

閣下在決定投資我們的股份前，務請審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到任何該等風險及不確定因素的重大不利影響。由於任何該等風險，我們的股份成交價或會下跌，因而閣下可能就投資蒙受全部或部分損失。

### 與我們業務有關的風險

#### 我們的業務倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長

我們是廣東省領先的物業開發商之一，且倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長。截至二零一三年九月三十日，我們總共有28個處於各開發階段的住宅物業項目，其中27個位於廣東省，包括廣州十個、佛山六個、珠海六個、清遠三個及中山兩個，以及一個位於湖南長沙。該28個項目總地盤面積約4,328,327平方米，總建築面積約11,269,018平方米。截至二零一三年九月三十日，約3,016,908平方米的建築面積已竣工，約3,697,977平方米的建築面積仍在開發，以及約4,554,133平方米的建築面積已持作未來開發。我們的其中一個業務策略是鞏固我們於目前經營所在的廣東省各大城市的領導地位，並擴張至廣東省具有高增長潛力的其他城市及尋求商機以豐富本公司的產品組合。因此，廣東省及湖南省的物業供求狀況，尤其是該等物業的價格有任何不利變動，均會對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟和金融狀況、本地市場投機活動、物業供求關係、購房者其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率和資本供應。

近年，中國（包括廣東省及湖南省）的物業需求及物業價格波動較大，且預期將繼續受到中國政府不時實行的宏觀經濟調控措施的影響。中國政府自二零一零年四月以來對房地產開發項目及置業的銀行貸款、信託融資安排進一步限制性措施已經且或會繼續對中國許多地區（包括廣東省及湖南省）的物業市場造成負面影響。

此外，廣東省及湖南省及中國其他地區對不同種類的住宅或商業物業未來需求並不明朗。倘我們不能迅速應對市況或顧客偏好的轉變，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響**

我們的業務須遵守多項政府法規及政策。一如中國其他物業開發商，我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策和程序。特別是，中國政府透過實施行業政策和其他經濟措施（其中包括外匯管制、稅務、外商投資及物業開發用地供應等）對中國房地產行業的開發直接及間接產生重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可調高商業銀行的基準利率、額外限制商業銀行向物業開發商及購房者提供貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產行業以及限制或減少物業開發用地供應。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，中國政府實施一系列法規及政策，以確保物業市場的健康發展、減緩物業價格上漲，以及遏抑物業市場的投機活動。請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。該等政策或會限制我們取得融資、徵用未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生充足營運現金流量的能力。例如，中國政府自二零一零年四月份以來實施了多項限制性措施，這是導致二零一一年至二零一二年我們住宅物業每平方米平均售價的增長較二零一零年至二零一一年每平方米平均售價的增長幅度低的部分原因。我們住宅物業每平方米平均售價從二零一零年的每平方米人民幣6,066元增至二零一一年的每平方米人民幣7,868元，增幅為29.7%，而我們住宅物業每平方米平均售價從二零一一年的每平方米人民幣7,868元增至二零一二年的每平方米人民幣8,032元，增幅為2.1%。其他政治、經濟及社會因素可能導致該等政策須作進一步調整。此改進及調整過程或會對我們的業務、運營業績及財務狀況以及未來業務增長造成負面影響。

我們不能向閣下保證中國政府日後不會實施其他及更嚴格的行業政策、法規及措施。倘若採用該等政策、法規及措施，則無法確定該等政策、法規或措施的影響程度或準確估計我們的銷量和營業額。假若我們的運營不能適應該等不時生效的中國房地產業新政策、法規及措施，或該等政策變動干擾或阻礙我們的業務或促使我們招致額外成本，則對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**倘若我們未能遵守重組契約項下的限制與契約及滿足重組契約項下的付款安排，則可能會引發終止事件並可能違反重組契約的條款，從而將導致我們須提前償還債務、支付違約賠償金及強制抵押我們境外附屬公司的股份**

倘我們未能遵守重組契約（其概要載於本招股章程「歷史與公司架構—首次公開發售前投資及債務重組」一節）項下的限制與契約及滿足重組契約項下的付款安排，則可能違反重組契約的條款。倘於重組契約項下的分期付款款項悉數償還前引發重組契約所規定的終止事件（包括但不限於重組契約項下任何應付款項已到期但未於到期日清償），Highup Holdings Limited（作為投資代理人）可能要求提前償還債務、宣佈所有未償還款項到期應付、行使違約賠償金（其金額按重組契約項下所有失效、減扣或未償付分期付款款項將每年產生20%的內部回報率計算）的權利及根據股份抵押行使其於智銳、Grand Highway及香港時代投資全部已發行股本的任何權利（包括但不限於出售上述股份抵押規限下的任何及／或全部股份，或會導致失去本公司於中國運營附屬公司的主要資產及持有權益）及其他交易文件。此外，投資者有權對我們的境外控股公司進行清盤，其股份受上述股份抵押的規限。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證，我們的資產及現金流量足以清償所有的債務，或我們將能夠為償還重組契約項下的債務另覓融資。即便能另覓融資，我們也無法向閣下保證條款對我們有利或可為我們接受。

**我們的利潤率因各物業開發項目而異，且我們可能無法維持現有的利潤率**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們分別錄得約25.3%、27.8%、28.4%及23.2%的毛利率。可能影響我們毛利率的因素包括(i)產品組合；(ii)售價；及(iii)開發成本。該等因素可能對我們毛利率產生影響的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素—產品組合變更」、「財務資料—影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素—以合理的成本收購合適土地的能力」及「財務資料—影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素—建築材料價格波動」章節。我們無法向閣下保證，我們將能始終維持或提高毛利率。若我們無法維持毛利率，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們於截至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二零一三年六月三十日止六個月錄得負營運現金流量淨額。如我們不能履行付款責任，則我們的業務、財務狀況及運營業績或會受到重大不利影響**

截至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二零一三年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得負現金流量淨額分別約為人民幣261.4百萬元、人民幣363.6百萬元及人民幣275.5百萬元。我們的負營運現金流量淨額主要是由於有關期間的項目開發及建設、土地收購、物業開發項目的長期及資本密集性質以及業務擴張所致。於往績記錄期間，我們以內部資源及外部融資撥付資本開支。有關進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素－充分融資及資本來源的渠道」一節。我們不能向閣下保證，日後不會出現負現金流量淨額。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們已招致資本開支人民幣349.0百萬元，且目前計劃二零一三年下半年的資本開支為人民幣102.2百萬元。截至二零一三年九月三十日，就開發中物業及持作未來開發的物業而言，我們已招致的開發成本為人民幣17,284.7百萬元，現預計未來開發成本為人民幣23,306.5百萬元。有關詳情，請參閱「業務－我們的業務－物業項目概要資料－開發中物業和持作未來開發的物業」一節。截至二零一三年六月三十日，我們並無任何尚未使用的銀行融通。自二零一三年七月一日起至二零一三年九月三十日，我們的額外銀行貸款及其他借款約為人民幣3,134.0百萬元。負營運現金流量淨額要求我們取得足夠外部融資以滿足財務需求和責任。如未能做到，則我們將無法清償負債，及可能無法按計劃開發項目或滿足資本開支需求。因此，我們的業務、財務狀況及運營業績或會受到重大不利影響。

**我們未來可能無法以商業上可接受的成本於合適的位置收購足夠規模的土地儲備**

我們的收入主要來自銷售已開發的物業項目。此項收入來源取決於物業開發項目能否竣工，以及我們的銷售能力。為了在未來維持及發展我們的業務，我們將需要於合適的位置，以商業上可接納的成本補充足夠規模的土地儲備。於往績記錄期間，我們主要透過政府組織拍賣、掛牌出讓程序及透過收購持有土地使用權的項目公司中的股本權益以及參與「三舊改造」政策收購土地。我們識別出並收購合適土地的能力受制於多項非我們所能控制的因素。有關中國土地收購監管程序及限制的資料，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。

---

## 風險因素

---

於28個項目中，九個項目（即時代外灘、時代傾城（增城）、時代傾城（中山）、時代城、珠海國基項目、佛岡黃花湖項目、時代傾城（長沙）、時代傾城（廣州））及珠海景潤項目（時代•山湖海四期）乃透過收購持有土地使用權的項目公司中的股本權益取得。該等公司或會存在潛在負債，而該等負債為我們於收購之前所無法識別。倘確定該等潛在負債屬重大，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，我們不能向閣下保證，目前已取得的土地將會升值，或我們將能夠繼續為物業項目於合適的位置，以商業上可接納的成本獲得足夠規模及適當用途範圍的土地。

中國政府控制中國的土地供應，並調控二級市場的土地使用權過戶。因此，中國政府的政策可能對我們取得所需土地使用權的能力造成直接影響，並可能增加收購成本。近年，中國的中央及地方政府已實施多項措施，規管物業開發商取得土地的途徑以及土地的開發方式。中國政府亦透過實施分區制、土地用途法規及其他舉措，管控土地供應。所有該等措施可能加劇物業開發商對中國土地的競爭。倘我們無法以出售予客戶後可取得合理回報的價格取得適合發展的地盤，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們維持一定的債務水平，未來可能產生額外債務，且違反我們的任何貸款或融資安排可導致強制執行我們授出的擔保，而可能對我們於中國項目公司的所有權及我們持續運營的能力構成重大不利影響**

我們維持一定的債務水平供運營之用，其中大部分債務通常透過(i)質押我們於中國的若干附屬公司的股本權益，或該等附屬公司持有的土地使用權或物業，及(ii)我們於中國的若干附屬公司提供的擔保來作抵押。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的未償還銀行貸款及其他借款總額分別為人民幣2,778.4百萬元、人民幣4,231.6百萬元、人民幣5,676.8百萬元及人民幣5,723.1百萬元。上述債務總額不包括擔保或彌償保證責任。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們作出的有關購房者按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣1,217.0百萬元、人民幣1,710.5百萬元、人民幣3,210.2百萬元及人民幣3,548.3百萬元。未來我們亦可能在正常業務過程中訂立額外銀行貸款或其他融資安排，以為物業開發提供資金，從而產生額外債務。

---

## 風險因素

---

我們的若干貸款協議包含交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，該等銀行有權要求我們提前支付所有貸款協議項下所欠負全部或任何部分債務，以及強制執行有關債務的全部或任何抵押。此外，若干貸款協議包含相關契諾，即於未事先獲得有關貸款人書面同意的情況下或除非已首先付清有關貸款協議下的未償付款項，我們或我們的相關中國運營附屬公司不得進行合併、組建合資企業或重組、削減註冊股本、轉讓重大資產、清算、變更股權或分派股息。一些貸款協議亦要求我們維持規定水平的若干財務比率，如債務比率。例如，根據四份銀行貸款協議，於相關貸款協議期間，我們須將借款附屬公司的債務比率分別維持在80%或以下或者70%或以下。有關財務報表中債務與其他項目的關係的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」一節。由於所承擔的重組契約下欠負投資者債務已以本公司水平記錄，預計重組契約下的未付結餘將不會對相關中國運營附屬公司達到相關財務契約要求的能力產生任何重大不利影響。

倘若我們不能於債務及其他定額付款責任到期時如期還款，則可能須就有關責任的條款及條件重新磋商或取得額外股本或債務融資。我們不能向 閣下保證重新磋商的努力會取得成果或切合時宜，亦不能保證我們能按可接納條款就有關責任再融資，或根本無法獲得再融資。倘金融機構因為我們的信貸風險拒絕借出額外資金或於現有貸款到期時提供再融資，或倘我們不能從其他渠道集資，則我們的財務狀況、現金流量狀況及業務前景可能會受重大不利影響。

尤其是，於往績記錄期間，我們擁有九項信託融資安排，取得信託貸款總額為人民幣1,779.2百萬元。有關我們信託融資安排的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。截至二零一三年九月三十日，我們擁有四項未償還總金額約為人民幣1,111.3百萬元的未償還信託融資安排且我們可能會不時地訂立額外的信託融資安排。自二零一三年十月一日至最後實際可行日期，我們已訂立兩份額外信託融資安排。有關進一步資料，請參閱「業務－信託融資公司提供的融資－本集團訂立的信託融資安排」一節。該等信託融資安排通常為有抵押的借款交易，因我們所持有的土地使用權、物業權益或股本權益實際上已作為抵押品，以擔保我們的還款義務。倘我們違反各自安排項下的任何責任，有關信託融資公司可對我們抵押的土地使用權、物業權益或股本權益強制行使其權利。因此，我們可能喪失該等土地使用權或權益的控制權或所有權，進而可能使我們的運營業績及財務狀況受到重大不利影響。我們不能向 閣下保證將能夠履行我們於已訂立或將訂立的信託貸款安排項下的所有責任。我們亦不能向 閣下保證今後不會訂立類似的融資安排，且我們將能夠繼續履行於銀行貸款及信託融資安排項下的所有責任。

---

## 風險因素

---

**我們的運營業績可能不時出現波動，且該等波動使預測我們未來的業績更為艱難，彼等可能會不時發生重大變動**

由於我們的收入主要來自銷售已開發的物業項目，因此我們的運營業績可能不時發生重大變動。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們銷售物業的收入分別為人民幣1,466.3百萬元、人民幣2,369.6百萬元、人民幣3,090.8百萬元及人民幣2,251.2百萬元，分別佔同期總收入的94.8%、96.1%、96.7%及95.3%。

根據我們的會計政策，確認收入主要倚賴項目竣工及交付計劃。我們交付較大總建築面積物業時，通常獲得較高的收入水平。然而，由於多種因素，我們的收入在任何具體年份的不同期間可能會分佈不均，該等因素包括：項目的整體交付計劃、物業的市場需求及銷售已開發物業的時機。

因此，於任何特定時期內的運營業績無法表示該期間內對物業的實際需求或所完成的預售或銷售。於任何特定時期內的收入及利潤通常反映出購房者在之前某段時間所作出的物業購置決定。因此，我們的運營業績未必能表示未來任何期間所預計的業績，但可能導致我們股價發生波動。

**任何全球金融危機和經濟衰退再次出現或現金流量狀況惡化會對我們履行債務責任和持續運營的能力構成重大不利影響**

近年來，全球資本和信貸市場出現週期性巨大波動和中斷。受近年來的全球金融危機影響，銀行和其他授信機構對新信貸融資額度進行限制，而現有信貸融資的續期則要求提供更多高價抵押物。全球金融危機再次出現或信貸市場持續中斷可能會使中國經濟及物業銷售的增長進一步放緩，從而限制我們從現有或其他籌資渠道融資的能力，或導致我們的籌資成本增加，這可能對我們的業務、財務狀況和運營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款及其他借款之外，我們倚賴內部產生的資金，尤其是預售物業所得款項作為我們運營的主要融資渠道。倘因相關中國法律及法規變動、全球經濟出現放緩、或中國大部分地區或我們擁有物業的城市的經濟大幅放緩，我們的預售活動受到重大限制或在其他方面受到重大不利影響，我們的現金流量狀況及履行債務的能力可能會受到重大不利影響。此外，倘因我們遇到信貸風險，銀行或其他金融機構拒絕向我們提供額外貸款或在我們現有貸款到期時拒絕對其進行再融資，且我們未能透過其他渠道融資，則我們的業務和財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任所依據的基礎

根據中國土地增值稅法規，從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附屬設施中獲得淨利潤的所有實體和個人，須按照介乎物業增值部分30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。如果納稅人建造普通住宅物業，且增值量不超過稅收規則所規定的總可扣減項目的20%，則納稅人可以免繳土地增值稅。而出售商業物業則不可免繳土地增值稅。根據國家稅務總局發佈的關於房地產企業土地增值稅結算的通知，從二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須在物業項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。有關中國土地增值稅法規的詳細描述，請參閱本招股章程「監管概覽－中國稅務－土地增值稅」一節。

我們不時根據中國相關法律及法規在向相關稅務機關結清應付的適用的土地增值稅全部金額之前計提充足撥備。根據我們運營所在地的相關法律及法規，在廣東省地區，我們須根據物業類型預付物業預售所得款項的土地增值稅在2.0%與4.0%之間，在湖南省地區，則在1.5%與3.0%之間。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等有關土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同開發階段。就土地增值稅作出的撥備乃部分基於我們本身分攤的可扣減開支（須待相關稅務機關於結清土地增值稅後最終確認）。我們相信我們的土地增值稅撥備整體充足。然而，我們撥備土地增值稅與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機關對相關土地增值稅撥備有不同的詮釋且未必贊同我們自行分攤的可扣減開支或其他計算土地增值稅的基準。因此，個別期間財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們錄得土地增值稅開支分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣123.2百萬元及人民幣27.7百萬元。倘我們的土地增值稅撥備嚴重低於中國政府日後評估的實際土地增值稅金額，我們的業務、運營業績和財務狀況會將受到重大不利影響。

我們可能沒有足夠的現金流量或財力撥付土地收購與物業開發所需資金，而且此類資本來源可能或根本不能按商業上合理的條款取得

物業開發需要雄厚資本。我們透過內部產生的資金，及包括銀行貸款和信託融資在內的外部融資組合為土地收購和物業開發提供資金。我們預期土地收購和建設將繼續產生大量資本支出，且我們不能向閣下保證將有足夠資金或可用現金流量或可取得足夠預售款項及銷售款項以支付土地收購或物業開發所需的資金。此外，我們亦不能保證我們能以商業合理條款獲得外部融資或根本不能獲得外部融資。有關我們資本承擔的資料，請參閱本招股章程「財務資料－債務及或然負債」一節。

我們按可賺取合理回報的條款為土地收購或物業開發安排足夠融資的能力取決於若干因素，而大多數因素非我們所能控制，其中包括中國整體經濟狀況、中國物業開發行業的表現及展望、我們的財務優勢及表現、在金融機構中的信用投放及中國政府制定的規管措施。我們無法向閣下保證，我們將能達到銷售目標或我們將能或根本不能以我們可接受的條款獲得外部融資。因此，我們未來可能無法為運營籌集足夠的資金。

中國政府近年來採取了一系列措施管理貨幣供應增長和信用投放，特別是針對物業開發行業，其中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業開發商授出用作支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國的商業銀行授出用作開發豪華住宅物業的貸款；
- 倘物業開發商註冊資本未能全額支付，或倘開發商未能取得有關地塊的土地使用證，抑或是倘物業開發商內部可用作開發項目的資金少於該項目的估計所需資金總額的35%，則禁止中國的商業銀行向有關物業開發商授出用作開發有關物業的貸款；及
- 禁止物業開發商將地方銀行提供的借款用於該地區以外的物業開發項目。

---

## 風險因素

---

有關進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。上述措施及其他類似政府政策措施已經限制了我們使用銀行貸款和信託融資安排為物業開發項目提供資金的能力和靈活性。我們無法向閣下保證，中國政府將不會採取其他措施，從而進一步限制我們獲得資本來源的能力，或我們能以商業合理條款取得充足的融資或可於現有信貸融資期滿前取得續期，或根本不能取得融資或續期。

### **我們就銀行向我們購房者提供的按揭貸款提供擔保，如要求我們履行擔保，或會對我們的財務狀況產生不利影響**

我們安排多家國內銀行向我們購房者提供按揭貸款。根據按揭貸款的一般擔保合同，銀行要求我們就該等按揭貸款提供擔保。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和我們項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。按照行業慣例，我們並無對客戶作獨立信用審查，但會倚賴按揭銀行所做的信用審查。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們就客戶按揭貸款所提供而仍然未償還的擔保分別為人民幣1,217.0百萬元、人民幣1,710.5百萬元、人民幣3,210.2百萬元及人民幣3,548.3百萬元。於往績記錄期間，盡我們所知，我們已提供擔保的按揭貸款遭遇六宗購房者輕度違約，而按揭銀行已透過法庭訴訟強制執行該等按揭。於往績記錄期間，該等按揭貸款違約總計約人民幣1.6百萬元。董事確認，於往績記錄期間，我們並未經歷任何重大按揭違約事件，且無須就該六宗違約事件支付任何款項。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務－付款安排」一節。

倘相關物業之市值有重大貶值，購房者可能會拒絕繼續支付按揭，銀行會要求我們購回相關物業以履行我們作為擔保人的責任。我們可能會轉售該等物業，但可能無法再取得足以彌補該等物業市值與我們的擔保金額之間差額的售價。這可能會對我們的業務、運營業績和財務狀況造成重大不利影響。我們不能向閣下保證未來將不會有違約情況發生，或我們將不會因該等違約而蒙受任何損失。此外，如果大量客戶對按揭違約，令我們被催繳擔保，則我們的業務、運營業績和財務狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們未必有維持為潛在損失和申索承保的足夠保險**

我們未必有維持覆蓋所有行業相關風險的保險。按照行業慣例，除我們須根據有關貸款協議為貸款銀行擁有抵押權益的樓宇投保外，我們並無為物業開發項目（不論為在建或已竣工及待交付予客戶）損毀或損害投保。除我們作為僱主須根據中國相關法律及法規為僱員興建時的人身傷害購買保險外，我們不為第三方興建時的物業損害或人身傷害投保。

此外，我們亦無就在工作場地發生的據稱侵權行為而導致的任何責任投保。我們不能向閣下保證，我們不會因任何該等侵權行為而被指控或須對任何該等侵權行為引起的損害負責。另外，就商業運作條款而言，若干損失，例如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引致的損失，乃屬於不投保的範圍。有關我們保險承保範圍的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。倘我們業務經營過程中招致任何損失、損害或責任，則我們可能沒有足夠資金支付該等損失、損害或責任或替換任何已損毀的物業開發項目。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、運營業績及財務狀況便可能受到重大不利影響。

### **我們或會因租約尚未登記而被罰款**

根據建設部於二零一零年十二月一日頒佈，於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租約須進行登記，未有為租約進行登記者將被處以罰款。如為企業，罰款介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元；如為個人，則每份未登記租約的罰款不超過人民幣1,000元。截至最後實際可行日期，我們在中國向不同業主租賃100處物業，其中包括轉租予第三方的17處物業。我們已作為出租人與不同租戶合共訂立572項租賃協議，其中330項租賃協議有待向有關政府機構登記。據我們的中國法律顧問通商告知，未進行租約登記不會影響其合法性、有效性或可強制執行性。有關未登記租約的潛在法律後果的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性」一節。

**倘若我們不能取得所有必要的政府批文及證書，並滿足監管規定，我們的業務運營可能延誤或中斷**

中國房地產業須遵守多項政府法規。為進行並完成物業開發項目或開始物業租賃，物業開發商必須在物業開發項目的各個階段取得有關政府或行政當局的各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用證、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、預售許可證、物業管理服務許可證及各種竣工驗收證書或確認文件。各項審批或取決於是否達成若干條件。

截至最後實際可行日期，我們尚未取得時代傾城（珠海）、佛山豐睿項目及中山石岐項目三幅土地的土地使用證，該等三個項目的總地盤面積約為279,179平方米，均持作未來開發。另外，我們正在將廣州天合項目及廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－物業項目概要資料」及「業務－項目描述」章節。我們無法向閣下保證，我們在獲得該等政府批文或滿足獲得批文及證書（包括土地使用證）所需條件中不會遭遇困難，或我們將能遵守不時生效的有關整個房地產業或監管批文及證書具體手續的新法律、法規或政策。倘我們未能為我們的物業開發項目獲得相關批文或滿足批文及證書的條件，該等開發項目可能不會按時間表進行。因此，我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到重大不利影響。

**由於在獲得相關建築工程施工許可證之前進行建築工程施工或未經當地政府的許可建設未經許可工程，我們可能會承擔罰款**

根據由建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，物業開發商應在對土地進行任何建築工程施工之前，向相關機構申請建築工程施工許可證。倘物業開發商在進行建築工程施工之前未能獲得相關建築工程施工許可證，則該物業開發商將會獲處人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰金（倘該違規並未產生任何所得款項）或人民幣5,000元至人民幣30,000元（倘該違規已產生所得款項）。

有關於往績記錄期間的過往違規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節。

---

## 風險因素

---

我們獲得物業開發項目的利益前，可能無法及時完成或交付我們的開發項目並承擔重大的開發風險

物業開發項目在施工前及施工期間需大量資本開支，且須施工一年以上方可進行預售、出售或租賃物業開發項目以取得現金流量。物業開發項目的進度及成本可受多種因素的重大不利影響，有關因素包括但不限於：

- 向政府機構或當局申領必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 遷徙現有居民或拆除現有建築；
- 物料、設備、承建商、技術勞工增加的成本短缺；
- 融資可得性及成本；
- 因財務困難或其他原因，承建商或供應商未能如預期提供產品及服務；
- 勞工糾紛；
- 施工事故；
- 自然災害；
- 惡劣天氣；及
- 政府政策變動。

因任何或所有上述因素導致施工延誤或未能按照原定規格、進度或預算完成物業開發項目的施工，可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響並可能導致聲譽受損。我們不能向閣下保證，我們在物業開發項目的竣工或交付中不會遇到任何重大延誤或我們不會因任何該等延誤而負任何責任。該等中斷可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，倘若預售的物業開發項目未能按時竣工，購房者可享有延遲交付的賠償。倘若延遲時間超出合同規定的期限，或倘若實際交付給購房者的已竣工物業建築面積偏離最初買賣協議所定建築面積的3.0%以上，購房者有權終止買賣協議，並要求退還已付購買價及應計利息。視乎受影響購房者數，這將對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### **我們物業的估定價值可能與其實際可變現價值不同，並可能隨時發生變化**

物業估值報告所載的我們物業的估定價值基於多種假設，其中包括主觀及不確定因素。對於開發中物業及持作未來開發物業的估值基於以下假設：(i)物業將按現時安排竣工或開發；(ii)已取得或將取得監管及政府對方案的批文；及(iii)物業無產權負擔及其他限制。對項目公司所有且我們擁有低於100%應佔權益的物業，估值假設有關於項目公司在物業或業務總價值中所佔權益等於我們在有關公司或業務中所佔所有權權益的比例。

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估定價值，則我們的業務、財務狀況及運營業績可能會受到重大不利影響。

### **我們的採購對象限於少部分供應商，其供應的任何中斷會對我們的業務及運營業績產生重大不利影響**

於往績記錄期間，我們的主要供應商為工程承建商及建築材料供應商。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，購自五大供應商的購進額分別約佔我們購進總額的63.1%、43.0%、59.0%及63.0%，在上述期間，購自最大的一個供應商的購進額分別約佔我們購進總額的41.4%、22.2%、41.1%及29.6%。平均來說，我們與他們各有五年的合作關係。若我們其中一個或多個主要供應商的供應發生中斷，而我們又無法以有利條款找到替代供應商，或根本找不到可替代的供應商，則會對我們的業績及運營業績產生重大不利影響。

### **我們物業開發項目的各種相關服務均依賴第三方建築和設計公司及工程承建商，須承擔與其表現及聲譽相關的風險，及與聘用該等公司及承建商相關的任何其他不可預知成本**

我們聘用第三方建築和設計公司及工程承建商提供與物業開發項目相關的各種服務。第三方建築和設計公司提供的服務包括總體規劃、建築設計、景觀設計、室內設

---

## 風險因素

---

計及配套設施的設計。第三方工程承建商提供的服務包括施工、打樁和地基、工程、室內裝飾、機械和電氣安裝及水電安裝。因此，我們項目的施工和竣工主要受該等獨立公司及承建商的表現影響。

在選擇第三方建築和設計公司時，我們考慮的因素包括聲譽、技術能力、產品創新能力、發展類似項目的往績記錄、服務標準及與我們過往的關係。雖然我們一般聘用知名公司或設計師，但我們不能向閣下保證任何該等公司提供的工作或設計將滿足我們潛在客戶的需求及偏好。我們一般透過招標程序選擇獨立承建商。雖然我們邀請承建商參與招標，以對其可靠性、及時性、質量、過去與我們的關係、往績記錄及參考資料進行評估和考量，並在獲批合同後監管施工進度，但我們不能向閣下保證任何該等獨立承建商或分包商提供的服務令人滿意或達到我們的質量標準，尤其因為我們難以始終有效監督承建工程的質量和進度。

此外，聲譽和品牌名稱對建築和設計公司及工程公司非常重要。任何影響該等公司聲譽的負面事件或負面宣傳亦可能對我們由其設計或建設的物業造成負面影響。此外，由於該等設計公司及承建商相關的財務或其他方面的困難，我們物業開發項目的施工或竣工可能延遲，並可能產生額外成本。這些因素可能對我們的業務、聲譽、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### ***倘若我們未能遵守土地出讓合同所載條款，中國政府可能處以罰款或沒收我們的土地***

根據中國法律及法規，倘物業開發商未能遵守土地出讓合同的條款，包括有關支付土地出讓金、土地指定用途及開發土地的動工與竣工時間安排等條款，則有關中國土地局或會向開發商發出警告或徵收罰款，或沒收有關土地。尤其是，根據現時中國法律及法規，倘開發商在規定日期前未支付任何未付土地出讓金，則可能須每日支付佔未付土地出讓金0.1%的遲繳罰款。倘開發商在土地出讓合同所規定動工日期起計超過一年但不到兩年仍未動工，則有關中國土地局或會就閒置土地展開調查。經調查後，倘該局證明該土地為閒置土地，則其將發出閒置土地確認函，並徵收佔合同中列明土地出讓金20%的土地閒置費。倘開發商在土地出讓合同所規定動工日期起計超過兩年未動工，則中國政府可收回土地，除非開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件所致。

---

## 風險因素

---

此外，即使根據有關土地出讓合同進行土地開發，但倘(i)已開發土地的建築面積少於土地出讓合同項下項目總建築面積的三分之一或總資本投資少於土地出讓合同項下項目估計總投資額的四分之一，及(ii)土地開發項目未經政府批准而延誤一年以上，該土地將被視為閒置土地。有關進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－終止」及「監管概覽－閒置土地」章節。

於往績記錄期間，我們的附屬公司佛山裕東龍、廣州宏泰、廣東廣昌及廣州天朗已經歷延遲支付土地出讓金，並已分別被處以約人民幣1.8百萬元、人民幣950,000元、人民幣3.0百萬元及人民幣10.0百萬元的罰金（包括利息）。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合規性－違規記錄」一節。我們無法向閣下保證，日後將不會出現延遲支付土地出讓金或其他情況，包括現金流量或融資（以向土地收購或物業開發項目提供資金）不足，從而導致物業開發項目開工或竣工延誤。

倘若日後我們受到處罰或任何土地被沒收，我們將無法繼續在該沒收土地上開發物業項目，無法收回最初收購該沒收土地所招致的成本或收回開發成本及截至沒收日期的其他成本，因此可能會對我們的業務、運營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

### **由於拆遷及重新安置進程，我們的物業開發進度或會被延誤，且開發成本或會增加**

我們未來收購作開發的地塊或有要求拆遷及重新安置的現存樓宇或其他構築物，或可能由第三方佔有。鑒於拆遷及重新安置的性質取決於我們控制之外的多種外部因素，我們無法保證開發進度不會出現任何延誤。倘若負責拆遷或重新安置的一方與原有住戶未能就賠償金額達成協議，其中一方可能向有關機關申請就賠償金額作出裁定。不贊成的住戶亦有可能拒絕重新安置。有關管理程序或阻止或拒絕重新安置可能使項目開發時間表延誤，在極端情況下，可能會造成項目無法竣工。上述任何事件的發生可能會對我們的業務、財務狀況及運營業績產生不利影響。

截至最後實際可行日期，我們一個潛在開發項目，即位於廣州的紅衛村物業開發項目涉及現有物業拆遷及重新安置現有住戶事項。有關該項目的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－潛在開發項目」一節。我們無法向閣下保證，重新安置談判將會順利進行，或我們的潛在開發項目將不會延誤。倘若出現任何延誤，將會對我們的聲譽造成不利影響，並導致開發成本增加，從而對我們的業務、財務狀況及運營業績造成不利影響。

### **因缺失影響我們的租賃權益，我們可能無法使用或轉租已租用的若干物業**

出租人並未取得我們佔用或轉租予第三方的若干物業的房屋所有權證。我們的若干出租人無法向我們提供房屋所有權證或可允許我們轉租相關物業的證明。因此，第三方或會試圖向該等業主維護其所有權證或質疑我們的轉租。截至最後實際可行日期，我們已從第三方租賃100處物業，總建築面積為280,316平方米，其中總建築面積為182,954平方米的54處物業並無房屋所有權證。在該等54處物業中，其中總建築面積為7,979平方米的40處物業乃租賃為我們自己所用，而其他總建築面積174,975平方米的14處物業已由我們轉租予第三方。

鑒於缺少房屋所有權證，我們無法確認所佔用的若干物業的所有權，倘若任何一方聲稱其於該等物業的權利，我們可能需要另覓替代地點進行重新安置。然而，我們無法向閣下保證，我們能及時找到或根本不能找到合適的替代地點。我們對該等物業上的運營進行的任何重新安置或未能找到合適的替代地點，可能產生巨額成本或導致運營中斷。

此外，儘管我們在向次承租人轉租物業時已向其披露，若干物業可能並無房屋所有權證的事實，而有關方已確認其完全了解該等缺失，但仍無法保證我們將不會因我們與第三方的轉租協議產生或相關的損害而受到起訴或負有法律責任。倘若因第三方的任何質疑而導致租賃終止，可能會中斷我們無房屋所有權證物業相關的轉租業務。在此情況下，我們的業務、運營業績及財務狀況將會受到不利影響。有關我們物業租賃業務的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－物業租賃－轉租」一節。

### **我們的「時代地產」品牌形象受損及任何第三方對「時代地產」商標及服務商標的不當使用，或會損壞我們的聲譽並對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響**

我們在很大程度上依賴「時代地產」的品牌名稱及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽、業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在地（廣東省、湖南省及其他省份城市）以外的地方建立品牌，可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

在未經我們事先同意的情況下，我們的品牌名稱或會被第三方使用。倘第三方在其經營業務中使用了「時代地產」品牌，且經營其業務時疏忽或魯莽，則可能對我們的「時代地產」品牌及聲譽造成重大不利影響，進而對我們的業務、運營業績及財務狀況產生負面影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們已在中國獲授權使用23個商標。該23個商標已在中國註冊，並由時代發展集團持有。二零一三年三月十三日，時代集團與時代發展集團簽訂商標許可協議。根據該商標許可協議（已被日期為二零一三年七月一日的補充協議修訂及補充），時代發展集團授予本公司一項獨家許可，以在免專利使用費的基礎上使用該商標，期限從二零一三年三月十三日開始至二零三三年三月十二日止。若未能對使用該等商標的許可續期，可能對我們的業務、財務狀況及運營業績產生重大不利影響。

***倘我們無法挽留現有的高級管理層及其他主要人員並聘請、培訓及挽留高級管理層或主要人員，我們維持及發展我們業務的能力將受到損害***

我們的運營及長期成功很大程度上有賴於高級管理層隊伍成員的持續服務，以及吸引及挽留合資格員工的能力。我們的主席岑釗雄先生在中國房地產業擁有逾14年的經驗，其於二零零一年創建時代集團並擔任時代集團業務總裁。此外，我們高級管理層隊伍的其他幾名成員已為我們效力多年，在制定主要業務決策中起著重要作用。倘任何高級管理層隊伍或其他主要人員無法或不願繼續擔任其現有職位，而我們無法及時替換他們，我們的業務運營或會中斷，且我們的業務、運營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。由於中國市場對招攬合資格且經驗豐富的高級管理層及主要人員的競爭激烈，我們日後未必能挽留高級行政人員或主要人員為我們效力、或吸引、挽留或替換合資格的高級行政人員或主要人員。倘任何高級管理層隊伍成員或主要人員加入競爭對手或參與競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要職員，將對我們的業務及擴張前景產生重大不利影響。

此外，我們可能無法為目前項目的開發挽留適當數量的合適僱員或為日常運營及業務擴張招攬額外的合資格僱員。在此情況下，我們的業務、運營業績、增長及業務前景可能會受到重大不利影響。

**我們主要倚賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金及融資需求，我們中國附屬公司向我們支付股息的能力受到任何限制，可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響**

我們為一間在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過在中國的附屬公司運營我們的核心業務。我們主要倚賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金需求，包括償還所產生負債的所需資金。倘日後我們的任何一間附屬公司以其自身名義陷於負債，規管債項的文據可能限制附屬公司向我們支付股息或其他分派。此外，根據相關法例規定及其各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按中國會計準則撥出若干百分比的除稅後利潤作為儲備公積金。因此，我們的中國附屬公司可能被限制將部分彼等的收入淨額轉讓予我們（不論以股息、貸款或墊款形式）。此外，銀行信貸融通的限制性契約、可轉換債券文據或我們或我們附屬公司於未來簽訂的其他協議（如有），亦可能會限制我們中國附屬公司向我們作出分派的能力。任何附屬公司向我們支付股息的限制，均可能重大及不利地限制我們的增長、作出可能對我們業務有利的投資或收購、支付股息或注資及開展業務的能力。

### **我們的融資成本受利率變動的影響**

我們倚賴且預計將繼續倚賴銀行及第三方貸款為項目開發進行大部分融資。此外，我們的購房者也經常取得按揭貸款以購買我們的物業。因此，利率變動已影響且將繼續影響我們購房者及我們的融資成本。鑒於銀行貸款的主要計價貨幣為人民幣，我們貸款的利率主要受中國人民銀行所訂的基準利率（近年來大幅波動）影響。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，中國人民銀行在中國一年借款基準利率（直接影響中國商業銀行提供的房地產按揭貸款利率）分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們銀行貸款的加權平均實際利率分別為6.09%、9.04%、9.62%及7.92%，信託融資安排加權平均實際利率分別為7.60%、8.20%、12.15%及15.60%。我們無法向閣下保證借款利率會保持不變。中國人民銀行基準利率的未來增長或會導致更高的借款利率，會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。

**倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響**

鋼鐵及水泥等建築材料成本以及承建商的人工成本或會出現波動。鑒於項目通常需數年時間完成，我們的運營業績會受建築材料價格波動的影響。由於若干主要建築合同並非固定單價合同，在相關合同期間，我們承擔著建築材料價格波動的風險。倘我們無法將任何增加的材料成本轉移至客戶，我們的銷售成本將增加，而利潤率將減少。此外，我們通常在物業竣工前進行預售，如果建設成本在預售後增加，我們將無法將增加的成本轉移至預售客戶。倘若我們無法將建築材料的增加成本轉移至工程承建商或購房者，我們的運營業績及盈利能力將會受到重大不利影響。

**我們開拓新地區市場的過程未必能如我們在目前經營所在城市的經驗同樣成功**

我們是廣東省領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。我們相信我們對該等區域的市場發展及趨勢有深入的認識及體會。我們於一九九九年在廣州開始我們的業務，繼而拓展至廣東省的其他城市（包括佛山、珠海、中山及清遠）以及湖南省長沙市。作為業務策略之一，我們計劃進一步深入經營的現有區域，並將業務拓展至廣東省的其他具有高增長潛力的城市。該等區域或城市的經濟發展水平、地形、房地產走勢及監管慣例可能與我們現有的市場有所不同。此外，當進入新市場時，我們對當地承建商、商業慣例、風俗及客戶品位、行為及喜好的熟悉程度亦有所不同。因此，我們可能無法在新的區域市場成功地複製現有市場的成功業務模式。

此外，在進入新的地理區域時，就土地收購及招聘合適人員而言，我們可能面對擁有更多業務經營經驗或佔有較大市場份額的開發商的激烈競爭。無法利用我們的經驗或未能了解我們有意拓展的任何其他城市的物業市場，均可能對我們的業務、運營業績、增長及業務前景以及財務狀況產生重大不利影響。

### **我們未必能成功發揮過往於住宅物業開發項目的經驗以進一步拓展物業開發之其他業務類別或輔助業務**

就中長期而言，我們可能將我們的業務擴展至新類別及產品供應。我們亦可能在適當機會出現時選擇性地對輔助業務及投資物業進行策略性收購，以取得更平衡的盈利及現金流量組合。然而，作為一個出色的住宅物業開發商，我們所累積的經驗可能並不適用於我們擁有經驗相對較少的其他類別物業的未來開發及管理。此外，任何此類拓展或收購均須投入巨額資本，亦可能會涉及不確定因素及風險，包括新產品市場運營的風險、合併新業務至我們現有業務產生的成本和困難以及對資源和管理層注意力造成的分散。倘無法充分處理該等風險，便可能對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### **物業業主可能停止僱用我們作為物業管理服務供應商**

我們透過物業管理公司為所開發的住宅及商業物業業主或租戶提供物業管理服務。我們認為，物業管理乃業務的重要部分，對我們成功推廣及宣傳物業開發項目至關重要。根據中國法律及法規，我們所開發的住宅物業的業主無需聘請我們擔任物業管理服務的供應商。此外，一定規模的住宅社區的業主於獲得若干比例業主同意下有權更換物業管理服務供應商。倘若我們所開發項目的業主選擇不聘用我們或終止我們的物業管理服務，我們的聲譽、業務、財務狀況及運營業績可能受到重大不利影響。

### **我們或會被牽涉入業務產生之爭議，並可能面對由此產生之重大法律責任**

我們可能於物業開發及銷售過程中與各相關方產生爭議，包括承建商、供應商、建築工人、租戶、週邊地區居民、業務夥伴及購房者。這些爭議可能引起拒付證明、法律或其他程序，均可能導致本公司聲譽受損、大量金錢損失、開發日程的延遲以及分散資源和管理層的注意力。我們亦可能在營運過程中與監管機構意見不一致。

---

## 風險因素

---

我們透過合資企業或合作安排開展若干項目。該等合資企業及合作安排涉及眾多風險，包括但不限於：

- 與我們的業務合作夥伴就相關合資企業或合作安排項下責任之範圍或履行產生的爭議；
- 業務合作夥伴遇到財政困難，影響其履行相關合資企業或合作安排項下的責任的能力；及
- 我們的業務合作夥伴所採納政策或目標與我們所採納的政策或目標有衝突。

此外，由於部分項目包含多個階段，倘項目的後續規劃及開發被認為與我們向早期購房者作出的陳述及保證不一致，則我們早期的購房者可能向我們提出法律訴訟。此外，我們於運營過程中可能與監管機構存在分歧，而可能使我們面臨行政訴訟及可導致處罰的不利判決，或致使物業開發項目延期。我們亦可能牽涉有關項目竣工及交付延期的爭議或法律訴訟。發生任何上述事件均可能對我們的業務、財務狀況及運營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們於日常業務過程中牽涉若干法律、行政或其他爭議。更多詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序」一節。

**根據中國企業所得稅法（「中國企業所得稅法」），我們可能會被認定為中國居民企業，我們在全球範圍所得的收入均受到中國稅務的規限**

根據二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法，在中國境外設立的企業，如果其「實際管理主體」位於中國境內，則該企業被認定為「居民企業」，一般而言該企業的全球範圍的收入都要按照25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法的實施細則，「實際管理主體」定義為對企業的業務、人員、賬目及物業有重要及整體管理控制權的主體。我們大部分的管理主體目前均位於中國，並或會持續位於中國。因此，就中國企業所得稅目的而言，我們可能被當作中國居民企業來對待。相關處理之稅務結果目前尚未明確，因為該結果將視乎當地稅務機關如何運用或執行新的中國企業所得稅法及其實施細則。請參閱下文「－我們應派付外國投資者的股息以及出售股份所得收益，可能需要根據中國稅法繳納預扣稅」一節。

### **我們應派付外國投資者的股息以及出售股份所得收益，可能需要根據中國稅法繳納預扣稅**

根據國務院頒佈的中國企業所得稅法及其實施細則，向「非居民企業」之投資者派付股息，而該投資者在中國沒有設立公司或營業點的非中國註冊成立企業，或者其在中國設立的公司或營業點與該等股息並無關係，當有關股息來自中國境內，則採用10%之適用中國預扣稅率，但就符合資格享受與中國訂立的雙重徵稅條約優惠的投資者而言，按較低的稅率納稅。同樣地，如果相關投資者就轉讓股份變現所得的任何收益被認為來自中國境內，則亦應繳納10%的中國預扣稅，但就符合資格享受與中國訂立的雙重徵稅條約優惠的投資者而言，按較低的稅率納稅。

倘若我們被認定為中國「居民企業」，仍不確定我們支付關於股份或閣下可能變現來自轉讓股份的收益之股息，是否會被當作來自中國境內之收入而受到中國稅務之規限。這將視乎中國稅務機關如何理解、運用及執行中國企業所得稅法及其實施細則。根據中國與香港之間於二零零七年一月一日生效的稅務協定，一項豁免扣繳中國企業所得稅法項下10%的預扣稅款的情況是，香港註冊成立的公司如果在該中國公司持有25%或以上的權益，則就該香港註冊成立的公司從中國成立的公司獲得的股息，其需要繳納5%比率的預扣稅款。

如果要求我們根據中國企業所得稅法就應付予外國股東之股息繳納中國所得稅，或者如果要求閣下就股份之轉讓支付中國預扣稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。

### **閣下的利益可能無法始終與其他股東（包括控股股東）的利益一致。**

閣下的利益可能無法始終與其他股東（包括控股股東岑釗雄先生、李一萍女士、佳名投資、東利及豐亞企業）的利益一致。緊隨全球發售後，假設超額配股權未獲行使，我們的創辦人、行政總裁、主席兼控股股東岑釗雄先生及其配偶李一萍女士將實益擁有本公司約75.0%的已發行股本。岑釗雄先生及李一萍女士在決定遞交予董事供批准的任何企業交易或其他事項（包括合併、整合及出售我們全部或實質全部資產、選舉董事及其他重大企業舉措）時具有重大影響，且有權阻止或促成控制權變更。未經岑釗雄先生及李一萍女士同意，我們可能不得訂立交易。我們無法向閣下保證，由控股股東採取的所有措施將與閣下的利益完全一致，或任何利益衝突將以對閣下有益的方式解決。

## 與中國房地產業有關的風險

中國物業市場受到經常提出的新法規之嚴格管制及限制，包括中國政府為減緩房地產行業的發展而採取的進一步措施，可能對物業開發商造成重大不利影響

透過行業政策及其他經濟措施，如透過改變銀行準備金比率及實施借貸限制、增加物業轉讓的稅務及關稅以及限制外國投資及貨幣匯兌，從而設定利率、控制信貸供應，中國政府對中國物業市場成長及發展產生了重大的直接及間接影響。自二零零四年至二零一二年，中國政府推出了一系列為廣泛控制物業市場發展的法規及政策，包括但不限於：

- 嚴格執行閒置土地相關的法律及法規；
- 限制持有大批閒置土地及空置商品物業的物業開發商之撥款或循環信貸融資的延期；
- 禁止商業銀行以低於特定規定百分比的內部資本比率，向房地產開發商提供借貸資金；及
- 限制中國商業銀行向以支付土地出讓金為貸款目的物業開發商授出貸款。

為專門控制住宅物業市場的發展，中國政府亦特別地推出了下列政策，其中包括：

- 限制個人借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 就二手轉讓而言，根據銷售所得款項徵收營業稅（受持有期限的長度及物業類型之規限）；
- 提高家庭住宅物業購買價的最低首付款比例；
- 對擁有超過一套住宅物業之個人及其家庭成員，控制向其提供在物業市場中的個人住房貸款；及
- 限制個人住房公積金貸款用於購買第二套（或多套）住宅物業。

有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓」一節。

---

## 風險因素

---

繼中國物業市場於二零零八年底和二零零九年初陷入低迷後，物業價格和交易量於二零零九年下半年開始飆升。這導致中國政府進一步實施旨在遏制物業市場的法規和政策。該等措施導致二零一一年下半年中國物業市場產生降價壓力及二零一二年上半年交易量減少。請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不能向閣下保證中國政府將不會在全國、省、市或地方實施其他嚴格措施遏制中國物業市場，在任何一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢將持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況和運營業績產生重大不利影響。

**中國政府的政策、法規及措施旨在打擊房地產市場的投機活動，而我們的業務可能因此受到重大不利影響**

隨著中國經濟的增長，在過去幾年裡房地產行業投資劇烈增長。二零零六年五月，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他中國政府機構聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，以進一步控制若干城市物業價格的快速增長以及以促使中國物業市場的健康發展。

二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，並且於二零零七年十二月聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，以進一步管制商業房地產信用貸款管理。

於二零一一年十二月，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的目錄，該目錄自二零一二年一月三十日起生效。與二零零七年發佈的之前目錄版本相比，別墅開發外商投資不再是僅僅「被限制」而已，現在反而是「被禁止」。整幅土地開發（透過合資企業及合作安排）、高檔酒店、高端辦公大樓及國際會議中心外商投資，仍歸類為「被限制」。儘管上述投資尚未「被禁止」，但是我們日後從事高檔酒店及高端辦公大樓開發的能力可能會受到限制。倘若中國政府頒佈進一步管制或限制中國物業行業外商投資的其他政策或法規，以及倘若該等政策或法規直接運用於我們的業務及運營，則我們的業務、財務狀況及運營業績可受到不利影響。

---

## 風險因素

---

中國政府為確保房地產行業健康發展而採取的各種限制性措施，在採納該等措施過程中，可能限制我們獲得資本來源，降低市場需求以及增加我們的運營成本。關於中國政府採取的限制性措施之詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。我們無法向閣下保證中國政府日後不會採納其他及更嚴格措施，而進一步減緩中國物業開發。由於現存的或日後的措施引起我們獲得資本的任何限制、運營成本的增加或中國物業開發增長的減少，都可對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### **我們取得新項目的能力或會受中國政府頒佈的限制投資中國房地產業的政策及法規的重大不利影響**

近年來，中國政府頒佈了多項政策及法規，旨在監管房地產業的外商投資，以減低房地產開發項目的外商股本及債務融資對人民幣帶來的壓力。於二零零七年五月二十三日，商務部和國家外匯管理局聯合頒佈了第50號通知。第50號通知（其中包括）透過要求外國投資者向商務部辦理額外的備案手續，對他們在中國成立外商投資房地產企業進行監管。另外，於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈第130號通知，該通知進一步限制了外商投資房地產企業於二零零七年六月以後增加註冊資本及申請外匯登記的能力。獲得增資註冊資本批准證書的外商投資房地產企業須完成商務部備案手續。就於中國增加我們現有外商投資房地產企業的註冊資本或成立新外商投資房地產企業而言，倘無法獲得相關批准和完成備案要求，我們可能會無法將我們全球發售所得款項淨額注入中國。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－外商投資於物業開發」一節。

倘我們於日後增加外商投資房地產企業註冊資本，我們將不得不遵循第50號通知及第130號通知規定的相關程序，並在經批准的投資期限和數額範圍內，根據相關中國法律進行信貸及外匯登記。倘中國政府頒佈政策或法規，以進一步規範或限制外商投資中國房地產業，並直接適用於我們，則我們取得新項目的能力將受到重大不利影響，且我們的收入及運營業績亦會受到重大不利影響。

### **可用按揭貸款條款（如有）或會影響我們的銷售**

我們住宅物業的絕大部分購房者依賴按揭支付房款。利率上升可能會令按揭融資成本顯著上升，並且影響購房者可承擔住宅物業的能力。此外，中國政府及商業銀行也可能調高首付款比例的要求、實施其他條件或以其他方式更改監管制度，令潛在購

房者不能取得按揭融資或令按揭融資缺乏吸引力。根據現有中國法律及法規，單位建築面積少於90平方米的住宅物業的購房者以按揭支付房款前，一般須至少支付物業購買價20%。自二零零六年六月起，中國政府將單位建築面積為90平方米或以上的首次置業業主的首付款最低金額調高至購買價的30%。就採用按揭融資的第二次置業業主而言，中國政府批准的最低首付款比例增加至購買價的40%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行貸款基準利率的110%。

就商業物業的購房者而言，銀行不得為購買任何預售物業提供融資。商業物業購房者的最低首付款比例增加至購買價的50%，最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行貸款基準利率的110%，而且按揭還款期不得超過十年。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過個人借款人月入的50%，則按揭銀行不得向這些個人借款人貸款。倘按揭融資的供應或吸引力下降或受到限制，我們許多潛在客戶便可能沒有能力購買我們的物業，因而可能會對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**中國（尤其是廣東省及湖南省）市場競爭加劇可能會對我們的業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響**

近年大量物業開發商在廣東省及中國其他地區從事物業開發及投資項目。該等開發商包括海外物業開發商（包括許多香港的領先物業開發商）和中國其他地區的開發商，其中部分開發商的往績記錄和擁有的財政與其他資源可能較我們優勝。物業開發商之間及廣東省及湖南省以及中國其他地區或城市之間的競爭加劇，可能導致用作開發的土地的收購成本上升，中國若干地區（包括廣東省及湖南省）物業供應過度，物業價格下跌、價格戰或相關政府機構批准或審核新物業開發項目的速度減慢，而當中任何一項可能會對我們的業務、運營業績及財務狀況均造成重大不利影響。此外，廣東省及湖南省以及中國其他地區的房地產市場轉變迅速。倘我們不能較競爭對手更快速有效地應對該等市況變化，則我們的業務、運營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們的物業開發業務受到法定強制質量保證申索的規限**

根據《城市房地產開發經營管理條例》，中國所有物業開發公司必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們須並已向客戶提供該等保證。我們有時向我們僱用以興建開發項目的第三方承建商收取質量保證。倘就保證遭到大量申索，而我們未能就該等申索及時或根本無法自第三方承建商取得賠償，或我們自承建商收到的金額不足以彌償質量保證規定的付款責任，我們在解決該等申索時或會產生大量開支或在矯正相關問題時有所延誤，因而可能會有損我們的聲譽，並對我們的業務、運營業績及財務狀況產生重大不利影響。

### **倘未能及時交付個人房屋所有權證，我們可能須對客戶的損失負責**

根據相關中國法規，房地產開發商須在交付物業的90天內或相關買賣協議規定的時間內，協助購房者獲得相關個人房屋所有權證。房地產開發商（包括我們）一般選擇不在買賣協議內列明交付相關個人房屋所有權證的最後期限，以確保有足夠的時間處理申請及批准程序。我們通常於交付已竣工物業的兩年內取得所有權證，並交付予物業業主。

根據廣東省當地法規，我們須在收到相關物業的竣工證明書的30天內向地方土地資源及房屋管理局出示與物業開發有關的所需政府批文（包括（其中包括）土地使用證及建設工程規劃許可證）並申請該等物業的一般房屋所有權證。購房者屆時或需在交付物業的30天內提交或授權我們提交相關物業買賣協議、購房者身份證明文件，契約稅支付證明，以及一般房屋所有權證，以供管理局審核並就購買的物業頒發個人房屋所有權證。類似的法規適用於湖南省，當地機關規定的特定時間限制除外。審核相關申請及授出批准的行政機構及其他因素的延遲，可能影響一般及個人房屋所有權證的及時交付。據此，由於管理批准程序延遲，我們的聲譽可能受損，且我們可能須就延遲交付個人房屋所有權證對購房者作出賠償。

### **環境問題的潛在責任可招致重大成本**

我們受多條有關保護環境法律及法規的規限。適用於指定項目開發地盤的特定環境法律及法規因地盤位置、其環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業而異。在關注環境議題的區域或地區，環境法律和條件可使物業開發項目被延遲，可能給我們招致重大合規費用及其他成本，以及可使項目開發活動被禁止或受到重大限制。

根據中國法律及法規，我們開發的每個項目均須通過環保評估。此外，於建設施工前須呈交有關的環境影響評估報告予相關政府機構審批。地方機構可能就建設施工前及提交環境影響評估文件後未接獲批文的任何項目，要求我們遞交額外的所需環境影響評估文件，發出命令暫停建設及徵收罰款。儘管迄今所作出的環境調查並未披露任何環境責任使我們相信會對業務、運營業績及財務狀況造成重大不利影響，但該等調查可能並無披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。倘出現因我們未能全面或沒有開展環境影響評估而導致受任何監管行動限制的情況，我們的聲譽、業務、運營業績及財務狀況可能會遭受重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－環境事宜」一節，以了解上述環境事宜的描述。

### **與中國有關的風險**

我們的全部資產位於中國，而全部收入亦源於中國。因此，我們的業務、運營業績、財務狀況及前景，在極大程度上受中國的經濟、政治及法制發展的影響。

### **中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能會影響我們的業務**

中國的經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、與外匯相關的政府政策及資源分配。

儘管過去二十年來中國經濟顯著增長，但以地域分佈及不同行業來看，增長分佈並不均勻。中國政府實施了多項措施刺激經濟增長及引導資源分配，部分措施為整體中國經濟帶來裨益，然而亦可能對我們的營運造成負面影響。舉例而言，我們的業務、運營業績及財務狀況可能會因中國政府對資本投資的控制或適用於我們的稅例或外匯管制的任何變動而遭受重大不利影響。

---

## 風險因素

---

中國經濟一直進行著從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟的改革。近二十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國的經濟發展。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期發展具正面影響，但我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策的改變是否會對我們現時或日後的業務、運營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

### **政府管制外幣兌換可能影響 閣下所作投資的價值**

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在若干情況控制向中國境外司法管轄區匯款。我們的收入絕大部分是人民幣。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旗下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。

根據中國現有的外匯法規，我們可根據若干程序規定以外匯支付若干往來賬項目而毋需國家外匯管理局當地分局的事先批准。然而，人民幣兌換外幣及匯出中國以支付以外幣計值的債項償還等資本費用時，需獲相應政府機構的批准。資本賬戶的外匯交易限制亦會影響我們附屬公司透過債務或股本融資（包括透過我們貸款或出資的方式）獲得外匯的能力。此外，日後中國政府可能酌情限制往來賬的外匯交易。倘外匯管理制度阻礙我們獲得充足外匯來滿足我們的外匯之需，則我們可能無法以外匯向股東支付股息。

### **中國法律體系的不確定因素會對我們造成影響**

我們全部業務在中國經營且全部資產均位於中國，所以我們的運營主要受中國法律及法規監管。中國的法律體系以成文法作基礎，法院過去的判決僅供參考。自一九七九年以來，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織及管治、商務、稅務、外匯及貿易等經濟事務的法律及法規，旨在建立一套完整的商業法律體系。然而，中國法律體系尚未完善，且近來制定的法律及法規尚未充分覆蓋至中國經濟活動的所有方面。尤其是，由於該等法律及法規相對較新，加上所公佈的決策有限且並無法定約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在一定不確定因素。此外，某種程度上，中國的法律體系乃基於具有追溯效力的政府政策及內部規則（其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈）之上。因此，直至過後我們才意識到我們違反了該等政策及規則。另在中國，任何訴訟的持續時間過長，從而導致耗費大量的財力、物力及人力。

## 與全球發售有關的風險

### *股份之前並無公開市場，且股份的流通量及市場價格可能波動*

我們股份於全球發售前並無公開市場。每股首次公開發售價位由我們與聯席全球協調人（代表承銷商）磋商釐定，且發售價或會與全球發售後的股份市場價格大有不同。我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣。然而，全球發售並不保證可形成活躍及流通的股份公開交易市場。此外，股份的股價、流通量及成交量可能波動。我們收益、盈利及現金流量的波動或任何其他發展等因素或會影響股份成交量及成交價。此外，於聯交所上市且在中國有重大業務及資產的其他公司的股價亦曾波動，因此我們股份價格的波動亦未必與我們業績直接相關。

### *全球發售的股份買家的權益將會即時遭受攤薄，而倘我們日後額外發行股份，其權益或會進一步攤薄*

在緊接全球發售完成前，我們的股份發售價範圍大幅高於每股有形賬面淨值。因此，購買全球發售的股份的備考有形賬面淨值將即時大幅攤薄。然而，我們的現有股東按各自股權計算的每股備考有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本證券，則閣下股權可能進一步攤薄。

### *倘日後我們的董事、高級職員及現任股東在公開市場大量沽售我們的股份，可能對我們股份當時市場價格有重大不利影響*

倘日後我們的董事、高級職員及現任股東在公開市場大量沽售我們的股份（包括透過行使購股權在香港公開市場發行的股份），或可能或有跡象沽售該等股份，則會對我們的股份在香港的市場價格及我們日後在適當時候以合適價格籌集股本的能力有負面影響。我們的控股股東持有的股份，在股份在聯交所開始買賣之日起計12個月期間須遵守禁售承諾，有關詳情載於本招股章程「承銷－承銷安排及開支－承諾」一節。然而我們並不知曉控股股東是否有意在禁售期結束後大量出售其所持股份，亦不能保證主要股東不會出售目前或未來擁有的任何股份。

**向居住在中國內地的我們或董事或主管人員送達法律程序文件或對居住在中國內地的該等人士執行非中國法院的判決可能遇到困難**

所有執行董事及主管人員居於中國內地，且我們全部資產及上述人士的全部資產均位於中國內地。因此，閣下及其他投資者向居住在中國內地的我們或上述人士送達法律程序文件或執行非中國法院的判決可能會遇到困難。

中國未與開曼群島、美國、英國、日本及其他國家訂有交互承認及執行法院判決的條約。因此，非中國法院要獲得中國承認及在中國執行判決可能很困難或不可能。

**本招股章程中關於中國、中國經濟及中國房地產業的若干事實及其他統計資料均源自多個官方政府來源及第三方來源，可能並不可信賴**

本招股章程中關於中國、中國經濟及中國房地產業的若干事實及其他統計資料源自多個官方政府刊物及委託研究報告。然而，我們無法保證該等來源的質素及可靠性。該等資料並非由我們或我們任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們並未就該等事實及統計資料的準確性作出陳述。由於收集方法可能存在不足之處或無效或出版資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，本招股章程所載事實及統計資料可能有誤或可能無法與其他經濟體產生的事實及統計資料相比。因此，有意投資者應仔細考慮其對該等事實及統計資料的依賴程度或重視程度。

**我們鄭重提醒 閣下，切勿依賴有關我們及全球發售的報刊文章或其他媒介所載的任何資料**

刊發本招股章程之前，已有關於我們及全球發售的新聞媒體報道，其中包括若干財務資料、預測、估值及其他關於本集團及全球發售的資料。我們並未授權於報刊或媒介披露任何該等資料，且我們概不就並非由我們於刊發前編製或批准的新聞報道或其他媒介報告的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不聲明或保證任何關於我們的該等報告、預測、估值或前瞻性資料，或相關該等資料任何假設的合適性、準確性、完整性、或可靠性。我們就報刊或其他媒介中所作出的陳述與本招股章程所載資料不符或衝突作出免責聲明。因此，有意投資者不應依賴該等資料。閣下僅應依賴本招股章程所載的財務、運營及其他資料決定是否購買本公司股份。