

除本招股章程其他資料外，閣下作出有關發售股份的投資決定前，應仔細考慮以下風險因素，而有關風險因素未必與投資其他司法權區公司股本證券相關。倘發生下述任何事件，均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響，發售股份的市價亦可能大幅下跌。

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。

我們受中國整體(尤其是北京及天津)房地產市況的影響。於二零零七年七月三十一日，我們分別約26%及31%的土地儲備位於北京及天津。預計我們業務繼續受中國(尤其是北京及天津)物業市場重大影響。中國(尤其是北京或天津)物業供求或價格的任何不利發展均會對我們財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，各類物業的日後需求並不確定。倘我們未能及時配合市況或客戶喜好，我們的經營業績將會受到不利影響。不能保證我們物業發展項目及投資業務會按過往水平持續發展，亦不能保證我們會受惠於北京、天津或中國其他地區物業市場的日後發展(如有)。

我們未必能為物業發展項目取得足夠資金。

我們一般透過銀行借貸、股東注資及內部現金流量(包括預售及出售我們物業所得款項)為發展項目提供資金。並不保證我們一直有足夠資金供日後所有物業發展。

對於銀行融資，我們能否確保個別物業項目獲得合理回報的條款為物業發展項目安排足夠融資取決於中國的整體經濟條件、我們財務實力及表現、金融機構的信貸額度及中國整體的貨幣政策等多種因素。中國政府最近實行多項經濟調控措施以防止經濟過熱，其中包括中國政府於二零零六年五月二十四日頒佈，運用稅務、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策。有關經濟調控措施的其他詳情謹請參閱「業務 — 項目融資」一節。人民銀行自二零零六年六月起已多次宣佈調高商業銀行存款準備金率，使存款準備金率自二零零六年七月五日起由7.5%增至8%，自二零零六年八月十五日起由8%增至8.5%，自二零零六年十一月十五日起由8.5%增至9%，自二零零七年一月十五日起由9%增至9.5%，自二零零七年二月十五日起由9.5%增至10%，自二零零七年四月十六日起由10%增至10.5%，自二零零七年五月十五日起由10.5%增至11%，自二零零七年六月五日起由11%增至11.5%，再自二零零七年八月十五日起由11.5%增至12%。二零零七年九月六日，人民銀行宣佈再將存款準備金率由12%提高至12.5%，自二零零七年九月二十五日起生效。存款準備金率即銀行借出款項時須撥備的金額。此外，根據中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)刊發的指引，不得就未取得有關土地使用權證、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》的項

目批出任何貸款。該指引亦規定物業開發項目中最少35%的總投資額須來自房地產發展商本身的項目資本金，銀行方可向該房地產發展商提供貸款。以上規定將限制商業銀行可供借貸的金額，而我們從商業銀行取得融資的能力或會受到不利影響。

於二零零七年七月三十一日（即確定我們債項的最後可行日期），我們的借貸合共為8,820.4百萬元人民幣，其中3,192.7百萬元人民幣於一年內到期，而5,627.7百萬元人民幣於一年後但五年內到期。此外，我們於二零零七年七月三十一日後再借入833.0百萬元人民幣及150百萬美元。我們不能保證日後可以合理條款取得銀行貸款或將金融機構提供的現有信貸續期，甚至未必可取得貸款及續期，我們亦不能保證任何利率波動不會影響我們為物業發展項目籌集資金的能力。

除銀行貸款外，預售物業所得款項是我們物業發展項目資金的重要來源。並不保證我們能持續取得充足預售款項為個別發展項目提供資金。倘我們預售物業的能力受到限制（包括取得預售許可證前必須即時支付的費用增加）或我們動用預售所得款項的能力受到任何限制（包括規管預售所得款項用途的法律及法規日後更改），則需要更長時間彌補我們資本開支，且我們須另覓方法為我們物業不同發展階段提供資金，因而對我們的現金流量、業務及財務狀況有不利影響。

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。

我們的收入主要來自銷售我們所發展的物業。因此，我們的收入並非經常性質，而是取決於我們能否獲得有利地塊、完成及出售發展項目。我們必須補充及增加土地儲備以維持我們業務的發展。

中國絕大部分土地的供應由中國政府控制，而我們能否收購日後發展項目所需土地使用權及我們收購土地成本均受規管開發土地供應的政府政策影響。二零零二年五月，中國中央政府實施規定，要求只能透過公開招標、拍賣或競投出售商品房住宅及／或商業物業發展的土地使用權。此外，中國政府亦可能限制我們現時已有或有意擁有權益的城市可發展土地的供應。為更有利競投有利地塊的二級土地開發權，我們現時參與不少土地一級開發項目，根據合約負責地塊上的遷徙、拆卸及安裝公用設施，從而深入了解具體地塊的詳情及有關政府機構的開發規劃。我們並未擁有我們的土地一級開發項目的土地權益。我們不能保證由於我們參與土地一級開發項目而可成功投得或競投土地。此外，我們亦透過收購其他物業開發公司取得土地。我們並不能保證將會就上述收購獲得相關政府批准，如新中國反壟斷法規定的批文。

中國政府亦規管可發展土地的形式。例如，國務院及其他相關政府機關於二零零六年五月底公佈有關調整中國住宅市場結構的新指引後，國土資源部於二零零六年五月三十日發出

有關高檔住宅物業發展項目的整體土地供應限制的詳盡公佈，主要的限制包括中止別墅項目的新土地供應。中國中央政府及北京市政府所實行增加經政策審批的廉租住房土地供應的措施，可能會影響或減少商品房的土地供應。

此外，房地產發展商須向有關中國政府當局取得土地使用權證，方可在中國發展及銷售房地產。於二零零七年七月三十一日，我們並未取得土地使用權證的部分物業發展項目的總計劃建築面積約1,904,378平方米(該數字包括海河新天地(天津)二期、紅星項目(大連)、遠洋天地(瀋陽)及遠洋風景(大連)的總計劃建築面積)。由於我們與當地政府協議，負責佔地62,961平方米土地中8,377平方米的拆遷工作，因此我們未能及時獲得遠洋風景(大連)的土地使用權證。結果截至二零零七年七月三十一日，我們已完成遠洋風景(大連)其中7,785平方米土地的拆遷工作，亦已支付約59.9百萬元人民幣拆遷費。並不保證我們可及時成功取得甚至可能無法取得項目所有必要土地使用權證。為發展及完成物業發展項目，我們必須在物業發展項目不同階段取得有關行政機關的各種許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、建設許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認文件。各項批文須達成若干條件方可取得。不能保證我們可達成取得該等批文的先決條件，亦不能保證我們可符合可能不時生效且與授出批文有關的新法例、規例或政策。行政機構在審批我們申請及授出批文時或會有所延誤。倘若我們經營或計劃經營的任何地區建築工程中止，亦會使我們物業發展項目暫時延誤。

倘政府改變政策使我們日後項目的土地供應減少，或我們未能成功投得土地或於取得土地使用權證或中國政府其他必要批文時有所延誤，我們日後的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

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。

目前，我們絕大部分收入來自出售我們所發展的住宅物業，只有小部分非來自租金收入等投資物業的回報。

我們的經營業績日後或會由於我們物業發展項目的整體時間表、物業是否受目標客戶歡迎、銷售我們所發展物業的時機，以及土地成本及建築成本等開支的波動等多項因素而波動。

此外，根據我們確認收益的會計政策，我們在交付物業時確認物業銷售及預售的收益，一般在開始預售後一至兩年。請參閱「財務資料 — 重要會計政策 — 收益確認」。由於我們的物業交付時間取決於建築時間表而不同，因此我們不同期間的經營業績可能大幅波動，視乎所售物業的建築面積及交付時間而定。我們交付的建築面積較多的期間，收益一般較高。然而，在預售大量建築面積的期間，若預售物業並非在同期交付，則收益未必相應增加。由

風險因素

於收購土地需要大量資金及建設成本，加上土地供應有限，我們在任何一段時間內所能從事的项目數量有限，這使得项目交付的時間對我們經營業績的影響更加顯著。

此外，季節變化亦使我們的中期收益和利潤(包括季度和半年業績)更為波動。我們的業務主要在中國北方地區經營，當地冬季不宜進行建築工程。因此，我們大部分物業一般會爭取在十一月前完成及交付，導致通常在下半年確認的收益會明顯比上半年高，而我們的中期業績並非按比例反映全年業績。

鑑於上文所述，我們認為，相對於經常收入比例較大的公司，將我們不同期間的經營業績比較意義不大。倘我們的經營業績在個別或多個期間未能達到市場預期，我們的股價或會受到不利影響。

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。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們經營活動所用現金淨額約1,846.6百萬元人民幣，主要由於有關北四環(北京)项目的發展中土地增加淨額1,115.6百萬元人民幣及預收客戶款項減少558.8百萬元人民幣，部分由已落成待售物業減少408.8百萬元人民幣以及未計營運資金變動前的經營溢利275.9百萬元人民幣所抵銷。

於二零零六年，我們的經營活動所用現金淨額約2,773.2百萬元人民幣，主要是由於發展中物業增加3,252.5百萬元人民幣、發展中土地增加1,391.2百萬元人民幣、支付所得稅459.8百萬元人民幣及支付利息373.4百萬元人民幣，部分增幅由預收客戶款項增加864.7百萬元人民幣、未計算營運資金變動前的經營溢利753.1百萬元人民幣及貿易及其他應收款項增加37.5百萬元人民幣而抵銷所致。

二零零五年，我們的經營活動所用現金淨額約1,257.8百萬元人民幣，主要是由於發展中土地增加1,510.5百萬元人民幣、已落成待售物業增加296.2百萬元人民幣、發展中物業增加149.8百萬元人民幣、已付利息223.3百萬元人民幣及已付所得稅148.9百萬元人民幣，部分由未計營運資金變動前的經營溢利425.6百萬元人民幣、收取主要來自遠洋山水(北京)二期預售所得款項523.6百萬元人民幣及貿易及其他應收款項增加133.5百萬元人民幣而抵銷所致。

基於發展物業業務的性質，預售物業的現金流入時間與物業興建和收購土地的現金流出時間會有出入，因此我們或會不時有經營活動現金流出淨額的情況。

我們不能保證日後某些期間不會再有經營現金流出淨額的情況。倘若我們日後再次有經營活動現金流出淨額，則我們的財務狀況或會受到不利影響。

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。

我們與多間銀行訂立安排，為我們的物業買家提供按揭貸款。根據行業慣例，我們須向為客戶提供按揭的銀行提供擔保，直至工程完成及有關物業所有權證與物業的其他權益證書

提交予有關銀行為止。若買家拖欠按揭貸款而銀行催繳擔保，我們須償還買家就有關貸款拖欠承按銀行的所有債務，而承按銀行會將貸款及有關按揭的權利轉讓予我們，我們則享有物業的所有追索權。我們過往曾遇上有若干買家拖欠按揭貸款。自二零零四年一月一日至二零零七年六月三十日止期間，我們遇上十五宗拖欠。該十五宗拖欠的總金額約為1.34百萬元人民幣，但拖欠不久，我們已可自有關物業業主收回絕大部分拖欠款項。該期間拖欠產生的實際成本少於我們總銷售收入的0.01%。

我們不會對客戶進行獨立的信用檢查，而是依賴承按銀行的信用調查。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們為客戶的按揭貸款作出而尚未了結的擔保分別約926.1百萬元人民幣、919.0百萬元人民幣、1,812.9百萬元人民幣及1,674.7百萬元人民幣。

倘大量買家拖延償還按揭，使我們遭催繳擔保，而有關物業價值較買家所支付價格大幅貶值或由於不利市況或其他原因使我們無法出售該等物業，則我們的經營業績及財務狀況會受到不利影響。

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。

作為主要在中國從事多用途土地發展項目(通常需時頗長)的物業發展商，我們的經營須遵守大量政府法規。我們必須遵守中國法律及法規的各種強制規定，包括地方當局為實施該等法律及法規而制訂的政策及程序。為展開及完成物業開發項目，我們必須在各階段獲得相關政府部門的各種許可證、執照、證書和其他批准，包括對項目公司注資的批准、土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認文件。各項審批亦取決於是否達成若干條件。

例如，根據最近中國政府調整住房供應的措施，其中包括二零零六年六月一日後批准住房發展項目時，有關地方當局必須規定所有城市(包括城鎮)一年內所有新批准及開發之住宅項目最少有70%樓面的單位面積少於90平方米，除非地方當局基於當時特殊情況並且取得建設部批准，方毋須遵守該規定。此外，二零零六年七月六日，建設部發佈通知，規定自二零零六年六月一日後批准的住宅發展項目，地方政府須規定全年總建築面積之中，不少於70%的單位面積少於90平方米。二零零六年六月一日前獲批但二零零六年六月一日後取得建設許可證的住宅發展項目，地方政府或會根據當地新發展住宅項目全年總建築面積百分比規定及其他因素，要求調整整個發展項目安排。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈通知，自二零零六年三月二日起，規定個人轉讓住宅物業須繳納土地增值稅。二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈通知，

自二零零六年六月一日起，個人自購買日期起計五年內轉讓住宅時，會按銷售收入全額徵收營業稅。二零零六年七月十八日，國家稅務總局頒佈通知，自二零零六年八月一日起，規定個人轉讓住宅物業所得收益的結餘（經扣除物業最初價值及有關合理支出後）作為「物業轉讓收入」須繳納個人所得稅。北京市自二零零六年八月八日開始徵收個人所得稅，並自二零零六年十二月一日開始徵收土地增值稅。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，該文件（其中包括）加強對外商在中國境內房地產高檔物業投資的監管，規定外資房地產開發公司擴展房地產業務時須獲得批准。二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，限制外資房地產公司海外集資後通過股東貸款向公司注入資金的能力。

我們不能保證在取得必要批准或達成批准先決條件方面不會遇上重大問題，亦不保證符合不時生效的有關整個房地產行業或個別審批程序的新法例、規則或政策。行政機構的審批工作亦可能有所延誤。倘若我們未能獲得必需的政府批准或有重大延誤，則我們開發項目的開發和銷售會受重大阻延，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。稅法進一步變更或會對物業需求有不利影響。此外，我們不能保證有關當局實施的法律及法規或有關標準的詮釋或執行不會導致我們承擔額外成本，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績或有重大不利影響。

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。

中國所有房地產發展商須取得資質證書，方可在中國從事物業發展業務。此外，中國房地產發展商須持有有效的資質證書，始能申請預售許可證。

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「資質證書規定」），新成立的發展商須先申請有效期為一年的臨時資質證書，最多可續期兩年。其後，發展商必須根據資質證書規定列明的四個級別，申請其中一個級別의正式資質證書。在審批資質證書申請時，相關的政府部門會考慮房地產發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展經驗及物業建築質素，亦考慮發展商管理人員的專長及發展商有否非法或違規經營。

倘我們的項目公司未能繼續及時或完全不能為資質證書續期或取得正式資質證書，該等證書失效後，該等項目公司可能不獲准繼續從事房地產發展項目或預售該等發展項目。

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。

根據中國稅務法律及法規，我們發展作出售用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅。出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入須按有關稅法所界定增值部分按累進稅率30%至60%徵收土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘普通標準住房增值不超過可扣稅項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣稅項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新建築及設施的建築成本或已使用物業及樓宇估值、轉讓房地產的相關稅項及財政部所規定的其他可扣稅項目。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，房地產發展商計算土地增值額時可額外扣除20%可扣減開支，包括已付土地使用權收購成本、土地開發成本、新建築及設施的建築成本。二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈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，旨在嚴格執行徵收土地增值稅規定，其中規定土地增值稅應在房地產發展項目分期清算，並規定計算土地增值稅的方式及清算的時間。

我們相信根據有關中國稅務法律及法規所載規定，我們已基於應付土地增值稅估計金額作出足夠撥備，但按當地稅務機關要求，每年僅須預付部分稅款。

截至二零零四年及二零零五年十二月三十日止年度，我們並無就土地增值稅作出撥備，原因在於我們開發普通標準住宅以供出售，且根據有關的法律及法規所計算我們項目土地的增值並不超過20%的豁免限額。截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們就土地增值稅作出的撥備(已扣除收購子公司時已作出的有關累計撥備)分別為84百萬元人民幣及5百萬元人民幣。我們不確定中國稅務機關何時全面徵收(如徵收)土地增值稅。倘中國稅務機關實際收取我們已撥備的土地增值稅，則我們的現金流量及財務狀況將會受到影響。此外，倘中國稅務機關最終收取的土地增值稅超過我們的撥備金額，則我們的除稅後純利將會受到不利影響。

股息分派及企業所得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。

外國企業所收取外商投資企業的股息現時獲豁免中國預扣稅，因此，耀勝現時所收取遠洋地產的股息以及香港遠洋地產所收取其中國子公司的股息均獲豁免繳納預扣稅。根據所得稅法，自二零零八年一月一日起，外商投資企業向海外投資者派付股息的適用預扣稅率為20%。然而，根據於二零零六年十二月八日生效的中國與香港稅收協定，倘香港遠洋地產(一家於香港註冊成立的公司)於分派時持有該特定子公司25%或以上權益，則須就所收取中國子公司的股息按不超過5%的稅率繳納預扣稅，或倘香港遠洋地產持有該特定中國子公司權益少於25%，則須按不超過10%的稅率繳納預扣稅。

根據所得稅法，倘於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業或會被認定為中國稅務居民企業，須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。根據中國稅務機構頒佈的所得稅法，我們不排除耀勝或香港遠洋地產或我們任何其他海外子公司日後可能會被認定為中國稅務居民企業。根據所得稅法，符合條件的中國稅務居民所收取另一名符合條件的中國稅務居民的股息可獲豁免企業所得稅。然而，鑑於所得稅法頒佈不久，該等豁免的詳細資格規定仍不明朗，以及仍未確定倘耀勝及香港遠洋地產被認定為中國稅務居民，耀勝所收取遠洋地產的股息以及香港遠洋地產或我們任何其他海外子公司所收取其中國子公司的股息是否可獲豁免企業所得稅。

倘由於上述中國稅務政策變動或任何其他原因導致我們失去現有的稅務優惠，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。此外，由於我們目前獲得的稅務優惠屆滿，故我們過往的經營業績未必為日後的經營業績的指標。

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。

我們為收購土地訂立不少合同，包括多項土地出讓合同。當我們訂立有關收購土地的合同，即使或需一段時間方可正式將土地所有權轉讓予我們或向我們發出土地使用權證，但我們可能須即時支付巨額金額，例如北四環項目(北京)。此外，對於遠洋將台商務中心(北京)，在土地正式轉讓予我們之前，我們與土地業主北京將台房地產開發有限公司已訂立合約安排。根據有關合約安排，我們對遠洋將台商務中心(北京)行使實際控制權，有權興建及經營遠洋將台商務中心(北京)，並且可享有其收益及承擔其開發成本。

倘若合同對方未遵守合約安排，或其業務狀況轉差，則我們未必可繼續享有相關的合約安排項下的權利，而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。

我們並無設立內部的工程團隊，全部房地產項目均由外部承建商負責建築工程。該等承建商同時負責採購一切所需的建築設備及鋼材與混凝土等大部分基本建材。

因此，我們的項目能否完成取決於該等獨立承建商的表現。我們不能確保獨立第三方承建商提供的服務令我們滿意，亦不保證達到我們要求的質量標準。此外，承建商可能會遇上財務困難或其他問題，而可能影響進行所承包工程的能力，因而延誤我們物業發展項目竣工時間，或使我們承擔額外成本。以上任何因素均可能對我們的收入及聲譽有不利影響。

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。

我們依賴管理層及其他合資格及資深人員所提供的服務。中國物業發展行業對該等人才的競爭異常激烈。倘任何核心管理成員(包括李明先生、陳潤福先生、周彤女士、徐立先生、

風險因素

朱雲春先生、沈培英先生、張紅霞女士、陳蕾先生、趙澤輝先生及諶祖元先生)離任，而我們未能物色合適替代人選，則我們的業務會受到不利影響。此外，隨著我們業務不斷發展，擴展至中國其他地區市場，我們將需要在更廣大地區聘請、培訓及挽留僱員。倘我們未能吸引及挽留合適人才，則我們的業務及前景會受到不利影響。

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。

我們於各結算日重估投資物業的公允值。我們的估值乃基於知情及自願交易方在公平原則交易下物業應有的市值。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，計算有關遞延所得稅及少數股東權益後，我們投資物業重估增值分佔各相關期間本公司權益持有人應佔純利的28.6%、31.5%及58.0%。重估上調反映我們投資物業於有關結算日的未變現資本增值，並非出售或出租我們投資物業所得溢利，直至按相若重估值出售該等投資物業前，亦未為我們產生可用作向股東分派股息的任何實際現金流入。重估調整數額一直及可能繼續受當時物業市場重大影響，並因市場波動而變化。並不保證我們會繼續錄得相若水平的重估增值，不能保證日後我們投資物業的公允值不會下降。倘日後我們投資物業有重大下調，則我們的經營業績及溢利或會受到不利影響。

我們過往股息不應視為我們日後股息政策指標。

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年度我們分別向本公司權益持有人宣派及支付74.0百萬元人民幣、104.0百萬元人民幣及248.8百萬元人民幣股息。我們過往已宣派及支付的分派額並非我們日後可能支付股息的指標。

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。

全球發售後，中遠集團及中化集團將仍是我們最大的兩名股東，全球發售完成當時(假設並無行使超額配股權)分別擁有本公司股權的21.6%及15.0%。因此，在不違反我們組織章程大綱及細則與香港公司條例的情況下，由於擁有我們重大股權及在我們董事局有席位，中遠集團及中化集團可透過在股東大會或董事局會議上投票，對我們的業務或對我們及其他股東有重大影響的事件行使重大控制權或影響力。中遠集團及中化集團的利益或會有別於其他股東，而該等控權股東可基於本身利益自由行使投票權。

環境問題的潛在責任或導致支付大額費用。

我們須遵守有關保健及環保的各種法律及法規。適用於個別項目發展地點的特定環境法律及法規，會由於位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而有很大不同。遵守環境

法律及條件或會導致延誤，致使我們為符合規定支付重大合規費用及其他成本，並禁止或嚴重限制有損地區環境的物業發展業務。

我們已評估我們大部分建築項目的環境影響。然而，我們不能保證該等調查可發現所有環境責任或其影響的程度，亦可能有我們未察覺的重大環境責任。倘若我們由於未有完成或進行環境影響評估而遭監管當局處分，則我們的聲譽、業務及財務狀況或會受到不利影響。

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。

我們為在香港註冊成立的控股公司，透過中國子公司及聯營公司經營主要業務。因此，向股東支付股息及清償債務的資金主要來自收取子公司及聯營公司的股息。倘我們的子公司及聯營公司有債務或虧損，或會影響向我們支付股息或作出其他分配。因此，我們支付股息及清償債務受到限制。中國法律規定，所支付股息僅可來自按中國會計準則計算的純利，而有關準則與其他司法權區公認的會計準則(包括香港財務報告準則)在多方面有所不同。中國法律亦規定外商投資企業(包括我們部分中國子公司)須預留部分純利作為法定儲備。法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們或其子公司與聯營公司日後或會訂立的銀行信貸、合營企業協議或其他協議中的限制性承諾，亦可能限制我們子公司及聯營公司向我們注資的能力及我們收取分派的能力。因此，上述對我們資金主要來源的供應及用途限制，或會影響我們向股東支付股息及清償債務的能力。

我們在售後交付業權文件時或會有所延誤。

中國房地產發展商一般須在交收有關物業後九十天內或銷售合約規定的其他限期向買家交付相關的國有土地使用權證及房屋所有權證，以便客戶申請房屋所有權證，有關規定包括通過各種政府批准、手續及程序。我們通常在銷售合約中規定交付日期，為我們預留充裕時間完成該等手續，並取得有關批准。然而，我們不能保證我們的物業發展項目不會出現延誤，亦會出現非我們可控制的因素(例如各政府機構冗長的審批程序)導致延誤交收房屋所有權證。根據我們的銷售合約，倘延誤交付，我們須向客戶賠償。倘一項或多項物業項目出現嚴重延誤，則我們的業務及聲譽會受到損害。

與合營夥伴的爭議可能對本集團的業務有不利影響。

我們部分業務透過與中國或境外夥伴合營的企業進行。該等合營安排涉及下列多種風險：

- 有關履行項目或合營企業協議項下合營夥伴責任的爭議；

- 合營各方對合營責任範圍的爭議；
- 合營夥伴出現財政困難，因而影響履行與本集團訂立的合營企業協議或其他合約所規定責任；或
- 合營夥伴的政策或目標與我們不一致。

上述風險及其他因素或會對我們業務有不利影響。

我們業務或會因利率進一步上升而受到不利影響。

中國利率於過去十年間相對穩定。然而，人民銀行於二零零四年十月二十八日調升人民幣貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升0.27%至5.58%，而一年期存款利率提高至2.25%，由二零零四年十月二十九日起生效。這是貸款利率及存款利率分別自一九九五年七月和一九九三年七月以來的首次調升。人民銀行同時取消人民幣貸款利率上限，並准許銀行的存款利率低於人民銀行基準利率。於二零零五年三月，人民銀行取消個人的優惠按揭貸款利率，並將最低按揭貸款利率限制於基準貸款利率的0.9倍。於二零零六年四月二十七日，人民銀行進一步將一年期人民幣貸款的標準貸款利率提升0.27%至5.85%，由二零零六年四月二十八日起生效，於二零零六年八月十八日將一年期人民幣貸款的基準利率提升0.27%至6.12%，由二零零六年八月十九日起生效，於二零零七年三月十七日將一年期人民幣貸款的基準利率提升0.27%至6.39%，由二零零七年三月十八日起生效，再於二零零七年五月十八日將一年期人民幣貸款的基準利率提升0.18%至6.57%，由二零零七年五月十九日起生效，及後於二零零七年七月二十一日將一年期人民幣貸款的基準利率提升0.27%至6.84%，由二零零七年七月二十二日起生效。二零零七年八月二十一日，人民銀行再次將一年期人民幣貸款的基準利率提升0.18%至7.02%，自二零零七年八月二十二日起生效。其他多種不同年期的貸款利率亦相應提升。

上述利率上升及日後再行上升(包括人民銀行加息)，將損害對有意購入我們物業買家的按揭融資負擔能力及吸引力。我們的借貸成本亦會因利率上升而增加，因而經營業績會受到不利影響。

我們不能保證成功擴展業務至中國其他高增長城市。

我們目前正在發展北京以外地區的發展項目，並迅速在全國擴展業務。我們積極向中國其他高速發展地區拓展，或會攤薄我們的管理、經營及財務資源，亦會進一步增加我們的融資需求。並不保證我們可成功擴展到中國其他地區，亦不保證中國其他地區的項目收入會以我們預期的速度增長，甚至可能並無增長。例如，倘我們北京以外地區的發展項目管理不善或未達到客戶的預期，則我們的聲譽及財務能力均可能面臨重大風險。

「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。

我們與中遠已訂立兩份有關使用「遠洋」商標的商標使用許可協議。根據該等商標使用許可協議，中遠授予我們非獨家權利可在中國及香港使用「遠洋」商標，但中遠亦可繼續在本身的已完成項目使用「遠洋」商標。我們並不能控制中遠及獲中遠授權使用「遠洋」商標的其他方

的業務及其項目的質素，而倘若中遠使用「遠洋」商標經營的方式損害「遠洋」商標，則我們的業務及聲譽可能會受到不利影響。

此外，我們依賴中國的知識產權法律保障有關的知識產權。我們認為使用「遠洋」商標的特許權是我們業務的重要資產，而有關的知識產權遭盜用或會損害我們的業務及聲譽。

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。

二零零三年三月，中國及若干其他國家爆發高度傳染疾病嚴重急性呼吸道症候群（「SARS」）。中國或其他鄰近國家再度爆發 SARS，或另外一種高度傳染疾病的爆發均會影響中國的整體經濟，可能嚴重影響我們的業務。此外，倘我們任何子公司的僱員感染 SARS 或其他高度傳染疾病，我們或需限制或甚至暫停該公司的經營。此外，高致病性禽流感的傳染已影響北亞及東南亞的人類，並已成為公眾健康問題。倘禽流感的感染持續上升，其對亞洲若干國家經濟產生的影響可能與 SARS 爆發的後果相似甚至更壞。

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。

中國房地產市場仍處於早期發展階段，社會、政治、經濟、法制及其他因素可能會影響其發展。例如，缺少成熟及活躍的私人物業二級市場及中國個人可獲的按揭貸款金額有限，均會抑制對住宅物業的需求。我們正在及預計繼續依賴中國城市中高級市場的發展。我們不少發展項目的目標客戶的可支配收入較高，追求現代及優質居住環境，對我們及我們零售店舖、文化場所及餐館承租人提供的產品及服務有需求。中國經濟大幅下調會不利地影響這些需求及企業及其他專業公司對我們辦公樓物業的需求。

此外，中國物業市場波動，或會出現供應不足或過剩及物業價格波動。中央及地方政府經常調整貨幣及其他經濟政策，以預防及控制中國及地方經濟過熱，而有關的經濟調整會影響中國的房地產市場。中央及地方政府不時調整政策，並採取新規管措施直接控制中國房地產市場過度發展。在過去三年間，中央及地方政府採取一系列措施打擊住宅物業市場投機行為，並增加供應經濟住房。該等政策或會導致市況變動，包括辦公樓、住宅、零售、娛樂及文化物業價格不穩定及供求失衡，從而對我們業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。我們不能保證日後中國房地產業不會過度發展。中國房地產業日後過度發展或會導致物業供應過剩，物業價格下降以及日後發展項目所需土地供應不足，同時促使我們市場的土地收購成本上升，因而對我們業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

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。

過往年度，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，以減低房地產發展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《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(第50號文件)。第50號文件規定(其中包括)嚴格控制高檔房地產業的外商投資、限制通過循環投資方式投資國內房地產企業及加強對外商直接投資中國房地產業的審批及監管行政程序。另外，於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(第130號文件)，通過限制外商投資房地產公司在海外集資後以股東貸款方式注資的能力，進一步規範外商投資中國房地產業。有關該兩份通知詳情請參閱「行業概覽 — 中國政府近年採取的有關中國房地產市場的措施」一節。

倘中國政府繼續頒佈政策及法規，以進一步規範或限制外商投資中國房地產業，並直接適用於本集團，則我們取得新項目的能力將受到不利影響，因而或會不利我們的收入。

我們面對其他房地產發展商的激烈競爭。

近年來，不少房地產發展商開始參與北京及中國其他地區的物業發展及投資項目，其中包括海外房地產發展商，當中有多家具領導地位的香港房地產發展商。二零零四年四月，中國政府宣佈暫停批准將農業用地轉換為非農業用途的建築土地，為期六個月。此舉目的是減少土地供應，從而防止中國房地產市場過熱。二零零四年六月，中國政府進一步頒佈政策，以減少涉及重建或遷徙現有居民的物業項目。此外，二零零五年三月，中國政府頒佈法規以穩定樓價及加強土地供應的管理。該等政策進一步增加房地產發展商對土地的競爭。

房地產發展商之間的競爭可能導致收購用於發展的土地成本增加、原材料成本增加、富經驗的承建商短缺、物業供應過剩、中國若干地區的物業價格下跌、有關政府機關減慢審批及／或審閱新物業發展項目，而聘請或挽留合資格人員的行政費用增加，以上任何情況均可能對我們的業務及財務狀況有不利影響。倘我們不及競爭對手快捷及有效配合北京或其他地區市況的轉變，我們的業務及財務狀況將會受到不利影響。有關我們現有及潛在競爭對手的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 競爭」一節。

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。

根據中國法律，倘我們未能根據土地使用權出讓合約的條款，包括有關支付地價、拆遷成本及其他費用、土地指定用途與物業發展項目動工及完成時間等條款，則中國政府或會發

出警告、徵收罰款及／或沒收有關土地。尤其是，根據現時中國法律，倘我們在土地使用權出讓合約所規定日期起計超過一年仍未動工，則有關中國土地局或會向我們發出警告，並徵收最多佔地價20%的土地閑置費。倘我們拖延動工超過兩年，則中國政府可無償沒收土地，除非工程延誤是由於政府行為、預備工程或不可抗力事件導致。即使我們根據土地使用權出讓合約規定進行土地發展項目，但倘已開發土地的建築面積少於項目總建築面積的三分之一或總資本投資少於項目總投資額的四分之一，且土地發展項目延誤一年以上而未經政府批准，政府將視其為閒置土地。不能保證日後不會發生導致沒收土地或發展時間出現重大延誤的情況。倘遭沒收土地，我們不僅失去在該土地發展物業項目的機會，亦失去該土地的全部過往投資，包括已支付地價及發展成本。

我們未必能按時完成或甚至不能完成發展項目。

我們獲得發展項目的利益前，會承擔重大的物業發展風險。物業發展在施工期間一般需大量資本開支，且須經年累月方可進行預售或出售已完成的發展項目（倘若完成）取得現金淨流入。完成物業發展項目所需時間及成本可因多種因素而大幅增加，有關因素包括物料、設備、技術及勞工短缺、惡劣天氣、自然災害、勞工糾紛、與承建商的糾紛、事故、政府優惠及政策轉變、市況轉變、向有關當局申領必要執照、許可證及批文出現延誤及其他不可預知問題與狀況。上述任何因素均可導致建築工程延誤或無法完成，且導致成本大幅超過原先預算。此外，倘未能按照原來規格或時間完成或根本不能完成物業發展項目，則會引發潛在責任，並因此導致我們投資回報低於原先預計。

遷徙協商或會增加成本或延誤發展項目。

根據中國法律及法規，倘我們負責拆遷發展項目所在地點的現有物業及遷徙現有居民，則我們須向該等居民支付遷徙費用。

二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會頒佈物權法，明確規定對住房擁有人私有權利的法律保障。因此，透過行政干預拆遷及遷徙將更為困難，並會增加拆遷及遷徙的成本。

即使我們不負責拆遷，倘負責拆遷一方與受拆遷一方未能達成賠償及遷徙協議，則任何一方均可申請有關政府機構裁決。倘任何一方不服裁決，可在裁決日期起三個月內向人民法院提出訴訟，因而可能延誤發展項目。該等訴訟及延誤（如有）會有損我們的聲譽。此外，我們發展項目的任何延誤會導致成本增加，且預售有關項目的預計流入現金亦會延誤，因而可能對我們業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

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。

我們住宅物業的絕大部分買家依賴按揭提供購買資金。利率上升或會大幅增加按揭融資成本，從而影響購買住宅物業的能力。此外，中國政府及商業銀行亦或會提高首期付款要求，規定其他條件或改變規管架構，致使有意購入物業買家不能獲得按揭融資或使按揭融資缺乏吸引。根據現時中國法律及法規，住宅物業買家透過按揭取得購買資金前，須最少支付物業價格的20%至30%。此外，倘預期按揭貸款每月還款額超過個人借款者每月收入的50%，或個人借款者的總債務還款額超過每月收入的55%，則承按銀行未必會向個人借款者提供貸款。倘按揭融資供應或吸引力減少或受限，不少潛在買家未必可以購買我們物業，因而可能使我們業務、流動資金及經營業績受到不利影響。

根據行業慣例，我們須向為我們買家提供按揭的銀行作出擔保，直至有關物業完成及有關物業所有權證及其他權益的證書提交予承按銀行為止。倘法律、法規、政策及慣例改變而禁止房地產發展商就物業買家所獲按揭向銀行提供擔保，且該等銀行不得接納第三方的任何替代擔保，或市場並無第三方可以或願意提供該等擔保，則我們物業預售或出售時，買家或會更難從銀行及其他金融機構獲得按揭。該等融資困難會導致我們物業的出售及預售比例大幅減少，因而不利我們的現金流量、財務狀況及經營業績。不能保證日後中國法律、法規、政策或慣例不會出現上述改變。

有關預售的法例律及法規改變或會對我們的現金流量及表現有不利影響。

我們依賴預售物業所得現金流量用作物業項目資金重要來源。根據現時中國法律及法規，房地產發展商必須達成若干條件方可開始預售物業，且預售所得款項僅可用作發展項目的資金。二零零五年八月五日，人民銀行頒佈「二零零四年房地產金融報告」，建議中止預售未完成物業，因其會導致重大市場風險，並且出現違規交易情況。於二零零六年三月舉行的「兩會」（全國人民代表大會全體會議及中國人民政治協商會議全體會議）上，33名全國人大代表（包括中國人民銀行南寧市中心支行行長白鶴祥）提出廢除期房銷售制度的建議。二零零六年五月，中國金融市場司房地產金融處處長程建勝刊發文章指出完善中國商品房預售體制的方法為廢除以預售融資。二零零七年七月二十四日，國家發展和改革委員會（「發改委」）建議將現期房預售制度改為現房銷售制度。中國政府並無採取及執行以上建議。然而，不保證中國政府不會禁止預售未完成物業或對預售物業實施進一步限制，例如對審批預售許可證時施加額外條件或進一步限制預售所得款項用途。任何該等措施會對我們的現金流量情況有不利影響，且我們須為其他物業發展業務另覓資金來源。

我們須承擔未有投保的若干風險。

我們並未就若干風險投保，包括根據中國一般行業慣例毋須投保的風險，例如我們在物業竣工至交予客戶期間因物業受損而可能蒙受的損失，亦有不承保的風險，例如因颱風、洪水、戰爭及內亂所引致的損失。因此，我們可能在若干情況下不受保險保障或不能就損失、損毀及責任獲得賠償。

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。

中國經濟與大部分發達國家存在不少差異，包括：

- 結構；
- 政府干預程度；
- 發展程度；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟一直在由計劃經濟向市場經濟過渡。過去二十年，中國政府已實行經濟改革措施，著重利用市場力量發展中國經濟。此外，中國政府繼續透過實施行業政策積極規管各行各業。

我們不能預料中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策改變會否對我們目前或未來的業務、經營業績或財務狀況有任何不利影響。

中國法律及法規的詮釋及執行並不確定。

我們所有業務正在並將繼續在中國經營。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，中國政府已建立一套有關外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易等經濟事務的完整商業法律及法規體制。

然而，由於該等法律及法規尚未完善，加上所公佈的案例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，或會為我們業務帶來額外限制及不確定因素，且閣下在中國對我們採取法律行動的結果亦不確定。

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。

我們收取的所有銷售款項均為人民幣，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據中國現有的外匯法規，我們可根據若干程序規定進行往來賬的外匯交易而毋需中國外匯管理局事先批准。然而，日後中國政府可能在若干情況下酌情限制往來賬的外匯交易。自二零零七年六月一日起，外匯管理局分局不得為已獲主管商務部門批准並已在商務部完成備案程序的外商投資房地產企業(包括新成立或增資)辦理任何外幣債務登記或批准)外幣債務的外匯結算。

同時，分局不得為二零零七年六月一日後獲當地主管商務部門批准但尚未在商務部完成備案程序的外商投資房地產企業辦理外匯登記(或更改登記)或有關資本項目的外匯結算。

任何外匯法規改變可能對我們支付股息或符合其他外匯規定的能力有不利影響。

人民幣兌其他外幣的價值受中國政策及國際經濟與政治發展轉變影響。自二零零五年七月二十一日起，人民幣不再僅與美元掛鈎，而是與中國人民銀行所釐定的一籃子貨幣掛鈎，每日可升降最多0.3%。例如，於二零零五年七月二十一日，人民幣兌美元改為約8.11元人民幣兌1美元，較前一天人民幣兌美元的匯率增值2.1%。於二零零五年九月二十三日，中國政府擴大人民幣兌非美元貨幣的每日成交波幅，自1.5%提升至3%，以提高新外匯制度的靈活性。自二零零七年五月二十一日起，中國人民銀行擴大銀行間即期外匯市場美元兌人民幣交易價格浮動範圍。匯率可能更為波動，而人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步重新定值或容許人民幣全面自由浮動或有限浮動，導致人民幣兌美元或其他貨幣增值或減值。匯率波動可能會對我們資產淨值、收益或任何已宣派的股息兌換或轉換為美元或港元(與美元掛鈎)的價值有不利影響。然而，匯率的任何不利轉變或會導致我們成本增加或銷售減少或貸款負債增加，進而嚴重影響我們經營業績。我們並無訂立任何協議以對沖匯率風險。

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。

我們股份於香港聯交所上市前並無公開市場。股份的發售價由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們磋商釐定，或會與股份上市後的市值不同。我們已申請批准股份於香港聯交所上市及買賣。然而，股份於香港聯交所上市並不保證可形成活躍及流通的股份公開交易市場。

股份的市價、流通量及成交量可能波動。影響股份成交量及成交價的因素包括我們收益、盈利、現金流量的變動、宣佈新投資、中國房地產價格波動及中國法律及法規的變更。我們不能保證未來不會出現該等發展。此外，於香港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。

我們股份的發售價高於全球發售前我們的股東初步發行的股份的每股有形資產賬面淨值。因此，根據最高發售價7.70港元計算，在全球發售中購買我們股份的買家每股備考合併有形資產賬面淨值4.29港元將會即時攤薄，而全球發售前我們的股東所持股份的每股備考合併有形資產賬面淨值將會上升。此外，於兌換普利達可換股債券後，我們股東的股權將進一步被攤薄。

為擴充業務，我們日後可能考慮進一步發售及發行股份。倘我們日後以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行新股份，我們股份的買家所持股份的每股有形資產賬面淨值會進一步攤薄。

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。

我們最大的兩名股東中遠集團及中化集團持有的股份，在我們股份在香港聯交所開始買賣之日起計12個月期間須遵守禁售規定，有關詳情載於「包銷」一節。不能保證我們的主要股東不會出售目前或未來擁有的任何股份。倘我們股份在公眾市場遭大量沽售或有跡象可能遭大量沽售，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。

本招股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產行業與相關行業的若干事實及官方統計數字，均來自我們認為可靠的多份官方刊物及官方機構。然而，我們不能保證該資料的質量或可靠性。該等來自官方資料的事實及官方統計數字未經我們、聯席賬簿管理人或彼等或我們的聯屬公司或顧問作獨立核實，因此我們對該等事實及官方統計數字的準確性並不作出聲明，而該等事實及官方統計數字可能與中國境內外編撰的其他資料有出入。

由於收集方法可能有誤或無效，或所公佈的資料與市場實際情況並不一致或由於其他問題，本招股章程中有關中國經濟及中國房地產行業與相關行業的官方統計數字可能不準確，或不能與其他經濟體系的統計數字比較，亦不應過份依賴。此外，我們不能保證其陳述或編撰的基準或準確度與其他國家的資料一致。無論如何，投資者應衡量該等事實或官方統計數字的比重及重要性。

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。

我們大部分資產及子公司均位於中國，且大部分董事及主管亦居於中國，而我們董事及主管的資產亦可能在中國。因此，未必可在中國以外向我們的大部分董事及主管有效發出傳票，包括根據相關證券法所發出的傳票。倘若有關司法權區與中國之間訂有條約，或中國法院的裁決之前曾獲有關司法權區承認，則其他司法權區法院的裁決可能獲得中國對等承認或執行，惟須符合其他要求。我們的中國法律顧問雷杰律師事務所向我們表示，中國與日本、英國、美國及大部分西方國家之間並無關於互相承認及執行法院裁決的條約。此外，香港與美國之間亦無互相執行法院裁決的安排。因此，並不肯定中國或香港會否承認及執行該等司法權區法院就不受具約束力仲裁裁決規限之任何事項作出的判決。

此外，我們的股東亦不可針對違反上市規則的行為自行採取行動，必須依賴香港聯交所執行其規定。另外，香港公司收購、合併及股份購回守則不具法律效力，僅規定有關在香港進行收購及合併交易與購回股份而認為可接受的商業標準。

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。

香港經濟日報、明報、信報及蘋果日報於二零零七年九月四日的報導載有若干有關我們的預計、估值及其他前瞻性資料。我們謹此向有意投資者聲明，我們對上述報章或其他媒體的資料以及並非我們編撰及批准的報章或其他媒體資料的準確性或完備性概不負責。我們對媒體資料所載列或引述任何有關我們的預計、估值或其他前瞻性資料或相關預計、估值或其他前瞻性資料是否恰當、準確、完備或可靠發表任何聲明。倘上述任何陳述與本招股章程所載資料不相符或有所抵觸，則我們概不負責。因此，有意投資者應純粹根據本招股章程所載資料作出投資決定，不應依賴任何其他資料。