
風險因素

投資[編纂]涉及高風險。閣下於投資我們的股份前，務請細閱本文件所載全部資料，尤其是下述風險及不確定因素以及本文件的所有其他資料，包括附錄一所載會計師報告。任何該等風險及不確定因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績或前景造成重大不利影響。我們股份的[編纂]可能因任何該等風險及不確定因素而下跌，或會導致閣下損失全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。由於本文件下文及其他章節所述的風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們業務有關的風險

我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區。

我們的業務及前景主要倚賴中國房地產市場(尤其是四川省房地產市場)的表現。截至2020年9月30日，我們在四川省有70個附屬公司、合營企業及聯營公司的物業開發項目。我們亦打算在機會出現時入駐更多中國地區經濟中心，亦將繼續提高於其他地區的投資，如華東地區。請參閱「業務—策略」。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現息息相關，而後者易受經濟波動影響且受中國政府密切監控。中國尤其是我們業務所在城市或擬進軍城市的物業價格及供需的任何不利變動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。

房地產市場可能受我們無法控制的地方、區域、國家及全球因素所影響，該等因素包括投機活動、金融狀況、政府政策、自然災害、疫病及敵對行動。基於過去數年中國住宅及商業物業的需求波動，我們無法保證我們進行或將進行物業開發項目的省市的房地產市場會繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷的情況。中國住宅及商業物業在需求上升的同時，亦伴隨著物業價格波動以及對住房的可負擔能力及房地產市場可持續增長的擔憂不斷加劇。中國政府已出台多項控制措施，著力穩定房地產市場。該等措施或會對我們的業務及財務狀況有重大不利影響。

風險因素

我們未必能按商業上合理的條款或根本不能為日後物業開發項目物色理想的地段及收購土地使用權。

我們認為，我們物色理想地段及收購必要土地使用權的能力對業務的持續增長至關重要。我們主要通過相關政府機構組織的掛牌出售、招標及拍賣活動為項目收購土地使用權。我們訂有若干選址標準，但不能保證我們能一直利用我們對中國房地產市場的知識和經驗物色理想地段。我們按自訂標準物色及收購合適的開發新地塊時亦可能產生巨額成本。

此外，我們能否順利開展業務取決於非我們所能控制的多個因素，包括中國經濟狀況及監管環境變動。中國政府或會頒佈相關法律及法規，有效減少用於開發的新地塊，阻礙我們獲得土地使用權，導致我們與其他物業開發商的競爭加劇。請參閱「有關中國房地產行業的風險—中國的競爭加劇，尤其是四川及我們營運或擬營運的其他城市的全國及地區房地產開發商的競爭，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」。

倘我們未能按商業上合理的條款或根本不能獲得土地使用權，我們可能無法通過銷售及租賃物業實現更高的回報，從而使我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的物業項目集中於四川省，我們一直專注該地區，導致我們易受到該地區房地產市場不利變化的影響，而且我們未必能通過在目前並無業務的省市承接物業開發項目擴大業務版圖。

我們過去的重心主要是在四川省開發住宅物業項目。截至2020年9月30日，我們有107個處於不同開發階段的附屬公司、合營企業或聯營公司項目，預計我們應佔的總建築面積16,567,700平方米，107個項目中有70個位於四川省。因此，我們的業務及前景高度倚賴四川省房地產市場的表現，相較業務分佈更廣泛的若干中國競爭對手而言，我們面臨更高的地域集中風險。倘若我們的業務仍主要集中在四川省內，一旦當地出現經濟失衡、金融市場混亂、自然災害、疫病、敵對行動或任何其他情況導致四川省的經濟嚴重下滑，或政府對四川省房地產市場施行更嚴苛的政策，或四川省房地產市場狀況因其他原因下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

為實現可持續增長，我們亦打算在機會出現時入駐更多中國地區經濟中心，亦將繼續提高於其他地區的投資，如華東地區。請參閱「業務—策略」。然而，我們在已有市場的物業開發經驗可能不適用於新市場。我們或須投入時間及資源積累所需的知識和經驗，並同時迎戰財力、品牌知名度及市場專業知識均超過我們的競爭對手。我們可能迫於競爭壓力而降低價格並提高成本，這將導致我們的盈利率下降。我們不保證能將增加的成本轉嫁予客戶。此外，擴大業務版圖會分散管理層對現有業務所投入的精力。我們不保證能聘請、培訓或留任足夠的人才，以便順利實施擴張計劃。倘不能在新市場中脫穎而出，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

物業銷售的時間及物業開發項目的進程可能使我們各期的經營業績出現波動，導致我們難以預計未來財務表現。

業績紀錄期間，我們的大部分收益來自銷售物業。由於土地收購及建設的資本要求，加上土地供應有限及項目建設需時較長，因此我們能同時承接的物業開發項目有限。我們通常於工程竣工及向買方發出物業交付通知後確認收益。物業竣工及交付時間一般依工程時間表而定。開始預售至工程竣工及物業交付通常歷時20至24個月。然而，工程時間表可能延期或受我們無法控制的因素所影響，例如市場或經濟狀況、自然災害、不利的天氣狀況及未能及時取得相關政府部門的許可證、牌照及證書。因此，我們進行大量預售的期間未必是產生相應收益的期間。我們的經營現金流量及利潤亦受到影響，請參閱「—我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量—經營活動所用現金淨額」。

以上綜合說明，我們各期的經營業績或因交付物業的數量不同而有所不同。雖然我們的經營業績可能會影響股價，但未必能說明我們未來的財務表現。倘我們的經營業績未達到市場預期，投資者將難以預測我們未來的財務表現，我們的股價或會因此嚴重受挫。

風險因素

我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目。

物業開發項目通常須投入大量資本及時間才能產生收益。物業開發項目的進程可能受諸多因素影響，包括：

- 市況變動、經濟下滑及／或客戶興趣降低；
- 第三方承包商的效率；
- 可獲得的融資金額及融資成本；
- 未能及時或未能向相關政府部門領取規定的許可證、牌照及證書；
- 政府政策、法規或條例變動；
- 原材料價格上漲；
- 物資、設備、承包商及技術人員短缺；
- 潛在的地理或環境條件導致須修改物業開發項目的初始計劃；
- 未預見的工程和設計問題；
- 施工事故、勞資糾紛及罷工；
- 自然災害或不利的天氣狀況；及
- 流行病或傳染病，例如COVID-19。

在受上述一項或多項因素影響而須更改計劃前，我們可能已經投入大量資金且不大可能或根本無法收回或彌補損失。土地收購及建設等業務運營通常產生大量資本支出。在我們通過預售、銷售及租賃獲得正現金流量淨額前，工程可能已耗費一年多的時間。因此，未按時或未能完成物業開發項目可能對我們的業務及經營業績有不利影響。倘延遲交付，客戶有權申索賠償或終止預售協議。我們亦無法保證交付延誤或失敗引致的任何法律訴訟或重新協商會有有利的結果。請參閱「—我們可能牽涉申索、糾紛及法律程序，或會對財務狀況造成不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽」。我們的聲譽將嚴重受損並影響我們日後尋求長遠商機。

風險因素

我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額。

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年5月31日止五個月分別自經營活動錄得負現金流量約人民幣186.6百萬元、人民幣4,287.7百萬元、人民幣3,112.2百萬元及人民幣1,156.2百萬元，主要由於我們持續增加物業開發活動及加強土地收購工作而導致經營過程動用大量現金淨額。該等現金流出未必總能被於相關期間預售及出售物業的所得款項完全抵銷。因此，在一段時間內，我們會出現現金流出淨額。儘管我們力求有效管理營運資金，我們仍無法向閣下保證能夠使現金流入的時間和金額與付款責任及其他現金流出的時間和金額相匹配。

於業績紀錄期間，我們主要依賴經營產生的內部資源，包括預售及出售物業的所得款項、銀行貸款、信託融資安排以及非控股股東注資。我們或會因負經營現金流量而須獲得足夠的額外融資，以滿足融資需求及責任以及支持營運及擴張計劃。倘我們無法產生充足經營現金流量或無法獲得充足外部資金撥付經營所需，則我們的流動性及財務狀況可能受到重大不利影響，亦未必能擴大業務。我們無法向閣下保證可從其他來源獲得足夠現金為經營提供資金。倘我們訴諸其他融資活動，我們將產生額外的融資成本，且我們無法保證能夠以可接受的條款獲得融資，或根本無法獲得融資。該等限制或會降低我們的競爭力，增加不利經濟及行業狀況的風險及敏感度，因而可能對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量—經營活動所用現金淨額」。截至2019年5月31日止五個月，我們亦錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收入確認之間通常需要較長時間。我們無法向閣下保證日後不會錄得虧損淨額。請參閱「財務資料」。

風險因素

我們未必有充足的資金撥付物業開發項目，且未必能按有利的條款或根本不能獲得資金來源。

物業開發為資本密集型行業，土地收購及施工等階段須投入大量資本。業績紀錄期間，我們主要通過預售及銷售所得款項、股東注資、銀行及其他借款(包括信託及其他融資)為物業開發項目提供資金。我們預計繼續以上述來源為項目撥資，同時尋求其他融資機會，例如公司債券或其他債券發行。然而，我們無法保證資本來源充足或始終能按有利的條款或根本不能獲得額外的外部融資。

我們獲得外部融資的能力受若干我們不能控制的因素所影響，其中包括總體經濟狀況、我們的財務表現及信用額度。中國政府特別針對物業開發行業實施多項措施管控貨幣供給增長及信用額度，該等措施包括：

- 自2010年起多次調整人民幣存款準備金率，並於2016年3月再次下調；
- 自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率；
- 規定房地產項目總投資中開發商自有資本金的最低佔比；
- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行發放用於開發別墅的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授出或發放循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合資本率規定或缺乏政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何本地銀行所得借款撥付外地房地產開發資金。

風險因素

請參閱「監管概覽」。

2018年3月17日，第十三屆全國人大第一次會議通過國務院機構改革方案。2018年3月22日，國務院發佈關於機構設置的通知(國發[2018]6號)，宣佈中國保監會及中國銀監會合併為中國銀保監會。此舉可能形成對金融機構更嚴格及更統一的監管，可能間接影響包括我們在內的房地產行業。請參閱「監管概覽—房地產融資」。

此外，我們亦可能不時與信託融資及資產管理公司訂立信託融資安排。中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該等辦法而言，「信託公司」指依照中國公司法和該等辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地使用權證／不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的物業項目(經濟適用房除外)及向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目發放信託貸款。國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的規定更改為20%，其他物業項目則更改為30%。根據《信託公司管理辦法》和據此頒佈的多項法規及政策，由於信託融資及資產管理公司受中國銀保監會的監管及監督，須遵守中國銀保監會頒佈的所有通知及規定。我們無法向閣下保證中國政府不會制定更多可能限制我們獲得資本資源及外部融資的辦法。請參閱「監管概覽—房地產融資—信託及資產管理融資」。未能確保以有利條款獲得充足的資本資源或外部融資，或根本不能獲得充足的資本資源或外部融資，或會影響我們實施及完成物業開發項目的能力，因而可能對我們的業務及經營業績造成嚴重不利影響。

風險因素

我們無法向閣下保證中國政府不會採取可能限制我們獲取資本資源及外部融資的額外措施。未能以優惠條件獲得足夠的資本資源或外部融資，甚至根本無法獲得資本資源或外部融資，可能會妨礙我們實施及完成物業開發項目的能力。因此，我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

我們取得額外融資的能力可能受局限。

我們的業務需要大額資本，並且需要大額流動資金。因此，我們在業績紀錄期間一直維持高水平借貸作為營運資金，預計日後會產生額外債務為業務策略撥付資金。然而，我們不能保證中國政府不會推行若干有關融資的財務比率的新法律或法規而可能對我們額外借貸能力有不利影響。例如，近期新聞報道開始透露中國人民銀行計劃控制中國物業開發商的計息負債比率，採用新建議的標準衡量物業開發商的債務負擔。建議的標準對三項比率實施上限，即(i)債務資產比率(以總負債減去合約負債然後除以扣除合約負債的總資產計算)不得超過70%；(ii)淨負債比率(總計息負債減去現金及銀行結餘然後除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金與短期借貸的比率(現金加上銀行結餘然後除以計息銀行及其他借貸即期部分計算)不得低於1.0倍。新聞報道提及的中國人民銀行標準亦指明(i)並未超越三個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過15.0%；(ii)僅超越一個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過10.0%；(iii)超越兩個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過5.0%；及(iv)超越三個限額的物業開發商的計息負債不得增加。

風險因素

於2017年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為64.0%、59.4%及1.5倍。於2018年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為68.9%、108.5%及0.5倍。於2019年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為77.3%、141.6%及0.6倍。於2020年5月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為80.2%、153.1%及1.1倍。因此，倘若中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2017年及2018年12月31日以及2020年5月31日當時沒有重大差別，則我們分別會超越三個限額的其中零個、兩個及兩個，計息負債每年許可增幅分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019年12月31日的情況，我們則會超越全部三個限額，不得增加計息負債。不能取得充足外界融資可能局限我們實行業務策略、收購土地及完成開發物業項目的能力。此外，倘若我們不可以將計息負債總額增至超越許可標準，償還部分現有債務之前未必可以提取新的信貸，可能要減慢土地收購活動以確保有充足現金完成現有物業項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們未必可以成功管理業務增長。

我們於業績紀錄期間快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元及人民幣7,568.2百萬元，複合年增長率為19.1%。我們的收益亦由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,077.5百萬元增加181.0%至2020年同期的人民幣3,027.8百萬元。為繼續維持增長，我們不斷在中國選定具有增長潛力的地區和城市物色發展機會。於2020年9月30日，我們已在中國超過20個城市建立業務，應佔土地總儲備16.6百萬平方米。過往的業績不應作為我們未來表現的指標，我們未必可以維持業務穩定增長甚至並無增長。

風險因素

隨著業務增長，我們面對從未遇到的挑戰，可能未能了解或恰當評估風險或全面發揮機會，又或者未能充分運用過往經驗克服新項目或新市場的挑戰。此外，擴充業務需要大額資金和管理資源。我們未必可以管理工作團隊的增長以配合業務擴展，因而出現資金局限、工程延誤和欠缺熟練及合資格人員等問題。此外，擴充業務(尤其是擴大地域覆蓋範圍)會導致管理層在現有營運之外分神兼顧。並不保證我們可以聘請、培訓或留任足夠的人才以成功執行擴充計劃。在新地點擴充業務亦涉及不確定因素和挑戰，因為我們較不熟悉當地的監管慣例和通則、客戶偏好及行為、當地分包商和供應商是否可靠、相關分支市場的營商慣例和環境及市政規劃政策等。請參閱「我們的物業項目集中於四川省，我們一直專注該地區，導致我們易受到該地區房地產市場不利變化的影響，而且我們未必能通過在目前並無業務的省市承接物業開發項目擴大業務版圖」。以上任何問題均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。利息覆蓋率下降至1.0倍以下主要是由於我們為應對業務擴張產生的融資需求而增加銀行及其他借款。由於我們的業務屬資本高度密集型產業，需要大量流動資金，我們於業績紀錄期間維持大量借款為營運撥資，為業務策略撥付資金我們預計日後會產生額外負債。我們無法向閣下保證我們將會有充足的財務資源償還未償還的銀行及其他借款。

風險因素

我們的物業發展項目或會無法取得或延遲取得相關中國政府批准。

我們須在物業開發項目的各個階段獲得各類許可證、牌照及證書，包括但不限於土地使用權證／不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。此外，從事房地產開發的實體須取得房地產開發企業資質。未取得資質從事房地產開發的實體，將被責令停止開發活動。通常，相關許可證及資質僅在滿足若干條件後才獲頒發或重續。我們無法向閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲取或無法取得所須審批。此外，由於房地產行業受到中國政府的密切監督，我們預期有關發放或重續條件的新政策可能會不時頒佈。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可證、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。

倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金。

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關土地指定用途、土地開發動工及竣工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或予以處罰，或要求沒收開發商的土地使用權。此外，根據一般土地出讓合同，倘違反土地出讓合同所載的土地出讓金付款進度，可導致開發商須繳付滯納金甚或導致土地出讓合同終止。

風險因素

業績紀錄期間，我們未根據土地出讓合同的付款時間表支付16個物業開發項目的土地出讓金，故產生違約金且並無在預期時間內獲得相關土地使用權證／不動產權證。於2020年5月31日，我們已就全部16個項目全額支付相關違約金，並已取得該等項目中15個物業項目的相關土地使用權證／不動產權證(土地)。截至最後可行日期，我們尚未獲得剩餘一個項目的土地使用權證／不動產權證(土地)。該等延誤並不構成違反適用法律及法規，亦不會對我們的營運造成任何重大不利影響。請參閱「業務—我們的物業開發管理—土地收購」。不能保證日後我們不會因類似或其他理由在繼續按期支付土地出讓金方面(包括上述未償還款項)遭遇類似問題。此外，我們的部分附屬公司並未遵守若干建築相關的中國法律及法規，例如在取得必要的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證之前，先行動工。儘管我們已改進內部監控措施，我們無法向閣下保證我們將於預期時間期限內取得多項證書、許可證及資質，原因是發出該等證書、許可證及資質的時間可能受我們無法控制的因素影響，包括相關政府的安置時間表、規劃方案變更及政府政策。倘我們未能取得或重續該等證書、許可證及資質，我們的開發計劃或會中斷，而這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。請參閱「業務—我們的物業開發管理—土地收購」。

我們部分開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，並將導致我們須支付額外土地出讓金。

某一特定開發項目的許可總建築面積載於不同時期刊發的多個政府文件。在不少情況下，相關土地出讓合同將訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關城市規劃批文及多個施工許可證。倘施工的總建築面積超過許可總建築面積，或已竣工開發項目包含主管部門認為不符合相關建設工程規劃許可證所載許可規劃的建成區域，我們未必能取得開發項目的建築工程竣工驗收備案表。因此，我們無法將個別單位交付予買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外土地出讓金。倘有關超出建築面積的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須根據買賣協議對買家承擔責任。業績紀錄期間，我們所開發物業的總建築面積並無嚴格遵守相關建設工程規劃許可證所載的許可規劃。

風險因素

該等事件並無導致任何重大違規，對我們的營運亦無任何重大不利影響。請參閱「業務—法律訴訟及合規—遵守法律法規」。我們無法向閣下保證，我們各項現有開發中項目或未來物業開發項目的建成總建築面積不會超過許可總建築面積，亦無法保證主管部門將判定全部建成區域與建築許可證中所載獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證，我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或對可能需要及時採取的糾正措施支付款項，甚至根本沒有足夠資金支付相關款項。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面對預售相關的合同及法律風險。

我們在預售合同中作出若干承諾。該等預售合同及相關的中國法律法規均對違反該等承諾提出了補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，則須就延遲交付向客戶負責。倘我們未能按時完成及交付預售物業，我們的買家有權根據與我們訂立的合同或相關中國法律法規就延遲交付提出索賠。倘我們的延遲交付時間超過規定期限，買家可終止預售合同並要求額外補償。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的合同負債分別為人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元，主要為我們就預售物業向物業買家收取的銷售所得款項。該等合同負債於預售物業的控制權轉交客戶後方會確認為收入。業績紀錄期間，我們並無任何物業交付嚴重延誤，亦無物業買家就此向我們作出任何索償行動。然而，我們在為買家取得相關房屋所有權證時遇到延誤，並因此遭受損失，但該金額對我們而言並不重大。中國法律顧問表示，該等延誤並不構成任何形式的不合規，該等事件亦不會對我們的財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。此外，倘個人房屋所有權證列出的相關單位的建築面積，與合同所列出該單位的建築面積有3%以上的偏差，買家亦可終止與我們的合同及／或提出索賠。我們無法保證日後不會發生該情況，尤其是因我們無法控制的因素所導致者。倘一次延遲多個項目，且我們被迫推遲實施計劃，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們根據於1998年7月20日生效，於2011年1月8日修訂的「城市房地產開發經營管理條例」以及於2000年1月30日生效的「建設工程質量管理條例」對物業質量作出若干保證。客戶可能聲稱我們在物業開發項目的規劃及開發中未履行所作出的聲明與保證。請參閱「監管概覽」。處理該情況時，我們可能蒙受品牌價值損失及金錢損失。

倘我們無法履行預售合同的相關責任，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得合同負債為人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元。合同負債主要指就預售物業自物業買家收取的銷售所得款項。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—合同負債」。倘我們未能履行與客戶訂立的合同義務，我們可能無法將該等合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退還預收的銷售所得款項，從而可能對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合同義務，我們與客戶的關係亦可能受到不利影響，從而影響我們未來的聲譽及經營業績。

我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響。

利率變動通常會影響客戶的按揭利率及融資成本。金融危機後，中國人民銀行自2012年6月起開始下調基準利率。例如，於2012年6月6日，中國一年期貸款基準利率從2012年6月8日的6.31%下調至6.00%；經過多次下調，於2015年10月24日達至4.35%。截至最後可行日期，該利率保持不變。隨著中國經濟增長，加上2019年及2020年第一季度美聯儲基準利率有所波動，我們預計中國人民銀行或會據此上調基準利率。基準利率上升很可能會提高客戶按揭利率及融資成本。根據中國人民銀行公告[2019]第30號—有關存量浮動利率貸款定價基準轉換為貸款市場報價利率的公告，自2020年3月1日起，金融機構應與存量浮動利率貸

風險因素

款客戶就定價基準轉換條款進行協商，將原合同約定的利率定價方式轉換為以貸款市場報價利率為定價基準加點形成(加點可為負值)。按揭利率上升可能導致房地產市場增長放緩，而融資成本增加可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們在物業開發項目的建設階段依賴第三方承包商，其表現未必符合我們的期望。

我們委聘第三方承包商提供各種服務，包括建設物業開發項目。我們通常根據市場聲譽、資質、價格及業績紀錄等因素選擇第三方承包商。我們的承包商通常亦負責採購建築材料。然而，我們無法保證所提供的服務或建築材料始終符合我們的期望。例如，倘我們的承包商未能按時交付可安全居住或使用的物業，可能會影響我們本身向客戶交付的時間表。我們亦無法保證承包商不會遇到導致延誤、造成質量缺陷或迫使其完全停止工作的財務或其他困難。請參與「—我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目」。我們可能直到交付後才發現質量缺陷，造成人身或財產損失。此外，根據我們的一般施工合同，我們要求承包商嚴格遵守包括環境、勞工、社會及安全法規在內的相關規則及法規，以盡量減少我們的風險及責任。請參閱「業務—我們的物業開發管理—建設及採購—聘用建築承包商」。我們在採取補救措施(例如更換承包商、購買新的建築材料及支付賠償金)時，或會產生額外費用。任何或所有該等情況均可能對我們的業務、經營業績、市場聲譽及獲取未來商機造成重大不利影響。

我們面臨有關供應商集中的風險。

於業績紀錄期間，我們面臨供應商集中風險。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大供應商(主要為建築承包商，均為獨立第三方)佔採購總額分別77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大供應商佔同期採購總額分別32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。詳情請參閱「業務—供應商和客戶—供應商」。我們無法向閣下保證，倘主要供應商的業務或我們與彼等的業務關係中斷，我們能夠在合理的期限內促使承包商以可資比較的價格提供類似服務或產品。在上述情況下，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們物業開發項目的實際開發成本可能偏離初步估計。

我們在開始物業開發項目前編製預算，考慮到獲取土地成本、建設成本及借款等因素。儘管我們有內部程序監督物業開發項目的開發成本，但我們無法控制的因素可能會迫使我们偏離計劃。例如，我們預計建築成本會增加，利率可能會上升。請參與「—我們的建築成本或會出現波動」及「—我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響」。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，不時調整監管環境。例如，可能對我們物業開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的發出或續期施加額外條件。我們尋求及時有效滿足新條件時，可能會出現延誤及成本增加。由於我們無法預測新政策頒佈的時間及內容，我們事先作出適當撥備的能力有限。我們的開發成本大幅增加可能導致利潤率下降，因而對我們的經營業績有重大不利影響。

我們物業的實際可變現價值可能大幅低於其評估價值，且可能有變動。

本文件附錄三估值概要所述物業的評估價值由仲量聯行根據主觀及不確定因素等多項假設編製，其中包括：

- 我們將按時完成物業開發項目；
- 我們已經或將會及時取得開展物業開發項目所需的全部許可證及批准；及
- 我們已悉數支付所有土地出讓金及拆遷安置費和配套設施服務等其他費用，無需向政府支付其他土地出讓金或其他繁重的費用；及
- 我們的物業不受或會影響物業價值的產權負擔、限制及繁重支出影響。

風險因素

我們物業的評估價值不應視為其實際可變現價值或實際可變現價值的預測。我們物業的價值可能受阻礙物業開發項目進展的不可預測事件和國家及地方經濟狀況所影響。倘中國政府收緊對房地產行業的措施、不利宏觀經濟環境的持續影響或其他原因導致中國可資比較物業市場下滑，我們物業的價值或會停滯或下降。請參閱「—我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區」。倘任何假設經證明有誤而導致我們物業的實際可變現價值下降，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

開發中物業及已竣工待售物業的減值虧損可能對我們的財務狀況有不利影響。

當物業賬面值超逾可收回金額時會產生減值虧損。倘我們完成建築工程及按目標價格出售物業前，房地產市場波動或會使我們面臨開發中物業及已竣工待售物業出現減值虧損的風險。我們於2017年及2018年分別錄得開發中物業減值虧損人民幣7.3百萬元及人民幣3.7百萬元，主要是由於眉山凱旋國際公館及西昌領地凱旋國際公館等若干物業項目的賬面值（即開發成本）超過預期收益所致。我們無法向閣下保證日後開發中物業及已竣工待售物業不會出現任何減值虧損。倘若我們的開發中物業或已竣工待售物業有減值虧損或減值虧損增加，則我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們的商業物業營運可能使我們面對各種風險。

商業物業營運屬於我們業務及營業額的組成部分。我們面臨商業物業所有權及營運相關的風險，包括市場租金及佔用率波動、爭取租戶、持續維修及保養引致的成本和因破產、無力償債、財務困難或其他原因導致無法自租戶收取租金或與租戶續訂租約。在若干情況下，例如在COVID-19疫情期間，我們的租戶可能會要求我們免除一段時間的租金。此外，現有租期屆滿後，我們未必能夠，甚至根本不能按可接受的條款與租戶續訂租約，或增加租金至當時市場水平。同樣，我們未必能夠按預期租金訂立新租約。所有該等因素均可能不利市場對我們投資物業的需求，因而減少我們的商業物業營運收益，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

風險因素

此外，公共場所(例如購物中心)存在出現意外、傷亡或違規活動(例如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或我們租客的其他權利)的內在風險。我們的任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害我們在消費者及賓客間的聲譽、危害我們的品牌、降低我們的整體租金及入住率以及迫使我们執行額外安全措施而增加成本。此外，倘我們的任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔費用、損失及罰款。我們現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們未必能，甚至根本不能重續保險保單或取得新保險保單而毋須增加保費與免賠或削減投保範圍。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人防物業。

根據中國法律及法規，在城市建造的新建築物應含有在戰爭時期可用作人防目的的地下室區域。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於2009年8月27日修訂)及國家人民防空辦公室於2001年11月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商可以在其他時間管理及使用指定為人防物業的區域並從中獲利。

於業績紀錄期間，我們已訂立合同，將我們物業開發項目中的人防物業出租予客戶作停車場(「指定停車場」)，並擬繼續有關租賃。然而，在戰爭時期，該等區域可能會被政府免費徵用。倘有戰爭且我們項目的人防區供公眾使用，我們未必可將該等區域用作停車場，而該等區域將不再為我們的收益來源。另外，儘管我們的業務運營在所有重大方面遵守人防財產法律及法規，但我們無法向閣下保證該等法律及法規將來不會被修改，或會加重我們的合規負擔並增加我們的合規成本。我們確認，於2020年9月30日，16個項目包括總建築面積190,743平方米的已竣工人防物業；50個項目包括總建築面積714,094平方米的開發中或持作未來開發人防物業。該等人防物業主要用作或將用作停車場，所佔物業組合的比例不大。

風險因素

我們或會因未登記租賃而遭罰款。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，出租人及承租人均須備案登記租賃協議，並就彼等的租賃取得物業租賃備案證明。截至2020年5月31日，我們未有登記若干租賃協議。有關政府機構或會要求我們於一定期限內備案登記租賃協議，倘於該期限內未有登記，或遭罰款，金額由政府機關酌情決定，介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。請參閱「業務—租賃物業」。

我們的建築成本或會出現波動。

我們認為控制建築成本的能力乃持續成功的關鍵。我們的建築成本主要與僱傭承包商的成本及建築材料的價格有關。隨著中國的生活水平上升，中國政府力求增加外出務工人員的工資，預期僱傭承包商的成本日後將繼續上漲。此外，我們依賴承包商採購建築材料（如鋼材及水泥），倘建築材料的市價波幅超過預定範圍，我們通常須向承包商支付更多款項。概不保證我們將能夠以有利條件取得建築材料或根本無法取得建築材料，亦不保證日後不會出現供應短缺或中斷。於業績紀錄期間，鋼、水泥及商用混凝土的價格處於波動狀態。價格大幅上升導致銷售成本增加，概不保證我們將能夠及時獲得類似數量或質量的建築材料的替代材料，或根本無法獲得該等替代材料。我們無法保證將能夠盡量減低價格波動的風險或將增加的成本轉嫁予客戶。由於我們向客戶預售未竣工物業後或會增加成本，導致我們將新增成本轉嫁予客戶的能力受限。未能管理建築成本或會對我們的業務及經營業績有重大不利影響。

我們依賴物業代理銷售及推廣我們的物業開發項目，惟物業代理未必會按我們的期望行事。

於業績紀錄期間，我們一直依賴並將繼續依賴物業代理銷售及推廣我們的物業開發項目。我們基於市場聲譽、資質、專業程度、價格及業績紀錄等因素挑選及僱傭物業代理。由於我們僱傭的物業代理為獨立第三方，我們無法向閣下保證彼等已於所有重大方面遵守物業銷售的相關中國法律及法規。例如，物業代理可能會違反相關法律法規在售價之外收取額外費用。倘物業代理未有遵守有關（尤其是與聲明及保證或銷售及推廣活動有關）中國法律及法規，我們的品牌價值或會遭受重大不利影響。我們亦可能失去部分客戶，長遠來看或會因此流失市場份額。我們不能保證可以一直全面遵守相關法規恰當有效管理我們的銷售辦事處。例如，在營業紀錄期間，我們一間項目公司並無在銷售辦事處展示職員的資格證明及

風險因素

物業代理的銷售代理證書，該項目公司因此遭暫停商品房買賣合同的網簽，以待政府進一步檢查。此外，概不保證我們的物業代理的表現會達到我們的專業及有效性標準。我們的業務及經營業績或會遭受重大不利影響，且在尋求替換不適合銷售及推廣物業任務的物業代理時亦可能產生額外成本。

物業缺乏流動性限制我們對投資組合表現之不利變動的應變能力。

我們持有若干作投資用途的優質物業，基於彼等的升值潛力及商業物業營運收益有策略地選擇該等物業發展我們的業務。然而，房地產市場的表現受眾多因素影響，其中多項因素非我們所能控制。請參閱「—我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區」。根據附錄一所載會計師報告，截至2020年5月31日，我們的投資物業為人民幣4,574.0百萬元。我們的投資物業組合今後可能會增加。我們投資物業的公平值可能不時波動，導致我們難以預測日後的表現。例如，截至2020年5月31日止五個月，由於COVID-19疫情對投資物業的公平值有不利影響，我們投資物業的價值略有下跌。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—投資物業」。由於投資物業本質上缺乏流動性，我們應對全球、全國、地區及／或地方狀況、財務或其他狀況出售物業的能力有限。我們不能向閣下保證，我們將能夠以我們滿意的價格或條款出售我們任何投資物業，甚至根本無法出售。我們無法預測找到買家購買該等投資物業所需的時間。此外，如我們決定出售訂有租賃協議的投資物業，我們可能需要徵得租戶同意或向租戶支付解約費。我們亦可能需要產生資本開支以管理及維護我們的物業，或在銷售該等物業前糾正缺陷或修葺。我們無法向閣下保證我們能在需要時取得該等支出的融資，或根本無法取得。此外，我們改變任何投資物業作其他用途的能力有限，因為該等轉換在中國需要諸多政府批文，並因改造、重新配置及翻新而涉及龐大的資本支出。我們不能向閣下保證可以在需要時得到該等批文及融資。在該等情況下，我們的業務及財務狀況可能會受到嚴重不利影響，尤其是我們可能因建立投資組合而動用大量資本資源。

風險因素

我們投資物業的公平值可能不時波動，日後亦可能大幅下跌，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。

我們投資物業的公平值日後可能不時波動，亦可能大幅下跌，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。我們須於各報告期末重新評估投資物業的公平值。我們投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的價值由獨立物業估值師仲量聯行按公開市場及現有用途基準評估，反映有關日期的市況。該等投資物業按公平值計量，估值方法採用重大不可觀察參數。根據國際財務報告準則，投資物業公平值變動所產生的收益或虧損均計入產生當期的綜合全面收益表。故此會直接影響我們的經營業績。根據上述估值，我們已在綜合財務狀況表確認投資物業的公平值總額及相關遞延稅項。於2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣490.8百萬元、人民幣295.1百萬元、人民幣160.8百萬元及人民幣91.1百萬元。截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對投資物業公平值的不利影響所致。無法保證我們日後不會出現類似的公平值虧損。

儘管對經營業績有所影響，惟於我們持有有關投資物業期間，公平值收益或虧損不會改變我們的現金狀況。投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映各報告期末市況的公平值入賬。重估調整金額一直並將會繼續受市況波動所影響。因此，我們無法保證，日後市況轉變將會繼續帶來投資的公平值收益或投資物業的公平值不會下跌。此外，投資物業的公平值亦可能與出售投資物業所得的實際金額相差甚遠。倘投資物業的公平值大幅下跌或我們出售投資物業所得的實際金額較已入賬的物業公平值有重大差額，則會對我們的經營業績有重大不利影響。

風險因素

我們為金融機構提供予我們客戶的按揭貸款提供擔保，因此倘客戶拖欠按揭付款，我們須向承按人負責。

客戶或會申請按揭貸款以購買我們的物業。按照市場慣例，我們會為買家的該等按揭貸款提供擔保，直至(i)我們完成相關物業及房屋所有權證且以按揭銀行為受益人登記按揭貸款之日；或(ii)按揭銀行與買家之間的按揭貸款結清之日為止(以較早者為準)。擔保期或為一至三年。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金的按揭貸款的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或違約金。我們一般將一筆等於或少於按揭金額5%的款項存入按揭銀行。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會於到期付款中扣除存款金額並要求我們即時償還餘額。我們履行擔保責任後，有關銀行屆時會將按揭下的權利讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。

由於我們提供擔保時一般依賴銀行對客戶作出的信貸評估，故不能保證有關評估足夠全面。然而即使我們自行作出信貸評估，亦不能保證一個或以上客戶日後不會拖欠我們的款項，尤其是在許多客戶的財務或公開資料有限的情況下。我們亦無法保證我們將能夠估計拖欠款項並對此作出適當撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，客戶按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣2,992.7百萬元、人民幣5,443.2百萬元、人民幣8,882.0百萬元及人民幣10,459.3百萬元。於業績紀錄期間，我們擔保該等按揭貸款期間出現客戶拖欠款項的情況，但對我們業務或財務狀況並無重大不利影響。我們無法向閣下保證擔保期間客戶拖欠款項的情況日後不會發生。此外，全球、全國、地區或地方財務狀況可能會導致短時間內接連出現多次拖欠款項的情況；倘一次須承擔多項擔保付款責任，特別是當我們的物業市值大幅貶值或當時的狀況使我們難以以有利條款轉售物業時，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們未必可就土地增值稅作出充足撥備。

我們所開發供出售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，於中國出售或轉讓土地使用權、房屋及配套設施取得的全部收入，須按介乎30%至60%的累進稅率就物業升值繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減可扣稅開支計算。我們根據有關中國稅務法律及法規，就估計適用土地增值稅悉數計提撥備。我們的估算乃基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關結清土地增值稅時最終確認)。

我們按地方稅務機關的要求每年僅預付估計土地增值稅撥備的一部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣169.9百萬元、人民幣251.1百萬元、人民幣218.3百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣153.5百萬元。截至最後可行日期，我們並無就土地增值稅計算方式與有關機關產生任何重大分歧。然而，我們無法向閣下保證，日後會一直如此。相關機關或會斷定，我們須就過往負債及現有責任支付更大量的土地增值稅。尋求向相關機關補繳差額或會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，進而可能限制我們實施業務戰略的能力。

未來投資或收購活動或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響。

我們可能會不時作出戰略投資或收購。然而，我們的戰略投資或收購會否成功取決於我們物色合適收購目標、以優惠條款獲得融資及取得所需監管批文的能力。倘我們由於監管、財務或其他限制因素而未能作出有關戰略投資或收購，或令作出有關戰略投資或收購受到限制，我們或會無法有效實施業務戰略。

風險因素

收購通常會涉及若干可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響的風險。該等風險包括(其中包括)：

- 未能物色合適目標；
- 自行整合目標企業的業務及人員時存在的困難；
- 可能中斷業務營運及分散管理層的精力；
- 倘我們尋求並取得額外股權融資，則會攤薄股東；
- 我們進行盡職調查程序時未能發現不合規事件及財務或其他事項，例如「業務—法律訴訟及合規—進行中的法律訴訟—與個別人士的糾紛」所披露的糾紛；及
- 未能獲得收購的預期收益及利用潛在協同效應，而損害我們自身良好的財務狀況。

未能保護知識產權或會對我們的品牌價值造成重大不利影響。

我們依賴我們的商品名稱及商標「**領地** LEADING」建立品牌價值及認可，我們認為這是鞏固及建立市場形象不可或缺的一部分。然而，品牌價值主要基於公眾認知。倘我們未能交付可安心入住的物業、受到負面宣傳、始終向客戶或與我們交易的第三方提供負面體驗或被視為不道德或缺乏社會責任，品牌價值或會降低。即使個別事件亦可能降低市場信任，長遠來看則會減少對我們物業的需求。

此外，我們為保護品牌名稱所作的努力可能不足夠。具體而言，我們未必能識別任何未經授權使用我們品牌名稱的情況或採取適當措施及時執行我們的權利。任何未經授權使用或侵犯我們的商品名稱或商標均可能損害我們的品牌價值及認可。第三方或會以損害我們於房地產行業聲譽的方式使用我們的知識產權。業績紀錄期間，我們經歷了一件非重大事件，即第三方侵犯了我們的商標名。該事件並不會對我們的品牌價值或聲譽造成任何重大不利影響，亦不會嚴重影響我們的業務營運。我們無法保證我們將有足夠的措施保護知識產權。

風險因素

我們主要依賴與僱員、客戶及商業夥伴的商標及版權法保護我們的知識產權。請參閱「業務—知識產權」。儘管已採取防範措施，概不保證我們將能夠及時發現所有不適當或未經授權使用我們商品名稱及商標的行為，甚至根本無法發現有關行為，亦無法保證我們將能在我們採取的任何執法程序中取得成功。保護知識產權的訴訟可能費時昂貴且會令管理層分散經營精力。倘未能保護知識產權，我們的業務及財務狀況短期內可能受到嚴重不利影響，長遠來看則或會降低我們的競爭力及市場份額。

遵守有關環保或保存古物古跡的中國法律及法規，可能對物業開發項目進度造成延誤並產生額外成本。

我們受多項有關環保及保存古物古跡的法律及法規規管，該等法律及法規有效禁止及限制若干地區的物業開發。請參閱「監管概覽」。遵守該監管制度可能令我們產生額外合規費用、降低利潤率及對我們的經營業績造成嚴重不利影響。我們亦或須延遲施工計劃而無法按時竣工物業，因而損害我們的聲譽及獲取未來業務機會的可能性。請參閱「—我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目」。

根據中國法律及法規的要求，建築面積超過50,000平方米或在環境敏感區域的房地產項目需進行環境評估，亦需將相關評估文件提交相關政府部門審批後，方可動工。對於其他房地產項目，我們須提交環境影響登記表進行審批。倘我們不符合該等要求，地方當局或會處以相關房地產項目總投資之1%至5%的罰款，勒令恢復原狀，並對直接負責施工單位的人士及其他直接負責的人士施加行政處罰。我們無法向閣下保證會遵守所有該等要求。此外，我們的環境評估未必能反映全部環境問題或其程度，且可能存在我們尚未察覺的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

隨著中國環保意識覺醒，預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。我們亦認為，評估我們和環境影響評估報告是否符合監管制度的標準會提高。預計該等發展將增加我們的項目開發總成本。此外，倘公眾認為我們對環境事宜沒有承擔社會責任，由此造成的聲譽受損或會降低我們的品牌價值。請參閱「—未能保護知識產權或會對我們的品牌價值造成重大不利影響」。

我們的成功取決於能否留任高級管理團隊成員及主要人員。

我們一直以來乃至日後的成功均倚賴高級管理團隊的努力。由於高級管理團隊在工程管理、設計以及銷售及營銷等關鍵領域有行業專長、知識或經驗，彼等離職或會對我們發展及維持業務的能力造成重大不利影響。例如，我們當前倚賴董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生監督業務發展、制定及執行業務策略。我們的高級管理團隊成員從事房地產行業平均約10年以上。請參閱「董事及高級管理層」。倘任何或所有高級管理團隊成員憑藉自身專業知識、業務關係及對我們業務營運的全面了解，加入或成立競爭性企業，我們未必能估算出損害的程度及賠償。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，對業務策略的實施造成重大不利影響。此外，我們的日常營運及業務擴展倚賴經驗豐富的僱員，包括資本管理、融資、人力資源、戰略投資及市場營銷的僱員。我們無法保證能夠及時招聘具有同等資格的人員，甚至根本無法招聘，原因是業內(尤其是我們業務所在城市)對經驗豐富的管理人員的競爭激烈。

風險因素

我們可能牽涉申索、糾紛及法律程序，或會對財務狀況造成不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽。

我們可能直接或間接牽涉與房地產開發項目及營運各方（如承包商、監管機構、業務夥伴及客戶）有關的申索、糾紛及法律程序。請參閱「業務—法律訴訟及合規」。該等申索、糾紛及法律程序可能涉及合同擔保糾紛、僱傭及知識產權等問題。例如，物業早期買家可能指控我們房地產開發項目的後期規劃及開發未兌現我們的聲明及保證。請參閱「—我們面對預售相關的合同及法律風險」。業績紀錄期間，我們並無牽涉任何對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟。然而，我們無法向閣下保證日後不會牽涉任何重大法律程序。針對我們提出的申索、糾紛及法律程序，無論是非曲直，均可能引致巨額成本，分散資本資源及管理層精力。無論是否勝訴，我們的聲譽均可能受損，對我們的業務及品牌價值造成重大不利影響。

我們的保險範圍未必足以就業務所涉及的風險提供保障。

我們投購並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規要求的保險。此外，我們要求開發項目的總承包商根據承包協議投保。請參閱「業務—保險」。然而，我們無法保證保單足以保障業務經營的所有風險。按照中國慣例，我們不投購任何業務中斷保險或訴訟保險。此外，我們並無為房地產開發項目收購有關由自然災害、戰爭、內亂、恐怖活動及其他不可抗力事件造成的中斷或損害的保險。我們或會因保險範圍不足而須承擔損失。倘我們產生保單未能覆蓋的重大損失及責任，我們可能承擔巨額費用並分散資源，進而對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的信息技術系統可能故障或中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能，例如處理財務數據、審批支出及協調附屬公司間的業務經營。然而，我們無法向閣下保證日後能免受停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息系統的類似事項造成的破壞或干擾。我們修復受損的信息技術系統可能承擔巨額費用。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露會導致交易失誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們有債務且日後可能產生額外債務，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業績紀錄期間，我們維持大量借款以為經營提供資金。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的銀行及其他借款總額分別約為人民幣3,585.9百萬元、人民幣7,853.8百萬元、人民幣11,755.2百萬元及人民幣15,176.3百萬元。我們未來可能不時考慮債務融資途徑以為現有貸款再融資及支持業務擴張。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，按截至有關期末的借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘再除以權益總額計算，我們的淨資產負債比率分別約為0.6倍、1.1倍、1.4倍及1.5倍。

我們的債項可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受一般經濟或行業狀況的不利變動(例如利率大幅增加)影響；及(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活性。我們已負擔債項，且今後可能產生更多債項，而我們未必能獲得充裕現金履行現時及未來的債務責任。

此外，根據我們的借款條款，我們受若干限制性契諾約束，此可能限制或以其他方式對我們的營運產生不利影響。該等契諾可能限制(其中包括)產生額外債務、提供貸款或擔保、提供抵押及準抵押、產生產權負擔、通過銷售、租賃或其他方式出售重大資產、就我們若干附屬公司的股本派付股息或作出分派、償還或轉讓若干債務、削減註冊資本、作出投資及收購、成立合營企業、進行合併、整合及其他控制權變更交易、或申報破產或解散。此外，部分貸款可能有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，如於貸款期限內維持指定最高債務資產比率或最低盈利水平。請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排」。

風險因素

此外，我們的信託及其他融資一般以我們於相關項目附屬公司的股權及／或土地使用權或發展項目作為抵押。倘我們違約及未能償還所有抵押債務，我們可能失去部分或全部於該等項目附屬公司的股權、相關項目附屬公司資產價值的按比例份額、土地使用權或我們的發展項目。詳情請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排」。

未來，我們預計為完成在建項目及持作未來開發的項目將產生更多債務，而我們的負債或會增加我們所面對的風險。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，而營運表現受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運區域的物業需求及其他因素所影響，極多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必可產生充足現金流以支付我們預期的營運開支及補足債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、重組債務或重新融資或尋求股權資本等行動。倘我們不履行借款償還責任或不遵守現時或未來融資協議的限制及契約，可能導致違反有關協議的條款。倘出現違反有關協議的情況，貸款人可能須提早償還未付債務，或就已抵押借款執行抵押有關貸款的抵押權益，繼而觸發任何交叉違約及提前到期條款。倘任何該等事件發生，我們不能向閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可獲得其他條款有利於我們或屬我們可接受的融資。因此，我們的現金流、可供分派現金、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們是控股公司，主要依賴附屬公司、合營企業及聯營公司派付的股息撥付自身任何現金及融資需求，而附屬公司、合營企業或聯營公司向我們派息的能力受限可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們是在開曼群島註冊成立的控股公司，通過中國營運附屬公司、合營企業及聯營公司經營我們的業務。因此，可用作向股東派付股息的資金很大程度上取決於來自該等附屬公司、合營企業及聯營公司的股息。倘附屬公司、合營企業及聯營公司產生債務或錄得虧損，該等債務或虧損或會損害其向我們派付股息或作出其他分派的能力。因此，我們派付股息的能力將受到限制。

根據中國法律法規，公司只能以可分派利潤派付股息，即我們中國附屬公司根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的利潤淨額(以較低者為準)減去任何收回的累計虧損及中國附屬公司須作出的法定及其他儲備金撥備。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若干方面有所不同，故此我們的營運附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據國際財務報告準則釐定出現年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司獲得足夠的分派。倘中國營運附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量及日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的期間。

此外，我們或附屬公司銀行信貸融資或日後可能訂立的其他協議的限制性約定亦可能會限制附屬公司向我們提供資金或宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，獲取及使用主要資金來源受到限制，可能會影響我們向股東派付股息的能力。

此外，根據企業所得稅法，倘外資實體被視為「非居民企業」(定義見企業所得稅法)，除非該實體有權減免或撤銷有關稅項(包括通過稅收協定或安排方式)，否則須按10%的稅率計算預扣稅，將適用於就2008年1月1日起累計的所得收益向外資實體支付的任何股息。

風險因素

最後，我們絕大部分的收益以人民幣計值。目前人民幣不能自由兌換成外幣，外幣的兌換及匯兌受中國外匯法規約束。外幣供應短缺或會限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或其他付款或償還其他以外幣計值債務(如有)的能力。根據現行中國外匯規定，經常性項目交易中人民幣兌換毋須國家外匯管理局事先批准可按若干程序進行，例如利潤分派及利息支付等經常性項目交易。但資本項目交易須獲得國家外匯管理局的事先批准並須登記，例如外國直接投資及償還貸款本金等資本項目交易。概不保證中國政府未來在規範經濟時，不會限制使用外匯進行經常性項目交易。上述限制或會限制我們將經營活動現金轉換為外幣以支付股息或償還我們可能承擔的任何外幣計值債務的能力。

影響我們與合營企業及聯營公司之間的關係或商業投資的重大問題或會對我們造成不利影響。

我們已成立諸多合營企業及聯營公司，以共同開發房地產項目。相關合營企業及聯營公司的表現或會影響我們的經營業績及財務狀況。於2017年及2018年，我們應佔合營企業虧損分別為人民幣5.2百萬元及人民幣32.7百萬元。2019年，我們應佔合營企業利潤為人民幣3.8百萬元。截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們應佔合營企業虧損為人民幣34.9百萬元及人民幣39.4百萬元。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們應佔聯營公司虧損分別為人民幣5.0百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣8.2百萬元。請參閱「財務資料—持續經營業務的經營業績」。

合營企業或聯營公司的成功取決於多項因素，部分因素我們無法控制。我們未必能迫使合作夥伴根據合作協議充分履行對我們承擔的責任。因此，我們未必能從合營企業及聯營公司獲得預期的經濟及其他利益，甚至可能蒙受損失。業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們並未就合營企業或聯營公司與業務夥伴產生重大爭議。我們無法保證日後不會就合營企業或聯營公司與業務夥伴產生重大爭議。此外，由於我們未必能完全控制合營企業及聯營公司的業務及營運，因此我們無法向閣下保證彼等將嚴格遵守所有適用中國法律法規。我們無法向閣下保證我們不會於合營企業及聯營公司方面遇到問題，或我們的合營企業及聯營公司不會違反中國法律法規，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

即使確認合營企業及聯營公司的利潤，我們亦未必能收取盈餘的最終匯款（一般以股息分派方式收取，而於分派股息前，我們不會錄得現金流入）。宣派股息會由合營企業及聯營公司的董事會及股東全權決定，故此未必完全受我們控制。因此，我們對該等合營企業及聯營公司的投資的流動性不及我們對附屬公司的投資。此外，合營企業及聯營公司派付的股息或會受中國法律或協議所載的契諾（如相關信貸協議）所限制。由於我們現時並會繼續投資物業開發項目的合營企業及聯營公司，故此倘我們未能自現金或日後的合營企業或聯營公司收取股息，則我們的流動資金或會進一步受到限制，對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

我們未必可收回應收賬款。

我們或會不時有大額的應收賬款。例如，我們於2020年5月31日有收購土地使用權預付款項人民幣1,152.6百萬元，是有關我們已訂約收購土地但未取得相關的土地使用權益。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們亦預付若干增值稅及稅項附加費（列作其他可收回稅項）分別人民幣148.2百萬元、人民幣517.6百萬元、人民幣967.5百萬元及人民幣1,122.2百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們收回附屬公司非控股股東的欠款（因若干項目公司向非控股股東支付墊款而產生）分別人民幣93.6百萬元、人民幣378.9百萬元、人民幣439.9百萬元及人民幣520.9百萬元。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—預付款項、按金及其他應收款項」。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們由於支持合營企業的營運，分別錄得應收合營企業款項人民幣247.9百萬元、人民幣601.8百萬元、人民幣722.6百萬元及人民幣1,652.0百萬元。請參閱本文件附錄一會計師報告附註41。我們定期根據過往還款紀錄及經驗評估可否收回應收賬款。然而，由於應收賬款項能否收回取決於多項因素，部分並非我們所能控制，故此應收賬款能否收回有既定的風險。因此，我們未必能收回應收賬款，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。然而，由於該等預付款項能否償還取決於多項因素，且部分並非我們所能控制，故此該等金額的未償還結餘存在能否收回的風險。因此，我們未必能自該等交易收回預期的經濟回報，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

風險因素

我們能否收回遞延稅項資產存在不明朗因素，可能對我們的經營業績有不利影響。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們錄得遞延稅項資產分別人民幣90.2百萬元、人民幣363.2百萬元、人民幣676.1百萬元及人民幣896.4百萬元。我們運用有關(其中包括)過往經營業績、未來盈利預期及稅項規劃策略的重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可行性。具體而言，遞延稅項資產僅於未動用稅項抵免可供用作扣減日後應課稅利潤時確認。然而，基於宏觀經濟狀況及監管環境的負面發展等若干並非我們所能控制的因素，無法保證我們對未來盈利的預期將會準確，而在此情況下，我們未必能收回遞延稅項資產，可能對我們的經營業績有不利影響。

任何重大開支波動可能對我們的經營業績有不利影響。

我們可能不時產生重大開支。例如，我們於2017年因資產減值而虧損人民幣22.6百萬元，主要包括應收獨立第三方款項的壞賬撥備。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別有罰款為人民幣2.3百萬元、人民幣53.9百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣12.1百萬元，主要包括與「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」所披露的不合規事件相關的罰款開支及其他罰款開支，如其他行政罰款、因違反合同所產生的損失、賠償金及開支以及逾期罰款。於2018年，我們因向獨立第三方(為我們的總承包商)提供財務擔保而錄得財務擔保合同虧損人民幣8.0百萬元。請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—其他開支」。我們無法保證，日後不會出現同類的開支或由於其他原因而有其他的開支。倘我們有重大開支，可能對我們的經營及盈利能力有不利影響。

風險因素

有關中國房地產行業的風險

中國政府密切監控房地產行業，我們未必能適應新的法律法規，為業務帶來收益。

中國政府密切監控房地產行業，不時頒佈與我們業務有關的新法律法規。中國政府透過行業政策及其他經濟措施，如減少房地產開發可用地、指定利率、指定預售單價、更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資及融資的外匯管制，直接及間接對中國房地產市場的增長及發展施以重大影響。該等政策或會抑制房地產行業過熱，降低市場對房地產的需求。

規管其他經濟行業的法律法規亦可能間接影響我們的行業。例如，中國政府可能因應國民經濟增長而提高基準利率，導致客戶的按揭利率及我們的融資成本顯著提升。請參閱「—與我們業務有關的風險—我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響」。

我們無法保證中國政府將放寬目前的限制措施，亦無法保證中國政府日後不會頒佈及加強限制措施。目前我們預計上述限制措施不會對整體營運造成重大不利影響，因為我們嚴格控制土地成本，且限制措施對我們的目標客戶（即首次置業者及改善住房環境的置業者）影響較小。倘我們未能適應可能不時發佈的對我們業務有不利影響的新法律法規及措施，我們的財務狀況、經營業績及前景或會遭受重大不利影響。

風險因素

中國政府可能採取更嚴格的措施規管房地產行業。

中國房地產投資於過往十年顯著增長。為應對2004年至2008年上半年房地產投資及房價快速增長，中國政府已採取多項政策措施抑制房地產發展。2008年下半年及2009年，為應對全球經濟衰退的影響，中國政府採取措施刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，自2009年12月起，中國政府調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的地價實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付額、授權商業銀行停止發放貸款、懲罰投機開發商並強制披露產權；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 限制買家購買及擁有一套以上住房，並於若干城市對無法提供超過特定期間當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民實施購房限制；
- 根據2010年4月發佈的「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」指引，大部分一二線城市出台相關地方法規限制每位居民可購買的物業數上限；
- 於若干城市試行新房產稅計劃以及對購房五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅。

2011年8月，住房和城鄉建設部敦促省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。2011年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。

風險因素

於2013年2月26日，《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定(其中包括)對於轉讓自有住房的個人，應按銷售所得款項與購買價差額的20%計徵個人所得稅。2013年年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。然而，購房限購措施近期已有所放寬。

於2017年4月1日，國土資源部及住房城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。根據該通知，為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有地方政府應建立審查制度監察購地資金來源以確保房地產開發商利用自有資金購地。

於2017年7月，國家發改委、中國證監會、財政部、住房和城鄉建設部、公安部、國土資源部、國家稅務總局、國家工商總局及中國人民銀行聯合頒佈的《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，通過新增用地建設租賃住房及在新建商品住房項目中配建租賃住房等多種舉措推動租賃市場的發展。住房租賃市場的發展或會對房地產銷售產生不利影響。

我們無法保證中國政府，尤其是我們業務所在的地方政府日後不會採納更嚴格的政策、法規及措施。該等政策變動或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

風險因素

倘中國政府限制我們進行預售的能力，我們或會失去為物業開發項目提供資金的主要來源。

預售所得收益是我們物業開發項目資金的主要來源。然而，於2005年8月，中國人民銀行刊發「2004中國房地產金融報告」，建議終止預售物業，理由是這種做法會引致市場風險及交易性違規行為。我們不能保證中國政府未來不會採納該建議或對預售施加進一步限制。根據當前的中國法律法規，我們須達成若干條件後方可開始預售。此外，我們亦僅能使用所得款項撥付個別預售相關的物業建設所需資金。倘中國政府對預售行為施加禁令或其他限制，我們可能被迫尋求其他資金來源，為物業開發項目提供資金。我們可能無法以有利條款獲得甚至根本不會獲得其他資金來源，因而我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

如果按揭融資成本變高或對買家吸引力不足或可用性降低，我們的業務將受到不利影響。

我們物業的許多買家依靠按揭提供購買資金。任何利率增加均可能會大幅增加按揭融資的成本，因而影響買家對物業的承受能力。此外，中國政府和商業銀行可能會提高首付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管架構，使得按揭融資對於潛在物業買家不可用或不具吸引力。

中國政府不時會發佈有關按揭融資的法律、法規或政策，以規範中國房地產市場。

- 2010年1月，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定，打算為自己、其配偶或受撫養子女購買其他物業的有未償按揭貸款的房主需要支付不低於購買價格40%的首付款，且適用利率應嚴格根據相關風險等級設定。
- 2010年4月，國務院發佈通知，要求將購買第二套房的最低首付款提高到50%，並對建築面積超過90平方米的首套房設定了30%的最低首付款。此外，根據該通知，第二套房的按揭貸款利率不能低於中國人民銀行基準借貸利率的110%。

風險因素

- 2010年5月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈通知，規定申請按揭貸款的個人物業買家所擁有的住宅物業數量應由該買家家庭成員（包括該買家及其配偶和18歲以下的子女）擁有的所有住宅物業確定，並且第二套或後續住宅物業的買家在申請按揭貸款時須遵守不同的信貸條款。
- 2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會於聯合發佈通知，所有首次購房的最低首付款已提高到30%，且商業銀行需要暫停對客戶購買第三套或後續住宅物業發放按揭貸款。
- 2011年1月，國務院發佈通知，進一步將購買第二套房的最低首付款提高到60%。此外，如果預期按揭貸款的月還款額超過貸款人月收入的50%，或貸款人的總還款額超過該個人月收入的55%，則按揭銀行不得向該個人借款人發放貸款。
- 自2013年以來，由於上述因素，中國各銀行普遍收緊了按揭貸款，這已經影響了整體房地產市場的需求。2014年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，據此應積極支持住戶的合理住房貸款需求；如果擁有一套現有物業且已付清該物業的購房貸款的住戶申請新的貸款以購買其他普通商品住房以改善居住條件，則相關銀行業金融機構應採用適用於第一套自有物業的貸款政策。

請參閱「監管概覽—房價穩定措施」。倘按揭融資的可融資額或吸引力下降或受限，我們的眾多潛在客戶可能無力購買我們的物業，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

對外商投資的限制或會對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響。

為遏制房地產行業過熱，中國政府對外商投資房地產行業施加限制，通過（其中包括）增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、收緊跨境投資及融資活動的外匯管制及對外國人購置中國物業施加限制，以遏制房地產市場過熱的情況。中國政府對外商投資房地產行業施加的上述限制或會影響我們進一步投資中國附屬公司的能力，因而或會限制我們的業務增長並對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。此外，中國政府或會對成立外商投資房地產企業施加更多條件，並收緊外匯管制。該等措施或會嚴重影響我們投資中國附屬公司的能力，因而阻礙我們業務的增長。我們的中國附屬公司或會被迫尋求其他融資來源，而其他融資來源未必以有利條款取得甚至根本無法取得。

中國的競爭加劇，尤其是四川及我們營運或擬營運的其他城市的全國及地區房地產開發商的競爭，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

四川及我們現已營運或擬營運的其他城市的房地產市場競爭激烈。近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍該等城市，進行房地產開發及投資項目。我們的競爭對手包括全國、區域及當地房地產開發商與海外開發商，其中部分開發商的往績和財務及其他資源可能優於我們。此外，我們亦與當地小型房地產開發商競爭。我們或會面臨收購土地、融資、原材料、管理人才及勞動力資源方面的激烈競爭，可能導致土地、建築及營運成本增加。

為獲得市場認可與品牌知名度，我們或須降低物業價格，而競爭壓力則穩步增加我們的銷售成本。我們無法保證可將額外成本轉嫁予客戶。實際上，由於我們的成本可能在預售後才增加，故我們轉嫁成本的能力受限。無法有效競爭或會減少我們的銷售並削減市場份額，因而對我們的業務、財務狀況、經營業績及競爭地位產生重大不利影響。

風險因素

與在中國經營業務有關的風險

我們易受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。

我們於四川省成都的總部管理所有的業務營運。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟在多個方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括政府參與程度；經濟發展水平；實施及執行法律的一致性；資本投資管制；資源分配；增長率及外匯管制。

中國經濟已由中央計劃經濟逐漸轉型為以市場為導向的社會主義特色經濟。過去四十多年來，中國政府實施經濟改革措施，運用市場力量發展中國經濟。此外，中國政府繼續透過政策措施在規管行業及經濟方面發揮重要作用。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，會否對我們現時及日後的業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

中國政府推行的多項改革措施並無先例可循或屬試行性質，並預期會不時修訂。其他政治、經濟及社會因素亦可導致進一步調整或提出其他改革措施。該改革進程及中國法律法規或相關詮釋或實施的任何變動可能嚴重影響我們的營運或對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管近年來中國經濟大幅增長，但各個經濟行業在不同期間不同地域的增長並不均衡。我們無法保證中國經濟會持續增長，亦不保證若經濟增長，則會穩健且一致。任何經濟放緩可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府已週期性實施多項措施，擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法保證中國政府採取的用以指導經濟增長與分配資源的各種宏觀經濟措施及貨幣政策是否對提升中國經濟增長率有效。此外，即使該等措施長期有利於整體中國經濟，但或會減少對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

2008年下半年開始的全球經濟下滑及全球金融市場動盪對全球經濟有負面影響，因而影響中國房地產行業及諸多其他行業。2011年8月6日，標準普爾把美國長期債券的評級由「AAA」降至「AA+」，是70年來首次，加上歐洲及世界各地經濟動盪，已減慢全球經濟復甦，可能引致新一輪全球經濟衰退及金融市場危機。

此外，全球經濟及金融市場前景仍然不明朗。在歐洲，多個國家的主權債務再融資困難重重；英國脫離歐盟（「英國脫歐」）的影響仍不明朗。在美國，房地產市場復甦仍然緩慢。美國自中國進口貨品的關稅談判現正展開，倘無法透過和平談判解決貿易議題，則可能引發中美貿易戰。在亞洲及其他新興市場，寬鬆的貨幣政策或過多外資流入（或兩者同時出現）導致部分國家預期通貨膨脹壓力增加。

該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對整體中國經濟有不利影響，繼而對業主及潛在物業買家造成不利影響，導致對我們產品的整體需求下降並令其售價下跌。

中國有關境外控股公司向中國實體提供貸款及直接投資的法規或會限制我們使用[編纂][編纂]為中國附屬公司提供貸款或注入額外資本的能力。

我們作為中國附屬公司的境外控股公司，於使用[編纂]或任何進一步[編纂][編纂]時，可能向中國附屬公司提供貸款，或可能向中國附屬公司注入額外資本。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。例如，我們於中國向中國附屬公司提供用以撥付業務所需的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能決定透過注資向中國附屬公司提供資金。該等注資必須於商務部或其地方分支備案或經商務部或其地方分支批准以及於國家工商總局或其地方分支登記。我們無法向閣下保證能就向附屬公司作出的未來貸款或注資及時完成或獲取該等政府的登記手續或批准，甚至不能完成登記手續及獲取批准。倘我們未能獲取有關登記或批准，我們使用[編纂][編纂]及掌握中國業務的能力均可能受到不利影響，從而對流動資金和為業務提供資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

匯率波動可能對我們業務及中國附屬公司分派價值造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動乃受(其中包括)中國政府的政策、國際與國內政治及經濟狀況變動以及國內外市場的貨幣供求情況等因素影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣根據市場供求及參考一攬子貨幣政策在規定的範圍內波動。於2007年5月18日，中國人民銀行將銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格的浮動區間由0.3%擴大至0.5%(接近中間價)，於2007年5月19日生效。於2010年6月19日，中國人民銀行公佈其有意對人民幣匯率機制繼續進行改革，增強中國貨幣匯率的靈活度。於2012年4月16日，浮動區間進一步擴大至1.0%。該等貨幣政策的變動令人民幣兌美元自2005年7月21日至2015年6月30日升值約32.7%。2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權一籃子貨幣的五年定期審查，決定自2016年10月1日起將人民幣作為繼美元、歐元、日圓及英鎊後的第五種貨幣納入特別提款權一籃子貨幣。難以預測市場力量及中國政府政策日後將如何繼續影響人民幣匯率。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能宣佈外匯制度的其他變更，而我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分的收益、負債及資產以人民幣計值，而我們的[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元匯率的大幅波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令兌換[編纂]或撥付營運資金的未來融資[編纂]所得的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能令以人民幣計值的現金流量兌換為港元的成本增加，從而減少就股份派付股息或開展其他業務的可用現金金額。

風險因素

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，對我們使用中國境外募集所得資金開展中國業務的能力或有影響。

商務部與國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，當中規定經地方主管部門批准註冊成立的外商投資房地產企業，須即時向商務部備案。

此外，我們及我們非中國附屬公司向中國附屬公司注入股本必須取得地方政府商務主管部門批准並於商務部登記，可能相當費時並延遲向中國附屬公司的實際注資，對中國附屬公司的財務狀況不利，亦可能耽擱中國附屬公司的項目開發。我們不保證已經或將會根據該法規及時為所有中國營運附屬公司取得所有必需的批准證書或辦理登記。

此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推出新政策，進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此我們可能無法及時甚至根本不能使用我們可能在境外募集的全部或部分資金為項目提供資金。

中國的國家及地區經濟以及我們的業務可能受不可控因素(例如自然災害、戰爭或恐怖主義及流行病)的不利影響。

若干不可控因素或會對我們營運所在地區的經濟、基礎設施及民生有不利影響。中國部分地區可能容易受到自然災害、潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病(如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感、H3N2流感及COVID-19)等的威脅。具體而言，COVID-19的爆發及全國蔓延可能持續影響整體中國經濟，倘COVID-19疫情持續或甚至升級，我們的經營業績可能受到相應影響。嚴重的自然災害及戰爭或恐怖主義可能導致(其中包括)供電短缺或故障、傷亡、資產毀壞以及我們的業務活動中斷。嚴重的傳染病爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。此外，中國部分地區(包括我們營運所在若干區域，如四川省)面對地震、水災、火災、旱災或流行病的威脅。任何該等因素及其他不可控因素可能對整體營商環境有不利影響，令我們開展業務所在地區出現不確定因素，對我們的業務造成不可預料的影響，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響。

新型冠狀病毒(COVID-19)於2019年底在中國湖北省武漢市發現，引致呼吸道疾病爆發。2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢市，以遏制COVID-19的傳播。此後，中國其他主要城市實施出行限制及對旅客和返工返鄉人員(無論有否感染)採取強制隔離14天等措施，力求遏制COVID-19爆發。2020年3月12日，世界衛生組織(「世界衛生組織」)宣佈將COVID-19爆發定性為大流行。COVID-19隨後傳播到全球數百個國家及地區，死亡人數和感染病例數亦持續上升。COVID-19疫情可能不利於中國的整體經濟以及房地產市場，從而對我們的業務營運造成不利影響。我們仍然不確定COVID-19在短時間內可否得到抑制。倘無法有效控制COVID-19疫情，中國整體經濟的不利變動、房地產市場前景低迷、經濟增長放緩、營商氛圍低下及／或由此引發的任何其他不可預見趨勢或事件可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」。

有關中國法律制度和中國當前法律環境的不明朗因素可能限制適用於 閣下的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。我們在中國開展業務，且我們的主要營運附屬公司位於中國。因此，我們受中國法律法規約束。中國法律制度乃基於民法制度。有別於普通法制度，民法制度以成文法及最高人民法院的詮釋為基礎，但過往的法律裁決及判決作為先例的作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，大部分該等法律法規通常以原則為導向，進一步應用及執行該等法律需要執法部門的詳細詮釋。此外，該等法律法規相對較新，已公佈的裁決案例有限。因此，其實施及詮釋具有不確定性，可能無法與其他司法權區一樣保持一致及可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。故此，我們可能在違反該等政策及規則一段時間後才知悉已違規。此外，根據該等法律、規則及法規，適用於 閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能耗時較長，導致巨額費用並分散資源及管理層精力。

風險因素

閣下可能難以向我們、居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件，或對我們、居住在中國的董事或高級管理人員執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的資產均位於中國，而所有董事及高級管理層均於中國居住。因此，可能無法在香港或中國境外其他地方向我們、董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他司法權區的法院判決。

此外，於2006年7月14日，中國和香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「安排」）。根據安排，香港法院根據民商事案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商事案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署，並在其中明確指定香港或中國法院為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國執行香港法院判決。故此，投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理人員執行香港法院判決。

根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業，須就全球收入按25%的稅率納稅。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂、於2018年12月29日進一步修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，且通常須就全球收入按25%的劃一稅率繳納企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務營運、人員、賬務、財產等有關方面實施實質性管理和控制的組織機構。

風險因素

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於2014年1月29日經修訂），當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議紀錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦規定「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日及2016年6月18日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及

風險因素

其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的業務運營均位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入及我們會否因此被視為中國居民企業而須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓我們股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投资價值可能受到重大不利影響。此外，所居住的司法權區與中國訂有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排下的利益。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司派付股息或向我們作出分派的能力及限制我們增加於中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）。根據37號文及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須就其透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司規定資料發生變動時，如中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「13號文」），自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制我們中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

風險因素

我們致力於遵守並確保我們受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東日後未能遵守該法規的有關規定可能會令我們遭受中國政府的處罰或制裁。然而，我們未必能時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必經常能夠及時促使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後不會對37號文的規定有不同詮釋。

中國法律法規對外國投資者收購中國公司制定更複雜的程序，可能令我們難以在中國通過收購實現增長。

我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部分業務增長。中國的若干法律法規(包括併購規定、反壟斷法及商務部在2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定(「**安全審查規定**」))對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定預計更耗時及複雜的程序和要求。相關要求包括：在若干情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須通知商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規亦要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代理、信託、間接投資、租賃、貸款、合同安排控制或境外交易等方式安排交易，以此達到規避安全審查的要求。若我們被認為違反安全審查規定及有關在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關可酌情處理該等違法行為，包括罰款、撤銷業務及經營牌照、沒收收入及要求重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合同安排成功收購該公司。遵守相關法規的要求以完成相關交易可能非常耗時，而任何所需審批手續(包括獲取商務部的審批)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，繼而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

風險因素

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，[編纂]後股份的流動性及市價可能會波動。

[編纂]前，我們的股份並無公開市場。指標[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂](代表[編纂])磋商後釐定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，亦不保證：(i)我們的股份會形成活躍或流動性良好的交易市場；或(ii)上述交易市場於[編纂]完成後依舊可以維持；或(iii)股份市價不會跌至[編纂]以下。我們股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師調整對我們財務狀況及／或經營業績的估計，而不論彼等作出估計所依據的資料準確與否；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境變故、訴訟或主要人員流失；
- 規範我們所屬行業的法律法規變動；
- 我們物業市價的波動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手調整定價；
- 對我們股份的禁售或其他轉讓限制解除或失效；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

潛在投資者將因[編纂]而承擔即時大幅攤薄影響，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

[編纂]大幅超出有形資產淨值減去總負債後的每股股份價值，因此，於[編纂]中購買我們股份的潛在投資者將面臨即時攤薄。倘若我們緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份價值將少於彼等支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，即自[編纂]起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券(若干例外情況除外)，或訂立有關上述發行的任何協議。然而，自[編纂]起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌集額外資金用於日後收購或業務擴展。故此，屆時股東的持股百分比可能遭受攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東所獲賦予的權利及特權享有優先權。此外，倘我們日後發行額外股份或股權掛鈎證券，且該等股份的發行價低於發行當時的每股有形資產淨值，閣下及股份的其他買方可能會遭遇每股有形資產淨值進一步攤薄。

我們股份日後或預知遭大量拋售，尤其是現有股東日後或預知出售股份可能會影響股份市價。

日後大量拋售或預期大量拋售我們的股份或其他有關證券或會導致股份市價下跌，我們於有利時間按有利價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱「[編纂]安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。若禁售期承諾失效後現有股東大量拋售股份，或承諾獲豁免或遭違反，我們股份的市價及日後籌集股本的能力可能會受到重大不利影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息由董事會建議宣派，股息的金額取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能認為重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息及可分派儲備」。我們無法保證日後何時、能否及以何種形式派付股息。過往的股息政策並不能代表日後的股息政策。

風險因素

管理層對[編纂][編纂]的使用有較大酌情權，閣下未必認同。

管理層可能會以閣下不同意或不利於為股東帶來有利回報的方式動用[編纂][編纂]。閣下投資我們的股份，即將資金委託予我們的管理層，依賴管理層的判斷，決定本次[編纂][編纂]的具體用途。請參閱「未來計劃及[編纂]」。

由於我們於開曼群島註冊成立，當地保護少數股東的法律可能有別於香港法律或其他司法權區的相關法律，因此投資者行使股東權利時可能會遭遇困難。

本公司於開曼群島註冊成立。公司事務受公司大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律可能有別於香港或投資者所在其他司法權區的法律。因此，少數股東可能不享有香港或其他司法權區法律所賦予的同等權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於「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」。

控股股東對本公司有重大影響力，彼等與[編纂]中認購股份之股東的利益未必一致。

緊隨[編纂]後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會行使[編纂]的投票權。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉及其他重大公司行動)有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，可能會剝奪其他股東滿足或保護其利益的機會。

風險因素

由於[編纂]的定價日與買賣日期之間相隔數日，[編纂]價格於開始買賣時可能低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，股份直至[編纂]（預期為[編纂]）方會開始在聯交所買賣。因此，投資者於[編纂]與[編纂]之間的五個營業日內可能無法出售或買賣股份。[編纂]與[編纂]之間可能出現不利市況或其他不利發展，股東面臨股價於開始交易前下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據源自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質素及可靠度。該等資料並非由我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或彼等各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性並不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料與市場慣例存在差異，本節所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他處所呈列同類統計數據的呈列或編製基準相同或具有相同準確度。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

風險因素

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。

本文件載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法、彼等的假設及目前可得的資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述如與本公司或我們的管理層有關，視為前瞻性陳述。該等陳述反映目前管理層就未來事件、業務營運、流動資金及資本來源的看法，其中部分可能不會實現或發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定，我們不擬因出現新資料、未來事件或其他情況而公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應細閱整份文件，而不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或已刊登媒體報導中的任何特定陳述。

本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的市場營銷資料外，已有或可能有新聞媒體報導我們與[編纂]。該等新聞媒體報導可能提及本文件未包含或不正確的資料。我們並無授權刊發任何該等未經授權的新聞媒體報導的資料。因此，我們不對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，且不對該等新聞媒體報導的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本文件內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者決定是否購買[編纂]時，應僅依賴本文件所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。