

風險因素

在投資於股份前，閣下應審慎考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。出現下列任何事件或我們現時未知的任何其他風險均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘出現任何該等事件，我們的股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應依據自身的具體情況就潛在投資尋求相關顧問的專業意見。

與我們業務有關的風險

遊客到訪及逗留香港的意慾一直並將繼續對香港商場及酒店行業造成重大影響。到訪香港的遊客(尤其是中國遊客)人數進一步下降可能會影響商場及酒店業。

我們有香港集中風險。遊客(尤其是中國遊客)到訪及逗留香港的意慾及其於香港活動一直並將繼續對香港商場及酒店業造成重大影響。近年來中國遊客人數下跌，這可能由多項因素造成，例如實施「一週一行」政策及人民幣貶值。此外，對中國遊客到訪香港的任何其他限制、中國對奢侈品徵稅減少、港幣兌人民幣或其他貨幣進一步升值、運輸或燃油成本增加、交通運輸業工人罷工、自然災害、恐怖襲擊、暴亂、民眾騷亂或惡劣天氣狀況等因素亦或會阻礙中國遊客到訪香港。到訪香港的遊客(尤其是中國遊客)人數進一步下降以及任何上述因素均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的大部分收入來自我們投資物業組合，而投資物業組合的表現取決於多項因素，包括市場租金水平的變動、對租戶的競爭及租金收取及續訂租約。

投資物業租賃是我們業務非常重要的組成部分。二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們投資物業產生的收入佔我們總收入分別約65%、69%、76%及69%。我們面對擁有及經營商用物業所附帶的風險，例如市場租金水平及出租率波動、對租戶的競爭、持續保養及維修產生的費用以及由於破產、無力償債、財務困境或其他原因而無法向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，我們未必能於現有租期限屆滿時以我們可接受的條款與租戶續訂租約，甚至根本無法續訂租約。另外，商場及／或寫字樓物業租賃市場整體下滑可能會對我們租賃物業的需求及我們的收入造成

風 險 因 素

不利影響。倘任何上述事件發生，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。有關物業市場整體上的相關風險，請亦參閱下文「與物業及酒店業有關的風險」。

我們大部分的收入來自我們海港城及時代廣場的投資物業。部分或整體影響我們於該兩處地點之經營的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自我們海港城及時代廣場的投資物業收入分別佔我們總收入的61%、64%、70%及64%。我們投資物業組合(尤其是我們海港城及時代廣場的投資物業)的盈利能力取決於我們租戶的業務表現，而其表現不在我們的控制範圍之內。無法保證我們的租戶將繼續按我們可接受的條款租賃我們的物業，或其根本無法繼續租賃。倘來自我們海港城及時代廣場投資物業的收入大幅減少，或倘海港城及時代廣場有大量租戶不再向我們租賃物業或拒絕與我們續訂租約，我們的收入可能會大幅減少並產生物色新租戶的額外成本。市場競爭不斷加劇、經濟放緩、政治動蕩、自然災害等因素會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。有關物業市場整體上的相關風險，請參閱下文「與物業及酒店業有關的風險」。

此外，海運大廈及海港城的太平洋會所在土地乃根據政府租契持有，分別將於二〇三三年及二〇二一年屆滿。相關政府租契並無載入續租選擇權或續租權，因此續租受香港當時的法例及政府政策規限。因此，概不確定我們能按可接受的條款續訂該等政府租契或根本無法續訂該等政府租契。倘我們無法按商業上令人滿意的條款續訂有關政府租契，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據二〇一二年六月十二日以香港政府為受益人簽署的批出通道權契據的條款，海港城置業及 Wharf Realty Limited (均為本公司附屬公司，統稱「讓與人」)已同意在海運碼頭租約期間內的任何時間或屆滿時，經香港政府要求向香港政府授出或分配與海港城有關的或就海港城而言屬必要的其各自土地的若干部分或該土地上的通道權(「**相關區域**」)。受香港政府權利約束的土地部分在所有重大方面與受制於一九六六年七月十二日簽署的先前批出契據所規定的類似權利的土地相同，而香港政府並未根據先前的批出契據行使其權利。相

風 險 因 素

關區域主要用於道路、通道及／或行人大堂的權利，並不構成海港城內零售或其他主要經營區域的任何部分。倘發生上述情況，相關區域的價值和享用可能受到影響，從而對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

由於香港可用於的投資物業及酒店的大型土地供應有限以及海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及策略性地點，倘我們無法以商業上可行的條款取得合適的土地，我們的增長可能會受限。

我們以商業上可行的條款為投資物業及酒店取得合適及大型土地的能力將對我們的增長十分重要。在香港，由於來自其他物業業主及營運商的競爭以及土地供應量有限，用於開發的大幅土地不易取得，因而近年來香港商用物業土地的價格攀升。由於海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及策略性地點，我們在複製海港城及時代廣場的成功時或會遇到困難，而倘我們無法以商業上可行的條款取得用於投資物業及酒店的合適土地，我們的前景可能會受限。

鑒於香港適於商用物業發展的黃金地段及便利地段土地稀缺以及地價一般較高，我們無法向閣下保證我們將能夠以可接受的條款取得心儀土地。未能以我們可接受的條款或根本無法在心儀地段成功取得可用於發展投資物業及酒店的土地，可能會令使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景放緩，並產生負面影響。

我們的收入及盈利受我們持續吸引及保留優質租戶的能力影響。

我們的投資物業憑藉(其中包括)地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款與其他物業競爭租戶。我們無法向閣下保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。倘日後與我們的物業構成競爭的物業供應增加，將增加對租戶的競爭，我們可能須因此降低租金或產生額外成本以令我們的物業更具吸引力。倘我們未能保留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代已遷出的租戶或租賃我們的新物業，我們的出租率可能會下降。倘我們未能為物業吸引知名品牌作為我們的租戶或挽留可帶來知名品牌的現有租戶，我們投資物業的吸引力及競爭力或會降低。發生任何該等事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們產生保養及營運成本且該等成本可能會增加。

經營投資物業及酒店涉及大量固定成本，包括保養成本以及僱員薪金及開支。該等固定成本會限制我們透過成本控制舉措以應對不利市況的能力。當我們的物業租賃及酒店業務出現下滑時，該等固定成本可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房租下跌所產生的影響。此外，我們無法保證勞工成本會一直保持穩定。倘我們的勞工成本大幅上漲，而我們無法透過削減其他成本抵銷相應增長或無法將該增長轉嫁予我們物業的租戶，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，我們的物業使用公用事業服務，如水電。我們無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉用不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動均可能會對我們的營運成本造成不利影響。此外，我們為保養物業及向租戶及客人提供服務所採購的其他產品及服務的價格上漲可能會增加我們的營運成本。

倘我們未能將保養及營運成本的任何大幅增長轉嫁予客戶，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。

我們的物業可能會因維修、翻修或翻新而面臨暫時關閉、收入減少或出租率下降。

我們的投資物業及酒店須進行維修，而這或需大額資本開支。我們的投資物業及酒店亦可能須不時進行維修、翻修、重建或翻新工程以保持其吸引力。我們投資物業及酒店的該等保養、維修、翻修、重建或翻新可能會影響我們吸引我們投資物業的租戶以及為酒店及其設施吸引賓客的能力。在若干情況下，該等保養、維修、翻修、重建或翻新可能須暫時關閉投資物業或酒店內的相關設施。因此，於任何該等保養、維修、翻修、重建或翻新期間，我們相關投資物業或酒店的出租率及／或平均房租可能會下降。

此外，鄰近我們任何投資物業及酒店的樓宇可能會被拆除或重建作其他用途，而這可能會干擾我們投資物業及酒店的營運，從而或會對我們的投資物業及酒店的收入及估值造成負面影響。發生上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證第三方承建商可一直符合我們的質量標準並及時提供服務。

我們聘請第三方承包商進行多項工程，包括設計、建築、結構工程、內部裝修、環境美化、機電工程及升降機安裝。儘管我們對項目實施管理，但我們無法保證第三方承包商總能提供令人滿意的服務。此外，我們未必能聘請到具備合適經驗的第三方承包商。另外，我們物業的保養、維修、翻修、翻新及／或發展可能會延遲竣工，且我們可能會因承包商遭遇財務或經營困境而產生額外成本，這在地產業乃屬常見。我們的承建商可能承接他人的項目而分散資源、從事高風險業務或因其他原因而遭遇財務或其他困難，這可能會導致我們的項目延遲竣工及成本增加。獨立承包商提供的服務未必總能符合我們的質量標準。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的盈利水平及利潤率受我們的收入組合影響，無法保證我們將能夠維持我們的現有盈利水平。

我們於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別錄得營業盈利率約60%、67%、70%及74%。可使我們營業盈利率下降的因素包括(其中包括)(i)我們的收入來源組合(例如來自我們投資物業及銷售我們發展物業的收入)出現變動；(ii)市場競爭加劇；及(iii)續租租金調整率及／或出租率降低。我們無法向閣下保證我們可一直維持或提高營業盈利率。倘我們未能維持或提高我們的營業盈利率，我們的盈利能力或會受到不利影響，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

投資物業及酒店一般缺乏流動性且無法輕易改作其他用途。因此，我們應對投資物業及酒店表現的任何不利變動的能力可能會受限。

投資物業及酒店一般相對缺乏流動性；因此，我們為應對不斷變化的經濟、金融及投資狀況而即時出售一項或多項物業的能力有限。我們無法預測我們能否以可接受的價格或條款出售我們任何物業。我們亦無法預測物色買家購買及完成物業銷售所需的時間。

投資物業及酒店無法輕易改作其他用途，原因是改變用途需要取得多項政府批准並涉及大量翻新及翻修資本開支及時間。我們無法向閣下保證我們將取得必要批准及充足資

風 險 因 素

金以進行改建。該等因素及限制我們應對投資物業及酒店表現不利變動的能力的任何其他因素，可能會影響我們與競爭對手進行競爭的能力。發生任何上述事件均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

如在我們的投資物業、發展物業及酒店發生意外、傷害或違禁活動，可能會對我們的聲譽造成重大不利影響並導致我們須承擔責任。

購物中心及酒店等公共場合存在發生意外、傷害或違禁活動的固有風險。一項或多項意外、傷害或違禁活動如在我們的任何投資物業、建築地盤或酒店發生，可能在於我們物業的購物顧客及租戶以及我們酒店的賓客心目中的聲譽產生不良影響、品牌受損、整體租金以及出租率下降，並使我們須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘若我們的任何投資物業、建築地盤或酒店發生意外、傷害或違禁活動，我們可能需要承擔支付成本、損害及罰款的責任，亦存在我們的營運可能因此而被暫停的風險。我們目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何保障，而我們未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低保障水平的情況下續保或投購新的保險，或根本無法續保或投購新的保險。因此，在我們任何物業發生任何意外、傷害或違禁活動，均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們須面對與我們物業業權有關的風險。

在香港，物業進行結構性改建須獲香港政府建築事務監督（「**建築事務監督**」）事先批准。如改建工程未獲所需許可或同意，建築事務監督可就物業若干部分或樓宇公共地方發出警告通知及／或建築令。如警告通知內所述的有關事宜未能於指定期內修正，建築事務監督可發出建築令，除非及直至建築令所載之相關規定已妥為遵守，否則這可能對相關物業構成業權瑕疵。遵守警告通知及／或建築令須進行的工程可能導致擁有人承擔重大費用。根據香港法例，存在該等業權瑕疵及其他業權問題並不妨礙相關物業的出售、購買，或適合接納為銀行授出按揭的抵押品。然而，物業的任何業權瑕疵或會對有關物業的價值造成不利影響。倘有關物業已訂約出售予準買家，則有關業權瑕疵賦予準買家權利拒絕完成買賣交易。

風 險 因 素

我們無法保證我們持作投資的物業或該等物業所在樓宇的公共地方不會接獲任何警告通知或建築令。倘就我們的物業發出任何警告通知或建築令，而我們及／或其他樓宇擁有人未能及時修正有關事宜或並無作出修正，我們的物業出售或會受到影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會因為無投保風險而蒙受損失。

我們就投資物業及酒店以及發展中物業投購保險。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。我們的保險未必可全面彌償所有與我們物業有關的潛在損失、損害或責任。這是由於若干風險或不包括在我們部分保險計劃的保障範圍以內或不會按我們認為合理的商業條款受保。有關風險包括因戰爭、恐怖主義、污染、欺詐、專業疏忽及天災所產生的潛在損失。我們的保險公司或會蒙受虧損並因財務問題無法支付賠償。保險公司或會因國際保險市場蒙受龐大虧損而在我們續訂保險計劃時摒除若干風險。當為我們在其中擁有權益的共同控制實體或聯營公司所擁有的物業投購保險時，我們不能保證該等物業乃按我們為本身的物業投購保險時應用的相同標準投購保險。倘我們於營運過程中因我們並無任何或足夠保險保障的事件發生而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損毀的財產。發生任何上述事件以及我們因此為彌補任何損失、損害或責任而支付的款項或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們中國物業發展項目的竣工及交付取決於多項因素，包括自政府取得必要牌照、許可證或批文以及取得必要融資的時間。無法保證我們將能夠按時及按預算完成或交付我們的中國物業發展項目，甚至根本無法完成或交付有關項目。我們的部分物業發展項目乃透過合營公司進行。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們於中國開發的物業的銷售額分別佔我們總收入的25%、22%、15%及23%。發展項目的進度及成本可受多項因素的不利影響，包括自政府取得所需牌照、許可證或批文出現延誤，取得所需融資出現延誤，物料、設備、承建商及熟練勞工短缺，勞資糾紛，建築事故，自然災害及惡劣天氣狀況，政府政策或相關法律或法規及經濟狀況變動。

風 險 因 素

因上述因素而導致建築工程延誤或無法按計劃規格、時間表或預算完成項目建設，可能影響我們的財務狀況及經營業績，亦可使我們的聲譽受到不利影響。我們不能向閣下保證項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向租戶、任何買方或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

尤其是，我們投資於合營公司及一間聯營公司以開發我們於中國的部分發展物業。我們對我們合營公司及聯營公司的日常管理並無控制權。該等合營公司及聯營公司的若干公司行動需經所有合作夥伴或聯營公司的其他股東批准。倘我們的合營公司合作夥伴或聯營公司其他股東以違背我們利益的方式行事，或倘我們的合營公司合作夥伴或聯營公司其他股東出現任何無法解決的重大爭議或問題，則可能對該等發展物業的成功造成重大不利影響，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景亦可能會受到重大不利影響。

經營酒店須取得旅館牌照，而未能取得或重續有關牌照可能會對我們的酒店營運造成不利影響。我們亦可能面臨發展中酒店延遲竣工。

我們在香港擁有及經營三間酒店以及在中國擁有及經營一間酒店。我們亦有兩間酒店在發展中，預期分別於二〇一七年年底及二〇一九年年中開業。經營酒店一般須遵守當地法律及法規。有關進一步資料，請參閱「業務－法律及監管程序以及合規事宜」。

在香港經營酒店須遵守一系列法律及法規，包括《旅館業條例》，據此，在香港經營酒店須取得旅館牌照，任何人士沒有有效牌照而經營酒店即屬犯罪，可被處以罰款及監禁。無法保證我們將能夠在The Murray完工後及時取得經營該酒店的旅館牌照，我們甚至可能根本無法取得有關牌照。此外，香港的旅館牌照具有有效期，其更新須取得旅館業監督批准。倘我們在香港的任何酒店就後續更新旅館牌照的申請被拒絕，酒店可能須暫停營業。有關法律及法規的任何變動亦可能對我們的酒店業務造成不利影響，並可能導致合規成本增加。倘我們無力遵守新訂或經修訂法律及法規，有關當局可能會向我們處以罰款或其他罰則，或旅館牌照被暫時吊銷或不獲續期。

在中國經營酒店須遵守《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》及包括《旅館業治安管理办法》等在內的治安管理法規。根據中國法律法規，在中國從事酒店經營的企業須經當地公安機關審查批准，並須於酒店開始營運前向當地公安機關取得特種行

風 險 因 素

業許可證。無法保證我們將能夠在蘇州尼依格羅酒店完工後及時取得經營該酒店所需的牌照，或者甚至根本無法取得有關牌照。我們任何酒店的牌照被暫時吊銷或不獲續期，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

就我們兩間發展中的酒店而言，該等酒店的竣工時間可受多項因素的不利影響，包括但不限於建築材料、設備、承包商或熟練勞工短缺、建築事故、自然災害或惡劣天氣狀況。任何竣工延遲均可能導致建築成本增加，且該等酒店可能會延遲產生收入。這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們委聘一間關連酒店管理公司根據酒店管理協議管理我們酒店的日常運作。

根據九龍倉酒店與我們訂立的酒店管理協議，九龍倉酒店監督我們四間經營中酒店的日常運作及市場推廣，而且於The Murray及位於蘇州國際金融中心的蘇州尼依格羅酒店開始營業後，擬將就其訂立類似的酒店管理協議。倘九龍倉酒店無法維持質素及充分提供酒店管理人員及服務，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。倘任何酒店管理協議在其屆滿前終止，在我們尋求替代相關酒店管理公司時，我們的酒店營運可能受到干擾。此外，相關酒店將需重塑品牌，這很可能會就該酒店的市場推廣、翻新、品牌塑造及酒店用品以及固定裝置及傢具而涉及重大的初步支出，且可能需要數年時間方可以新品牌重建成功的營運。此干擾及成本可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與物業及酒店業有關的風險

我們的業務表現受宏觀經濟狀況的影響，有關一般消費需求或商業市場氣氛的任何重大變化或香港或中國政治及經濟政策與狀況的變動或會對我們的業務表現造成影響。

我們大部分收入來自租賃及管理商用物業。該等物業的租金水平及該等物業租戶的財務狀況與一般消費需求及商業市場氣氛關係密切。有關一般消費需求及商業市場氣氛的任何變化可影響整體經濟前景及投資者信心，導致租戶組合及租戶的信用狀況發生變化。按

風 險 因 素

營業額計算的租金與消費額密切相關，而家庭可動用收入水平的波動可能對我們在租金、租期及租金修訂頻率方面與租戶的相對議價能力造成不利影響，從而對我們的收入造成不利影響及對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

香港一直並將繼續為我們的主要經營基地，此為我們的物業投資及酒店業務所在地，於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別產生74%、77%、84%及76%的收入，且我們大部分資產均位於香港。相比美國及若干其他市場一般較長的租期，香港商用物業的租約通常為期較短(一般為三年)，因此我們的物業收入較其他房地產市場出現更為頻繁的波動。此外，香港的租金水平亦受供求波動(包括因分散地區的新供應競爭所致者)的影響。

我們於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別從中國產生26%、23%、16%及23%的收入。中國政府自一九七八年以來一直進行經濟改革，由計劃經濟轉型為市場經濟，但中國經濟的相當大部分仍在政府的各種控制下運行。中國政府透過實行政策及經濟措施，如外匯、稅務及外商投資管制，對中國經濟發展直接或間接發揮重大影響力。例如，中國政府過去實行多項措施以減慢若干被政府認為過熱的經濟環節的發展，包括房地產行業，如調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應，及透過提高存款準備金對商業銀行貸款的能力施加限制。

我們投資物業及酒店業務的經營業績亦視乎香港及(在較低程度上)中國的經濟表現及政治、經濟發展而定。房地產及物業租賃市場出現任何變動、整體經濟衰退或物業或酒店行業不景氣均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

電子商務可能對我們租戶的業務及經營業績造成影響，從而對我們的收入造成重大不利影響

電子商務隨著互聯網用戶數量大幅增加而快速發展。目前有網上銷售平台及網上零售商為香港消費者服務。由於網上零售商的固定成本通常低於實體店，故網上零售商可能會以折扣價格出售相同的產品。

我們商場物業的租戶面對來自網上零售商日益激烈的競爭，無法保證消費者不會因為價格優勢而越來越多地選擇網上零售商。我們商場物業的租戶在銷售方面或會敗給提供網

風 險 因 素

上購物平台及／或上門送貨服務的競爭對手。競爭加劇可能對我們租戶的經營業績及財務狀況造成不利影響。這可能會阻礙彼等擴充的能力或導致彼等將重點轉移至電子商務，而這兩者都會減少彼等對實體店的需求，並可能導致租金價格下降。

由於來自投資物業的收入一直為我們主要的收入來源，故對實體店的潛在需求減少及租金價格下降可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的前景或會因SARS重臨、其他傳染病(如H1N1甲型流感及H5N1禽流感)爆發、自然災害、恐怖襲擊、其他暴行或戰爭或社會動盪而受到不利影響。

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在地區爆發任何其他傳染病(如H1N1甲型流感、H5N1禽流感及H7N9禽流感、中東呼吸綜合症、伊波拉病毒、寨卡病毒或任何其他疾病)，可能會對我們及我們租戶的業務造成重大干擾。

影響香港或中國的自然災害或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們的業務營運。

此外，恐怖襲擊、其他暴行或戰爭或社會動盪(如暴動或示威)可能對我們經營所在地區的經濟狀況產生負面影響(包括在旅遊及休閒開支方面)，繼而干擾我們的營運。更具體而言，倘實際、威脅或潛在的恐怖襲擊、刑事攻擊或其他動盪發生在我們的物業或相鄰地區、與我們的物業或相鄰地區相關或針對我們的物業或相鄰地區，均可能阻止或妨礙人們使用有關物業。倘發生任何上述事件，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

香港及中國有眾多物業投資者、業主、物業發展商及酒店經營者，彼等同樣擁有大量財務、管理、市場推廣及其他資源，同時在經營及管理投資物業以及擁有酒店方面經驗豐富。近年來，許多物業發展商已開始在香港的黃金核心商業區以外的地區進行物業投資項目，這可能會與我們在香港的投資物業產生競爭。

風 險 因 素

業主之間競爭激烈，可能導致(其中包括)物業供應過剩、地價上漲、出租率下跌及難於招聘高質素承建商與合格僱員。於中國的物業發展商之間的競爭同樣激烈，可能導致(其中包括)物業供應過剩、物業價格下跌、建築成本上升及難於招聘高質素承建商與合格僱員。

倘我們對市場狀況變動所作出的反應不及競爭對手迅速有效，則我們產生收入的能力、我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

倘我們未能及時為房地產發展項目取得所需政府批文，可能會對我們造成重大不利影響。

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守適用法律及法規的各項規定，包括地方政府部門為實施有關法律及法規而制定的政策及程序。為進行及完成一項房地產開發項目，房地產開發商必須在房地產開發過程中的各階段取得有關行政部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用權證、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案文件。每項批文的授出均取決於是否符合若干條件。概不能保證我們在取得有關政府批文或符合取得批文的所需條件上不會遇到障礙，亦無法保證我們將能符合不時生效而適用於整個房地產業的或關於獲得批文之相關要求的新法律、法規或政策。倘我們未能為我們的房地產開發項目取得相關許可證、執照、證書及其他批文或符合相關條件，則我們的開發項目可能無法如期進行，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們須面對整體酒店業的季節性波動。

我們部分收入來自酒店營運。酒店賓客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性因素及酒店業務的性質而大幅波動。將某一個財務年度內不同期間的經營業績作比較未必有意義，不應賴以作為評估我們表現的指標。

風 險 因 素

與本集團有關的其他風險

我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響、降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力，或我們的債務融資安排下可能出現違約事件導致貸款人有權終止該融資。

於二〇一七年六月三十日，我們的未償還借款總額為港幣27,887百萬元。於往績記錄期內，我們的主要資金來源為我們的經營業務所得內部資金、來自同系附屬公司的貸款、應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額及來自銀行借款的外部資金。於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，本集團結欠餘下九龍倉集團未償還款項總額(包括來自同系附屬公司的貸款及應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額)分別為港幣17,286百萬元、港幣24,034百萬元、港幣41,028百萬元及港幣36,716百萬元，而我們的銀行貸款分別為港幣14,956百萬元、港幣8,943百萬元、港幣4,382百萬元及港幣2,885百萬元。集團內部往來結餘將以承付票方式清償，有關清償將透過從銀行融資提取現金支付。

我們現有貸款融資及任何未來融資項下的負債水平可能造成下列重大不利後果(包括但不限於)：(a)我們的現金流量可能不足以應付所需的本金及利息付款，除非我們可取得其他資金，否則我們將因此違約，而根據貸款融資借入的所有或部分款項將即時到期應付，並可能導致我們在可能訂立的任何其他融資安排下交叉違約；(b)我們可能無法以有利條款借入或根本無法借入所需的額外資金；(c)我們可能無法在債項到期時為債項再融資，或再融資條款可能遜於我們現有貸款融資的條款；(d)我們可能違反我們的還款責任，貸款人或承按人可能取消按揭物業贖回權，或取消我們於擁有按揭物業的實體的權益贖回權，並要求強制出售該等實體，而相關實體及本公司將被禁止向其股東宣派及派付任何股息款項；(e)我們會受制於貸款融資內的限制性契約，及可能受制於未來貸款協議內的類似或其他限制性契約，本集團成員公司的營運可能因此受限或受到其他不利影響；(f)我們可能更容易受到不利整體經濟或行業狀況及利率可能上調的影響；(g)我們就本身的業務或經營所在行業的變化作出計劃或反應的靈活性可能受到限制；及(h)我們可能受到限制而不能進行策略性收購或把握商機。倘發生任何該等事件，可能會對我們的現金流量、可動用以供支付股息及作出分派的現金、我們履行償債責任的能力、我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

我們可能無法取得足夠債務融資及／或再融資以撥付我們所需的資本開支或支持我們的未來策略或營運。

根據我們的現有貸款融資及根據我們將來可能訂立的任何債務融資安排，我們將面對一般與債務融資及再融資有關的風險。支付借款的本金及利息可能導致我們營運所需的現金資源不足。尤其是，我們部分現有貸款融資的利率受到未來香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）任何波動對利息開支的潛在影響所影響。有關進一步詳情，請參閱下文「與本集團有關的其他風險－利率變動可能會影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利及經營業績」。

我們亦需要資金以滿足我們投資物業及酒店的營運、營運資金及資本開支要求，倘我們未能為所需營運資金或資本開支提供資金，則可能對我們造成不利影響。例如，我們的投資物業及酒店需要定期翻修、翻新及改善以維持競爭力。我們未必能僅以營業業務所得現金撥付我們的基本改善工程。額外股本或債務融資或任何債務再融資受到當時股票及信貸市況影響，我們或不能按有利條款取得有關融資，或完全不能取得有關融資。尤其是，任何進一步債務融資的融資成本可能較我們的現有貸款融資為高。鑒於我們現有貸款融資下的負債水平及抵押安排，我們無法保證我們將可借入我們所需金額的資金，或按對我們有利的條款借入資金。因此，我們的未來拓展或任何收購可能取決於我們籌集股本資金的能力，而有關集資可能會導致我們股東的權益遭攤薄。因此，無法取得足夠債務融資及／或再融資可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

利率變動可能會影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利及經營業績。

我們的借款以港幣為本位，並構成我們經營融資的主要來源。我們部分以港幣為本位的未償還借款的利率以香港銀行同業拆息為基準。利率的任何變化均可能影響我們的融資成本，並最終影響我們的盈利及經營業績。鑒於港幣與美元掛鈎，香港亦容易受美國加息所影響。因此，美國加息可能造成香港利率上升，繼而導致借款成本增加。由於香港銀行同業拆息乃按日修訂，我們無法向閣下保證其將不會波動。我們無法向閣下保證我們向其舉借款項的銀行或其他金融機構日後將不會上調貸款利率。該等利率上升將增加我們的融資成本並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們物業的估值可能會與其實際可變現價值不同，而且可發生變化。

我們估值的物業的估值基於包含主觀及不確定成分的假設而作出，並可能大幅波動。主要假設及條件包括：

- 物業的業權妥善及可銷售且所有文件已妥善擬備；
- 物業權益不受任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或開支規限；
- 就我們於中國的物業權益而言，我們已按名義價值的土地使用費獲授特定期限的可轉讓土地使用權，且任何應付出讓金已悉數結清；
- 已取得發展中物業權益所需的所有批准，且道路及必要公用事業已可隨時連接物業權益；
- 並無就物業的任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備；
- 除非另有說明，否則於二〇一七年六月三十日物業的室內外裝飾均處於令人滿意的狀態，且物業並無任何未授權擴建或結構改動或非法用途；
- 按物業地址識別的物業即為所視察的物業權益；
- 物業在所有方面均可就所有一般風險投保；
- 相關文件所示地盤面積、樓面面積、計量及尺寸均為正確；
- 物業的修葺及狀況令人滿意，且並無使用有害物料及運作正常；
- 並無未明的不良地面或土壤狀況，且物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；
- 並無涉嫌或確認存在環境污染；

風 險 因 素

- 物業完全遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知，且已取得一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權，惟向相關估值師披露者除外；及
- 發展項目將如期竣工。

此外，本上市文件附錄一會計師報告所載我們投資物業的估值乃基於若干假設作出，包括計及物業復歸可能性的收入淨額。儘管我們的物業估值師編製物業估值報告時採用評估類似物業所用的估值方法，但所採用的假設或會被證實為不正確。

因此，我們物業的估值可能會與其實際可變現價值或可變現價值的預測不同。全國及地方經濟狀況未能預見的變化可能會影響我們持有物業的價值。特別是，倘可資比較物業的市場因全球或地區金融危機而出現下滑，我們的物業的公允價值可能會維持穩定或降低。倘任何假設被證實為不正確及／或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其估值，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期各年度／期間的經營業績包括未變現的重估調整及我們投資物業的日後公允價值很可能不時波動。

我們採納按公允價值計量投資物業的政策，因此我們須根據香港財務報告準則於我們刊發財務報表的每個報告日重估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，因投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損均於產生的期間計入匯總損益表。於往績記錄期，對我們投資物業市值進行的估值乃按收入資本化方法釐定，據此，投資物業將產生的估計租金收入淨額按適當比率予以資本化以達致估值結論。同時亦採用直接比較方法，據此，我們的投資物業乃與類似面積、特質及地點的其他可資比較物業直接比較，以提供資本值的公允比較。我們的投資物業由合資格測量師於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日按公開市場現有用途基準重新估值，乃反映於各報告日的市況。根據有關估值，我們於匯總財務狀況表確認投資物業的總公允市值，並於匯總損益表確認投資物業的公允價值收益。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們投資物業的公允價值收益分別為港幣27,729百萬元、港幣5,329百萬元、港幣1,191百萬元及港幣478百萬元，分別佔我們除稅前盈利的約75%、33%、10%及7%。

風 險 因 素

只要相關投資物業由我們持有，公允價值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況，因此，盈利增加或減少並不會增加或減少我們的流動資金。因此，公允價值收益不會產生可用以派付股息的任何現金流。重估調整的金額一直並將會繼續受市場波動影響。日後我們投資物業的公允價值如大幅下滑，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們須面對外匯風險。

我們部分收入以人民幣為本位，且或須轉換為自由兌換貨幣以派付股息或支付其他款項。根據中國外匯法規，可在未經事先批准的情況下以外幣支付經常賬戶項目(包括利益分配、利息支付及貿易開支)，惟須遵守若干程序規定。然而，對資本賬戶交易(包括償還貸款本金及退回直接資本投資及於可流通證券的投資)進行外匯管制。過往在中國，可用於兌換人民幣的美元或其他外幣出現短缺，這情況有可能再次發生，或可能重新實施兌換限制。我們部分營運成本乃以人民幣為本位。人民幣兌外幣貶值將會增加我們履行以外幣為本位的責任所需要的人民幣金額。因此，日後人民幣匯率(尤其是兌港幣的匯率)出現任何波動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們或會被牽涉入因營運不時產生的爭議及法律訴訟和其他程序，並可能面對由此產生的重大負債。

我們可能於物業租賃、使用、開發及銷售過程中與多方產生糾紛，包括租戶、居民、周遭地區的居民、承建商、供應商、建築工人、共同投資人、合營夥伴、買家或其他人士。這些糾紛可能導致抗議、法律訴訟或其他程序，並可能損害我們的聲譽、分散我們的資源及管理層注意力。我們就該等訴訟進行抗辯不論是否勝訴均可能產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而涉及金額可能龐大。另外，我們可能在營運過程中與監管機構有分歧，因而或須面對行政程序或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業發展。我們亦可能被牽涉入與項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。此外，我們致力以具稅務效益的方法建構業務。倘我們的任何安排被相關稅務機關成功反對，我們或會產生額外稅務責任，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

風 險 因 素

我們須繳納我們經營業務或存在的司法權區的多種稅項。

由於我們主要在香港及中國經營業務，故我們獲得的收入及收益主要適用香港及中國稅法。此外，中國稅制已進行改革，營業稅(按收入計算而不設進項稅抵免的稅項)已被增值稅取代。根據財政部(「財政部」)及中國國家稅務總局(「國家稅務總局」)於二〇一六年三月二十三日頒佈，自二〇一六年五月一日起生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)(「36號文」)，中國稅務機關已開始對所有營業稅納稅人(包括建築業、房地產業、金融業及生活服務業納稅人)的收入徵收增值稅，取代營業稅。自36號文頒佈以來，隨之頒佈了一系列稅務通知以澄清有關不同行業的不確定稅務處理。然而，具體措施的詳情仍正在根據36號文被制定中。我們仍在評估新的增值稅制對我們稅務負擔、收入及經營業績的綜合影響，有關影響仍未確定。雖然我們擬有效管理我們於該等司法權區的稅務狀況並確保遵守適用稅務規則及法規，但無法保證將達到估計的稅項結果。此外，該等司法權區各自的稅收水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動可能導致我們的實際稅率增加。我們亦將須繳納我們收購及／或開發物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關我們或我們物業的任何負面媒體報道(無論是否屬實)或會損害我們的聲譽。

作為香港的主要的物業擁有人，有關我們或我們項目的資料頻繁出現於各媒體報道上。部分媒體報道載有關於本公司及我們項目的不實資料。無法保證日後不會再出現有關我們或我們項目的虛假、失實或不利媒體報道。尤其是，我們可能需要就有關失實或負面的媒體報道作出回應或採取抗辯及補救行動，這可能不利地分散我們的資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的資訊科技系統如失靈或出現故障，可能會干擾我們的業務營運。

我們運用現代化資訊科技系統監控及管理我們的業務。該等資訊科技系統旨在使我們提高效率及監督並控制我們的業務，對確保我們維持在業內的競爭力起到根本性作用。我們的資訊系統易因我們無法控制的情況而受到損壞或干擾，該等情況包括但不限於火災、

風 險 因 素

電力中斷、硬件故障、軟件程式錯誤、備份數據失敗、電訊故障、電腦病毒、人為錯誤、黑客入侵及其他類似事件。該等系統如失靈或出現故障，均可能干擾我們正常的業務營運並導致在失靈或故障期間營運及管理效率大幅降低。對上述故障及中斷進行修復後數據可能流失。此外，預防措施可能僅部分有效，甚至完全無效。這些系統如長期失靈或發生故障，可能對我們管理物業及向客戶提供服務的能力造成巨大影響，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們的執行董事、高層管理團隊及員工的持續服務。

我們的成功取決於執行董事、高層管理團隊及其他員工所提供的持續服務。房地產行業中對經驗豐富及合資格員工的競爭十分激烈。倘我們的核心管理團隊成員離開本集團而我們未能找到合適的替代人選，則我們的業務可能會受到不利影響。此外，隨著我們持續拓展業務，我們將需要聘用、培訓及挽留更多員工。倘我們未能吸引、培訓及挽留經驗豐富及合適的員工，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。

控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

於分拆完成前及緊隨其後，控股股東將仍為本公司的控股股東，對本公司已發行股本擁有重大控制權。在本公司的組織章程大綱及細則以及開曼公司法的規限下，會德豐（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於我們的股東大會上投票對我們的業務或其他對我們而言屬重大的事宜 (i) 行使重大控制權或 (ii) 施加重大影響，該等事宜包括：

- 選舉董事；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；

風 險 因 素

- 發行證券及調整我們的資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

控股股東的利益可能與其他股東的利益不同，而控股股東可根據彼等的利益自由行使彼等的投票權。如控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

我們日後的股息派付將由董事會酌情決定。

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會酌情決定，並將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事視為相關的任何其他條件確定。派付股息亦可能受限於法律制約及受限於我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司或九龍倉過往曾宣派及作出的分派金額並不反映本公司日後可能派付的股息。

與分拆有關的風險

股份現時並無公開市場，故其流通性及市價或會波動。

分拆完成前，股份並無任何公開市場。本公司已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，上市並不保證股份會發展出一個活躍的交易市場，而倘發展出一個活躍的交易市場，亦不保證其於分拆完成後將會持續，且不保證股份市價於分拆完成後不會波動。此外，我們不能向閣下保證上市將為股份發展出一個活躍及具流通性的公開交易開買賣市場。再者，股份價格及成交量或會出現波動。下列因素可能影響股份的成交量及買賣價格：

- 我們經營業績的實際或預計波動情況；
- 有關我們或競爭對手招聘或流失主要人員的訊息；
- 有關我們所在行業具競爭性發展項目、收購項目或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦建議有所變動；
- 潛在訴訟或監管機構調查；

風 險 因 素

- 影響我們或我們所在行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展情況；
- 香港的遊客量或遊客的消費金額或模式；
- 其他公司的營運和股價表現以及我們控制範圍以外的其他行業及其他事件或因素；
- 對已發行股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或控股股東或其他股東出售或被認為出售股份；
- 對地產行業減少或限制融資；及
- 我們或競爭對手公佈新項目或土地收購。

閣下務請注意，房地產行業公司的股價曾經歷大幅波動。這種市場大幅波動的情況可能對本公司股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時經歷價格和成交量大幅波動，而與特定公司的經營表現並無關係。該等市場波動可能對本公司股份的市價造成重大不利影響。

股東於本公司股本的權益日後或會被攤薄。

為擴充我們的業務，我們日後可能會考慮發售及發行股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄我們每股股份的有形賬面淨值或盈利。此外，如「股本」所述，董事會已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆後普通股本總面值20%的股份。

美國持有人根據分派收取的股份或須繳納美國聯邦所得稅。

概無法定、司法或行政機構直接述及就美國聯邦所得稅而言，應如何處理分派。特別是，美國聯邦所得稅法如何應用於由非美國公司法管轄的分拆及類似交易尚不清楚。本公司並無對美國聯邦所得稅進行詳細及複雜的分析，以據之釐定根據分派所進行的股份分派是否符合一九八六年美國國內收入法（經修訂）（「**稅法**」）第355條適用的交易的資格。

風 險 因 素

然而，倘根據分派發行股份符合稅法第355條下的交易的資格，且收取股份為稅法第368(a)條適用的重組，則以下文關於被動外國投資公司(「**被動外國投資公司**」)規則進行的討論為前提，一般而言，於分派中收取股份的美國持有人(定義見附錄六「美國聯邦所得稅的若干考慮因素」)收取股份時，下列稅務後果應適用：

- 美國持有人於收取股份時不應確認任何收入、收益或損失；
- 美國持有人應在九龍倉股份與分派中收取的股份之間，按九龍倉股份及股份於分派股份日期的相關公允市值，按比例分配其於九龍倉股份中的稅基；及
- 美國持有人應有一段股份持有期，當中包括美國持有人持有九龍倉股份的期間。

根據分派進行股份分派可能不符合稅法第355條及368(a)條規定的資格(「**其他處理**」)。倘其他處理適用，以下文及「美國聯邦所得稅的若干考慮因素－股份所有權－與擁有股份有關的被動外國投資公司考慮因素」中所述的被動外國投資公司規則為前提，於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

- 美國持有人須將根據分派進行的股份分派視為股息，其美元金額相等於收取日期的股份公允市值；
- 美國持有人須將股份相當美元金額的稅基包括在作為股息的收入中，且股份持有期自分派生效日期開始；及
- 美國持有人為獲外國稅項抵免一般應將股息視為來自美國以外來源。

本公司亦並無對美國聯邦所得稅進行詳細及複雜的分析，以據之釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人之持有期間是否為被動外國投資公司，或於本年度或未來年度是否將為被動外國投資公司。在股份或九龍倉股份於任何美國持有人之持有期間被視為或曾經被視為被動外國投資公司的股份的情況下，被動外國投資公司規則對根據分派進行股份分派的應用並未於本文件中詳盡說明，但可能令上文所概述美國持有人的後果發生重大不利

風 險 因 素

變動。於分派後亦可能對股份擁有人產生重大不利後果。建議的法規第1.1291-6條對分派的應用較為複雜。因而，倘九龍倉股份及／或分派中收取的股份被視為被動外國投資公司的股份，美國持有人須就被動外國投資公司規則的應用諮詢其稅務顧問。

有關根據分派收取股份的美國聯邦所得稅處理方法的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「美國聯邦所得稅的若干考慮因素」。投資者應就參與分派及購買、擁有及出售股份的美國聯邦所得稅後果諮詢其本身的稅務顧問。

間接轉讓中國居民企業股權的相關稅務存在不確定性。

國家稅務總局於二〇一五年二月三日頒佈《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》（「**7號文**」），當中規定了非中國居民企業通過轉讓直接或間接持有中國居民企業股權的中國境外企業中的股權，間接轉讓中國居民企業股權（「**間接轉讓**」）情況下的稅務規定。根據7號文，轉讓方、受讓方或被轉讓的相關中國居民企業可自願向中國稅務機關報告間接轉讓交易。

根據「實質重於形式」原則，倘中國稅務機關認為間接轉讓不具有合理商業目的，規避中國稅項，其可忽略中國境外企業的存在，將間接轉讓視為直接轉讓中國居民企業股權，並按該等轉讓所得徵收中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）。7號文就有關間接轉讓被視為不具有合理商業目的，規避中國稅項的情況訂明了詳細指引。此外，倘間接轉讓須繳納企業所得稅，受讓方有義務就轉讓所得扣繳所得稅項，而轉讓方應在受讓方未能足額扣繳稅款時直接繳納稅項。倘轉讓方為非中國居民，應付企業所得稅為轉讓所得的10%（倘轉讓方被視為中國納稅居民，比例則可能為25%）。

7號文是否適用於對中國居民企業股權的間接轉讓（本集團根據重組可能進行這種轉讓）取決於中國稅務機關的最終決定。倘7號文適用於該等轉讓，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

由於本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，而該等法律或會為少數股東提供與香港法例不同的保障，股東及投資者或會於保障彼等的權益時面對困難。

我們的公司事務乃受大綱及細則以及公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面或會有別於香港現行法規或司法先例所確立者。該等差異或會意味少數股東所獲得的保障可能有別於彼等根據香港法例理應享有者。

我們無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤。

本上市文件所載的若干事實及統計數據，包括關於香港及中國、其各自的經濟以及各自的房地產行業的事實及統計數據，乃來自一般相信屬可靠的多種政府官方刊物及其他刊物。我們相信該等資料來源為該等資料的適當來源，並且在摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。我們或任何有關人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。由於收集數據的方法可能有缺陷或無效，或已公佈資料與市場慣例之間存在差異，本上市文件所載的事實及統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系的事實及統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同的準確程度(視情況而定)而呈列或匯輯。因此，閣下不應過分依賴本上市文件所載的事實及統計數據。

閣下應仔細閱讀本上市文件全文，且我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及分拆的任何資料。

在本上市文件刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及分拆的報道。有關報章及媒體的報道包括並無載於本上市文件的若干關於我們的經營資料、財務資料、財務預測、估值及其他資料。報章及媒體可能會繼續刊登有關我們及分拆的其他報道。我們概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘在本上市文件以外的刊物登載的任何該等資料與本上市文件所載資料不一致或有矛盾，我們概不會就任何該等資料負責，故此閣下不應依賴任何該等資料。