
風 險 因 素

閣下投資於發售股份之前，應仔細考慮本招股章程中的所有資料，包括下述有關我們的業務及行業的風險及不明朗因素。閣下應特別注意，我們主要在中國經營業務，而規管我們業務的法律和監管環境在若干方面可能有別於其他司法權區現行的法律及監管環境。任何此等風險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。發售股份的交易價可能因任何此等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的房地產開發業務極度依賴中國（尤其是江蘇省及湖南省）的房地產市場表現

我們的房地產開發業務受中國（尤其是我們全部現有物業項目所在的江蘇省及湖南省）房地產市場狀況的影響。中國的商用及住宅物業的需求增長亦常伴隨着市況波動及物業價格波動。中國房地產市場市場受眾多因素影響，包括中國的政治、經濟及法律環境變化。於往績記錄期內，我們從金輪國際廣場及金輪星城項目產生絕大部分收益。我們於日後將繼續依賴房地產開發產生絕大部分收益。由於我們所有項目及房地產開發項目均位於江蘇省及湖南省，我們預期本公司的房地產開發業務將受到該等地區房地產市場狀況的重大影響。此外，據第一太平戴維斯告知，目前我們的主要市場南京及揚州房地產物業供應過剩亦可能使我們面臨更大的競爭及潛在降價風險。中國總體上（尤其是江蘇省及湖南省）過度開發、市況低迷或房地產市場價格波動，將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們不對市況及客戶喜好變化作出及時回應，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府可能不時修改其財政及貨幣政策以調整中國國民經濟及地方經濟的增長速度，而該等政策變化可能影響我們擁有或將會擁有房地產開發項目的地區的房地產市場。無法保證我們的房地產開發或我們的銷售及租賃活動將維持我們於往績記錄期所達致的水平。

我們的業務經營受廣泛的政府規例規管，尤其是，我們容易受到與中國房地產行業有關的政府政策變動所影響

我們的業務受廣泛的政府規例規管。如同其他中國房地產開發企業，我們必須遵守中國法律及法規頒佈的各種規定，包括地方當局為實施有關法律及法規制定的政策及程序。

風 險 因 素

尤其是，中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施（如外匯管制、稅務、可用融資及外國投資）對中國房地產行業的發展施加相當大的直接及間接影響。該等措施包括提高商業銀行的基準利率、對商業銀行向房地產開發企業發放貸款的能力設置額外限制、徵收額外房地產銷售稅費、限制外資投入中國房地產行業，以及限制國內個人在中國部分城市購買房地產。有關房地產市場的中國法律及法規的其他資料，請參閱本招股章程「法規」一節。中國政府實施的眾多房地產行業政策乃前所未有，預期隨著時間推移得到完善及改進。此政策完善及調整過程不一定會對我們的營運及我們的未來業務發展有正面影響。無法保證日後中國政府不會採納其他更嚴格的行業政策及法規。倘我們未能調整我們的業務去適應可能不時有效的有關房地產行業新政策及法規，或有關政策變動擾亂我們的業務前景或使我們產生額外成本，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動及日後可能大幅下降，這可能對我們的盈利能力產生重大不利影響

截至二零一二年九月三十日，我們擁有總建築面積約63,942平方米的龐大已竣工投資物業組合，而我們須於我們出具財務報表的各報告期末重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動所產生的損益計入產生期間的綜合全面收益表。

我們於綜合財務狀況表確認我們投資物業的公平值，並於綜合全面收益表確認投資物業的公平值損益及相關遞延稅項。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得投資物業公平值收益分別約人民幣250.2百萬元、人民幣306.9百萬元、人民幣539.9百萬元及人民幣75.0百萬元，分別佔同期除稅前溢利的60.3%、75.1%、73.6%及21.0%以及純利的67.4%、78.5%、78.9%及27.2%。

於往績記錄期內我們的投資物業公平值增加，主要由於在江蘇省及湖南省增加新的投資物業及我們的物業整體升值。然而，只要我們繼續持有該等投資物業，公平值收益不會改變我們的整體現金狀況。重估調整金額已經及將會繼續受市場波動影響。與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較，預期截至二零一二年十二月三十一日止年度的投資物業

風 險 因 素

公平值收益不會大幅增加，甚至可能下跌。我們無法保證市況變動(如有)將繼續按先前水平或任何水平為我們的投資物業帶來公平值收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會下降或我們的投資物業會大幅增加或根本不會增加。尤其是，倘因(其中包括)中國政府政策銳意為中國房地產市場「降溫」或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業衰退，則我們的投資物業公平值可能下跌。無法保證我們的投資物業公平值收益(如有)將會因投資物業組合的任何增加及／或江蘇省及湖南省的物業整體升值而增加。我們的投資物業公平值出現任何下降可能會導致我們全面收益表內的投資物業公平值收益減少，因而或會對我們的財務表現產生不利影響。

我們除現有房地產開發項目外並無持有任何其他物業作未來發展用途，且我們未必能夠按合理成本為未來項目找到或收購合適地盤或甚至完全無法找到或收購合適地盤

我們主要透過銷售及租賃我們開發的物業產生收益。我們能否產生可持續收益視乎我們能否持續物色及收購合適地盤以開發房地產。近年，中國許多城市(包括南京、揚州及株洲)的土地成本均告上升，該等城市可供開發的合適土地供應有限。因此，我們未必能夠按合理成本收購合適的土地。我們亦可能因我們計劃購買的地盤而面對來自其他房地產開發企業的激烈競爭，故我們無法保證將能夠按合理成本收購該等地盤，或甚至完全無法收購該等地盤。此外，中國政府及相關地方當局對絕大部分土地的供應及其批准用途擁有控制權，因而影響我們所能承受的土地收購價。有關土地供應及開發的政府政策出現進一步變動，可能導致我們收購土地的成本增加及限制我們按合理成本成功收購土地的能力，因而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們與相關政府部門及第三方已就若干地塊訂立多份無約束力的意向書，其中一份意向書與雙龍大道項目有關，內容為我們於二零一二年十月底成功投得該項目收購有關土地，但截至最後實際可行日期我們尚未訂立相關有關土地使用權出讓合同。我們無法保證該等意向書(包括雙龍大道項目)將最終使我們能收購任何土地使用權或使我們訂立任何土地使用權出讓合同，或政府部門將就該等地塊向我們授出土地使用權或簽發相關土地使用權證。倘我們未能獲取有關土地使用權或在獲取有關土地使用權時遭遇重大延誤，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

截至最後實際可行日期，由於我們所有土地儲備均為已開發或開發中，除我們現有的房地產開發項目外，我們現時並無持有任何其他土地作未來開發用途。倘我們在所有現在開發中物業（即南京翡翠名園、金輪星光名座、金輪新都匯及金輪星城（二期第10及18號樓））完成建設工程前（預期為二零一三年底前）未能找到及收購合適的土地供未來開發之用，我們將無任何可供開發的新物業。倘我們沒有任何可供銷售或出租的新物業，則我們的營運現金流入及盈利能力可能受到重大不利影響。鑒於預售所得款項一直為我們新項目的重要資金來源，倘我們缺乏來自新物業的預售所得款項，我們來自當時物業租賃及經營管理業務的收益未必足以應付本集團營運所需或為日後出現的開發項目機會提供資金。有關風險若實現，我們的業務、營運及未來前景可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期內未能全面遵守適用的中國法律及法規

我們於往績記錄期並無全面遵守適用的中國法律及法規。該等違規事件包括(i)南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工、(ii)於通過竣工驗收前向我們的客戶交付金輪時代廣場的若干物業單位、(iii)未有為金輪時代廣場的若干租賃物業完成租賃登記、(iv)並無為我們部分僱員繳付住房公積金及(v)向我們一間中國附屬公司授出貸款。有關違規事件詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規」一節。針對我們有關該等違規事件的任何未來判決或處罰，可能會對我們的聲譽、現金流量及經營業績造成不利影響。有關並無為我們的僱員支付住房公積金的風險，請參閱下文「－我們並無全面遵守中國住房公積金供款規定，於二零一二年四月前亦無作出住房公積金供款」。有關延遲竣工的風險，請參閱下文「－我們可能無法或根本不能符合我們的項目開發進度及按時完成我們的項目」一節。

我們並無全面遵守中國住房公積金供款規定，於二零一二年四月前亦無作出住房公積金供款

我們的中國附屬公司直至二零一二年四月才在相關地方住房公積金機關設立其各自的住房公積金賬戶，且我們於這些賬戶設立前未能為僱員作出住房公積金供款。雖然據我們所知近期並無任何僱員作出投訴或要求支付住房公積金供款，亦沒有收到相關機關發出有關質疑我們住房公積金供款的任何相關法律文件，但我們不能保證我們日後不會遭提出該類索償。

風 險 因 素

中國法律顧問君合律師事務所表示，根據適用中國法律及法規，未有繳納住房公積金供款的僱主可能會被有關當局責令糾正問題。倘有關當局釐定我們違反相關法律及法規，我們將面臨最高約人民幣2.5百萬元法律責任，而截至最後實際可行日期，我們已就此作出全額撥備。任何針對我們未繳納住房公積金供款的判決，均可能會對我們的聲譽、現金流量及經營業績造成重大不利影響。

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額，可能削弱我們籌集所需資本開支、收購合適土地、及時開發及完成房地產項目、或於債務責任到期時清償的能力。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣75.4百萬元，主要由於項目開發計劃令來自預售物業的按金及預付款項減少，以及有關株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項增加人民幣60.0百萬元。詳情請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。經營活動現金流出淨額可能會損害我們作出所需資本開支、收購合適土地、及時開發和完成房地產項目，或履行到期應付債務責任的能力。如我們未能履行債務責任，則債權人可選擇要求我們即時還款，因而可能對我們的財務狀況產生重大不利影響。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的絕大部分收益來自出售金輪時代廣場，該物業的大部分可銷售總建築面積已出售。鑒於金輪時代廣場的可銷售總建築面積只有小部分預期將於二零一二年六月三十日之後出售，而且絕大部分現有開發中物業預期將於二零一二年之後出售，我們截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利預期會由截至二零一二年六月三十日止六個月分別減少超過50%。概不保證我們的房地產開發及物業租賃及經營管理業務將繼續以我們於往績記錄期內達成的水平運作。倘我們日後繼續錄得經營活動現金流出淨額，我們未必有足夠營運資金，從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。

我們需要大量資本資源收購土地及開發我們的項目，且不一定能按商業上合理的條款獲得，或根本無法獲得，並受市場需求及政策變化的影響

房地產開發屬資本密集。獲取充足融資對於我們收購土地及完成項目的能力至關重要。我們透過營運現金流入（主要為我們的項目預售所得款項）、銀行貸款及股東注資為房地產開發項目提供資金。

風 險 因 素

我們按商業上可接受的條款為土地收購或房地產開發取得充足融資的能力取決於眾多因素，其中多項因素均不受我們控制。中國政府於近年對金融行業推出多項政策措施，以進一步收緊向房地產開發企業貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發企業授出用於支付土地收購代價的貸款；
- 限制中國商業銀行授出用於開發豪華住宅物業的貸款；
- 規定房地產開發企業以內部資金為項目估計所需的資本總額最少20% (商品房物業項目) 及30% (其他項目) 的款項提供資金；及
- 禁止房地產開發企業使用自地方銀行獲得的借款為該地區以外的房地產開發項目提供資金。

因此，我們日後可能無法按商業上可接受的條款從其他來源獲得銀行貸款或融資，或甚至無法獲得銀行借款或融資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款外，我們利用預售所得款項及業務產生的資金作為我們房地產開發的重要融資來源。無法保證我們能實現足夠的預售所得款項為特定開發項目融資，或甚至無法實現預售所得款項。對我們預售或銷售物業的能力作出任何限制 (包括增加我們於獲得預售許可前必須產生的任何前期支出金額) 或對我們利用預售所得款項能力作出任何限制 (包括由於規管預售所得款項用途的中國法律及法規改變所導致者)，將延長我們收回資本開支的所需時間及可能需要我們尋求替代方式為我們的房地產開發項目各不同階段融資。我們產生現金的能力取決於對我們物業的需求及價格，以及我們持續開發及銷售或出租我們物業的能力。對我們預售或銷售能力的任何限制、我們自業務產生溢利的能力或我們向買家收取分期付款的能力出現任何變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，無法保證我們將能夠於日後維持於往績記錄期內的審慎淨債務與權益比率水平。倘我們的淨債務與權益比率於日後大幅上升，則我們取得銀行借款的能力可能會受到負面影響，從而將限制我們收購土地或把握其他機會的能力，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

我們可能無法或根本不能符合我們的項目開發進度及按時完成我們的項目

開發物業項目涉及持續較長期限的複雜流程，包含許多可能妨礙項目按原定計劃竣工的固有風險。特定項目的施工可能需時數年，方能透過預售、銷售及租賃產生正面的現金流量，而完成特定項目涉及的時間及成本可能因眾多因素而受到重大不利影響，其中包括：

- 獲得政府機構或部門的必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 現時地盤佔用者搬遷及拆卸現有建築物；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工出現短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；
- 自然災害及不利的天氣狀況；
- 不利的地理狀況；及
- 市況變化。

特定項目的施工有任何延誤或未能按其計劃規格或時間表竣工，均可能損害我們作為房地產開發企業的聲譽，並導致收益損失、延期交付物業產生的潛在處罰以及建築成本增加。倘我們未能準時或根本未能完成項目，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，根據我們與相關地方土地機關簽訂的相關土地使用權合同，我們須於指定的若干期限內完成項目建設。我們預期將不能於相關土地使用權合同及相關延期批文規定的期限內完成南京翡翠名園及金輪星光名座的建設（「**延遲竣工**」）。倘我們未能於規定期限內完成項目的建設，則我們須向南京市國土資源局（「**國土資源局**」）支付延誤罰款，即每天支付根據土地使用權合同下項目未完成部分計算的按比例價款的0.05%。倘延誤超逾一年，則地方土地機關有權沒收建設尚未竣工的部分土地而毋須向我們付款。中國法律顧問君合律師事務所已就延遲竣工與國土資源局會面，並了解到國土資源局知悉建設竣工延誤在南京屬

風 險 因 素

普遍，且慣例上其一般不會嚴格執行相關土地使用權合同內有關延期竣工罰款或沒收相關土地使用權的條款。我們計劃於該土地使用權合同及延期批文各自的限期後一年內完成南京翡翠名園及金輪星光名座。基於以上所述，中國法律顧問君合律師事務所表示，國土資源局將不會尋求沒收相關土地使用權，故國土資源局向我們徵收延誤罰款的風險甚微。詳情請參閱本招股章程「業務－監管合規－南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」一節。然而，我們不能保證相關土地機關不會嚴格遵循相關土地使用權合同的條款及要求我們支付延誤罰款或甚至沒收相關土地使用權。此外，由於延遲交付，我們可能須向該兩個項目的買家繳付罰金。根據南京翡翠名園的預售合同，倘我們未能於二零一三年十一月底前交付物業，我們須支付買家已繳付款項0.01%的每日罰款。根據截至最後實際可行日期就南京翡翠名園錄得的預售所得款項，倘我們未能及時交付物業，我們須向買家支付的每日罰款將約為人民幣16,000元，而罰款總額將視乎延遲時間而定。有關風險若實現，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

投資物業流動性不足及缺乏替代用途可能限制我們對物業表現的重大不利變動的應變能力

截至二零一二年九月三十日，我們持有總建築面積約63,942平方米作為投資物業。投資物業的流動性不足，因而局限我們應對不斷變化的經濟、財務及投資狀況時出售投資物業的能力。我們無法預測是否能按我們設定的價格或條款銷售任何投資物業，或我們是否能接受潛在買家提供的任何價格或其他條款。我們亦無法預測尋找客戶及完成銷售所需的時間。此外，我們可能須動用資金維修物業或矯正缺陷或進行裝修方能售出物業，亦無法保證我們可獲得有關的資金。

此外，倘投資物業由於競爭、樓齡、需求下降、供應增加或其他因素而無利可圖，則投資物業未必能即時轉換為其他用途。將投資物業轉換為其他用途一般需要大量資本開支，而我們無法保證將可獲得有關資金。該等因素及可能妨礙我們對投資物業表現的重大不利變動作出應變的能力的任何其他因素，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。

任何第三方轉讓人未能遵守有關轉讓國有資產的適用中國法律及法規可能影響我們的業務

就在中國轉讓國有資產而言，轉讓人一般須按適用的中國法律及法規辦妥若干程序，

風 險 因 素

包括根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》及《企業國有資產評估管理暫行辦法》的規定，將資產評估報告向國有資產管理部門備案，並於指定交易中心以掛牌出讓方式出售。倘轉讓國有資產並未遵從適用的中國法律或法規，則國有資產監督管理部門有權要求轉讓人糾正該違規行為或尋求法院頒令轉讓無效。

於二零一一年，我們向南京地鐵收購（「轉讓」）金輪新都匯的土地（「土地」）。南京地鐵邀請我們競投土地作為其向公眾公開邀約的一部分，而並無按規管轉讓國有資產的有關規則在指定交易中心就轉讓進行掛牌出讓程序。因此，根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，南京國有資產監督管理委員會可能要求南京地鐵糾正該違規情況或尋求法院頒令轉讓無效。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－開發中項目－金輪新都匯」一節。

我們預期會繼續建立土地儲備。然而，我們不能保證第三方轉讓人會就轉讓國有資產完全遵守適用的中國法律及法規。因此，我們的房地產項目可能會無限期延誤及我們或須消耗時間、產生費用及付出精力與該等轉讓人進行訴訟；或倘我們已預售或出售相關項目的物業單位而法院其後就相關土地作出任何不利裁判，則我們可能面對買方的索償。儘管我們可能向該等轉讓人尋求賠償，惟不確定我們能否及何時可獲得有關賠償及賠償的金額（如有）。任何該等風險若實現，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動

本招股章程附錄四的物業估值報告所載物業估值乃基於包括主觀成分及不確定因素的多項假設，可能會大幅波動。因此，我們的物業估值不應被視為其實際或預測可變現價值。物業項目開發以及全國及地方經濟狀況的不可預見變化均可能影響我們的物業價值。

該等假設包括：

- 我們將按時完成開發項目；

風 險 因 素

- 我們就項目開發已經或將會按適時基準向監管機構取得所有必要的批文；及
- 我們已支付所有土地出讓金及取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權。

倘任何該等假設獲證明屬不正確或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其評估值，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能取得、延長或更新房地產開發資質證書

作為在中國從事房地產開發的先決條件，房地產開發企業必須獲取資質證書及每年續期，惟規則及法規允許更長的續期年期則除外。根據有關房地產開發企業資質的相關中國法規，新成立的房地產開發企業必須首先申請有效期為一年的臨時資質證書，而該資質證書可續期最多兩年。倘新成立的房地產開發企業於臨時資質證書有效的一年期間內未能開展房地產開發項目，則其臨時資質證書的期限將不獲延長。成立較久的房地產開發企業亦須每年為其資質證書申請續期。政府法規強制規定開發商須符合所有法定要求，方能取得資質證書或申請續期。我們可能無法及時或根本不能在資質證書屆滿時領取資質證書。倘我們並無擁有有效的資質證書，則政府部門或會拒絕簽發我們房地產開發業務所需的預售及其他許可證。此外，政府部門可能因我們未遵守簽發相關許可的規定而對我們及我們的項目公司處以罰款。倘我們未能符合相關規定，因而無法取得或更新資質證書或通過年度審核，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們未能符合簽發物業所有權證的全部規定可能使我們須向客戶承擔賠償責任

一旦物業項目通過必需的竣工驗收，我們須於物業買賣協議規定的時限內將有關的已竣工物業交付予物業買家。在該等情況下，我們可能因延誤物業交付而須向物業買家作出金錢賠償。這可能對我們的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法律及法規，我們須於收到相關物業的竣工證後30日內向相關地方國土資源和房屋管理局就我們的房地產開發項目提交申請政府批文所需文件，包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證，並就該等物業申請一般物業所有權證。其後我們須於交付物

風 險 因 素

業後的規定期限內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明及一般物業所有權證，以供相關機關審查及向個人買家簽發有關出售物業的個人物業所有權證。任何行政機關延遲審閱相關申請及授出批文以及其他因素均可能影響及時交付一般及個人物業所有權證。我們可能須就行政批准過程延誤或我們無法控制的其他原因導致延遲交付個人物業所有權證而向物業買家承擔支付金錢賠償的責任。儘管迄今我們尚未遇到有關簽發物業所有權證延誤的情況，但我們無法保證日後我們的房地產項目不會出現此類延誤。倘我們一個或多個物業項目發生任何重大延期，則我們的業務及聲譽將會受到不利影響。

倘日後利率上升，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

利率變動已影響及將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的銀行借款(包括資本化作為存貨及開發中物業的金額)產生的利息開支分別為人民幣16.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣16.1百萬元。利率上升亦可能影響我們的客戶按可接受條款獲取按揭的能力，繼而可能影響其購買我們的物業的能力。我們無法保證中國人民銀行不會進一步提高貸款利率或以其他方式不鼓勵銀行放款，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，而倘大量該等擔保被催收，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們在施工完成前預售我們的部分物業。根據中國的行業慣例，我們一般就相關銀行提供予我們住宅物業客戶的按揭提供擔保，直至施工完成及相關物業所有權證提交予該等銀行為止。倘客戶拖欠按揭貸款及銀行催收擔保，則我們將須償還客戶欠付承按銀行的全部按揭貸款，否則，承按銀行可拍賣相關物業及向我們(作為按揭的擔保人)收回尚未償還的任何額外款項。與行業慣例一致，我們並不進行任何獨立信貸核查，惟僅依賴相關承按銀行所進行的客戶信貸核查結果。

風 險 因 素

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，與我們預售住宅物業有關的按揭貸款未償擔保分別為人民幣137.4百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣185.1百萬元及人民幣210.3百萬元。於往績記錄期內，我們尚未遇到任何重大客戶違約行為。然而，無法保證日後不會發生違約或我們不會因該等違約而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶拖欠按揭及我們被催收擔保按揭，而相關物業的價值較客戶支付的價格嚴重貶值或我們由於市況不利或其他原因無法出售有關物業，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們極度依賴我們的高級管理團隊及其他主要人員繼續向我們提供服務

我們的成功有賴我們的執行董事(特別是王欽賢先生、王錦輝先生及王錦強先生)及高級管理層的其他成員持續為我們服務。中國商用房地產行業的人才競爭相當激烈。我們尤其有賴執行董事及其他高級管理層成員，彼等具備領導本公司的遠見、行業知識及關係，對我們的業務及營運極為重要。倘任何核心管理團隊成員離任，而我們未能物色合適人員替代，則我們的業務可能會受到不利影響。

我們或未能控制我們的商業綜合樓及其他物業的部分租戶及物業擁有人所作出的個人或共同決定

為實現更理想的現金流量及騰出資金投資於其他房地產開發項目，我們於過往曾出售或出租並將繼續出售或出租我們的商業綜合樓及其他物業的單位。無法保證我們將能控制任何租戶及物業擁有人就經營或租賃該等單位的方式而作出的個人或共同決定，或不會因該等單位的用途引發衝突。我們的租戶與我們之間如有任何重大爭議，或會對相關商業綜合樓及其他物業的聲譽、業務、經營及價值造成重大不利影響。

我們未必能繼續吸引及維繫我們的商業綜合樓主要租戶

在爭取租戶方面，我們的商用物業與周圍地區的眾多其他商用物業互相競爭，競爭範圍廣泛，包括地點、設計、建築品質及管理。我們亦利用租金水平及其他租賃條款爭取租戶。我們力求爭取與國內外涵蓋廣泛行業的品牌建立長遠夥伴關係，以保持商業綜合樓的品質及吸引力。眾多品牌企業(如H&M、Sephora及豆撈坊等)均為我們的主要租戶。

風 險 因 素

然而，我們不能保證現有及潛在租戶不會向我們的競爭對手租賃物業。因此，我們可能被競爭對手奪去現有及潛在租戶，並難於在租約期滿時續訂租約或尋找新租戶。倘競爭的物業（尤其位於我們物業附近的物業）數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，相對地減弱我們的物業吸引力，迫使我们減租或產生額外成本，方能增加我們的物業吸引力。倘我們在與其他房地產開發企業或營運商的競爭中未能持續有效地取得商業租戶，我們的出租率可能下跌。倘我們未能持續吸引知名品牌進駐成為我們的租戶或未能維繫現有的主要租戶，則我們的商業綜合樓吸引力及競爭力或會受到不利影響，繼而可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

主要租戶出現任何違約可能導致租金收入損失嚴重及資產價值減少

我們的絕大部分收益來自收取主要租戶的租金。主要租戶支付的租金一般佔商業綜合樓總租金的重大部分，而在某些情況下，由於主要租戶能為物業吸引大量客戶而有助我們成功取得其他租戶。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們五大租戶所佔租金收入百分比分別約為26.8%、14.6%、9.0%及17.2%。主要租戶若出現任何違約可能會導致損失租金收入及減低物業的價值。此外，有關違約可能會妨礙我們加租或導致其他租戶根據其租約條件終止租約或減租。任何上述影響均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會承擔違反環保規定的責任

我們須遵守多項有關環保的法律及法規。適用於任何指定項目開發地盤的環保法律及法規因該地盤的位置、地盤的環境狀況、地盤的現時及以往用途以及鄰近物業而大有分別。遵守環保法律及條件或會導致延誤，或會使我們產生龐大的合規費用及其他成本，以及可嚴重限制環保敏感地區的項目開發活動。

按中國法律及法規的規定，我們已委聘獨立環保顧問對我們所有開發項目進行環境影響評估。根據截至目前進行的環境調查，並無發現預期可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的違反環保規定行為。該等調查未必顯示所有可能違反環保規定的行為或其全面程度，並可能存在我們尚未知悉的重大環境責任。我們無法保證我們的措

風 險 因 素

施將有效防止環保區內的違規行為。倘發現開發項目的任何部分違反若干環境法律或法規，則我們或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款及其他處罰，因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。

我們或會涉及業務營運不時產生的糾紛、法律及其他程序，而可能承擔大額負債

我們或會因房地產開發、銷售、租賃及管理而不時涉及與承包商、供應商、建築工人、買家及租戶等各方有關的糾紛。這些糾紛可能引致抗辯或法律程序或其他程序，並可能有損我們的聲譽、引致重大經營成本及令我們的管理層須分心兼顧。此外，我們可能在營運過程中與監管機關在若干方面意見不一，而涉及行政程序及不利裁決，因而產生負債並導致房地產開發延誤。我們無法保證日後不會涉及任何重大法律程序。

我們的保險保障有限，不能保障所有潛在損失及索償

我們並無就物業交付予客戶前所涉及的一切潛在損失或損害投保。此外，我們並無就有關我們項目施工的人身傷害或其他民事侵權行為引致的責任投保，因為有關責任應由建築公司承擔。然而，我們無法保證我們不會因任何該類人身傷害及其他民事侵權行為造成的損害被起訴或須承擔賠償責任。此外，我們的業務可能因發生天災及其他突如其來的重大災難事故而受到不利影響，而我們並無投購此類保險。再者，若干損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂引致的損失)無法按商業可行條款投購保險。倘我們在營運及房地產開發過程中蒙受任何損失、損害或負債，我們未必具備足夠財務資源悉數應付該等損失、損害或負債，或重置任何受到損毀的房地產開發項目，亦可能損失投入受影響物業的全部或部分資金及該等物業日後的預期收入。任何上述未投保的重大損失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。

我們可能因第三方承包商及服務供應商的表現及建材價格而受到不利影響

我們委聘第三方承包商進行各項工程，包括建築、設備安裝、內部裝修、園林綠化、機電工程、管道工程及升降機安裝工程。我們主要透過招標程序遴選第三方承包商。我們無法保證所有該等第三方承包商將會按所要求質量水平提供滿意的服務。此外，我們未必能在有意進軍的城市委聘足夠的優質第三方承包商。再者，倘承包商在財務或經營上出現

風 險 因 素

困難，可能令到我們的房地產開發項目延遲竣工，並可能招致額外成本。承包商可能承包其他開發企業的項目；從事具風險的工作或遇到財務或其他困難，因而可能導致物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。任何該等獨立承包商提供的服務未必持續令人滿意或符合我們的質量要求。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

此外，建材成本絕大部分是在相關承包商結賬時作為部分承包費用入賬。然而，倘建材成本增幅超過我們的預期，承包商可能要求將建材成本增幅轉嫁給我們，並增加承包費用。倘建設成本大幅增加，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們亦委聘第三方物業管理服務供應商為我們的租戶提供服務，如保安、物業維護、清潔及其他配套服務等。我們不能保證任何該等第三方服務供應商將會按所要求質量水平提供令人滿意的服務。此外，我們或未能為開發中項目委聘足夠的優質第三方服務供應商。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

中國房地產市場競爭甚大，我們的房地產開發業務、物業租賃及經營管理業務的激烈競爭，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

近年來，中國房地產市場的競爭甚大。我們的主要競爭對手包括大型全國性及地區性房地產開發企業，包括集中在江蘇省及湖南省一個或多個城市的當地房地產開發企業。我們的部分競爭對手在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源方面可能更具優勢、銷售網絡龐大及品牌知名度較高。

我們位於南京、揚州及株洲的物業面臨同地區類似物業的競爭。這些地區的競爭日益加劇，可能會導致爭奪優質地盤的競爭加劇、購地成本上升、已開發物業供應量增加、售價下降，以及有關政府部門審批新房地產開發項目的速度減慢，這些情況均可能對我們的盈利能力造成重大不利影響。有關競爭還可能影響我們吸納及挽留租戶和客戶的能力，並

風 險 因 素

可能會降低我們可收取的租金或價格。競爭對手的物業出租率可能低於我們的物業，因而可能導致有關的競爭對手願以低於我們物業的價格出租或出售其可供應面積。倘我們無法有效地競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績、營運及前景可能會受到重大不利影響。

此外，我們的物業租賃及經營管理業務面臨激烈競爭。該等業務的競爭在於服務質量、品牌知名度、佣金率及服務範圍。與房地產開發相比，該等業務並不需要巨大資本承擔。行業准入門檻偏低使新競爭對手容易進入此業務。新競爭對手與現有競爭對手可能提供更具有競爭力的價格、更為便利或更佳的服務，因而奪去我們的商機。倘我們無法有效競爭，我們的物業租賃及經營管理業務或會蒙受損失，而我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

品牌形象轉差可能對我們的業務造成不利影響

我們的品牌對業務經營及發展至為重要。我們亦依賴企業夥伴(包括主要租戶)的品牌以吸引潛在客戶進駐我們的商業綜合樓。倘出現任何有關我們或我們的物業或商業綜合樓的任何主要租戶的負面事件或負面報道，可能會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。品牌價值主要基於涉及各種主觀因素的消費者認知，即使發生降低消費者信心的個別商業事件，亦會因而受到損害。倘我們未能保持產品及服務質量，或未能於我們各商業綜合樓貫徹提供滿意的消費者體驗，或我們被認為行事不道德或缺乏社會責任，消費者對我們產品及服務的需求及我們的品牌價值均會顯著下降。由於我們在若干中國地區沒有物業項目，故知名度較低，任何負面消息及因而引致的品牌價值下降，及／或未能在該等地區建立我們的品牌，均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們尚未在中國註冊含有我們「金輪(Golden Wheel)」品牌的商標。任何其他人士註冊或使用該等標誌或未經授權將我們的註冊商標及其他相關知識產權用於其公司名稱或品牌，均可損害我們的形象及競爭優勢。此外，中國知識產權法律及法規仍在改進，相關法院或政府機構將如何執行該等法律及法規仍存在不確定性。我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他相關知識產權，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。

根據企業所得稅法，我們或會被視為中國稅務居民企業，因而可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務影響

我們根據開曼群島法律註冊成立，但絕大部分業務位於中國。根據企業所得稅法及其實施條例，於海外國家或地區註冊成立的企業可被歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘

風 險 因 素

於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國，則該等企業將被視為中國稅務居民企業，通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人事、會計、財產及其他方面實行主要及全面管理與控制的機構。國家稅務總局於二零零九年四月發出《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》(第82號通知)，列明釐定中資控股境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國內地的若干具體標準。然而，第82號通知僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人控制的企業。我們絕大部分管理人員現時居於中國，並預期會繼續駐於中國。由於中國稅務機關根據企業所得稅法釐定我們所屬稅務居地的標準缺乏明確指引，故尚未能確定中國稅務機關是否在稅務上將我們視為中國居民企業。因此，倘我們被視為中國稅務居民企業，則須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，另外須就支付予非中國稅務居民股東的股息總額預扣中國所得稅。除非中國與非中國稅務居民股東所居住的境外稅務管轄區的政府已訂立適用雙邊稅收條約而另有規定，否則預扣所得稅的稅率為10%。此外，倘我們在稅務上被視為企業所得稅法界定的中國居民企業，則投資者銷售或轉讓發售股份的收益亦會被視為源於中國境內之所得收入而須繳納中國稅項。

有關中國稅務機關可能強制徵收土地增值稅，並可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準

我們來自出售土地使用權、位於土地上的樓宇或相關設施的收入須繳納土地增值稅。土地增值稅是指就扣除各指定項目(包括就收購土地使用權所付金額、開發土地及建設樓宇和構築物的直接成本及費用、最高達總購地成本及建設成本10%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和構築物的估價及轉讓物業的相關稅款)後的土地增值(即有關出售已收取的所得款項餘額)所應付的稅項。除上述扣減外，房地產開發企業可享有額外扣減，相等於就收購土地使用權所支付的金額與開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。若納稅人建設普通標準住宅且增值額不超過中國法律允許的扣減項目金額的20%，或可豁免繳納土地增值稅。

風 險 因 素

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於二零零七年二月一日生效，並就房地產開發項目的土地增值稅的適用性作出進一步說明。首先，該通知規定，納稅人須就每個已開發的房地產項目辦理土地增值稅清算手續，或如該項目分階段開發，則須就項目的每個階段辦理土地增值稅清算手續。其次，凡符合下列情況的納稅人均應繳納土地增值稅：(i)房地產開發項目已完成且全數售出；(ii)將有待結算最終賬目的未完成房地產項目全部轉讓予第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。最後，凡符合下列額外條件的納稅人亦可能須繳納土地增值稅：(i)已完成及驗收的房地產開發項目，倘已轉讓的面積佔整個開發項目可供銷售總面積的85%以上，或轉讓面積少於85%而保留面積已由開發企業出租或自用；(ii)房地產開發項目於取得事先出售或預售許可證之日起計滿三年仍未售罄；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但尚未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

我們已根據經營所在司法權區的中國地方政府頒佈的相關法規，參考我們的預售所得款項預付土地增值稅。該等土地增值稅預付款項作為「預付稅項」的一部分記入綜合財務狀況表。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們亦分別作出土地增值稅撥備人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。然而，實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目完成後由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必同意我們計算土地增值稅責任的基準。我們不能保證土地增值稅撥備將足以抵銷過去的土地增值稅負債。我們亦不能保證相關稅務機關將認同我們計算土地增值稅責任的基準。倘本集團須清償任何或所有未付的土地增值稅，則我們於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對我們的現金流狀況及業務表現產生不利影響

預售物業所得的現金流量，是我們房地產開發的重要資金來源。根據中國現行法律及法規，房地產開發企業必須符合若干條件，方可開展有關物業的預售，而且預售物業所得款項僅可用於為開發項目提供資金。於二零零五年八月，中國人民銀行發布《2004中國房地產金融報告》，建議終止預售未竣工物業的做法，理由是此舉會產生重大市場風險及交易上的不規範行為。該項建議及中國人民銀行其他建議未獲中國政府採納。然而，我們不能保證中國政府未來不會採納該等建議及禁止預售未竣工物業或對物業預售施加進一步限制，

風 險 因 素

例如就獲取預售許可證施加額外條件，或對使用物業預售所得款項的用途施加進一步限制。任何該類措施均會對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，迫使我们須尋求其他資金來源為開發項目提供資金。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於買賣協議規定期間內取得該等物業的所需竣工驗收證書及交付竣工物業及物業所有權證予客戶。該等買賣協議及中國法律及法規對違反該等承諾規定了補救措施。例如，倘我們預售物業項目，但我們未能按時完成該物業項目，我們將要對我們預售物業買家的損失負責。倘我們未能按時完成預售物業項目，買家可依據與我們訂立的合同或相關中國法律及法規，就延遲交付尋求賠償。倘我們延誤超過指定期間，我們的買家可終止買賣協議並索取賠償。我們不能保證我們在竣工及交付項目方面不會出現重大延誤，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。

我們透過非中國控股公司間接轉讓中國附屬公司的股權面對不確定性

於二零零九年十二月十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》（「**第698號通知**」），規範非居民企業股權轉讓的企業所得稅管理，並追溯至由二零零八年一月一日起生效。根據第698號通知，倘境外投資者通過出售境外控股公司的股權以轉讓其於中國居民企業的間接股權（「**間接轉讓**」），而該境外控股公司於所在稅務司法權區的實際稅率低於12.5%或並無徵稅，境外投資者須於股權轉讓合同簽訂之日起30日內，向主管稅務機關申報間接轉讓並提供所需資料。倘境外投資者進行的間接轉讓不具合理商業目的並為規避稅項而成立境外控股公司，主管稅務機關毋須理會境外控股公司的存在。因此，間接轉讓產生的收益可按最高達10%的稅率繳納中國預扣稅，而逾期繳稅的境外投資者可被處以罰款。

我們已就金輪明珠及金輪翡翠分別收購金輪國際興業及金輪國際投資向相關地方稅務機關提交必需的備案文件。然而，我們不能保證這些收購不會被視為間接轉讓。倘我們須根據第698號通知清繳任何相關預扣稅，則我們於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響

中國的國內生產總值自一九七八年起迅速增長。二零一一年，中國的實際國內生產總值增長率為9.2%。我們無法保證該增長於日後將會繼續，特別是鑒於二零一二年初國內生產總值增長已出現放緩跡象。

中國的經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括結構、政府的參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡狀況等。過去三十年，中國政府已實施經濟改革措施，強調於中國經濟發展中運用市場力量。儘管我們相信該等改革將為中國整體長遠發展帶來正面影響，但我們不能預測中國經濟、政治及社會狀況的改變會否對我們目前或未來的業務、財務狀況、經營業績或前景構成重大不利影響。此外，即使新政策在長遠而言對我們有利，我們亦不能保證將能成功作出調整以適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則我們產品的需求亦可能下跌，而我們的業務、財務狀況、經營業績及營運或會受到重大不利影響。

此外，我們產品的需求或會受到各種因素影響，當中眾多因素非我們所能控制，包括：

- 中國政局的穩定性或社會狀況改變；
- 更改法律及法規或有關法律及法規的詮釋；
- 為控制通脹或通縮而可能推行的措施；
- 更改稅率或徵稅的方法；及
- 對貨幣兌換及海外匯款施加額外限制。

任何有關此等因素的重大變動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

全球金融市場經歷顯著的衰退及波動，對全球經濟產生負面影響。任何進一步下滑可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響

全球經濟增長整體放緩，影響全球金融市場，導致全球股票證券市場大幅波動，以及全球信貸市場的流動資金緊絀。於二零一一年第三季，中國的緊縮貨幣政策及高通脹、全球經濟不明朗以及歐元區主權債務危機導致市況逆轉，中國及海外金融市場波動加劇。儘管難以預測此種情況將歷時多久及可能對我們產生何種程度的影響，但此等發展可能會在一段長時間內繼續對我們的業務營運構成風險，包括導致我們的銀行借款利息開支增加，或導致現時可供我們使用的銀行融資額減少。此等艱難市況已導致流動資金減少、信貸市場的信貸息差擴大、可動用融資減少及信貸條款收緊。

倘基於任何原因導致經濟進一步下滑或出現信貸危機，我們向現有或其他資金來源借入資金的能力可能會進一步受到限制，致令我們持續獲得資金的成本越見高昂，繼而將對我們的業務、流動資金、財務狀況、經營業績，更重要的是對我們的房地產開發項目，造成不利影響。因此，我們無法保證過往或短期內的信貸危機不會對我們的業務營運造成進一步不利影響。

人民幣值波動可能對閣下的投資造成不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受(其中包括)中國經濟及政治狀況的變更所影響。二零零五年，中國政府改變人民幣與美元掛鈎的政策。在新政策下，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%。然而，國際社會仍然對中國施加重大壓力，要求中國政府進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元的價值出現進一步及更大幅度的波動。

風 險 因 素

由於我們依賴中國附屬公司向我們派付的股息，人民幣如有任何重大幣值變動，或會對我們的收益及財務狀況以及任何以外幣計值股份的應付股息價值造成不利影響。此外，儘管我們的大部分收益及開支均以人民幣計值，但匯率波動對我們將來的資產淨值、盈利或任何已宣派股息或會造成不利影響。此外，若匯率出現不利變動，可能導致我們的成本增加或銷售額下跌，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

政府管制貨幣兌換可能影響閣下的投資價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施多項管制，並且在若干情況下控制向中國境外地區匯款。我們絕大部分收入均以人民幣計值。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司所派付的股息。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還其他方面以外幣計值的債務（如有）的能力。按中國現行外匯規例，在符合若干程序要求下，若干經常項目可以外幣支付而毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外地區以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行借款等，須經相關政府部門批准。中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。倘中國外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對我們的業務及股東的保障造成影響

由於我們絕大部分業務在中國進行，而且我們絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自一九七九年以來，中國政府為發展一套全面的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事務有關的法律及法規。然而，中國尚未發展出一套完整的法制，而近期頒佈的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的各個範疇，尤其是該等法律及法規相對較新，而且已公布的判決案例數目有限及並無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在不確定性。此外，中國法制的部分內容乃根據政府政

風 險 因 素

策及內部規則(部分不會及時公布或根本不會公布)而定，可能具有追溯效力。因此，我們可能於違反該等政策及規則後一段時間方知悉已違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額費用並分散資源及管理層的注意力。

我們是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而我們的企業架構可能會限制我們自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，因而可能對我們及時回應市況變化及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

我們是一間在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，我們能否向股東派付股息及償還債務視乎能否從該等附屬公司收取股息而定。中國法律規定，僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤撥付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業(如我們在中國的若干附屬公司)須將部分淨利潤撥作法定公積金。該等法定公積金不可用作分派現金股息。此外，我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或其他協議，亦可能限制我們的附屬公司向我們提供資金及我們收取分派的能力。因此，這些對我們主要資金來源的供應與用途的限制，可能會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

我們的中國附屬公司向我們作出股息以外的分派可能須經政府審批及徵稅。本公司向我們的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府部門(包括有關外匯管理或有關審批機關)登記或由其審批。此外，中國法律禁止我們的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司向我們的中國附屬公司匯出資金後，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對我們與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對我們及時回應市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

中國全國及地區經濟以及我們的前景可能受到非典型肺炎再次爆發或禽流感或人類豬流感等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括我們業務所在城市)或會受嚴重急性呼吸道症候群(或非典型肺炎)等疫症影響。過去的疫症爆發由於規模不同而對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。中國(特別是我們業務所在城市)再次爆發非典型肺炎或爆發H5N1禽流感或人類豬流感

風 險 因 素

(亦稱甲型流感(H1N1)) 等其他疫症，均可能導致我們的房地產開發以及銷售及營銷活動嚴重中斷，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

閣下在中國可能難以向我們或董事或高級職員送達傳票、執行國外判決或提起原訟

我們是一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，但我們絕大部分業務及資產均位於中國。因此，閣下可能難以或甚至無法向我們送達傳票。此外，中國與大多數其他司法權區（包括香港）並無訂立條約互相承認及執行對方司法裁決或判決。因此，在中國可能難以甚至無法承認及執行非中國法院（例如香港法院）就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。此外，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下，方可在中國向我們或董事或高級職員提起原訟。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者（包括閣下）能否以此方式在中國提出原訟尚存在不確定性。

與全球發售有關的風險

股份以往並無公開市場。股份的市價及流通量於全球發售後或會波動

於全球發售前，股份並無公開市場。全球發售完成後，香港聯交所將會是股份上市的唯一市場。我們無法保證股份在香港聯交所上市後會形成交投活躍而流通的公開交易市場。此外，股份在全球發售後或會於公開市場以低於發售價的價格買賣。發售價將由我們與聯席賬簿管理人（代表包銷商）以協議方式釐定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價出現很大差異。倘全球發售後股份無法形成或維持交投活躍的市場，股份的市價及流通量可能會受到重大不利影響。

股份的成交價或會波動，可能使閣下蒙受重大損失

股份的成交價或會波動，並可能受我們不能控制的因素影響而大幅波動，這些因素包括香港、中國、美國及世界其他地區證券市場的整體市況。尤其是，主要業務在中國而證券於香港上市的其他公司（特別是其他房地產公司）的市價表現及波動，可能會影響我們的

風 險 因 素

股份價格及成交量波幅。近期有多家中國公司已經或正在籌備將證券在香港上市。部分上市的公司股價曾大幅波動，包括在首次公開發售後股價大幅下挫。該等公司的證券在發售當時及其後的成交表現，可能影響投資者對在香港上市而主要業務在中國的公司的整體投資意欲，因而可能影響股份的成交表現。這些大市及行業因素或會大幅影響股份的市價及波幅，而不論我們實際經營表現如何。

除市場及行業因素外，我們股份的價格及成交量亦可能由於特定的業務原因而大幅波動。尤其是，我們的營業額、盈利及現金流量等因素的變動或發生或推測本「風險因素」章節內其他部分所述的任何風險，均可令我們的股份市價大幅變動。任何該等因素均可能導致我們的股份價格及成交量大幅及突然變動。

日後在公開市場出售我們的證券(或認為或推測可能進行該類出售)可能對我們的股份現行市價產生重大不利影響

發售股份的市價或會因日後在公開市場大量出售股份或與股份有關的其他證券、發行新股份或其他證券，或市場認為或推測可能進行有關出售或發行而下跌。日後大量出售我們的證券(包括日後任何發售)或市場認為可能進行有關出售，亦可能會對我們日後在認為適當時間按合適價格集資的能力構成重大不利影響。

此外，我們的控股股東持有的股份訂有禁售期，有關詳情載於本招股章程「包銷—香港公開發售—根據香港包銷協議作出的承諾」一節。雖然據我們所知並無該等股東有意於禁售期完結後大量出售其股份，但我們不能保證彼等將不會出售其可能擁有的任何股份。控股股東日後於有關禁售期完結後出售股份，可能對我們股份的現行市價產生重大不利影響。

倘我們日後增發股份，在全球發售中購買股份的人士或會面對攤薄

為擴充業務，我們或會考慮於日後增發股份。倘若我們於日後按低於每股股份有形資產賬面淨值的價格增發股份，購買股份的人士或會面臨每股股份的有形資產賬面淨值將被攤薄的情況。

風 險 因 素

不能保證我們日後會派付股息

本公司自註冊成立日期起並無支付或宣派任何股息。於重組前，本公司的全資附屬公司金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時股東宣派及派付股息人民幣54.1百萬元。此外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，南京翡翠金輪向金輪國際投資宣派及派付股息人民幣55.0百萬元（於綜合入賬時對銷），並向非控股股東宣派及派付股息人民幣4.5百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，南京翡翠金輪向金輪國際投資宣派及派付股息人民幣32.5百萬元（於綜合入賬時對銷），並向非控股股東宣派及派付股息人民幣2.6百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，揚州金輪房地產向金輪國際投資及南京翡翠金輪宣派及派付股息合共人民幣83.4百萬元（於綜合入賬時對銷），並向非控股股東宣派股息人民幣3.3百萬元。

我們的董事或會於考慮（其中包括）我們的經營業績、財務條件及狀況、按國際財務報告準則計算的可分派利潤金額、我們的組織章程大綱及細則、開曼群島公司法、適用法律及法規以及我們的董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關我們的股息政策進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」一節。我們將來是否派付股息將由董事會全權酌情決定。我們無法保證我們日後於何時或會否派付股息。

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個政府官方來源及第三方來源且未必可靠

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份政府官方刊物及第三方來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公布的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數字可能不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

風 險 因 素

我們鄭重提醒 閣下不要依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

本招股章程刊發前，報章及媒體已有關於我們及全球發售的報道，包括(其中包括)若干財務資料、預測、估值以及有關本集團及全球發售的其他資料。我們並無授權任何人士在報章或其他媒體披露任何相關資料。我們不會就並非我們編撰或經我們批准的報章或其他媒體報道的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會對任何關於我們的該等報告、預測、估值或前瞻性資料是否適當、準確、完整或可信作出任何聲明或保證。我們對與本招股章程所載資料不符或抵觸的報章或其他媒體的陳述概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。閣下在決定是否購買我們的股份前，應僅依賴本招股章程所載的財務、營運及其他資料。