

風 險 因 素

閣下應仔細考慮載於本通函之一切資料，包括下文所載之風險因素。經擴大集團之業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險因素而蒙受重大不利影響。除下文所載風險因素外，經擴大集團目前未知或下文未有展示或隱含、或經擴大集團現時視為不重要之其他風險及不確定因素，亦可能對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

經擴大集團認為旗下業務營運及收購事項涉及多項風險。該等風險可分類為：(i)與收購事項、[編纂]及認購事項有關之風險；(ii)與經擴大集團有關之風險；(iii)與中國整體有關之風險；及(iv)與本通函有關之風險。

與收購事項、[編纂]及認購協議有關之風險

收購事項須待先決條件達成後方告完成，惟未能保證該等先決條件將能達成及／或收購事項將如預計完成

本通函「董事會函件」一節中「7.收購事項 — 收購協議之先決條件」各段所載有關收購事項完成之多項先決條件受制於第三方之決定，其中包括於股東特別大會取得獨立股東批准、債權人計劃生效、訂立認購協議、執行人員授出清洗豁免、大法院發出股本削減之確認命令、訂立出售協議及取得上市委員會批准根據認購事項、收購事項及[編纂]配發及發行之所有新股份[編纂]及買賣。由於達成上述先決條件超出收購事項參與各方之控制範圍，故無法保證收購事項將如期完成，甚或未能成事。

緊隨[編纂]及認購協議以及收購協議項下條款擬進行交易完成後，現有股東於本公司之股權百分比將大幅攤薄

根據[編纂]，本公司將向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。此外，根據認購事項，本公司將向金鑒、Time Boomer及富祺配發及發行合共1,167,597,940股新股份。另外，根據收購事項，本公司將按收購協議條款向賣方發行合共4,086,592,787股新股份。因此，現有股東於本公司之股權百分比將大幅

風 險 因 素

攤薄。收購事項為新股份帶來之任何增值效果不一定反映於市價中，故未必能夠抵銷現有股東所承受之攤薄影響。

本公司或未能於緊隨[編纂]完成後達到公眾持股量

假設所有現有股東全數接納其各自之[編纂]配額，則本公司之公眾持股量將僅達約10.0%。假設概無現有股東承購彼等各自於[編纂]項下之[編纂]配額而[編纂]承購全部[編纂]，本公司之公眾持股量僅約為3.3%。為達到公眾持股量，認購人與賣方(倘需要)將採取適當行動，包括與第三方經紀或代理訂立[編纂]安排，以向獨立[編纂]配售減持不少於584,382,770股新股份，以恢復足夠之本公司公眾持股量。然而，認購人及／或賣方一旦未能及時與[編纂]代理訂立[編纂]協議，則本公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可進行。

若本公司日後額外發行新股份，現有股東將面臨進一步攤薄

為拓展本公司業務，本公司日後或會考慮額外提呈發售及發行新股份。若本公司日後按低於每股有形資產淨值之價格額外發行新股份，則股東所持新股份之每股有形資產淨值或將進一步攤薄。

緊隨[編纂]及認購協議以及收購協議項下擬進行交易完成後，賣方將對本公司有重大影響力，而其利益未必與其他股東之利益一致

誠如本通函「董事會函件」一節中「股權架構變動」所載，賣方有意於復牌相關時間持有本公司經擴大已發行股本超過50%。賣方之權益可能有別於其他股東之權益。賣方將對經擴大集團之業務有重大影響力，包括管理相關事宜以及與併購、擴展計劃、業務整合及出售經擴大集團全部或絕大部分資產、選任董事及其他重大企業行動有關之政策及決定。賣方有可能對經擴大集團行使其重大影響力，促使其訂立收購事項或採取或不採取其他行動，或作出違背其他股東最佳利益之決策。

風險因素

與經擴大集團有關之風險

經擴大集團之增長前景取決於目標集團能否持續成功經營及發展，倘未能成功，則會對經擴大集團的營運、財務狀況及業務前景造成不利影響

於收購事項完成後，目標集團將成為本公司之主要營運附屬公司。於債權人計劃生效後，本公司將以計劃債權人為受益者向計劃公司或債權人計劃管理人轉讓計劃附屬公司，並根據出售協議向買方售出保留附屬公司。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。據此，完成向計劃公司或債權人計劃管理人轉讓計劃附屬公司、出售事項及收購事項後，經擴大集團之營運業績、財務狀況及業務前景將單純取決於目標集團，倘目標集團未能持續成功經營及發展旗下業務，則經擴大集團可能蒙受重大不利影響。

目標集團的經營業績依賴銷售物業，此舉受多項因素影響，包括物業發展及交付時間表及推售物業時機，其可能影響收益確認及現金流量，導致目標集團的經營業績波動

由於目標集團的收入來自銷售物業，因此其經營業績可能因目標集團的物業發展及交付時間表及推售物業時機等因素而不時發生重大變動。

根據目標集團的會計政策，其收益乃於有關物業竣工及交付予客戶時確認。目標集團交付之物業總建築面積較大時，通常獲得較高的收益水平。然而，由於多種因素，目標集團的收益在任何具體年份的不同期間可能會分佈不均，該等因素包括：目標集團項目的整體交付計劃、其物業的市場需求及銷售目標集團已開發物業的時機。因此，目標集團於任何特定時期內的經營業績無法反映該期間內對物業的實際需求或所達成的預售或銷售額。目標集團於任何特定時期內的收入及利潤通常反映出購房者在較早時間所作出的物業購置決定。因此，目標集團的經營業績未必表示未來任何期間所預計的業績。

此外，目標集團之物業發展及／或物業交付時間表可能延誤，或同時遭受多項因素之不利影響，包括惡劣天氣、向相關政府當局獲得所需許可及批文時遭到延誤，以及其他目標集團未能控制之因素，其可能對收益確認造成不利影響，因此影響目標集團之現金流量及經營業績。

風險因素

目標集團過往銷售表現不應視為未來前景及經營業績之指標，倘日後未能解決困難或應對風險，則會對目標集團的營運、財務狀況及前景造成不利影響

目標集團於往績期間就物業發展業務產生之一切收益均源自銷售濱江國際項目之物業。目標集團現正發展天璽灣項目，日後可能把業務拓展至中國其他城市。因此，目標集團於往績期間就濱江國際項目錄得之過往銷售表現及收益未必能夠作為其未來經營業績之參考或指標，亦無法保證目標集團之毛利率可維持於往績期間之相近水平，或目標集團日後於中國其他城市發展天璽灣項目及其他項目時可克服一切可能出現之挑戰以及處理相關風險與不確定因素。倘目標集團日後無力克服該等挑戰或處理相關風險與不確定因素，其業務、經營業績、財務狀況及前景或會蒙受不利影響。

目標集團之業務及前景極為倚重中國房地產市場表現，尤其是泉州及揚州物業市場，倘中國物業市場狀況有任何變動，則會影響目標集團之經營業績及財務狀況

目標集團為住宅物業發展商，目前主力透過旗下兩個項目(即濱江國際項目及天璽灣項目)於福建省泉州市惠安縣及江蘇省揚州市發展及銷售住宅物業。因此，目標集團之業務及前景極為倚重中國物業市場表現，尤其是泉州及揚州物業市場。中國房地產市場或有波動，亦可能出現物業單位供應不足或供應過剩以及房價大幅波動等情況。中國經濟一旦大幅倒退，可能對中國住宅物業需求產生不利影響。中國房地產市場不時出現過度發展情況。目標集團經營所在房地產市場一旦出現任何過度發展情況，可能導致物業供應過剩、競爭加劇以及由於競爭加劇導致的土地收購成本上漲。據此，概不能保證目標集團會對此等市場狀況變化以合宜方式作出適切回應使其競爭優勢得以保持，進而可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團日後未必能以商業上可接受之價格在理想地點取得適合開發之土地儲備，因而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響

目標集團之業務增長及成功取決於其能否繼續以商業上合理之價格在理想地點取得適用於住宅項目之土地儲備。目標集團取得土地之能力或建基於多項目標集團不能控制之因素，如中國整體經濟狀況、物色及收購適合開發之地塊所需時間、土地收購成本、該等地塊之競爭情況及目標集團可使用之財務資源。再者，由於該等城市適合用作發展之土地供應有限，目標集團於計劃收購位址時可能面對來自其他物業發展商之競爭。因此，目標集團未必能夠以合理成本收購合適土地。政府日後如改變土地供應及開發相關政策，則可能導致目標集團之土地收購成本增加，限制其以合理成本成功收購土地之能力，或對其業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

目標集團未必能成功維持增長及擴張步伐，因而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響

目標集團擬於合適機會湧現時在中國泉州及揚州以外其他城市發展項目。然而，由於目標集團對地方監管方式與慣例、客戶偏好與行為、當地承建商及材料供應商之可靠性、商業慣例、商業環境及城市規劃政策缺乏了解，進軍新地理區域須面對多項不確定因素及重重挑戰。此外，該等拓展將使目標集團面對當地較知名、較熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商及買家關係穩固之發展商之競爭。由於目標集團可能會遇到前所未有之挑戰，可能無法確認或恰當評估風險，亦可能無法充分把握機會，或有效利用過往經驗應對在新業務活動中遇到之挑戰。例如，目標集團可能難以準確預測拓展計劃所在城市之房地產市場對旗下物業之需求。再者，業務擴展至新地理區域需要龐大資本及管理資源，加上需要持續增聘員工，以應付擴展。目標集團若未能成功維持增長及擴張步伐，則可能為業務、經營業績、財務狀況及前景帶來重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規，如日後未能適應新政策及法規，則會影響目標集團之經營、財務狀況及前景

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規。一如其他中國房地產發展商，目標集團須遵守中國法律及法規強制實施之眾多規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定之多項政策及程序。中國全國及地方政府可能會頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，尤其針對房地產市場。中國政府近年推出多項措施監管房地產市場，以遏制市場炒風，例如調高商業銀行基準利率、進一步限制商業銀行向房地產發展商授出貸款之能力、就物業銷售加收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產市場及限制內地居民購買物業。有關中國房地產市場法律及法規之進一步詳情，請參閱本通函附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。

中國政府推行之多項房地產行業政策並無先例可循，預期假以時日將不斷改進和完善。此改進及調整過程不一定為目標集團之營運及未來業務發展帶來積極影響。無法保證中國政府日後不會進一步採取更嚴格之行業政策及法規。倘目標集團無法調整業務以配合不時生效之新政策及法規，或該等監管措施干擾其業務前景或導致其產生額外成本，則目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團可能無法按時完成發展項目，並根據買賣協議的條款交付物業予其客戶，其可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成嚴重不利影響，並使目標集團面臨訴訟風險，繼而影響目標集團之聲譽及財務狀況

物業發展項目在通過銷售及預售產生正現金流量淨額前，施工可能需要一年或更長時間。因此，目標集團之現金流量及經營業績可能受到旗下項目發展進度大幅影響。目標集團之項目發展進度取決於多項因素，其中包括承建商之表現及效率以及目標集團撥付工程所需資金之能力。可能對目標集團之項目發展進度構成不利影響之其他特定因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣條件；
- 市況變化、經濟倒退以及業務減少；

風 險 因 素

- 消費者信心整體下降；
- 相關法規及政府政策之變動；
- 現有居民搬遷及／或現有建築物拆卸；
- 材料、設備、承包商及熟練工人短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地點之甄選及收購標準判斷失誤。

倘物業項目未能如期竣工，及／或物業未能根據買賣協議的條款交付予目標集團的客戶，客戶將有權因延遲交付索賠。如延遲超過一定期限，買家將有權解除物業買賣協議並索償損失。誠如中國法律顧問告知，客戶將有權於物業交付後兩年內，就延誤交付對目標集團提出法律訴訟。概無法保證目標集團未來不會在物業竣工或交付方面出現重大延誤。一旦出現任何該等情況，目標集團之經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。目標集團於日常業務過程中面臨法律索賠及法律程序之風險。任何訴訟或法律程序均可能令目標集團承受財務責任，並分散其用於業務之資源，而目標集團之聲譽及財務狀況可能受到不利影響。

目標集團可能因延遲交付已竣工物業及協助買家取得個人物業所有權證而須承擔責任，並可能會影響目標集團的業務及聲譽

物業發展項目通過必需之竣工驗收後，目標集團必須於買賣協議規定之時間內將已竣工物業交付予買家，否則目標集團或須作出金錢賠償，這可能對目標集團之聲譽及業務營運造成不利影響。此外，目標集團須於買賣協議所規定時間內就該等物業辦妥全部必需之業權登記程序。

誠如中國法律顧問告知，個人買家須於簽立買賣協議後90日內(就購入竣工物業而言)或於交付物業後90日內(就購入預售物業而言)申領個人物業所有權證，惟買賣協議另有列明則除外。目標集團須向有關當局辦妥全部必需之登記程序，當局方能向物業買家發出個人物業所有權證(即分戶產權證)。目標集團須就個人買家申領個人物業所有權證提供所需協助。任何與協助個人買家中

風 險 因 素

領個人物業所有權證有關之延誤(包括目標集團就旗下一個或多個物業發展項目取得一般物業所有權證時出現之延誤)，均可能對目標集團之業務及聲譽造成不利影響。

若目標集團在進行物業發展業務時未能取得必要之政府批文或在此方面出現重大延誤，其業務可能受到不利影響

中國政府嚴格監控國內房地產行業。物業發展商必須遵守各種法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而制定之規則。為從事物業發展業務，目標集團必須向相關政府部門申領(以及就持續經營項目重續)各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證、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、預售許可證及竣工備案表。目標集團必須符合特定條件，方可取得或重續該等證書或許可證。詳情請參閱本通函附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。目標集團日後或在履行必要條件以取得或重續經營所需一切證書或許可證時遭遇重大延誤或困難，甚或根本無法成事。若目標集團未能取得或重續旗下任何物業發展項目所需政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇任何重大延誤或困難，目標集團將無法繼續其發展計劃，繼而可能對業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘目標集團未能根據土地收購協議中載列之條款及時限發展物業，則目標集團的業務及財政狀況或會受到不利影響，因為目標集團在該情況下可能會被中國政府沒收土地或根據土地收購協議而承受處罰

根據中國法律及法規，一旦物業發展商未能根據相關土地收購協議之條款發展項目，包括涉及土地出讓金、清拆及遷移成本及其他費用、土地的指定用途及物業發展的施工及竣工時間者，中國政府可能發出警告、施加處罰，及／或下令沒收有關物業發展商的土地。目標集團一旦未能遵守土地收購協議之條款，或會被處罰(包括沒收相關土地)。倘有關土地被沒收，則目標集團將不只失去於該土地發展其物業發展項目的機會，亦可能會失去其以往於該土地的所有投資，這將對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

根據目標集團與揚州國土資源局(「揚州國土局」)於二零一二年八月就天璽灣項目所訂立的土地收購協議，必須於二零一五年八月七日或之前竣工。假若未能在限期當日或之前竣工，揚州國土局將按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日徵收0.1%作為罰款。目標集團與揚州國土局於二零一五年九月訂立一份補充協議，據此揚州國土局同意將竣工限期更改為二零一六年八月七日。有關詳情，請參閱本通函「目標集團業務—目標集團物業發展項目—物業發展項目詳情—天璽灣項目」一節。根據目標集團的興建計劃，天璽灣項目最後一期將於二零一七年十二月竣工。目標集團會向揚州國土局申請，將天璽灣項目最後一期的竣工限期順延至二零一六年八月七日前。然而，目前未能保證目標集團能與揚州國土局就竣工日期再作順延能達成協議。如協議未能達成，受土地收購協議所影響，目標集團可能按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日繳付0.1%作為罰款。此舉對目標集團的財務及業務狀況引致重大不利影響。

目標集團之聲譽及業務或因承建商之表現而蒙受重大不利影響

目標集團聘請承建商進行多項工程，包括樓宇及土木工程之施工、造景、水電安裝、設備安裝及勘探工程。目標集團主要透過招標程序挑選承建商。無法保證承建商將提供質素符合要求之建築工程或可如期施工。承建商一旦未能按照目標集團訂明之質素要求及時間表施工，則可能增加目標集團之項目開發成本及損害其聲譽。

目標集團自少數主要承建商、設計公司及建材供應商獲得大部分建築服務、建築設計服務及建材，若其供應出現任何中斷，會對目標集團的業務及經營業績產生重大不利影響

向目標集團五大供應商(包括承建商、設計公司及建材供應商)採購成本總額佔目標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二零一五年六月三十日止六個月採購成本總額分別約92.8%、90.8%、84.2%及94.7%，彼等與目標集團已建立一至八年不等的往來關係。若一或多個主要供應商的物料或服務供應發生中斷，而目標集團又無法及時替換該等承建商、設計公司及建材供應商，目標集團之業務及經營業績將可能遭受重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團的物業銷售受平均售價的波動影響，故未必能夠維持毛利率

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，已交付物業套現的整體平均售價分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,318元。單一物業發展項目的物業整體平均售價受物業價格影響，而物業價格基於物業類型、特色、位置以及當地市場的供求等多項因素而異。倘目標集團的平均售價大幅下跌，而每平方米的平均銷售成本增加或維持不變，目標集團可能無法維持往績期間的相同毛利率，因而對財務表現造成不利影響。

建築及開發成本一旦大幅增加，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

於往績期間，建築及開發成本佔目標集團銷售成本最大比重。建築及開發成本主要由承建商(包括主要樓宇地基工程及配套設施建築工程的承建商)提供服務產生的承建成本組成。任何建築及開發成本升幅將影響目標集團之銷售成本及項目整體開發成本。此外，由於部分物業會於竣工前先行預售，故目標集團未必能夠將預售後出現之任何建築及開發成本升幅轉嫁至客戶。因此，物業發展所需建築及開發成本一旦出現任何重大升幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

目標集團過往經營業務曾錄得淨現金流出及流動負債淨額。概不保證目標集團日後經營業務不會錄得淨現金流出及／或流動負債淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團經營業務的淨現金流出分別約為人民幣157.8百萬元及人民幣58.0百萬元。由於物業發展業務屬資本密集式行業，故目標集團可能會不時出現淨經營現金流出。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團經營業務的淨現金流出乃主要由於就天璽灣項目於揚州收購土地，致使存貨增加。截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營業務的淨現金流出乃主要由於交付濱江國際項目第四期已竣工物業後預售所得款項減少所致。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團有流動負債淨額約人民幣20.9百萬元。出現流動負債淨額狀況主要由於應付董事之款項(並無固定還款期及分類為流動負債)所致。

風 險 因 素

概不保證目標集團日後期間將不會出現淨經營現金流出及／或流動負債淨額。倘目標集團日後繼續有經營淨現金流出，則或會對其業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。倘目標集團日後繼續有流動負債淨額，其就經營之營運資金可能遭到限制。

目標集團於往績期間之財務業績包括投資物業之公平值變動，而日後投資物業之公平值出現任何減幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

目標集團需要遵照香港財務報告準則，於各報告日期評估其投資物業之公平值。請參閱見本通函「目標集團之財務資料」一節，以了解投資物業公平值變動之詳情。因重估時投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於相應期間計入目標集團之損益，其可能對盈利能力有重大影響。投資物業公平值乃基於獨立合資格專業估值師行之估值，其使用涉及專業判斷之估值技術及採納若干基準及假設。此外，各年度之投資物業公平值收益變動主要受當前之物業市況影響，並會跟隨市場起伏升跌。難以預見之物業發展項目變動以及國家及地方經濟情況，亦可能影響目標集團物業發展項目之價值。概不保證投資物業之公平值將在未來繼續增加。倘中國物業市場下挫或中國政府實施政策令物業價格普遍下跌，則投資物業之公平值可能會減少。日後投資物業之公平值減少，將對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

相關中國稅務局可能挑戰目標集團計算其土地增值稅責任之基準

根據，《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，目標集團須就於中國銷售或轉讓之國有土地使用權、樓宇及其附設設施所得之全部收入，按累進稅率介乎土地增值額之30%至60%(即物業銷售所得款項減可扣除項目)繳納土地增值稅，惟倘就一般住宅物業之物業銷售而言，增值額不超過可扣除項目總額之20%，則可獲豁免。有關土地增值稅的中國規定詳情，請參閱本通函附錄五「主要中國法律及監管規定概要」一節。

風 險 因 素

目標集團根據不時之相關中國法律及法規就應付適用土地增值稅計提撥備，以待向相關稅務局作出最後清算。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二零一五年六月三十日止六個月，目標集團分別將約人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣7.9百萬元入賬列為土地增值稅開支。倘目標集團就土地增值稅作出的撥備遠低於中國政府日後評估的實際土地增值稅額，其業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

目標集團為購買預售單位之客戶之按揭貸款提供臨時擔保，擔保期直至銀行向客戶取得相關物業的個人物業所有權證或悉數結付按揭貸款為止，因此，倘客戶拖欠按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責

目標集團就購買預售單位之客戶為購買目標集團之住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供臨時擔保。目標集團之擔保於下列情況解除(以較早者為準)：(i) 銀行接獲客戶所提供相關物業之個人物業所有權證作為按揭貸款之抵押品；及(ii) 客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可能要求目標集團履行該等付款責任。截至二零一五年六月三十日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣351.5百萬元。候任董事確認，於往績期間，目標集團未曾遇到按揭貸款嚴重違約之情況，並無要求彼等履行根據提供予銀行之任何擔保下之重大付款責任。倘目標集團之客戶嚴重拖欠目標集團所擔保之按揭貸款，銀行將要求目標集團償還巨額款項，此舉可能令其經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

目標集團已向銀行借入貸款，目標集團之融資成本或會因利率上升而增加，這可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成影響

於往績期間，目標集團透過(其中包括)銀行借款為其物業發展項目撥資。概不保證目標集團日後將能按可接受之條款取得銀行貸款或重續現有信貸融資，或將能夠取得任何銀行貸款。中國人民銀行大幅增加利率可能對目標集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

目標集團可能並未就其所承擔的若干風險投保，因而招致的損失或會影響目標集團業務、財務狀況及前景。

目標集團遵從房地產業的一般慣例，將於可行情況下購買保險以保護其資產及僱員，保單條文及保險金限額在其認為合理範圍內，或符合目標集團所在地區的法律、規則及法規規定。現時，目標集團並未就若干風險投保，亦無針對其項目的風險進行投保。倘發生未獲保險的虧損，目標集團可能遭受損失，包括未來收益虧損。目標集團可能亦須承擔有關物業或第三方涉及的任何債務或其他財務責任。任何該等損失或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

目標集團物業的估定價值可能與其實際可變現價值不同，倘物業之實際可變現價值遠低於其估值，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響

本通函附錄四物業估值報告所載的目標集團物業的估定價值基於多種假設，其中包括主觀及不確定因素。對於開發中物業及持作未來開發物業的估值基於以下假設：(i)物業將按現時安排竣工或開發；(ii)已取得或將取得監管及政府對方案的批文；及(iii)物業無產權負擔及其他限制。就目標集團應佔權益少於100%之項目公司所擁有物業而言，估值假設有關於項目公司在物業或業務總價值中所佔權益等同於目標集團在有關公司或業務中的所有權權益比例。

倘任何該等假設獲證明屬不正確或目標集團任何物業的實際可變現價值遠低於其估定價值，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

目標集團倚重其主要管理人員，倘目標集團未能聘請適合繼任人，或增聘管理人員，則可能對目標集團之業務及未來發展造成不利影響

目標集團倚重主要管理人員提供之服務。尤其是，目標集團非常倚重余先生(目標公司董事及候任董事會主席)及蔡先生(目標公司董事及本公司候任行政總裁兼候任執行董事)。目標集團並無購買主要僱員保險。如目標集團失去任何主要管理人員之服務，則目標集團可能無法及時或根本不能物色及招攬合

風 險 因 素

適之替補人選，其業務及營運或受到不利影響。此外，目標集團可能需要聘請及留聘額外管理人員，以支持業務擴充至泉州及揚州以外城市。如目標集團未能吸引及留聘足夠合資格管理人員，其業務及未來發展可能受到重大不利影響。

目標集團可能不時捲入法律及其他程序，並可能因此承擔重大責任或蒙受其他損失

目標集團可能與各方人士就延遲交付物業、開發及銷售其物業或與其業務及營運相關之其他方面產生糾紛。該等糾紛可能導致法律及其他程序。解決糾紛以及法律及其他程序可能耗費大量時間與開支，分散管理時間及營運資金等寶貴資源，延遲目標集團之計劃項目及增加成本。對目標集團負有法律責任之第三方擁有之資源可能不足以補償目標集團之損失。倘目標集團並無在任何該等糾紛或程序中獲判勝訴，則可能要求目標集團支付龐大賠償及費用。此外，目標集團於經營業務時可能與監管機關出現意見分歧，使其面對行政程序及不利之裁決而可能導致產生賠款責任或延誤其物業發展。

物業發展業務面臨法定質量保證項下之保證索償，而針對目標集團之任何重大數目之索償可能對目標集團之聲譽及財務狀況造成不利影響

根據於二零一一年修訂之《中華人民共和國建築法》及於一九九八年七月二十日生效之《城市房地產開發經營管理條例》，物業發展企業須對其所發展或建設之物業發展項目品質負責。此外，根據於二零零零年一月三十日生效之《建設工程質量管理條例》，中國所有物業發展商(包括目標集團)須就其建設或出售之物業提供若干質量保證。目標集團一般自承建商獲得有關物業發展項目之質量保證。倘目標集團面臨保證項下之多筆索償且無法及時或根本無法自承建商就該等索償獲得彌償，或倘目標集團自應收承建商款項中保留之質量保證金不足以抵銷根據質量保證向其客戶承擔之付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生巨額開支或在修復有關缺陷時出現延誤，因而對其聲譽、經營業績及財務狀況產生不利影響。

目標集團須承擔潛在環境責任，如實施更多或更嚴謹之法律或法規，則可能產生重大額外成本

目標集團須遵守多項環境法律及法規。適用於各開發地盤之特定環境法律及法規，會因地盤位置、環境狀況、地盤目前及先前用途以及毗鄰物業之性質而異。遵守環境法律及法規或會延誤發展進度及增加開發成本，並可能對項目開發活動構成限制或甚遭受禁止。根據中國法律及法規之規定，目標集團已委聘環境專家為其發展項目進行環境影響評估。然而，無法保證目標集團日後可

風 險 因 素

有效避免違反適用環境法律及法規之情況。倘發現旗下任何發展項目或其任何部份違反適用環境法律或法規，目標集團或遭勒令中止全部或部分營運，並可能需要繳付罰款及其他罰金，對其業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，中國政府可能改變現行法律及法規或施加額外或更嚴格之法律或法規，而遵守有關法律或法規可能導致目標集團產生龐大額外成本。

如中國政府徵用人防物業，則目標公司未必能以擬定用途使用有關物業，並可能因此流失收入

根據人民防空法，於和平時期，人防物業可由投資於建設人防物業之實體或人士使用及管理(包括租賃)，任何使用有關地區所得之收益歸屬於有關投資者。然而，有關地區於戰時可由中國政府無償使用。目標集團之人防區域用作車位。根據目標集團與其物業管理公司就濱江國際項目訂立之物業管理協議，物業管理公司有權獲得租賃車位所得之租金收入，作為部分管理費。因此，於往績期間，目標集團並無自使用人防物業產生收入。倘物業管理公司之條款有所變動，或物業管理公司有所變動，致使目標集團將自租賃車位產生收入，則於目標集團之人防地區於戰時由中國政府徵用時，目標集團可能無法按擬定用途使用人防地區，而有關地區將不再為目標集團之收入來源。

經擴大集團預期於截至[編纂]止年度將錄得淨虧損

假設收購事項將於二零一六年完成，經擴大集團預期於截至[編纂]止年度將就復牌錄得淨虧損。

引致於截至[編纂]止年度出現虧損的主要項目為建議重組的[編纂]開支。假設建議重組於二零一六年完成，預期[編纂]將於經擴大集團截至[編纂]止年度的損益中扣除。就載於本通函附錄三編製經擴大集團未經審核備考財務資料

風 險 因 素

而言，已假設建議重組於二零一五年六月三十日進行，[編纂]約為466,900,000港元已於截至二零一五年六月三十日止期間的損益中扣除。有關[編纂]的詳情載於本通函附錄三附註12(a)內。

與中國整體有關之風險

中國之經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對經擴大集團之業務及前景產生不利影響

中國經濟在多個方面有別於大多數發達國家之經濟，包括：

- 政治體制；
- 中國政府參與及控制之程度；
- 貪污程度；
- 增長率及發展水平；
- 資本投資及再投資之水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向之經濟。近30年來，中國政府已實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。經擴大集團無法預測中國經濟、政治及社會狀況以及其法律、法規及政策變化會否對經擴大集團當前或未來之業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，中國政府推行之多項經濟改革措施乃並無先例可循或屬實驗性質，預期假以時日將不斷改進和完善。有關改進及調整不一定會為經擴大集團之營運及業務發展帶來積極影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱之部分經濟領域(包括房地產行業)之發展。這些措施以及中國政府之其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風 險 因 素

中國的法制仍在演進，故詮釋及執行中國法律上的不確定因素會對我們造成重大不利影響

目標集團之業務及營運均於中國經營，故主要受到中國法律及法規監管。中國法制是一個以成文法為基礎的民法法系，過去法院判決的先例價值有限，僅作參考用途。自二十世紀七十年代末以來，中國政府在發展有關監管經濟事宜，例如境外投資、公司組織和管理、業務、稅務及貿易的法律和法規上已取得顯著進展。由於該等法律和法規仍在演進，故不具約束力的法院個案數目有限，在詮釋及執行該等法律及法規時仍存在不明確因素。基於相同理由，吾等根據該等法律和法規享有的法律保障或許有限。於中國進行的任何訴訟或規管執行訴訟均會遭延長，導致花費龐大費用，以及分散資源和管理層人員的注意力。

人民幣價值波動可能會對 閣下之投資產生重大不利影響

儘管目標集團之大多數收益及支出均以人民幣計值，人民幣兌港元之匯率波動仍可能對未來本集團淨資產及盈利的價值產生不利影響。尤其是向股份持有人派發的股息乃以港元計值。此外，人民幣兌港元升值或貶值將影響目標集團以港元計值之財務業績，惟不會引致其業務或經營業績之相關變動。

人民幣匯率變動受(其中包括)政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變更之影響。自二零零五年七月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行定期介入外匯市場限制人民幣匯率之波動，但在中長期內人民幣兌港元仍可能大幅升值或貶值。此外，中國當局日後或會放寬對人民幣匯率波動之限制並減少干預外匯市場。

在中國，可用於降低人民幣兌其他貨幣間匯率波動風險之對沖工具有限。這些對沖工具之成本可能隨時間大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來之潛在利益。由於候任執行董事相信貨幣風險極低，迄今為止，目標集團尚未訂立任何對沖工具以降低其承擔之外匯風險。然而，倘出現重大外匯風險，目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

中國政府管制外匯兌換對目標集團之財務狀況、經營業績及滿足外匯需求之能力可能有重大不利影響

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規監管。無法保證在特定匯率下，目標集團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，目標集團進行之經常賬戶項下之外匯收購事項(包括股息派付)毋須獲國家外匯管理局事先批准，但目標集團需要提交此類收購事項之書面證明材料，並在獲發牌照經營外匯業務之中國境內指定外匯銀行進行此類收購事項。就資本賬交易(包括例如直接投資、貸款及證券投資)兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兌換須受多項限制。

按照現行外匯法規，目標集團可於遵守若干程序規定之情況下，以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，無法保證該等以外幣支付股息之外匯政策日後將持續生效。此外，任何外匯不足均可能限制目標集團向股東派付股息或滿足任何外匯要求之能力。如果目標集團未能就上述目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則其資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

根據中國企業所得稅法，經擴大集團可能視為中國居民企業，其來自全球之收入可能須繳納中國稅項

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法(「**中國企業所得稅法**」)，若中國境外成立之企業之「實際管理機構」設於中國境內，則會視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅(「**企業所得稅**」)。根據中國企業所得稅法之實施條例，「實際管理機構」指對某企業之業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權之機構。鑑於目前目標集團絕大部分管理層駐於中國，且日後仍將駐於中國，即使目標集團之非中國成員公司之真實業務營運乃於中國境外，目標集團之非中國成員公司可能視作中國居民企業。如其後中國稅務當局判定本公司應分類為「居民企業」，其來自全球之收入將須繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法就目標集團作為「居民企業」之全球收入徵收企業所得稅，可能對目標集團之財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團應向外國投資者派付之股息及銷售本身股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據國務院頒佈之中國企業所得稅法及其實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」（未在中國擁有設立機構或營業地點之企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收益與所設立機構或營業地點並無有效關連之企業）投資者派付來自中國境內之股息應計及中國所得稅適用稅率10%。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為來自中國境內之收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘經擴大集團被視為一家中國「居民企業」，經擴大集團就其新股份所派付之股息，或閣下因轉讓新股份而實現之收益會否被視作中國境內之收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行中國企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港訂立並於二零零六年十二月八日生效之稅務公約，預扣稅限定為10%，比如一家於香港註冊成立之公司，倘其持有於中國成立之公司25%或以上之權益，則須就中國公司所派付股息繳納5%預扣稅，或倘其持有中國公司之權益不足25%，則繳納10%之預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，經擴大集團向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓新股份支付中國所得稅，則閣下於新股份之投資價值可能受到重大不利影響。

與本通函有關之風險

本通函內有關中國、中國經濟及中國房地產行業之若干事實及其他統計數字來自多個政府官方渠道及第三方渠道，不一定可靠

本通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及其他統計數字，來自多份一般認為可靠之政府刊物。然而，目標集團無法保證有關資料之質素或可靠程度。由於該等資料並非由目標集團或其任何各自之聯屬公司或顧問編製或經彼等獨立核實，因此，目標集團對該等事實、預測及統計數字之準確性不發表任何聲明，該等事實、預測及統計數字可能會與中國境內外編製之其他資料有所偏差。然而，目標集團已合理謹慎轉載及／或摘錄政府刊物之資料，以供通函披露。由於收集方法可能有問題或不妥當，或所公佈之資料與市場慣例有差異，通函所載該等事實、預測及統計數字可能不準確或不能與

風 險 因 素

就其他經濟體系編製之事實、預測及統計數字相比較。再者，不能保證該等事實、預測及其他統計數字按與其他司法管轄地區相同之基準陳述或編製或準確程度亦不相伯仲。因此，閣下不應過分依賴通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及統計數字。