

## 風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本上市文件所載全部資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中多項非我們所能控制。閣下尤應注意，我們主要業務均位於中國，且受規管的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的法律及監管環境有所不同。我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可因任何該等因素而受到重大不利影響。我們目前並不知悉，或下文並無明示或暗示，或我們目前視為不重大的其他風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 與我們業務有關的風險

我們在中國房地產行業的營運受大量政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。

我們的房地產開發業務受大量政府法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應及外商投資，直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業開發的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供可用貸款及按揭的能力施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹並抑制物業投機活動。該等政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。詳情請參閱本上市文件「法規概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施對業務的影響程度或準確估計我們的銷量及收益。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有效提升我們的已簽約銷售額，則有關政策及市場狀況變動或會影響我們的已簽約銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其是河南省及海南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們全部項目（包括已竣工項目、開發中項目及未來開發項目）均位於中國河南省及海南省。截至2015年7月31日，我們持有12個已竣工或處於不同發展階段的開發項目，包括7個位於河南省的項目及5個位於海南省的項目。由於我們預期會繼續提升我們於河南省及海南省的市場佔有率，我們

---

## 風險因素

---

的業務繼續高度依賴這兩省的物業市場表現。該等物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，其中多項因素非我們所能控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家有無其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。

中國（特別是省會及區域中心）對私人住宅物業的整體需求近年來快速增長。然而，同期中國物業市場亦出現物業價格波動。對住房購買力及中國物業市場的市場增長能否持續的擔憂不斷加劇。此外，中國的物業需求將繼續受到中國政府實行的宏觀經濟控制措施的影響。中國物業市場整體或我們擁有或預期將擁有業務的城市的物業市場嚴重低迷，以及該等城市的物業供過於求或物業需求或價格下跌的潛在風險，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法按商業上可接受價格於適合未來發展的理想位置收購土地儲備，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們認為我們業務的可持續增長及成功很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格於適合住宅及商業開發的理想位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們無法控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的能力以及對有關地塊的競爭。於往績記錄期間，我們的土地儲備透過地方政府舉行的公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購及透過收購或與業主合作於第二市場收購。透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序所售土地的供應及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策以及投標競爭對手。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應及價格，並審批有關地塊的規劃及用途。已有特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序受管制。此外，無法確定是否可獲得第二市場上的土地，或收購條款／與業主合作在商業上是否可行。倘我們未能及時就未來開發按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊或未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務運營的任何其他中國省份或城市或未能充分了解該等省份或城市的物業市場，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方建築承包商、建築監督公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們透過招標為我們的物業項目甄選總承包商，基於承包商的聲譽、建議施工計劃、資格、於類似項目的往績記錄及報價。然而，我們無法向閣下保證我們任何現有或將委聘的新建築承包商或供應商所提供的服務或供應的材料將經常令人滿意或符合

## 風險因素

我們的質量要求。建築承包商或未能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務，因而可能導致物業開發項目延遲竣工。倘若我們的物業開發項目質量不合格或延遲竣工，我們或會因將採取的補救措施（包括更換有關承包商）以及可能須向客戶賠償而產生額外成本，因而可能對項目的成本結構及開發計劃產生不利影響，並可使我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務運營受到不利影響。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠數目的優質承包商，這可能對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

物業開發屬資本密集型活動，且我們預期於可見未來將因項目開發繼續產生高水平的資金開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及銷售所得款項以及銀行借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們無法控制的不確定因素影響，該等因素包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及
- 中國有關監管及控制物業市場的政策變化等。

我們無法向閣下保證中國政府不會推行措施或計劃而限制我們獲取資金及我們為物業項目融資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融通屆滿前按商業上合理的條款更新有關信貸融通，或根本無法獲取融資，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

倘若我們決定透過借款籌集額外資金，我們的利息及償債責任將會增加，我們或受額外契諾的規限，這可能限制我們使用營運所得現金流量的能力。借款利率上升或對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

此外，我們大部分收入及現金流量來自我們所開發物業的銷售及預售，而該等收入屬非經常性質。我們的住宅物業買家部分以按揭方式購買。利率上升或會大幅增加按揭融資成本，因而減少以按揭作為物業買家融資來源的吸引力，並降低對住宅物業的負擔能力。我們無法向閣下保證中國政府及商業銀行不會上調首期付款比例，施加其他條件或以其他方式更改監管架構，致使潛在物業買家不能取得按揭融資或融資對潛在物業買家不具吸引力。我們無法向閣下保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家申請的按揭貸款，甚或根本不會批准。倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，可能會對我們的銷售及預售產生重大不利影響。

## 風險因素

此外，我們若干融資安排訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契諾，包括對我們產生額外債項或設立新按揭或質押的能力的限制、對所得款項用途的限制及就若干重大公司事件須提供通知或取得同意的規定。此外，根據我們經營附屬公司與金融機構訂立的若干貸款協議提供的借款不得用作協議所規定特定項目開發以外的用途。我們無法向閣下保證未來將能遵守我們所訂立貸款協議的所有該等限制性契諾或及時獲得貸款人的同意，或根本不能遵守相關契諾或獲得同意。倘我們未能遵守該等規定，我們的貸款人可要求加速償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的設備製造業務為本集團提供穩定的收入來源，倘出現任何主要業務風險，我們的經營業績可能會受到不利影響。

往績記錄期間，設備製造業務收入穩定。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，設備製造業務收入分別約為人民幣90.9百萬元、人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣30.4百萬元，約佔同期收入的40.8%、5.1%、5.4%及5.5%。設備製造業務面臨諸多業務風險，包括：

- 依賴電子及建築行業；
- 未能增加現有客戶的銷售額、吸引新客戶；
- 新空氣淨化器業務商業化的挑戰及不確定性；
- 未能與競爭者有效競爭；
- 面臨客戶信貸風險；及
- 遭遇技術變革等。

我們無法向閣下保證日後設備製造業務會持續產生穩定收入，而且倘設備製造業務面臨上述風險，嚴重影響設備製造業務的收入，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

未能向相關中國政府取得必要的證書、許可證、批准或執照或未能遵守該等必要證書、許可證、批准或執照或在取得該等必要證書、許可證、批准或執照時遇到重大延誤，均可能對我們開展房地產開發業務的能力造成不利影響。

中國的房地產行業受到高度規管，房地產開發商須遵守眾多法律法規，包括國家及地方政府為執行此等法律法規而頒佈的細則。與中國其他房地產開發商相似，我們須向相關政府機構申請獲得（及重續與持續經營有關的）各種執照、許可證、證書及批准以從事房地產開發業務，包括但不限於房地產開發企業資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證明。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或重續任何證書、執照或許可證。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行業的新規則及規例，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或重續所有必要的證書或許可證時不會



## 風險因素

遇到重大延誤或困難，甚或根本無法取得及／或重續。倘若我們未能就我們的任何主要房地產開發項目取得、續新或遵守必要的政府批准或在取得或續新必要的政府批准時遇到重大延誤，我們可能無法繼續我們的開發計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必可按計劃完成或交付開發項目，在從房地產開發項目中實現任何利益前面臨重大開發風險，如出現上述情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

房地產開發項目在施工期前及過程中需要大量資本開支（包括但不限於土地收購及施工資本開支）。房地產項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售、出租或租賃產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因項目開發計劃的任何變動而受到影響。我們的項目開發計劃取決於多項因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力。

其他可能不利於我們的項目開發計劃的特定因素包括但不限於：

- 自然災害及不利天氣狀況；
- 市場狀況改變，經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 未能及時向相關政府機構取得所需執照、許可證或批文；
- 能否融資及融資成本；
- 相關法規、政府政策及政府規劃變更；
- 材料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 錯誤判斷潛在地塊的選址及收購標準。

項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降。

預售物業為我們房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律法規，房地產開發商須於物業竣工前滿足一定的條件後方可開始預售物業，而預售所得款項僅可用於為預售物業所在地開發項目融資。我們無法保證中國國家或地方政府不會採取制約、限制或廢除當前的預售作法。未來對我們物業預售的進一步限制，比如增加必須的前期開支方可獲得預售許可證，可能會延長我們收回資本支出所需的時間，亦可能會迫使我們尋求其他方法（包括增加借款）以支持我們房地產開發各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這可能會對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

如果房地產項目未能按時竣工，項目預售單位的買家或有權要求就延遲交付作出補償。倘延遲超出一定期限，買家除向我們申索外，或可終止預售協議，獲退還購買價。

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇項目完工或交付方面的重大延遲，亦無法保證我們不會因任何該等延遲而承擔任何責任。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，視受影響買家的數量而定。

我們可能無法獲得與地方政府就安置房建設訂立的合作協議有關地塊的土地使用權，因此，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。

往績記錄期間，作為當地政府城鎮化計劃的一部分，我們與當地市政府合作，採用「代建」模式在河南省鄭州市建造安置房，在該模式下，我們承諾為當地政府建造安置房，竣工後將安置房轉讓予當地政府，獲得建設安置房的收入。我們認為此合作幫助我們與當地政府培育良好關係，進一步促進本集團將來以更有利條件獲得土地。有關安排不包括土地出讓合約。我們無法向閣下保證該等安排最終將使我們購得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合約，亦不能保證政府機構將授予我們土地使用權或就該等地塊發出相關土地使用證。倘我們未能獲得或在獲得土地使用權時遭遇重大延誤，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。倘土地收購無法實現，我們有權根據相關安排收回建設安置房的成本及額外補償。然而，我們無法保證能夠及時收回退款。倘退回成本及補償出現任何延遲，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。

我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格。

我們的收入大部分來自出售我們所開發的物業。我們未來的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括房地產開發項目的整體計劃及開發週期、潛在客戶對我們物業的接納程度、出售物業的時間、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建設成本）的任何變動。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們在物業交付買家時確認銷售及預售收益。整體而言，我們開始預售開發中物業的時間與物業竣工及交付的時間存在時差，通常為一至兩年。

因為我們物業的竣工及交付時間因建設時間表不同而異，我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售及預售的建築面積以及我們所售物業的竣工及交付時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於時間滯後，我們未必會在同期間產生相應高水平的收益。交付時間對我們經營業績的影響十分重要，乃因土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，於任何特定期間我們僅能

## 風險因素

承接有限數目的項目。因此，我們特定期間的中期業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間的業績比較。鑒於以上所述，董事認為，按期比較我們的經營業績並無意義，因為我們並無較大比例的經常性收益。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

**我們為客戶按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，則我們須對按揭銀行負責。**

我們的絕大部分收入來自物業銷售，而部分買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至承按人獲發他項權證。我們須向按揭銀行存入通常相當於擔保所涉按揭金額3%至10%的款額。倘客戶未有償還按揭貸款，按揭銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭的所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行所作的客戶信用評估。我們的資產負債表未能反映該等或有負債。

截至2015年6月30日，我們就客戶按揭提供的未解除擔保金額約為人民幣753.7百萬元。我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被催繳以履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

**我們的房地產開發業務可能會面臨客戶索償。**

根據國務院頒佈並於1998年7月20日生效及2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》及於2000年1月30日生效的《建設工程質量管理條例》，中國所有的房地產開發商須就其建造或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供該等保證。

我們無法向閣下保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生巨額開支以解決及／或結算有關索償，或倘我們延誤補救有關缺陷，則會損害我們的聲譽，對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，我們亦未必能通過執行施工承包商向我們作出的品質保證而獲悉數賠償，甚或根本無法獲賠償，且我們自承包商保留的款項亦可能不足以賠償我們於品質保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

**我們倚賴第三方房地產銷售代理銷售及推廣我們的房地產項目，或會因該等代理的表現而受到影響。**

於往績記錄期間，我們委聘獨立第三方房地產銷售代理進行若干項目的銷售及市場推廣。詳情請參閱「業務－房地產開發流程－銷售及市場推廣」。我們預計將繼續委聘第三方銷售代理，負責將來房地產項目的銷售及市場推廣。

## 風險因素

我們無法向閣下保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均符合適用於我們或他們的中國法律法規規定。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及市場推廣活動中未能遵守適用的中國法律法規，我們可能會失去部分客戶，而我們的聲譽及信譽、業務及經營業績可能受到損害。此外，倘我們委聘的任何銷售代理表現欠佳或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售可能會受到影響，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損。

我們認為，我們的商號及商標是我們品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後可行日期，我們在中國註冊的九個商標及一個域名，以及在香港申請註冊的三個商標對我們的業務而言意義重大。我們尚未發現我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或未經授權使用而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法向閣下保證我們的商號或商標日後不會被第三方盜用。未經授權使用或不當使用我們的商號或商標，均可能會危害我們的市場形象及聲譽，從而可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌知名度很大程度上基於客戶的觀感，涉及多項主觀因素，即使是使客戶信任度降低的個別商業事件亦可能使其受損。有關我們的商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生大量成本及令資源分流，可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

物業的評估價值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動。

我們物業的評估價值（載於「附錄三－物業估值報告」一節）乃基於包括主觀因素及不確定性在內的多項假設得出。我們物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：

- 我們將按照提供予戴德梁行及載於「附錄三－物業估值報告」一節的最新開發方案及時開發和完成項目；
- 我們已就或將及時就項目開發自相關部門獲得所需的所有同意書、批文及許可證；並未出現棘手情況及延誤；及
- 我們的項目設計及施工已符合地方規劃法規，並已獲相關部門批准。

倘我們未能就項目的開發獲得必要批文，則戴德梁行在評估物業評估價值過程中所用的部分假設將不會成為現實，我們物業的評估價值亦可能會偏離其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。倘房地產項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見的變化，我們所持物業的價值可能會受到影響。



## 風險因素

房地產投資流動性相對較低，而我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至根本無法出售。

我們選擇性保留自身開發、具戰略價值的物業的所有權，作為資本增值及租金收入的投資物業。與其他形式的投資相比，中國境內的房地產投資流動性一般相對較低。倘我們因經濟、金融及投資狀況出現變動需要出售若干投資物業，我們無法向閣下保證能按令我們滿意的市價或條款出售該等投資物業，我們亦可能根本無法出售。

我們房地產開發項目的實際開發成本可能因成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於各房地產開發項目之初估計相關開發成本總額，其中包括土地成本、建設及其他開發成本、資本化借款費用等。雖然我們制定了作業程序以監察開發工程的進度，盡量縮小與預先批准預算的偏差，但是我們的開發成本總額受多項可能非我們所能控制的因素影響。

近年來，我們的建設成本受中國不斷攀升的建設及安裝成本、勞工成本影響，而我們預期中國的建設及安裝成本、勞工成本日後將繼續上升。此外，中國房地產市場在很大程度上受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響我們房地產開發業務的多個方面，包括但不限於我們的融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。倘我們項目的實際開發成本嚴重偏離我們最初的估計，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。

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，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據關於土地增值稅的中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的所有人士（包括公司及個人）須按物業增值介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的《國家稅務總局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》，土地增值稅責任必須於物業項目竣工後的指定期限內向相關稅務局繳清。

待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅期間，我們會不時根據相關中國稅務法律法規為適用土地增值稅全數撥備。由於我們部分項目分多期開發，計算土地增值稅的可扣減項目（如土地成本）會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃根據我們自行估計的金額經考慮（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於繳清土地增值稅後由相關稅務機關最終確認。鑒於我們作出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，相關稅務機關可能不會同意我們分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅，可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

## 風險因素

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們已作出撥備的土地增值稅的概約金額分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣15.2百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們亦撥回過往年度的估計土地增值稅約人民幣43.3百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣13.7百萬元。

此外，我們無法向閣下保證土地增值稅的適用稅率不會調高，或中國政府或地方稅務機關不會廢除核定徵收法或我們日後可獲准採用核定徵收法。倘有關稅務機關釐定我們應支付更高的土地增值稅，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的若干通知容許省級稅務機關根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他額外條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員，特別是執行董事兼董事會主席張偉先生。有關董事及高級管理層的履歷詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。倘張偉先生或任何其他高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留優質高級行政人員或其他熟練僱員。此外，倘任何董事、高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們可能會失去主要專業人員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

**環保問題的潛在責任可能產生高額成本。**

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能會禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業開發活動。遵守環保法律法規可能會導致延誤並可能使我們產生大量合規及其他成本。項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成項目建設，均可能導致我們作為房地產開發商的聲譽受損、導致損失或延遲確認收入、使回報率下降以及因違反合同而產生責任。倘物業項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議和申索損害賠償。

我們無法向閣下保證日後不會遭遇上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，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

---

按照中國法律法規的規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問就我們所有工地進行環境影響評估，且該等環境影響評估已在動工前提交予有關政府部門審批。所進行的環境影響評估可能並無反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，相關機關可能會暫停我們在該項目的運作以及施加罰款和處罰，可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承包商、供應商或房地產買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因此而面對重大責任。

我們或會不時牽涉房地產開發銷售各方（包括總承包商、供應商、業務合作夥伴及買家）產生的糾紛或涉及土地使用權事宜的糾紛。此等糾紛或會引起抗議、法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們被指稱或被發現違反預售或銷售協議所規定的任何聲明或保證，物業買家或會對我們採取法律訴訟。此外，在經營過程中我們或會遇到監管機構的合規性問題，且我們或會面對行政訴訟及潛在不利裁決，可能使我們承擔責任，導致房地產開發項目延誤。此外，我們或會涉及與承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，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。

我們面臨業務的多種風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無針對訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關詳情請參閱本上市文件「業務－保險」一節。此外，某些虧損無法按商業合理條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。按照一般商業及行業慣例，我們並無投購涵蓋該等損失的保險。倘產生巨額虧損或債務，但我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等虧損或債務，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。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。詳情請參閱本上市文件「業務－法律程序、合規及內部控制－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。倘日後因該等不合規事件而被判決或被處罰，我們的業務、財務狀況、現金流量及經營業績可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

日後的投資或收購可能對管理業務的能力造成重大不利影響，有損經營業績及財務狀況。

我們或會作出與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，將在很大程度上視乎物色到滿足投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及（如相關）取得所需監管批文的能力。倘因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，我們或無法有效執行投資或擴展戰略。

收購一般涉及諸多風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 因整合新管理層及人員，與僱員及客戶的關係而受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任及過往不合規事件未有披露；
- 保持及提升所收購業務或資產價值的要求高於計劃；及
- 因收購連帶的商譽或其他無形資產攤銷及潛在減值撥備，及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損，經營業績受到不利影響。

我們或無法按有利條款或在理想時間內收購或投資。即使我們能夠如願成功收購或投資，我們無法向閣下保證收購或投資將取得原定水平的回報。此外，我們或需額外股本融資，來作出有關收購及投資。倘取得任何有關額外股本融資，或會導致現有股東的股權攤薄。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。

我們或會因影響租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業。

我們租賃中國若干物業作為我們的辦公室，但相關出租方並未向我們提供房產證。據我們的中國法律顧問告知，倘任何一方就該等物業申索權利，或有關政府機構就出租方不正當使用該等物業而採取行動，則我們可能無法繼續租賃該等物業，因而須搬遷及尋找其他辦公地址。截至最後可行日期，我們已租賃六項物業，總建築面積合共約為720平方米，但相關出租方並未向我們提供房產證。我們無法向閣下保證我們能夠及時找到合適的替代物業，我們亦可能根本無法找到。在該等物業開展的業務進行任何遷移，或無法找到合適的替代物業，均可能會產生成本或造成我們的業務暫時中斷。



## 風險因素

我們或會因尚未登記租約而被處以罰款。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議於簽訂後30天內須向有關當局登記。根據中國法律顧問的意見，政府有關部門可按照相關中國法律法規要求租賃方於指定時間內進行登記，並就每項未登記的租賃向未能於指定時間內採取補救措施的租賃方懲處介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後可行日期，我們在中國向不同出租人租賃了30項物業作為辦公室，並將四項物業租賃予不同承租人，但該等物業均未在相關政府機構辦理登記。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，我們可能會被處以最高人民幣140,000元的罰款。有關未登記租約的潛在法律後果的詳情，請參閱本上市文件「業務－合規－不合規事件」一節。

有關轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，我們可能須向客戶退還有關轉讓的對價並承擔不利法律後果。

於往績記錄期間，我們已訂立合約將其中一個物業開發項目中的人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予客戶。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，在獲得人民防空監管機構的批准後，開發商可於平時管理並使用人民防空工程並以此賺取利潤。儘管相關政府機關批准我們使用、管理該人民防空區域並以此賺取利潤，根據《中華人民共和國人民防空法》，儘管人民防空工程投資者自相關機構獲取相關批准後可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的所有權是否仍歸我們所有時，我們可能會遭受不利的法律後果。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管人民防空工程，將有關工程用作人民防空洞。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，戰時客戶未能按中國政府要求交付指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的所有權是否仍歸我們所有時，我們可能會受到中國政府的制裁。倘發生上述任何事件，我們的業務、經營業績及財務狀況均可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

### 與中國房地產開發行業有關的風險

中國房地產市場受到嚴格監管，受頻繁頒佈的或會對物業開發商造成不利影響的新法規規限。

中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展施加大量直接及間接影響，如設定利率、提高銀行存款準備金率、實施貸款限制、增加有關財產轉讓的稅項及徵費、限制外商投資及貨幣匯兌。自2004年以來，中國政府推出了一系列旨在對房地產市場增長進行全面控制的法規及政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 對持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商限制授予或批授循環信貸融通；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比的房地產開發商放貸；及
- 限制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。

尤其是，中國政府亦出下列政策，專門控制國內一線城市住宅地產市場的增長：

- 限制(a)在同一城市擁有兩套以上住宅房產的居民；(b)在同一城市擁有一套以上住宅房產的非居民；或(c)超出規定時限後未有提供納稅證明或社會保險供款證明的非居民購買額外住宅房產；
- 限制個人借款人每月按揭供款上限、每月債務還款總額上限及對購買第三套或以上住宅房產的家庭停止發放按揭融資；
- 根據持有年限和物業類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭購買第二套住宅房產的最低首付；
- 加大房地產市場上對擁有一套以上住宅房產的個人及家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及
- 限制向購買第二套（或以上）住宅房產的勞工及家庭成員發放個人住房公積金貸款。

詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

最近，中國多個城市關於穩定房價及對財產所有權施加限制的若干措施有所放寬。然而，我們無法保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市及／或地方層面遏制中國房地產市場，在任何一種情況下，中國房地產的交易量及售價的下降趨勢或會持續或進一步加大，因而可能對或可能持續對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們獲得新項目及相關投資的能力或會受中國政府出台的有關外商投資中國房地產市場的政策及法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資房地產行業的政策及法規。2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局發佈《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》（「50號文」）。詳情請參閱「監管概覽」一節。

2015年3月10日，商務部及國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，其中規定禁止外商投資建設與經營別墅。我們的在建項目中並無別墅。倘日後亦開發該等物業，有關開發項目須經商務部審批。

根據上述通知規定，倘我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發運營、增加中國外商投資附屬公司的註冊資本，須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈其他政策或法規，進一步規範或限制外商投資中國房地產行業，及倘這些政策或法規直接適用於我們的業務，我們取得新項目的能力或會受到影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

**中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，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。**

我們經營或計劃擴展業務所在城市的房地產市場競爭激烈。現有及潛在競爭對手包括我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區房地產開發商及地方房地產開發商。我們與競爭對手在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備及土地儲備區規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們該等城市中的市場地位。

近年來，大批房地產開發商開始在中國從事房地產開發及投資項目，包括國內外大型房地產開發商、國有及私營房地產開發商。我們的眾多競爭對手包括國內頂級開發商，他們的財務和其他資本資源、經驗、市場推廣及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。一些當地競爭對手較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本和原材料成本上升、優質建築承包商短缺、房地產供應過剩，以致房地產價格下降、政府延遲發放批文及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此種種可能對我們的業務造成重大不利影響。我們無法保證日後在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

倘由於上述的一項、多項因素或類似因素，住宅房產的需求或市場價格大幅下降，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。

### 與中國有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及財務業績造成不利影響。

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為以市場為導向的經濟。三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，在中國經濟發展過程中利用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及法律、法規和政策的變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預計隨時間的推移而不斷改進和完善。這種改進和調整過程未必會對我們的運營和業務發展產生正面影響。例如，中國政府曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括房地產行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務和財務狀況造成不利影響。

**人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。**

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，支付股份的股息（如有）將以港元及新元計值。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付股息（如有）的價值造成不利影響，或令我們須動用更多人民幣資金償還任何外債的等值金額。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場，限制人民幣匯率的波動幅度，但日後人民幣兌美元可能經歷大幅升值或貶值。



---

## 風險因素

---

在中國，我們可用於降低人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動減少帶來的潛在利益。截至最後可行日期，我們尚未訂立任何對沖交易用以降低外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性均可能有限，且我們可能無法成功對沖風險，我們亦可能根本無法對沖風險。

**中國全國和地區經濟及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。**

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。倘中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感或爆發任何其他流行病（包括中東呼吸系統綜合症及H7N9禽流感病毒傳播），可能會對我們的房地產開發項目、銷售及市場推廣工作造成嚴重干擾，進而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

**中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括股份的股息派付。**

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，且外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體系，我們進行的活期賬戶項下的外匯交易（包括股息支付）毋須國家外匯管理局事先批准，但須提交此類交易的書面證明材料並在持牌進行外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。然而人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經相關政府部門批准。資本賬下外匯交易的限制亦可能影響附屬公司透過債務或股權融資（包括透過貸款或我們的出資）取得外匯的能力。此外，中國政府日後可能酌情限制使用外幣進行活期賬戶交易。按照現行外匯法規，上市後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，無法保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來將繼續有效。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯用作向股東支付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。倘我們未能取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯作任何上述用途，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，且中國當前的法律環境可能會限制閣下獲得的法律保護。

我們的業務主要在中國內地經營並受中國法律法規的規管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內並受中國法律法規的規管。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決並無先例價值，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常以原則為導向，須由執法機關作出詳細詮釋方可進一步應用及執行有關法律。自1979年以來，中國立法機關已就外商投資、企業組織與管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事務頒佈有關法律法規，旨在發展全面的商業法律體系，包括有關房地產所有權及開發的法律。然而，由於該等法律法規仍未完善，且已刊發的案例數量有限及先前的法院判例不具法律約束力，故對中國法律法規的詮釋存在一定程度（或有時是頗大程度）的不明確因素。視乎政府機構或以何種方式或由何人向該政府機構作出申請或呈列案例，我們與競爭對手相比可能獲得較為不利的法律法規詮釋。此外，在中國進行任何訴訟均可能會持續很長時間並產生大量訟費及分散資源與管理層的注意力。所有該等不確定因素均可能限制外國投資者（包括股東）獲得的法律保護。

本公司為倚賴附屬公司款項作為資金的控股公司，故限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們為一間於新加坡註冊成立的控股公司，主要透過中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們倚賴附屬公司派付股息提供所需現金，包括償還我們產生的任何債務及派付我們宣派的任何股息。倘任何附屬公司日後以其本身名義產生債務，債務文據或會限制其向我們派付股息或就其股本權益作出其他分派。此外，根據相關法律規定及我們的中國附公司各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按照中國會計準則撥出其稅後利潤的若干百分比作為儲備金。因此，我們的中國附屬公司向我們轉撥其任何部分收入淨額（不論以股息、貸款或墊款形式）的能力或會受到限制。此外，銀行融通額度限制性契諾、信託融資安排或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的其他協議（如有），亦可能會限制中國附屬公司向我們作出分派的能力。對我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力的任何限制或會對我們增長、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利限制。

## 風險因素

如果我們的實益擁有人未能遵守國家外匯管理局有關特殊目的公司的法規，可能會對我們業務經營造成重大不利影響、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向我們分派溢利的能力或導致我們遭受罰款。

於2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號文」），其於2005年11月1日生效及於2014年7月4日被37號文（定義見下文）取代。為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）以修訂及規管有關及涉及返程投資外匯登記的事宜。根據37號文，(a)中國居民（「中國居民」）須向國家外匯管理局地方分局辦理登記方可以資產或股權向由中國居民以投融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資；及(b)初步登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司發生中國居民股東、名稱及經營期限變更，或境外特殊目的公司的註冊資本增加或減少、股份轉讓或置換及合併或分立事項，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文及其他相關外匯法規，未能辦理上述登記手續或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。我們無法保證我們身為中國居民的所有股東將會根據有關國家外匯管理局的規定辦理所有適用登記手續或對之前已辦理的登記進行更新。倘我們身為中國居民的股東未能或無法遵守本文所載登記手續，可能會導致有關中國居民股東遭受罰款及法律制裁、限制我們的跨境投資活動、限制我們的中國附屬公司向我們分派股息的能力或限制我們向我們的中國附屬公司注入額外資金或發放貸款的能力。

我們無法保證本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的若干事實、預測及其他統計數據源自多種政府、官方或公共出版物。然而，我們無法保證該等資料的質量或可靠性。該等資料未經我們、獨家保薦人或我們或其各自聯屬人士或顧問編製或獨立核實，故我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料不一致。然而，我們已合理審慎轉載及／或摘錄官方政府出版物以於本文件內披露。

由於搜集方法可能有缺陷或不奏效，或已公佈資料與市場慣例有差異，本上市文件所載該等事實、預測及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的事實、預測及統計數據互相比較。此外，我們無法保證該等事實、預測及統計數據的呈列或編製基準或準確程度（視情況而定）與其他司法管轄區相同。因此，閣下不應過於依賴本上市文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及統計數據。

---

## 風險因素

---

### 與股份所有權相關的風險

#### 股份市價可能波動。

我們於新交所的股份交易價或無法反應於介紹上市後股份於聯交所的預期市價。此外，於新交所的股份交易價已遭受，並可能繼續遭受大幅波動。股份的交易價可能隨若干事件及因素上升或下跌，該等事件及因素包括但不限於：

- 我們持有的物業估值；
- 證券分析員的預測及建議出現變動；
- 對我們或競爭者產生影響的事態發展；及
- 總體經濟狀況的變動。

不論經營業績如何，有關波動都可能對我們的股份交易價產生不利影響。此外，由於（其中包括）上述原因，我們的股份可能以高於或低於股份應佔資產淨值的價格交易。而且，我們無法保證，投資者可收回已投資金額。投資者可能損失其於本公司股份的全部或部分投資。

#### 我們或現有股東將來出售股份可能對我們的股價產生影響。

我們將來於公開市場的任何股份出售或提呈出售，都可能對我們的股價施加下調壓力。我們無法保證現有股東將不會出售其所持有的股份，或我們不會在將來發行股份。我們無法預測，現有股東將來出售任何股份，或現有股東可供出售的股份，抑或本公司發行股份將對我們的股份市價產生多大影響（如有）。股份於公開市場大幅出售或認識到將發生該種出售情況，都將對股份的市價產生不利影響。該等因素亦可影響我們將來增發股票的能力。

#### 我們不能保證我們將會派付股息。

任何股息宣派均將由董事計及我們的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金後提議，而任何股息金額將視乎各種因素而定，以及董事不時認為相關的其他因素。目前，儘管我們就可見未來並無任何股息計劃，但我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事或會視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。向居民股東或非居民股東派付的股息均毋須繳納預扣稅。有關股息政策的詳情，請參閱本上市文件「財務資料－股息」一節。我們無法保證日後是否派付股息及何時派付股息。



## 風險因素

股份在聯交所的流通量或將受到限制，且過渡安排的效力亦將受到限制。

我們的股份於介紹上市前並未在聯交所交易，而於聯交所的股份流通量可能有限。儘管股東可將股份登記自新加坡轉移至香港，或自香港轉移至新加坡，但股東選擇轉移至香港的股份數無法確定。此舉可能對投資者於聯交所買入或變現股份的能力產生不利影響。故而無法保證股份於聯交所主板的交易價將與股份於新交所主板的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將可於聯交所主板交易。

過渡期間（自上市日（包括上市日）起30日期間），過渡期受託經紀計劃開展新加坡與香港市場之間的套戥活動（誠如本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」一節所載）。該等套戥活動旨在通過促進股份轉移至香港股東名冊分冊以於介紹上市後於香港發展股份公開市場，以增加股份於香港市場的流通量。我們亦應認識到，過渡安排受制於過渡期受託經紀出售股份或取得足夠股份以供香港市場交收的能力，以及香港市場與新加坡市場之間是否存在足夠的價格差距。

我們無法保證，過渡安排將取得及／或維持股份於聯交所任何特定水平的流通量，亦不保證將切實發展公開市場。過渡安排將於過渡期（自上市日（包括上市日）起30日期間）後終止，不再繼續。

我們亦無法保證，我們於聯交所的股份交易價將與股份於新交所的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將於聯交所交易。就介紹上市而實施的過渡安排，不等同於就首次公開發售所執行的價格穩定措施。此外，過渡期受託經紀並非市場莊家，並無承諾於聯交所創造或營造股份市場。

控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益可能與其他股東的利益不一致。

上市後，控股股東將實益擁有我們股本的約[編纂]。因此，控股股東將擁有我們業務的大部分控制權。憑借控股股東對我們股本的擁有權及在董事會所佔席位，其可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言意義重大的其他事宜施加重大影響，包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併另一實體；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

---

## 風險因素

---

控股股東的利益或有別於其他股東的利益，且可根據本身利益自由行使投票權。具體而言，控股股東能：

- 在適用法律法規的規限下，促使董事會以未必符合其他股東最佳利益的方式行事；
- 在組織章程細則條文的規限下，促使我們採納組織章程細則修訂案，包括不符合其他股東最佳利益的修訂案；或
- 或以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括針對控股股東強制執行彌償保證，及在聯交所適用規定的規限下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

倘控股股東的利益與其他股東的利益衝突，其他股東的利益或會因此受損。

### 與雙重主要上市有關的風險

我們未來的財務表現將受與介紹上市相關的上市開支的不利影響。

我們截至2015年12月31日止年度的財務業績將受與上市有關的非經常性開支的影響。估計上市相關開支約為[編纂]。本集團預計會從本集團截至2015年12月31日止年度的損益及其他全面收入中扣除該等上市開支。不論上市最終會否進行，上市開支終將會產生並確認為開支，這將減少我們的純利，進而對我們未來的財務表現造成不利影響。此外，倘因市況不佳而推遲上市，我們亦可能因應日後的上市計劃而產生額外的上市開支，進而會進一步對我們的未來純利產生不利影響。因此我們的業務、財務表現、經營業績及前景將受到重大不利影響。

### 新加坡股市與香港股市有著不同的特點。

自2004年12月13日起，我們的股份在新交所主板上市及交易。上市後，我們目前擬讓股份繼續於新交所主板交易，而於聯交所交易的股份將於香港股份過戶登記分處登記。由於新加坡與香港的股市之間並無直接交易或結算安排，股份在新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的轉移所需的時間可能有所變動，進行轉移的股份可供買賣或結算的時間也不能確定。

新交所主板及聯交所主板在交易時間、交易特點（包括成交量及流通量）、交易及上市規則以及投資者基礎（包括不同的散戶及機構投資者的參與程度）都有所不同。因此，股份在新交所主板及聯交所主板的交易價可能有所不同。

此外，股份於新交所主板的價格波動對股份於聯交所主板的價格可能產生不利影響，反之亦然。再者，新元與港元之間的匯率波動亦可能對股份於新交所主板及聯交所主板的交易價產生不利影

---

## 風險因素

---

響。由於新加坡及香港的股市具有不同的特點，股份於新交所主板的歷史價格或無法反映股份於上市後在聯交所主板的表現。因此，通過聯交所主板評估股份投資時，閣下不應過份依賴股份於新交所主板的交易往績。

**我們將須同時遵守香港及新加坡的上市及監管規定。**

由於我們於新交所主板上市，並將於聯交所主板上市，除非以其他方式經相關監管機構同意，否則我們將須同時遵守兩個司法管轄區的上市規則（如適用）及其他監管制度。因此，我們或會產生用於遵守兩個司法管轄區規定的額外成本及資源。

**於香港與新加坡市場間轉移股份所需的時間可能較預期長，股東未必可於該期間結算或影響出售其任何股份。**

新加坡與香港的證券交易所之間均無直接交易或結算安排。為使股份能夠在兩間證券交易所間互相轉移，股東須遵守特定程序並承擔必要費用。正常情況下且假設未有偏離一般股份轉移程序，股東可預期從新加坡股東名冊總冊至香港股東名冊分冊的正常轉移將於15個營業日內完成，而從香港股東名冊分冊至新加坡股東名冊總冊的正常轉移亦將於15個營業日內完成，視乎股份是否在中央結算系統及CDP登記或以股東名義登記而定。然而，我們並不保證股份的轉移均可根據此時間完成。當中或會出現不可預見的市場情況或其他因素，導致股份轉移出現延誤，因而令股東無法結算或影響出售其股份。

**由於我們於新加坡註冊成立，閣下在執行股東權利時可能遇到困難，新加坡的法律所提供的對少數股東權益的保障可能有別於根據香港及其他司法管轄區的法律所提供的保障。**

我們是於新加坡註冊成立的有限責任公司，新加坡法例在若干方面與香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律存在差異。我們的公司事務受章程細則、《公司法》及新加坡法例規管。與保障少數股東利益有關的新加坡法例在某些方面有別於根據在其他司法管轄區現有的成文法及司法先例制訂的法律。這可能意味著，可提供予本公司少數股東的補救方法可能有別於彼等根據其他司法管轄區的法律可提供的補救措施。

**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介紹上市的任何資料。**

於本上市文件刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關介紹上市及我們但並無載於本上市文件的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露該等資料。我們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概不承擔任何責任。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘任何載於本上市文件以外出版物的任何有關資料與本上市文件所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者不應倚賴任何該等資料。