

風 險 因 素

除本文件其他資料外，閣下應於作出任何與[編纂]有關的投資決定前審慎考慮下列風險因素。閣下尤應注意，我們乃在開曼群島註冊成立，且本集團的所有營運均在香港進行。任何下列風險及尚未識別或我們當前認為屬不重大的其他風險及不明朗因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、前景構成重大不利影響，或以其他方式導致[編纂]成交價下跌及導致閣下損失投資於[編纂]的部分或全部價值。

與我們的業務有關的風險

我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能會有別於實際可變現價值且可予變動

我們的投資物業主要持作賺取經常性租金收入及／或資本增值。我們的投資物業於各報告期末參考自獨立物業估值師取得的估值以其估計公允價值列出。我們投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合全面收益表。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別確認投資物業的公允價值收益約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元，分別佔我們除稅前溢利約66.8%、54.8%、87.1%及79.4%。投資物業的公允價值增加為非現金及非課稅收益，並不對我們於往績記錄期的財務業績構成任何現金或稅務影響。有關往績記錄期我們投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

重估調整金額一直並將繼續受物業市場當前市況的重大影響，並隨物業市場的波動而變動。我們無法向閣下保證，日後物業市場市況的變動會繼續為我們帶來過往水平或任何水平的投資物業公允價值收益，或我們的投資物業公允價值將不會下跌。特別是，倘(其中包括)因香港政府政策銳意穩定房地產價格或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業出現衰退，則我們投資物業的公允價值可能下跌。無法保證我們投資物業的公允價值將會上升。

我們物業的公允價值乃由物業估值師評估，並按彼等採用若干假設進行計算。我們無法向閣下保證物業估值師的評估將會實現。由物業估值師於評估我們的物業時使用的假

風 險 因 素

設可能會超出現時市場的相應參數及／或有關我們物業的相應過往參數。因此，我們物業的估值可能有異於其實際可實現價值或其可實現價值的預測。此外，向上調整指我們投資物業的未實現資本收益，且不會對本集團產生現金流入。就物業估值師所採用假設的進一步詳情，請參閱本文件附錄三－物業估值報告。

倘物業估值師於達到物業估值採用的任何假設證實為不準確，我們物業的估值可能會受嚴重影響。因此，物業的估值可能會與我們於市場出售的物業出現重大差異，且不能作為其實際或預計可實現價值。於若干情況(如國家及當地經濟狀況出現任何下行、政府收緊物業分部緊縮政策、宏觀經濟出現任何惡化或其他原因)下的不可預知變動亦可能會對我們物業的價值造成不利影響。

我們投資物業的公允價值下降將會令我們的溢利減少，並可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。我們亦可能因某一年度內投資物業公允價值減少而錄得虧損。

我們的業務及經營業績受到香港物業市場的表現以及香港政府及其他監管機構的政策所影響

我們的物業全部位於香港，我們主要的業務策略為繼續集中投資香港物業市場。因此，我們的業務及前景主要取決於香港物業市場的表現，故香港物業市場下跌或會對我們的業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，香港的物業需求將持續增長，甚至會不會增長。我們的財務狀況及經營業績可能會受物業市場供需波動所影響，而這可能會受經濟的整體狀況及其他因素，包括政府政策的影響。近年來，香港政府及香港其他監管機構於香港物業市場推行若干打擊投機措施，例如近期修訂的適用於住宅及非住宅物業的從價印花稅，以及額外印花稅、提高按揭首付款比率、土地供應管制、改劃為住宅用途等財政政策。

稅務政策

於最後實際可行日期，我們的物業全部位於香港，而我們的業務及經營業績將主要受香港稅務局政策的影響。香港政府施行印花稅雙重徵稅措施，自二零一三年起對住宅及非住宅物業交易加徵從價印花稅。此外，即使於往績記錄期，我們的投資物業公允價值收益仍受香港稅務局稅收體制規限，概不保證有關稅收體制日後不會變動，以致有機會對我們的業績及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

貨幣政策

香港金融管理局可能會不時就物業按揭貸款的措施向銀行等經授權金融機構發出通告及指引。該等措施可能會對能否獲得按揭貸款及再融資購買物業構成限制，並會增加我們的融資成本及阻礙未來發展。於二零一五年二月及三月，香港金融管理局分別發出「按揭貸款的審慎監管措施」及「物業按揭融資的宏觀審慎監管規定」，當中就按揭貸款及其再融資對貸款銀行施加更嚴格的規則，如降低按揭成數及供款與入息比率。由於物業市場亦易受香港政府一系列政策及法規影響，視乎我們不時可用的其他股本或債務融資，我們未來購買其他物業的能力可能會受上述政策的影響。我們不能保證香港政府或香港其他相關監管機構日後將不會實施額外或更為嚴謹的政策規管物業購買融資。另外，概不保證香港政府將不會引入其他打擊投機措施或可能進一步遏制投資物業市場的政策。有關該等措施的詳情，請參閱本文件「行業概覽」及「監管概覽」等節。

我們依賴投資物業所產生的租金收入

我們依賴投資物業所產生的租金收入。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元。我們投資物業的租金收入構成往績記錄期的收益的絕大部分。我們承受物業租賃的相關風險，其中包括市場租金水平變動、招攬租戶的競爭及無法向租戶收取租金、或租戶未能支付其根據租賃協議的條款須負責的費用（例如管理費及公用事業收費），而本集團作為相關物業的登記業主，根據公契的條款須承擔該等費用。

我們無法保證日後不會出現上述衰退，而倘衰退確實出現，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況帶來重大不利影響。倘我們無法保持現有租金收入水平及佔用率，我們的現金流及流動資金亦會受到嚴重影響。

有關物業的合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響

一般而言，對位於香港的物業作出結構性改建須事先取得建築事務監督的批准。包括建造及拆卸構築物等在內的改建，如在未取得規定的許可及同意下進行，則可能會接到由建築事務監督發出的警告通知及／或建築令。如警告通知所述的標的事項未予整改，建築

風 險 因 素

事務監督或會就此事項發出建築令。任何已獲發出建築令的人士如無合理理由而未遵守向其發出的建築令者，即屬違法，如於未能遵守相關建築令十二個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後十二個月內受到起訴，一經定罪，須處以罰款及／或判以監禁。此外，如未遵守有關拆除未獲授權建築工程的建築令，則建築事務監督或會將該工程判予政府承包商，並向於工程完成當日為該法令所涉及及有關物業業主的人士追討所產生的一切費用連同監督費用。須遵守建築令及警告通知的工程可能涉及重大成本，或會對本集團的業務及運營產生負面影響。任何整改工程亦可能對所涉及的物業價值造成不利影響。此外，如有關建築的法定條文(包括樓宇結構及防火安全的條文)加強執行，則我們的合規成本將會增加，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及業務前景產生不利影響。

我們概不保證現有或未來物業組合的物業不會獲發任何建築令或警告通知(或因作為獲發建築令或警告通知的樓宇的一部分而受到影響)，尤其是認可人士並非經常可於本集團購入物業前進行視察。在該等情況下，潛在買家或租戶可能認為該等物業吸引力下降，影響物業的適銷性，繼而對我們的營運及本集團的財務表現造成影響。

本集團面臨流動資金風險，物業流通性極低可能會限制我們回應物業投資業務表現出現不利變動的能力

本集團面臨流動資金風險，包括投資物業未必可即時轉換為現金的風險，且當中將會包括但不限於佣金費用及印花稅等交易成本。物業投資的流通性一般相對較低，故我們即時出售投資物業以作為應對經濟、金融及投資環境變動的能力乃屬有限。我們無法預測我們能否按我們所施加的價格或條款出售任何投資用物業，或我們是否會接納潛在買家所提呈的任何價格或其他條款。我們無法預測覓得買家並完成物業銷售所需的時間。此外，於出售前可能會就管理及維護物業招致額外開支。

我們無法向閣下保證將可在有需要時獲得有關開支的融資，甚或根本不能獲得有關融資。另外，倘我們於相關租賃協議年期內出售物業投資，我們可能須向租戶支付終止費用。倘本集團就多項目的而需要現金(包括償還銀行貸款等)，未能管理流動資金風險或會對本集團的現金流量、盈利及財務狀況造成重大影響，並可能會減少本集團可動用作營運資金、資本開支、收購、股息及其他一般企業用途的資金。

風 險 因 素

我們於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日處於流動負債淨額狀況

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動負債淨額分別約為839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元及165.2百萬港元。我們的流動負債淨額主要因(i)動用最終控股公司的墊款撥付投資物業的收購事項；及(ii)應付最終控股公司款項所致。請參閱本文件「財務資料－流動負債淨額狀況」一段。我們不能擔保本集團在日後可能出現流動負債淨額。高額の淨流動負債可能限制我們的營運靈活性，使我們更難以應付還款責任，並對我們拓展業務的能力產生不利影響。倘我們的業務未能產生足夠的現金流量以滿足目前及日後的財務需求，則我們可能需要倚賴其他外部借款以作撥支，使我們在整體經濟或行業狀況不利情況下更易受到影響。由於本集團持續經營的能力取決於本集團能否繼續獲得資金，倘未能以可接受的條款取得足夠資金或完全未能取得足夠資金，我們或會被迫延遲或放棄發展及擴展計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

利率大幅波動可能會影響我們的財務狀況及經營業績

於往績記錄期，我們依賴控股股東提供財務資源及貸款，為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一七年六月三十日，我們已自金融機構獲得長期貸款330百萬港元，將於二零一九年到期，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別按1.22%及0.97%的年實際利率計息，利率乃按各月末一月期香港銀行同業拆息另加每年半個百分點(0.5%)的利率計算。因此，我們面臨主要與該等利息開支有關的利率風險。我們預期我們將自第三方融資獲得其他長期貸款以撥付日後投資物業收購，從而會令我們的利息開支增加。於利率上升期間，我們的利息開支及融資成本整體將會增加。我們現時並無對沖利率風險的措施。利率大幅波動可能會影響我們的利息開支，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務表現取決於投資決定

我們物業組合的表現取決於我們根據當前及未來市場的評估作出的投資決定及判斷。然而，我們的投資決定完全有賴管理層，判斷涉及管理層的酌情權及假設。倘決策過程或預測與市況實際變化不符，我們的物業組合未必會實現預期投資收益，而我們可能蒙受巨大虧損，上述任何情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們或無法繼續留住現有租戶或吸引新租戶

我們的投資物業與其他物業在(其中包括)地點、租金水平、質量維護、物業管理及其他租賃條款方面存在招攬租戶的競爭。我們不能向閣下保證現有或有意租戶不會選擇其他物業。未來與我們物業競爭的物業供應增加，將加大對招攬租戶的競爭，令我們或須減低租金或產生額外成本以吸引租戶。倘我們未能留住現有租戶或吸引新租戶以填補離開者或租賃我們的新物業或現有物業，則我們的佔用率或會有所下降，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。此外，香港物業市場過往曾出現大幅波動，受香港物業市場當時的供需情況所影響，於現行租期屆滿後，我們可能面臨按可接受的條款與租戶重續租約的能力，甚或未能續約的風險。倘我們租戶的業務表現差強人意，我們可能會提早終止租約，因而損失租金收入及增加尋找新租戶的交易成本。市場出現任何衰退，或會對我們物業的需求造成不利影響，從而對該等物業的佔用率及我們所賺取的租金收入數額造成不利影響。

我們受若干限制性契諾所限，而若干有關債務融資的風險可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響

我們受與貸款方訂立的債券融資及其他相關擔保及承諾文件所載的若干限制性契諾規限。倘我們未能遵守該等限制性契諾，我們的貸款人可能有權加快償還貸款的速度，而在該情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。我們亦無法向閣下保證，我們已經或可能向貸款人質押的物業股權將不會面臨任何執行行動，而在該情況下，我們可能會失去對投資物業的控制權及擁有權，且我們的經營業績、財務狀況及業務前景均可能會受到重大不利影響。

我們或無法令業務成功增長，並可能隨著業務擴充而面臨額外風險

我們於往績記錄期擴展物業投資業務。我們擬於合適機會出現時進一步購買物業，以繼續擴展業務。任何未來的擴展可能對我們的管理、經營及財務資源構成壓力。我們將需有效地管理增長，而這可能需要在招募、培訓及管理員工，控制成本以及及時有效地實施足夠的監控及管理系統方面加大力度。管理成本時，所產生的實際開支或會有因意外延遲或額外所需資源而超出原先估計的情況(例如本集團將產生的[編纂]及日益上漲的行政開支)。這或會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。我們無法向閣下保證將能成功令業務增長或成功將已購買業務合併及綜合於現有業務。為就我們持續經營業務及未來

風 險 因 素

增長融資，我們亦需要充足的內部流動資金或從外部來源獲得額外資金的途徑。此外，我們將需管理與更多租戶、物業代理、物業管理人、借款人及其他第三方的關係。我們無法向閣下保證將不會經歷資本壓力、交易延誤、合規失誤或於培訓更多人員(如需要)以管理及經營擴展業務時遇上困難。我們亦無法向閣下保證擴展計劃不會對現有業務構成不利影響，以致對我們的經營業績、財務狀況及業務前景帶來重大不利影響，或隨著業務擴充而面臨額外風險。

我們有關投資物業的保險未必可涵蓋所有潛在損失及申索

我們或透過註冊擁有人已就我們的物業投購僱員賠償、財產全險、火災公共責任險以及香港法例所規定的其他保險，以保障我們的業務運營。然而，我們的保險未必能就有關我們物業或業務運營的全部潛在損失、損害或負債作出全額賠付，且本集團可能須根據保單支付超出部分。再者，我們的保險公司在經濟上可能無法支付賠償。此外，若干類別的損失一般無法按我們可接受的商業條款獲取或根本無法獲取全額保險保障。例如，有關因業務干擾、地震、洪水或其他自然災害、戰爭或民亂所蒙受的損失，以及因未經屋宇署授權的建築工程所造成的損失或損害賠償的保險。因此，可能存在我們將須因保險保障欠缺或不足而須承擔損失、損害賠償及責任的情況。倘我們在業務營運過程中蒙受因我們並無任何或充裕保險保障的事件所產生的任何損失、損害賠償或責任，則我們未必具備充裕資金彌補有關損失、損害賠償或責任，或恢復可能遭損毀或破壞的任何財產。此外，我們就彌補任何有關損失、損害賠償或責任而作出的任何付款均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。

我們面臨投資物業地址集中的相關風險

我們作辦公、零售及工業用途的大多數投資物業位於核心商業區，即灣仔及中環。任何經濟低迷或金融危機均可能導致我們投資物業的需求下降或其租金或售價下跌，尤其是位於該等核心商業區的物業。倘我們投資物業的整體需求下降或位於該等核心商業區的投資物業的租金或市值下跌，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。此外，香港核心商業區通常發生佔領抗議或示威活動，我們的租戶可能因大型佔領抗議或示威活動導致業務表現不理想而終止我們的租約。有關我們投資物業的地址，請參閱本文件「業務－投資物業組合」一節。

我們可能涉及因我們不時營運或租戶營運所產生的糾紛、法律及其他程序，且可能因而面臨重大責任

我們可能於租賃、銷售或購買物業過程中與賣家、租戶、周邊地區的居民或其他人士發生糾紛。我們亦面臨遇到低素質租戶的風險，而其可能拖欠租金或管理費等其他公用事

風 險 因 素

業開支、違反相關法律規定(例如在我們的物業內開展非法或未獲授權活動)或與其他租戶發生衝突或糾紛，從而影響我們的現金流及增加我們維護物業及解決與區域內其他租戶衝突的成本。倘租戶違反法定要求，例如在物業內非法搭建構築物，我們亦可能面臨潛在訴訟。該等糾紛可能會導致抗議、法律或其他程序，並可能會損害我們的聲譽並分散我們的資源及管理層注意力。

解決有關糾紛或自行在有關程序中抗辯均可能須招致巨額費用。倘我們未能成功自行在有關程序中抗辯，則我們可能須負責作出損害賠償，而有關金額可能龐大。此外，我們可能會在營運過程中與監管機構存在分歧，而這可能會令我們面臨行政程序或不利法令，進而可能會招致責任及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成其他重大不利影響。

租戶的表現或會對我們的業務及經營造成不利影響

我們的收入主要來自向租戶收取的租金。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的五大租戶應佔的收益百分比分別約為63.7%、70.5%、66.3%及38.5%。我們主要租戶的任何違約，可能導致租金收入損失。任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

概不保證我們將可控制任何租戶營運相關單位的方式，或不會出現與該等單位用途(不論是否符合相關佔用許可證)有關的任何衝突。我們的聲譽及公眾形象主要基於我們物業內租戶活動的公眾印象，或會因個別的業務事件而受損。與我們租戶有關的任何負面事件或負面公眾形象亦可能會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。

我們面臨有關物業所在樓宇意外拆除或坍塌的風險

我們若干投資物業所在樓宇的樓齡超過30年，其各自的結構承載力存在若干風險，可能受(其中包括)樓宇核載情況影響，例如上層樓面存在分間單位、材料老化情況、評估惡化情況及缺乏及時維護。上述因素可能導致無法通過屋宇署的檢查或導致樓宇坍塌。倘我們物業所在樓宇經屋宇署釐定為存在迫切結構性危險，須予強制拆除，或樓宇坍塌導致傷亡或其他經濟損失，則我們可能面臨潛在責任及賠償申索，繼而將會對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們極為依賴高級管理層團隊及主要人員，而失去彼等的服務或會對我們的業務造成影響

我們日後成功與否取決於我們的高級管理層及主要人員的持續努力。我們依賴管理層團隊(由本文件「董事及高級管理層」一節所載的董事及高級管理層所組成)，以利用彼等在香港物業投資及租賃方面的廣泛知識、深入了解及經驗。我們將與執行及非執行各董事訂立服務協議，自[編纂]起計初步為期三年。然而，倘任何董事及高級管理層團隊成員日後不再參與管理本集團，而我們未能及時物色或聘請任何合適人選替代該成員，則我們的營運、盈利能力及前景均可能會受到負面影響。概不保證我們日後能夠挽留該等管理層團隊主要成員。倘我們失去該等管理層團隊主要成員的服務，則我們的業務前景、財務狀況及經營業績均可能會受到不利影響。

我們面臨有關城區重建項目的風險

我們於香港的投資物業受香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的規限。根據該條例，我們物業或須執行香港政府的售賣及公開拍賣強制令，即使我們認為售賣有關物業並不符合本集團的利益。我們的投資物業亦受限於根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)繪製的分區計劃，其中載列不同地區的土地使用分區及不同分區的規劃意向，而這會影響與我們投資物業一致的物業供應。此外，由於近年來住宅單位需求增加，香港政府於二零一四年的施政報告中表示，政府正在採取積極措施，將其他用地改劃為住宅用途。倘我們的物業須進行法定改劃，則我們或須出售相關物業，且我們未必能在相應位置取得類似物業。我們無法保證，於有關強制性售賣時所收取的所得款項將會相當於我們的物業以非強制售賣的方式出售而實際可變現的價值，這可能對我們的營運業績及前景產生不利影響。

我們日後的股息派付及政策將由董事會酌情決定

我們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得出。派付股息亦可能受限於法律限制及我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司過往曾宣派及作出的分派金額並不能反映我們日後可能派付的股息。

風 險 因 素

與我們經營所在行業有關的風險

我們的業務可能會受香港經濟狀況(尤其是香港物業市場的表現)影響

我們的所有物業均位於香港，而我們的主要業務策略仍然為專注於香港物業市場。我們的業務及收益增長整體上均受香港經濟狀況所影響。

香港的物業市場可能會受多項因素影響，包括香港的社會、政治、經濟及法律環境變動，以及香港政府的財政及經濟政策變動。我們一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費者喜好的變動敏感。中國經濟增長近年放緩等因素均可能會在某種程度上令香港的房地產市場降溫。

因此，我們的業務及前景均主要取決於香港的經濟狀況及物業市場表現。凡香港經濟狀況或物業市場前景出現任何低迷情況均可能會因而對我們的表現造成不利影響。我們無法向閣下保證，香港的物業(尤其是商用非住宅物業)需求將會持續增長，甚或將不會增長，而香港的物業需求或物業價格的任何潛在下跌均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。我們的財務狀況及經營業績均可能會受物業市場的供需波動所影響，而這可能會繼而受整體經濟狀況及政府政策等其他因素影響。凡出現經濟低迷或物業供應過剩情況，均或會導致物業銷售或租賃放緩，或對物業價格或租金構成下行壓力。香港物業市場的任何不利發展亦或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

凡出現經濟放緩情況均可能會對我們的業務及我們取得營運所需融資的能力造成不利影響

自二零零九年以來，全球經濟放緩，且預期不久將來的增長將維持溫和及不平均。發達經濟體的復甦緩慢零散，而新興市場經濟體更面臨下行壓力。全球金融危機所引起的市場波動及不明朗因素亦導致香港物業需求下降及租金或售價下滑。日後的任何全球經濟放緩或金融市場動盪均可能會對我們的辦公、零售及工業物業的整體需求以及我們辦公、零售及工業物業租戶的業務，以至彼等支付全部或部分租金的能力造成不利影響。倘我們投資物業的整體需求下降，則亦可能會導致我們投資物業的租金或售價下跌。一項或以上該等因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們所面臨因投資物業公允價值變動所產生的收益波動風險詳情，請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－投資物業公允價值變動」一節。

風 險 因 素

我們的前景可能會受爆發其他疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1))及自然災害所影響

我們營運所在的地方如爆發任何其他疫病(如甲型流感(H1N1)及禽流感(H5N1)或再次出現非典型肺炎)，均可能會對租戶的業務造成重大干擾，並繼而會對我們的營運及業務表現造成重大干擾。視乎其嚴重程度而定，影響我們營運所在地區的自然災害或其他災難事件(如洪水或惡劣天氣環境)或會嚴重干擾我們的業務營運或導致受影響地區出現嚴重經濟低迷情況，且繼而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

香港的佔領抗議或示威活動可能會對我們租戶的業務表現造成不利影響，進而影響我們的租金收入及出租率

香港的佔領抗議或示威活動(例如遍佈並主要影響金鐘、尖沙咀、銅鑼灣及旺角四區的佔領中環運動、反水貨客示威或反內地遊客抗議活動)均可能會對遊客人數及客戶消費習慣造成不利影響，進而影響我們租戶的業務。

倘日後發生有關抗議或示威活動，我們的租戶可能會因業務表現不理想而終止租賃，而我們未必能在相關政治及經濟環境下輕易物色到新租戶。

與[編纂]有關的風險

控股股東對本集團擁有重大影響力，而其利益未必與我們其他股東的利益一致

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東於本公司已發行股本中擁有[編纂](假設[編纂]不獲行使及概無購股權計劃項下的購股權獲行使)權益。控股股東對我們的業務(包括有關我們的管理的事項及有關合併、擴展計劃、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動的政策及決定)擁有重大影響力。此外，控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東可能會行使彼等對我們的重大影響力，導致我們訂立交易，或採取或不採取其他行動，或作出決定，而這些行動或決定與我們其他股東的最佳利益相衝突。

我們的股份過往並無公開市場，且股份的流通性及市價於[編纂]後可能會波動

於[編纂]前，股份並無公開市場。我們無法向閣下保證[編纂]將會導致就股份發展出活躍且具流通性的公開買賣市場。股份的市價、流通性及成交量均可能反覆，並可能因

風 險 因 素

應我們控制之外的因素而有所波動，例如香港、中國、美國及其他地區的證券市場的整體市況，以及其他在中國具有業務營運的表現。除市場及行業因素外，股份的價格及成交量均可能受特定業務因素影響，例如我們的收益、盈利、現金流量的變動，或發生或預測發生本節所述的任何風險。我們無法向閣下保證日後將不會發生該等事態發展。

日後在公開市場拋售大量股份可能會對股份的當前市價造成不利影響

除於[編纂]中已發行的股份外，本公司已與獨家[編纂]協定，除非經獨家[編纂]事先書面同意，於本文件日期起及直至股份開始在聯交所買賣當日起計六個月之日期間內，本公司不會發行任何股份或可轉換或交換為股份的證券。另外，控股股東所持有的股份均受限於若干禁售承諾，為期由本文件日期開始及直至[編纂]後24個月為止。有關可能適用於日後出售股份的限制的更詳盡討論，請參閱本文件「[編纂]」一節中「[編纂]—[編纂]及費用—根據上市規則向聯交所作出的承諾」分節。於該等限制失效後，我們無法向閣下保證我們的控股股東不會出售彼等現時或於未來可能擁有的任何或所有股份。這亦可能會對我們日後按我們認為合適的時機及價格籌措資金的能力造成重大不利影響。

閣下可能會經歷即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，亦可能會經歷進一步攤薄

倘我們的[編纂]的最終[編纂]高於緊接[編纂]前的每股股份有形資產淨值，則[編纂]的認購人及買方將會就備考經調整有形資產淨值經歷即時攤薄。

此外，我們可能會於日後就擴充業務提呈及發行額外股份，或於行使購股權時發行股份。就此而言，倘我們日後按低於每股股份有形資產淨值的價格發行額外股份，則閣下可能會就每股股份有形資產淨值經歷進一步攤薄。

概不保證本文件所載的事實及其他統計數據準確無誤

本文件內的若干事實及其他統計數據均源自多項資料來源，包括多份官方政府刊物及與多間官方政府機關的通訊。儘管我們的董事已採取合理審慎態度，以確保有關事實及統計數據均乃自其各自的資料來源準確複製，有關資料來源材料的質量或可靠性均並無保證，且並未經我們或彼等各自的任何董事、聯屬人士或顧問編製或獨立核證。因此，我們

風 險 因 素

概不就有關事實及統計數據的準確性發表任何聲明，而其未必與在香港境內或境外編撰的其他資料貫徹一致。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料之間的差異、市場慣例及其他問題，本文件所述或所載的官方政府統計數據及非官方統計數據均未必準確，或未必可與就其他刊物或目的所編製的統計數據作比較，且不應被加以依賴。另外，概不保證該等事實及統計數據乃按與其他地方相同的基準或相同的準確程度呈列或編撰。於任何情況下，投資者應權衡應對有關事實或統計數據賦予或依賴的份量或重要程度。