

風險因素

[編纂]股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受不利影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分[編纂]。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；(iii)與分拆及[編纂]有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素和不確定因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們相信我們的營運涉及若干風險，其中多項並非我們所能控制。這些風險可分類為(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與分拆及[編纂]有關的風險。閣下在考慮我們的業務及前景時，應一併考慮我們面臨的挑戰(包括於本節討論的風險因素)。

與我們的業務及行業有關的風險

我們房地產代建業務的未來發展及前景倚賴中國的經濟狀況及中國(特別是河南省)房地產市場表現，並可能受其不利影響。

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年的已售總建築面積以及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率計，我們為中國領先房地產代建公司。我們專注於房地產商業代建業務，於2018年、2019年及2020年分別產生收入人民幣676.4百萬元、人民幣1,029.0百萬元及人民幣1,152.1百萬元。我們的未來發展及前景，特別是我們的在管項目數量以及收入增長均倚賴中國房地產市場的表現。尤其是，我們策略性專注於河南省，截至2020年12月31日，我們在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積約為24.2百萬平方米，項目覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。社會、政治、經濟、法律及其他因素將持續影響中國房地產市場的整體發展。任何中國整體或我們營運所在地區的市場不景氣、物業過度供應或潛在的物業需求或價格下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

中國房地產市場近幾年受到中國經濟增長放緩的影響。對中國房地產市場增長可持續性的關注度日益上升，乃因中國實質國內生產總值增長近年來已由2013年的7.7%減緩至2019年的6.1%，在中國的固定資產投資增長率亦呈現整體下滑趨勢，由2013年的19.6%持續下滑至2019年的5.4%。此外，近幾年來河南省的國內生產總值增速亦有所減緩，由2013年的9.0%減少至2019年的7.0%，而河南省的固定資產投資增長率整體呈下降趨勢，由2013年的23.2%持續下降至2019年的8.0%。導致這些變動的因素包括收緊的融資監管措施令住房需求下降，以及投資者信心下降等，或會影響對房地產物業的需求及消費者支出。因此，房地產市場或會發生物業過度供應及流動緩慢或閒置房產庫存的狀況。過度物業供應或我們已經或計劃經營所在城市的任何房地產物業需求或價格減少的可能性或會影響我們現有或未來項目擁有人的投資計劃，進而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。

中國及河南省房地產代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

中國房地產代建市場仍處於發展初期階段。項目擁有人是否選擇由自身或房地產代建公司開發項目及(倘彼等選擇後者)彼等選擇房地產代建公司倚賴多種因素，包括但不限於品牌聲譽、服務品質、定價水平、經營規模、房地產代建公司於房地產行業的經營歷史及往績記錄。中國(包括我們絕大部分在管項目所在地河南省)的房地產代建市場仍處於發展早期，隨著眾多房地產開發商的進入或計劃進入該市場，競爭異常激烈。根據中指研究院，於2019年，中國有28間大型房地產代建公司於房地產行業中承接項目，合約總建築面積合共約為68.6百萬平方米，其中59.6%由房地產代建行業前五大公司管理。我們的競爭對手可能擁有更豐富的財務、技術及其他資源、更高的品牌知名度及更廣大的客戶群，且該等競爭對手或能將更多資源用於開發、推廣及銷售其服務及解決方案。基於上述因素，概不保證我們未來將能按計劃或理想的進度或價格取得新房地產代建服務合約，甚至根本無法取得有關合約。如果我們未能較競爭對手更迅速或更有效地回應客戶偏好的變化，或新的市場參與者帶來更激烈的競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

風險因素

我們可能無法維持往績記錄期間相同的業務增長及淨利率水平。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。於往績記錄期間，我們的增長主要由於我們房地產代建業務的擴張。與中國房地產開發商採用的傳統業務模式相比，我們的輕資產業務模式相對較新型，並且在不斷發展。倘房地產代建業務的競爭繼續加劇或倘於中國房地產行業的市場低迷時期而令對房地產代建服務的市場需求下降，或倘潛在項目擁有人於其逐漸獲得更多經驗及品牌知名度時或因任何其他原因選擇自行而非聘請房地產代建公司開發項目，可能導致河南省及／或我們計劃擴大業務進入的中國任何其他省份的房地產代建市場潛在飽和，從而導致我們增長的潛在放緩。我們無法向閣下保證我們的業務是否能夠以相同步調持續增長，因為我們的業務受諸多因素影響，其中多項非我們所能控制，如中國宏觀經濟狀況、中國房地產行業發展狀況、對房地產代建服務的需求及中國其他房地產代建公司的競爭。此外，概不保證我們可於未來將我們的淨利率維持在相同水平。

我們的擴張是基於對市場需求及前景的評估所做出的。我們無法向閣下保證我們的評估始終會準確。此外，我們可能未能在快速擴張的同時招聘及培訓足夠的項目經理及其他僱員。相對於我們已擁有發展成熟的房地產代建業務的某些城市相比，當我們進入新區域時，我們可能並未充分了解當地房地產市場的情況，且我們未必了解當地的承包商、供應商、商業慣例及習慣以及客戶品味、行為及偏好。此外，當我們進入新的地區時，我們可能會面對在該等地區已有業務及市場份額的本地或區域性房地產代建公司的激烈競爭，可能不能在短時間內於該等當地市場開始營運並建立聲譽。因此，我們無法向閣下保證我們能夠成功執行我們的擴張計劃，或成功有效地整合我們持續擴張，或持續擴大的業務將產生充足的投資回報或正面的經營現金流量。此外，我們的業務擴張或會對我們的管理及財務資源產生沉重壓力，且倘我們未能有效管理我們持續擴大的業務，可能會對我們的業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們依賴「建業」相關商標進行房地產代建業務。未能維持或更新建業地產與我們之間的商標特許安排將會對我們的業務產生不利影響。

有鑑於[編纂]即將進行，為確保我們能夠繼續使用我們一直於房地產代建業務中使用的若干「建業」相關商標，我們與建業地產於2021年[5月12日]訂立一項商標許可協議（「商標許可協議」），自[編纂]起為期10年並可經雙方協商更新。未來任何有關須遵守相關法律法規（包括上市規則），並可能因此須遵守獨立股東批准規定。建業地產利益可能與我們的利益並不相符，故我們無法保證我們將來一定能夠及時或以優惠條件更新該協議，甚至可能完全無法更新。倘我們未能更新該協議或於更新時遭遇重大延誤，則我們可能無法承接部分房地產代建項目，或作為我們房地產代建服務的一部分允許項目擁有人使用或繼續使用「建業」品牌，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，根據商標許可協議，我們於[編纂]時須向建業地產支付許可費用。我們應支付建業地產之商標許可費用將：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關費用將按比例計算。有關商標許可費用於[編纂]前並不存在，並可能於[編纂]後對我們的利潤率、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，儘管我們的中國法律顧問告知，根據擬簽署的商標許可協議，我們將獲建業地產授予充分許可權利就我們的業務使用「建業」相關商標，概不保證將不會有任何人士聲稱我們並無於從事業務時擁有使用所有「建業」相關商標的所有充分權利。任何有關聲稱，無論最終是否屬實，均可能損害我們的聲譽、於回應任何有關聲稱時佔用我們的資源，並可能對我們的營運、業務、財務狀況或前景造成不利影響。

任何「建業」相關商標的不當使用及「建業」品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響。

我們已經並預期將繼續從建業強勁的品牌知名度及品牌形象大幅獲利。任何有關「建業」相關商標或「建業」品牌形象的負面事件或負面宣傳均可能對品牌價值造成不利影響，並進而影響我們的聲譽及業務。目前，多個「建業」及相關商標已根據中國法律就多個類別及類型的服務及產品分別登記於建業地產的名下。我們管理的項目使用「建業」或相關商標，該等商標由建業地產授權予我們。建業地產亦允許其若干相關實體或其他獲授權第三方在彼等業務經營中使用「建業」商標。該等各方從事房地產開發、物業管理及室內裝飾等業務。倘該等實體以對「建業」品牌形象產生負面影響的方式使用有關商標，我們的聲譽可能受到損害，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

此外，擁有人或被許可人可能未能各自為保護「建業」相關商標或品牌而付出的足夠的努力（如有），彼等或我們可能無法發現未經授權使用「建業」品牌或採取適當措施及時執行權利或根本未能如此行事，從而導致「建業」品牌被盜用或誤用。任何未經授權使用「建業」相關商標或侵犯「建業」或相關品牌均可能損害其價值，進而降低項目擁有人授權我們管理其房地產開發項目的意願。「建業」或相關品牌的任何惡化可能最終會損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務一般是基於項目且屬於非經常性質，且任何項目數量的減少及／或任何房地產代建服務需求的減少均會影響我們的業務營運及財務業績。

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費。我們與客戶訂立的業務是基於項目且一般屬於非經常性質。在某個特定期間佔我們的收入的比重較大的客戶於其後期間可能並無向我們貢獻任何收入。於完成服務後，我們的客戶無義務就其之新項目而委聘我們或使用我們的房地產代建服務。因此，我們源自上述項目之收入屬於非重複性質。概不保證我們能夠之後從現有客戶贏得新的房地產代建協議，且無法確保我們的現有客戶在取得新項目時會邀請我們向其提供服務。倘我們無法自現有客戶贏得新項目或獲取新項目，此可能會導致我們在管的項目數量減少，則我們的業務營運及財務業績將會受到不利影響。

倘我們的項目擁有人未能履行彼等對我們的合約義務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

根據項目擁有人與我們訂立的房地產代建協議，項目擁有人通常須於預先協定的期間內就達致的項目進度分期向我們支付費用。項目擁有人延誤或未能付款可能會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需要的能力造成負面影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據（扣除虧損撥備）分別為人民幣17.7百萬元、人民幣34.4百萬元及人民幣142.0百萬元，我們於同日的應收關聯方的貿易款項分別為人民幣8.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣0.8百萬元。項目擁有人拖欠支付應收款項及進度款或會導致我們其他業務的可用營運資金減少。儘管我們可以就項目擁有人根據合約拖欠我們的未償還款項提出申索，但爭議的解決可能需要大量時間、財務及其他資源，而結果通常難以確定。我們無法向閣下保證項目擁有人將及時向我們足額付款，彼等甚至根本不會付款，我們亦無法保證將能夠有效管理逾期付款所產生的壞賬的水平。

風險因素

此外，項目擁有人可能不能完成合同義務，因為未能為項目開發獲得充足資金（有關資金資源可能無法以商業上合理的條款取得），或因一般財務困難或其他原因而無法履行。尤其是，若干許多項目擁有人需要就房地產代建項目獲取銀行融資。項目擁有人未來能否取得外部融資及有關融資的成本均無法確定，部分不確定因素非我們所能控制，包括但不限於為在國內或國外市場取得融資而須取得中國政府批准的規定；項目擁有人的未來經營業績、財務狀況及現金流量；國際及國內金融市場的狀況及融資的供應；有關銀行利率及借貸慣例的中國政府貨幣政策變動；及有關房地產市場規管及控制政策的變動。中國政府已實施多項措施以管理貨幣供應的增長及信貸供應，尤其是針對房地產開發市場。該等措施及其他類似的政府行動及政策方針限制了項目擁有人使用銀行貸款為物業項目融資的能力及彈性。市場上融資的供應及條款對於項目擁有人對我們服務的需求具有重大影響。因此，倘項目擁有人無法及時或以合理的成本獲得融資，則相關項目或會受到不利影響，並可能對我們的財務業績及前景造成重大不利影響。

我們於房地產代建過程中或會受到第三方承包商及供應商履約能力的重大不利影響。

作為我們房地產代建過程的一部分，我們為項目擁有人物色第三方承包商及供應商並就挑選第三方承包商及供應商方面向其提供建議以提供各種服務，其中包括設計、建築、設備安裝、室內裝修、機電工程、管道及其他工程。第三方承包商或供應商有效且高效履行項目職能的能力將影響到我們滿足項目開發所計劃的質量預期、預算、時間表及進度的能力。我們一般透過招標程序及考慮第三方承包商及供應商所展現的實力、市場聲譽、往績記錄、我們與他們以往的關係及為我們管理的項目指派充足人力資源等因素為項目擁有人甄選該等第三方承包商及供應商。我們亦採取並遵循我們自身的質量控制程序，並定期監測該等第三方承包商及供應商進行的工作及供應商提供的材料。然而，我們無法向閣下保證第三方承包商及供應商會依據我們所要求質量標準或全面遵守適用的中國法律及法規提供服務及產品。倘任何第三方承包商或供應商於房地產代建過程中的表現不能令人滿意或未遵守適用的法律及法規，我們可能需要協助項目擁有人更換有關承包商或供應商或採取其他補救措施，進而可能增加成本，並延長完成整體工程及項目所需的時間。此外，由於我們計劃將業務營運拓展至中國其他地區市場，這些當地市場可能缺乏可以滿足我們質量要求的承包商及供應商。

風險因素

此外，第三方承包商及供應商可能會受到流動資金限制或財務困擾或受到其他信貸市場的負面影響，進而可能阻礙彼等履行協議規定的義務，並對我們管理的項目造成不利影響。倘任何有關承包商或供應商無法履行彼等對我們的義務，則我們或須以較不利的條款與其他承包商或供應商作出替代安排，以確保彼等充分履行義務及向我們提供服務。此外，我們可能面臨項目擁有人或承包商及供應商為不向我們支付超出預期開支的成本或拒絕履行合約規定的若干義務而提出爭議。發生任何上述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。

我們可能會面臨與我們於聯營公司的投資相關的流動性風險。

我們於聯營公司的投資存在流動性風險。我們於聯營公司的投資並非與其他投資產品般具備流動性，原因為即使我們的聯營公司在權益賬目呈報利潤，而該等投資在收到股息之前並無產生任何現金流。此外，我們立即出售一項或多項於聯營公司的投資以響應不斷變化的經濟、金融及投資狀況的能力有限。市場受到如總體經濟狀況、融資情況、利率及供需等多種因素所影響，而許多因素均非我們所能控制。我們無法預計我們能否將會按我們設定的價格或條款出售我們於聯營公司中的任何權益，或我們能否接受潛在賣方所報的任何價格或所提供的其他條款。我們亦無法預計找到買方並完成相關交易所需時長。因此，我們於聯營公司的投資缺乏流動性的性質可能會在很大程度上限制我們響應聯營公司在業績方面出現的不利變動。此外，倘並無自我們的聯營公司產生應佔業績或股息，則我們亦將會面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績或會受到重大影響。根據相關會計政策，倘聯營公司因我們分佔聯營公司的經營業績而錄得虧損，我們的財務表現亦可能受到不利影響。

我們可能會面臨我們根據房地產代建協議履行及達成合約義務相關的流動性風險。

根據我們的房地產代建協議，我們通常自項目擁有人收取我們在管項目的部分管理服務費預付款項，我們將其入賬列為合約負債。倘我們未向項目擁有人提供房地產代建服務或履行有關房地產代建協議項下的合約義務，我們需將我們所收取的預付管理服務費退還予項目擁有人，其可能對我們的現金狀況造成不利影響，且我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

2019年新型冠狀病毒或其他流行病的爆發可能對中國乃至其他國家及區域經濟以及我們的前景造成不利影響。

2020年1月30日，世界衛生組織宣佈2019年新型冠狀病毒疫情的爆發構成國際關注的突發公共衛生事件(PHEIC)。於2020年2月及3月之間，全球多個國家及地區的新增確診病例日益增加。2020年3月，世界衛生組織宣佈2019年冠狀病毒為全球大流行。許多外國國家亦已實施各種措施，包括旅行禁令及關閉邊界，以幫助控制病毒的擴散。病毒於全球加速擴散對全球金融市場已造成極大的波動，包括在美國及許多其他國家屢次觸發股市「熔斷」。

在中國，2019年新型冠狀病毒疫情的爆發已危及許多居民的健康，造成大量確診病例及死亡個案，並嚴重擾亂中國境內外的出行及地方的經濟。為預防及控制2019年新型冠狀病毒疫情爆發，我們營運所在的各省及各城市地方政府或會引入一系列持續防控措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制。有關2019年新型冠狀病毒疫情對我們業務營運及財務狀況的影響的進一步詳情，請參閱「業務 — 2019年冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。一旦2019年新型冠狀病毒疫情或其他不利公衛事件爆發，可能(其中包括)嚴重中斷我們的業務及造成在建及待建的在管項目暫停及人力及原材料短缺，以及延遲我們可出售及交付在管項目的出售及交付。舉例而言，2019年新型冠狀病毒疫情爆發已導致(i)我們在管的若干在建或待建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們在管項目的建設、出售及交付於2020年第一季度延遲令貿易應收款項增加；(iii)營運成本及開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響。因此，儘管我們於2020年繼續錄得收入增長，惟我們的收入僅由截至2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，其明顯低於2019年全年52.1%的年增長率。我們的應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)亦由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年12月31日之人民幣142.0百萬元。

此外，如果我們的任何僱員疑似感染或已感染流行病，可能對我們營運造成重大影響或中斷，導致我們可能須隔離部分或全部僱員、為建築物或項目工地消毒或甚至關閉我們的部分或全部業務以避免疾病擴散。任何嚴重傳染病於中國蔓延，可能對相關項目擁有人的業務營運及財務表現、我們在管項目中的承包商及供應商以及我們的業務夥伴造成影響，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。此外，雖然我們與項目擁有人及其他合約對手的協議通常包含一般不可抗力條款(其或會在訂約各方因不可抗力因素而無法履行其在相關協議項下的責任時免除其全部或部分履約責任)，概無法保證根據規管我們現有法律協議的法律，嚴重傳染病的爆發構成我們現有法律協議項下的不可抗力事件，亦無法保證我們可根據有關條款獲豁免協議項下的任何責任，或與該等對手方按商業可接受的條款重新磋商條款及其他安排或根本無法如此行事。如果我們未能解決與合約對手就此可能發生的任何糾紛，均可能導致訴訟或法律訴訟，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，

風險因素

因政府為管控疫情而採取若干措施，該等不利疫情可能令中國的經濟活動受到極大影響及限制，其連同重大行業的業務中斷可能對中國的整體營商氛圍及環境造成不利影響，從而可能導致中國的社會、政治、經濟或法律環境有較緩慢的整體經濟增長、衰退或其他負面發展，造成房地產投資減少、新房地產開發項目減少、潛在買家購買力降低及對我們服務的需求降低。一旦中國及全球經濟出現緊縮或減緩，將可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們管理的項目可能並未根據我們的規劃開發時間表或預算進展，可能導致我們的聲譽受損以及損失或延遲確認收入而對我們的經營業績造成不利影響。

任何項目開發時間表或預算的變動可能影響項目擁有人及我們的現金流量及經營業績。我們一般根據項目開發進度以及銷售與現金收回進度收取管理服務費，並可能於項目完成及交付後的一段期間內收取最終付款。我們管理項目的開發進度可能受到諸多超出我們所能控制的因子的不利影響，其中包括：

- 市況變化、經濟衰退或消費者信心下降；
- 項目擁有人缺乏項目開發的資金；
- 延遲獲得政府機構或當局的必要牌照、許可證或批准或所管理項目的土地使用權證；
- 現有居民搬遷及現有建築物拆除；
- 我們計劃進入的若干新市場出現材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 土壤或地下狀況及需要修復的潛在環境損害；
- 無法預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 自然災害、天災或爆發流行病；

風險因素

- 惡劣天氣條件；
- 政府慣例及政策的變動，包括公共工程或設施的土地復墾；及
- 其他不可預見的問題或情況。

施工延遲或未能按照計劃規格、時間表或預算完成項目建設，可能對我們於房地產行業作為代建服務商的聲譽及我們於最終置業者間的品牌聲譽造成重大不利影響，進一步導致收入確認出現虧損或延遲及延遲產生於項目擁有人的正向現金流入，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。倘物業項目未如期完工，預售單位買方可能有權收取延遲交付賠償金或甚至終止預售協議並索償。我們後續可能須繳納因項目擁有人申索導致的延遲罰款（罰款上限為我們實際收取的總管理服務費）。於往績記錄期間，我們在管的五個項目由於並非歸因於我們的多個原因而遭延遲，因此，我們無須就有關延遲承擔任何責任。除該等關五個項目外，於2020年因我們在管的合共14個項目的建造或交付因2019年新型冠狀病毒疫情的形勢均遭延遲，此導致我們延遲確認房地產代建服務費的收入約人民幣18.5百萬元。

我們的成功取決於我們挽留管理團隊及合資格僱員，以及吸引及挽留合資格及具豐富經驗的僱員的能力。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干董事及高級管理層成員，特別是我們的主席胡葆森先生、執行董事胡冰先生及馬曉騰先生。有關進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。此外，其他管理層成員已為我們效力多年，在作出重大業務決策方面一直發揮重要作用並預期將會繼續發揮重要作用。如果任何高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠於短期內找到替代他們的合適人選。由於在中國爭奪具備房地產代建行業經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力，或僱用、培訓及留任高級行政人員或其他熟練僱員。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及留任高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

風險因素

我們的業務策略會受不確定因素及風險所影響，因此導致我們未必能按計劃達成未來增長。

我們的業務持續增長能力將取決於我們成功按計劃實施業務策略的能力。我們將進一步滲透至河南省內其他城市，以保持我們的領導地位。我們預計在陝西、山西、河北、新疆、安徽及海南等省份及自治區開展更多房地產代建項目，並計劃將業務擴展至河南省相鄰省份，如山東、湖北及江蘇省等。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 增長策略」一節。然而，我們的擴張計劃乃基於目前我們對市場前景的評估，且可予變動。我們無法向閣下保證，我們的評估將獲證為正確，或我們的業務將能按計劃增長。我們實施業務策略的能力取決於中國的整體經濟狀況、我們與主要客戶持續維持緊密關係的能力、中國政府不斷增加公共工程項目的開支、私人開發項目目前的增長前景，管理、財務、技術、經營及其他資源的可用性及競爭力。因此，實施該等策略受限於多個非我們所能控制的因素，故我們無法向閣下保證未來能以與過去相媲美的速度增長，甚至根本不會增長。所以，倘我們無法有效實施我們的業務策略，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們易受中國整體房地產代建行業及房地產行業監管格局變動的影響。

由於我們為房地產代建服務供應商，我們的增長潛力受到並將可能持續受到中國整體房地產代建行業及房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關該等行業的新法律及法規。這些措施中，中國政府或會減少房地產開發用地、實施收緊措施（包括商品房出售及貸款的限制政策）以抑制物業價格增長水平、向跨國投資及融資施加外匯限制、限制外資投資及徵稅。出台該等政策旨在抑制房地產行業過熱或投機買賣，可能減少物業的整體市場需求。倘有關政策減緩中國房地產開發的整體發展，我們於房地產代建服務市場之增長亦將隨之放緩，進而限制我們業務的潛力及擴張工作。例如，中國政府近期就房地產開發商在中國獲得融資而出台擬議人民銀行標準項下的三條紅線等若干緊縮措施。儘管我們高度重視在與我們的項目擁有人及潛在客戶訂立房地產代建協議之前彼等的財務穩健性，概不保證該等項目擁有人或潛在客戶在財務方面將可維持可行性。倘任何有關項目擁有人或潛在客戶的財務狀況轉差，則可能會對我們在管的項目及我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響。此外，中國政府不時實施宏觀經濟控制措施，以確保房地產市場的有序發展。中國政府實施的控制措施將影響房地產項目的發展，減

風險因素

少為房地產代建聘用代建服務商的需求，因而對房地產代建業務經營造成影響。監管環境的任何不利變動、經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能導致新房地產開發項目減少，或潛在買家的購買力下降，令市場對我們服務的需求減少及使我們的收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

倘我們未能取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證或取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證遭遇重大延遲，則我們的業務可能受到不利影響。

我們已取得及維持若干批准、牌照及許可證，並滿足登記及備案規定以向項目擁有人提供房地產代建服務。我們須達成若干特定條件以供政府主管部門頒發或更新任何有關證書或許可證。我們無法保證未來將能適應可能不時生效的有關我們業務經營的不斷變化的規則及法規，或我們日後在及時達成為取得及／或更新我們營運所需的一切所需證書及許可必須的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達到有關條件。因此，倘我們未能取得或更新所需批准、牌照及許可證，或於取得或更新所需批准、牌照及許可證方面遭遇重大延遲，我們可能無法進行運營及提供相關房地產代建服務，及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們採用的風險管理及內部控制政策及程序可能不足。

我們的經營及服務的複雜性令我們面臨多項風險，包括市場風險、流動資金風險、信貸風險、營運風險及法律以及合規風險。我們已建立企業管治及風險管理控制系統及程序。請參閱「業務 — 內部控制及風險管理」一節。我們風險管理系統的若干方面可能需要高級管理層及僱員的持續監察、維護及不斷改善。我們無法向閣下保證，我們的風險管理系統及內部控制政策充足。倘我們維護該等系統的努力被證明不足，則我們的業務及前景可能受到重大不利影響。

此外，我們風險管理系統及內部控制程序的缺陷可能對我們準確及時地記錄、處理、概括及報告財務及其他數據的能力造成不利影響，並可能對我們識別任何報告錯誤及違反條例及法規的能力造成不利影響。未來的風險可能遠遠大於按歷史方法估計的風險。此外，由於市場及監管變化，我們所倚賴的資料及經驗數據可能很快過時，我們的歷史數據可能無法充分反映未來不時發生的風險。我們無法向閣下保證，我們的風險管理系統及內控制政策足以及時有效應對任何風險相關事宜。

風險因素

我們因貿易及其他應收款項及合約資產面臨信貸風險。

我們的信貸風險主要來自我們的貿易及其他應收款項以及合約資產。於2018年、2019年及2020年，我們就貿易及其他應收款項以及合約資產錄得預期信貸虧損分別人民幣5.6百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣13.8百萬元。我們的貿易應收款項主要指來自項目擁有人的貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)分別為人民幣17.7百萬元、人民幣34.4百萬元及人民幣142.0百萬元。貿易應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)增加乃主要由於我們的房地產代建業務增長所致。我們的合約資產主要指我們就已竣工但未開具賬單的工程享有收款的權利，原因為有關權利仍取決於我們於達成相關房地產代建協議所規定的特定項目節點的將來完成情況。合約資產將於權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約資產分別為人民幣134.9百萬元、人民幣194.1百萬元及人民幣238.1百萬元。合約資產增加主要反映我們開具賬單的狀況、我們在管項目的發展情況以及業務的持續擴張。我們面臨與我們業務有關的項目擁有人的信貸風險，其進而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們根據過往交易對客戶及關聯方的信譽進行信貸評估。然而，我們無法向閣下保證有關評估屬充足及充分或項目擁有人或關聯方將不會延遲或拖欠付款。項目擁有人延遲結清應收款項可能影響我們的現金流量並增加我們的營運資金需求。倘項目擁有人或關聯方向我們拖欠付款，其亦可能影響我們的流動資金並限制我們可用作其他目的資金資源。我們可能就所產生的損失尋求賠償，惟和解程序通常花費大量時間以及財務及其他資源，且結果可能對我們不利。

我們可能捲入項目引起的糾紛、行政、法律及其他訴訟，或因違反一些中國法律法規而面臨罰款及制裁，並可能因此面臨重大責任或損害我們的聲譽。

我們可能不時捲入與參與建設、開發及銷售我們在管項目的各方之間的糾紛，所涉各方包括承包商、供應商、建築工人、項目擁有人及居民、合作夥伴和採購商。這些糾紛可能導致抗議、法律或其他訴訟，並可能令我們的聲譽受損、產生巨額成本，延誤開發我們在管項目以及分散資源和管理層的注意力。據中國法律顧問告知，若項目公司或項目擁有人存在任何重大不合規事件，且彼等受到主管部門的行政處罰，在嚴重情況下，我們擔任項目公司的董事、法人代表及高級管理層的管理層或僱員亦可能會受到主管部門連同相關項目公司的行政處罰。我們對於正常和慣常營運職能的注意力可能會轉移到司法程序上。此外，我們在營運過程中可能被監管機構發現合規問題，進而可能使我們遭受行政訴訟及不利的判令，導致須承擔責任、罰款或制

風險因素

裁，並使我們的聲譽受損及延誤在管項目。任何上述事件的發生，及未能遵守任何適用的中國法律或法規，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。最後，我們或任何董事、高級職員、僱員或其他代理未能或被指稱未能完全遵守中國或其他適用的法律及法規，或任何監管機構對此類違規或據稱違規的調查，亦可能對我們的聲譽以及我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、承包商、供應商、客戶或其他第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為有關的風險。

我們面臨我們的僱員、承包商、供應商、客戶或其他第三方可能作出欺詐、玩忽職守或其他不當行為(有意或無意)的風險，可能因此蒙受財務損失及遭受政府部門的制裁，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統始終可使我們及時有效發現、預防及彌補僱員、承包商、供應商、客戶或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為。這些行為包括盜竊、破壞公物及於招標期間行賄。

據中國法律顧問告知及根據我們與項目擁有人訂立的房地產代建協議，倘項目擁有人遭受的任何處罰、索賠、損失或損害被證明乃由我們或我們的僱員直接造成，我們可能須向客戶作出賠償。儘管有關賠償通常以本集團已收取的管理服務費為上限。雖然我們對任何該等各方的行為擁有有限的控制權，但我們可能被視為至少對彼等的合約或侵權行為方面的行為負責。在訴訟或其他行政或調查程序中，我們可能成為或參與成為被告，並對我們的客戶或第三方遭受的傷害或損害負責。倘我們不能自參與不當行為的僱員或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。該不當行為亦會對本集團造成或引致負面影響並損害我們的聲譽。

我們可能面臨與我們的租賃物業有關的風險。

我們自第三方租賃物業用作辦公單位。於最後可行日期，我們以租戶身份訂立52份租賃協議但有關租賃協議並未登記。根據於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方須備案登記租賃協議，並就其租賃取得房屋租賃登記備案證明。儘管我們已採取一切可行及合理的措施要求有關物業的業主與我們合作以及時完成登記，但我們無法向閣下保證有關

風險因素

業主將如此行事。我們的中國法律顧問已告知我們，未備案登記租賃協議並不影響該等租賃協議在相關中國法律及法規下的有效性。然而，我們或會被相關政府主管部門要求須將租賃協議備案以完成登記手續，倘我們未能於中國政府主管部門要求後完成租賃登記，可能會因未登記而被處以每項租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。截至最後可行日期，我們未曾因未登記任何租賃協議而被責令糾正或處以任何罰款。遭處上述罰款可能迫使我們必須作出額外努力及／或產生額外開支，這均可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。完成我們訂立的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非我們所能控制。我們無法保證租賃協議的其他訂約方將會配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。詳情請參閱「業務 — 物業 — 租賃物業」。

未能為僱員繳納足夠的法定社會福利金或會受到處罰。

中國法律及法規要求我們為僱員支付若干法定社會保障福利，包括養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。我們就這些福利計劃為我們僱員繳納的供款額乃根據薪資(包括獎金及津貼)的規定比例計算，最多不超過我們經營所在地當地政府不時規定的最高金額。

於往績記錄期間，我們並未根據相關中國法律及法規全數支付若干僱員的社會保險計劃及住房公積金所需的供款。我們的董事認為，有關尚未繳付之供款總額乃不重大。我們的中國法律顧問已告知，就我們少付的社會保險供款而言，倘主管機關認為我們向僱員作出的社會保險供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會遭勒令於規定期間內繳付尚未支付的金額並就欠繳金額按日加收0.05%的滯納費，如果逾期未能支付，我們可能會因此被處以介乎社會保險費總欠繳金額的一至三倍數的罰款。就未支付的住房公積金供款而言，如果主管機關認為我們向僱員作出的住房公積金供款不符合相關中國法律及法規的規定，該機關可命令我們於規定期間內向有關地方當局支付該等少繳金額，如果未支付，該機關可向當地人民法院申請強制執行。截至最後可行日期，我們尚未收到來自地方當局的任何通知或來自有關僱員要求我們支付不足供款的任何申索或要求。

我們無法向閣下保證，相關地方政府機構不會要求我們在規定時間內支付未付款項，並徵收滯納金或處以罰款，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能需要額外的外部融資為營運資金需求提供資金，而我們可能無法按可接受之條款獲得有關融資，或根本無法獲得有關融資。

儘管我們截至2020年12月31日錄得流動資產淨額並繼續自營運錄得現金流入，我們無法保證我們在未來能夠維持該情形。我們無法向閣下保證，我們將有充足的財務資源以滿足我們預期的現金需求，包括資金需求、資本開支、我們未來的債務(如有)到期時的償還款項及各種合約義務。如果我們無法維持充足經營活動所得現金流入，或如果我們未能取得替代的銀行及信貸融資，或未能按合理條款取得(或無法取得)替代的銀行及信貸融資，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們維持的保險覆蓋範圍有限。

根據行業慣例，我們沒有就在管項目之物業交付予客戶前的所有潛在損失或損害購買綜合保險。此外，就有關物業所購買保險涵蓋範圍並不足以彌補與有關房地產施工及維護有關的侵權行為、財產損失或人身傷害所致的所有潛在損失或責任。儘管我們預期我們的第三方建築公司會購買適當的保險，而且我們亦建議項目擁有人購買必要的工程保險，但我們無法向閣下保證，彼等的保險將涵蓋或足以滿足所有索賠，亦無法保證我們不會被起訴或承擔賠償責任。此外，按中國的商業可行條款，仍存在若干不在承保範圍內的損失，如地震、颱風、洪水、戰爭及內亂等造成的損失。倘我們在業務過程中遭受任何損失、損害或責任，我們可能並無足夠的財務資源來彌補該等損失、損害或責任或履行我們的相關義務。我們為彌補任何損失、損害或責任而作出的任何付款可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法確定能否收回遞延稅資產，此可能會對我們於未來的財務狀況產生影響。

截至2020年12月31日，我們已確認遞延稅資產人民幣6.5百萬元。遞延稅項資產一般會在應課稅溢利可能將用作抵銷可動用的可扣除暫時差額時確認所有可扣除暫時差額。倘我們於未來蒙受虧損，我們可能無法動用所有遞延稅項資產，此會對我們於未來的財務狀況產生影響。

我們依賴資訊科技系統的正常運行。

我們在若干程度上依賴於我們資訊科技的不間斷運行。我們目前並無購買保險以彌補業務中斷的風險。我們無法向閣下保證，我們的資訊系統將始終不間斷地運作。我們的系統的特定部分長時間的故障或會影響我們服務的品質或造成交付過程的延誤，其可能會對我們的業務營運造成重大不利影響。

風險因素

自然災害、天災、貿易緊張局勢或爆發流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、流行病及其他天災均非我們所能控制，可能會對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國的部分地區(包括我們營運所在城市)易受到洪水、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、乾旱或流行病(諸如2019年新型冠狀病毒、中東呼吸綜合症冠狀病毒(MERS-CoV)、埃博拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9))的危害。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機及嚴格的疾病控制措施，從而可能對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員、造成傷亡、中斷我們的業務營運，並對我們客戶的財務穩健性造成不利影響。由於中美貿易戰造成的關稅及貿易緊張局勢令出口疲軟，中國的經濟增長亦可能放緩。貿易戰給全球市場帶來巨大不確定性及波動。全面解決方案的路線圖尚不明晰且貿易戰對中國經濟及房地產行業的持久影響仍不確定。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能為整體業務環境帶來不確定性，從而使我們的業務以我們無法預測的形式受損，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。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能會對我們的業務造成不利影響。

於往績記錄期間，我們的業務營運在中國進行，且全部收入來自中國市場。因此，我們易受中國的經濟、政治及社會狀況變動所影響。中國經濟在諸多方面不同於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展程度、增長率、外匯及進口控制以及資源配置。過往，中國政府已實施有關措施，強調利用經濟改革中的市場力量。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。我們可能無法在所有情況下均可利用中國政府所採納的經濟改革措施。此外，實施中國法律法規涉及一定程度的不明朗性。我們無法預測中國法律體系的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律的變動或其詮釋或實施，或地方法規被國家法律取代，以及其可能對我們造成影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(比如法律法規或其詮釋的變動)以及財政或財務措施可能會對中國的整體經濟增長造成不利影響，隨後可能阻礙我們的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

風險因素

中國政府準則、規則及法規的變動將可能對我們的業務產生重大影響。

目前，我們在中國的若干業務及經營須向相關政府機構取得許可證、牌照及證書，並由相關監管機構驗收及測試。因此，我們在中國的業務及經營須遵守中國政府的準則、規則及法規。由於該等準則、規則及法規或其實施情況不時變動，我們可能須就在中國經營業務向中國政府機構取得額外批准及牌照，並須加強我們的現有措施以符合適用準則所規定而不斷演變的驗收及測試方法。在該情況下，我們可能因遵守該等規定而產生額外開支，繼而令業務成本增加而影響我們的財務表現。此外，我們無法向閣下保證能及時或必定能夠獲授該等批文或牌照。再者，我們可能須遵守有關監管機構所採納而有別於適用準則且不斷演變的驗收及測試方法。倘我們在領取任何所需批文或牌照時遭受延遲或未能取得該等證件，或由於不同的監管機構採用不同的驗收或測試方法或其他原因而未能遵守適用準則，則我們在中國的經營及業務及繼而我們的整體財務表現將受到不利影響。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，在若干情況下，其對將貨幣匯出中國實施管制。請參閱本文件「監管概覽 — VI.有關外匯的法規」一節。我們收到的絕大部分收入乃以人民幣計值。根據我們目前的架構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制體系或會使我們無法獲得充足外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣的供應短缺或會限制我們匯出足夠外幣以向股東派付股息或其他款項，或以其他方式償付外幣計值債務(如有)的能力。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府部門的批准或登記或備案。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們透過債務或股本融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

風險因素

匯率波動可能導致外匯虧損及可能對 閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元及美元和其他貨幣的價值波動，受中國政府的政策變動所影響，在很大程度上取決於中國國內和國際經濟及政治發展以及中國當地市場的供求情況。於2005年7月，中國政府改變了沿用多年的人民幣與美元掛鉤政策，並採用更具彈性的浮動匯率制度，容許人民幣的幣值根據市場供求及參照一籃子貨幣在受監控的區間內浮動。中國政府其後進一步調整匯率體制，浮動範圍於2014年3月逐步擴大至2%。於2015年8月，中國人民銀行授權做市商參考前一交易日銀行間外匯市場收盤匯率、外匯供求情況以及國際主要貨幣匯率變化向中國外匯交易中心提供中間價報價。作出有關宣佈後不久，人民幣兌美元的匯率中間價大幅貶值。於2015年11月，國際貨幣基金組織批准將人民幣納入特別提款權籃子，自2016年10月起生效。此為人民幣邁向國際化的重要一步。隨著外匯市場的發展、利率市場化及人民幣國際化的推進，中國政府未來可能會宣佈進一步將匯率制度市場化。隨著人民幣兌外幣的浮動範圍擴大，長遠而言，人民幣兌港元及美元或其他外幣的價值可能進一步大幅升值或貶值。人民幣貶值可能會對股份以外幣計算的價值及以外幣派付的股息造成不利影響。由於我們並無外匯對沖政策，我們無法向 閣下保證，我們將可減低有關以外幣計值資產的外幣風險。此外，我們以合理成本降低外幣風險的適用工具有限。再者，我們目前亦須在將大額外幣兌換為人民幣之前獲得國家外匯管理局批准。此等因素均會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，且可能導致股份以外幣計算的價值及以外幣派付的股息減少。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們所控因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷的市場紊亂可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。概無保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

風險因素

中國法律制度尚未發展完善及存在固有的不明朗性，可能會影響我們的業務及股東獲提供的保護。

我們所有的業務均在中國進行，而我們的主要營運附屬公司亦均位於中國。因此，我們受到中國法律及法規的限制，特別是與中國的外商投資有關的法律及法規。中國法律制度是以成文法為基礎的民法體制。有別於普通法體制，法院的判決或可援引作為日後法律訴訟的參考，但作為先例的價值有限。自1979年起，中國政府開始頒佈完善的法律法規制度，監管一般經濟及商業事務。然而，該等法律、法規及法定要求經常改變且其詮釋及執行方式亦涉及不確定因素。此等不確定因素可能對我們及我們的股東所得到的法律保障構成限制。再者，我們無法預測中國法制今後發展的影響（特別是有關環境保護、外商投資及外匯管制的影響），包括頒佈新法律、更改現有法律或其詮釋或執行，或以國家法律排除地方規定。尤其，自2020年1月1日起生效的外商投資法取代了三條獨立的外商投資法（即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，其各自於1979年及1990年間中國經濟轉型初期頒佈。外商投資法制定內外資平等處理原則，並對外商投資實行準入前國民待遇加負面清單作為基本法律方案。因此，於中國新成立的外商投資企業未來將應用過往僅適用於境內企業的公司法及法規或合夥企業法及法規。此外，現有外商投資企業的組織形式、企業架構及經營規則將於自2020年1月1日起五年過渡期內據此轉型，以符合境內企業的組織形式、企業架構及經營規則。由於頒佈外商投資法的施行細則（如於2020年1月1日起生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》及《外商投資信息報告辦法》或執行《外商投資法》的其他監管規定），預期有關外商投資的中國監管規定將持續變動。此外，於中國的任何訴訟或會曠日持久，導致產生巨額費用並造成資源分散及管理層注意力的轉移。

向我們在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向彼等或我們強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。

我們大多數董事及高級管理層成員均居住在中國大陸，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國大陸境內。因此，[編纂]在中國大陸向該等人士送達法律程序文件或在中國大陸向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院作出的有關不受具法律約束力的仲裁條文所規限的任何事宜的判決可能存

風險因素

在困難或甚至不可行。中國與香港已就民商事案件判決的相互認可和執行簽訂若干安排（「互惠安排」），允許於若干條件獲達成的情況下由香港法院或中國法院（視情況而定）在中國或香港（視情況而定）承認並執行最終法院判決（涉及支付金錢或其他民事或商業訴訟）。然而，根據互惠安排可能會排除若干事項，並且在若干情況下，例如公共政策原因或通過欺詐獲得判決的情況下，被請求地可能拒絕承認和執行判決。作為一般事項，倘有關司法權區與中國訂有條約，或倘中國法院的判決曾在該司法權區獲承認，則另一司法權區法院的判決可以相互承認或執行，惟須滿足其他要求。然而，[編纂]謹請留意，中國法院僅承認香港法院有關規定商業合約付款並附有獨有司法權區條款的可執行最終判決，惟須符合有關安排的規定與限制。

此外，僅當無須根據中國法律仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》首次提起訴訟的條件獲達成時，方可向我們或董事或高級職員提出原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且由中國法院酌情決定條件達成與否及是否接納訴訟裁決，因此[編纂]（就如閣下）能否在中國以此方式提出原訴尚不確定。

中國《勞動合同法》和其他勞動相關法規的實施可能對我們的業務和盈利能力造成不利影響。

中國《勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於2008年1月及2008年9月生效。中國《勞動合同法》於2012年12月進一步修訂，自2013年7月起生效。該等勞動法律和條例對於僱主簽訂僱傭合約、聘任臨時僱員及解僱僱員設下嚴格的規定。根據中國《勞動合同法》，倘若某一僱員經過連續兩個固定期限合約後僱主繼續聘用該僱員或某一僱員連續為僱主工作十年，則僱主應與該僱員簽訂非固定期限勞動合約。倘僱主終止非固定期限勞動合約或於僱主解僱僱員的情況下，僱主仍需向僱員支付賠償金。除非僱員拒絕延長已到期勞動合約，否則當勞動合約到期而僱主並無按相同條款或優於最初勞動合約的條款延長勞動合約時亦需支付賠償金。中國《勞動合同法》亦規定最低工資要求。此外，根據分別於2008年1月及2008年9月生效的《職工帶薪年休假條例》及實施方法，連續工作一年以上的僱員有權根據其工時長短享受五至15天帶薪年休假。對於僱員因僱主要求而未享受休假的每一休假日，僱主應當按照該僱員日工資

風險因素

收入的三倍支付年休假工資賠償金。該等法律法規可能會增加我們的僱員成本。此外，於中國營運的若干公司於最近幾年曾經歷勞工糾紛。我們無法向閣下保證，未來不會發生勞動爭議、停工或罷工。我們僱員成本的增加及未來與僱員的勞動爭議可能會嚴重干擾我們的經營及擴張計劃，從而對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們可能會被視為中國稅務居民企業，因此我們可能就全球應課稅收入而須繳納中國所得稅。應付外國[編纂]的股息可能需繳納中國預扣稅以及外國[編纂]出售我們股份的所得收益可能需在中國納稅。

根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，這意味著其在中國企業所得稅（「企業所得稅」）方面能享受與中國企業類似的待遇。「企業所得稅法」的實施細則將「實際管理機構」定義為對企業的生產經營、人員、會計和財產進行實質性全面管理和控制的管理機構。此外，《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》（或82號通知）規定若干境外註冊中資控股企業，定義為由中國境內的企業或企業集團作為主要控股股東在境外依據外國或地區法律註冊成立的企業，若以下全部位於或居於中國，則歸類為居民企業：(i)負責日常生產、經營及管理的高級管理人員及部門；(ii)財務及人事決策機構；(iii)主要財產、賬冊、公司印章及董事會會議與股東大會會議紀錄；及(iv)半數或半數以上擁有投票權的高級管理層或董事。中國國家稅務總局隨後為實施82號通知提供了進一步指導。

倘中國稅務機關認定我們的開曼群島控股公司為須繳納中國企業所得稅的居民企業，我們可能面臨多項不利的中國稅務影響。我們或須就全球應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅，並須履行中國企業所得稅申報責任，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。倘我們被視為中國居民企業，股份支付的股息以及轉讓我們股份獲得的任何收益被視作來自中國境內的收入。因此，向非中國居民企業股東支付的股息可能須按10%稅率繳納中國預扣稅（或非中國個人股東情況下繳納20%預扣稅），及非中國居民企業股東轉讓我們股份獲得的收益可能須按10%稅率繳納中國稅項（或非中國個人股東繳納20%稅項）。上文所述任何對收益或股息的中國稅務責任可能根據適用的稅務條約減少。然而，實際上非居民股東是否能夠獲得中國與彼等國家訂立的所得稅條約的益處並不清楚。

風 險 因 素

閣下可能須就我們派付的股息繳納中國預扣稅及因轉讓我們的股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據《中國企業所得稅法》及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的訂明其他的任何適用稅務協定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支付的股息按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，則該等收益一般須按10%中國所得稅課稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向並非居民個人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入一般須按20%的稅率繳納中國個人所得稅。任何中國稅項可根據適用稅務協定或類似安排寬免或減免。

倘我們被視作中國居民企業，我們就我們股份派付的股息或轉讓我們股份所變現的收益可能被視為源自中國境內的收入，因此須繳納上述中國所得稅。倘中國就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予非居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的[編纂]價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法權區與中國訂有稅務協定或安排的股東可能無法享有該等稅務協定或安排項下的利益。

來自中國附屬公司的股息收入須繳納的預扣稅率可能較我們目前預計更高。

企業所得稅法及其實施細則規定，外資企業源自中國的收入(如中國附屬公司向非中國居民企業權益持有人支付的股息)通常須繳納10%的中國預扣稅，但如果外國投資者註冊成立的司法權區與中國訂有稅務條約另有預提所得稅安排的，則不在此限。因此，中國附屬公司支付的股息預期須繳納10%中國預扣稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「香港稅收協定」)，中原建業(香港)(倘為香港稅務居民)將須就向我們的中國經營附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。根據香港稅收協定(受若干條件所規限)，倘接收人可證明其為香港稅務居民及股息實益擁有人，則減免預扣稅率將適用於向中國實體收取的股息。然而，無法確保減免預扣稅率將適用。

風險因素

我們的股東或股份實益擁有人未能遵守中國外匯或有關境外投資活動的其他法規，可能限制我們分派利潤的能力，限制我們的海外及跨境投資活動，並使我們承擔中國法律規定的責任。

國家外匯管理局已頒佈多項規定，要求中國居民在從事直接或間接境外投資活動前，須向當地合資格銀行登記，包括於2014年7月4日頒佈並生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，或國家外匯管理局37號文。國家外匯管理局37號文要求中國居民以其持有的在岸公司資產或股權或境外資產或權益，為進行境外投融資直接設立或間接控制離岸實體時，須向國家外匯管理局當地分支機構登記(國家外匯管理局37號文稱之為「特殊目的公司」)。國家外匯管理局37號文進一步要求在特殊目的公司發生重大變化時修改登記。如果作為中國公民或居民的股東未在國家外匯管理局當地分支機構完成登記，特殊目的公司的中國附屬公司可能被禁止向特殊目的公司分派其利潤及任何削減股本、股份轉讓或清盤的所得款項，而特殊目的公司可能被限制向其中國附屬公司增資。此外，根據中國法律，如未能遵守國家外匯管理局上述各項登記規定，可能導致特殊目的公司的中國附屬公司因規避適用外匯限制承擔責任，包括(1)由國家外匯管理局責令限期調回外匯，處逃匯金額30%以下的罰款，及(2)情節嚴重的，處逃匯金額30%以上等值以下的罰款。

根據《國家外匯管理局關於發佈境內機構境外直接投資外匯管理規定的通知》(國家外匯管理局30號文)及其他規定，如果作為中國實體的本公司股東未在國家外匯管理局、國家發改委或商務部主管分支機構完成登記，我們的中國附屬公司可能被禁止向我們分派利潤及任何削減股本、股份轉讓或清盤的所得款項，而我們向中國附屬公司增資的能力可能受到限制。此外，我們的股東可能被要求暫停或停止投資，並限期完成登記，並可能被警告或起訴相關責任。此外，根據中國法律，未能遵守國家外匯管理局上述登記規定可能因規避適用外匯限制而承擔責任。

風險因素

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《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》，或國家外匯管理局13號文，自2015年6月1日起生效，據此，地方銀行應根據國家外匯管理局37號文和國家外匯管理局30號文審查和辦理境外直接投資外匯登記，包括首次外匯登記和變更登記，而補辦登記申請仍應向國家外匯管理局的相關地方分支機構提出，由其審查和辦理。

在實踐層面上，最新的國家外匯管理局規則的解釋和實施仍存在不確定性。我們致力於遵守並確保受監管的股東將遵守相關的國家外匯管理局規則及其他法規；然而，由於中國當局在執行監管要求方面存在固有的不確定性，該登記未必在如該等法規所訂明的所有情況下始終切實可行。此外，我們或不能始終充分知悉或了解我們作為中國公民或實體的受益人的身份，也可能無法迫使他們遵守國家外匯管理局37號文、國家外匯管理局30號文或其他法規。我們無法向閣下保證，我們的所有股東或受益人在任何時候均會遵守或在未來進行或獲得國家外匯管理局規則或其他法規所要求的任何適用登記或批准。我們無法向閣下保證，國家外匯管理局或其地方分支機構不會發佈明確要求或對相關的中國法律法規做出其他解釋。如任何該等股東未能遵守國家外匯管理局規則或其他法規，可能導致我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，亦可能使相關中國居民或實體受到中國外匯管理法規的處罰。

與分拆及[編纂]有關的風險

我們的股份現時並無公開市場，且未必能形成交投活躍且具流動性的交易市場。

我們的股份現時並無公開市場。向公眾人士提供的股份初始[編纂]將由本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商後釐定，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價存在重大差異。我們已向聯交所申請批准股份[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證股份會形成活躍且具流動性的交易市場，或即使形成這樣的交易市場，仍不保證其將能在[編纂]後得以維持，或股份市價在[編纂]後不會下跌。

此外，在中國有重大業務及資產的其他聯交所上市公司的股份過往經歷過價格波動，股份可能受到與我們的業績無直接關係的價格變動影響。

風險因素

股份的價格及成交量可能出現波動，這可能給[編纂]帶來重大損失。

股份的價格及成交量可能因我們無法控制的各種因素而大幅波動，包括香港及世界其他地區證券的整體市場狀況。可能造成股份市價波動的因素包括但不限於：

- 我們的經營業績有變；
- 證券分析員的財務估計有變；
- 我們或競爭對手作出公佈；
- 影響我們、我們的行業或房地產行業的中國監管發展；
- [編纂]對我們及亞洲(包括香港及中國內地)[編纂]環境的看法；
- 中國代建市場的發展；
- 其他房地產代建公司的經濟表現或市場估值有變；
- 股份市場的深度及流動性；
- 行政人員及高級管理層其他成員增加或離任；
- 股份禁售或其他轉讓限制獲解除或屆滿；
- 出售或預期出售額外股份；及
- 整體經濟及其他因素。

此外，大部分業務及資產位於中國並在香港聯交所上市的其他公司的股份價格過往曾出現波動，而我們的股份價格亦有可能出現與業績並無直接關連的變動。

倘我們於日後發行額外股份或其他股本證券，閣下的股權將即時被重大攤薄，且可能被進一步攤薄。

緊接[編纂]前，[編纂]的[編纂]高於每股有形資產淨值。因此，[編纂]中[編纂]的買方將即時被攤薄。為擴大業務，我們可能考慮於日後[編纂]及發行額外股份。倘我們日後按低於當時每股有形資產淨值的價格發行額外股份，則[編纂]的買方可能在其股份的每股有形資產淨值方面被攤薄。

風險因素

[編纂]後，控股股東日後於公開市場上出售或被視為出售我們的股份可能會對我們股份的價格造成重大不利影響。

我們的控股股東於日後出售或被視為出售，或我們於[編纂]後大量發行股份，或會導致我們股份的現行市價大幅下跌。由於出售及新發行方面的合約及監管限制，僅有少量現時發行在外的股份於緊隨[編纂]後可供出售或發行。儘管如此，在此等限制失效後或倘此等限制獲豁免，日後於公開市場出售大量股份或可能出售該等股份，或會導致我們股份的現行市價大幅下跌及嚴重削弱我們日後進行股本融資的能力。

我們對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情決定權，閣下未必會同意我們使用全球發售所得款項淨額的方式。

我們的管理層可能以閣下不同意的方式，或不會為股東帶來有利回報的方式使用[編纂]所得款項淨額。我們計劃將[編纂]所得款項淨額用於擴大我們在現有市場及新市場中的房地產代建業務，豐富我們的服務類別，在房地產代建價值鏈收購合適參與者及進一步完善我們的信息技術系統。請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。然而，我們的管理層將酌情決定所得款項淨額的實際運用。閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們此次[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們的管理層所作出的判斷。

控股股東對本公司有重大影響力，彼等權益未必與其他股東一致。

分拆完成之後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。於組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對本公司股本的控股性實益擁有權，將能夠透過我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東而言乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。於我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或如果我們的控股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的戰略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

風險因素

開曼群島法律與香港法例對**[編纂]**股東權利的保護可能不盡相同。

本公司於開曼群島註冊成立，其公司事務受大綱及組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東對董事採取法律行動的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法院具說服力但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例所訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對**[編纂]**的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提出股東衍生訴訟的資格。

基於上述各項，公眾股東針對管理層、董事或主要股東的行動而保障其權益時，將較開曼群島以外司法權區註冊公司的股東面臨更多困難。

我們股份的定價與開始買賣相隔數日，於開始買賣時，我們股份的價格可能低於**[編纂]**。

[編纂]將於**[編纂]**釐定。然而，股份在交付後方於香港聯交所開始買賣，預期為**[編纂]**後不多於五個營業日。因此，**[編纂]**未必可在此期間出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人須承受買賣開始時股份的價格可能因不利市況或於出售至買賣開始時期間可能出現的其他不利事態發展而低於**[編纂]**的風險。

風險因素

本文件中有關中國、中國經濟及房地產代建行業的事實、預測及統計數據未必完全可靠。

本文件中有關中國、中國經濟及中國代建行業的事實、預測及統計數據均來自我們認為可靠的政府官方刊物及由我們委聘的中國指數研究院編製的報告等各項來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]及我們或彼等各自的聯屬人士或顧問均未曾驗證來自該等來源的事實、預測及統計數據，亦未曾確認依賴該等事實、預測及統計數據作出的相關經濟假設。由於收集方法可能存在缺陷或不具成效或已公佈資料與市場慣例之間的差異以及其他問題，本文件中有關中國、中國經濟或中國代建行業的統計數據可能會不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據進行比較，因此不應過度倚賴。因此，我們不會就從各項來源取得的該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明。此外，該等事實、預測及統計數據涉及風險及不確定因素，並可能因各項因素而發生變化，因此不應過度倚賴。再者，無法保證該等事實、預測及統計數據乃依據與其他國家相同的基準呈列或編製或其準確度與其他國家所呈列或編製者相同。

前瞻性資料可能被證實為不準確。

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受風險、不確定因素及各種假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，[編纂]亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或香港聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

風險因素

閣下應細閱整份文件，我們強烈提醒 閣下不要倚賴報章報導或其他媒體有關我們或[編纂]的任何資料。

於本文件日期後但於[編纂]完成前，可能會有報章及媒體對我們及[編纂]作出有關報導，當中或會載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們並無授權報章或媒體披露任何有關資料，就有關報章或其他媒體報導是否準確或完整概不負責。我們對有關我們的任何預測、估值或其他前瞻性資料是否適當、準確、完整或可靠亦不發表任何聲明。倘有關陳述與本文件所載資料不一致或矛盾，我們概不就有關陳述承擔任何責任。因此，有意[編纂]務請僅按照本文件所載資料作出[編纂]決定，而不應倚賴任何其他資料。

閣下作出[編纂]股份的決定時，應僅依賴本文件、[編纂]及我們在香港發出的任何正式公告所載資料。我們不會就報章或其他媒體報導資料是否準確或完整或該等報章或其他媒體就股份、[編纂]或我們發表的任何預測、觀點或意見是否中肯或恰當承擔任何責任。我們概不會就任何相關數據或刊物是否恰當、準確、完整或可靠發表任何聲明。因此，有意[編纂]於決定是否[編纂][編纂]時不應依賴任何該等資料、報導或刊物。如 閣下申請購買[編纂]的股份， 閣下將視為已同意不依賴並非本文件及[編纂]所載的任何資料。