

## 風險因素

投資[編纂]涉及多項風險。於投資[編纂]前，閣下務必仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不明朗因素。

由於投資[編纂]旨在帶來長遠回報，閣下不應預期可取得短期收益。[編纂]價格及來自[編纂]的收入可升亦可跌，且未必能完全反映[編纂]應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，且閣下或不能獲得任何分派。

倘發生以下任何事件，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。倘發生任何該等事件，[編纂]成交價可能下跌，且閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們相信，我們的經營、業務策略及公司架構以及投資[編纂]涉及若干風險及不明朗因素，當中部分風險非為我們所能控制。

我們已將該等風險及不明朗因素分類如下：(i)與我們業務有關的風險，(ii)與我們行業有關的風險，(iii)與在中國開展業務有關的風險，及(iv)與[編纂]及我們[編纂]有關的風險。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務在很大程度上取決於我們的「信基沙溪」品牌的市場認可度，任何對我們品牌的損害或未能有效宣傳我們的品牌都可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響

於最後實際可行日期，我們主要以「信基沙溪」品牌經營我們的業務，而「信基沙溪」的品牌認可度對我們向潛在租戶推廣商城起著重要作用。任何有關我們、我們的業務或租戶的負面事件或負面宣傳可能會對我們的聲譽和業務產生不利影響。倘我們無法保持商城的質量或未能為商城的租戶和客流提供持續的積極體驗，那麼我們的品牌價值和市場對商城的需求可能會大幅下降。此外，我們保護品牌名稱的力度可能不夠，我們可能無法識別對我們品牌名稱的任何未經授權使用或無法採取適當措施及時行使我們的權利。我們品牌名稱的任何未經授權使用或侵權均可能損害我們的品牌價值，損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。此外，未來可能需要進行訴訟來保護我們的知識產權，保護我們的商業機密或釐定他人所有權的有效性和範圍。有關訴訟可能消耗大量成本及資源，因此可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成不利影響。

## 風險因素

我們可能未能續簽我們商城所在地的現有租約，故我們的業務、經營業績及實施增長策略的能力將受到不利影響

我們的收益主要來自將我們商城的空間租予租戶。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的租金收入分別約為人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔我們總收入約85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。截至二零一九年四月三十日，我們五個商城中有兩個建於從獨立第三方租賃的多幅集體建設用地上，其佔我們截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月的收益分別約人民幣159.5百萬元、人民幣159.2百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣69.7百萬元。如我們的中國法律顧問所告知，根據適用的中國法律及法規，倘我們現有租賃到期，而我們想繼續使用此兩間商城建設所在的土地，我們必須獲得相關集體經濟組織至少三分之二成員或成員代表的同意及經過中國政府有關主管部門組織的招標、拍賣及掛牌出讓程序。倘我們無法續租或以合理商業條款續租我們的商城場址，則我們將不得不關閉有關商城或遷址，這可能會在商城關閉期間對我們的經營業績產生不利影響並遭受被我們的租戶或其他第三方提起訴訟或索賠的風險。此外，我們將不得不承擔額外的商城遷址費用，包括翻新和搬遷費用，且無法確定新的替代商城較關閉的商城會有相似或更好的表現。因此，無法以合理商業條款續訂我們的現有租約或根本無法續訂可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。進一步詳情請參閱「業務—物業—租賃物業」一節。

我們可能無法以優惠條款或根本無法出租或轉租我們的商城空間予租戶

我們的經營業績取決於我們出租商城空間予租戶的能力，包括轉租租期屆滿的商城的空間、優化我們的租戶組合及以更優惠的條款出租空間。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們五個商城的平均出租率分別約為78.0%、81.3%、81.6%及85.2%。我們同期的租金收入分別約為人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別約佔我們總收入的85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。然而，我們的租賃通常不包含自動續租或通知後續租條款。因此，我們必須在現有租戶的租期屆滿時與彼等商定新租約的條款以留住該等租戶。倘租戶在續租時對擬增加的租金提出質疑，而我們無法找到替代租戶，我們提高租金的能力可能受到限制。此外，我們無法保證，我們商城的空間需求將保持高位。倘我們的任何租戶選擇不續租，我們可能找不到合適的替代租戶，而任何新租賃的條款可能不如到期租賃中包含的條款。此外，

## 風險因素

某些租戶的流失可能會對我們優化商城租戶組合的能力產生不利影響。上述因素的出現可能會對我們商城的人流量、租金收入及／或出租率產生不利影響，從而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 我們的其他收入為非經常性

其他收入主要指來自按公平值計入其他全面收入列賬之金融資產的股息收入、拆遷補償、從客戶收回的預付款項、租賃合約變更導致的佣金收入及其他服務收入。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，其他收入分別為人民幣3.7百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣1.7百萬元。其他收入的非經常性性質可能對我們的財務表現造成重大影響。我們的大部分其他收入屬非經常性性質，特別是拆遷補償。我們無法保證將持續確保其他收入，而本集團的財務表現將受到不利影響。

### 我們可能無法全面有效與中國線上銷售網絡競爭

我們主要自出租商城的空間予我們的租戶產生收益，我們並無進行如線上銷售等直接渠道的實質營運。互聯網的快速技術發展徹底改變傳統交易模式。隨著電子商務愈趨普遍，消費者及企業增加參與網上評估、挑選及購買商品及服務。此等增長受(i)消費者快速適應網上購物，(ii)更多傳統零售商採用網上購物，以及(iii)新技術的引入提升網上購物體驗所驅動。最近大量大型線上零售商合併以及更多領先零售商提供安全在線點單及送貨上門服務。因此，我們可能面臨來自線上零售商的競爭。倘我們無法根據客戶的喜好量身定制並為光顧我們商城的客戶提供良好用戶體驗而因此未能或完全未能在具競爭性的租賃中挽留或吸引我們的租戶，我們的市場份額或會下降，而我們的經營業績可能會受到不利影響。

### 我們的經營業績取決於租戶的業務表現

我們的經營業績取決於來自租戶的租金收入，而來自租戶的租金收入則受到租戶業務表現的影響。我們租戶的業務表現並非我們所能控制，並且可能會因諸多因素而表現不佳，例如商業策略的變化、未能制定成功的營銷策略、市場對其產品的需求變化以及不利市況或彼等經營所在市場的不利經濟環境。此外，倘我們租戶所聘銷售人員未能遵守相關規定，或倘彼等在我們商城銷售的商品有缺陷，我們的市場形象及業務將會受到重大不利影響。倘我們的租戶表現不佳，則我們可能會面臨延遲收取租金或難以協商租賃延期的情況。

## 風險因素

倘我們的任何租戶選擇或被迫關閉彼等在我們商城的店舖，我們可能無法及時找到合適的替代租戶，或根本無法找到合適的替代租戶。此外，店舖關閉可能會導致我們商城的人流量減少，這可能會導致我們商城其他店舖的銷量減少，並導致受影響租戶的流失。倘在我們商城經營的店舖銷售營業額由於該等店舖關閉而大幅下降，則我們的租金收入及／或出租率可能下降，從而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 違反中國相關社保及住房公積金供款的法律及法規可能導致徵收罰款及處以處罰

誠如中國法規所規定，我們須為繳納養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金的中國僱員向指定的政府部門作出強制性社會保險基金供款。於往績記錄期間內，我們未能為部分僱員的社會保險及住房公積金繳足供款，部分情況乃由於相關僱員作出的自願決定所致。詳見本文件「業務—不合規事件」一節。根據中國的相關法律及法規，未能作出必要的社會保險或住房公積金供款可能令我們被徵收滯納金或被任何相關政府機關要求糾正不合規行為。據此，我們就未付供款作出撥備合共約為人民幣7.9百萬元。

我們無法保證於日後不會受制於任何糾正不合規行為的命令，我們亦無法保證現時或將來不會有任何針對我們的有關社會保險或住房公積金付款的僱員投訴，或我們不會就國家法律及法規項下的社會保險供款收到任何申索。此外，為符合中國政府或當地有關機關所規定的有關法律及法規，我們可能產生額外的費用。

### 其大部分並非於往績記錄期間內產生的租賃開支可能對我們業務的盈利能力及我們的財務表現造成不利影響

於往績記錄期間內的大部分時間，我們於信基集團成員公司番禺房產所擁有的及控股股東所擁有的場地經營信基大石家俬城，因此，於該期間內，並無產生可觀的租賃開支。然而，於二零一八年十二月一日，作為重組的一部分，番禺房產將有關業務轉讓予本集團，而我們與番禺房產訂立家居市場租賃協議，據此，我們自番禺房產租賃場地，租期由二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止。詳情請參閱「關連交易」一節。因此，於截至二零二一年十一月三十日止三個年度內，我們已產生或將繼續產生不低於人民幣460,181元的每月租金開支，該總額的大部分並未於往績記錄期間內產生，因此，日後我們的盈利能力及財務表現或受到不利影響。

## 風險因素

**我們商城的主要租戶表現不佳可能會對我們的市場形象產生不利影響**

我們依靠專營國內和國際知名品牌的主要租戶來為我們的商城進行適當定位並吸引客流量。倘我們與其中一個主要租戶的商業關係發生衝突或中斷，並且無法及時(或根本)無法找到合適的替代租戶來維持我們對卓越和優質產品的供應，倘該等主要租戶僱傭的銷售人員未能遵守我們的相關指引，或倘彼等在我們商城銷售的產品不被客戶接受或不受歡迎，或有缺陷，我們的市場形象和業務將受到重大不利影響。

**如未能有效營銷及推廣我們的商城，我們物色及挽留租戶的能力可能會受到不利影響**

我們經常組織促銷及營銷活動，以增加商城的銷售額，推廣和提升我們的品牌和市場形象，從而加強我們物色及挽留有吸引力租戶的能力。我們可能無法繼續設計、開發和組織受顧客歡迎和有吸引力的促銷活動。此外，我們的競爭對手可能會通過組織類似的活動或開展更有吸引力的活動與我們競爭。因此，我們在市場營銷和推廣活動方面的努力在未來可能無效。主要的營銷活動可能不會產生良好的結果，並可能產生重大成本。倘我們的租戶在銷售過程中遇到困難，或我們未能維持品牌認知和市場形象，我們可能無法挽留現有租戶或吸引新租戶，亦可能失去維持租金和管理費水平的優勢。我們的費用可能增加而致利潤率可能下降。任何該等情況均將對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

**我們亦可能不時涉及因業務所引起的法律及其他法律訴訟，並可能因而面臨重大法律責任**

我們可能會捲入一些在正常業務過程中不時出現的法律訴訟。此外，我們亦可能因不遵守監管規定而受到行政訴訟。對於正在進行的訴訟案件，我們會被處以超過約人民幣1百萬元的罰款。詳情請參考「業務 — 法律訴訟」及「業務 — 不合規事件」各節。我們可能會因業務而持續與各方產生糾紛，包括供應商、租戶、委管商城的合作夥伴、僱員、客戶、保險公司及其他各方。爭議和行政處罰可能導致抗議、法律或其他訴訟，並可能導致我們的擴張計劃中斷、聲譽受損、產生巨額成本以及資源和管理層注意力的轉移。我們不能向閣下保證，我們今後不會捲入任何重大爭端或法律或其他訴訟。此外，我們的人員和管理人員可能不時涉及訴訟或其他法律程序。即使本公司未必直接牽涉該等法律程序，但該等法律程序可能會影響我們的聲譽，從而對我們的業務造成不利影響。

## 風險因素

### 我們可能無法預見或調整消費者喜好和需求的變化

我們準確預見並及時應對不斷變化的消費者喜好和需求的能力，對我們業務的成功非常重要。然而，由於中國的家居設計、風格趨勢以及消費者偏好不斷變化，並受到全球生活方式和設計趨勢、可支配收入、融資可得性、消費者對經濟的信心以及其他超出我們控制範圍的因素影響，我們可能無法準確預測和及時調整，以適應消費者喜好和需求的趨勢，並重塑租戶形象。如果我們不能及時有效地預測、識別和應對不斷變化的消費者需求以及家居設計和風格趨勢，可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

### 我們商城的翻新、資產增值工程、物理損壞或潛在建築物或設備缺陷可能會擾亂我們商城的經營及租金收入的收取或對我們的業務造成不利影響

我們商城的質量和設計對我們商城的空間需求和出租率以及吸引客流量的能力都有影響。為了保持對租戶及客流的吸引力，並遵守適用的規劃法律或法規，我們的商城可能需要進行翻新或資產增值工程，並不時對缺陷或問題進行臨時維護或修理。我們商城的業務及經營可能會受到一些干擾，我們可能無法全數或部分收回受該等翻新及／或維修工程影響的空間的租金。該等翻新及／或維修工程亦可能對客流量產生不利影響。

此外，商城因火災或其他原因以及商城設計、建設或其他潛在建築物或設備缺陷而導致的物理損壞可能導致額外資本開支、特殊修理或維護開支、業務中斷或向第三方賠償損失或其他責任，並可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成不利影響。

### 我們可能不時面臨中國地方機關城市規劃政策產生的不明朗因素

於二零一九年二月二十六日，廣州市規劃和自然資源局頒佈有關中國番禺區洛溪島(我們有兩間商城，即信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城，位處其中)內若干地區之《番禺區洛溪島城市設計及沙溪組團控制性詳細規劃》。於往績記錄期間，該兩家商城貢獻收益分別約人民幣159.5百萬元、人民幣159.2百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣69.7百萬元。兩間商城受中國地方機關建議城市交通網絡發展及拓展帶來的潛在土地用途變更所影響。雖則我們已從主管機關廣州市番禺區國土資源和規劃局取得確認書，確認上述城市規劃政策變動不會導致兩間商城拆卸或搬遷，但我們不能

## 風險因素

向閣下保證，本集團不會受中國地方機關實施的進一步不可預見變動影響，或任何土地用途變動不會影響客流量或對業務經營構成任何干擾。因此，城市規劃政策的相關不可預見變動可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

**我們的經營開支及維護資本開支可能高於預期，而所有該等成本可能無法收回**

我們產生經營和維護資本開支以維護我們的商城。我們的經營開支可能會因若干因素而增加，該等因素包括維修及保養成本、保險費及／或公用設施成本的增加。並非所有該等費用都可以轉嫁給我們的租戶。倘我們被要求做出我們無法從租戶收回的意外經營或維護資本開支，或倘我們未能支付該等開支，我們商城的價值或適銷性可能會受到負面影響，而我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

**我們可能無法成功擴展業務至新的地域市場**

我們計劃進一步通過特許或許可「信基沙溪」品牌並向獨立第三方投資的物業提供商城管理服務來擴展商城網絡到其他具吸引力的市場。然而，我們可能因多項因素而無法成功擴展業務至新的地域市場，包括未能達成以下事項：

- 物色有足夠增長潛力的城市可營運新商城；
- 與潛在第三方合作夥伴建立合作；
- 有效執行擴展計劃；
- 有效於新市場營銷我們的商城或品牌或於現有市場推廣自身；
- 於新市場或新地理位置複製我們的成功增長模式；及
- 遵循有關新商城發展的預期時間表。

如我們未能成功執行我們的增長策略，我們未必能保持增長率，故我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

如我們未能就擴展計劃確保潛在租戶，則我們的流動資金狀況可能會受到不利影響

我們擬利用[編纂][編纂]淨額的約[編纂]%於發展中國成都、鄭州及福州三家新商城的項目中。詳情請參考本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們依賴擴展計劃的租戶之現金流入以滿足我們的租金需求。當收取新潛在租戶的款項與償還應付三家新商城的地主之租賃款項之間存在重大時間差異時，我們將經歷重大現金流不匹配的情況。倘我們的租戶經歷任何財務困境或未能按時或完全未能償還彼等之應付款項，而我們無法確保替代租戶，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

錯失新委管商城的適當機會可能會影響我們增長

我們的增長部分取決於我們擴展委管商城網絡的能力。為建設新委管商城，我們需要尋找與我們於目標地區的整體擴展計劃相匹配、具有土地供應的合適場地。我們亦需要物色有財務資源並願意接受我們提供的回報水平的潛在合作夥伴並與其協商。我們不能向閣下保證會有新委管商城的適當機會，包括合適位置及具吸引力的合作夥伴。能否獲得具吸引力的機會取決於(其中包括)現行國家及地方市場狀況、監管及其他限制、地方土地供應及投資物業、我們潛在委管商城合作夥伴的另類投資機會及我們的擴張計劃。倘我們未能及時物色及獲得新委管商城的機會，我們委管商城業務及商城網絡可能受到不利影響，繼而對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們可能無法成功與其他在線交易營運商競爭，特別是我們最近才推出了我們的網上商城

為了抓住電子商務行業的商機，補充我們的傳統實體商城的經營和銷售業務，考慮到電子商務行業具有重大潛力的商機，於二零一八年四月收購廣州信基達境後我們開始營運網上商城。鑒於我們網上商城的經營時間短，無法保證我們能夠成功與其他在線交易營運商競爭或完全迎合消費者的需求和偏好。倘我們未能有效及高效地推廣網上商城以迎合消費者偏好的轉變，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。



## 風險因素

### 我們可能沒有就經營過程中產生的所有損失及申索投購足夠的保險

我們已投購我們認為保單規格及保險限額合理的保單。然而，若干類型的損失(例如戰爭和地震)通常沒有保險，因為該等類型損失要麼無法投保，要麼保險金額過大。倘出現未保險的損失或超過保險限額的損失，或倘我們的保險公司未能履行其對被保險金額的義務，我們可能需要承擔不可回收的費用用於彌補損失、支付賠償及損失投資於受影響的商城的資本，並失去該商城的預期未來收入，而我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到重大不利影響。

### 我們面臨第三方訴訟風險，可能導致重大債務並損害我們的聲譽

我們面臨著商城的客戶、租戶或其他第三方因各種原因提出訴訟或索賠的風險，例如彼等在商城遇到意外或受傷，我們的租戶無法根據其租賃條款使用我們的商城以及我們未履行與其訂立的任何合同或協議項下的任何責任。該等訴訟和索賠無論有否理據，都可能對我們的品牌形象和聲譽造成不利影響。此外，倘由於保險賠償金不足或未能從保險公司獲得賠償而需要承擔訴訟或調查所產生的全部或部分費用，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將會受到重大不利影響。

### 我們可能會產生與遵守健康和 safety 以及環保法律有關的意外費用

我們必須遵守中國適用法律法規的健康和 safety 標準。倘我們或我們的租戶未能遵守相關標準，我們可能會受到處罰，我們的業務或聲譽可能會受到重大不利影響。

我們亦必須遵守中國適用的環保法律。儘管我們已採取若干措施確保我們和我們的租戶遵守所有重要的環保法律，但我們無法保證我們將來不會受制於潛在的環保責任。倘若我們的任何商城出現環保責任，且無法補救或需要我們花費補償，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將會受到重大不利影響。

此外，與健康和 safety 標準及環境有關的現行法律和法規修訂可能會對我們施加更苛刻的要求，並可能需要我們的進一步資本開支或使我們承擔其他義務或責任，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

### 倘我們被指控侵犯他人的知識產權，我們將承擔重大損害賠償責任的風險

我們的租戶可能不時會在我們的商城出售侵犯第三方知識產權的產品，根據中國法律使我們承擔連帶責任。倘該情況發生，我們的聲譽和品牌認可度可能會受到侵蝕。此外，儘管我們通常根據我們與租戶訂立的合同獲得租戶的賠償，但賠償金額可能不足以使我們完全收回因無意侵權造成的所有損失。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

### 我們依賴若干關鍵人員

我們依靠高級管理層來實施我們的業務策略和進行日常營運。因此，我們面臨與我們繼續吸引、留住及激勵本公司高級管理層及其他關鍵人員的能力相關的風險。我們所在的行業對熟練員工需求很大，因此我們將面臨無法吸引或留住合格的員工以滿足未來業務需求的風險。在沒有任何合適替代人員的情況下，我們一名或多名管理專業人員和熟練員工的離職可能會對我們的經營和未來盈利能力產生重大不利影響。

### 我們可能無法有效地執行我們的風險管理和內部控制政策和程序

我們最近加強了我們的風險管理和內部控制政策和制度，以作為不斷努力提高我們的風險管理能力和加強我們的內部控制的一部分。詳情請參考本文件「業務 — 風險管理及內部控制」一節。然而，我們不能向閣下保證，我們的風險管理和內部控制政策和程序將充分控制或保護我們免受所有風險。其中一些風險是不可預見或無法識別的，可能比我們預期的更為嚴重。

我們的風險管理能力以及有效監測法律遵守情況和其他風險的能力受到我們所掌握的資訊、工具、模型和技術的限制。此外，鑒於我們的風險管理和內部控制政策和程序的某些方面歷史有限，我們將需要更多時間來執行此等政策和程序，以便充分評估其影響並評估我們遵守此等政策和程序的情況。此外，我們的員工需要時間來適應有關政策和程序，我們不能向閣下保證我們的員工將能夠始終如一地遵守或準確地應用有關政策和程序。如果我們的風險管理和內部控制政策、程序和制度未能有效實施，或者如果此等政策、程序和制度的預期結果未能及時實現(包括我們維持有效內部控制制度的能力)，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

### 我們的盈利能力可受香港財務報告準則規定的各報告期末投資物業重估影響

我們為長期租金收益或資本增值或兩者持有投資物業，物業非由本集團佔用。我們須重新評估每個結算日期的投資物業公平值，我們就此發出綜合財務報表。我們的估值乃及將主要建基於市場法及收入法。根據香港財務報告準則，我們必須在收益表中將物業公平值變動確認為收益或虧損(如適用)。確認任何相關收益或虧損反映我們的投資物業於相關結算日的未變現資本收益或虧損，且不產生任何實際現金流入或流出。於往績記錄期間，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們錄得投資物業公平值收益淨總額分別約人民幣49.2百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣126.2百萬元及人民幣2.1百萬元。重估調整金額已受及可能繼續受現行物業市況嚴重影響，也可受市場波動影響。我們不能向閣下保證，投資物業公平值未來不會減少，而投資物業公平值任何減幅則可能會對溢利構成不利影響。

### 如我們未能收取應收款項，則我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們錄得經營租賃應收款項、貿易應收款項及其他應收款項分別約為人民幣50.8百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣53.0百萬元。詳情請參考本文件「財務資料—綜合資產負債表—經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項」。我們不能向閣下保證我們能全部或及時向債務人收取應收款項。倘我們的債務人未能履行還款責任，則我們可能按香港財務報告準則被迫撤銷若干應收款項。此外，我們可能就關於收取應收款項產生開支及分散管理層資源，例如通過法律程序。因此，我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日錄得流動負債淨額。如我們並無如預期產生足夠營運所得現金流量來應付目前及日後財政需要，則我們可能被迫延遲或放棄拓展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績則可能受不利影響

於二零一六年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，本集團流動負債分別超過其流動資產約人民幣688.7百萬元、人民幣267.5百萬元及人民幣228.8百萬元。其他詳情請參閱「財務資料—營運資金」。我們的日後流動資金、支付貿易及其他應付款項及於到期時償還尚未償還債項，將主要取決於日後經營及財務表現，包括維持足夠經營活動所得現金流入的能力及取得足夠融資的能力。雖然我們預計我們將有足夠營運資金應付之後12個月的當前需求，但未來表現將受我們無法控制的現行經濟狀況及一系列其他業務及競爭因素影響。本集團日後可能繼續錄

## 風險因素

得流動負債淨額，如我們並無如預期產生足夠營運所得現金流量來應付目前及日後財政需要，則我們可能需要依賴額外借款來取得資金。如沒有足夠資金可用，則我們可能被迫延遲或放棄拓展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績則可能受不利影響。

### 物業估值報告可能與可達致的價格迥異

物業估值一般包括有關相關物業的若干因素(如其相關市場地位及位置、適用資本化率、預期維修成本、競爭力及其物理狀況)之主觀判斷。無法保證相關物業可按物業估值所根據的劃一或更高市價持續出租。新物業估值亦可能變成必要，以反映所發現或在估值日期後發生的任何結果或事實。物業落成時的市值可因而與獨立估值師所斷定的價值相異。

投資物業公平值於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日分別約為人民幣2,740.1百萬元、人民幣2,874.4百萬元、人民幣2,890.2百萬元及人民幣2,932.8百萬元。然而，物業價值(經獨立估值師斷定)並不反映及並不擔保銷售價格維持在目前或未來的價值。因此，我們出售物業所按價格可低於外聘估值師所斷定的價值。

### 我們的業務策略包括招聘員工會導致員工成本增加

我們計劃招聘更多員工，以開展新商城項目。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們相信，我們目前的現金及現金等價物、營運所得現金流量預測及[編纂][編纂]將足以滿足上述招聘員工的預計現金需要。然而，我們的財務表現可能受到員工成本增加的不利影響。倘我們無法將增加的成本轉嫁予客戶，員工成本的任何顯著增加可能影響我們的財務表現。

## 風險因素

### 與我們行業有關的風險

#### 我們的行業受到全球宏觀經濟的影響

我們的行業動盪不穩，容易受到經濟放緩或衰退的影響，這是我們無法控制的。經濟放緩或衰退或潛在的經濟放緩或衰退可能導致可自由支配消費支出的減少，並導致消費者延遲、推遲或取消其購買。長期的經濟困難或金融危機或消費者對經濟的信心持續下降將對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。

#### 我們的行業遭受不斷加劇的激烈競爭

我們的行業競爭激烈。我們與其他商城營運者競爭，以我們商城的租金、經營成本、位置、狀況和特點吸引租戶。我們的一些競爭對手可能會提供更低的租金和更低的經營成本來吸引租戶，這可能會對我們就商城空間收取的租金產生不利影響。我們目前經營所在及可能入駐地區的新開發或現有競爭物業可能會提供獨特的或吸引人的特色，並且擁有比我們的商城更加有利的位置或更好的設施，將我們商城的客流量吸引過去。由於來自新舊物業或其他商業渠道的競爭，我們商城的客流量可能大幅下降，我們的租戶交易表現可能受到不利影響，而我們的出租率及／或租金收入可能下降，其中任何一項可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

#### 中國法律制度的不確定性可能會對我們構成不利影響

我們的主要業務受中國法律法規規管。中國法律體系以全國人民代表大會常務委員會通過的成文法和法律解釋為基礎。先前的法院裁決可以引用作為參考，但具有有限的先例價值。自一九七九年以來，中國政府一直在發展全面的商業法律體系，在引進法律法規處理外商投資、企業組織和治理、商業、稅收和貿易等經濟事務方面已經取得長足進步。該等法律、法規及法律要求尚未完全成熟，可能會發生變化，對該等法律法規的解釋及實施存在不確定性。該等不確定性可能會限制我們獲得的法律保護之可靠性，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。此外，中國的任何訴訟均可能拖延，導致消耗大量成本並分散資源及管理層注意力。

## 風險因素

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策，可能對我們的業務及前景造成影響

中國經濟體系於多方面有別於大部分發達國家，包括：

- 政府的干預範疇及程度；
- 增長率及發展程度；
- 實施及執行法例的一致性；
- 資本投資的控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟過渡至更以市場為導向的經濟。於過去三十年，中國政府一直實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。此外，中國政府透過推行政策措施，在監管各行業及經濟方面持續發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對我們當前或將來業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

此外，中國政府推行的許多經濟改革並無先例可循或屬實驗性質，預期隨著時間推移仍有待修改及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施，而該等調整改革不一定會對我們的業務發展及營運有正面影響。例如，中國政府過去實施多項措施，擬減緩政府認為中國經濟中過熱的特定行業(包括房地產行業)的增速。該等措施包括限制外商投資於中國房地產行業若干領域、調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應、透過調高銀行存款準備金以對商業銀行提供貸款的能力施加額外限制，以及就住房抵押貸款提高門檻及最低貸款利率。該等措施以及中國政府的未來行動及政策可能令房地產行業的整體經濟活動減少，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

我們面臨有關由中國國家稅務總局頒佈的《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》(「國家稅務總局第7號通知」)的不確定性

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除國家稅務總局早前於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國家稅務總局第698號通知」)內的若干條文。國家稅務總局第7號通知(於二零一七年分別經《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》及《國家稅務總局關於公佈失效廢止的稅務部門規章和稅收規範性文件目錄的決定》修訂)，就對非中國居民企業間接轉讓中國居民企業資產(包括股權)(「中國應課稅資產」)提供全面指引。例如，國家稅務總局第7號通知訂明，倘非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司(不包括於國外註冊的中國居民企業)的股權而間接轉讓中國應課稅資產，而有關轉讓被視為因規避中國企業所得稅而作出以及缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關或會否定有關海外控股公司的存在並視有關交易為直接轉讓中國應課稅資產，從而對中國應課稅資產的間接轉讓重新定性。因此，根據國家稅務總局第7號通知，我們可能需要繳納稅款，並可能需要花費寶貴的資源以遵守國家稅務總局第7號通知，或確定我們毋須根據國家稅務總局第7號通知徵稅，上述各項可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

自然災害、天災、流行病的爆發均可能對中國國內及地區經濟以及我們的前景造成重大不利影響

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。非我們所能控制的自然災害、流行病及其他天災，或會對中國的經濟、基礎設施建設及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們業務所在的城市)受到洪災、地震、火災、乾旱或嚴重急性呼吸道症候群(「非典型肺炎」)、H5N1或H7N9禽流感、人類豬流感(即H1N1甲型流感)或伊波拉病毒病等流行病威脅。於中國，特別是我們業務所在的城市再次爆發非典型肺炎或任何其他流行病爆發或發生其他自然災害，可能會嚴重干擾我們的銷售及營銷，繼而對我們的業務、財務狀況及前景造成不利影響。

## 風險因素

### 於中國落實送達法律程序文件或執行海外判決可能面臨困難

由於我們大部分資產及附屬公司位於中國，我們大部分董事及高級管理層均居於中國境內，而董事及高級管理層的資產可能位於中國境內，投資者從中國境外向我們或大部分董事及高級管理層落實送達法律程序文件可能遇到困難。此外，據了解，在中國執行海外判決面臨諸多不確定性。海外司法權區法院的判決於該司法權區與中國訂有協定或中國法院的判決之前已於該司法權區獲承認的情況下方可能獲相互承認或執行，惟須符合其他必要規定。否則，在中國可能難以或不可能承認及執行任何該非中國司法權區法院就任何事件所作出的判決(並無訂立具約束性仲裁條款者)。

### 中國政府控制外幣兌換可能會限制我們的外匯交易，包括[編纂]的股息支付

目前，人民幣不能自由兌換成任何外幣，而外幣兌換和匯款均遵守中國外匯管理條例。我們不能保證我們將有足夠的外匯來滿足我們的外匯要求。根據現行外匯管理規定，在[編纂]完成後，我們將在符合若干程序要求而未經國家外匯管理局事先批准的情況下，能夠以外幣支付股息。然而，概無法保證該等有關以外幣支付股息的外匯政策將來會持續。此外，外匯不足可能會限制我們獲得足夠外匯用於支付給股東的股息或滿足任何其他外匯要求的能力。倘我們未獲得國家外匯管理局的批准將人民幣兌換成任何外匯用於上述任何目的，我們的資本開支計劃和我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 人民幣波動可能會對我們的經營和財務業績構成不利影響

人民幣兌港元及其他外幣的幣值受到(其中包括)中國經濟和政治狀況變化的影響。二零零五年，中國政府一改其人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣可於中國人民銀行釐定兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於二零零七年五月二十一日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。於二零零五年七月二十一日至二零零九年十二月三十一日期間，人民幣兌美元大幅升值。於二零一零年六月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉提高了人民幣值於不久之將來出現急劇波動的可能性及人民幣匯率的不可預計性。於二零一二年四月十六日，中國政府進一步擴闊每日買賣區間至1%。二零一四年三月十七日，中國政府進一步擴大每日交易區間至2%，從而進一步促進以市場供求為基礎、有管理的浮動人民幣匯率制度。中國人民銀行還推出了一系列措施，以促進人民幣匯率制度改革，包括引入貨幣掉期等金融衍生產品，非金融機構放寬人民幣交易和引入做市商，包括國



## 風險因素

內外銀行都在進行人民幣交易。儘管如上所述，國際社會仍然對中國政府施加重大壓力，要求進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌港元及其他外幣的幣值出現進一步及更大幅度的波動。

由於我們的所有收入和開支均以人民幣計值，因此匯率波動可能對我們的淨資產和盈利的價值產生不利影響。特別是，我們向[編纂]持有人作出的分派以港元進行。人民幣兌港元匯率的任何不利變動都可能對我們的分派價值產生不利影響。此外，人民幣兌其他外幣匯率的任何不利變動亦可能導致成本上升，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

倘我們被分類為中國「居民企業」，則我們股份持有人可能須就我們應付的股息及出售股份所得收益繳納中國預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及其實施條例，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，視為中國「居民企業」，須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。稅務機關一般會審查的因素包括實際管理企業生產及業務經營的組織機構的日常經營、持決策權人員的位置、財務及會計職能的位置及企業的物業。《企業所得稅法實施條例》將「實際管理機構」界定為「對企業的製造和業務營運、人事、會計及物業方面行使全面重大控制及管理的管理機構」。

由於我們幾乎所有董事及高級管理層成員均居住於中國，故稅務居民的規例會如何應用到我們的情況仍未確定。由於稅務居民身份企業視乎中國稅務機關如何認定，故該事宜亦涉及不確定因素及風險。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，中國居民企業的海外公司股東從中國居民企業所得股息及有關出售居民企業股份的確認收益須繳納10%(個人：20%)預扣稅。因此，如我們被視為中國居民企業，股東可能須就股息繳納10%(個人：20%)預扣稅。

## 風險因素

### 與[編纂]及我們[編纂]有關的風險

我們的[編纂]並無過往公開市場，而我們的[編纂]可能永遠不會形成交投活躍或具流通性的市場

於[編纂]前，我們的[編纂]並無公開市場，於[編纂]後，[編纂]未必會形成或維持活躍或具流通性的市場。[編纂]及掛牌並不保證[編纂]會形成交易市場或(倘形成市場)該市場具流通性。

倘我們於日後發行額外股份，閣下可能面臨攤薄

緊接[編纂]前，股份的[編纂]為低於每股有形資產淨值。然而，倘我們於日後按低於每股股份有形資產淨值的價格發行額外股份或與權益有關的證券，則閣下及其他股份買家可能於每股股份有形資產淨值遭受攤薄。

由於[編纂]的定價與交易之間具有時間差，我們的股份價格可能於股份開始交易前下跌

[編纂]將於[編纂](預期為[編纂])釐定。然而，[編纂]不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。投資者未必能於該期間出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，由於[編纂]至[編纂]之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份持有人面對買賣開始前股份價格可能降低及股份價格可能低於[編纂]的風險。

由於我們為開曼群島獲豁免有限公司，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能有別於香港或若干其他司法權區法律，因此閣下在保障個人權益時可能遇到困難

我們為開曼群島獲豁免有限公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。當中差異可能意味我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港或其他司法權區法律所獲得者。有關進一步資料請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要—3.開曼群島公司法」一節。

## 風險因素

閣下可能難以向我們居住在中國的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決

絕大部分董事及高級管理層人員居於中國，而我們所有資產及相關人士資產相信大部分位於中國。因此，投資者可能難以在中國境內向該等人士送達法律程序文件，或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決。中國並無與開曼群島及許多其他國家簽訂互相承認及執行法院判決的條約。因此，可能難以甚至不可能於中國承認及執行任何該等司法權區法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。

### [編纂]後[編纂]的市價可能會下跌

我們[編纂]的[編纂]乃我們與[編纂](代表[編纂])進行磋商後的結果，並且可能並不代表[編纂]於[編纂]完成後的市價。[編纂]可能於[編纂]後以遠遠低於[編纂]的市價進行交易。再者，[編纂]的價格及成交量可能波動不定。

[編纂]之市價將視乎多種因素而定，包括但不限於：

- 我們的收入及經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 盈利估計或推薦意見或預測的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 我們的業務及中國房地產行業的預期前景；
- 影響我們或其所在行業的整體市況或其他事態發展；
- 其他公司及其他行業的營運和股價表現以及我們控制範圍以外的其他事件或因素；及
- 我們的流通[編纂]的禁售期或其他轉讓限制的解除或我們或我們的股東出售或預期出售額外[編纂]。

## 風險因素

基於上述原因，[編纂]可能以高於或低於[編纂]的價格進行交易。此外，證券市場通常不時出現價格和成交量的大幅波動，而該波動與特定行業或公司的表現無關。該等類型的價格波動亦可能對我們[編纂]的市價構成重大不利影響。

任何出售或可能出售大量[編纂](尤其是由我們的控股股東出售)或我們發行[編纂]可能對我們[編纂]的市價構成不利影響

緊隨[編纂]後，假設[編纂]未獲行使，控股股東將實益擁有及控制已發行股份約[編纂]%(或[編纂]%)，倘[編纂]獲全面行使)。倘於禁售期屆滿後，控股股東出售或被視為擬出售其大部分股份權益，則[編纂]的市價可能受到不利影響。有關詳情，請參閱本文件「[編纂]」。

我們亦可考慮在日後[編纂]及發行額外[編纂]。倘我們日後以低於每股[編纂]的有形資產淨值的價格發行額外[編纂]，則截至發行該等額外[編纂]時限內，[編纂]的買家所持每股[編纂]的有形資產淨值可能會被攤薄。此外，發行額外[編纂]可能導致[編纂]的市價大幅下跌。

### 本文件內統計數字及事實未經獨立核實

本文件載有若干統計數字及事實，其乃摘錄自政府官方來源及刊物或其他資料來源。我們相信，就有關統計數字及事實而言，該等統計數字及事實的資料來源乃屬恰當，且我們於摘錄及轉載該等統計數字及事實時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等統計數字及事實有誤或有所誤導，或遺漏任何重大資料致使該等統計數字及事實有誤或產生誤導。該等來源的該等統計數字及事實並無經我們、我們的控股股東、獨家保薦人、[編纂]、彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實，因此，我們概不就該等統計數字及事實的準確性或完整性發表聲明，故該等統計數字及事實不應被過度依賴。

由於收集方法存在潛在缺憾或無效，加上已公佈資料與市場慣例之間的差異，以及其他問題，本文件所提述或所載的來自政府官方刊物的統計數字或不準確，或存有與其他經濟體系所編製的統計數字不一致的風險，故不應依賴該等統計數字。此外，我們無法向閣下保證該等事實及其他統計數字按與其他地方相同的基準或準確程度陳述或編撰。

於所有情況下，投資者應衡量彼等對該等事實或其他統計數字的注重或重視程度。

## 風險因素

### 本文件的前瞻性陳述或會被證實為並不準確

本文件載有若干關於我們的董事的計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃依據目前和未來的業務策略及我們經營所在環境發展的多項假設而作出。我們的實際財務業績、表現或成就或會與該等於本文件討論者存在重大差異。由於該等陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素，或會導致我們的實際財務業績、表現或成就與我們於該等陳述中明示或暗示的實際財務業績、表現或成就有重大差異，投資者應審慎行事，不應過度依賴任何前瞻性陳述。我們並無責任因出現新資料、未來事件或其他情況而更新或修訂本文件內的任何前瞻性陳述。

閣下應細閱整份文件，而我們鄭重提醒 閣下不要依賴刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告所載與我們及[編纂]有關的任何資料

刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告或會載有與我們及[編纂]有關，當中或會包括若干財務資料、財務預測、行業比較及／或其他與我們及[編纂]有關，而未有收錄於本文件的資料。我們不就任何有關刊物文章、傳媒報導或研究分析報告或任何有關資料的準確性或完整性或可靠性負上任何責任。我們不就任何該等資料或刊登內容是否恰當、準確、完整或可靠發表任何聲明。我們並無授權任何有關資料於刊物、傳媒或研究分析報告中披露。刊登於本文件以外的刊物中的任何資料如與本文件中所載資料有所出入或衝突，我們概不負責，因此 閣下不應依賴任何有關資料。 閣下在決定是否購入我們的股份時，應僅依賴本文件所載的財務、經營及其他資料。