶的按揭貸款提供擔保，故倘客戶拖欠按揭付款，我們須向按揭銀行負責

我們安排多家銀行為我們的物業買家提供按揭貸款。根據市場慣例，中國國內銀行要求我們就該等按揭提供擔保。我們一般於物業買家取得相關「分戶產權證」且以銀行為受益人登記證書後，方會提供擔保。我們倚賴銀行對我們的客戶進行信貸審核，而不會自行審核信貸。擔保涵蓋我們物業買家所獲得用以撥付購買資金的按揭全部價值，以及拖欠按揭付款而遭按揭銀行加諸任何額外付款或處罰。根據我們的經驗，擔保期一般介乎一年至三年。我們於按揭銀行存放的款項一般佔所擔保按揭的5%以下。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會自該存款金扣除付款，並要求我們根據擔保即時償還按揭的所有未償還結餘，而我們亦有權終止與違約客戶的銷售合約。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會授讓按揭的權利予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別

## 風 險 因 素

達到人民幣1,931.1百萬元、人民幣2,678.1百萬元、人民幣3,579.9百萬元及人民幣4,579.0百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們發生過五次共同及個別為一名買家拖欠按揭貸款承擔責任的事件，涉及總金額約人民幣1.8百萬元。我們無法向閣下保證日後不會發生客戶欠款事故或有關次數不會增加。倘我們同時或短期內連續被要求償還所擔保的相當款項，而相關物業市值大幅下降或我們因不利市況或其他原因不能轉售該等物業，我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 建設房地產開發項目的第三方承包商如違反合約責任，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響

我們委聘第三方承包商提供多項服務，包括房地產開發項目的樓宇建設。我們一般透過競標以及憑藉已知實力、市場聲譽及原有關係等內部評估的一般因素挑選第三方承包商。項目竣工取決於該等第三方承包商切實履行合約責任的程度(包括遵守預先協定的完工進度)。我們無法向閣下保證，該等第三方承包商所提供服務將令人滿意或其會按時完工。倘任何第三方承包商的履約情況欠佳，或違反其合約責任，我們或需撤換該承包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，承包商出現財務或其他困難，可能會導致我們的房地產開發延期完成並產生額外成本，或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 建築材料價格的波動及我們建設承包商的勞動力成本，可能會影響我們的業務及財務表現

我們一般委聘第三方承包商建設我們的項目。該等第三方承包商負責採購建築材料(包括但不限於鋼筋及水泥)，而有關價格可能會波動。根據我們與建設承包商訂立的合約，倘建設承包商所採購設備及建築材料的價格波動幅度超過預先協定價格的預定範圍，我們將相應調整支付予承包商的款項。因此，建築材料成本或承包商勞動力成本如大幅增加，可導致日後的建設承包成本增加。此外，我們一般於竣工前預售物業，倘預售後建築成本上升，我們將無法將之轉嫁予客戶。倘我們無法將上升的成本轉嫁予建設承包商或客戶，或會導致我們的利潤率降低，對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，隨著國內生活水平普遍提高，以及中國政府的近期政策旨在提高民工工資，我們預期第三方承包商的勞動力成本即將繼續上升，這亦可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 風 險 因 素

倘我們的土地增值稅撥備證實不足，會對我們的財務業績產生不利影響

我們所開發供出售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，於中國出售或轉讓土地使用權、房屋及配套設施取得的全部收入，須按介乎30%至60%的累進稅率就土地升值繳納土地增值稅。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。我們根據有關中國稅務法律及法規，在向相關稅務機關繳付增值稅前，不時就估計適用土地增值稅悉數計提撥備。由於我們往往分階段發展項目，計算土地增值稅的可扣稅項目(如土地成本)在發展項目的不同階段按比例分攤。土地增值稅撥備根據我們基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關結清土地增值稅時最終確認)而估算。我們按地方稅務機關的要求每年僅預付此類撥備的一部分。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元及人民幣121.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們並無就土地增值稅計算方式與政府機關產生任何分歧。然而，我們無法向閣下保證，相關稅務機關總是會同意我們計算土地增值稅負債的方式，亦無法向閣下保證，土地增值稅撥備足以應付有關過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關確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，並要求追討差額，則或會對我們的現金流量、經營業務及財務狀況造成重大不利影響。此外，由於我們持續擴充房地產開發，我們無法向閣下保證，我們根據新市場估計而作出的土地增值稅撥備，足以應付我們的實際土地增值稅責任。由於不確定稅務機關將於何時徵收土地增值稅及會否對執行前的已出售物業追收土地增值稅，因此繳付任何土地增值稅或會嚴重限制我們的現金流量狀況、我們提供資金收購土地的能力以及執行業務計劃的能力。

倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，倘或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關土地指定用途、土地開發動工及竣工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或予以處罰，或要求沒收開發商的土地使用權。

根據一般土地出讓合同，倘違反土地出讓合同所載的土地出讓金付款進度，可導致開發商須繳付滯納金甚或導致土地出讓合同終止。於往績記錄期，我們並無依據土地出讓合同如期支付若干房地產開發項目的土地出讓金，並須繳付滯納金。截至最後實際可行日期，除「業務－我們的房地產開發管理－土地收購－延遲支付土地出讓金」所述的長樂長島

## 風險因素

及融信•雙杭城外，我們已全數支付所有土地出讓金及滯納金。然而，我們無法保證我們日後不會延遲支付土地出讓金。倘我們日後產生有關滯納金，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。

根據《中華人民共和國人民防空法》，新建民用建築須根據相關規則及規例的規定建設地下室，作為戰時防空用途。因此，地方機構一般會根據相關法律、規則及地方規例，於工程規劃過程中訂定一項工程人民防空地下室的若干地盤範圍。根據《人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程通常均在有權獲取該等工程所得款項的投資者的管理之下。因此，開發防空地下室的各間公司有權透過租賃或其他方法收取來自該等項目的所得款項。我們確認於最後實際可行日期，我們的人民防空地下室所佔用的總地盤面積約為176,974平方米，其中大部分用作停車場，僅佔我們物業組合一小部分。我們已將該等物業列作持作銷售的已竣工物業入賬處理。

### 我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款

根據住建部於二零一零年十二月一日頒布並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，出租人與承租人均須辦理租賃協議登記備案，並取得房屋租賃登記備案證明。我們或會被相關政府機關要求於某一期限內辦理租賃協議登記備案，逾期未辦理登記可能被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款（由相關政府機關酌情決定）。請參閱「業務—法律訴訟及合規情況—遵守法律法規—系統性不合規事件—未辦理租賃登記」一節。

### 我們將自結清我們的合營企業及聯營公司的墊款產生融資成本

於往績記錄期，我們與我們的項目合作夥伴按比例向我們若干合營企業及聯營公司提供若干墊款，作為相關項目共同協定的資金安排一部分。請參閱「業務—法律訴訟及合規情況—遵守法律法規—若干其他不合規事件」一節。我們於二零一五年十二月二十五日訂立一項協議，以按無追索權基準轉讓我們於該等墊款的權益予一家信託公司，據此餘下墊款將會於[編纂]前獲悉數結清。我們估計我們將自該安排產生約人民幣75.0百萬元的融資成本，而我們會將該金額記錄為融資成本。請參閱「財務資料—合併資產負債表若干項目—應收關聯方款項」一節。該融資成本將對我們記錄該融資成本期間內的純利產生不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 倘我們未及時交付個人房屋所有權證，或須承擔客戶損失

中國房地產開發商一般於相關物業買賣協議列明的時間內，協助物業買家取得相關個人房屋所有權證。房地產開發商(包括我們)一般會選擇於物業買賣協議訂明物業交付的截止日期，為申請及審批程序預留充足時間。根據現行法規，我們須於收到相關物業竣工驗收證明及就該等物業申請房屋所有權初步註冊後，向地方國土資源和房屋管理局提交房地產開發所需政府批文(包括土地使用權文件以及規劃許可證)。其後，我們須於交付物業後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，以供相關地方主管部門審核及就買家所購置物業發出個人房屋所有權證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，或會影響按時交付一般及個人房屋所有權證。我們無法向閣下保證，我們日後將不會因過失或非我們所能控制的任何原因，而須就延遲交付個人房屋所有權證對買方承擔重大責任。

### 我們部分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，並將導致我們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不同時期刊發的多個政府文件。在不少情況，相關土地出讓合同將訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關城市規劃批文及多個施工許可證。倘施工的總建築面積超過許可總建築面積，或已竣工開發項目包含主管部門認為不符合相關建設工程規劃許可證所載許可規劃的建成區域，我們未必能取得開發項目的竣工驗收備案表。因此，我們無法將個別單位交付予買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外土地出讓金。倘有關超出建築面積的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須根據買賣協議對買家承擔責任。我們無法向閣下保證，我們各項現有開發中項目或未來房地產開發項目的建成總建築面積不會超過許可總建築面積，亦無法保證，主管部門將判定全部建成區域與建築許可證中所載獲批規劃相符。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，或對可能需要及時採取的糾正措施支付款項，或根本是否有足夠資金。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



## 風 險 因 素

我們物業的估值可能與實際可變現價值不同，且可更改；倘我們物業的實際可變現價值遠低於其估值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

附錄三－物業估值報告所載我們物業的估值，乃由仲量聯行基於包含主觀及不確定因素的多項假設而編製，包括(其中包括)：

- 我們將按時完成開發項目；
- 我們已經或將及時從監管部門取得開發項目所需全部牌照及批文；及
- 我們已全數支付土地出讓金，並取得全部土地使用證及可轉讓土地使用權，且並無支付額外地價的付款責任。

因此，我們物業的估值不可視為實際可變現價值或對可變現價值的預測。物業項目開發的不可預見變動，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，倘中國政府收緊對房地產行業的調控措施、宏觀經濟環境或其他原因的持續影響，導致中國可資比較房地產市場下滑，我們投資物業的估值可能會停滯甚至下跌。倘任何假設證實有誤或我們任何物業的實際可變現價值大幅低於其估值，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司及合營企業派付的股息撥付我們可能會有的任何現金及融資需求，倘附屬公司或合營企業向我們派付股息的能力受局限，可能對我們經營業務的能力造成重大不利影響

我們是一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過附屬公司及合營企業在中國經營業務。我們在財務上依賴自該等實體收取股息。因此，倘該等實體產生債務或虧損而影響其向我們派付股息或作出其他分派的能力，可能令我們陷入財務困難。

根據中國法規，僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則(在許多方面不同於其他司法權區的公認會計準則)釐定的除稅後溢利。此外，由於受協議(如銀行信貸融資及合營企業協議)所載限制性契諾所限制，我們的附屬公司或合營企業向我們作出分派可能受到限制。根據我們的中國附屬公司、合營企業及聯營公司與中國金融機構訂立的若干項目貸款，該等貸款協議載有股息封鎖條款，要求

## 風 險 因 素

我們的中國附屬公司、合營企業及聯營公司於分派任何股息前取得貸款銀行的批准或悉數償還貸款，而這可能減少我們可能自有關中國附屬公司收取的金額。根據截至最後實際可行日期仍有效的項目貸款，我們估計，僅根據管理層預測我們的未來溢利時所採用的假設及基準，本集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日的可供分派溢利總額分別13%及零，將受有關股息封鎖條款的限制，不可供用於向股東作出分派。任何上述因素或會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力，這可能對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

**遵守有關環保或保存古物古跡的中國法律及法規，可能對施工進度造成重大延誤並帶來額外成本**

我們受多項有關環保及保存古物古跡的中國法律及法規規管，該等法律及法規對違規行為處以罰金，並授權政府機關查封未按政府指令要求停止若干損害環境活動的任何施工場地。有關法律及法規的運用會因應地盤位置、環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業環境而大不相同。該等運用上的差異可能導致項目延遲完工，並導致我們產生大筆合規費用及其他成本，以及令若干區域或地區的項目開發活動遭受重大限制。

根據中國法律及法規的規定，我們開發的每個項目均須通過環保評估，並於項目動工前，須向相關政府機關呈交有關評估文件以供審批。倘我們未能遵守該等規定，地方主管部門可能頒令，暫停我們的建設活動及徵收介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。我們無法向閣下保證，我們將能遵守所有有關環保評估的規定。倘我們因不合規而停建及／或遭罰款，我們的財務狀況或會受到重大不利影響。

中國社會日益關注環境問題，有時期望我們達到較適用環保法律及法規規定更為嚴格的標準。我們並無採納業內可資比較公司日常業務範圍內一般採取措施以外的任何特別環保措施，無法保證相關中國政府機關日後不會實施更嚴厲的環保規定。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，我們的聲譽或會受損，或我們可能須繳付罰款或罰金或採取補救措施，倘發生任何上述情況，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 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

我們或會與參與我們房地產開發及銷售的各方(包括承包商、供應商、建築工人、買家及項目開發合夥人)產生糾紛。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」一節。該等糾紛可能引致法律或其他訴訟以及巨額成本、分散資源及管理層的注意力。由於我們部分項目乃分階段完成，故倘項目的後續規劃及開發遭理解為與我們向先前買家所聲明及保證者不一致，物業早期階段的買家或會對我們採取法律行動。此外，我們營運過程中或會與監管部門產生分歧，這可能令我們面臨行政訴訟及不利判決，進而引致金錢責任以及延遲房地產開發。我們的高級職員及管理層或會不時面對起訴或其他法律訴訟。即使本公司不會受直接牽連，該等訴訟亦可能影響我們的聲譽，從而對我們的業務造成不利影響。

### 我們的品牌形象受損或任何對我們知識產權的侵權，可能對我們的業務造成不利影響

我們物業的市場推廣相當倚賴「融信」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。有關我們或我們業務的任何負面事件或負面報道均可能對我們的聲譽及業務造成不利影響。倘我們未能維持物業質量，或始終提供良好的購房體驗，或我們被指有不道德或缺乏社會責任感的行為，我們的品牌價值及消費者對我們物業的需求可能大幅下降。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使用我們品牌名稱的事件，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有關侵權均可能有損我們的品牌價值、破壞我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，我們容許我們所委聘的物業管理公司漳州的漳州融信皇冠假日酒店及融信(福建)物業管理有限公司管理我們的物業，且日後或會授權其他非本集團公司使用我們的品牌。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，相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，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，我們的服務標誌、商標、商業機密及其他知識產權對我們的成功至關重要。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獲得並使用我們的知識產權，這可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。此外，日後或有必

## 風 險 因 素

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其他專利權的合法性及範圍。該等訴訟可能損耗大量成本及分散資源，從而對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們的投保範圍未必足以涵蓋我們的潛在負債或損失，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響

我們按照適用中國法律及法規的規定，購買我們認為適合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，如為開發中項目於施工期間的自然或因火災、水災、閃電、爆炸或其他危險引致的意外損壞及破壞投保，或保障我們的資產免受若干自然災害的影響。我們可能於我們房地產開發的任何階段產生損失、損害或責任，而我們可能沒有足夠資金，可就此作出彌補或修整，或替代任何已受損毀或破壞的未投保物業或項目。此外，我們為涵蓋任何損失、損害或負債而須支付的款項或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的業務很大程度上取決於高級管理層成員及合資格人員的持續努力，以及我們吸引及挽留彼等的的能力，倘任何該等主要管理層成員及人員不再為我們提供服務，而我們無法及時或根本無法找到替任人選，我們的業務可能受到重大不利影響

我們的業務很大程度上取決於高級管理層團隊成員（包括執行董事及管理層的其他成員）的能力及專業知識，彼等於房地產業務方面擁有營運經驗。我們尤其依賴我們的創辦人兼主席歐先生，彼於房地產業務的開發及管理方面擁有逾16年經驗。倘一名或以上的高級管理層團隊成員不能或不願意留任目前職位，我們可能無法及時或根本無法物色及招聘適當的替任人選，因而我們的業務策略的實施或會受到影響，從而可能對我們的營運造成重大不利影響。此外，我們依賴僱員（包括合資格設計、建設管理、質量控制、市場推廣、現場監督及建設管理人員）進行日常營運及業務擴展。我們無法向閣下保證，我們日後將能夠持續吸引及挽留充足的熟練及有經驗僱員。倘我們無法招聘、挽留或培訓熟練僱員，我們的發展及業務前景可能受到不利影響。

**我們或須支付額外的法定僱員福利款項**

按中國法規所規定，我們為中國僱員的福祉向經指定的政府部門繳交強制性社保基金，包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。於往績記錄期，由於部門之間的錯誤傳達、中國不同政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不

## 風 險 因 素

一致，以及在某些情況下相關員工的自願決定，我們並無為部分僱員繳足社會保險及住房公積金。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況－遵守法律法規」一節。

根據相關中國法律及法規，倘我們不能為所需的社會保險或住房公積金供款，可能會面臨罰款或相關政府機構要求我們對違規作出糾正。截至二零一五年六月三十日，我們已作出未繳供款撥備合共約人民幣16.3百萬元。

我們無法向閣下保證，我們日後不會收到更正不合規情況的指令，亦無法保證，並無或不會有僱員就有關社會保險基金或住房公積金付款對我們發起投訴，或我們不會收到根據國家法律及法規有關社會保險供款的任何索償。此外，我們可能會為遵守中國政府或有關地方機關的法律及法規而產生額外開支。

於成功投得地塊後自願撤回與中國地方政府訂立最終土地出讓合同，可能導致有關土地收購的預付款項被沒收

根據中國現行法律法規，我們須向中國地方政府繳納若干按金以參與招標、拍賣或掛牌出讓程序。該按金通常於開發商中標投得地塊後成為不可退還款項。於二零零八年，我們參與福州市的土地拍賣，並以總地價人民幣904百萬元中標投得若干城市地塊。根據我們當時對物業市場的理解及商業判斷，我們決定不繼續進行我們的中標，並終止與福州市國土資源局訂立的土地出讓合同。我們已向福州市國土資源局支付人民幣70百萬元的按金，其後根據土地出讓合同被沒收。倘我們日後須再次中止具有類似後果的土地收購，則我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們控股股東的利益未必時刻與本公司及我們其他股東的最佳利益一致，而我們無法向閣下保證，我們控股股東將按有利於我們其他股東的方式就股東決議案投票

緊隨[編纂]完成後，我們控股股東將實益擁有我們已發行股本合共[編纂]%(假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使)。因此，我們控股股東透過彼等於股東大會上的投票權及彼等於董事會的代表，將可對我們的管理及公司政策(包括我們的發展策

## 風 險 因 素

略、資本開支及分銷計劃)發揮重大影響力。此外，我們控股股東或促使我們執行可能未必符合我們其他股東最佳利益或與之構成衝突的公司交易。具體而言，我們控股股東能夠：

- 根據適用法律法規，促使我們董事會按未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；
- 根據我們組織章程細則條文，促使我們採納組織章程細則的修訂，包括未必符合我們其他股東最佳利益的修訂；或
- 以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括強制執行對我們控股股東的彌償保證及根據聯交所適用規定，促使我們執行未經我們其他股東批准的公司交易。

我們無法向閣下保證，我們控股股東將按有利我們其他股東的方式就股東決議案投票。

### 與中國房地產行業有關的風險

我們的業務受多項政府法規規管，尤其易受有關中國房地產行業的政策變動影響

我們的業務受多項政府法規規管。一如其他中國房地產開發商，我們必須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方主管部門為實行該等法律及法規而設立的政策及程序。中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產開發的土地供應、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產生重大影響。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、對商業銀行向房地產開發商及置業者的貸款能力加以額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費、對跨境投資及融資相關活動實施外匯限制、限制外商於中國房地產行業的投資，並限制或減少房地產開發的土地供應。該等房地產行業政策或會對我們的營運或未來業務發展造成重大不利影響。此外，近年中國政府實行的許多房地產行業政策預期會不斷修訂。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步修訂。我們無法向閣下保證中國政府日後不會採取額外及更嚴格的行業政策、法規及措施。倘我們的營運無法適應該等或不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，或令我們產生額外成本，我們的經營業績、財政狀況及前景可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

有關中國政府對房地產行業的多項法規的更詳細描述，請參閱本節下文「一與中國房地產行業有關的風險」所載的多項風險因素及本文件「中國監管概覽」一節。

### 中國政府或會採取進一步措施監管房地產行業

於中國房地產行業的投資在過去十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府已頒布多項政策及措施抑制房地產發展。於二零零八年下半年及二零零九年，為減輕全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，為加強對房地產市場的規管，中國政府自二零零九年十二月以來調整部分政策，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：廢除業主於轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠待遇，並對房地產開發商支付土地出讓金實施更嚴格的規定；要求提高最低首付款、授權商業銀行停止發放貸款、懲罰投機開發商，並要求強制披露產權；限制非本地居民購房、調低向借款人提供按揭貸款的最高貸款與價值的比率，以及調高按揭利率及建設貸款利率；將第二套住房的最低首付款金額提高至不低於總價款的60%、最低貸款利率提高至不低於基準利率的110%，於若干目標城市限制置業者購買第二套(或以上)住房、限制無法提供超過特定期間的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，以及對購房五年內轉讓住房的個人業主按全額轉讓價徵收營業稅。

二零一一年八月，住建部敦促省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。二零一一年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)對於轉讓自有住房的個人，應按銷售所得款項與購買價之間的差額的20%計徵個人所得稅。二零一三年年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。然而，購房限購措施近期已有所放寬。於最後實際可行日期，我們在全國五個城市擁有21個房地產項目，12個項目乃與其他物業開發

## 風 險 因 素

商共同控制，有一個項目由我們與另一物業開發商經營而我們在該地區並無控制權，該五個城市已推出新措施以調整購房限購政策，撤銷全城、部分城市地區或並無擁有當地戶籍的若干合資格人士的限制。有關房地產業內中國政府政策的更多資料，請參閱「中國監管概覽」及「行業概覽－中國選定城市的房地產市場」兩節。

該等措施及日後其他措施或會限制我們取得資金的能力、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，中國政府日後不會採納更嚴格的政策、法規及措施。倘我們的營運未能適應可能不時生效有關房地產行業的新政策、法規及措施，或有關政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

### 倘按揭融資成本上升，或吸引力或可融資額下降，我們的業務將會受到不利影響

我們物業的許多買家依賴按揭撥付購房資金。利率上升可能會大幅增加按揭融資的成本，進而影響買家的物業支付能力。此外，中國政府及商業銀行或會調高首期付款的要求，施加其他條件或以其他方式變更監管框架，令潛在物業買家難以取得按揭融資或按揭融資失去吸引力。

中國政府不時就按揭融資頒布法律、法規或政策以調控中國物業市場。國務院於二零一零年一月頒布的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》規定(其中包括)，對尚未還清按揭貸款，而又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。於二零一零年四月，國務院頒布通知將購買第二套住房的最低首付款比例上調至50%，並就建築面積超過90平方米的首套住房設立最低30%的首付款比例。此外，根據該通知，第二套住房按揭貸款的利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的110%。住建部、中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月聯合頒布的通知闡明，商業性個人住房貸款中居民家庭住房套數，應依據擬購房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定，及第二套或以上住房的買家於申請按揭貸款時須受差別化住房信貸政策規限。根據中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年九月二十九日聯合頒布的通知，所有購買首套住房的最低首付款比例上調至30%，及各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款。於二零一一年一月，國務院頒布通知將購買第二套住房的最低首付款比例進一步上調至60%。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過借款人月收入的50%，或倘借款人總債務支出超過其個人月收入的55%，按揭銀行不得向任何個人借款人貸款。自二零一三年以來，由於上述因



---

## 風險因素

---

素，中國的銀行已普遍收緊按揭貸款，這對整體房地產市場的需求造成了影響。於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，據此，住房的合理住房貸款應積極支持；而倘已擁有現有物業且已繳清購買物業貸款的家庭申請新貸款購買另一普通商品房，以改善生活環境，則有關的銀行融資機構應採納首套自用住房適用的貸款政策。請參閱「中國監管概覽－關於穩定住房價格的措施」一節。倘按揭融資的可融資額或吸引力下降或受限，我們的眾多潛在客戶可能無力購買我們的物業，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 有關預售的中國法律及法規的變動或會對我們的業務造成不利影響

我們依賴物業預售所得現金流量作為房地產開發的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商於開始預售相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發展項目的資金。於二零零五年八月，中國人民銀行發佈《2004中國房地產金融報告》，當中建議終止未建成物業的預售慣例，因其會導致重大市場風險及違規交易。中國人民銀行的建議並無獲中國政府機關採納。然而，無法保證中國政府日後不會採納該建議或以其他方式禁止預售或增加預售限制。任何預售禁令或額外限制或會使我們尋求替代資金來源為我們的發展項目融資，而我們未必可按具吸引力的條款取得有關替代資金，或根本無法取得，在此情況下，我們的現金流量及前景、以及我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 我們於中國的投資須遵守中國政府對外商投資房地產業的管制

中國政府透過（其中包括）調高成立外商投資房地產企業的資金及其他要求、就跨境投資及融資活動收緊外匯管制以及限制外籍人士購買中國物業，限制外商投資房地產業，以遏制被認為過熱的房地產行業。中國政府對外商投資房地產業的限制或會影響我們進一步投資中國附屬公司的能力，因而可能限制我們的業務增長，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

中國的競爭加劇，尤其是來自我們營運或擬營運所在海峽西岸經濟區及其他城市與我們類似的房地產開發商，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響

近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍海峽西岸經濟區及中國一二線城市，進行房地產開發及投資項目，包括與我們類似的房地產開發。我們的主要競爭對手包括國家及地區大型房地產開發商及海外開發商，其中部分開發商的往績和財務及其他資源可能優於我們。此外，我們亦與當地小型房地產開發商競爭。中國一二線城市房地產開發商在土地、融資、原材料、管理人才及勞動力資源方面的激烈競爭，可能導致土地收購及建築成本增加、可供出售的物業供過於求以及物業價格下跌。以上任何情況均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，多項非我們所能控制的外部因素導致中國一二線城市的房地產市場瞬息萬變。倘我們未能比競爭對手更快速有效應對該等市況或客戶喜好的轉變，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

**中國房地產行業相對而言仍處於發展初期，存在相當程度的不確定性**

中國房地產的私有權相對而言仍處於發展初期。對私人住宅物業的需求近年來一直在快速增長，並經常伴隨市況及價格波動。大量因素或會影響市場發展，因而難以預測何時形成需求及實際需求。準確的金融及市場資料有限及中國房地產行業透明度普遍偏低，導致整體市場不明朗。由於缺少流動的二手住宅物業市場，投資者或會失去購買新物業的信心。此外，個人可得的按揭融資額度及類型有限，連同缺少法定業權及物業產權可強制執行性的長期保障，亦會抑制對住宅物業的需求。在房地產投資、交易及投機活動變得更加活躍的中國部分地區，供應過量的風險亦在增加。倘住宅物業的需求或市價因任何一項或多項該等或類似因素而大幅下跌，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們受到法定質量保證項下申索的規限**

中國的所有房地產開發公司(包括我們)必須就其建設或出售的物業提供若干質量保證。我們一般亦自第三方承包商取得有關我們發展項目的質量保證。倘我們根據保證遭到大量申索，而我們無法及時或根本無法自第三方承包商就有關申索取得賠償，或倘我們保

---

## 風 險 因 素

---

留的保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能在解決有關申索時產生巨額開支或在修復有關瑕疵時出現延誤，從而損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務及前景造成影響

中國經濟在多個方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括：

- 政府參與情況及程度；
- 增長率及發展水平；
- 實施及執行法律的一致性；
- 資本投資管制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟逐漸轉型為以市場為導向的經濟。過去三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，運用市場力量發展中國經濟。此外，中國政府繼續透過政策措施在規管行業及經濟方面發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動，會否對我們現時及日後的業務、經營業績及財務狀況造成任何不利影響。

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，並預期將隨時間的推移而修訂及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可導致改革措施的進一步調整，而此舉未必會對我們的業務發展及營運產生積極影響。例如，中國政府過往曾實施多項措施，旨在減緩其認為過熱的若干經濟分部，包括房地產行業。該等措施包括限制外商投資房地產行業的若干領域、上調商業銀行基準利率、減少貨幣供應、透過增加銀行存款準備金對商業銀行的放貸能力施加額外限制，以及提升住宅按揭限額及最低貸款利率。請參閱本文件

---

## 風 險 因 素

---

「與中國房地產行業有關的風險－中國政府或會採取進一步措施監管房地產行業」一節。該等行動以及中國政府日後的行動及政策，可能引起房地產行業整體經濟活動水平下降，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**過往數年全球金融市場(包括中國金融市場)出現嚴重下滑及反覆，任何持續惡化或會對我們的業務及經營業績造成不利影響**

二零零八年下半年開始的經濟下滑及全球金融市場動盪已負面影響中國房地產市場。在中東、東歐及非洲，多個國家的政治騷亂導致經濟不穩定及不明朗。近來，美國、歐盟及中國與之擁有重要貿易關係的若干亞洲國家的經濟放緩或任何未來災害或會對中國經濟增長造成重大不利影響。另一方面，快速經濟增長可導致貨幣供應增加及通貨膨脹。在亞洲及其他新興市場，寬鬆的貨幣政策或過多外資流入(或兩者同時出現)，導致部分國家預期通貨膨脹壓力增加。過往，為控制通貨膨脹，中國政府對銀行信貸實施控制，對固定資產貸款實施限額及對國家銀行借貸實施限制。該等緊縮措施可導致經濟增長放緩。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於二零一四年下半年至二零一五年六月初快速飆升後，自二零一五年六月十三日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股票發行管道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟下滑及金融危機持續或較當前預計更加嚴重，或倘中國經濟持續放緩，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

**政府貨幣兌換管制及中國外匯法規的變動或會對我們的業務經營造成不利影響**

中國政府對人民幣與外幣的兌換及將外匯匯至中國境外實施管制。我們以人民幣收取絕大部分收益。根據我們的現行公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。我們的中國附屬公司必須將其人民幣盈利兌換為外幣，方可向我們派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。根據中國現行外匯法規，透過遵守若干程序上的規定，經常賬項目的付款可毋須取得國家外匯管理局事先批准而以外幣支付。

## 風險因素

然而，人民幣兌換為外幣及匯至中國境外以進行資本項目交易（如將中國的股本投資匯返本國及償還以外幣計值的貸款本金），須經適當政府機關批准。對資本賬戶項下外匯交易的有關限制亦會影響我們向中國附屬公司提供融資的能力。是次[編纂]後，經中國外商投資法規准許，我們可選擇將是次[編纂]所得款項淨額以註冊資本的方式投資於我們的中國附屬公司，以為我們在中國的營運提供資金。我們的投資選擇受有關在中國進行資本賬戶及經常賬戶外匯交易的相關中國法規影響。此外，我們向中國附屬公司轉撥資金，在增加註冊資本情況下，須經中國政府機關批准。該等對我們與中國附屬公司之間資金流動的限制可能會限制我們向該等附屬公司提供融資以把握若干商機及應對瞬息萬變的市況能力。

**中國政府已對中國房地產開發商取得離岸融資的能力實施限制，這可能會影響我們中國業務使用境外募集資金的能力**

商務部於二零零八年六月十八日頒布《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務主管部門驗證外商投資房地產開發項目的備案材料。該等法規實際禁止我們透過股東貸款向中國附屬公司提供資金。

此外，我們及我們的非中國附屬公司向中國附屬公司的股本出資將須取得地方政府商務部門批准並向商務部登記，這或會耗費大量時間並對向中國附屬公司的實際出資造成延誤，繼而或會對中國附屬公司的財務狀況造成不利影響並可能耽擱有關中國附屬公司所承接的發展項目。我們無法向閣下保證我們已經或將會為所有在中國營運的附屬公司及時取得所有相關必需批准證書或辦理登記，以遵守該法規。

此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推出新政策，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）使用我們可能在境外募集的全部或部分資金為項目融資。

**未有遵守國家外匯管理局有關我們實益擁有人設立特殊目的公司的法規或會對我們的業務經營造成重大不利影響**

國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒布《國家外匯管理局關於境內居民通過境外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》（或國家外匯管理局37號文），以替代國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒布的前身通知（統稱「國家外匯管理局

## 風 險 因 素

75號文」)。國家外匯管理局37號文規定，境內居民須就其為進行海外投資融資目的而直接設立或間接控制並以有關境內居民的境內企業的合法資產或權益或境外資產或權益出資的境外實體(即國家外匯管理局37號文所指的「特殊目的公司」)，向國家外匯管理局的地方分局登記。國家外匯管理局37號文進一步規定，倘特殊目的公司發生任何重大變動，如中國個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併、分立或其他重要事項，則需要辦理變更登記手續。倘於特殊目的公司中持有權益的中國股東未能向國家外匯管理局作出所需的國家外匯管理局登記，則該特殊目的公司的中國附屬公司將被禁止向境外母公司分派溢利，隨後亦不得進行跨境外匯活動，而特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能會受到限制。此外，倘未能遵守上述多項國家外匯管理局登記規定，則可能會導致因逃避外匯管理而產生中國法律下的責任。

我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知我們，(a)歐國飛先生並非國家外匯管理局37號文定義的中國居民，及(b)我們的控股股東歐先生只是歐氏家族信託的受益人之一及並無於任何相關海外投資公司持有股權。然而，我們無法向閣下保證，相關中國當局不會與我們的中國法律顧問持不同意見並要求歐先生或歐國飛先生根據國家外匯管理局37號文登記。在該情況下，該等海外投資公司狀態的重大變動亦可能須依照國家外匯管理局37號文辦理登記手續。我們無法向閣下保證有關程序將會及時完成，或根本不會完成，亦無法保證我們不會遭受罰款或其他處罰。有關處罰或會限制我們向中國附屬公司注資的能力或限制中國附屬公司向我們分派溢利的能力，因而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們或會被視為中國居民企業而須就全球收入繳納中國稅項，這可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務後果

根據企業所得稅法及實施細則，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，被視為「稅務居民企業」，須就所有全球收入統一按25%的企業所得稅率納稅，惟中國法律法規另有規定者則除外。實施細則定義的「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。現行的國家稅務總局《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》指出大部分股東為中國企業或中國企業集團的外國公司被視為「實際管理機構」位於中國的中國稅務居民企業的條件。然而，相關中國稅務條例並無闡明大部分股東為中國個人的外國公司可否及在何種條件下可被視為在中國設有「實際管理機構」的中國稅務居民企業，而目前中國地方稅務主管部門會否作出有關決定仍不明朗。於本文件日期，中國地方稅務主管部門尚未將本公司認可為

## 風 險 因 素

中國稅務居民企業。然而，我們無法向閣下保證本公司將不會被視為企業所得稅法及有關實施細則下的中國稅務居民企業，若該等情況發生，上述稅務後果將會適用於本公司。

我們所有管理層成員現時均位於中國。倘就中國稅項而言，我們被視為居民企業，我們將須就我們的全球收入按25%的統一稅率繳納中國稅項，除企業所得稅法另有規定者外，全球收入包括我們自附屬公司收取的任何股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入免稅，但並無明確界定合資格居民企業。倘我們須就我們所收附屬公司的任何股息繳納中國所得稅，我們可派付予股東的實際股息數額可能會受重大不利影響。

此外，企業所得稅法及實施細則規定，應付非中國投資者源自中國境內的股息一般須按10%的稅率繳納預扣稅。此外，投資者轉讓股份所得的任何收益若被視為來自中國境內的收入，亦須按10%的稅率納稅。我們是一家開曼群島控股公司，絕大部分收入可能來自所收中國附屬公司的股息。倘我們以該等收入宣派股息，我們所派任何股息或我們的非中國股東轉讓股份所得的任何收益會否被視為來自中國的收入而須繳納10%中國預扣稅仍無定案。倘我們根據企業所得稅法須就我們應付非中國股東的股息預扣中國所得稅，或非中國股東須就股份轉讓繳付中國所得稅，彼等的投資價值可能受到重大不利影響。

我們面臨與中國國家稅務總局頒布的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「國稅函7號」）有關的不確定性

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒布國稅函7號，廢止了之前國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒布的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國稅函698號」）的若干條文。國稅函7號規定了有關非居民企業間接轉讓中國居民企業財產（包括股權）（「中國應稅財產」）的全面指引。例如，國稅函7號訂明，若非居民企業通過出售直接或間接持有有關中國應稅財產的境外控股公司的股權間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓中國應稅財產。若轉讓被視為出於避免中國企業所得稅及不具有任何其他合理商業目的而進行，中國稅務機關可忽視該境外控股公司的存在並將該交易視為間接轉讓中國應稅財產。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知我們，我們的重組不受國稅函7號的規限，因為我們並無轉讓任何中國應稅財產。請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－中國監管規定－國稅函7號」一節。然而，我們無法向閣下保證相

## 風 險 因 素

關中國機關不會有不同的詮釋。因此，我們須繳納國稅函7號中的稅項，並可能被要求支出寶貴資源以符合國稅函7號，或闡明我們毋須繳納國稅函7號中稅項的理由，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

### 人民幣價值的波動或會對我們的業務及中國附屬公司分派價值造成不利影響

人民幣價值在很大程度上取決於中國的國內外經濟、金融及政治發展及政府政策，以及國內外市場的貨幣供求情況。於一九九四年至二零零五年，人民幣按中國人民銀行每日根據中國前一日銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場當時現行匯率設定及公佈的匯率兌換為外幣。直至二零零五年七月，人民幣兌美元的官方匯率大致穩定。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行參考一籃子外幣(包括美元)重估人民幣價值。因此，人民幣當日升值超過2%。自此以來，中國中央銀行准許官方人民幣匯率參照一籃子外幣浮動。此外，自二零零七年五月十八日起，中國人民銀行將銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格的浮動區間由0.3%擴大至0.5%(接近中間價)，於二零零七年五月十九日生效。這使得人民幣兌美元可在中國人民銀行公佈的中間價上下浮動最多0.5%。於二零一零年六月十九日，中國人民銀行公佈其有意對人民幣匯率機制繼續進行改革，增強中國貨幣匯率的靈活度。於二零一二年四月十六日，浮動區間進一步擴大至1.0%。該等貨幣政策的變動令人民幣兌美元由二零零五年七月二十一日至二零一五年六月三十日升值約32.7%。無法保證兌美元或任何其他外幣的有關匯率日後不會大幅波動。由於我們的收入及溢利按人民幣計值，故人民幣升值將使中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值增加。相反，人民幣貶值將使中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值減少。由於我們須將人民幣兌換為外幣以償還以外幣計值的債務，故人民幣價值的波動亦將影響我們以人民幣計值的外債償還金額。

### 中國法律及法規的詮釋涉及不確定性，且現時中國法律環境可能限制我們及閣下可獲得的法律保障

我們在中國經營業務且我們的主要營運附屬公司位於中國。因此，我們受中國法律及法規監管。中國的法律制度為基於成文法的民事法律制度，過往法院判決的先例價值有限且僅可用於參考。此外，中國成文法通常以原則為主導，具體應用及執行有關法律需執法機構作出詳細詮釋。自一九七九年起，中國立法機關就外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事宜頒布法律及法規，以制定一套全面的商業法制度，其中包括有關物業擁有權及發展的法律。然而，由於該等法律及法規的制定未臻完善，加上已公佈



## 風險因素

案例數目有限，且之前的法院判決並無約束力，故中國法律及法規的詮釋存在一定程度的不確定性，對我們及閣下提供的法律保障亦有限。視乎政府機關或向有關機關提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法律及法規的詮釋可能會對我們較為不利。此外，在中國進行的任何訴訟可能曠日持久而產生巨額成本，導致資源及管理層的專注力分散。上述所有不確定性均可能導致我們在執行土地使用權、行使許可證所賦予權利及其他法定及合同權利與利益方面遭遇困難。

### 自然災害、天災及疫情爆發或會對中國全國及地區的經濟以及我們的前景造成不利影響

我們的業務受中國整體經濟及社會環境所影響。並非我們所能控制的自然災害、疫症及其他天災或會對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們經營所在的城市)受到水災、地震、火災、乾旱或嚴重急性呼吸系統綜合症(或SARS)、H5N1或H7N9禽流感、人類豬流感(或甲型H1N1流感)或伊波拉病毒等流行病的威脅。中國(特別是我們經營所在城市)再次爆發SARS或爆發任何其他疫症或其他自然災害，或會導致我們的房地產開發項目以及我們的銷售及市場推廣出現重大中斷，進而可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

#### 股份過往並無公開市場，其流通性及市價或會波動

股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初始[編纂]乃我們與[編纂](代表[編纂])磋商的結果，故[編纂]或會與股份於[編纂]後的市價存在重大差異。我們已申請股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，於聯交所[編纂]並不保證股份將會形成一個活躍、高流通性的交投市場，即使形成，亦不保證該市場於[編纂]後將會維持，或於[編纂]後股份的市價不會下跌。此外，股份的價格及成交量或會波動。下列因素或會影響股份的成交量及股價：

- 我們的收益及經營業績的實際或預計波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新項目或土地收購事宜；
- 減少或限制房地產行業的融資；

## 風 險 因 素

- 有關我們或我們的競爭對手聘請主要人員或主要人員離職的消息；
- 業界宣佈具競爭力的發展、收購事宜或戰略聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或建議有變；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或本行業的整體市況或其他事態發展；
- 並非我們所能控制的其他公司、其他行業的營運及股價表現或其他事件或因素；及
- 解除已發行股份的禁售或其他轉讓限制，或我們或其他股東銷售或預期銷售額外股份。

此外，於聯交所上市在中國從事房地產行業或於中國有重大營運及資產的其他公司的股價過往出現波動。此外，證券市場普遍不時出現與特定行業或公司表現無關的價格及成交量的大幅波動，該等類型的價格波動及起伏或會對股份的市價造成重大不利影響。

於[編纂]後 閣下將會面對即時攤薄，倘我們日後發行額外股份，或會面對進一步攤薄

緊接[編纂]前，股份[編纂]高於每股股份有形資產淨值。因此，按[編纂]每股股份[編纂]港元計算(即[編纂]指示性[編纂]的中位數)計算， 閣下及於[編纂]認購股份的其他買家將會面對備考有形資產淨值即時攤薄每股股份約[編纂]港元及現有股份持有人所持股份的每股有形資產淨值將會增加。倘我們日後發行額外股份或股本相關證券，且有關股份按低於其發行時每股股份有形資產淨值的價格發行， 閣下及其他股份買家或會面對每股股份有形資產淨值的進一步攤薄。

由於[編纂]的定價及買賣之間存在時滯，故開始買賣前股份的價格可能降低

[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]。然而，[編纂]直到[編纂]才會於聯交所開始買賣，[編纂]預期為[編纂]。[編纂]未必能夠於此期間出售或以其他方式買賣股份。因此，由於[編纂]至[編纂]之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份持有人面對買賣開始前股份價格可能降低及股份價格可能低於[編纂]的風險。

---

## 風 險 因 素

---

我們的現有股東可能出售股份，從而可能對股份價格造成重大不利影響

倘我們的現有股東日後於[編纂]後在公開市場出售大量股份，可能對我們股份不時的現行市價造成重大不利影響。由於有關轉售的合約及監管限制，僅有少數目前發行在外的股份將可於[編纂]後即時出售。有關轉售的部分合約及監管限制的詳情，請參閱「[編纂]—承諾」一節。然而，於該等限制失效後或倘其獲豁免或被違反，日後出售大量股份或有關阻礙出售的看法，均可能對股份市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能有別於香港或若干其他司法權區法律，故閣下在保障閣下的權益時或會遇到困難

我們是一家開曼群島公司，我們的公司事務受開曼公司法及開曼群島其他法律規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。有關差異可能意味著我們少數股東得到的補償或會有別於彼等根據香港或其他司法權區法律所獲得者。進一步資料請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3. 開曼群島公司法」一節。

可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決

我們大多數董事及高級管理層成員居於中國，且我們絕大部分資產及該等人士的資產被認定位於中國。因此，投資者可能難以向該等處於中國的人士送達法律程序文件，或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及許多其他國家簽訂互相承認及執行法院判決的條約。因此，可能難以甚至不可能於中國承認及執行任何該等司法權區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。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他來自多個政府官方刊物的統計數字準確無誤

本文件中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字乃來自多個政府官方刊物。我們無法保證該等資料來源的質素或可靠性。該等資料並非由我們、

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

---

## 風險因素

---

[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們概不就該等事實、預測及統計數字的準確性發表任何聲明，該等事實、預測及統計數字未必與中國境內外編製的其他資料相符。由於收集方法可能有缺陷或無效，或已公佈資料與市場慣例存在差異以及其他問題，本文件中的事實、預測及統計數字可能不準確或不可與就其他經濟體系編製的事實、預測及統計數字相比較。此外，我們無法保證有關事實、預測及統計數字的陳述或編製基準或其準確性與其他地方的情況一致。因此，閣下不應過份依賴本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字。

**我們鄭重提醒 閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料**

於本文件刊發前，報章及媒體可能作出載有有關[編纂]及我們若干資料的報導，而有關資料並無載於本文件。我們並無授權於任何報章或媒體披露有關資料。我們不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不會就任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘除本文件以外的刊物所載任何有關資料與本文件所載資料不符或存在分歧，我們概不負責。因此，有意[編纂]不應依賴任何該等資料。