

風險因素

閣下作出有關H股的投資決定之前，務請仔細考慮本文件所載全部資料，尤其應考慮於本公司投資相關的下列風險及特殊注意事項。出現下列任何風險可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景產生重大不利影響。H股的交易價可能因任何該等風險大幅下跌，且閣下可能因此損失全部或部分投資。閣下應特別注意以下事實，即我們為一家在中國建立的公司，且我們的所有業務在中國開展，其法律及監管環境明顯有別於其他司法權區。

有關本集團及業務的風險

與組合資產來源及篩選有關的風險

不利投資決策可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響

於往績記錄期，我們的大部分收益產生於中國的不動產投資基金管理。我們代表基金作出的任何投資決策需要我們根據項目可行性、資金需求、時間表、位置及被投資公司或潛在伙伴的聲譽及經驗，審慎物色並遴選項目。該過程涉及系統的市場分析及對潛在項目盈利能力及存續能力的估計。然而，我們可能於盡職調查過程中，由於不同原因，包括被投資公司或業務伙伴的欺詐及欺瞞、不準確或誤導性聲明，作出不利投資決策，其可能導致我們估計目標項目的價值不準確，並因此對我們自我們管理的相關基金收取溢利的能力造成影響。此外，我們對目標項目以及目標項目盈利能力及存續能力的了解及判斷可能有所偏差，並導致作出錯誤投資決策。倘我們的投資無法為我們的投資者帶來充足回報，我們收取績效費分紅的機會可能受到不利影響。此外，我們的聲譽可能受到不利影響，且我們可能很難為新資金籌資。該等情況將對我們的業務及盈利能力產生不利影響。

收購不良資產前，我們會在適用於每筆不良資產收購的資料的基礎上進行我們所認為的合理及適當的盡職調查。我們已經進行的或將要進行的與任何一個不良資產收購機會相關的盡職調查未必能揭示評估該不良資產收購機會必要的或者有幫助的所有相關事實，此將使我們就該等資產的風險作出錯誤判斷。特別而言，我們將對恢復性

風險因素

作出不同假設及不同不良資產的價值。當我們收購不良資產時，我們可能無法充分識別已有債權人權利的缺陷、其他相關方就相關不良資產提出的潛在索償、恢復過程成本及障礙或設立擔保程序中的缺陷，其可能對我們行使權利及變現有關抵押品價值的能力造成重大不利影響。

我們將收購的不良資產大多數沒有容易確定的市場價格。在確定不良資產的收購價格時，我們將考慮各類因素，包括：(i)我們針對不良資產的質量進行的盡職調查；(ii)與管理及處置該等資產相關的預估成本；及(iii)市況以及競爭強度。無法保證我們就收購不良資產的盡職調查及選擇過程將能成功實施。未能成功實施可能導致我們管理的基金的回報不盡人意或產生虧損，其可能影響我們的盈利能力及聲譽。

在這種情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

作為不動產投資基金管理人，我們的業績受到不動產市場波動及影響資產管理行業的其他因素的影響

作為專注於中國不動產投資基金管理的不動產投資基金管理人，我們的業務及基金的業績將會受到不動產市場波動的重大影響，不動產行業市場的波動可能具有週期性且受多種因素影響，包括一般經濟條件、不斷變化的法律及監管環境、利率、通貨膨脹率、城市化速度、家庭可支配收入水平及供求狀況，其中許多因素我們無法控制。

市場低迷可能導致我們的基金投資價值及回報減少，將會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，在過去的幾年，中國政府實施了規管不動產市場的多項新政策。該等政策包括控制不動產交易及開發的土地供應、定價上限、交易額上限、稅收、不動產開發、抵押貸款及其他信貸融資，提高購買物業的首付比例要求及利率水平，並限制不動產市場中資產的投資及銷售。中國監管政策的任何進一步加強將導致中國不動產市場流動性降低，亦會阻礙市場投資，從而增加不動產投資項目的籌資難度。倘未能獲得足夠的資產以滿足融資需求，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

風險因素

倘我們未能成功獲得並開始足夠數量的投資項目，我們的聲譽、財務狀況及經營業績將會受到重大影響

由於我們大部分收益來自於投資不動產投資項目的基金管理，故我們的業務及經營業績取決於該等項目的獲得性。

於往績記錄期，我們通常通過各種方法獲得潛在投資項目。有關項目的篩選程序，請參閱本文件「業務 — 項目基金的投資工作流程」一節。無法保證我們將能持續識別及／或選擇合適投資項目。

即使在潛在項目認別及選擇後亦不能保證我們將能與對方（即被投資公司及／或賣方）協商成功，亦不能保證對方將會在競爭對手中選擇我們。此外，我們可能無法於規定時間內為該等項目籌集足夠的基金。倘我們未能成功尋求並獲得足夠數量的投資項目，則我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績將會受到重大影響。

我們的經營有賴於主要管理人員及專業員工。倘我們未能挽留或替換相關人員，我們的業務可能受到重大不利影響

我們的業務能否成功持續經營很大程度上取決於執行董事及管理層人員持續努力。彼等均在中國法律、財務或資產管理行業具有多年經驗，且彼等對市場、客戶及競爭對手、以及有關我們的經營的法律法規具有深入了解。

無法保證我們的主要僱員不會因超出我們控制範圍的原因終止其與我們的僱傭關係或減少彼等對我們的貢獻。倘我們未能於短時間內僱傭合適的替換人員，失去任何關鍵人員（尤其為執行董事及高級管理層）可能對我們的業務經營造成損害。未能招募及／或挽留相關關鍵人員可能導致我們的業務出現嚴重中斷及對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

有關籌集資金的風險

我們可能無法為我們已識別或從事的投資項目籌集充足資金或根本無法籌集資金

我們通常須於融資協議內訂明的較短時間限制內為投資籌集足夠資金。於過去，我們已動用母基金中可供投資的基金以補充於投資項目初期要求的資金。於往績記錄期，由於手頭管理資產及投資項目的增加，我們的現有可供動用以獲得優質投資項目的母基金中的自由資金已逐漸捉襟見肘。於往績記錄期末，我們已出現不得不動用內部資源以獲得優質城市化及重新開發項目(即深圳新喬園項目)的情況。由於我們正在接近於2018年4月向該項目做出初期投資的最後期限，而我們的大部分母基金被用於我的其他投資項目且我們沒有足夠時間自投資者籌集額外資金，我們的現有母基金下可供投資的資金數額不足以滿足項目的資金需求。因此我們訴諸動用我們的內部資源以作出約人民幣39.6百萬元的短期貸款，以供為項目建立的項目基金使用。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—應收貸款」一節。

儘管我們尋求進一步發展我們的母基金，但無法保證我們將能夠為我們已識別或從事的投資項目籌集足夠資金或根本無法籌集資金。倘我們由於各種原因無法為我們的未來投資項目籌集足夠資金，我們的營運、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們依賴於第三方協助我們籌集資金

於往績記錄期，我們已在很大程度上依賴於我們的外部市場合作夥伴(彼等為大型理財公司)協助我們獲得高淨值投資者。於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的外部市場合作夥伴轉介的基金分別佔我們籌集的基金總額的約43.2%、46.2%、35.5%及25.9%。

無法保證該等外部市場合作夥伴將持續能夠及時為我們的基金獲得符合我們投資者選擇標準的潛在投資者或根本無法獲得投資者。此外，倘我們的競爭者能向彼等提供更好的合作條款，許多該等或作夥伴並非只與我們合作及彼等之服務會受到潛在競爭。倘我們無法透過該等外部市場合作伙伴籌集資金，我們營運、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們於業務經營過程中未必能完全或及時發現洗錢活動及其他非法或不當活動

無法保證我們透過業務平台探測及預防洗錢活動及恐怖主義籌資活動的現有政策及程序將能消除我們的基金被他人利用參與洗錢及其他非法或不當活動的可能性。倘我們未能充分遵守適當法律法規，相關政府機構可能會開始調查、凍結我們的資產或收取罰款或向我們施加其他處罰及我們的聲譽將受到不利影響。我們無法向閣下保證總能識別洗錢或其他非法或不當活動，其可能對我們的企業聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

有關投資後管理的風險

我們依賴於我們的業務伙伴管理組合資產的日常營運

儘管我們密切監控我們的組合資產，我們不參與某些組合資產的日常營運，其為我們項目合作夥伴之一般責任。因此，我們無法保證運營商將能夠履行與我們訂立的協議項下的義務，導致我們的基金投資價值降低，從而對我們的投資基金的業績產生負面影響。此外，我們不能確保項目能按計劃時間實施或控制在預算內。其可能影響我們的基金的可變現回報金額及該等變現的時間。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，該等運營商的不合規事項可能會對我們的聲譽及項目基金按時退出計劃造成影響。

我們對被投資公司無所有控制權，涉及我們的投資項目的被投資公司及／或我們的業務夥伴採取的任何行動可能對我們的基金表現產生不利影響

我們基金所投資的項目公司通常由我們的業務夥伴或與彼等帶來的其他第三方控制。由於我們的基金並無經營該等公司，我們對投資項目的控制權可能在一定程度上受到限制。倘我們的商業不動產項目或城市化及重新開發項目的物業無法成功竣工或出售滅火相關不動產的開發未根據計劃進行，我們可能無法前攝性地為及代表我們的基金解決問題。因此，我們基金可能無法變現彼等的投資或達到彼等的投資目標回報，且我們的投資項目或基金表現將受到影響。其將對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

此外，無法確保本集團將能夠進行我們所述的有關我們的基金投資項目及彼等運營市場的策略。我們的業務夥伴可能(a)擁有與本集團不同或相左的經濟或業務權益或目標；(b)採用與本集團政策或目標相反的行動及策略；(c)出現控制權變動；(d)出現財務或其他困難；或(e)無法或不欲履行彼等於業務企業協議中的責任；任何該等情況可能影響我們的基金表現，從而影響本集團的財務狀況或經營業績。我們無法保證我們的業務夥伴於任何特定組資產開發或運用中的能力或表現。我們的財務狀況及經營業績可能受到我們的業務夥伴採取的我們無法控制的任何行動的不利影響。

經營我們的組合資產的業務伙伴未必具備充足的保險以覆蓋潛在責任或虧損

經營我們的組合資產的業務伙伴面臨業務相關的各類風險，且可能缺少相關保險或可能並無辦理相關保險。無法保證彼等將辦理足額保險以覆蓋業務中段的風險。倘彼等的保險範圍不足以支付業務或其他中斷導致的任何不可預見的損失，則我們的投資基金回報可能受到重大不利影響，從而影響我們的績效費收益以及我們的聲譽。

有關退出基金的風險

倘我們的基金無法順利及時的退出其投資，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們的基金可通過出售於項目公司的股權或相關資產或通過有關債務人償還貸款退出投資項目。有關我們一般投資結構下的退出機制的進一步詳情，請參閱本文件「業務—項目基金的投資工作流程—退出」一節。

風險因素

投資項目可能花費較預期更長時間使我們的基金退出合適，或我們可能遭遇困難使我們的基金退出項目不可行，例如：

- (i) 被投資公司可能違約或成為不能履行彼等於相關融資協議項下的償還責任；
- (ii) 重置後計劃用作出售的不動產資產可能不能達至預期的潛力；
- (iii) 就不良資產而言，不良資產可能遭到第三方的申索或不良資產可能被設置我們在盡職調查過程中不能發現的其他種類產權負擔。

倘我們的基金不能按我們所預期的方式及安排順利地從其投資中退出，則我們可能不能收到任何績效費且我們作為投資基金管理人之聲譽亦可能會受到不利影響。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

通過退出我們基金產生的任何溢利可能須扣除

我們基金項下之組合資產之變現可能受一系列扣除限制。例如，任何物業代理費用及法律成本等開支將為我們帶來我們變現我們管理資金之一部份金額。儘管於變現未償還資產，或於彼等各自基金週期過程中，資金須承擔我們於基金成立時無法預見之任何額外稅項、成本及／或開支，我們基金之表現可能受到重大不利影響。此將反過來影響我們的聲譽、財務表現、業務運營及前景。

我們的績效管理費受市場波動的影響，從而加劇我們收入的波動

於過往，我們相當大一部分費用收入來自績效費。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們來自績效管理費的費用收入分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔費用收入總額的43.5%、24.2%、15.1%及28.6%。績效管理費(如有)的金額取決於我們管理的基金的績效，並受市場波動的影響。收益浮動可能對我們的業務、增長前景、我們所管理總資產流入淨額、費用收入、財務狀況及／或經營業績產生重大不利影響。

風險因素

有關我們的母基金的風險

倘我們未能獲得足夠投資者資金，我們可能無法補充母基金的可供投資基金

我們擬動用我們的總估計[編纂]所得款項淨額約60%進一步發展我們的母基金以提升我們獲得優質組合資產的能力。有關進一步發展我們的母基金的理由及彼等的目標的更多詳情，請參閱「業務—我們的策略」一節。

我們無法保證我們將能夠獲得足夠的投資者資金以補充母基金的可供投資基金。倘我們未能籌集足夠投資者資金，我們將無法完全補充母基金的可供投資基金，其將對我們的母基金流動性產生不利影響，阻礙我們獲得優質組合資產的能力，從而延遲我們的項目進展及發展計劃。因此，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們對若干母基金的管理能力可能受限制

於往績記錄期，我們已與我們戰略夥伴成立兩個母基金。而我們班戰略合作夥伴授權我們管理該等基金，我們作為基金管理人為及代表該等基金執行若干保留事項可能須獲該等戰略合作夥伴的同意。有關母基金之進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的投資基金—母基金」一節。

由於上述限制，該無法保證我們將能夠像管理我們其他資金一樣有效管理該等母基金，因為我們的戰略合作夥伴可能(a)擁有與我們不一致的經濟或業務；(b)採取與本集團政策或目標相反的行動或戰略；或(c)與我們發生衝突。無論為何種情況，彼等可能實行彼等之否決權中斷該等基金的經營。因此，我們經營業績可能受到不利影響。

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業投資(「按公平值計入損益」)的公平值計量伴隨固有的不確定因素，且按公平值計入損益可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響

於往績記錄期，我們的按公平值計入損益主要指我們於我們母基金的投資。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，按公平值計入損益分別約為人民幣1.8百

風險因素

萬元、零、人民幣24.8百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔本集團資產總額約13.0%、零、27.9%及12.2%。有關按公平值計入損益的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業投資」一節。

鑒於公平值計量伴隨固有的不確定因素，對按公平值計入損益的估值可根據管理層的評估、市況或其他因素予以更改、調整及修改。因此，按公平值計入損益的潛在公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

有關業務的其他財務及經營風險

我們面臨廣泛且不斷變化的監管規定，其發生任何變動或未能遵守該等監管規定，可能導致罰款、禁止我們日後進行業務活動或吊銷或註銷我們的營業執照，且可能因此對我們的業務經營及前景產生重大不利影響

作為受中國法律規管的金融機構，我們的業務經營受到適用中國法律法規的規限，該等法律法規載有許可規定，規管我們的經營活動及標準，並施加與我們業務經營有關的要求。我們經營所在規管環境的詳情載於本文件「監管概覽」一節。未能遵守適用法律及監管規定可能導致調查活動及監管行動，如交納罰金、禁制令、撤銷登記及其他處罰，並可能造成不利聲譽風險，包括負面報導或形象。

此外，中國基金管理行業的發牌要求日新月異，我們可能因中國政治政策或經濟環境變化受到更加嚴苛監管規定的規限。相關部門可能實施新條件或要求我們取得其他執照或批文後方可經營我們的業務。例如，關於規範金融機構資產業務管理業務的指導意見於往績記錄期頒佈，其規定私人投資投資者之不同類別間的比率限制。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 投資類別」一節。此外，我們未必能夠符合未來領取該等批文、執照或許可證的要求，可能導致有關批文、執照及許可證被意外吊銷。

風險因素

概無保證我們將能履行相關監管規定，因此我們可能受限於各種紀律行為，其可能使我們於日後無法保留、取得或續新任何現有或額外牌照、許可或批准。該等後果可能嚴重影響我們開展業務的能力，有損我們的聲譽，並因此對我們的業務、增長前景、費用收入、財務狀況、經營及業績產生重大不利影響。

我們的過往財務資料未必能反映未來表現

於往績記錄期，我們可就管理的不動產投資基金實現平均每年約17.5%的回報。於最後實際可行日期，我們的管理資產約為人民幣4,411.0百萬元，複合年增長率為70.7%，於2015年1月1日（往績記錄期開始時）管理資產約為人民幣679.0百萬元。鑒於我們業務的性質，存在我們無法控制的不確定因素，如中國物業市場衰退、中國經濟環境變動、金融市場競爭格局的新發展，且我們投資項目的毛利率及收入可能因項目不同而不同。因此，本文件所載過往財務資料（特別是，於往績記錄期錄得的高增長）未必能反映日後財務業績。

我們的業務策略及我們的未來計劃可能無法成功實施

我們的業務策略乃基於我們的現有計劃，並考慮現行市場狀況及行業發展，且須視乎不同發展及擴張階段固有市場風險及不確定性而定。我們已制定載於本文件「業務—我們的策略」一節的若干戰略。儘管我們的計劃乃基於若干假設，包括我們對我們可用資源的期望、我們財務預測、我們對不動產及資產管理行業前景的預計及未來經濟展望而定），我們無法預見或預測所有我們經營的主要市場的未來政治、法律、財政或經濟狀況重大變動。我們的假設可能不準確，其可能影響我們的策略的商業可行性。於該種情況下，我們可能需要調整我們的策略以應對變動的市場條件。其可能導致我們無法執行我們陳述之業務戰略及／或動用[編纂]所得款項。

風險因素

我們的風險管理政策及程序以及內部控制政策未必能充分或有效識別或管理我們面臨的風險

我們業務及產品的複雜性使我們面臨多樣風險，其中包括市場風險、信用風險、經營風險、流動性風險、合規風險、法律風險及其他風險。為控制我們所提供基金投資產品的潛在風險，我們已建立了風險管理及內部控制系統及程序，並致力於持續改進該等系統及程序。請參閱本文件「業務—風險管理及內部控制」一節。

然而，我們的風險管理系統及內部控制政策未必能有效緩解我們面臨的各類風險，包括無法識別或意外風險。我們用於管理風險的許多方法乃基於過往已觀察市場行為或資料。因此，我們未必能充分識別或估計未來面臨的風險，其可能遠較該等方式能夠涵蓋者為高。其他風險管理方法取決於對有關市場、客戶或其他相關事項的資料作出估計，該估計可能不準確、不完整、不具時效性或評估不准。

我們的風險管理及內控控制系統需要持續監控、維護及持續改進。我們在維護該等系統方面所做作出的努力可能不夠有效或充分。我們的風險管理、內部控制系統及程序的有效性可能會因誤判、文書處理不當及錯誤、報送錯誤、經驗或資源的缺乏而受到不利影響，使我們無法做出準確、完整、及時或恰當的評估。

我們無法向閣下保證，風險管理及內部控制系統屬充分及有效。未能及時有效解決內部控制問題及其他缺陷可能使我們承擔監管經營或信貸風險及將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能面臨訴訟風險

我們於複雜的法律及監管環境下經營，且我們業務的多個方面涉及重大負債風險。我們可能因我們的基金投資或合夥協議及其他業務安排與投資者或被投資公司產生糾紛。我們亦可能面臨失職索償及其他有關法律的潛在責任。該等糾紛可能導致法律或其他訴訟程序，且可能導致大額費用、有損我們的品牌及聲譽及分散資源及管理層的精力。

風險因素

作為一個受規管活動，我們的業務性質面臨於我們日常業務過程中可能不時產生的法律及其他糾紛、索償及訴訟，如商業糾紛、稅務訴訟、政府稽查及其他法律程序。倘我們的客戶不滿意我們的服務或指稱我們的服務與合約訂明之條款不符時，則可能會產生糾紛及採取法律行動。舉例而言，倘我們對任何基金的管理被控構成欺詐、過失、或違反適用法律法規或違反信託契約或章程文件，則我們面臨投資者提出訴訟的風險。投資者可藉指控不當行為而尋求彌補投資虧損。此外，我們可能牽涉參與我們業務經營的其他人士(包括我們的業務夥伴、服務提供商、僱員或其他第三方人士)所產生的糾紛及所提出的申索。

此外，憑藉我們擔任根據有限合夥架構形成之某些基金之一般合夥人，我們可能承擔該等基金之所有責任。儘管我們用為一般合夥人之附屬公司為註冊資本僅超過人民幣1.0百萬元之有限公司及我們的資金中概無一方已經接受任何貸款或向第三方提供任何形式的擔保，我們的資金可能會涉及各種形式的爭議或法律訴訟，其使彼等有責任向各方支付費用。由於我們可能使用同一公司擔任不同基金的一般合夥人，一項基金產生之任何責任可能影響其他的經營。倘任何該等有限責任合夥人於其負債到期時用完可用資金，我們作為普通合夥人可能有義務為並代表基金支付款項，其可能會對我們的財務狀況產生不利影響。

除與各方之糾紛外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而需面對行政程序及不利我們的頒令，導致產生賠款責任或中斷我們業務經營。我們該無法向閣下保證我們於日後將不會涉及任何重大爭議或法律或其他程序。任何針對我們日後訴訟都可能對我們的業務、增長前景、財務狀況、收費收入及／或經營業績造成重大不利影響。

任何該等糾紛及申索均可能引致法律或其他程序，從而對我們的財務狀況及聲譽產生負面影響，並可引致人事變動及分散管理層對我們核心業務活動的注意力。倘我們面臨任何不利的訴訟結果，我們可能須支付大額賠償並承受巨大的法律、和解及其他費用。因此，我們的經營業績、財務表現及流動資金可能受到重大不利影響。

風險因素

資訊科技系統故障、我們的網絡安全漏洞及我們的客戶數據或保密資料的未經授權洩露可能干擾我們的運營及對我們的業務造成不利影響

我們倚賴各業務分部的資訊科技系統管理我們日常的經營活動並收集財務或經營資料。我們主要採用一個集成投資管理軟件系統，全方位處理我們基金管理活動的相關事宜。計算機系統或網絡基礎設施的損壞或失靈所引致的經營活動暫停或失準可對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，未經授權的人員侵入我們的數據庫或系統可能會導致機密或商業敏感信息(如投資者的個人資料)洩露。其可能會使我們承擔訴訟風險及我們對投資者的信譽可能會受到不利影響。

我們可能無法充足地保護我們的知識產權，其可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響

我們認為我們的知識產權為重要的業務資料，且對我們的品牌、市場定位及未來增長至關重要。我們的業務的成功及進入新市場的能力在很大程度上取決於我們使用我們的品牌、商號及商標以增加我們的品牌知名度及進一步發展我們的品牌的持續能力。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 知識產權」一節。任何未經授權盜用我們的商號、商標或域名可能減少我們的品牌價值、我們的市場聲譽及競爭優勢。倘我們無法充足地保護我們的知識產權，其可能對我們的信譽及剩餘造成負面影響，進而對我們的業務及競爭地位造成負面影響。

稅務法律法規變動可能對我們的業務產生不利影響

我們的業務經營受到中國及其他相關司法權區稅法的影響。適當稅務法律法規發生任何不利變動可能對我們的業務、財務狀況及／或經營業績產生不利影響。

僱員行為不當可能對我們的業務造成重大不利影響

作為專門從事於中國管理不動產投資基金的投資基金管理人，我們須遵守多項法律及監管規定，有關詳情載於本文件「監管概覽」一節。儘管我們執行全面風險管理及內部控制體系，我們完全控制我們員工的所有行為。任何僱員違反任何監管規定或專

風險因素

業行為可能對我們的業務造成不利影響。我們的業務通常要求我們處理與客戶業務或我們的基金於其內投資的公司業務相關的大量保密事項。倘我們的僱員對保密資料處理不當，我們的聲譽、財務狀況及現時及未來業務關係可能受到嚴重損害。我們並不總能發現或阻止僱員行為不當，且我們所採取發現及預防該等不當行為的預防措施未必始終有效。倘任何僱員行為不當或被指控行為不當，我們的業務及聲譽可能受到不利影響。

我們的業務受聲譽風險及負面形象風險影響

由於我們經營所在行業內信譽及信任以及客戶信心屬重中之重，故我們亦會因市場形象不佳而受到影響。與我們或我們任何基金、高級職員或僱員業務合作夥伴、投資項目有關的負面報導指控、報告或詳論（無論是否正當合理），或出現本節所載任何風險，則可能導致丟失客戶信任，將會對我們的業務聲譽及經營業績產生重大不利影響。

我們未必能妥善識別及處理利益衝突

隨着我們擴大業務範圍及客戶基礎，處理潛在利益衝突對我們至關重要。我們可能遇到的利益衝突來自(i)我們服務的特定客戶或我們自身投資及另一個客戶的利益發生衝突或被認為會發生衝突；(ii)任何我們通過業務渠道獲得的非公開資料被洩露至本公司的其他業務部門；及(iii)我們可能是與其擁有其他業務關係的實體的交易對手方。若我們未能防止資料濫用或處理利益衝突，則可能有損我們的聲譽及影響客戶信心。此外，潛在或可見的利益衝突亦可能導致訴訟及／或監管執法行動。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不利影響。

有關中國的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及中國政府所採納的政策出現變動或會對我們的業務經營、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

我們根據中國法律註冊成立。我們在中國開展全部業務活動且全部收益來自中國。因此，我們的業務、增長前景、財務狀況及經營業績將受到中國經濟、政治、社會及法

風險因素

律發展動態的重大影響。中國經濟在許多方面有別於最發達國家的經濟，包括但不限於政府干涉程度、經濟架構及外匯管控。由於該等差異，我們業務的發展方式或水平未必能達到假設中國經濟與部分最發達國家相若時所預期者相同或相當。

中國政府為刺激經濟增長採納的各類宏觀經濟措施在維持中國目前經濟增長方面未必能如預期般有效。此外，中國政務執行的許多經濟改革並無前例或屬試驗階段，並有待完善與改進。完善與改進過程未必會對我們的經營及業務發展產生正面影響。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致對改革措施作出進一步調整。任何該等發展可能對我們的業務、增長前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們業務可能受國際貿易環境中不利變動之影響

國際貿易爭議或中國及其貿易夥伴之間出現的貿易保護主義可能對中國經濟造成重大不利影響。因此，中國不動產市場及投資者的風險偏好會受到不利影響，進而影響我們的業務及經營業績。

人民幣價值波動可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響

儘管我們絕大部分收益及開支以人民幣計值，但日後匯率變動仍可能對我們投資基金及費用收益的價值產生不利影響。尤其是，向股份持有人作出的分派乃以港元計值。人民幣兌港元匯率發生任何不利變動，可能對我們作出的分派價值產生不利影響。此外，人民幣兌其他外幣匯率發生任何不利變動亦可能導致成本增加，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

中國法律項下少數股東享有的保護有別於香港及其他司法權區

適用於海外上市公司的中國法律、規則及法規並無區別對待少數股東及控股股東的權利及保護，因而我們的少數股東未必可享有根據香港及若干其他有司法權區的法律註冊成立的公司所獲的相同保護。

中國政府對外幣兌換的管制或會限制本集團的外匯交易，包括向H股持有人派付股息的匯兌

於最後實際可行日期，人民幣尚不能自由兌換成任何外幣，外幣兌換及匯款須受中國若干外匯管理條例規限。無法保證在某一匯率下，我們將擁有足夠外匯以滿足其外匯需求。根據中國現行的外匯管理制度，我們進行經常項目下的外匯交易(包括派付股息)毋須取得中國有關監管機構的事先批准，但我們須出示有關交易的證明文件，並於中國境內擁有進行外匯業務所需牌照的指定外匯銀行進行該等交易。我們進行的資本項目下的外匯交易必須取得中國有關監管機構的事先批准。

根據現有外匯法規，待[編纂]完成後，我們毋須獲得外管局事先批准即可以外幣派付股息，惟須遵守若干程序規定。然而，無法保證今後該等有關以外幣派付股息的外匯政策會繼續生效。倘我們未能就任何上述目的取得中國有關監管機構的批准將人民幣兌換成任何外幣，則我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

股息派付受中國法律限制

根據中國法律，我們僅可利用可分派溢利派付股息。可分派溢利指我們根據中國公認會計準則或國際財務報告準則確定的稅後溢利(以較低者為準)，根據相關規定減去任何累計虧損彌補額及我們須提取的法定公積金、任意公積金及一般風險準備金。因此，我們未必有足夠的可分派溢利或有任何可分派溢利向我們的股東分派股息。既定年度並無獲分配的任何可分派溢利可保留到以後年度分派。

風險因素

除此之外，我們的中國附屬公司未必會擁有按中國公認會計準則確定的可分派溢利。因此，我們未必能通過附屬公司派付股息獲得可分派溢利。無法獲得附屬公司派付的股息亦會對我們的現金流情況及我們向股東作出股息分派的能力以及我們的現金流造成不利影響。

H股股東於中國執行仲裁裁決的權利並無先例，故存在不確定性

組織章程細則規定，如H股持有人與本公司、董事、監事或高級職員之間出現爭議，而該爭議乃源自組織章程或公司法所賦予的任何權利或施加的任何義務以及涉及其事務(如轉讓H股份)的相關法規，則應通過仲裁方式由中國的仲裁委員會或香港國際仲裁中心而非法院解決。

此外，於1999年6月18日，中國最高人民法院與香港政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互執行仲裁裁決的安排》。該項安排乃根據《關於承認及執行外國仲裁裁決的紐約公約》的精神而作出，並已獲中國最高人民法院及香港立法會批准，且已於2000年2月1日生效。根據該項安排，香港仲裁條例認可的中國仲裁機構的裁決可在香港執行，而香港仲裁機構的裁決亦可在中國執行。然而，據我們所知，並無任何公開報告可顯示H股持有人在中國進行司法執行，要求強制執行中國仲裁機構或香港仲裁機構的仲裁裁決；此外，在中國提出任何訴訟要求強制執行有利於H股持有人的仲裁裁決的訴訟結果亦存在不確定因素。因此，我們無法預測任何有關訴訟的結果。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素，且中國目前的法律環境或會限制適用於投資者及股東的法律保障

我們於中國的業務及經營受中國法律及法規的監管。中國法律體系乃以成文法為基礎，先前的法庭判決僅可作為參考。另外，中國成文法通常以原則為導向，執法機構在應用及執行該等法律時須作出詳細詮釋。自1979年以來，中國政府已頒佈有關經濟議題的法律及法規，包括外商投資、公司組織及管治、商務、稅務及貿易，旨在形成完備的商業法體系。然而，由於該等法律及法規因應不斷變化的經濟及其他狀況而日

風險因素

新月異，且由於已公佈案例數量有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的任何特定詮釋未必屬最終詮釋。中國賦予的同等權利(或該等權利的保障)未必能達到投資者可能預期於法律法規更加成熟的其他國家的水平。

中國法律及法規的詮釋在一定程度上涉及不確定因素。所有上述不確定因素均可能限制對我們投資者及股東的法律保障。

閣下或須繳納中國稅項

名列我們H股股東名冊的非中國居民個人H股持有人須就從我們收取的股息繳納中國個人所得稅。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，境內非外商投資企業在香港發行股票，其境外居民個人股東可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及內地和香港(澳門)間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。取得股息紅利的個人為與我國沒有稅收協定國家居民及其他情況，扣繳義務人派發股息紅利時應按20%稅率扣繳個人所得稅。然而，股份於香港上市的境內非外商投資企業，就相關上市股份分派股息時，毋須事先向中國稅務機構申請，即可按稅率10%預扣個人所得稅。倘我們派付股息，我們將須按適當稅率(若相關個人股東及適用於該股東的稅率可由本公司確認，則該適用稅率可能高於10%)預扣稅項。此外，根據中國個人所得稅法及其實施細則，非中國居民個人出售中國居民企業內股權實現的收益，須按稅率20%繳納個人所得稅。並無具體中國法律或法規對非中國居民個人出售於海外證券交易所上市中國居民企業的股份實現的收益徵收個人所得稅。據我們所知，實際上，中國稅務機構無意向非中國居民個人就出售於海外證券交易所上市中國居民企業的股權實現的收益徵收個人所得稅。倘於日後徵收該稅項，個人持有人所持相關H股的投資價值可能受到重大不利影響。

風險因素

此外，根據企業所得稅法及其實施條例，非中國居民企業於中國所得收入(包括處置中國居民企業股本權益所得的收益和源於中國境內的股利所得)一般須繳納10%企業所得稅，該稅項須根據任何特殊安排或有關條約而定。依照國家稅務總局於2008年11月6日發佈的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，就2008年1月1日後產生的利潤分派股利而言，我們須就派付予非中國居民企業H股股東的股利按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。因此，我們擬就透過[編纂]或以其他方式派付予非中國居民企業H股股東的任何股利代扣代繳所得稅。根據任何適用的稅收協定或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業H股股東可向有關稅務機關申請退還多繳預扣款項。有關進一步詳情，請參見本文件附錄三「中國稅項」一節。

因企業所得稅法及其實施條例相對較新，中國稅務機構的解釋和實施存在不確定性，包括對轉讓或處置其他H股的所得徵收的企業所得稅是否以及如何向非中國居民企業H股股東徵收。如果未來徵收這些稅項，將對這些H股企業持有者的投資價值產生重大不利影響。

可能難以向我們或留駐中國的董事或高級管理層送達法律程序文件，或在中國境內對我們執行非中國法院作出的任何判決

我們絕大部分董事及高級管理層人員留駐中國。我們絕大部分資產以及董事及高級管理層人員的大部分資產均位於中國境內。中國並無與大多數其他司法權區訂立協議，就相互承認及執行司法規定及判決作出規定。因此，於中國承認及執行非中國法院就不受約束性仲裁條款規限的任何事項作出的判決，可能難以或無法實現。於香港取得的判決可於中國執行，惟須滿足若干條件。然而，於中國承認及執行相關判決的結果具有不確定性。

此外，中國並無訂立協定或協議，就相互承認及執行美國、英國或大多數其他歐洲國家或日本法院授出的判決作出規定。因此，於中國承認及執行任何該等司法權區法院就不受約束性仲裁條款規限的任何事項作出的判決，可能難以或無法實現。

風險因素

有關[編纂]的風險

股份概無任何過往公開市場，且倘H股並無形成活躍交易市場，則股份的市價及流動性可能受到不利影響

於[編纂]前，股份並無公開市場。我們無法保證H股形成活躍公開市場或保證[編纂]完成後股份的流動性。收益變動、盈利及現金流變動、本公司或其競爭對手作出的戰略聯盟或收購、主要人員缺失、訴訟或投資項目績效浮動、H股市場流動性變動、行業內總體市場氛圍等諸多因素可能導致H股市價及交易量大幅變化。

此外，H股市價及流動性可能因超出我們控制範圍的因素而受到不利影響，且與我們業務表現並無關聯，當香港及／或中國金融市場遭遇重大價格及交易量波動時尤其如此。在此情況下，閣下未必能按發售價或高於[編纂]出售H股。

無法保證我們將於日後派付股息

日後任何股息宣派、派付及股息金額由董事會根據董事確定屬重大的(其中包括)經營業績、財務狀況、未來前景及其他因素全權酌情決定。有關股息政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 股息及股息政策」一節。我們無法向投資者保證於何時宣派股息或是否會於日後宣派股息。

H股開始[編纂]時的[編纂]或會低於發售價

[編纂]將開始在[編纂][編纂]。[編纂]持有人面臨[編纂]的[編纂]或會由於出現不利市況，或可能存在對市場不利的狀況，或[編纂]時間與開始[編纂]時間之間可能存在其他不利發展而低於[編纂]的風險。

控股股東於公開市場大量拋售股份可能對股份市價產生重大不利影響

概無保證控股股東將不會於上市後其各自禁售期期滿後出售其股份。我們無法預測任何控股股東於日後[編纂]的影響(如有)，或任何控股股東發售股份以供認購對股份

風險因素

市價的影響。任何控股股東大量拋售股份或存在可能出現該等股份拋售的市場認知，則股份的現行市價可能受到重大不利影響。

額外籌集股權資金可能導致股權攤薄

於[編纂]後，我們可能由於業務狀況變化需要籌集額外資金或需要為未來計劃融資，不論是否涉及現有業務、任何收購事項或其他事項。該等籌資活動可能以發行新股或股本相關證券(而非按比例派發予現有股東)的方式進行。在此情況下，現有股東的持股百分比或會減少及／或相關新發行證券可能擁有優先於現有股東所持股份的權利、優先權或特權。

倘H股或與H股有關的其他證券日後在公開市場大量拋售，或發行新H股或其他證券，或認為此類銷售或發行可能發生，則H股的市價可能會下跌。本公司證券於未來大量拋售或視作大量拋售(包括於未來的任何發售)亦可能對日後我們認為合適的時間以合適的價格籌資的能力產生重大不利影響。此外，本公司於日後發售中增發證券，可能令本公司股東的股權被攤薄。本公司部分現時發行在外股份，將於[編纂]完成後一段時間內受到合約及／或法律規定的轉售限制。該等限制失效後，或倘該等限制獲豁免或遭違反，則我們於未來大量拋售或視作大量拋售或可能大量拋售或視作大量拋售股份，均可能對H股的市價及我們未來籌集股本的能力造成負面影響。

控股股東的權益未必總能與本集團權益及其他股東的權益一致

我們的控股股東對我們的經營及業務策略具有重大影響，且能夠要求本集團根據其於本集團的持股量按其意願執行企業活動。控股股東的權益未必總能符合其他股東的最佳利益。倘任何控股股東的權益與其他股東的權益產生衝突，或倘任何控股股東選擇促使我們推進與其他股東權益存在衝突的戰略目標，則本集團或其他股東的權益可能因此受到不利影響。

風險因素

我們股份的交易價格及交易量可能出現波動，其可能令投資者蒙受重大損失

我們H股的交易價格可能出現波動，且可能因超出我們所能控制的因素而大幅波動，有關因素包括H股流動性水平變動、證券分析師(如有)所作財務表現估計變動、投資者對本集團的認識變化及整體投資環境變動、法律法規及稅務體系變動(其會影響我們的經營)及香港證券市場整體市況變動。特別是，證券於聯交所上市的競爭對手的交易價表現可能影響我們H股的交易價。該等廣泛市場及行業因素可能對H股市價及波動性造成重大影響而不論我們的實際經營業績。

除市場及行業因素外，我們的H股價格及交易量可能基於特定商業理由而大幅波動。特別是，我們的收益、收入淨額、現金流量變動、實施業務及發展策略所作努力成功與否及被牽涉至重大訴訟以及招募關鍵人員或其離職等因素，可能導致H股市價發生意外變動。任何該等因素可能導致H股交易量及交易價出現大幅及突然變動。

由於H股的[編纂]與[編纂]相隔若干天，因此股份持有人面臨H股價格於開始H股買賣前期間下跌的風險。H股的[編纂]預期將於[編纂]確定。然而，股份直至[編纂]方會在聯交所開始買賣。因此，投資者於[編纂]至[編纂]期間未必能出售股份或以其他方式買賣股份。

因此，H股持有人面臨開始出售日期與開始買賣日期之間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而令H股價格在開始買賣前下跌的風險。

有關本文件所載陳述的風險

本文件中所載有關中國、香港及其經濟及金融行業的若干事實、預測及統計數據乃源自多個官方或第三方來源，未必屬準確、可靠、完整或最新

本文件中有關中國、中國經濟及我們經營所在行業的若干事實、預測及統計數據，包括市場份額資料，乃源自中國及其他政府機構、行業協會、獨立研究所或其他第三方來源提供的資料，一般認為該等資料屬可靠。儘管我們於複製有關資料時已採取合理審慎措施，但該等資料並非由我們、[編纂]或我們或彼等各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核查。因此，我們無法向閣下保證該等事實、預測及統計數據的準確性及可靠

風險因素

性，且該等事實、預測及統計數據未必會與中國境內或境外編撰的其他資料一致，且未必完整或屬最新。該等事實、預測及統計數據包括本文件本節及「行業概覽」及「業務」章節所載內容。

由於可能具有瑕疵或無效的收集方法或已刊登資料與市場慣例不一致以及其他問題，本文件所載資料、預測及統計數據可能不準確或未必能與就其他經濟編製的資料、預測及統計數據進行比較。我們無法向閣下保證，有關資料按與其他司法權區相同基準載列或編撰或準確程度相當。因此，務請不要過分依賴該等資料、預測及統計數據。

投資者應細閱整份文件，且務請不要倚賴報章或其他媒體所載有關本公司及[編纂]的任何資料(如有)

於本文件刊發前，可能會有相關報章及媒體報道，其載有關於本公司及[編纂]且並無於本文件載列的若干資料。我們並無授權於報章或媒體中披露任何有關資料，且不會對任何有關報章及媒體報道，或任何有關資料的準確性或完整性承擔責任。我們對任何有關資料或刊登資料的適用性、準確性、完整性或可靠性不發表任何聲明。倘任何有關資料並無載於本文件或與本文件所載資料不一致或形成分歧，則我們不會就其或由其產生的後果承擔任何責任及負債。因此，務請閣下不要依賴任何有關資料。

概無保證H股將仍於聯交所[編纂]

儘管目前H股擬[編纂]，但無法保證H股的持續[編纂]地位。由於其他因素，本公司未必能持續符合[編纂]的[編纂]規定。倘H股不再[編纂]，則H股持有人將無法通過於[編纂]進行買賣而出售其股份。

日後的業績可能明顯有別於前瞻性聲明所明示或暗示者

本文件載有多項基於各類假設的前瞻性聲明。日後的業績可能明顯有別於該等前瞻性聲明所明示或暗示者。有關該等聲明及相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。