

風險因素

有意投資者決定投資本公司前，務請細閱本文件全部資料，尤其應衡量下述有關投資本公司的風險。謹請垂注，本公司在開曼群島註冊成立，本集團絕大部分業務於香港以外地方經營，法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下述任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份成交價有重大不利影響，或會導致閣下損失部分或[編纂]的全部投資價值。

與我們的業務有關的風險

我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們於開發房地產開發項目城市的房地產市場表現

於最後實際可行日期，我們於中國江蘇省開發及銷售房地產。由於政府政策及經濟狀況的變動，在過去數年，我們於開發房地產開發項目所在城市的房地產市場表現波動且各異。有關更多詳情請參閱本文件「行業概覽」一節。

中國房地產市場受諸多因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府的財政及貨幣政策變動、住宅房地產缺乏成熟及活躍的二手市場及中國個人按揭貸款供應有限。我們亦對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變動比較敏感。

在過去數年，由於中國住宅房地產需求增加，因此存在中國房地產市場過熱的憂慮。為應對此情況，中國政府已採納措施防止中國房地產市場過熱。該等調控措施可能導致中國房地產市場變動及影響房地產價格水平、房地產市場供求及我們的業務表現。

我們無法向閣下保證，中國房地產市場及房地產價格將維持按過往水平增長或不會下跌。中國(尤其是我們擁有業務的城市)如出現房地產供應過剩、房地產需求或房地產價格下跌或經濟倒退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發

我們的收益很大部分來自銷售我們所開發的房地產。我們物色適合未來再開發的土地及填補我們的土地儲備，以支持銷售房地產的穩定供應尤其重要。

我們計劃擴張的城市當中適合開發的土地可能供應有限，且許多該等城市中收購土地的成本或會波動不定。我們亦面臨其他房地產開發商競逐我們有意物色的地盤的競爭。中國政府及地方政府採納的土地政策，如監管土地收購方法的政策，可能會進

風險因素

一步加劇房地產開發商之間的競爭。中國政府就土地供應及開發的任何土地政策變動可能會導致我們的土地收購成本上升及限制我們按合理價格成功收購土地的能力。我們無法向閣下保證，我們將能夠按合理價格成功收購或根本無法收購計劃作未來開發的項目的任何或所有土地使用權，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們所在行業有關的風險 — 我們須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管。我們可能因中國政府為調控房地產行業增長而受進一步頒佈的措施影響」一節。有關中國土地收購監管程序及限制的額外資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們未必能夠根據我們已訂立若干協議或諒解備忘錄取得地塊土地使用權

我們已與相關政府機關及第三方訂立多份協議或諒解備忘錄，務求收購有關地塊。該等安排不構成土地出讓合同。據我們的中國法律顧問表示，根據適用的中國法律及法規，該等協議或諒解備忘錄在政府機關已(i)同意或宣稱同意或促致提呈土地掛牌出讓；及(ii)釐定最低競投價或總土地出讓金或以其他方式設定土地出讓金上限的範圍內，該等條文對各訂約方不具法律約束力。我們無法向閣下保證，這些協議或諒解備忘錄最終讓我們得以取得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合同，或政府機關將會授予我們土地使用權或就地塊出具相關土地使用權證。若我們未能取得土地使用權或在此方面出現任何重大延誤，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。

我們依賴外聘建築承包商進行所有建設工程。此外，若我們擴充至其他地點，我們或未能物色足夠的優質外聘建築承包商

我們將所有項目建設工程外包予外聘建築承包商，包括但不限於地基挖掘、整體建設及設備安裝等。我們通常進行公開招標程序以挑選外聘建築承包商，當中會考慮多項因素。進一步詳情請參閱本文件「業務 — 我們的主要物業開發過程 — 建築及品質監控 — 建築」一節。我們無法向閣下保證，任何該等外聘建築承包商將提供滿意的服務或於約定時間內竣工。若我們需要更換外聘建築承包商或採取其他行動以補救任何不符合要求的工程，可能會對我們項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

若我們擴充至中國其他地理位置，基於不同城市房地產市場的開發程度有所不同及我們對於個別城市經營的建築承包商缺乏認識，我們無法向閣下保證，我們能夠物色足夠的優質建築承包商。

根據適用的中國法律及法規，我們就我們售予客戶的房地產提供法定質量保證。一般而言，我們獲所委聘建設開發項目的第三方建築承包商的質量保證。若我們於保證期內遭到申索而我們未能及時或根本無法自相關建築承包商取得這些申索的彌償，

風險因素

或如果我們保留的資金不足以涵蓋我們在質量保證下的賠償責任，則我們可能會因解決該等申索而產生大額開支或因糾正該等瑕疵而導致延誤。這些事件可能有損我們的聲譽，並對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

任何上述事件可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法就擴充至新城市或地區作出妥善管理

我們主要專注於江蘇省的房地產開發及有意擴充至中國其他地區。有關擴充計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 業務戰略 — A. 我們將會在江蘇省以及我們現時尚未進駐的中國其他地區進一步拓展業務」一節。

當執行擴充計劃時，我們可能面臨對地方監管慣例和政策、客戶喜好和行為、業務環境等知識及經驗不足等困難，並與可能已在市場上建立穩固業務的開發商競爭。雖然我們相信我們能夠對市場作前瞻性評估及有戰略地計劃，然而，我們無法向閣下保證市場評估最終屬準確，亦不能保證我們將能成功執行擴充計劃，特別是因全球經濟低迷或全球金融危機導致經濟狀況不明朗。我們不能保證擴充計劃將產生投資回報。

除外部挑戰外，我們可能同樣面臨建設項目管理及交付項目的困難。雖然我們已制定營運及執行模式連同標準化項目設計圖以供迅速應用，但倘未能遵守或未能貫徹遵守我們的標準可能會對產品質量及品牌聲譽造成不利影響。此外，擴充至新地理位置需要大量資本及管理資源，我們亦需要管理我們的人手，以符合我們的擴充計劃。任何該等因素可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在截至2013年12月31日止兩個年度錄得負數經營現金流量

我們在截至2013年12月31日止兩個年度，錄得經營活動所用現金淨額分別約人民幣269.8百萬元及人民幣2,183.8百萬元。我們的經營活動所用現金淨額主要包括物業開發活動以及土地收購的付款。我們日後可能繼續錄得負數經營現金流量。負數經營現金流量可能對我們的流動資金有不利影響，並減低我們的財務靈活性，以及減弱我們從銀行獲取額外借款的能力，繼而可能影響我們的開發計劃的時間表。

任何不利輿論或其他可能影響我們聲譽、品牌形象或「Jia Yuan」或「佳源」品牌的不利事態發展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

我們憑借我們的聲譽及品牌形象吸引潛在客戶購買我們的房地產。聲譽及品牌形象很大程度上建基於消費者多種主觀質量的看法。個別業務事件、有關我們或旗下房地產的負面輿論，不論是否屬實，均可能削弱消費者信心及對我們的業務、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，未來將不會出現任何有關我們或旗下項目的失實、欠準或負面媒體報道。

尤其是，我們的產品以「Jia Yuan」或「佳源」品牌推出市場，而我們已就該等品牌向錦江有限公司及浙江佳源集團（兩者均為沈先生全資擁有的公司）取得特許使用權。詳

風險因素

情請參閱本文件「業務 — 知識產權」一節。然而，我們使用該等商標及品牌名稱的特許仍然屬於非獨家性質。一旦由他人擁有並以所特許的「Jia Yuan」或「佳源」品牌營銷的產品出現負面輿論或爭議，可能會令公眾對我們產品的印象造成不利影響。倘本集團繼續銷售該品牌產品的能力受到任何損害，或我們品牌的形象受到任何重大損害，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法及時為我們的房地產開發業務取得所需的證書、執照、許可證或政府批文

中國房地產行業受到高度規管。為符合中國政府及地方政府的法律、規則及法規，我們於房地產開發的不同階段須取得及保有多種證書、執照、許可證及政府批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證明書。於政府機關出具或重續任何證書、執照或許可證前，我們須符合若干特定條件。有關進一步詳情請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證我們的項目公司將能夠及時重續其資質證書或提升其資質。倘我們或我們的項目公司未能在到期前重續資質證書，我們進行房地產開發業務所需預售或其他許可證的申請將會被拒絕，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證，我們將能夠適應可能不時生效的有關房地產開發行業的新法律、規則及法規，亦無法保證我們在符合必要的條件及時就我們的經營取得及／或重續所有必要的證書、執照或許可證時，不會遇到其他重大延誤或困難，或根本無法取得及／或重續。若我們未能就我們的任何主要房地產發展項目取得或重續必要的證書、執照或許可證或在取得或重續方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。倘我們在沒有此等所需證書情況下進行經營，我們會被相關政府當局處罰，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。我們曾因在沒有獲取建築工程施工許可證情況下被相關政府當局懲處。在此方面，請參閱本文件「業務 — 不合規事件」一節。

我們可能無法及時取得相關土地、完成或交付房地產開發項目，而我們可能須承擔因該等延誤而帶來的責任

房地產開發項目的進度可能因多種因素而受到重大不利影響，包括取得必要的許可證或政府批文上出現延誤、延遲向我們交付土地、政府政策變動、市場狀況變動、勞務糾紛、外聘建築承包商工程質量欠佳、施工事故及不利天氣。一旦在取得相關土地方面出現延誤，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

若我們未能按時完成房地產，則我們的客戶可根據銷售合約或相關中國法律及法規就逾期交付向我們追討賠償。再者，若我們的延遲時間超過規定期限，則我們的客

風險因素

戶可能會終止銷售合約並索賠。此外，若任何延誤導致我們未能準時完成建設工程，相關政府機關可能會對我們施加處罰及提起申索。

我們無法向閣下保證，我們將不會在完成或交付房地產上遇到任何重大延誤，亦無法保證我們毋須對任何該等延誤承擔任何責任。若我們遇到延誤及我們須就任何該延誤而賠償，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。

若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能會失去若干地塊的土地使用權

根據中國法律及法規，若我們未能按照相關土地出讓合同的條款(如核准土地用途、支付土地出讓金及其他費用以及開發項目動工及竣工時間)開發某個項目，中國政府可能發出警告、施加處罰及/或收回我們的土地。

根據中國現行法律及法規，若我們未能在規定期限前支付任何未付土地出讓金，則我們可能須支付土地出讓合同內訂明的滯納金。若我們於土地出讓合同內訂明的動工日期起計一年內未能動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力事件導致，否則中國有關土地部門可能徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費。若我們未能於土地出讓合同內訂明的動工日期起計兩年內動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力事件導致，否則土地可能被沒收。由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書下的責任，亦無法向閣下保證我們的房地產開發項目將毋須因延誤而繳付閒置土地罰款或遭政府沒收。若上述任何情況發生，則我們可能會失去繼續房地產開發項目的機會及損失我們過往的土地投資，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任

依照行業慣例，我們已與若干為我們所開發房地產的買家獲得的按揭貸款提供擔保的銀行訂立安排。除相關銀行進行的信貸檢查外，我們並無對客戶進行獨立信貸檢查。一般而言，我們為客戶的按揭貸款提供擔保直至客戶已就相關房地產取得房屋所有權證及完成按揭登記。有關向客戶提供的按揭貸款擔保的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的主要物業開發過程—銷售及營銷—銷售」一節。若買家拖欠按揭貸款，我們可能須付清按揭而購回相關房地產。若我們未能如此行事，則承按銀行可能會將相關房地產拍賣及向我們(作為按揭貸款擔保人)追討任何未支付的額外金額。若客戶出現任何拖欠還款而我們被要求履行我們的擔保，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。

風險因素

我們的經營業績在很大程度上取決於波動不定的產品開發及交付時間表，而該等波動會令我們難以預測未來表現及股份價格

由於我們的主要收益來源為銷售我們開發房地產所得款項，因此我們的未來現金流及收益在很大程度上受房地產預售及銷售的時間表影響。此外，我們的經營業績亦受其他因素影響，包括房地產開發項目的時間表、房地產需求、開發成本的任何變動及收益確認政策。根據我們的收益確認政策，我們於向客戶交付房地產時確認收益。房地產開發項目的預售與竣工之間存在時差。若房地產並非於同一財政期間售出及交付，該等時差的影響為大多數售出總建築面積的時間或非為我們錄得主要收益部分的時間。

因此，我們任何特定期間的經營業績未必可作為衡量該期間的實際需求、預售或銷售的指標。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過去房地產購買情況。因此，我們的經營業績不一定反映預期於任何未來期間取得的業績，並可能導致我們的股份價格波動。

有關轉讓人防停車場項目的使用權的效力存在不明朗因素，我們或須向客戶退還有關轉讓代價，並承受不利的法律後果

於往績記錄期內，我們訂立多份協議，以轉讓或出租主要作人民防空用途的停車場（「人防停車場」）的使用權。根據《中華人民共和國人民防空法》、國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》、《人民防空工程維護管理辦法》及《江蘇省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法（2008年修正）》（統稱「人民防空法」），我們獲准於平時管理及使用由我們開發的人民防空設施，並從中獲利。截至最後實際可行日期，我們已就揚州公園一號及世紀花園獲取平時使用許可證（「人防使用許可證」）。於2015年7月及8月，我們收到相關政府當局的書面及口頭確認，確認(i)我們獲准租賃及／或轉讓我們開發或計劃開發的所有人防停車場的使用權利；及(ii)就已經完成建築程序的人防停車場而言（揚州公園一號及世紀花園除外），我們進行經營毋須就人防停車場獲取任何許可證或批准。董事確認我們將於該等項目完成後隨即申請人防使用許可證。然而，我們不能保證我們能從相關當局獲取人防使用許可證。

若沒有相關人防使用許可證，我們在轉讓人防停車場使用權的效力方面將會出現不明朗因素。如就我們轉讓人防停車場的使用權發生任何爭議，我們可能會被判定或遭責令向客戶取回人防停車場的使用權，並向客戶退還有關代價。

根據人民防空法，平時利用人防停車場及從中獲利的權利，不得影響其人民防空效能。人民防空設施的設計、施工、質量必須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。

風險因素

若客戶未有根據適用法律及法規維護人防停車場，基於轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，一旦相關轉讓被判定為不合法，我們便可能須面對不利的法律後果。

一旦中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空設施作為人民防空避難所。若客戶未有應中國政府要求交出人防停車場，基於轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，一旦相關轉讓被判定無效，我們便可能須面對不利的法律後果和政府制裁。

倘若發生任何上述事項，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。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響

我們主要透過預售及銷售所得款項以及銀行、信託公司、資產管理公司及其他人士的借款，為我們的房地產開發項目提供資金。利率構成我們透過對外借款融資的成本的主要部分，而利率變動一直並將繼續影響我們房地產開發項目的融資成本。我們的借款主要以人民幣計值及我們的銀行借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響。於過去數年，基準利率曾大幅波動。由於我們大部分的融資成本已資本化及於實際銷售時確認為銷售成本，任何資本化融資成本的上升可能對我們未來的毛利率造成不利影響。另一方面，信託公司及資產管理公司的利率通常不與中國人民銀行的基準利率掛鉤，其所收取的利率一般亦較商業銀行所收取的為高。再者，利率變動可能會影響客戶按可接受條款取得按揭貸款的能力，從而可能影響彼等購買我們房地產的能力及需求。有關我們現金流利率風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

我們無法向閣下保證，中國人民銀行將不會進一步提高貸款基準利率或以其他方式遏抑銀行貸款。倘利率進一步上升導致我們的融資成本上升及／或對我們房地產的需求下跌，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

建材成本或勞工成本波動可能對我們的經營業績造成不利影響

我們聘用建築承包商建設我們的項目，彼等負責採購原材料如鋼鐵、水泥等。近年來，鋼鐵及水泥價格波動。有關鋼鐵及水泥價格水平的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

於與建築承包商訂立的合約中，倘若干建築材料價格升至議定的價格範圍以外，一般而言我們將調整向承包商支付的金額。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—供應商—採購」一節。除原材料價格上升外，我們亦預期中國勞工成本將來會繼續上升。

再者，我們直接向供應商採購建築材料及部件，例如瓷磚、門、內部通訊設備及升

風險因素

降機。倘建築成本錄得重大上升而未能將其轉嫁於客戶，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的持續服務

我們業務的成功一直並將繼續十分依賴董事與高級管理層成員的持續服務。若我們失去任何一位主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

此外，我們的成功取決於我們吸引及挽留人才的能力。我們可能無法成功吸引、吸納或挽留所有我們需要的人員。我們亦可能須提供優越的薪酬及其他福利，方能吸引及挽留主要人員，因此無法向閣下保證我們將擁有資源充分滿足我們的員工需要。若我們未能吸引及挽留人材及挽留相關人員的員工成本增加，將可能對我們維持競爭地位及壯大業務的能力造成負面影響。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失

我們在業務經營過程中面對多種風險，且保險保障範圍可能不足甚至並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就業務每個方面的相關風險投購保險。有關進一步資料，請參閱本文件「業務 — 保險」一節。此外，若干損失如自然災害、內亂並無具有商業上合理條款的保險所涵蓋，如上述任何事件發生及我們於業務經營過程中蒙受損失、損害或責任，且我們投購的保險未能或不足以涵蓋該等損失或責任，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。

如我們未能遵守任何適用法律、規則或法規，則我們可能被處以罰款或受到處罰

於往績記錄期內，我們並無全面遵守適用法律及法規。不合規事件包括：(i) 在取得建築工程施工許可證前展開建設工程；(ii) 稅務不合規；(iii) 偏離建設工程規劃許可證；(iv) 未有繳付足夠的社會保險及住房公積金供款；及(v) 公司間貸款。有關我們不合規事件的詳情，請參閱本文件「業務 — 不合規事件」一節。雖然我們已實施內部監控措施防止未來發生類似事件，但不能保證本集團內部將不會發生任何不合規事件。倘我們違反任何適用法律、規定或法規，則我們可能會因該等不合規事件而被處以罰款或受到處罰，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。

我們可能因環保問題承擔潛在責任，這可能造成損失

我們須遵守與環境保護相關的多項法律及法規。在環境易遭破壞的區域或地方，項目開發活動可能被嚴格限制或禁止。遵守健康及環保法律及條件可能導致延誤及增加合規成本。有關進一步詳情請參閱本文件「業務 — 環境事宜」一節。

按照中國法律規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問對我們的房地產開發項目進行環境影響評估，並在動工前將環境影響評估提交相關政府機關審批。所進行的環境

風險因素

影響評估可能並無反映所有環境責任或全部影響，且我們可能不知悉我們就所有重大環境責任所承擔的全部風險。如項目任何部分被認定違反相關環境標準，則我們可能被暫停該等項目並被處以罰款及受到處罰。倘若發生上述任何情況，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。

我們或會因我們的業務而不時涉及爭議、法律及其他訴訟程序，並可能因此承擔重大責任

我們或會在開發及銷售房地產過程中不時與承包商、供應商及買家等各方出現爭議。該等爭議可能引致法律或其他訴訟程序，並可能有損我們的聲譽、增加經營成本及分散我們管理層日常業務經營的注意力。此外，倘監管機關或政府機構不同意我們的經營方式，我們可能面臨行政程序及不利裁決，因而可能引致責任及延誤房地產開發。我們無法向閣下保證日後將不會牽涉入任何主要法律或其他法律程序。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將合共實益擁有我們已發行股本的[編纂]（假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使）。因此，我們的控股股東在上市規則及其他適用法律的規限下，將可對我們的管理及公司政策（包括我們的開發戰略、資本開支及分派計劃）投票及施加重大影響。然而，控股股東的權益可能與我們或其他股東的權益有所不同。具體而言，我們的控股股東可：(i) 在適用法律及法規的規限下，促使董事會以未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；(ii) 在組織章程細則的規限下，促使我們修訂不符合我們其他股東最佳利益的組織章程細則；及(iii) 決定大部分公司行動的結果，如在上市規則的規限下，未經其他股東批准向控股股東強制執行彌償。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

我們受限於若干限制性契諾及受一般與借款有關的風險影響

我們若干貸款融資訂有多項重大、常見的肯定性及／或否定性契約。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重大資產轉讓、註冊資本削減及未經相關貸款人事先同意而進一步舉債等。若發生任何違約，相關貸款人將有權要求加快償還相關貸款協議下欠付的全部或任何債務，並強制執行該等債務的全部或任何抵押品。倘我們未能遵守任何該等契諾或於該等貸款各自的到期日部分或悉數償還該等貸款，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況，以及現金流及可供分派予我們股東的現金造成重大不利影響。

風險因素

日後的投資或收購可能對我們管理業務的能力造成重大不利影響

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力取決於多項因素，包括我們物色合適目標、按合理及有利條款取得所需融資及政府批文的能力。倘我們因財務、監管或其他限制而無法物色合適目標或被防止作出該等戰略投資或收購，則我們可能無法有效實施我們的投資或擴張戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：(i)難以整合所收購業務的業務及人員；(ii)難以於經擴大集團內維持統一標準、控制及政策；(iii)於收購時未知與所收購業務相關的責任；及(iv)我們的經營業績因收購連帶的商譽攤銷及／或減值而受到不利影響。

再者，我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款或在理想時間內作出收購或投資，亦無法保證該等收購或投資能產生預期水平的回報。此外，我們可能需要額外融資來作出該等收購及投資。債務融資可能導致我們的債務水平上升，而股本融資則可能導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售房地產投資

一般而言，房地產投資的流動性較其他形式投資的為低。倘經濟、財務及投資狀況波動，我們可能須出售若干投資房地產。我們無法向閣下保證將能按我們滿意的價格或條款出售有關投資房地產。

與我們的控股股東或彼等任何一方控制的公司所經營業務之競爭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

於最後實際可行日期，除本集團外，沈先生(其中一名控股股東)亦為一個房地產開發公司集團(本集團成員公司除外) (「私人集團」)的最終擁有人，私人集團主要在中國從事開發及投資住宅及商用物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—除外業務」一節。

儘管各控股股東將與本公司訂立不競爭契據，以將本集團與私人集團之間的潛在競爭減至最少，但控股股東及私人集團的行為乃於我們的控制之外，而我們不能擔保本集團、控股股東及私人集團之間將來不會產生競爭。倘本集團、控股股東及私人集團之間存在重大競爭，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。再者，倘本集團、控股股東及私人集團之間存在重大競爭，控股股東的利益未必與我

風險因素

們的其他股東一致。於此等情況下，利益衝突可能會發生。有關其他股東於此方面的風險之進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票」一節。

我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動

載於本文件附錄三由物業估值師編製的物業估值報告的物業估值乃基於含有主觀成分及不確定性的多項假設作出。因此，我們物業的估值可能與我們在市場上出售房地產的實際變現價值相距甚遠。物業估值報告中採納的假設包括(其中包括)：

- 我們於估值日期開發中的物業，將會按照我們向物業估值師提供的最新開發方案開發及竣工；
- 賣方在市場上出售相關物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值；
- 相關物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- 地質狀況及相關設施乃適合開發，且於建設過程將不會產生任何預期以外的成本及延誤。

風險因素

估值不應被視為實際可變現價值或其可變現價值的預測。倘若物業估值師採用的任何假設被證實為不準確，我們房地產項目的估值或會與其可變現價值相距甚遠。再者，我們房地產項目的開發、國家或地區經濟狀況如出現不可預見的變動，可能影響我們房地產的價值。倘我們房地產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。

與我們所在行業有關的風險

我們未必具備足夠的融資為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得

房地產開發為資金密集。我們主要透過銷售房地產所得款項以及銀行、信託公司及資產管理公司的借款，為房地產開發項目提供資金。我們日後亦可在資本市場進一步融資。我們取得外部融資的能力存在多項因素，當中部分為我們無法控制的，包括：(i) 中國整體經濟狀況；(ii) 金融市場整體狀況及可用資金；(iii) 取得必要的政府批文以籌募資金；(iv) 中國對利率及放貸條件的貨幣政策變動；及(v) 有關房地產市場及房地產開發行業的政策變動。

我們無法向閣下保證將能夠向銀行或其他貸款人取得足夠的融資以撥支我們的營運、收購及投資計劃，並符合現有及日後的資本開支。

中國政府可能進一步收緊中國金融機構對房地產開發行業的融資政策。這些融資政策可能限制我們透過借款取得資金的能力，而房地產開發項目的發展亦可能受到不利影響。有關監管中國金融機構在為房地產開發商提供資金方面的中國法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府將不會推出其他政策或措施，進一步限制我們取得資金及為房地產開發項目融資的其他方式，亦無法保證我們能夠按商業上合理的條款取得足夠的融資或在現有信貸融資到期前將之續期，甚至可能完全無法取得融資或續期。倘我們因這些政府行為及政策措施而未能取得足夠的融資或未能在現有貸款到期前將之續期，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。

中國政府可能收緊有關提供予中國房地產行業的信託貸款的法規，這可能影響我們取得信託貸款的能力

於往績記錄期，我們訂立有抵押信託融資安排。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務一項目融資」一節。中國信託公司的營運受2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》所規管。信託公司受中國銀監會監督及監管，並須符合中國銀監會所頒佈的所有通知及法規。我們不能向閣下保證，中國政府將不會實施額外措施，以限制信託融資公司提供資金。倘發生此等情況，我們取得信託融資的能力可能受到不利影響。

風險因素

我們須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為調控房地產行業增長而受進一步頒佈的措施影響

我們開發及銷售物業的業務在中國受高度監管，尤其是，我們易受房地產開發行業政策變動的影響。我們須遵守中國多項法律及法規，以及地方政府為實施有關法律及法規而頒佈的政策及程序。

在過去數年，中國政府頒佈了多項政策控制中國房地產業的增長，遏抑中國房地產業過熱市場。該等政策可能限制我們取得資金及以可獲利的價格收購土地作日後發展以及銷售物業的能力。尤其是，中國政府為限制買家取得按揭、轉售房地產的能力或增加按揭融資成本而採取的措施及政策，可能會降低我們房地產的市場需求。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們不能向閣下保證，中國政府將不會採取可能會進一步降低市場需求並減慢房地產開發行業增長的額外措施。此外，倘一旦採納該等措施，我們不能確定該等措施的影響程度，亦不能準確估計銷量及收益。倘我們的營運未能適應該等措施或我們在新措施下的營銷或定價政策未能有效促進銷售額，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

中國有關預售的法律及法規的變動可能對我們的業務表現造成重大不利影響

我們倚賴來自房地產預售的現金流作為房地產開發項目的一項重要資金來源之一。根據中國現行法律及法規，房地產開發商在開始預售相關房地產前，必須滿足若干條件。預售所得款項的用途僅限於為項目開發提供資金。我們無法向閣下保證中國政府將不會對房地產預售實施進一步限制，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項用途施加進一步限制。這些措施如被採用，可能會對我們的現金流狀況造成重大不利影響，而我們或須另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金未必能按商業上合理條款取得或根本無法取得。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準

根據中國關於土地增值稅的法規，所有人士(包括銷售或轉讓土地使用權、房地產及其附帶設施得到收入的公司及個人)須按房地產增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出一項通知，自2007年2月1日起，土地增值稅責任必須於房地產開發項目竣工後於指定時限內向相關稅務當局繳清。於往績記錄期，我們產生的土地增值稅分別約為人民幣66.2百萬元、人民幣90.8百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣41.4百萬元。有關土地增值稅的中國法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們不時根據相關中國稅務法律和法規在待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅時為土地增值稅全數撥備。就計算土地增值稅撥備而言，我們會在不同房地產項目開

風險因素

發期分攤可扣減項目(如土地成本)。由於我們依據不同開發期自行分攤可予扣減開支的方式計算土地增值稅撥備，故實際土地增值稅的實際金額須由相關稅務機關作最終確認。鑒於我們作出土地增值稅撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可予扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所採納的其他基準。如我們嚴重低估某期間的土地增值稅，則可能會對我們下一財務期間的經營業績造成重大不利影響。

我們的客戶獲得按揭貸款的條款(如有)或會影響我們的銷售

由於我們房地產的許多買家可能透過按揭貸款就購買融資，利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加。此外，中國政府及商業銀行或會要求增加首付款、施加其他條件，或改變監管框架使潛在房地產買家不能獲得按揭融資或令按揭對潛在房地產買家不吸引。倘發生以上任何情況，將使我們的房地產較難負擔，許多潛在買家未必有能力購買我們的房地產，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

競爭加劇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

中國房地產業競爭激烈。當中許多競爭對手可能較我們擁有更多財政、營銷、技術及其他資源，並可能於若干方面較我們熟練。房地產開發商之間的競爭可能會造成土地及原材料成本增加、優質承建商短缺、房地產供應過剩。因此，房價可能下跌，而吸引或挽留熟練僱員的成本或會上升。若我們未能有效競爭，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。

與在中國經營業務有關的風險

中國政府的政治及經濟政策或會對我們的業務帶來影響，而我們或會不能維持增長及實施擴張戰略

中國經濟歷來以中央計劃經濟為主，在許多方面有別於其他已發展經濟體，包括：(i)政治結構；(ii)政府參與程度及控制；(iii)經濟增長率及發展水平；(iv)外匯管制；及(v)資源配置。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。過去數十年，中國政府推行了多項經濟改革措施，強調市場力量於發展中國經濟的角色。儘管出現過渡，中國政府通過實施行業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

我們能否成功拓展在中國的業務營運取決於多項因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況以及借貸機構提供的資金。我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況，以及法

風險因素

律及政策會否出現變動。我們亦無法預測將對我們目前或日後業務、經營業績、財務狀況及前景造成的重大不利影響。

此外，中國政府採納的部分經濟改革並無先例可循或屬於試驗性質，並有待逐步完善及改進。有關完善及改進過程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。我們無法向閣下保證，若實施任何該等措施，將不會對我們日後的經營業績或盈利能力產生重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們過往經濟及市場狀況將會持續，或我們將能夠持續發展。

中國經濟減速或會使我們的增長放緩並影響我們的業務

中國經濟的國內生產總值增長率居全球最快之列。然而，我們無法向閣下保證這些增長將能在日後持續及繼續。此外，與中國有重要貿易關係或其他經濟關係的國家如經濟放緩，可能會對中國的經濟增長造成重大不利影響。若中國經濟大幅下滑，則可能對我們的前景、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

經濟快速增長亦可能導致通脹。若我們房地產的價格加幅低於我們成本的加幅，則可能對我們的盈利及業務造成不利影響。在過去為控制通脹，中國政府實施了信貸控制。這些緊縮措施可能導致中國經濟增長放緩，從而或會對我們的業務、經營業績以及財務狀況及前景造成重大不利影響。

天災、戰爭、疫症及其他災害可能影響我們的業務

我們的業務受中國整體及社會狀況的影響。自然災害、疫症及可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響的其他災害等天災非我們所能控制。若發生這類自然災害，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。

除自然災害外，疫症可能對民生造成重大不利影響，甚至威脅人民的性命。任何疫症爆發非我們所能控制，且無法保證嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感等疫症將不會再次發生。倘中國出現疫症，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。

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、財務狀況或股份價格造成重大不利影響。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現時無法預測的影響。

中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟，而固有不確定性可能限制我們及我們的股東可享有的法律保障

我們在中國經營業務。中國的法律體系是以成文法為基礎的民事法律體系。過去的法院判決僅可引用作為參考，作為先例的價值有限。自20世紀70年代末以來，中國政府一直致力完善經濟事務的全面法律、法規及規則體系，如境外投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易。

風險因素

中國成文法通常以原則為導向，執法機構在應用該等法律時須作出詳細詮釋。然而，鑒於這些法律、法規及規則發展尚未完全成熟，加上已公佈的案例屬非約束性質，故這些法律、法規及規則的詮釋及執行涉及一定程度的不確定性。鑒於不確定性，我們無法預測在中國可能被針對任何法律行動的結果。我們在中國進行的任何訴訟可能維持一段長時間，並耗用大量成本，以及令營運資源分散。

法令、法規及規則的詮釋亦可能受政府政策影響。此外，中國法律制度部分基於政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或從未公佈)，或具有追溯效力。由於我們未必知悉該等政策及規則，我們可能不知悉任何實際或視作違反，直至一段時間後。我們無法向閣下保證，閣下將能享有與根據香港或其他法律制度較完善的地方的法律註冊成立的公司給予少數股東的同等保障。

我們為開曼群島公司，而開曼群島法律可能有別於香港或若干其他司法權區法律對少數股東提供的保障，因此閣下在保障閣下的權益時可能遇到困難

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。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的法規及司法先例建立的法律。當中差異可能意味着我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港或其他司法權區法律有權獲得者。有關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—開曼群島公司法」一節。

可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決爭議的法律文件或執行非中國法院的判決

儘管我們為於開曼群島註冊成立的公司，但我們大部分管理層駐在中國，我們的大部分資產及管理層的資產均位於中國。因此，閣下可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決爭議的法律文件或執行非中國法院的判決。

此外，中國並無關於相互認可及執行英屬處女群島、開曼群島及大多數其他西方國家等多個其他司法權區的法院裁決的民事判決。因此，上述任何司法權區的法院就不受具約束力的仲裁條文制約的任何事宜作出的判決可能難以，甚至不可能獲得認可或執行。

匯率波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

我們的收益及開支均以人民幣計值，而人民幣現時並非可自由兌換貨幣。中國人民銀行自2005年7月21日起改革匯率制度，允許人民幣參考一籃子貨幣在有管理的幅度內浮動。中國人民銀行其後對匯率制度作出進一步調整。自2014年3月17日起，人民幣可按中間價的2%浮動區間波動。

於最後實際可行日期，由於我們並無訂立任何正式對沖政策、外幣兌換合約或衍生交易，我們面臨外匯波動。任何人民幣升值可導致外匯計值資產價值減少，而人民

風險因素

幣貶值可導致自外國進口的供應成本大幅增加。此外，如人民幣兌港元升值或貶值，將影響我們以港元計值的財務業績。人民幣價值波動將影響我們的業務、經營業績及財務狀況，以及我們的股份價值以及以外幣支付股份股息造成不利影響。

外匯條例的變動或會對我們的業務及經營業績以及我們派息的能力造成重大不利影響

以外幣進行資本賬交易受到嚴格的外匯管制，一般須經中國政府機構(包括國家外匯管理局)批准。根據現行中國外匯法規，在[編纂]完成後，我們將可在遵照若干程序要求下以外幣派息(如有)，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，未來中國政府或會酌情採取措施，限制經常賬交易中的外幣使用。在此情況下，我們未必能夠以外幣向我們的股東派息。

如我們並無足夠外匯用以支付股息及滿足其他外匯規定，且國家外匯管理局拒絕批准我們將人民幣兌換至任何外匯的申請，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。

本公司為一家控股公司，依賴我們的附屬公司派息來提供資金

我們為一家在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過我們的附屬公司在中國經營核心業務。向股東派息及償還債務的現金依賴自這些附屬公司收取的股息。若我們的附屬公司產生任何債務或虧損，自這些附屬公司收取的股息或其他分配或會減值。因此，我們支付股息或作出其他分派及償還債務的能力或會受到限制。

除財務狀況外，附屬公司向我們分派的能力可能受附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾所影響。

此外，中國法律規定派付股息只可以從根據中國公認會計準則計算的純利中派付，並必須將其純利的一部分撥作法定儲備。該等法定儲備不可供作現金股息分派。該等對我們主要資金來源的限制可能影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

關於境外控股公司收購中國公司的中國法規或會限制我們收購中國公司的能力，並對我們收購戰略的實施以及我們的業務及前景造成重大不利影響

商務部、中國證監會、國家外匯管理局等六部委於2006年8月8日聯合發佈，並於2006年9月8日起實施併購規定。根據併購規定，凡境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯的境內公司，事先須報商務部審批。

風險因素

併購規定列明境外投資者尋求(i)收購股權或認購境內非外資企業增加的股本，從而將境內非外資企業轉變為外資企業，或(ii)設立外資企業以收購境內企業資產且經營該資產，或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外資企業。併購規定訂明收購境內企業後的業務範圍必須符合國家發改委與商務部聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)(「2015年產業指導目錄」)。根據2015年產業指導目錄，就外商投資企業而言，高爾夫球場、別墅的開發屬禁止外商投資產業目錄，除此之外，外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

若我們決定收購一家中國企業，則我們無法向閣下保證我們或該中國企業的擁有人可順利達成併購規定的所有必要審批要求。這或會限制我們執行收購計劃的能力，並對我們的業務、經營業績及財務狀況業績造成重大不利影響。

我們轉移資金至中國以為我們的發展項目提供資金須得到中國政府的批准

中國政府已實施一系列規則及措施以控制境外資金流入房地產發展行業或房地產投機。我們將[編纂]的所得款項淨額轉移至中國受有關中國政府控制措施限制。

2013年4月28日，國家外匯管理局發佈《外債登記管理辦法》(「第19號通知」)，限制外資房地產企業通過股東貸款的方式在境外籌集資金為中國房地產開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，這些公司須將境外資金作為股權投資，並通過增加註冊資本或新設外資房地產企業的方式獲取資金。2008年6月18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》，據此商務部將發出驗證備案文件的任務下放至其省級機構。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》(「第50號通知」)。倘外資企業在中國從事房地產開發或營運，或倘外資房地產企業在中國從事新房地產項目開發，則必須根據有關外商投資的中國法律及法規向相關中國政府機構申請擴大業務範圍或營運規模。

於2014年6月24日，商務部及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》(「第340號通知」)，由2014年8月1日起生效。根據第340號通知，房地產行業外商投資備檔程序已經簡化。根據第340號通知，省級商務機關以及其他相關當局應根據相關法律及法規，聯合核實由外商投資房地產企業提供的文件，以及備檔系統內的數碼數據，並由商務部在上述核實後每星期進行抽樣查檢。

風險因素

根據以上各通知，若我們計劃日後擴大業務範圍或經營規模、從事新的房地產項目開發或經營或增加我們的附屬公司或中國聯營項目公司的註冊資本，我們便須向相關中國政府機關登記並申請批准。以上述任何方式注入資金均須遵守上述登記及批准規定。因此，在我們可能將[編纂]所得款項轉移至中國供本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所載在中國的擬定用途之前，我們必須向相關中國政府機關登記並申請批准，直到所要求的批准手續完成。

此外，若中國政府進一步發佈政策或法規規管或限制外商投資中國房地產行業而這些政策或法規適用於我們的業務及經營，則我們未必能取得新項目且可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國稅法變動或會使我們承受更高所得稅稅率

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈以及由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外商投資企業及外國企業以及中國企業。

此外，根據中國企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立而其實際管理機構位於中國的企業，可能被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。由於中國企業所得稅法生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納中國企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於少於12個月持續持有居民企業上市普通股獲得的投資收益。雖然中國企業所得稅法規定，合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免企業所得稅，但若我們就此被視為中國居民企業，則我們的中國經營附屬公司的股息付款是否符合該資格要求仍未清晰。

本公司應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及其實施條例，相關股息若源自中國境內，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（在香港適用於2007年4月1日或以後開始的課稅年度中取得的所得收入，而中國內地則適用於2007年1月1日或以後開始的納稅年度中取得的所得收入），如果在香港註冊成立

風險因素

的公司於分派股息時擁有派付股息的各中國附屬公司25%或以上資本，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司資本少於25%，則有關稅率為10%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「受益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。

然而，根據國家稅務總局於2009年10月發佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「第601號通知」），「受益所有人」的定義縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織。第601號通知亦介紹了認定實體是否「受益所有人」的各種因素。若我們的香港附屬公司不被視為第601號通知下的受益所有人，其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，從而令我們的中國附屬公司通過這些香港附屬公司分派的股息將受到不利影響。

與[編纂]及我們的股份有關的風險

上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能反覆

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的[編纂]將由[編纂]（代表包銷商）與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。[編纂]完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。[編纂]後，股份可能於以低於[編纂]的價格在公眾市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份價格將不會跌至低於[編纂]。

我們現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響

若我們現有股東日後於上市後大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。未來大量出售或視作大量出售我們的股份（包括未來發售）亦可能對股份價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，僅有少數目前發行在外的股份可於緊隨上市後出售。進一步詳情請參閱本文件「包銷—根據香港包銷協議作出的承諾—控股股東的承諾」一節。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後股份被大量出售或市場持有股份被大量出售的看法，均可能對我們股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

風險因素

本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府或官方來源，未必完全可靠

本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府、官方或公開刊物。雖然我們已合理審慎行事以確保所呈列的事實和統計數字準確轉載及摘錄自這些來源，但其未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商及其或我們的董事、聯屬人、顧問或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實我們無法向閣下保證該等資料來源的質素或可靠性。因此，我們對這些可能與在中國境內或境外編製的其他資料不一致的事實、預測及統計數字的準確性不發表聲明。

由於收集方式可能存在缺陷、不適當或並非有效，或已公佈資料與市場慣例存在差異及有其他問題，本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的政府或官方統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體編製的統計數字相比較，因此不應加以過度倚賴。此外，我們無法向閣下保證這些資料是按與其他國家相同的基準或相同的準確程度陳述或編製。在任何情況下，投資者應考慮對於這些事實、預測或統計數字的信賴程度或重視程度。

股份的價格可能因[編纂]定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌

[編纂]將於[編纂](預期將為[編纂])釐定。[編纂]將直至上市日期(預期將為[編纂])方開始於聯交所買賣。在[編纂]至上市日期期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於[編纂]至上市日期期間可能發生的其他情況逆轉而低於[編纂]的風險。

我們無法向閣下保證日後我們會否及在何時派付股息

除已向附屬公司股東派付截至2013年12月31日止年度的股息人民幣22.0百萬元外，本集團於往績記錄期內並無向當時的股東宣派及派付任何股息。我們無法向閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一節。

我們強烈勸諭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，可能有報章及媒體報導刊載有關[編纂]及我們但並無載於本文件的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露這類資料。我們對任何這類資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表聲明。若任何載於本文件以外刊物的任何有關資料與本文件所載資料不一致或有牴觸，我們概不負責，並對這類報章或媒體報導或這類資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。因此，有意投資者不應倚賴任何這類資料。