

## 風險因素

有意投資者在作出任何有關[編纂]之投資決定前，應審慎考慮本[編纂]所載之所有資料，特別是下文有關投資於本公司之風險及特別考慮因素。下列任何風險之出現均可能對本集團之業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

本[編纂]載有若干有關我們的計劃、目標、期望及意向之前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。本集團之實際業績可能與本[編纂]所討論者有重大差異。可導致或造成該等差異之因素包括下文所討論者以及本[編纂]其他章節所討論者。[編纂]的交易價格可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能失去全部或部分投資。

我們認為投資於股份涉及若干風險。該等風險大致上可分為(i)有關本集團及我們業務的風險；(ii)有關我們行業的風險；(iii)有關[編纂]及股份表現的風險；及(iv)有關本[編纂]所作聲明的風險。

### 有關本集團及我們業務的風險

我們的業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場的表現。

我們的業務及收益增長視乎香港的經濟環境。由於我們物業發展及物業投資業務的物業組合中的所有物業均位於香港，我們的業務及前景十分依重香港物業市場的表現。

香港物業市場受多項因素影響，包括：

- 香港的社會、政治、經濟及法律環境變化；
- 香港政府的財政及經濟政策轉變；
- 受經濟狀況變化；
- 消費者信心、消費開支及客戶喜好變化；
- 個人可支配收入水平，可能影響本集團所處地域市場的消費者信心及對我們物業的需求；
- 利率上升。於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。倘香港銀行跟隨利率上升，

## 風險因素

融資成本可能增加，因而對整體物業市場造成負面影響。有關詳情，請參閱本節下文「有關我們的行業的風險 — 倘按揭融資成本上升或條款變差或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」一段。

於過去幾年，香港的物業需求(尤其是住宅物業)持續強勁。物業需求強勁通常與市況波動及物業價格波動同時發生。當前有香港物業市場過熱的憂慮。因此，香港政府已制定政策及實施相關措施以減慢住宅物業市場增長及物業價值升幅。有關政策及措施可能導致市況改變及影響香港物業市場的可持續性及增長。事實上，香港物業市場已有若干跡象顯示住宅物業價格下調及租金水平下降。

我們概不保證香港物業市場日後將繼續按過往水平增長或將不會下滑。任何香港物業需求或物業價格可能下跌，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

**我們未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備。**

我們在物業銷售方面的往績亮麗，並主要從事待出售住宅及商用物業發展。於最後實際可行日期，我們有四項發展中物業(預期總建築面積約489,000平方呎)及一項持作未來發展物業(預期建築面積約272,000平方呎)。因此，我們的業務視乎(其中包括)我們能否物色及收購合適土地儲備，以及我們藉出售及出租該等土地上所發展之物業而賺取溢利的能力。我們需以適當步伐補充及增加土地儲備，並瞄準合適大小的土地及用途範圍，以及位處策略位置的地塊，以使我們業務得以持續增長。

由於香港的可供發展土地供應量有限及土地收購成本上升，我們可能難以在商業上合理的價格取得合適土地。近年，香港物業發展商的購地競爭亦告加劇。香港政府控制土地供應及監管收購及開發土地程序的多個方面。香港政府實行的有關土地供應政策直接影響我們能否收購土地及收購成本。該等監管措施亦可能進一步加劇物業發展商之間取得土地的競爭。

我們概不保證我們將能成功收購任何或所有土地以供未來發展項目之用。倘未能收購合適土地儲備以供未來發展項目之用，或有關土地供應及發展的政府政策有任何其他變動，則我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

## 風險因素

我們的收益主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素。我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的財務表現取決於可供銷售物業組合。

我們的收益主要來自銷售物業。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元乃來自銷售物業，分別佔總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。我們的經營業績可能因物業發展進度及物業銷售時間等因素而波動。再者，我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的財務表現取決於可供銷售物業組合。

就我們開發的物業而言，我們通常於物業竣工及交付予買方後確認物業銷售收益。由於土地收購及建築的資本需求量、土地儲備供應有限及發展項目竣工需時，我們於同一時間可承接的物業發展項目數目有限。此外，由於物業交付時間因建築及／或銷售時間表而異，我們的各期間收益及經營業績可能因應某一期間內交付的物業數目而大幅波動。因此，我們於任何指定期間的經營業績未必反映物業的實際需求或於有關期間達成的銷售。我們於任何指定期間的收益及溢利大致反映我們的客戶過往於交付物業前購置的物業。因此，我們的經營業績未必一定反映預期於任何未來期間錄得的業績，並可能導致股份價格波動。根據馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目的目前發展進度，我們預期這三個項目將分別於二零一六年第四季、二零一七年第一季及二零一七年第四季進行預售。由於預計二零一七年第四季度前我們的發展中物業概不會竣工，預期我們於截至二零一七年三月三十一日止年度之經營業績或會大幅減少。

我們的經營業績亦可能因其他因素而引致波動，例如市場對我們物業的需求變動。此外，物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的發展及銷售計劃均造成影響。由於我們與物業發展活動相關的經營業績易於出現大幅波動，我們各期間經營業績及現金流狀況的比較未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。此外，我們的物業發展項目可能因我們無法控制的眾多因素而延期或受到不利影響，從而對我們的收益確認，以至現金流及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得非經常性公平值收益約107.7百萬港元，乃由於一項待出售物業重新分類為投資物業所致。然而，投資物業可能於日後產生負向公平值變動，而對我們盈利能力造成不利影響。

我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得非經常性公平值收益約107.7百萬港元，乃由於轉撥一項物業(即我們物業發展項目之一彌敦道726號的地下店舖)由待出售物業重新分類為投資物業所致。有關詳情請參閱本[編纂][財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益]一段。

投資物業公平值可能變動。於截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們錄得公平值收益分別約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。然而，我們於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得公平值虧損約25.3百萬港元。我們未來的盈利能力可能因投資物業負向公平值變動而受到不利影響。

我們可能無法就物業發展項目取得相關政府批文或於取得相關批文時出現重大延誤或無法取得地塊之管有。

香港的房地產行業受政府規管。一般而言，物業發展商須於物業發展過程中的不同階段取得相關證書及其他批文。是否獲授出有關證書及其他批文視乎是否符合有關政府當局所訂立的若干條件而定，經常受限於其酌情權以及新法例、法規及政策變動(尤其有關房地產行業者)。

我們可能遭遇以下問題：

- 在取得所需政府批文或在符合取得相關批文的條件時遇到問題或延遲就物業發展項目實際佔有地塊；
- 日後(包括展開及完成發展時)履行政府租契的責任時遇到問題或延遲；及
- 適應及符合不時生效一般適用於房地產行業的或關於授出相關批文的特定程序的任何新法律、法規或政策時遇到問題。

倘我們未能就我們的物業發展項目取得相關批文或達成該等批文的條件或取得地塊，則有關項目不一定能按時進行或甚至無法進行，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

## 風險因素

我們依賴外部建築公司進行物業發展項目的建築相關工程，而該等建築公司可能無法依時提供理想服務(即恪守品質及安全標準)，甚至無法提供服務。

我們依賴外部建築公司為所有物業發展項目進行相關建築工程。有關工程包括結構工程、室內裝修、園林綠化以及機電工程。我們一般透過精簡的篩選過程挑選該等建築公司，並依據(其中包括)其實力、市場聲譽及過往關係(如有)等因素對其進行評估。項目竣工有賴該等建築公司切實履行其合約責任(包括遵守我們質素及安全標準及預先協定的完工進度)。雖然我們嚴格監控建築公司的進度及質素，惟任何有關建築公司可能無法於我們規定的時間內提供理想服務(即恪守品質及安全標準)。倘任何建築公司的履約情況欠佳或違反其合約責任，則我們或需撤換建築公司或採取其他補救行動，因而可能產生額外成本及影響項目的建築工程進度，進而令我們的聲譽、財務狀況及業務營運受到不利影響。

我們的經營業績可能因勞工短缺及／或勞動成本增加而受到不利影響。

由於香港經濟增長及基建發展蓬勃，近年對建築工人的競爭十分劇烈，令建築工人的薪金亦告上升。根據戴德梁行市場報告，勞動成本於二零零九年至二零一五年期間大幅上升，乃主要由於香港多項正在進行的大型基建項目(如中環填海、港珠澳大橋、西九高鐵項目等)導致建築業整體勞工短缺。此外，隨著香港生活質素整體上升，我們預期勞動成本將繼續於可見未來增加。勞動成本上升可能致使承建商日後提升對我們的新物業發展項目的費用報價。此外，倘承建商未能維持現有人手或及時招聘足夠人手，甚至未能招聘人手，我們未必能按進度完成發展項目，並可能因此蒙受虧損及損失，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

建築材料成本增加及承建商使用不合格建材可能對我們造成不利影響。

我們依賴外部建築公司採購建築材料，例如混凝土、水泥、鋼材等。我們概不保證建築材料成本日後將維持穩定。建築材料成本的任何升幅可能致使建築公司日後提升對我們的新物業發展項目的費用報價。此外，概不保證本集團獲供應的建築材料質素將一定符合我們規定的標準，而我們可能須替換該等建築材料及因而產生額外成本或令發展進度延遲。上述事件如有發生或會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許不能完成或交付物業發展項目。

發展項目的進度及成本視乎多項因素而定，包括：

- 我們為建築工程提供資金的能力；
- 第三方建築商的表現及效率；
- 市況變動、經濟下滑、整體的商業和消費情緒轉弱；
- 向政府取得所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 物業預售的時間或結果出現變動；
- 相關規例及政府政策變動；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承建商及勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災及惡劣天氣狀況；
- 我們物業地基或物業周圍地區的結構性問題(不論是自然或人為問題)；
- 非政府組織或其他各方因環保或其他原因介入反對某個物業發展項目；及
- 其他未能預見的問題及情況。

因以上因素而導致項目工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，可能影響我們的經營業績及財務狀況，亦可使我們的聲譽及顧客滿意度受到不利影響。我們不能保證發展項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向顧客、租戶或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付發展項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

## 風險因素

我們未必有足夠的資金為土地收購及日後物業發展提供資金。

物業發展屬資本密集業務。我們的物業發展項目一般透過結合預售及銷售所得款項、銀行借貸及銷售投資物業產生的其他收入提供資金。我們預期會繼續透過該等來源為項目提供資金。然而，我們概不保證有關資金將一定足夠或可按商業上屬合理的條款取得任何額外資金，甚至完全不能取得有關資金。

我們能否取得充足資金以收購土地及開發物業乃視乎多種我們無法控制的因素(例如香港整體經濟狀況、我們的財務表現、銀行的可發放信用情況及香港貨幣政策)。我們無法保證現有主要貸款人將不會因整體經濟環境或任何其他因素更改其貸款政策、增加我們的集資成本，或其採取更審慎的信貸立場，而可能限制我們以有利條款取得信貸的能力及影響我們獲得流動資金的選擇。倘我們未能取得充裕資金或按商業上屬合理的條款取得任何額外資金，我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景將受到不利影響。

合規責任及物業相關成本可能對我們的業務構成不利影響。

在香港，物業進行結構性改建須獲建築事務監督事先批准。如改建工程未獲所需許可或同意，建築事務監督可就物業若干部分或樓宇公共地方發出警告通知及／或建築令。如警告通知內所述的有關事宜未能於指定期內修正，建築事務監督可發出建築令，可能令相關物業造成業權瑕疵，除非建築令所載之相關規定已妥為遵守。遵守警告通知及／或建築令須作的工作可能導致擁有人承擔重大成本。

根據香港法律，存在該等業權瑕疵及其他業權事宜並不礙相關物業出售、購買，或適合接納為銀行授出按揭的抵押品。然而，物業的任何業權瑕疵或會對有關物業的價值造成不利影響。倘有關物業與準買家訂約銷售，則有關業權瑕疵賦予準買家權利拒絕完成買賣交易。

我們無法保證持作投資物業或已收購待出售物業或該等物業所在樓宇的公共地方將不會接獲任何警告通知或建築令。倘我們的物業接獲任何警告通知或建築令，而我們及／或其他樓宇擁有人未能及時修正有關事宜或並無作出修正，我們的物業銷售或會受到影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

我們的債務可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們維持一定水平的債務以為我們的營運提供資金。於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們的未償還銀行貸款總額及其他貸款合共分別為1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,136.5百萬港元。我們的債務可能會對我們有不利影響，例如：

- 需要我們維持若干財務比率；
- 需要我們將營運所得現金流的一大部分用於償還債務，因而減少我們可用於提供營運資金或擴充業務的現金流；
- 令我們在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
- 限制我們就本身的業務或所經營行業的變化作出策劃或反應的靈活性；
- 限制我們日後籌措額外資金或股本的能力或增加有關融資成本；及
- 對我們進行策略性收購或把握商機方面有所制肘。

我們產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將視乎我們日後的經營表現，而日後的經營表現將受(其中包括)當時的經濟狀況、政府的規管、香港的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非我們所能控制。我們未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，我們將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售我們的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(或根本不會實施)，而即使實施，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受限於若干限制性契諾及通常與借款相關的風險，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

我們的業務需要大量資金投資。我們主要透過以下渠道並將繼續透過該等渠道為業務營運籌集資金：(i)物業預售及銷售產生的所得款項；及(ii)銀行借貸。我們的銀行借貸一般須受多項限制、慣常肯定及／或否定契諾所限，有關詳情請參閱本[編纂]「財務資料 — 債務聲明 — 債務」一段。我們無法保證，我們日後有能力遵守所有貸款協議的一切肯定及限制性契諾或及時取得貸款人同意或豁免或完全無法取得同意或豁免。



## 風險因素

我們無法遵守任何確實契諾或所規定財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款界定的違約事件。倘發生違約事件，貸款人有權要求我們提前償還全部或部分未償還債務，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們的溢利及經營業績受利率變動影響。**

我們主要透過預售及銷售所得款項、銀行借貸及銷售投資物業產生的其他收入為物業發展項目提供資金。我們已產生及預期繼續產生涉及銀行貸款及其他貸款的大額利息開支。因此，利率變化已影響並將繼續影響我們的融資成本及最終影響盈利能力及經營業績。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，銀行及其他借貸的利息開支總額(利息撥充資本前)分別為27.5百萬港元、40.4百萬港元、54.1百萬港元及33.3百萬港元。

我們的借款乃以港元計值。部分未償還港元計值借款利率以港元香港銀行同業拆息率為基準。我們無法保證基準利率日後將不會上調，利率上調將會令我們的融資成本及利息開支增加。息率的任何增幅將增加我們的融資成本，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得經營現金流出淨額。**

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們經營活動產生的現金流出淨額約為1,126.2百萬港元。有關經營活動產生現金流出淨額之原因詳情，請參閱本[編纂]「財務資料—現金流量及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)之現金流量」分節。雖然董事認為我們有充足資金撥付目前營運資金需要，我們的經營現金流量或會受到我們無法控制的因素的不利影響。我們無法保證，我們於將來不會錄得經營現金流出淨額。倘我們無法維持足夠現金流入，我們或會無法履行付款責任，且無法應付資本開支需要，因而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們於二零一四年三月三十一日錄得流動負債淨額，惟我們概不保證我們於未來將不會錄得流動負債淨額。**

物業發展屬於資本密集型，我們依賴業務產生的資金及銀行貸款兩個途徑為我們的物業發展項目提供資金。於二零一四年三月三十一日，我們錄得流動負債淨額約532.3百萬港元，此乃主要由於二零一三年持續進行業務擴張及就收購荃灣海濱廣場融資所致。我們無法保證，我們於將來不會錄得流動負債淨額，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。

## 風險因素

我們於物業發展的任何利益變現前或會面對重大風險。

我們的主要業務涉及發展物業以供出售。物業發展一般於收購土地及興建期間需要龐大資本支出，並可能需時數年方可自己竣工物業發展項目產生正數現金流。視乎發展項目的規模，物業發展項目竣工的時間一般需時數年。因此，於項目發展期間營商環境的轉變或會影響發展項目的收益及成本，繼而可能影響項目的盈利能力。可能影響項目盈利能力的因素包括需要較預期長的時間取得政府批文的風險、未能按照相關項目的原先規格及進度或預算完成建築工程。物業發展項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括國際、國家、地區及當地經濟環境、當地房地產狀況、其他現有物業的競爭及業務及經營成本上漲。倘上述任何物業發展風險出現，則我們的投資回報或會低於原先的預期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。

我們物業的估值可能與實際可變現價值不同。

本[編纂][附錄三一物業估值]所載我們物業的估值乃按假設編製，其中包含主觀及不確定因素，或會有大幅波動。若干主要假設包括：

- 已取得相關政府機構就建設規劃授出的所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲；
- 發展項目的設計及施工符合當地規畫法規並獲得有關部門批准；
- 我們的物業已在市場出售，而並無藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響相關物業的價值；及
- 我們有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置我們的物業，而毋須各政府機構支付任何額外地價或重大費用。

倘物業估值師達成物業估值時所用的任何假設屬不準確，則物業項目的估值可能受到重大影響。因此，物業估值可能與我們於市場上實際銷售物業的所得價格有重大差異，且不應視為其實際可變現價值或其估計可變現價值。舉例而言，香港地產市場正處於或接近歷史高位，而過往曾出現大幅波動及發生價格急挫。物業發展項目的發

## 風險因素

展，以及國家及本地經濟狀況突然變化均可能影響物業的價值。具體而言，倘我們經營所在地的市場可資比較物業因政府就地產行業實行緊縮措施、宏觀經濟環境衰退或其他原因而倒退，則投資物業估值可能停滯不前甚至下跌。

投資物業的盈利能力可能影響我們的盈利能力及經營業績。

我們的投資物業包括持作長期投資的可供租賃商用物業及一項工業物業。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的租金收入分別為39.2百萬港元、26.9百萬港元、18.1百萬港元及16.0百萬港元，佔總收益約7.7%、1.9%、1.5%及3.0%。本集團須承受與該等物業擁有權相關的風險，其中包括市場租金水平的變動、爭取租戶的競爭、長期保養及維修的費用以及未能向租戶收取租金或按有利條款與租戶續訂租約或甚至無法續訂租約。倘香港商用及工業物業租務市場大幅下滑，或會對我們租賃物業的需求以及我們租金收入的金額造成影響，因而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們未必能繼續為其投資物業吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業憑(其中包括)地點、租金水平及其他租賃條款等因素與其他物業業主競爭，以爭取租戶。我們不能保證現有或準租戶不會選擇其他物業業主的任何其他物業。與我們的物業構成競爭的物業若於日後供應增加，將進一步增加對租戶的競爭，因此我們或須降低租金或產生額外成本以使我們的物業更具吸引力。倘我們未能挽留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代約滿遷出我們空置物業的租戶，我們的租用率及租金收入或會下跌，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

投資物業流動性不足及投資物業缺乏替代用途，可能限制我們物業投資業務表現的不利變動的應變能力。

於最後實際可行日期，我們持有(i)八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及(ii)一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。物業投資一般流動性相對不足，因此本集團立即出售投資物業以應對多變的經濟、融資及投資環境的能力有限。本集團無法預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或潛在買家提出的任何價格或其他條款是否屬本集團可接受。本集團亦不能預測找到買家及成功售出物業所需的時間。此外，於出售前管理及保養本集團的物業亦會產生額外開支。本集團無

## 風險因素

法保證有關開支所需的資金能及時到位，或可能根本無法到位。此外，倘本集團於相關租約期限內出售一項投資物業，則本集團可能須向本集團的零售租戶支付解約金。

另外，投資物業未必能隨時改變作其他用途，原因是這種改變需先取得大量的政府批文，且翻新、改裝、翻修涉及龐大的資本開支。本集團不能保證本集團將能取得所需的批文及充足的資金進行必要的改裝。該等因素及任何其他足以影響本集團應對投資物業表現出現不利變動的能力的因素，均可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的成功有賴高級管理層團隊及僱員長期提供服務。**

我們的成功及增長一直以來全賴高級管理層及其他合資格僱員的長期服務並將繼續如此。我們的執行及非執行董事以及高級管理層團隊具備香港物業市場的經驗。例如，執行董事黃耀雄先生於物業發展行業擁有逾30年經驗，而執行董事鄧灝康先生於物業收購、物業發展及管理方面擁有約5年經驗。非執行董事兼董事會主席陳振康先生自一九九七年三月起加入母公司集團。彼於物業市場擁有豐富經驗，且非常了解我們的業務。銷售及市場營銷部總經理程德韻女士於香港物業市場的銷售及市場營銷方面擁有逾11年經驗。更多詳情，請參閱本[編纂]「董事及高級管理層」一節。

物業行業中對有經驗及熟練的員工的競爭十分激烈。倘本集團的管理團隊成員離開本集團而本集團未能及時找到合適的替代人選或完全無法找到人選，則本集團的業務可能會受到不利影響。此外，隨著本集團的業務持續擴充，本集團將需要聘用更多熟練及合資格僱員。倘本集團未能物色、聘用、培訓及挽留擁有適合技能的合資格僱員，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們或會牽涉其業務不時產生的法律或其他糾紛，並可能面對由此產生的重大法律責任。**

我們可能不時於物業發展及銷售，以及投資物業租賃及銷售過程中與多方產生糾紛，例如承建商、建築工人、供應商、買家、租戶或其他人士。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能導致我們的聲譽受損、產生大額成本及分散我們的資源。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業發展。我們亦可能被牽涉入與發展項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述事件如有發生或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

## 風險因素

我們或會因無保險的風險蒙受損失。

我們投購與一般行業慣例概符的保險。除法定所需保險外，本集團按管理層認為所需而投購其他保險，以涵蓋本集團識別的主要風險。有關其他詳情，請參閱本[編纂]「業務 — 保險」分節。我們的保險未必就所有物業相關潛在損失、損毀或負債為我們提供全面彌償，因為我們的若干保險計劃中並不包括若干風險，或無法按商業上屬合理的條款投購有關保險，例如因戰爭、恐怖襲擊、污染、詐騙、專業疏忽及自然災害而蒙受的損失。倘我們於經營過程中因不可彌償損失或保險並無任何涵蓋或未有充分涵蓋的事項而蒙受任何損失、損毀或負債，我們未必有足夠資金彌補有關不可彌償損失、損毀或負債或替代任何遭毀壞的物業，因而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

### 有關我們的行業的風險

我們在香港與其他物業發展商的競爭加劇。

香港有眾多物業發展商。香港物業發展商間之競爭屬劇烈，而我們預期競爭水平將於可見未來提升，特別是新入業者進入市場及現有業者擴張、合併、重組及鞏固基礎。其可能引致(其中包括)收購土地的成本增加、有關政府部門批准新物業發展的速度減慢、建築成本增加及對優質承建商及合資格僱員的競爭加劇。若本集團不能較競爭對手更迅速或更有效地回應該等變化，本集團的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

本集團於政府拍賣及公營及私人招標以及未來發展物業的私人銷售中在競投發展地段上與其他物業發展商競爭。我們亦在物業的後續銷售及租賃就一連串其他因素與競爭對手競爭，包括地點、交通、基建、政府稅務及其他獎勵、設計、物業質量、住宿與配套設施、品牌知名度、保養及支援服務、售價、租金及其他條款方面。本集團概不保證其將能：

- 挽留現有及潛在租戶或買家及本集團於銷售、續租或轉租物業上不會有困難；
- 將售價或租金維持在最理想水平；及
- 使本集團的物業較競爭對手更具吸引力及脫穎而出。

倘本集團無法有效持續競爭，本集團未必能以有利條款出售或出租物業甚至無法出售或出租物業。本集團的租用率或會下降，而本集團亦未必能收回物業發展成本，進而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

## 風險因素

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響。

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響。自二零一一年起，香港政府頒佈了一系列政策及法規，旨在令住宅物業市場及上漲的物業價格降溫以及遏抑物業投機。相關政策及法規包括：

- 提高按揭首期；
- 銷售物業徵收額外印花稅；
- 控制土地供應；
- 住宅物業融資；
- 建築條例；
- 暫停資本投資者入境計劃(容許個別人士以資本投資之方式在香港取得居留權的移民計劃)；及
- 其他財政政策。

此外，香港政府已於二零一五年香港政府施政報告中指出，其擬加快公共房屋及公共租住房屋(「公屋」)的發展及提供若干居者有其屋計劃單位，資助出售房屋及出售公屋。於二零一六年香港政府施政報告中，香港政府預計未來五年將有約76,700個公屋及約20,400個資助出售房屋落成。香港政府亦擬透過穩定及持續的土地供應及實施若干管理措施，繼續維持私營房地產市場的發展。該等政策、法規及計劃構成多項不明朗因素，可能對香港地產市場、可用土地供應或本集團投資物業的租用率造成重大不利影響。倘香港政府日後對房地產行業實施其他更嚴格的政策或條例，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響。

大部分買家於購買我們的物業依賴按揭提供資金。多項我們無法控制的因素會影響香港按揭市場及可取得的按揭。

於香港，過往幾年的利率相對穩定。然而，於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。香港銀行日後可能跟隨並調高利率，因此，按揭融資成本可能大幅增加，繼而可能影響買家購買

## 風險因素

物業的負擔能力。此外，香港政府及商業銀行亦可能提高首期付款規定、施加其他條件或以其他方式改變監管架構，致使按揭融資可用額度減少或條款對潛在物業買家的吸引力減低。倘按揭融資成本增加及／或按揭融資的可用額度或吸引力下降或有限，許多潛在買家或無法購買我們的物業，因此，我們的物業、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

**物業發展業務可因法定質量保證而遭索償及遭物業買家提出其他索償。**

一般而言，物業發展公司須就所建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們可能接獲物業買家提出要求修補我們已竣工物業發展項目的少許瑕疵，概不保證我們日後不會接獲同樣性質的物業買家索償。儘管我們就物業發展項目向第三方承建商取得質量保證，倘據我們所提供的保證對我們提出大量索償，及倘我們無法就有關索償及時向第三方承建商取得賠償或甚至無法獲得賠償，或倘我們預留的保證金不足以抵銷質量保證下的相關付款責任，則我們可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及增長前景造成不利影響。

此外，我們於日常業務過程中或須不時面對物業買家提出的其他類型索償，例如有關因多項原因而延遲交付物業業權文件的索償。我們無法保證我們日後將不會面臨物業買家提出的任何重大索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘我們在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令我們的聲譽受損，以及對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成影響。

**未能履行任何環保責任可能會令我們承擔責任。**

我們須遵守日益嚴格的環保法律及法規，亦可能承受被政府當局下令關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境受損的若干活動之政府命令的建築地盤的風險。此外，大眾的環保意識日漸提高，有時候可能期望我們達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準。我們已採取多項環保措施，包括對我們的物業建築項目進行環境評估及聘用過往具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規，惟有關措施可能無效。此外，我們不能保證日後不會實施更嚴格的環保規定。若我們未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動，我們亦可能須暫停營業，上述任何一項皆可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

## 風險因素

### 有關[編纂]及股份表現的風險

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

在[編纂]及分拆前，股份並無公開市場。[編纂]不可視作股份日後在聯交所買賣的價格指標。概不保證股份於[編纂]後將形成交投活躍的市場，即使股份交投活躍，亦不能保證股份在[編纂]後任何期間均能保持交投活躍。[編纂]後，股份的成交量及市價可能受多項因素影響，包括：

- 整體市況；
- 我們的收入、盈利能力及現金流量的變動；
- 新服務及／或投資計劃的公佈；
- 高級管理層人員的變動；及
- 策略性聯盟及／或收購。

所有該等因素均可能導致股份的市價及／或成交量大幅波動。概不保證不會出現該等變動。

未來融資可能導致 閣下的股權遭到攤薄或令我們的營運受限制。

我們日後可能需要籌集額外資金，為進一步擴展業務提供資金。倘額外資金乃透過將來於[編纂]後向新股東及／或現有股東發行新股本證券而籌集，該等新股份的定價或會較當時市價有所折讓。倘現有股東屆時未獲機會參與，則彼等於本公司的股權將難免遭到攤薄。此外，倘我們未能動用額外資金產生預期盈利，則或會對我們的財務業績造成不利影響，繼而對股份的市價施加壓力。即使透過債務融資籌得額外資金，我們可能因有關債務融資安排而被施加限制，其可能：(i)進一步限制我們支付股息的能力或規定我們須就支付股息尋求同意；(ii)令我們較易受到整體不利經濟及行業狀況影響；及(iii)限制我們於規劃、應對或改變業務方面的靈活性。

日後制定的新業務策略可能破壞本公司的當前業務及承受之前並未計及的風險。

我們日後或會制定新業務策略。此舉可能涉及併購，當中存在重大風險和不確定因素，包括分散管理層對目前營運的集中力、收益不足以抵銷有關策略承擔的負債及相關費用、資本回報不足以及盡職調查中未能發現的未識別問題。概不保證該等策略及計劃將會成功實行，以及不會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。



## 風險因素

概不保證我們日後將能夠宣派或分派任何股息。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團分別宣派股息約244.0百萬港元、253.7百萬港元、477.9百萬港元及170.0百萬港元。然而，本集團的過往股息分派不可用作釐定未來本集團宣派及派付股息的水平參考或基準。分派股息須待董事會作出推薦意見並獲股東批准後方可作實。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流、財務狀況、經營及資本開支需求、可分派溢利、憲章文件以及任何適用法律及法規、市況、我們的策略規劃及業務發展前景，以及董事會可能不時釐定的任何其他因素。因此，概不保證我們於日後會否、何時及以何種方式派付股息。

控股股東或本公司的主要股東日後出售股份或出售大量股份可能對股份價格產生不利影響。

股份於[編纂]後在公開市場被大量出售，或預期有關出售可能會發生，均可能對股份的市價產生不利影響。除本[編纂][編纂]一節另有所述及上市規則所載之限制外，並無對控股股東或本公司的主要股東出售其股權施加任何限制。任何控股股東或本公司的主要股東出售大量股份可能導致股份的市價下跌。此外，該等出售可能使我們更難以於未來按董事視為合適的時間及價格發行新股份，因而限制本集團籌集資金的能力。

### 有關本[編纂]所作聲明的風險

有意投資者不應過度依賴本[編纂]所載摘錄自政府官方刊物的行業及市場概覽以及統計資料

本[編纂]「行業概覽」一節及其他部分呈列若干有關香港、香港經濟及地產業的統計資料、事實、數據及預測，部分乃摘錄自多份由政府官員或獨立第三方編製的刊物及行業相關資料來源。該等統計資料、事實、數據及預測未經本集團、董事、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何各方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表任何聲明。因此，不應過度依賴該等資料。

本[編纂]所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本[編纂]載有若干使用「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「或會」、「應該」或「將會」或類似詞語等前瞻性用語的「前瞻性」陳述及資料。該等陳述載有(其中包括)對發展策略的討論及對日後經營、流動資金及資本資源的期望。股份投資者務請注意，

## 風險因素

依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，儘管我們相信該等前瞻性陳述所依據的假設屬合理，惟任何部分或全部假設可能證實為不準確，因此基於該等假設的前瞻性陳述亦可能有誤。有關不確定因素包括但不限於本節所述者，其中多項並非我們所能控制。鑒於上述及其他不確定因素，本[編纂]載述的前瞻性陳述不應視作表示將實現我們的計劃或目標的聲明，而投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述。我們並無責任公開更新前瞻性陳述或發佈其任何修改，不論是否因獲取新資料、未來事件或其他原因所致。更多詳情請參閱本[編纂]「前瞻性陳述」一節。

投資者應細閱整份[編纂]，且我們促請閣下不要過度依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料(如有)，包括(尤其是)任何財務預測、估值或其他前瞻性陳述。

於本[編纂]刊發前，或會有報刊或其他媒體登載本[編纂]並無載述有關我們及[編纂]的若干資料。我們謹此向有意投資者強調，我們及任何聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、董事、高級人員、僱員、顧問、代理或彼等的任何代表，或參與[編纂]的任何其他各方(統稱為「專業人士」)均無授權於任何報刊或媒體披露有關資料，而報刊報導、任何日後刊發的報刊報導及任何轉載、解釋或引申的內容亦非由我們或任何專業人士編製、提供資料或授權刊登。我們及任何專業人士概不會對任何該等報刊或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會對任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明。對於本[編纂]並無載述或與本[編纂]所載資料不符或有衝突的任何有關資料，我們概不承擔任何與之有關或因其產生的責任。因此，有意投資者於決定是否認購[編纂]時，不應依賴任何該等資料。閣下僅應依賴本[編纂]及[編纂]所載的資料。