

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故此並無載有所有可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資發售股份前應參閱整份文件。

所有投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前應細閱該節。

總覽

我們是北京最大的房地產公司之一，根據中國指數研究院⁽¹⁾的資料，按自二零零四一月一日至二零零七年七月三十一日三年零七個月在北京出售的總建築面積計算，我們排名第一位。⁽¹⁾我們擁有多元化的開發項目及投資物業組合。憑藉豐富的經驗及雄厚實力，我們鞏固在北京的領先地位，同時將業務擴展至中國其他高速發展的地區（包括環渤海灣及珠江三角洲地區）。我們在中國房地產行業有逾14年經驗，深入了解中國房地產物業市場，尤其是在土地收購方面。我們相信憑藉在北京成功開發及完成八個優質物業項目的佳績，我們已經在北京穩固地樹立了「遠洋」品牌的知名度。

我們主要開發中高端住宅、高級寫字樓、零售物業、酒店式公寓及酒店。我們在北京市、天津市、遼寧省瀋陽市及大連市與廣東省中山市等地有21個開發項目，處於不同開發階段。截至二零零七年七月三十一日，我們已完成總建築面積共約2,283,008平方米⁽²⁾的開發項目。我們現時的土地儲備總計劃建築面積約8,590,426平方米，而我們已取得有關的土地使用權證、訂立土地出讓合同或成功投得。在該等土地中，我們有土地使用權的總計劃建築面積約6,686,048平方米，而截至二零零七年七月三十一日正開發其中約2,849,448平方米。我們未取得土地使用權證的土地總計劃建築面積約1,904,378平方米。我們已取得土地使用權、已訂立土地出讓合同或成功投得的8,590,426平方米的土地中約74.3%位於北京以外地區。

在截至二零零六年十二月三十一日止年度中，我們收益中94.9%、1.5%及3.6%分別來自發展物業、投資物業及其他業務（包括酒店經營、物業管理、物業銷售代理及相關服務）。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們收益中96.1%、1.1%及2.8%分別來自發展物業、投資物業及其他業務。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本集團的收益分別為1,892百萬元人民幣、2,711百萬元人民幣、3,708百萬元人民幣及1,466百萬元人民幣，而本公司權益持有人應佔溢利分別為94百萬元人民幣、374百萬元人民幣、570百萬元人民幣及399百萬元人民幣。與我們的擴展策略一致，我們預期北京以外地區物業銷售的應佔收益佔整體收益的百分比將繼續上升。

附註：

- (1) 基於二零零七年八月的報告。根據中國指數研究院網站所述，中國指數研究院為中國最大房地產研究機構之一，於二零零四年與多個中國研究資源機構結合成立，包括中國房地產指數系統、搜房研究所、中國別墅指數系統及中國房地產Top 10研究組等。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及聯席保薦人。
- (2) 該數字包括遠洋德邑（北京）的83,276平方米及凱晨世貿中心（北京）的193,936平方米，我們分別於二零零四年十二月及二零零七年四月出售其中的相關股權。

我們成立於一九九三年，當時為中遠集團下屬經營房地產業務的子公司。中化集團於二零零二年成為另一主要股東。二零零六年，我們再引進六名新投資者，包括 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P. (通過 SSF Livingston)、渣打銀行 (通過 SC Private Equity)、IFR、駿洋、美林 (通過 Indopark) 及瑞士信貸集團 (通過 RECP)。此外，Pacific Alliance (通過 PA Investment) 於二零零六年收購本集團 (通過悅鷹) 的股權。

我們在香港註冊成立，總部設於北京，所有物業開發項目及投資物業均位於中國。

我們的競爭優勢

我們相信，本集團已取得的成功及未來的前景，是基於以下各種競爭優勢：

- 在北京的領先地位；
- 把握中國全面高速發展商機的能力有目共睹；
- 產品多元化及盈利模式靈活；
- 成功獲取及開發黃金地段土地的良好紀錄；
- 管理團隊及員工資深幹練；及
- 以客戶為本，樹立知名品牌。

我們的策略

我們的目標是成為中國領先的綜合房地產公司。為達致此目標我們採取的策略如下：

- 保持在北京的領先地位，進一步在中國其他高速發展的地區擴展；
- 通過產品多元化繼續把握市場機會、優化收益組合；
- 循序漸進不斷增加土地儲備；
- 加強成本控制及營運效率以繼續提高盈利能力；及
- 注重提供增值產品及服務。

首次公開售股前投資

二零零六年底，六名財務投資者 SSF Livingston、SC Private Equity、Indopark、IFR、駿洋及 RECP 認購耀勝 (換股前為本集團的控股公司，換股後本公司成為本集團的控股公司) 的新發行股份。SSF Livingston 為 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P. 成立的投資公司；SC Private Equity 為渣打銀行的私人股本公司；Indopark 為 Merrill Lynch & Co. Inc. 的間接全資子公司；IFR 為獨立第三方，其主要業務為投資控股；RECP 為瑞士信貸集團間接控制在達拉華法例註冊成立的公司；而駿洋為獨立第三方，其主要業務為投資控股。

於二零零五年四月，悅鷹收購 WCI 全部股權而成為我們的股東。根據換股協議，悅鷹將所擁有全部 WCI 權益出售予耀勝，以交換耀勝的12%股權。於二零零六年十二月，我們的執行董事兼行政總裁李明先生安排從 PA Investment 貸款12百萬美元，並運用該筆貸款從悅鷹實益擁有人收購悅鷹49.9%權益。於二零零六年十二月，PA Investment 以29.2百萬美元從悅鷹實益擁有人收購悅鷹其餘50.1%權益。二零零七年三月，PA Investment 以相等於226.3百萬元人民幣的美元款項從李先生收購悅鷹49.9%權益，並向李先生授出認購期權，使李先生可於較後時間收購悅鷹49.9%權益。

由於首次公開售股前投資，SSF Livingston、SC Private Equity、Indopark、IFR、駿洋及 RECP 各持有耀勝的股份，分別佔耀勝已發行的流通股份10.0%、5.1%、4.0%、4.4%、4.2%及2.3%。各財務投資者支付的每股實際認購價（「配售價」）相同。按指示性發售價範圍計算，配售價較發售價每股股份6.45港元（指示性發售價範圍的最低價）折讓約70.9%，亦較發售價每股股份7.70港元（指示性發售價範圍的最高價）折讓約75.6%。其他詳情請參閱「歷史及架構 — 首次公開售股前投資」。

普利達項目（天津）

我們於二零零七年七月三十一日簽訂一份主收購協議，收購項目公司（「天津普利達」）的全部擁有權以開發位於天津塘沽區的住宅發展項目普利達項目（天津）。天津普利達擁有一幅總地盤面積為678,944.5平方米土地的土地使用權證。我們於二零零七年九月七日發行15.75億港元的3厘息可換股債券（「普利達可換股債券」），作為收購的代價。普利達可換股債券可兌換為與本公司股份享有同等地位及相同權利的股份。普利達可換股債券於本公司股份香港聯交所上市日期後的二十四個月期間結束時到期。作為基於該等收購協議的結果，及為使本公司在收購完成前獲天津普利達的直接控制權，我們亦於二零零七年七月三十一日訂立一份天津普利達託管協議，據此我們獲授權自二零零七年七月三十一日起管理天津普利達的財務及營運政策，直至我們完成收購或收購有關的交易終止為止。倘全數行使普利達可換股債券，我們將發行126,000,000股股份，相當於經擴大已發行股本約2.88%（假設並無行使超額配股權）及2.74%（假設全數行使超額配股權）。

我們已行使權利選擇進行國內選擇權，而我們其中兩家中國子公司已於二零零七年九月初完成收購天津普利達100%權益。

收購詳情，包括普利達可換股債券的主要條款及條件，載於「業務 — 我們的物業開發項目 — 普利達項目（天津）」。

概 要

截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測

百萬元人民幣

投資物業及隱含金融衍生工具重估前本公司權益持有人	
應佔綜合溢利預測淨額 ⁽¹⁾	1,453
投資物業重估增值(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益) ⁽²⁾	307
隱含金融衍生工具重估增值	(127)

投資物業及隱含金融衍生工具重估後本公司權益持有人	
應佔綜合溢利預測淨額 ⁽¹⁾	1,633

	投資物業及隱含 金融衍生工具重估後 ⁽¹⁾	投資物業及隱含 金融衍生工具重估前 ⁽¹⁾
預測每股盈利		
備考全面攤薄 ⁽³⁾	0.38元人民幣	0.34元人民幣
加權平均 ⁽⁴⁾	0.49元人民幣	0.44元人民幣

附註：

- (1) 計算以上溢利預測的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 根據香港財務報告準則，投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動將反映於我們財務報表的收益表。我們投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動在收益表列為投資物業重估增／減值及其他收益／虧損淨額。

投資物業由本集團獨立估值師於二零零七年六月三十日估值。

兩項投資物業的市值採用投資法評估。根據投資法，物業市值按(i)物業的租期權益及(ii)物業的復歸權益兩者的估計總額而評估。自二零零七年七月一日至有關租約期滿為止，租期權益估值透過將有關期間的物業合約租金收入撥充資本計算。復歸權益估值透過將有關租約期滿後物業剩餘年期的估計市場租金撥充資本計算。

直接比較法亦用於反覆核查以投資法計算的兩項投資物業市值。直接比較法會參考可比較銷售交易。

獨立估值師於二零零七年第三季進行研究及分析，首先按半年度基準估計本集團投資物業所在市場的整體甲級寫字樓截至二零零七年十二月三十一日下半年資本價值的發展趨勢，並經審慎考慮各投資物業特點後作出調整。估值師已進行的宏觀分析包括整體經濟、整體甲級寫字樓供應、空置率等，亦已個別考慮各投資物業的環境因素、樓宇規格、物業管理及租戶資料等物業個別特點。估值師特別重視地點、城市規劃、土地使用限制、交通及基礎設施、供應、設計及建築、樓齡及維修、交通連接、景觀、樓宇規格、樓宇所提供設施、物業管理質素、租戶資料等。在估計各投資物業在二零零七年下半年的寫字樓資本市場變動時已考慮整體及物業個別因素。

本集團根據(i)二零零七年六月三十日有關投資物業的市值，及(ii)獨立估值師各有關投資物業的個別市場趨勢預測，以估計投資物業公平值收益。物業個別市場趨勢預測與獨立估值師對北京甲級寫字樓整體市場趨勢分析所示的預期表現平均範圍一致。

概 要

另外，可換股債券於二零零七年九月七日（發行日期）及二零零七年十二月三十一日根據二零零七年七月三十一日主收購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定負債部分與隱含期權按公平值基準獨立進行估值。

負債乃以折現現金流量基準按公司借貸率進行估值。隱含期權包括債券持有人持有的兌換權及公司持有可根據可換股債券條款及條件行使的可提早贖回期權。隱含期權使用二叉網絡模型以1,000步子並計及各階段的期權收益釐定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測1,453百萬元人民幣並未計及投資物業及隱含期權公平值。計及投資物業及隱含期權公平值的綜合溢利預測為1,633百萬元人民幣，包括投資物業重估增值，估計為307百萬元人民幣（扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益），部分被隱含期權公平值增加127百萬元人民幣所抵銷。我們估計投資物業及隱含期權於二零零七年十二月三十一日的公平值以及任何公平值變動將繼續以市況及我們控制範圍以外的其他因素，以及獨立專業物業估值師作出的市場變化預測（當中涉及採用主觀及不肯定的假設）作為依據。

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利（扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益）對投資物業重估增／減值的敏感度：

投資物業重估增值百分比與投資物業重估增值						
估計百分比差異	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔預測綜合溢利的影響 （百萬元人民幣）	(195)	(130)	(65)	65	130	195

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利對二零零七年十二月三十一日的股價（假設本公司並無提前贖回期權）與可換股債券隱含期權成本差異的敏感度：

二零零七年十二月三十一日的股價（港元）	5	7	9	11	13	15	17
對本公司權益持有人應佔綜合溢利預測的 影響（百萬元人民幣）	205	146	70	10	(26)	(172)	(384)

上述兩項該敏感度分析資料僅供參考，變動可能超出上述範圍，投資者須注意：(i)該等敏感度資料只屬概要，且受限於投資物業重估增值變動的影響及股價日後變化的影響，以及(ii)溢利預測普遍涉及其他及更多不肯定因素。我們已考慮溢利預測的目的，並相信此乃對我們投資物業及隱含期權於二零零七年十二月三十一日公平值的最佳估計，有關時間的投資物業及隱含期權公平值及／或投資物業及隱含期權公平值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素。截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔本公司純利將涉及投資物業及／或衍生金融工具的公平值變動，而我們的溢利預測涉及或會證明為錯誤的此方面估計及假設。

- (3) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零七年一月一日已經上市而整個年度已發行合共4,242,860,000股股份計算。以上計算乃基於股本假設，即完成全球發售當時已發行1,272,860,000股股份。
- (4) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零七年一月一日已經上市而整個年度已發行股份加權平均數為3,301,292,000股計算。加權平均數乃基於二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日已發行股份的加權平均數為2,970,000,000股，而二零零七年九月二十八日直至財務年度結束期間合共已發行1,272,860,000股股份（即上文附註(3)所述全球發售後當時假設已發行股份總數，惟並無計及因行使超額配股權而發行的股份）。

概 要

過往財務資料概要

下表載列我們的財務資料概要，包括本公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日的合併資產負債表概要及合併收益表概要，乃節錄自本招股章程附錄一A會計師報告所載我們經審核合併財務報表，並應與有關資料一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編撰。

合併收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	(百萬元人民幣)			(百萬元人民幣)	
				(未經審核)	
收益	1,892.4	2,711.2	3,708.3	394.1	1,466.3
銷售成本	(1,464.8)	(2,086.1)	(2,702.8)	(249.8)	(1,121.4)
毛利	427.6	625.1	1,005.5	144.3	344.9
其他收入	25.4	61.0	40.2	16.1	8.3
其他(虧損)/收益 — 淨額	(0.2)	59.4	7.1	12.1	(1.8)
投資物業公平值收益	—	228.0	282.2	—	314.0
銷售及市場推廣費用	(52.0)	(101.5)	(85.4)	(16.7)	(20.8)
行政開支	(109.4)	(160.0)	(173.1)	(37.4)	(53.3)
經營溢利	291.4	712.0	1,076.5	118.4	591.3
融資成本	(94.9)	(88.1)	(131.9)	(15.5)	(36.0)
分佔一家共同控制公司及 聯營公司溢利/(虧損)	5.7	(1.1)	0.7	(0.8)	0.4
除所得稅前溢利	202.2	622.8	945.3	102.1	555.7
所得稅	(92.1)	(195.2)	(348.5)	(39.3)	(130.1)
年度/期間溢利	110.1	427.6	596.8	62.8	425.6
應佔：					
本公司權益持有人	94.0	374.3	570.4	54.3	398.9
少數股東權益	16.1	53.3	26.4	8.5	26.7
	110.1	427.6	596.8	62.8	425.6
股息	74.0	104.0	248.8	—	—

概 要

合併資產負債表

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(百萬元人民幣)			(百萬元人民幣)
非流動資產	924.1	1,407.9	2,032.8	2,294.8
物業、廠房及設備	523.1	625.2	265.8	265.6
投資物業	—	592.0	1,526.0	1,840.0
流動資產	5,281.3	7,749.5	14,769.4	16,503.2
發展中物業	2,556.9	3,721.9	6,792.7	8,014.5
發展中土地	377.0	1,283.2	2,674.4	3,790.0
貿易及其他應收款項	682.2	769.2	857.3	864.0
預付款項	96.5	37.8	245.6	238.5
已落成待售物業	767.7	703.7	1,389.8	980.4
現金及現金等價物	705.6	1,046.0	2,580.2	2,368.0
非流動負債	1,444.8	1,977.5	4,431.2	6,208.7
貸款	1,430.0	1,885.0	4,108.5	5,853.2
流動負債	3,496.2	5,229.5	8,304.1	8,336.1
貸款	810.0	1,905.0	2,848.0	3,014.6
貿易及其他應付款項	1,055.2	1,218.5	2,428.6	2,544.4
預收客戶款項	1,580.0	2,080.8	2,945.5	2,386.7
本公司權益持有人				
應佔股本及儲備	1,135.0	1,434.2	3,525.6	3,672.8
少數股東權益	129.4	516.2	541.3	580.4

發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價6.45港元 計算	按發售價7.70港元 計算
市值 ⁽²⁾	27,366.4百萬元	32,670.0百萬元
預期市盈率		
(a) 備考全面攤薄 ⁽³⁾	18.3倍	21.8倍
(b) 加權平均 ⁽⁴⁾	14.2倍	17.0倍
未經審核備考每股有形資產淨值 ⁽⁵⁾	2.66元人民幣 (2.74港元)	3.01元人民幣 (3.11港元)

附註：

1. 上表所有數據均假設並無行使超額配股權。
2. 市值是根據預期隨全球發售完成當時已發行4,242,860,000股股份計算。
3. 按備考全面攤薄基準計算的預期市盈率乃假設並無行使超額配股權，分別以發售價每股6.45港元及7.70港元按重估投資物業及隱含金融衍生工具前備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利計算。
4. 按加權平均基準計算的預期市盈率乃假設並無行使超額配股權，分別以發售價每股6.45港元及7.70港元按重估投資物業及隱含金融衍生工具前加權平均基準計算的預測每股盈利計算。
5. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值已作出附錄二「未經審核備考財務資料」一節所述的調整，並假設全年的已發行股份共為4,242,860,000股及並無行使超額配股權計算。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用（但不包括可能向聯席賬簿管理人支付的任何績效費）及開支後，假設並無行使超額配股權，則全球發售所得款項淨額約8,640.4百萬港元（假設發售價為每股股份7.075港元，即指示性發售價範圍的中位數）。本公司計劃將所得款項淨額用作開發我們以下現有項目（包括償還兩項我們就下述若干現有項目融資而借入的短期定期貸款合共350百萬美元（約2,730百萬港元））（有關詳情見「財務資料 — 債務及或然負債 — 銀行及其他借貸」一節）：

- 約2,423.3百萬港元用於開發北四環項目（北京）；
- 約1,268.3百萬港元用於開發遠洋城（中山）；
- 約819.6百萬港元用於開發普利達項目（天津）；
- 約777.2百萬港元用於開發遠洋東隆別墅（北京）；
- 約634.3百萬港元用於開發紅星項目（大連）；
- 約598.1百萬港元用於開發遠洋光華國際（北京）；
- 約555.1百萬港元用於開發遠洋將台商務中心（北京）；
- 約444.1百萬港元用於開發海河新天地（天津）；
- 約403.5百萬港元用於開發遠洋風景（大連）；
- 約325.9百萬港元用於開發遠洋天地（瀋陽）；
- 約210.2百萬港元用於開發遠洋新幹線（天津）；及
- 約180.8百萬港元用於開發遠洋新幹線（北京）（二期）。

倘若行使超額配股權，及假設發售價為指示性發售價範圍下限、中位數及上限，則我們將獲得的額外所得款項淨額目前估計分別約為1,457.1百萬港元、1,598.3百萬港元及1,739.5百萬港元，將按上述方式及比例分配。

倘若並無行使超額配股權，及假設發售價設定為指示性發售價的下限及指示性發售價的上限，則本公司將獲得分別約7,868.0百萬港元及9,412.8百萬港元的所得款項淨額。所得款項淨額如有增減，將按上述方式及比例分配。

本公司計劃在適用法律和法規許可的範圍內，將全球發售所得款項淨額投資於短期活期存款及／或貨幣市場工具，以備用作現有或日後項目的發展資金。

股息政策

我們現時計劃自截至二零零七年十二月三十一日止年度起的財務年度，將可分派溢利不少於20%作為股息派發。其後我們會基於財務狀況及當時的經濟條件重新衡量我們的股息政策。然而，派發股息由董事局決定，並且會基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定公積金供款規定及董事認為適當的其他條件。支付股息可能受到法律限制及我們日後所訂立的融資協議所局限。

風險因素

本集團的營運涉及若干風險，可大致分類為(i)與本公司業務有關的風險；(ii)與中國房地產有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。有關風險因素的詳細討論載於「風險因素」一節。以下列出各類風險因素：

與本公司業務有關的風險

- 我們依賴中國（尤其是北京及天津）房地產市場的表現。
- 我們未必能為物業發展項目取得足夠資金。
- 我們業務依賴充足的土地供應，亦有賴我們能否成功投得土地及取得土地使用權與其他必要的中國政府批文進行日後的發展項目。
- 由於我們的收入主要來自出售物業，我們不同期間的經營業績或會大幅波動。
- 我們過去部分時期曾經有經營活動現金流出淨額。我們不能保證日後某些期間不會再有經營活動現金流出淨額的情況。
- 我們為客戶的按揭提供擔保時並無進行獨立信用檢查。倘大量擔保遭催繳，我們的財務狀況或會受到不利影響。
- 我們的經營須遵守大量政府法規，尤其易受有關中國房地產市場政策轉變的影響。
- 倘我們的項目公司未能取得或續領資質證書，我們須承受法律及業務風險。
- 有關中國稅務機關或會徵收土地增值稅，並可能質疑我們計算土地增值稅的基準。
- 股息分派及企業稅的中國政策變動或會對我們的業務及經營業績有不利影響。
- 倘若與我們訂約的對方未有遵守有關的合約安排，則我們的業務將會受損，且我們的財務狀況亦可能受重大不利影響。
- 我們全部物業建築工程均依賴外部承建商，須承擔與該等承建商表現相關的風險。

- 倘我們任何主要管理人員離任，我們的經營或會受到不利影響。
- 截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩年度各年以及截至二零零七年三月三十一日止三個月的經營業績包括未變現的投資物業重估增值，我們的業績或會因為投資物業的重估及已變現損益而波動。
- 我們過往股息不應視為我們日後股息政策指標。
- 我們的主要股東或會採取不符合公眾股東最佳利益的行動。
- 環境問題的潛在責任或導致支付大額費用。
- 我們是控股公司，相當依賴子公司及合營公司支付股息作為資金。
- 我們在售後交付業權文件時或會有所延誤。
- 與合營夥伴的爭議可能對本集團的業務有不利影響。
- 我們業務或會因利率進一步上升而受到不利影響。
- 我們不能保證成功擴展業務至中國其他高增長城市。
- 「遠洋」商標的許可人中遠經營業務的方式可能損害「遠洋」商標，且「遠洋」商標遭盜用亦會不利我們的業務。
- 我們的業務或會因再度爆發SARS、禽流感或另一種高度傳染疾病而受到不利影響。

與中國房地產業有關的風險

- 中國房地產市場尚處於早期發展階段且波動不定，而房地產供應過剩可能會拖低房地產價格。
- 我們取得新項目的能力或會受到中國政府頒佈的政策和法規影響，限制在中國房地產業的投資。
- 我們面對其他房地產發展商的激烈競爭。
- 倘我們未能遵守土地出讓合約所載條款，中國政府可能會沒收我們的土地。
- 我們未必能按時完成或甚至不能完成發展項目。
- 遷徙協商或會增加成本或延誤發展項目。
- 倘按揭融資成本上升或不再有吸引力，則我們的銷售及預售會受到影響。
- 有關預售的法律及法規改變或會對我們的現金流量及表現有不利影響。
- 我們須承擔未有投保的若干風險。

與中國有關的風險

- 中國的政治、經濟和社會狀況、法律、法規及政策改變可能對我們有不利影響。
- 中國法律及法規的詮釋及執行並不確定。
- 外匯法規改變及人民幣價值波動或會對我們業務、經營業績及匯出股息的能力有不利影響。

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價可能波動。
- 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。
- 倘我們股份在公開市場遭大量沽售或有跡象遭大量沽售，可能對我們股份當時市價有重大不利影響。
- 本招股章程中來自官方資料有關中國經濟及中國房地產行業的事實和統計數字可能不準確。
- 對居住在中國大陸的我們或董事或高級主管發出傳票及執行非中國法院的判決可能遇到困難。
- 閣下應閱讀整份招股章程，而我們謹請閣下切勿依賴報章或其他媒體的資料，尤其是任何預計、估值或其他前瞻性資料。