

## 風險因素

投資者應審慎考慮本上市文件所載的一切資料，尤其是應評估會對我們的業務造成不利影響的下列風險及不明朗因素。

董事相信，我們的經營涉及若干風險，可分為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與中國零售業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與介紹上市有關的風險。

### 與我們的業務有關的風險

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權。於業績記錄期間，我們大部分溢利來自我們於北人集團的投資。

有關我們於北人集團的投資對本集團的貢獻，請參閱本上市文件「財務資料」一節「非香港財務報告準則計量」一段。

由於我們僅於該等實體擁有非控股權益，故我們對北人集團任何成員公司之業務並無控制權。北人集團的零售業務運營易受其相關產品價格及需求下降以及經濟下滑或衰退所影響。倘中國經濟於未來放緩，北人集團前景、業務及營運業績將受到不利影響，進而將對我們的運營業績產生重大及不利影響。因此，我們無法保證來自我們以權益法投資之被投資公司的投資收入將繼續於將來為我們的總溢利帶來積極貢獻。

### 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以及提供營業額之重要份額

我們相信，提供優質貨品和服務及優化品牌組合以迎合不斷提高及改變的消費者需求，實為重要。我們主要透過設於我們的百貨店及超市的特許專櫃商為客戶提供各類產品。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，特許專櫃銷售所得款項(除稅後)佔我們的總銷售所得款項(除稅後)分別約89.2%、89.0%及88.2%，而特許專櫃銷售所得收入佔我們的營業額分別約57.6%、57.4%及55.7%。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。因此，我們業務的成功在很大程度上取決於我們與特許專櫃商

## 風險因素

的關係。倘大量主要品牌特許專櫃商終止與我們的合約或未能與我們續約，而我們未能物色其他合適的品牌特許專櫃商取而代之，則我們的銷售及財務業績可能會受到不利影響。

**我們的成功取決於我們與特許專櫃商能否及時評估、識別及回應不斷改變的客戶喜好**

我們業務受限於不斷改變的客戶喜好。無法保證我們的商品種類或特許專櫃商的商品種類將會準確反映任何特定時間的客戶喜好。倘我們或特許專櫃商未能準確地預測我們的商品市場或客戶的購物或餐飲習慣，則我們的銷售可能會受影響，進而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**倘我們大寧項目開發由於無法預料情況偏離預期，或會對我們的業務、營運業績及增長前景造成不利影響**

延誤完成大寧項目或中國法律及法規的合規規定有變可能產生額外成本。概不保證開發大寧項目後將獲利或如我們預期般獲利及／或在大寧項目開展及營運期間可能須經歷一段時間方能獲利。

我們的大寧項目未必能達到理想銷售及盈利水平，而在現有地區市場開設額外百貨店可能削弱了現有百貨店的銷售。我們在現有市場未必能持續準確評估及迎合消費者口味、喜好及需求，並可能在開設新百貨店時就租賃、行政、分銷、物流及推廣成本產生更高開支，導致資本資源不足。此外，我們的大寧項目將耗竭我們的管理、人手、營運、財務及其他資源。

倘大寧項目所需的實際時間及成本及／或其認受性因不可預計的情況有別於我們的預測，我們的業務、營運業績及增長前景可能受不利影響。

**如未能成功推廣品牌或維繫商譽，可能對我們的業務及營運業績構成重大不利影響**

品牌形象乃客戶決定於我們的百貨店、餐廳及超市消費的關鍵因素。我們相信我們業務的成功部分取決於客戶對我們的久光品牌、和三味品牌及鮮品館品牌等品牌形象的認可以及持續接納。此外，我們品牌的市場接受度亦為拓展取得成功之基本，並可能影響來自我們開設於發展中區域的新門店的營運盈利能力。

## 風險因素

未來，倘我們未能繼續成功推廣久光品牌、和三味品牌及鮮品館品牌，或未能維持該等品牌於目標客戶群的商譽，該等品牌的市場佔有率及客戶接納度將減少，此等情況會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

**我們依賴重要管理層人才，但我們可能無法挽留及吸引人才，高級管理團隊成員流失可能會擾亂我們的業務**

我們維持增長及達到未來業務要求的能力取決於經驗豐富的高級管理層的持續服務。然而，我們無法確保能夠挽留現有高級行政人員及其他經驗豐富人才及／或聘用其他合適員工以管理業務拓展，因為獲得該等人才的競爭將持續激烈。

我們的成功從來及未來將非常依賴包括董事會及高級管理團隊在內的重要管理團隊的策略及願景。關於董事及高級管理層的詳細資料載於本上市文件「董事、高級管理層及員工」一節。彼等多數於我們的日常營運中起到核心作用，並負責制定策略以應對不斷變化的市場環境。任何重要管理人才或其他高級管理層成員無法預測的離職均會對我們的業務造成重大不利影響。

**貴賓客戶在我們的總體銷售所得款項中佔重要部分**

我們很大部分的銷售依賴貴賓客戶。貴賓客戶為J's Club會員或我們超市會員或我們於中國若干銀行合作推出的聯營信用卡持有者。

貴賓客戶的銷售佔我們銷售款項所得很重要一部份，並且比重還在不斷增加。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，貴賓客戶的銷售約分別佔我們銷售所得款項(除稅後)的26.5%、30.5%及31.1%。因不能保證我們的貴賓客戶會繼續到訪我們的百貨店及購物及／或推廣活動將繼續受貴賓客戶歡迎，故我們的營業額及財務業績可能會受到不利影響。

**倘我們未能管理與我們增長策略有關的風險，我們的未來前景可能受到限制，而我們的未來盈利能力可能受影響**

我們於二零零四年在上海開設首間久光品牌下百貨店。自此，我們在中國零售行業擴充，於最後實際可行日期，我們在中國經營合共三間百貨店，我們計劃繼續擴大我們的中國零售網絡。然而，無法保證我們的擴充策略或計劃將會成功實現，例如瀋陽久光店停業。我們開設或收購新百貨店、餐廳及超市的能力受到多個因素影響，包

## 風險因素

括覓得合適地點、足夠人力資源、直接銷售供應商及特許專櫃商、有經驗的員工、消費者需求、我們及時取得所需政府批文的能力以及我們為擴充提供資金的能力。

我們未必能有效地將任何新百貨店、餐廳及超市融入我們的現時經營中，而我們新開設或新收購的百貨店、餐廳及超市亦未必能達到我們的理想銷售額及盈利能力水平。此外，我們的擴充活動將會繼續對我們的管理、營運、財務及其他資源提出更高需求。倘我們未能有效地管理我們的增長，則我們的未來盈利能力可能會受到不利影響。

**我們的增長取決於我們為百貨店、餐廳及超市物色及維持合適物業的能力，而日後物業可能會更難物色或物業可能會更昂貴**

我們以商業上可行的條款購買或租用合適物業的能力，對我們擴充策略的成功極為重要。倘我們無法取得理想物業，則我們未必能按計劃達成我們的擴充計劃，而我們的持續增長可能會受到不利影響。由於缺乏黃金地段及交通便利位置，加上該等地區的租金相對較高，我們無法保證能夠以可接受的條款為我們的新百貨店、餐廳及超市佈局取得理想地點。倘我們未能成功在該等黃金地點開設未來百貨店、餐廳及超市，可能會減慢我們的銷售增長，因而可能會對我們的未來增長造成負面影響。

**我們的百貨店業務易受季節性波動所影響**

我們的直接銷售及特許專櫃銷售受季節性波動影響。我們通常在十一月至翌年二月錄得大部分銷售額，該期間涵蓋農曆新年及聖誕節等主要節日及假期。基於該等波動，對單一財政年度內不同期間或不同財政年度內不同期間的銷售及經營業績比較未必有意義，亦不能作為我們的業績指標來依賴。未來出現的任何季節性波動可能與我們的投資者期望不符，此舉可導致我們的股份成交價波動。

**天災、戰爭及其他災難可能會影響我們的業務**

我們的業務會受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、疫症及非我們所能控制的其他天災可能會對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分城市面臨水災、地震、沙暴或旱災威脅。假如我們營運所在地發生該等自然災害，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

## 風險因素

戰爭及恐怖襲擊可能會令我們、我們的僱員、我們的百貨店、餐廳及超市、我們的市場及客戶蒙受損害或受到干擾，任何一種情況均會對我們的營業額、銷售成本、整體業績及財務狀況或股價造成不利影響。可能發生的戰爭或恐怖襲擊亦可能會造成不明朗因素，並導致我們的業務以現時無法預料的方式受到損害。

### 我們在中國的附屬公司在向我們支付股息及支付其他款項方面均受到限制

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，除了於附屬公司的投資外，並無任何其他業務營運。我們完全依賴主要位於中國的附屬公司支付的股息。根據中國法律，股息僅可自可分派利潤支付。我們在中國的附屬公司亦需要預留一部分除稅後利潤以抵銷累計虧損及撥付根據地方法規及要求規定的法定公積金。某一年度未分派的任何可分派利潤予以保留，並於其後年度可供分派。根據中國通用會計準則計算的可分派利潤與根據香港財務報告準則計算者可能有所不同。因此，倘我們在中國經營的附屬公司在某一年度並無根據中國通用會計準則釐定的可分派利潤，則即使其根據香港財務報告準則釐定於該年度有利潤，其亦未必能夠支付該年度的任何股息。此外，在中國境外兌換資金或將資金匯出中國的限制可能會限制我們中國附屬公司向我們分派股息的能力。進一步資料請參閱下文「我們受中國政府的外幣兌換控制所影響」一段。由於我們大部分利潤來自我們在中國經營的附屬公司，故我們向股東支付股息的能力或會受到限制。

### 我們的業務可能會受到潛在的勞資糾紛及勞工成本上升的不利影響

我們可能受限於任何工業行動、勞資糾紛或罷工。我們不能保證，我們將能夠避免或管理未來任何工業行動、勞資糾紛或罷工的發生。上述任何的發生可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近年，中國的平均勞工成本因中國政府最近提高勞工最低工資而有所增加。此外，中國政府已頒佈一系列的新勞動法律、法規及條例(例如於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年十二月二十八日作出進一步修訂的《中華人民共和國勞動合同法》)，對僱主施加更大責任，並提高僱主裁員的成本。倘我們決定大幅調整或裁減國內人手，適用中國勞動法律、法規及條例可能會對我們按最有利方式或以適時及具成本效益的方式實施該等變動的能力造成重大不利影響，故我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

於業績記錄期間，我們的員工成本上升。展望未來，我們認為員工成本將因應中國經濟增長繼續增加。中國政府日後或會頒佈其他類似中國勞動合同法的勞動法律、法規及條例的變動，我們的業務營運可能會受到重大不利影響。

**我們於瀋陽及上海的物業估值可能與其實際可變現價值有所不同，並受不明朗因素所影響或可予變動**

本上市文件附錄三所載有關我們於瀋陽及上海的物業估值之物業估值報告乃基於多項主觀及性質不明確的假設。戴德梁行有限公司於物業估值報告中所用假設包括：(i) 具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清；及(ii) 物業權益業主擁有強制執行業權，及可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。戴德梁行有限公司於達至我們於瀋陽及上海的物業估值時所用若干假設可能不準確。因此，我們物業的估值不應視作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。對我們於瀋陽及上海的物業以及國家及本地經濟狀況之預期以外變動，可能影響該等物業的價值。閣下不應過度依賴戴德梁行有限公司對該等物業的有關估值。

### 與中國零售業有關的風險

**百貨店業及超市業務競爭激烈，我們在多種零售模式方面面對更大競爭**

我們相信，中國零售業競爭激烈，尤以經營百貨店及超市為甚。我們不單面對其他國際及本地百貨店經營商的直接競爭，亦面對專門店及諸如在網路／移動零售商、O2O、購物中心及特賣商場等新零售模式的間接競爭。任何競爭加劇或由競爭者展開的價格戰將會對我們的銷售及盈利能力構成負面影響。

我們百貨店(特別是我們目標市場(即中高端)的百貨店)成功與否，主要取決於消費者的需求，受消費者個人喜好、購物方式、可支配收入、對經濟的信心及其他超出我們控制範圍的許多因素影響。我們並不能保證顧客將繼續在我們的百貨店購物。倘顧客的需求因經濟狀況及消費者信心的變化而發生任何轉變，可能會對我們的經營及財務業績造成重大不利影響。最近中國經濟下景已影響消費者開支，進而可能對我們百貨店的銷售造成負面影響。倘中國經濟之不景氣持續，消費者開支或會繼續出現減退，從而令我們的整體財務業績受到不利影響。

## 風險因素

有關中國零售業競爭的進一步討論，請參閱本上市文件「行業概覽」一節。

### 網上零售及特許專櫃商遷出我們的百貨店可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績

中國零售業的整體趨勢包括零售業態的興起及網上零售獲廣泛接受。網上零售正成為中國零售銷售市場的熱點。便利及具競爭力價格的網上零售吸引了年輕一代的中國消費者，且網上零售越來越受到大眾廣泛接受。隨著各種新零售業態的興起，特許專櫃商可能減少對我們百貨店的空間需求。此外，特許專櫃商可能遷出我們的百貨店或開設彼等自家的獨立門店。我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

近年，互聯網銷售迅速發展，互聯網用戶人數大幅增長。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。目前，迎合顧客推出廣泛產品類別的網上銷售平台及網上零售商為數眾多。網上零售商可以打折價出售相同的產品，原因是彼等的固定成本與實體百貨店及超市相比較低。我們面對來自網上零售商的競爭不斷加劇，概不保證我們的顧客不會因為網上零售商的定價優勢而選擇網上零售商。

我們透過營銷及推廣活動以維持我們在市場的競爭力未必能夠成功，並可能增加我們的成本。此外，倘我們試圖維持競爭力不奏效而我們的市場份額縮減，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。

### 我們僱員及／或使用我們預付卡的第三方的錯失行為可能會對我們的業務造成傷害

我們發行預售卡作為替代貨幣的一種形式，可用於在我們的百貨店購物。發行預售卡在中國百貨店行業乃常見行為。有關新聞文章憂慮預付卡可由第三方用於賄賂導致腐敗行為。我們無法預防第三方該類行為，因此可能牽涉與我們的員工及／或第三方使用預付卡進行賄賂或腐敗的訴訟或於該類訴訟相關。

上述錯失行為可能傷害我們的聲譽，倘我們要對此錯失行為負責，我們可能須償付損失或繳付罰款。我們可能無法避免、探測或防止賄賂或腐敗及其他各類錯失行為。該等有悖於我們利益的情況可能包括已無法探測的過往行為或未來行為，或會對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

### 我們的百貨店、超市及餐廳營運均須取得多項監管許可執照及批准

我們的零售業務須取得大量的許可、執照及批准，包括有關消防及公共衛生的證照。我們是否能夠繼續經營我們的百貨店、超市及餐廳營運，及成功實行我們進軍其他區域的擴充策略，取決於我們是否能夠根據中國法律取得、維持及重續(如必要)有關的證照。倘我們未能成功取得及重續該等證照，或該等證照因於我們的百貨店、超市及餐廳發生的事故或任何中國法律或政策或其實施更改而遭延遲或撤銷，則我們可能會被禁止繼續經營業務，且我們可能需要花費很長一段時間及大量成本以繼續經營我們的業務。

有關我們業務經營所需的執照、許可證或批准的更多資料，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

### 百貨店出售的殘次貨品而承擔的產品責任，或超市或餐廳銷售不適宜供人使用的食品而引發的食品安全擔憂可能會對我們的業務或聲譽造成影響

根據現行的中國法律，若出現導致任何人士財物受損或身體受傷的殘次產品，則該等產品的賣方須承擔民事責任。該法律令我們須就我們百貨店及超市出售殘次產品(包括特許專櫃商出售的商品)所招致的損失或損傷負民事責任。關於消費者保護法的資料載於本上市文件「監管概覽」一節中「消費者保護法」一段。

一般而言我們的特許專櫃商向我們提供書面賠償保證，全面涵蓋其在我們的百貨店內所進行的經營及銷售使我們承擔的任何第三方責任。我們無法保證我們將可成功取得該等賠償款項，亦無法保證此款項將可全面補償我們因此責任而產生之相關成本。此外，倘我們或我們的特許專櫃商被發現須對殘次貨品造成的損害負責，則我們的聲譽可能會受到不利影響。

我們於超市或餐廳銷售的食品產品難免面對產品被指不宜使用或可致病或無法通過第三方檢測的風險。產品污染或變質、未授權第三方非法篡改配方或源自採購、生產、運輸及儲存等各階段的其他問題，均可能導致產品不宜食用。根據現行的中國法律，違反食品安全相關法律或須負民事責任。關於食品安全法的資料載於本上市文件「監管概覽」一節「食品安全法」一段。



## 風險因素

### 我們可能因我們百貨店及超市出售侵犯他人知識產權的商品而承擔責任

我們及我們的特許專櫃商向世界各地採購商品。我們與特許專櫃商簽訂的標準協議規定，特許專櫃商店名及其出售的商品不得侵犯知識產權，或以任何其他方式違法。此外，我們的特許專櫃商不得展示或出售任何被禁止或非法的商品。我們與直接銷售供應商簽訂的標準供應協議亦規定，供應商所出售的商品不得侵犯知識產權。倘我們百貨店直接出售侵權貨品或我們的特許專櫃商在我們的百貨店或超市出售侵權貨品，則我們可能須就侵犯知識產權負上責任，並被迫作出損害賠償或支付罰款。我們的特許專櫃商及直接銷售供應商向我們提供書面賠償保證，全面涵蓋其在我們的百貨店或超市所進行的經營及銷售使我們承擔的任何第三方責任。我們無法保證將可成功取得該等賠償款項，亦無法保證此款項將可全面補償我們因此責任而產生的相關成本。倘我們或我們的特許專櫃商接獲指稱侵犯知識產權的任何申索，則我們的聲譽亦可能會受損。

### 本集團於業績記錄期間錄得淨流動負債

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日錄得的淨流動負債分別約6,776.3百萬港元、6,685.6百萬港元及6,948.5百萬港元。關於本集團於重組後淨流動負債情況的逆轉的詳情，請參閱本上市文件「財務資料」一節「淨流動負債及營運資金充足性」一段。

無法保證本集團過往的淨流動負債情況不會削弱本集團應付所需資本開支或開拓商機的能力。

### 我們面臨與利率、資本負債比率及折舊開支增加有關的風險

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，本集團借款的實際年利率分別介乎約5.9%至約7.0%、約5.4%至約6.6%，以及約4.3%至約5.2%。概無保證中國人民銀行及其他機構不會上調借貸利率。本集團的貸款利率若較現行利率大幅上調，將大幅增加本集團的財務成本，從而對本集團的業務、擴展計劃及財務狀況造成不利影響。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(銀行借款)分別約為16.1%、20.8%及32.2%。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(所有借款)分別約為266.6%、264.2%及289.8%。倘本集團取得額外融資或進一步縮減現有銀行融資，則本集團的資本負債比率可能增加。

## 風險因素

由於樓宇折舊於樓宇可供使用時開始，預期本集團產生的折舊開支將於大寧項目竣工後增加。倘我們的折舊開支大幅增加，則我們的業務及財務表現可能受到不利影響。

### 任何針對使用預付卡的相關反貪反腐法例可能對我們的業務營運造成重大不利影響

與其他行業相似，我們須遵守反貪反腐法律及法規以及對預付卡的相關法律及法規。我們於中國經營大部份業務，而我們的大部份營業額來自中國，我們必須嚴格遵守中國刑事法及其他適用法規，有關規定禁止公司及彼等中介人向政府官員或其他方作出不當付款或其他利益，以取得或保留業務。尤其是，使用預付卡作為送禮須遵守相關中國法律及法規。有關相關法律及法規的詳盡資料載於本上市文件「監管概覽」一節「預付卡」一段。

我們於上海久光店及蘇州久光店出售預付卡。相關反貪反腐法例加上中國相關政府計劃針對有關客戶發出、銷售及使用預付卡的貪腐，可能超出我們控制範圍以外，可能影響對預付卡的需求，並可能因而影響銷售及使用預付卡以於我們的百貨店內購買商品。有關情況將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 經營租賃承擔及應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號的影響

香港會計師公會於二零一六年五月頒佈香港財務報告準則第16號，此將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。新準則為租賃安排的識別及其在出租人及承租人財務報表中的處理提供一個綜合模型。新準則大致上保持出租人在現行準則下的會計要求。

承租人須於租賃安排開始時確認使用權資產及租賃負債。使用權資產包括租賃負債初始計量的數額、任何於租賃開始日期或之前向出租人支付的租賃付款、承租人於資產所在地拆除、移除或還原相關資產預計將產生的費用以及承租人產生的任何其他任何初始直接成本。租賃負債指租金的現值。隨後，使用權資產的折舊及減值開支(如有)將根據香港會計準則第16號—不動產、廠房及設備的規定於損益內扣除，而應計利息將增加租賃負債，其將於損益內扣除，並扣減租賃付款。

## 風險因素

該準則提供一個單一的承租人會計模型，要求承租人確認所有租賃的資產及負債，除非租賃期限為12個月或以下，或相關資產價值較低。

在二零一五年十二月三十一日末，本集團就租期超過12個月的商業物業的經營租賃承擔約為1,511.8百萬港元。採納香港財務報告準則第16號並不預期對本集團的業績造成重大影響，惟由於該等租賃承擔的若干部分將須確認為使用權資產及租賃負債，其可能影響我們的合併財務狀況表。

### 與中國有關的風險

#### 中國經濟衰退可能會減慢我們的增長及降低盈利能力

我們絕大部分的業務資產及營運均位於中國，而我們絕大部分的營業額亦來自我們在中國的營運。我們的增長取決於中國消費者的購物模式，而該購物模式則受中國宏觀經濟狀況所影響。我們相信，中國消費者在經濟強勁增長及有更多可支配收入用作個人消費時會有更多消費。因此，中國經濟狀況對我們的過往及未來業績、經營業績及盈利能力有重大影響。此外，雖然中國政府已實施經濟改革措施，重視中國經濟發展中市場力量的反應，但中國政府繼續透過實施行業政策發揮規管行業的重要作用。中國的政治及社會環境、法律、法規、政策以及與其他國家的外交關係的變化，可能對本集團的業務或財務狀況造成重大不利影響。

#### 中國經濟及政治環境及中國政府採取監管其經濟的政策變動，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

自一九七八年起，中國政府一直採取鼓勵利用市場力量及更大經濟分權的經濟改革政策。中國政府就發展經濟而採納年度及五年國家計劃。儘管國有企業仍然佔中國工業產值的一大部分，惟一般而言，中國政府正透過國家計劃及其他措施減少對經濟的直接控制程度。在資源分配、生產及管理等方面獲得更大的自由度及更高的自主權，在強調重點上也逐漸轉向「市場經濟」及企業改革。我們無法保證中國政府將繼續執行經濟改革政策。此外，我們未必能在所有情況下從中國政府所採取的經濟改革措施中獲得好處。

## 風險因素

我們的經營及財務業績可能會受中國的政治、經濟及社會狀況或中國政府的有關政策改變的不利影響，例如法律及規例(或其詮釋)的變動、可能為控制通脹而推行的措施、稅率或稅法的變動、對貨幣兌換施加額外限制及對進口施加額外限制。

### 採納及執行中國國家稅務總局新頒布的7號通告可能有不確定性

二零一五年二月，中國國家稅務總局頒布《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》(國家稅務總局公告二零一五年第7號)(或稱「7號公告」)，廢止了由中國國家稅務總局於二零零九年十二月發出的《關於加強非中國居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函[2009]698號)(或「698號文」)的若干條款內容，並對698號文作出了澄清。簡而言之，7號公告就中國稅務機關對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產的稅務處理提供及加強全面指引。

根據7號公告，當非居民企業(不包括個人或中國居民企業)轉讓直接或間接擁有中國應課稅物業(「中國應課稅資產」，包括中國公司的股票)，的海外控股公司的資產(包括股權)，透過無合理商業目的的安排，以避免中國企業所得稅目的時，根據企業所得稅法，有關間接轉讓須進行重新分類，並確認為中國居民企業的直接轉讓資產(包括權益)，除非有關間接轉讓中國應課稅資產的整體安排符合下列其中一項條件：

- (i) 如非居民企業透過從公開市場收購及出售上市海外公司的股權間接轉讓中國可課稅資產獲得收入；及
- (ii) 當非居民企業已直接持有及轉讓該中國可課稅資產，轉讓該中國可課稅資產的收入根據適用稅例或安排已獲得豁免繳納中國企業所得稅。

因此，於上市後在公開市場買賣我們股份的不太可能被視為於我們公司持有的任何中國附屬公司的間接轉讓權益或其他資產。雖然7號公告釐清了上述豁免，但由於7號通告是新實施的，僅在二零一五年二月生效，關於應用及執行7號通告及相關通告的指引及實踐經驗有限，該豁免是否將適用於我們的股份轉讓或是否我們日後在中國境外涉及中國可課稅資產的收購將按7號通告重新歸類尚不確定。因此，中國稅務機關可能視我們非居民企業的股東作出的任何股份轉讓或我們日後在中國境外作出涉

## 風險因素

及中國可課稅資產的任何收購須遵從上述規定，這可能令我們的股東或我們增加額外中國稅項呈報責任或稅項負債。任何有關結果將對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

### 人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響

本公司大部分營業額及經營支出以人民幣計值，除若干情況外，人民幣並不能自由兌換為其他貨幣。人民幣兌外幣的價值受中國政府作出的調整影響。於一九九七年至二零零五年七月二十日，人民幣兌美元的中間匯率乃由中國人民銀行釐定，固定匯率約為人民幣8.277元兌1美元。自二零零五年起，中國政府改革外匯制度，轉向以市場供需為基礎、參考一籃子貨幣的受控浮動匯率制度，導致人民幣兌美元大幅升值。於二零一五年八月十一日，中國人民銀行宣佈將要求於海外交易市場的做市商根據供應及需求分析及其他貨幣匯率的市場狀況就人民幣兌換美元每日交易波幅限制的中間價提供建議報價。中國人民銀行亦已推出一系列的措施，以促進人民幣匯率制度的改革，包括推出貨幣掉期等金融衍生產品，放寬非金融機構人民幣交易，以及推出包括國內外銀行的人民幣交易做市商制度。我們難以預測市場力量、中國或美國政府政策可能對人民幣與美元之間匯率施加的影響。概無保證未來人民幣兌美元或任何其他外幣的匯率將維持穩定。任何人民幣兌美元或港元匯率的重大變動可能會對我們的經營業績及我們的股息價值(將以人民幣撥付，惟將以港元派付)構成不利影響。

### 我們受中國政府的貨幣兌換管制所影響

我們以人民幣收取大部分營業額，而現時人民幣並非可自由兌換的貨幣。我們的部分營業額必須兌換為其他貨幣，以履行我們的外幣責任，包括向我們的股東派付所宣派的股息。

根據中國現行的外匯規例，經遵守若干程序規定，我們的中國附屬公司一般可將其人民幣兌換為外幣，以在未經中國國家外匯管理局事先批准的情況下向我們分派股息。然而，在未來，中國政府可酌情在若干情況下採取措施限制使用外幣進行經常賬交易。在此情況下，我們的中國附屬公司未必能向我們支付股息，而我們可能因而未能向我們的股東派付股息。

## 風險因素

中國法律體系未及若干其他司法管轄區成熟及包含固有的不明朗因素，可限制我們及我們股東可享有的法律保障

我們絕大部份業務均在中國進行。中國法律體系建基於成文法。法院過往的判決可供參考，惟作為先例的價值有限。近年來，中國政府一直在發展一套全面的商業法律制度，在頒佈應對外商投資、企業組織與管治、商業、稅項及貿易等經濟事項的法律及規例方面，已取得顯著進展。然而，由於該等法律及規例相對較新，已公佈案例數量有限，而且在性質上缺乏約束力，故該等法律及規例的詮釋及執行涉及諸多不明朗因素，可能為我們的業務營運帶來更多不明朗因素。

**我們的營運可能會受到在中國爆發的任何嚴重傳染性疾病的影響**

我們的營運可能會受到在中國爆發的任何嚴重傳染性疾病的影響。嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)、H1N1禽流感(「H1N1」)、A型H7N9禽流感(「H7N9」)及禽流感(「H5N1」)於過去的爆發及對未來爆發的恐慌會對中國整體的消費者支出及商業情緒造成重大不利影響。基於業績記錄期間，我們大部分業務營運位於中國上海、蘇州及大連，中國經濟活動出現任何放緩或萎縮可能會對我們的財務狀況及增長前景造成重大不利影響。此外，倘我們任何供應商、特許專櫃商、百貨店、超市或餐廳疑為該等疾病的來源，或我們的任何僱員或客戶懷疑感染該等疾病，我們的零售營運可能遭暫停，從而影響我們的營運。

**我們的業務未必能按預期使用人防物業(如其被中國政府征用)，且可能導致收益虧損**

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辦法》、《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》，城市建築的新樓宇須包括可在戰爭時期用作人防用途的若干地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》，在和平時期，人防物業的投資者可使用及管理人防物業及自人防物業獲得溢利，該等使用不得損害其作為人防物業的功能。人防物業的設計、建造及質量亦必須符合中國政府建立的保護及質量標準。

## 風險因素

上海久光店有總面積約2,627平方米及在建的大寧項目有總面積約25,198平方米指定為人防區，其設計規劃建議已獲中國政府人防主管部門批准。根據主管部門授予《人防工程平時使用證》或書面確定，於完工後，該等人防區在和平時期可用於業務經營，主要作為停車場。如人防區在戰爭時期被中國政府徵用，我們未必能繼續使用及該地區不再用以我們的業務。上述任何情況的發生可能對業務、業務的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 與介紹上市有關的風險

#### 股價可能會出現波動

我們股份的市價及成交量可能會出現波動。我們營業額、盈利及現金流量出現變化、我們業務發生變化或面對挑戰、公佈新投資或收購、股份市場的深度及流通量、投資者對我們的看法以及中國或香港整體政治、經濟、社會及市場狀況等因素均可能會導致我們股份的市價有重大的改變。此外，其他在中國有重大業務的聯交所上市公司的股份在過往曾出現大幅價格波動，而我們的股份將可能出現未必與我們的財務及業務表現直接有關的價格變動。

#### 我們股東的持股可能會因日後的股本融資而攤薄

我們可能須於日後為擴充業務或其他原因而籌集額外資金。倘本公司以向我們當時的股東按比例發行新股票或股票掛鈎證券以外的方式發行新股票或股票掛鈎證券以籌集額外資金，個別股東的所有權百分比將會減少。任何該等新證券的持有人可能享有較股份的持有人優先的權利或購股權，惟以法律、交易規則及我們的章程文件許可者為限。

#### 本上市文件所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素所影響

本上市文件載有若干「前瞻性」陳述及資料，並採用「預計」、「相信」、「可」、「預期」、「估計」、「計劃」、「可能」、「應該」、「應」或「將會」等前瞻性詞彙。該等陳述內容包括(但不限於)討論我們的增長策略及對我們未來經營、流動資金及資本來源的期望。股份投資者須注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素，且任何或所有該等假設可能被證實為不正確，因此，依據該等假設作出的前瞻性陳述亦可能並不準確。在此方面的風險及不明朗因素包括上文所討論的風險因素所指出者。鑑於該等及其他風險

## 風險因素

及不明朗因素，本上市文件所載的前瞻性陳述不應被視作我們將達致我們計劃及目標的聲明，且投資者不應過份依賴該等前瞻性陳述。

本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，該等法例向少數股東提供的保障可能比香港法例所提供者為低

我們的公司事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則，以及開曼群島的公司法及普通法管轄。就保障少數股東權益而言，開曼群島法律在部分方面與香港現存的根據成文法及司法案例制定的法律有所不同。該等差異可能代表我們的少數股東受到的保障程度或會比根據香港法例所受到的保障程度為低。開曼群島公司法概要載於本上市文件附錄四。