

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

與我們的業務有關的風險

我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動。

我們根據知情及自願交易方在公平交易中買賣物業應有的市值，於各報告財務狀況報表日期重估投資物業的公平值。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，經考慮有關遞延所得稅及少數股東權益後，我們的投資物業重估盈餘分別佔本公司權益持有人於各有關期間應佔純利的57.3%、62.8%、25.8%及26.4%。於往績記錄期，本集團於其合併收益表內錄得投資物業的公平值調整遞增，分別約達人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元。根據國際會計準則委員會就投資物業頒佈的國際會計準則第40號，投資物業可以公平值模式或成本模式確認。董事已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時市況記錄公平值調整，此舉使本集團的財務報表得以呈列更能反映本集團投資物業的最新公平值。然而，公平值上調變動主要取決於當時物業市場，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故於該等投資物業出售前不會為本集團帶來現金流入以向股東分派股息。此外，有意投資者應注意，物業價值會受市場波動影響，無法保證本集團將來可持續錄得投資物業公平值上調。倘日後本集團的投資物業公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受到不利影響。

我們高度依賴中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、上海及西安。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響。

儘管我們一直並將繼續在中國各地尋覓商機，但截至二零零九年八月三十一日，我們的項目主要位於六個城市，即重慶、成都、北京、上海、西安及無錫。於二零零九年九月及二零零九年十月，我們亦已分別進軍瀋陽及常州市場。因此，我們的業務乃受中國物業市場的狀況的嚴重影響，特別是於我們經營業務的城市。於二零零八年下半年爆發全球經濟危機前的過去兩年裏，中國政府曾公佈一系列措施，旨在減慢中國經濟若干行業(包括物業市場)的快速經濟增長，以維持較持久的水平。在過去一年，儘管中國政府已放寬其中若干項措施，並出台一系列應對全球經濟危機及協助中國房地產發展商渡過此次危機的政策及舉措，但無法保證中國政府將持續實施相同政策。任何針對中國經濟增長步伐的調整都有可能對我們經營的房地產市場造成影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們主要專注於中國的中高檔物業市場。由於中國各類物業的未來需求並不明確，故倘我們未能及時因應客戶喜好及對市況的任何變動採取應變措施，可能對我們的財務狀況構成不利影響。物業供求出現任何不利發展，以及中國政府可能採取任何措施限制中國物業市場(特別是於我們項目所在的城市)的發展，均可能對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。例如，我們用於開發的土地主要來自公開招標、拍賣或掛牌出讓。有關該等程序的法規或政策或我們參與該等程序的能力的任何變動，均會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的營運會受到全球經濟危機及全球市場放緩所影響。

近期的經濟危機已導致全球市場放緩。由於金融機構、公司、投資者及消費者試圖努力緊縮開支、節省資本以及渡過此經濟萎縮，產品需求、房地產價值及信貸供應已有所下降。任何經濟放緩均會對我們的物業投資及物業開發項目構成影響。此外，自二零零九年上半年大量授出貸款後，近幾個月中國的銀行已收緊信貸，這可能會增加我們的銀行借款的利息開支，或銀行可能會減少或中止我們目前可用的銀行授信額。

難以斷定全球金融危機可能對中國房地產業的影響，此乃由於並無先例所致。該等危機已經並將持續衝擊中國的國內經濟，而由於中國國內生產總值大部分源自向美國及其他國家出口，故此會更直接受到當前放緩所衝擊。儘管中國政府及全球各國政府已採取措施以應對該金融危機，但並無保證該等措施均能奏效。儘管部分經濟學家認為美國經濟正開始復蘇，且中國於二零零九年第二季度的國內生產總值超出經濟學家的一般預期，但不保證經濟復蘇將持續或早期的經濟危機及市場放緩已經結束。倘若市況惡化或市場出現倒退且較現有估計的程度更嚴重、持續時間更長或影響範圍更廣，則我們的收入及股東價值或會出現重大虧損，而我們的業務前景可能會受到嚴重不利影響。

我們日後的增長有賴我們在中國其他地區發展業務的能力。

我們於往績記錄期的大部分收入主要來自重慶、成都、北京、上海及西安的物業銷售。我們於二零零五年擴展業務至成都和北京、於二零零七年擴展至上海和西安並於二零零九年擴展至無錫、瀋陽及常州。我們不斷擴張業務，並將繼續於預見具增長潛力的中國其他選定地區尋覓發展機會。然而，我們主要作為重慶、成都及北京住宅物業發展商所取得的經驗未必適用於其他地區。當我們打入新市場時，或會面對於該等市場經驗豐富或佔據龐大市場份額的當地發展商以及已制訂類似擴張計劃的其他發展商的激烈競爭。此外，擴張或收購須投入大量資金及人力資源，或會轉移我們管理層的資源及時間。我們未必可招聘或培訓足夠的人才管理我們於新市場的業務。倘我們未能管理及整合新項目與業務，或會影響我們的經營效率。倘我們未能成功實施擴張計劃，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景構成不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及我們物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。

我們的收入取決於我們以可負擔的價格物色及收購合適地盤以及出售項目的能力。我們的收入主要來自出售已發展物業。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收入分別有94.8%、95.3%、94.2%及97.3%來自物業銷售。我們須增加土地儲備以實現業務增長，而我們於物色、評估及收購可供日後發展的合適新地盤時或會產生巨大成本。倘我們不能以商業上合理的價格物色及收購足夠和合適的新地盤以供發展，以於出售或出租予我們的客戶時取得合理回報，則我們的日後發展前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府的土地供應政策可能影響我們的土地收購成本以及我們收購可供日後發展的土地使用權的能力。中國政府控制土地供應，並規管物業發展商取得物業發展用地的方式。二零零二年七月，中國政府頒佈法規，規定須透過公開競投、拍賣或掛牌方式出讓住宅及商用物業發展項目的土地使用權，由二零零二年七月一日起生效。此外，中國政府可能限制中國整體或我們開展或擬開展業務所在城市可供發展商品房的土地供應量。例如，於二零零六年五月三十日，國土資源部宣佈，將限制低密度、大戶型住宅項目的整體土地供應，具體而言，將不再供應新的別墅項目用地。供應住宅用地要將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地使用權出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於廉租房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設。金融機構對房地產專案超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款和核准融資，亦應從嚴控制展期貸款及滾動授信。該等措施及日後的任何其他類似措施或會限制我們於日後進行物業發展時開發多種產品的能力。政府政策改變（減少了我們日後項目的土地供應）以及未能成功競投土地，均可能對我們的日後財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們的業務需要投入大量資本。我們於二零零六年及二零零八年財政年度的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金。

物業發展在建設期間，一般須投入龐大資金，物業發展商通常會於某一特定期間產生負經營現金流量，此時土地收購及建設開支(由發展中物業數目增加反映)的現金支出於抵銷其他營運資金項目的變動後，超出同期的物業銷售現金流入。

本公司於截至二零零六年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止財政年度的經營現金流量為負數，因為本集團一直擴張其土地儲備，而這可從該等期間的發展中物業數目增加得以反映。於二零零七年及截至二零零九年六月三十日止六個月，隨著本公司的投資開始獲得回報，本公司產生龐大的正數經營現金流量。於往績記錄期，負數現金流量實際上以本集團的內部資源及外部融資撥付。有關其他資料，請參閱「財務資料－經營活動現金流量」一節。我們無法向閣下保證，日後不會出現負數現金流量，亦不保證可利用外部融資撥付該等負數經營現金流量。

我們須為收購土地及開發物業發展項目籌集資金以擴展業務。我們的物業發展項目一般透過銀行貸款、股東注資及內部產生的資金撥付。我們的中國附屬公司重慶龍湖企業拓展透過於二零零九年五月發行人民幣債券合共籌得人民幣14億元，以為重慶及成都的開發項目提供資金。截至二零零九年六月三十日，我們的借款共人民幣12,498,000,000元。有關我們債務的其他資料，請參閱「財務資料－流動資金及資本來源－債務及或然負債」一節。我們預期將繼續透過該等來源為項目籌集資金。我們不能向閣下保證可一直按令人滿意或商業上可接受的條款取得額外資金，甚至完全不能取得資金。

諸如整體經濟狀況、我們的財務實力及表現、能否自金融機構取得信貸及中國貨幣政策等多種因素，均可能影響我們按優惠條款為項目取得充足融資及令我們可就有關項目獲取合理回報的能力。

根據中國銀監會發出的指引，商業銀行不得向資本金(專有權益)少於35%或未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目提供貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院出具《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，福利性住房用地及普通商品房用地的資本金比例改為不得少於20%，其他類物業開發的資本金比例不得少於30%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

作為中國政府冷卻日趨過熱中國經濟所採取的經濟調節措施之一，於二零零八年下半年爆發全球經濟危機前，人民銀行於二零零七年十一月至二零零八年六月期間將商業銀行的準備金率（即銀行為保證其客戶提取存款需要而必須持有的儲備金）由13%調升至17.5%。作為中國政府刺激經濟的政策之一，人民銀行將商業銀行（不包括中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、交通銀行及中國郵政儲蓄銀行）的準備金率由17.5%調低1%至16.5%，自二零零八年九月二十五日生效，於二零零八年十月十五日進一步為所有金融機構調低0.5%，隨後再次於二零零八年十二月五日將大型金融機構（包括中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、交通銀行及中國郵政儲蓄銀行）的準備金率進一步調低1%，並將中小型金融機構的準備金率由16%調低至14%。

儘管中國政府實施了上述刺激經濟政策，但不保證其將繼續實施該等政策。倘若察覺中國經濟過熱並採取限制商業銀行發放貸款金額的措施給經濟降溫，則我們自商業銀行取得有關融資的能力或會受到不利影響。

我們的收入取決於潛在客戶能否取得按揭以及彼等獲批按揭的能力。

我們不少客戶依賴按揭購買物業。多項我們不能控制的因素或會影響中國按揭市場及按揭的批授。

中國利率於過去十年間相對穩定。然而，於二零零四年十月至二零零七年十二月，人民銀行透過（其中包括）提高其基準利率採取一系列措施冷卻當時過熱的中國經濟。人民銀行於二零零四年十月二十八日調升其貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升至5.58%，而一年期存款利率提高至2.25%。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。二零零五年三月，人民銀行取消個人優惠按揭貸款利率，並將最低按揭貸款利率限制於基準貸款利率的0.9倍。於二零零七年九月十五日，人民銀行將一年期人民幣貸款的基準貸款利率進一步提升至7.29%，並於二零零七年十二月二十一日提升至7.47%。儘管人民銀行隨後於二零零八年十二月二十三日將一年期人民幣貸款利率調低至5.31%，並准許銀行的存款利率低於人民銀行基準利率，但無法保證人民銀行日後不會提高基準利率。利率上升將會減少我們客戶對按揭融資的承擔能力及吸引力，繼而可能影響對我們物業的需求。

此外，中國政府及商業銀行亦可能調高首期付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管構架，使潛在物業買家不能取得按揭融資或使按揭融資變得缺乏吸引力。中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈法規，將物業按揭貸款限制在相關物業售價的80%。二零零五年三月十六日，人民銀行設定最低物業按揭貸款利率，各為相應貸款基準利率的0.9倍。因此，例如一項超過五年期的物業按揭，最低利率已升至5.51%。二零零六年五月，中國政

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

府將建築面積90平方米或以上的物業的首期付款的最低金額提高至相關物業購買價的30%。然而，倘個人買家購入建築面積90平方米或以下的公寓作住宅用途，則購買價的20%作為首期付款的現有規定保持不變。此外，二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，將首期付款的最低金額調升至相關物業購買價的40%，並將按揭貸款的利率提升至人民銀行頒佈的基準利率的110%，對象為尚未償還首次購置住宅物業住宅按揭貸款的住宅物業買家。中國的銀行被禁止於全數償還現有貸款前根據相關物業的增值發放額外貸款。

二零零七年十二月五日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發[2007]452號)，對人民銀行與中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》第3條「嚴格住房消費貸款管理」的有關情況作出補充規定，其中明確以借款人家屬(包括借款人、配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，並規定已利用銀行貸款購買首套自住住房的家庭，如借款人家屬人均住房面積低於當地平均水準，再次向商業銀行申請住房貸款的，可比照首套自住住房貸款政策執行。

此外，我們就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供擔保。倘法律、法規、政策及慣例發生變化，禁止物業發展商提供該等擔保，倘該等銀行不接納其他第三方作出的任何替代擔保，或倘市場上概無第三方提供該等擔保，則物業買家可能更難以於預售期內取得銀行按揭。

倘中國銀行業受到任何干擾或出現任何變動，影響我們客戶取得按揭的能力或我們提供該等按揭擔保的能力，均可能對我們的流動資金及經營業績構成不利影響。儘管我們並不知悉法律、法規、政策或慣例是否即將發生該等變動，我們仍不能向閣下保證日後不會發生該等變動。

我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承按人負責。

我們安排不同的銀行向我們的物業買家提供按揭服務。依照市場慣例，國內銀行要求我們對該等按揭提供擔保。我們一般為我們旗下物業的買家提供擔保，直至有關買家取得分戶產權證並向該行作出按揭登記為止。擔保涵蓋我們的物業買家獲取的置業按揭的全數金額，以及承按銀行就買家拖欠按揭付款而施加的任何額外付款或罰金。擔保期一般為24個月。我們向承按銀行支付的保證金金額，通常相當於與擔保相關的按揭少於10%。倘客戶

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

拖欠按揭還款，持有按揭的銀行或會自按金中扣除到期付款，並要求我們立即根據擔保清償餘下全部欠款。於我們履行擔保的責任後，承按銀行會將其涉及貸款及按揭的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的所有追索權。

我們本身並不進行信貸調查，而是依賴承按銀行對客戶進行信貸調查。我們過去曾遭遇多宗客戶拖欠按揭貸款的情況，惟於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何客戶拖欠還款而導致任何銀行收回任何按揭物業的情況。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就客戶的按揭貸款作出的尚未解除擔保分別約達人民幣686,200,000元、人民幣1,609,300,000元、人民幣2,204,700,000元及人民幣1,847,000,000元。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的客戶提取並由我們的擔保作抵押的按揭貸款拖欠額分別約人民幣280,000元、人民幣258,000元、人民幣241,000元及人民幣210,000元。我們不能向閣下保證買家拖欠還款的比率日後不會提高。倘我們同時或頻遭催繳大額擔保，而有關物業價值較客戶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有關物業，則我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們的物業項目發展進度。因此，我們於不同期間的經營業績或會有重大差異。

目前，我們的收入主要來自出售已發展物業，小部分則來自投資物業回報，包括租賃收入及物業管理費用。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，我們的收入約94.2%來自物業銷售，5.8%來自租賃收入及物業管理費用。

我們的經營業績或會由於我們的物業項目發展進度、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升跌等因素而波動。倘我們延誤或未能為發展項目取得相關和必需的中國政府批文或許可證，則可能延遲有關物業發展項目的落成時間，並可能對我們的經營業績構成不利影響。請參閱本節下文「倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響」一段。

此外，我們於物業竣工並已交付予買家後(即我們認為擁有權的主要風險及回報轉予買家)確認銷售物業收入。有關其他詳情，請參閱「財務資料－關鍵會計政策－收入確認」一節。由於物業的落成及交付時間會因其施工進度而有所不同，故各期間的收入及經營業績(均取決於項目的竣工及交付時間)可能會有重大差別。鑒於上文所述，我們認為，「財務資料」中討論的經營業績及現金流量狀況可能與各期間或與未來期間有所不符，且相對於一家

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

經常性收入比例較大的公司，對其進行按期間為基準的比較意義不大。此外，任何開發物業的竣工及交付均有可能受到各種因素的不利影響，包括惡劣的天氣狀況、自相關政府機關取得所需許可證及批文的時間有所延遲以及其他我們無法掌控的因素。任何該等因素均可影響項目的竣工及交付時間、現金流量狀況及項目收入確認，並進而影響我們的財務狀況。

因應收購土地及建設的資金需求，以及土地供應與完成項目所需時間有限，本公司於任何時間僅可從事數量有限的物業發展項目。我們的物業發展項目完工進度出現任何延誤，均可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。倘我們於一個或以上期間內的經營業績不符合市場預期，則可能對我們的股價造成不利影響。

我們依賴外部承包商建設我們的物業發展項目。我們的經營業績及財務狀況可能會因彼等違反合約責任而受到不利影響。

我們委聘外部承包商提供各類服務，包括建設物業發展項目。我們透過競投及評估承包商的能力及其於質量及價格方面的聲譽甄選外部承包商。我們項目的完成取決於該等外聘承包商履行其與我們訂立的合約規定的責任(包括預定竣工時間表)，我們不能向閣下保證，任何該等外聘承包商所提供的服務將一直令人滿意或符合我們的質量要求。倘任何外聘承包商的表現並不令人滿意或違反合約責任，則我們或須替換有關承包商或採取其他補救措施，從而可能對我們的項目成本及建設進度構成重大不利影響。我們的物業發展項目或會延遲完工，而我們或會因承包商的財務或其他困難承擔額外成本。任何該等因素均可能對我們的經營及財務狀況構成重大不利影響。

倘我們有關土地增值稅的撥備證實並不足夠，則我們的財務業績將會受到不利影響。

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。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入須就土地增值部分按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。土地增值稅乃根據有關稅法規定，按出售物業所得款項減可扣減開支計算。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，出售普通住宅物業(即按照一般民用住宅物業地方標準建設的住宅物業，不包括普通標準住宅物業類別以外的豪華公寓、別墅及度假村等樓宇)可豁免繳納土地增值稅，惟前提是土地增值不超過可扣稅項目總額20%，而可扣稅項目包括有關稅法規定的土地使用權收購成本、土地開發成本及新

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇估值。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業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金額、土地開發成本及新樓宇及設施的建築成本。然而，出售商用物業則不享有任何豁免。

我們根據不時生效的有關中國稅務法律及法規就適用土地增值稅的全部金額作出撥備，以待向有關稅務機關結清有關款項。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等計算土地增值稅的可扣減項目可分攤至發展項目的不同期數。我們按自行估計根據(其中包括)自行分攤的可扣減開支(須待相關稅務機關於結清土地增值稅後進行最終確認)作出有關土地增值稅的撥備。我們相信，我們的土地增值稅撥備整體上乃屬充足。然而，鑑於我們作出土地增值稅撥備與結清應付全部金額之間存在時差，有關稅務機關未必會贊同我們自行分攤的可扣減開支或我們計算土地增值稅的其他基準。因此，我們某一期間的財務報表內所記錄的土地增值稅開支其後或須進行調整。倘我們大幅低估了某一期間的土地增值稅，則我們須支付結欠稅務機關的逾期土地增值稅，可能對我們於往後期間的財務業績構成不利影響。

我們在財務上依賴附屬公司分派股息。有關股息分派及企業所得稅的中國政策出現任何變更，均可能對我們派付股息的能力及財務狀況構成不利影響。

我們為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，並透過我們的附屬公司及聯營公司在中國、香港及英屬維爾京群島經營核心業務。我們在財務上依賴該等附屬公司及聯營公司分派股息，讓我們可向我們的股東派付股息及償還本公司的債務。因此，倘我們的附屬公司及聯營公司產生債務或虧損，因而影響其向我們派付股息及作出其他分派的能力，則我們或會面對困難。

根據中國法規，我們的附屬公司僅可於已向相關法定儲備金作出適當供款後，方可按股東的出資情況向股東分派除稅後溢利，金額乃按中國會計原則(在多個方面均不同於其他司法權區的公認會計原則)釐定。此外，我們或我們的附屬公司及聯營公司或會訂立若干協議，如銀行信貸融資及合營協議，當中可能載有限制性契據，限制我們的附屬公司及聯營公司向我們作出分派的能力，因而限制我們收取分派的能力。該等因素可能影響我們向股東派付股息及償還本公司債務的能力，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們的附屬公司於中國、香港或英屬維爾京群島註冊成立。新中國企業所得稅法（「新所得稅法」）於二零零七年三月十六日頒佈，而中國企業所得稅法實施細則（「實施細則」）則於二零零七年十二月六日頒佈，兩者均於二零零八年一月一日生效。根據新所得稅法及實施細則，就中國稅項而言，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，將被視為中國居民企業。一家非中國企業的「實際管理機關」將在甚麼情況下被視為位於中國境內現時並不清晰。我們幾乎所有管理層現時均位於中國。倘就中國稅項而言，我們被視為居民企業，則我們可能須就我們的全球收入按統一稅率25%繳納中國稅項，而該等稅項除新所得稅法另有規定者外，包括我們自附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟如何方會被視為新企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。倘我們根據新所得稅法就我們自附屬公司接獲的股息繳納中國所得稅，則其將重大不利影響我們可能向股東支付的股息額。

此外，新所得稅法及實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須按稅率10%支付預扣稅，而該等股息須來自中國境內。再者，該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，亦須繳付10%的稅項。我們為一間開曼群島控股公司，而我們絕大部分收入來自我們自主要位於中國的附屬公司所收取的股息。倘我們就該等收入宣派股息，則我們支付的任何股息或我們非中國股東因轉讓我們的普通股所得的任何收益會否被視為來自中國的收入而須按稅率10%繳納中國預扣稅仍屬未有定案。倘我們根據新所得稅法須就我們應付非中國股東的股息預扣中國所得稅，或倘非中國股東須就轉讓其普通股支付中國所得稅，則彼等的投資價值可能大幅減少。

而且，現時生效的國家稅務總局《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企業主戶有關問題的通知》（國稅法第82[2009]號）僅澄清一家由中國境內的企業或企業集團作為主要控股投資者在境外成立的企業，在滿足何種條件時應當被判定為實際管理機構在中國境內的企業住戶。然而，有關中國稅法並無澄清一間外資公司的主要股東為中國個人在什麼情況下亦可視為在中國設有「實際管理機構」的中國企業住戶，而現時，仍未確認中國當地稅務主管機關會否作出該項釐定。於本文日期，中國當地稅務主管機關並無將本公司評為中國企業居民。然而，我們不能向閣下保證本公司將不會被視為根據企業所得稅法及有關執行法規為中國稅務企業住戶，在此情況下，上述稅務後果將會適用。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

物業業主可能酌情終止聘用我們為物業管理服務供應商。

我們絕大部分情況下透過物業管理附屬公司為我們發展的住宅及商業項目的業主提供售後物業管理服務。我們相信，物業管理是我們的業務不可或缺的部分，為成功營銷及推廣其物業發展項目的關鍵。根據中國法律及法規，截至最後實際可行日期，倘業主合共於所管理面積以內持有的專有部分佔樓宇總面積半數以上以及半數以上的業主同意，則業主有權撤換物業管理公司。倘我們所開發項目的業主選擇終止我們的物業管理服務或物業買家不滿我們的物業管理業務，則我們的收入和聲譽可能會受到不利影響。

我們已與中國地方政府簽訂兩份意向書及一項框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行。

截至最後實際可行日期，我們已與中國地方政府就位於青島、常州及杭州總佔地面積分別約1,333,333平方米、492,000平方米及182,000平方米的土地發展簽訂兩份意向書及一項框架協議。根據該等意向書及框架協議，我們與有關地方政府同意合作發展有關土地，就此地方政府將處理投標、拍賣或上市銷售土地的準備工作，而我們則會參與該等投標、拍賣或上市銷售，而倘我們成功中標及取得土地，則會發展該土地。儘管已簽訂該等意向書及框架協議，預期我們仍會進行公眾投標、拍賣或上市等拍賣程序，而倘我們成功中標，則會按相關法律及法規要求訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金，以取得該土地的業權。

我們無法向閣下保證履行我們簽訂的意向書及框架協議方式不會有變。我們無法向閣下保證我們將於有關投標、拍賣或上市銷售中取得成功或就該等土地取得土地出讓合同及取得業權，而根據該等意向書及框架協議擬進行的發展計劃將會進行。

倘我們未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，則我們的使用權或會被中國政府收回。

按中國法律，發展商如不根據相關土地使用權出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途以及發展項目動工及完成時間的條款)發展土地，相關政府部門可對發展商發出警告或罰款，或於最壞情況下，收回該土地。於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)，強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用；不合法定收回條件的閒置土地，也應採取改變原定用途、等價置換另一幅土地、安排臨時使用、

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

暫時納入政府儲備等途徑及時處置並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費。對閒置土地要徵繳增值地價，中國國土資源部正與有關政府當局就增值地價進行立法。於最後實際可行日期，中國政府並無頒佈特定法例及法規。因此，中國政府如何按上述通知強制執行其有關閒置土地的土地增值地價政策仍未明朗。預期二零零八年六月底前，各省、自治區、直轄市的中國政府機關要就閒置土地清理處置情況向國務院作出專題報告。通知亦強調應優化住宅用地結構，繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。有關其他資料，請參閱「附錄五—主要中國法律及監管規定概要」一節。

我們過去並無經歷任何導致相關中國政府機關收回土地的情況。然而，我們不能向閣下保證，日後將不會出現導致土地被收回或物業發展項目延遲完工的情況。於最後實際可行日期，我們尚未展開蔚瀾香醍的建設工程，原因為該土地的遷拆及重置工程尚未按地方當局計劃及規定完成。根據處置閒置土地措施及有關的土地出讓合同，倘展開建設工程的最後日期遲於二零零九年九月三十日，則可能導致我們須負上支付閒置土地費的責任，而該閒置土地費相當於相關土地價款的20%，而根據中國法律顧問通商律師事務所提供的意見，該費用最高可達人民幣99,508,320元。或者，於最壞情況下，倘展開建設工程的最後日期遲於二零一零年九月三十日，而我們未能於展開建設工程的最後日期或之前就任何不遵守事宜獲政府批准，則可能導致該土地遭收回。倘土地遭收回，將註銷的投資額將約為人民幣221,000,000元。然而，我們的中國法律顧問告知，中國有關土地當局視該土地為閒置並徵收土地閒置費的機會相對較低，原因為建設工程延後展開乃由於地方當局於完成遷拆及重置工程方面有所延誤所致。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的物業發展項目 — 蔚瀾香醍」。倘我們的土地被收回，我們便不能在已收回土地上繼續進行物業開發，或收回已收回土地在最初收購或開發時產生的成本，或收回截至收回當日止產生的其他有關成本。此外，倘中國政府運用其行政權力撤銷任何已授予我們的土地使用權，我們可能無法獲得該土地全部市值的補償，因此，或會對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

於發展及完成一項物業發展時，我們須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、商品房預售許可證以及相關行政機關就物業項目各發展階段發出的竣工及驗收證明或確認。具體而言，我們須於任何物業發展項目動工前取得國有土地使用權證，有關

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關簽立國有土地使用權出讓合同，據此，我們透過出讓方式取得土地使用權，惟我們須已全數支付土地出讓金，並重新安置當地居民(如有需要)。

截至最後實際可行日期，我們已就供日後發展之用，總地盤面積約2,759,670平方米及總建築面積約8,705,840平方米的土地簽立土地使用權出讓或轉讓文件，但尚未取得相關國有土地使用權證。我們不能向閣下保證，我們將會為其項目及時取得或甚至不能取得所有必需的證書及許可證，亦不能向閣下保證我們於履行就授予必需的證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何問題，或我們能迅速適應就授予上述證書或許可證而不時生效的新法律、法規或政策。相關中國政府行政機關向我們授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘我們未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府批文，或於取得所需批文時遭遇重大延誤，則我們或會被徵收罰金，而我們物業發展的進度或會受嚴重干擾，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的任何項目公司未能按時取得或續領其資質證書或甚至無法取得資質證書，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

作為中國物業發展商，我們在中國經營任何物業發展業務前須取得正式的房地產開發企業資質證書，並於申請商品房預售許可證時出示有效的資質證書。從事物業管理或室內裝修的實體，亦須於開展其業務前取得資質證書。所有資質證書須每年續期，惟有關物業管理的資質證書除外。

根據《房地產開發企業資質管理規定》(「資質規定」)，新成立業務的任何物業發展商必須首先申請一年期的暫定資質證書，最多可續期兩年。其後，發展商必須根據資質規定列明的四個級別，申請其中一個級別의正式資質證書。在檢閱資質證書續期申請時，地方機關會考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展經驗、物業建築質素，發展商的管理專業知識及房地產發展商有否非法或違規經營。有關其他資料，請參閱「附錄五—主要中國法律及監管規定概要」一節。我們的項目公司負責監察其年度續期申請。倘開發及經營房地產業務的任何項目，公司未能按規定取得其資質證書或超越經審批資質，則一般會訂明符合該等規定的最後期限，同時亦會被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

金。未能於規定時限內滿足要求，可能會導致撤銷有關項目公司的資質證書(如適用)及營業執照。我們不能向閣下保證我們任何項目公司的資質證書將會於到期後繼續成功獲得續期或將會及時取得正式資質證書，甚至無法取得資質證書。倘我們的任何項目公司未能及時取得或續領其資質證書，則或會被禁止繼續從事房地產發展或預售該發展項目，從而對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。

遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能會產生大量成本。

我們受多條有關保護環境及保存古跡及遺址的中國法律及法規規管，該等法律及法規對違反行為處以罰金，並授權政府機關查封未按政府指令停工的任何施工場地或糾正引致環境損害的若干活動。適用於任何項目開發土地的該等法律及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業而大不相同。在環境易受破壞的區域或地區，遵守該等法律和法規可能導致物業發展項目延遲完工，可能使我們承擔龐大合規費用及其他費用，以及可使項目開發活動遭禁止或受到重大限制。

根據中國法律及法規的要求，我們開發的每個項目均須通過環保評估，於動工興建前，須呈交有關評估文件予相關政府當局審批。地方當局可能就我們未有於動工興建前接獲有關環境影響評估批准文件的各項目，要求我們遞交該等評估文件，頒令暫停建設及徵收罰款介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元。我們不能保證將能遵守所有環保評估規定。倘由於我們未遵守有關規定以致暫停建設及／或被罰款，則我們的財務狀況或會受到重大不利影響。

為動工興建發展項目，我們必須遞交環境影響評估文件，並取得相關政府批文。我們不能向閣下保證，倘我們未能完成該等程序，地方當局日後將不會對我們處以罰金。任何環保責任均可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

社會日益關注環保事宜，有時期望我們達到高於環保法律及法規規定的標準。我們並無採納業內同類公司在一般業務範圍內通常採取的措施以外的任何特別環境保護措施。不能保證有關中國政府機關日後不會實施更嚴厲的環保規定。倘我們未能遵守現有或未來的

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

環保法律及法規，或未能達到公眾的期望，則我們的聲譽或會受損，或我們甚至須繳付罰款或罰金或採取補救措施，發生任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。有關環保事宜的說明，請參閱「業務－環保事宜」一節。

倘我們任何已落成物業發展項目的最終建築面積超過許可建築面積，則須經政府批准，可能令我們須支付額外款項。

當地政府機關於物業發展項目落成後會進行檢查，倘發展項目符合相關法律及法規，則頒發《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案證明》（「竣工證明」）。倘物業發展項目的已落成總建築面積超過相關土地使用權出讓合同或施工許可證的原批准建築面積，則物業發展商或須於竣工證明發出前支付額外款項。當地政府機關或會發現我們現有發展中項目或任何日後物業發展項目於落成後的已落成總建築面積超過相關批准建築面積。倘我們由於該等不合規情況而未能取得竣工證明，則我們不得交付相關物業或確認來自相關預售物業的收入，可能亦須承擔預售合同規定的責任。

我們於出售後可能延遲發出及交付所有權文件，而此舉可能會引致客戶提出索償。

有關我們的物業項目的銷售合同乃根據適用法律規定及（如適用）當地政府機關所訂明的地方規例及慣例編製。根據中國法律，銷售合同必須向相關機關妥為登記，以令物業轉讓生效，未有辦理登記可能導致物業轉讓延誤。我們一般會承諾辦理所有物業發展商須辦理的備案及登記手續，以便於客戶其後申請獲發分戶產權證。倘相關政府機關慣例或適用規則及規例的詮釋有任何變更，我們或負有法律責任促使分戶產權證交付予客戶，而我們或會遭遇非我們所能控制的延誤，例如各政府機關於完成若干交付文件時耗時的審批程序。在此情況下，我們或會因違反銷售合同的條款或其他原因遭客戶提出索償，於一個或多個物業發展項目出現重大延誤的情況下，我們的業務及財務狀況可能受重大不利影響，且聲譽或會受損。

我們的投保範圍並不足以涵蓋我們業務中的若干損失及索償。

我們就若干風險購買我們認為商業上足夠的保險，如為其發展中項目於建設期間因火災、水災、閃電、爆炸及其他危險引致的損壞及破壞投保，保障我們的資產免受若干自然災害的影響。我們亦投保第三者責任險及利潤保險，保障我們免受無法預期的利潤下跌所影響。然而，我們並無就與我們行業有關的所有風險投保，因為我們認為此舉在商業上並不可行，或因為我們的承保人已於其標準保單中納入若干風險。我們可能於未予投保的物

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

業發展的任何階段產生損失、損害或負債，而我們的資金可能不足以就此作出彌補或修整或替代任何已受損毀或破壞的物業或項目。此外，我們為補足任何損失、損害或負債而支付的款項或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

第三方侵犯我們的知識產權或會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。若干商標在香港的註冊程序仍在處理中。

我們認為我們的版權、服務標記、商標、專利權、設計專利、商業機密及其他知識產權乃我們取得成功的關鍵。第三方未經授權使用我們的知識產權，或會不利於我們的業務及聲譽。我們依賴商標及版權法、商業機密保護和與僱員、客戶、商業夥伴及其他人士訂立的保密協議保護我們的知識產權。儘管我們已採取預防措施，第三方仍可能未經授權取得及使用我們的知識產權。此外，我們日後或須提出訴訟，執行我們的知識產權，保護我們的商業機密或確定其他人士的權利的有效性及範圍。日後訴訟或會產生大量開支並分薄資源。

根據香港法律，一名人士或實體可於香港商標註冊處註冊商標，繼而取得該商標的法定保護。於最後實際可行日期，我們已向商標註冊處申請註冊以下商標（申請編號：301132550），而有關申請仍在處理：

(A) 

(B) 



(C) LongFor 龙湖地产

(D) LongFor 龍湖地產

於最後實際可行日期，我們並不知悉任何第三方就該等商標的用途而向本公司提出任何可能面臨威脅或尚未了結的申索。

然而，商標註冊處在我們第一次就申請註冊上述商標遞交申請時發出一份檢查報告，理由如下：

- 1) 申請的部分商標被視為未能組成一系列商標，且上述申請應按下圖所示分成兩項單獨的申請：

(A) 	(A) LongFor 龙湖地产
(B) 	(B) LongFor 龍湖地產

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

及

- 2) 商標註冊處對本公司商標的用途及擬註冊的商標的貨品及服務類別表示質疑。

為回應該等質疑，我們已將原有申請分成兩項單獨的申請，並隨後就商標註冊處的疑問遞交說明。我們收到的法律建議認為，我們有機會成功註冊上述商標。

然而，我們無法向閣下保證，商標註冊處將批准該等仍在處理的申請，且由於在香港註冊商標，故本集團可能不獲授予該等商標的獨家使用權。倘本公司未能註冊任何申請中的商標，或遭任何法院或審裁處指控屬於或已經侵犯他人任何商標或知識產權，則我們的業務營運及整體聲譽或會受到不利影響。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須對第三方承擔重大責任、規定我們須向第三方尋求特許權、持續支付專利權費，或向我們施加禁制令，禁止我們使用該等商標。

我們的持續發展有賴其管理團隊。

我們的成功及業務發展取決於我們物色、聘用、培訓及挽留合適的熟練及合資格僱員的能力，包括具相關專業技能的管理層人員。我們的董事及高級管理層人員(參見「董事、高級管理層及僱員」一節)對我們能否取得成功至為重要，我們依賴彼等持續發展業務。倘大量董事及高級管理層或吳女士離職，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能對我們的業務構成重大不利影響。由於中國房地產業對有關人才的競爭激烈，未能隨時招聘及挽留必需的管理層人員可能會損害我們的業務及前景。

我們控股股東的利益可能與其他股東的利益不一致。

我們的創辦人吳女士及蔡先生已分別轉讓其各自於本集團的控股權益予Charm Talent及Precious Full，以成立全權信託吳氏家族信託及蔡氏家族信託，而有關的受益人分別包括吳女士及蔡先生家族成員。吳氏家族信託及蔡氏家族信託於二零零八年六月十一日正式成立。之後，Charm Talent及Precious Full成為我們的控股股東，而我們的控股股東由HSBC International Trustee(作為上述兩項信託的受託人)間接控制。於完成●後，Charm Talent及Precious Full將合共持有我們已發行股本約80%權益(假設●未獲行使)。因此，彼等將透過在股東大會上投票對我們的業務及對我們及其他股東屬重大的事宜發揮重大控制與影響力。

儘管吳氏家族信託及蔡氏家族信託屬全權性質，且HSBC International Trustee(作為受託人)有權就有關信託的任何事宜根據其本身判斷全權酌情作出決定，惟HSBC International

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

Trustee (作為受託人) 仍負有受託人責任，就Charm Talent及Precious Full將採取的公司行動作出任何決定，而Charm Talent或Precious Full的權益可能與其他股東的權益不一致。不能保證Charm Talent、Precious Full或HSBC International Trustee將不會阻止我們根據我們身為訂約方的協議 (包括我們與我們的創辦人 (亦為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的創辦人) 或我們的控股股東訂立的協議) 採取措施或行使我們的權利。當我們的創辦人、控股股東及其他股東之間發生利益衝突時，我們的控股股東或會阻止或阻延我們進行對其他股東而言屬合宜的交易，如我們的控制或管理權的收購或變動，致令其他股東失去機會。

我們不能向閣下保證我們的控股股東及HSBC International Trustee將完全按我們的利益行事或利益衝突將以對我們有利的方式解決。我們的控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而我們的控股股東可基於本身利益自由投票。

與我們的合營夥伴的爭議或會對我們的營運造成不利影響。

我們已透過與我們的中國或國外夥伴組成合營企業開發若干項目。我們目前透過合作安排與其他實體聯合開發五個項目，且正與其合作夥伴就其他新項目展開磋商。我們的合營夥伴或項目開發夥伴可能擁有與我們不一致的經濟或商業利益或目標，作出不符合我們的指示或要求或與我們的政策或目標相反的行為，或者不能或不願履行其根據有關合營或合作協議應盡的責任，或面對財務困難。

與我們的任何合營夥伴或項目開發夥伴就項目或合營或合作安排下各自的責任範疇或履行上存在分歧，可能影響我們開發或經營物業的能力。我們的合營夥伴或項目開發夥伴，無論是因財政困難或其他原因，可能未能或不願履行其根據有關協議應盡的責任，包括作出必需的出資及提供股東貸款的責任。我們的合營夥伴或項目開發夥伴對項目或合營或合作安排項下責任的詮釋可能與我們有所不同。我們與合營夥伴或項目開發夥伴之間出現爭議，或我們的合營或合作安排提早終止，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。倘因上述其中一個原因或任何其他原因，導致我們未能完成與合營夥伴或項目開發夥伴共同發展的項目或我們須就解決該等爭議支付大筆費用，各方對於未完成項目的權利與責任將根據有關合營或合作協議釐定。倘該等協議並未提及或該等權利及責任並無最終定論，可能須以仲裁或訴訟 (如無法透過仲裁解決) 方式解決任何爭議，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設。

根據國際財務報告準則，來自我們的投資物業公平值變動產生的損益計入損益所產生期間的合併全面收益表。根據國際財務報告準則，投資物業可透過公平值模式或成本模式

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

予以確認。我們的董事已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時主要市況記錄公平值調整，此舉使我們的財務報表得以呈列更能反映我們的投資物業的最新公平值。物業於二零零九年八月三十一日的估值由第一太平戴維斯編製，詳情載於本招股章程「附錄四－物業估值」一節。估值乃基於若干假設作出，而基於假設的性質屬主觀兼不確定，可能與實際結果有重大差異。例如，對於在建物業及計劃作未來開發的物業，估值乃基於以下假設：(1)物業將根據開發計劃開發及竣工；(2)已取得有關建議的監管及政府批文；及(3)已支付有關物業的所有出讓金，而物業並無產權負擔及其他限制。至於項目公司持有而我們的應佔權益少於100%的物業，估值乃假設相關項目公司於物業或業務總值的權益相等於我們於相關公司或業務按比例計算的所有權權益。據此，估值並非本集團預期將可從該等物業變現的實際價值。不可預期的業績或某個物業開發項目的變化，或整體或地方經濟情況或其他相關因素(包括政府法規的變動)的變化也可能影響該等價值。此外，投資物業的估值差異於我們的合併全面收益表確認。因此，投資物業的價值減少將削減我們的淨收入，因而導致某個期間出現淨虧損。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔純利預測涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他可能被證實為不確的估計及假設。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測人民幣2,015,000,000元反映我們的投資物業估計公平值收益人民幣568,000,000元(已扣除遞延稅項及少數股東權益)。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們投資物業的公平值收益或虧損取決於市況及我們控制以外的其他因素。儘管我們在本集團溢利預測方面已考慮我們相信是投資物業截至二零零九年十二月三十一日的公平值收益的最佳估計，但投資物業截至該日的公平值收益或虧損可能與我們的估計大為不同。此外，我們預期我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值，乃繼續以獨立專業物業估值師進行的估值為基準，而估值師於估值時使用在本質上屬於主觀及不確定的假設，包括「我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」一節所述者。

我們佔用的若干租賃物業的業權不完整。

本集團成員公司租賃的若干物業(用作辦公及附帶設施用途)的出租人並無相關物業的完備所有權文件，且我們的若干租約並未於中國相關政府部門登記。有關進一步資料，請參閱「業務－自用物業」一節。儘管本集團的成員公司一直按照相關租賃協議的條款佔用該等租賃物業，且本集團任何成員公司不大可能因有關租約有效性的法律糾紛而須於租賃協

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

議各自期限內遷出該等物業，惟一旦出現上述情況，本集團成員公司的營運可能會受到干擾，彼等須另覓替代物業及訂立其他租約。然而，由於該等租賃物業僅用作辦公及附帶設施用途，因此對我們的營運並不重要。我們的董事認為，即使該等有關租賃物業出現法律糾紛亦不會對本集團的業務造成重大不利影響。

與中國房地產行業有關的風險

中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響。

(A) 海外投資者進入國內物業市場的限制

《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》

於二零零六年七月十一日頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，旨在監管境外投資者進入國內房地產市場，以及加強外資企業購房的管理工作。該意見訂明(其中包括)適用於境外機構或個人購入並非作私人用途物業的更嚴格標準。

我們的董事認為，由於對境外機構或個人購入並非作私人用途物業施加限制，該意見可能會對我們的銷售表現構成影響。

《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》

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》，訂明(其中包括)加強對外商透過返程投資在高檔房地產物業及在國內房地產企業投資的監控。此外，通知要求外商投資房地產公司於獲地方政府機關批准成立後向商務部備案。未向商務部備案或未通過外商投資企業聯合年檢的公司，不得獲外匯管理機構及指定外匯銀行認可從事外匯買賣。通知亦訂明加強外商在中國房地產業直接投資的行政審核程序的措施。

我們的董事認為，通知或會於本集團投資於中國房地產市場時對本集團構成影響，因為本集團須於行政程序中遵守額外措施(例如向商務部申請批准及辦理備案)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

《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》

二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《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》，訂明(其中包括)國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得商務部授權證書及已於商務部登記的外商投資房地產企業處理外債登記或外匯買賣申請手續。此項新法規限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式離岸向其海外股東籌集資金。

我們的中國法律顧問告知，由於該法規的頒佈，如欲向國內房地產公司注入離岸資金，我們須增加現有物業發展公司的註冊資本或成立新房地產公司，而該等房地產公司須事先向商務部備案始可進行外匯登記或交換結算及銷售程序。我們的中國法律顧問認為，本集團於根據現行中國法律及法規完成備案程序方面並無面對任何法律障礙。目前，本集團並無項目已獲批准將●所得款項匯入大陸。有關中國法律及法規的其他資料，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

由於該等措施，我們未必可動用我們自●可能籌集的全部資金為我們的物業收購提供資金。現行措施或會對我們旗下物業單位的銷售及我們的經營業績構成不利影響。中國政府或會推行進一步措施規管中國房地產市場的發展或全面限制或甚至禁止外商在中國地產界或在中國投資。現有措施及任何日後措施，甚至任何新措施推行的傳言或跡象，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

作為中國物業發展商，我們的業務須受多項政府規例所規限，包括有關國家及中國地方機關的政策及程序。於發展及完成一項物業發展時，我們須於物業發展項目的不同階段自相關行政機關取得各類許可證、執照、證書及其他批文，包括為我們的項目附屬公司注資、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明或確認函。批文須待我們達成若干條件後方會授予我們，而我們於達成該等條件時或會遇到困難。

(B) 有關本集團物業發展類型的限制

《關於做好穩定住房價格工作的意見》

中國政府於一九九九年至二零零三年頒佈了多項政策及激勵措施鼓勵物業發展，亦令物業市場的投機及投資活動增加，以致物業價格飆升，促使中國政府實施遏抑投機活動的

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

措施，確保住房售價水平合理。該等措施包括(A)於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，規定嚴格控制高檔商品住房用地，停止別墅用地申請；(B)於二零零五年四月三十日頒佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，當中載列相關中國機關穩定住房市場迅速增長的指引，包括(i)專注建設中等價位普通商品住房和經濟適用住房，同時嚴格控制低密度、高檔住房的建設；及(ii)對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。繼續限制別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。意見旨在穩定住房價格。

我們的董事認為，除已停止別墅類用地供應外，相關中國法律及法規對有關物業發展類型的現行限制並非代表我們不可開發高檔房地產。相反，僅表明開發高檔物業的審批程序較普通物業更為嚴格。我們的董事認為，意見會對我們建設高檔住房有所影響，惟不會對我們的整體業務策略構成影響。

《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》

房地產業經常頒佈新法例令我們的業務面對無法預期的風險和變化。例如，二零零六年七月六日，中國住房和城鄉建設部發出《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，規定自二零零六年六月一日起，各城市(一個城鎮或一個縣)新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。意見規定對住房供應比例進行調整，並實施對新建住房結構比例的規定。

我們的董事認為，該意見或會對本集團為遵守有關限制而規劃已開發及營運住房的套型面積構成影響，從而整體上對城市(一個城鎮或一個縣)構成影響。

各市級(包括一個城鎮或一個縣)規劃、建設及房地產主管部門將負責意見的實施及合規監管。

該意見頒佈後，地方規劃主管部門要會同建設、房地產主管部門將住房建設規劃納入當地國民經濟和社會發展中長期規劃和近期建設規劃。按資源節約型和環境友好型城鎮建設的總體要求，地方規劃主管部門聯同建設及房地產主管部門將合理安排套型建築面積90平方米以下住房為主的普通商品住房和經濟適用住房佈局。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

地方規劃主管部門須就擬建商品住房發展專案的居住用地明確提出相關規劃要求，惟可於調整後按相關地區的情況予以總體規劃。上述生活及居住比率須予執行，而住房及容積率等其他規劃要求須視作相關項目土地出讓前置條件。

關於二零零六年六月一日以後新審批、新開工的項目，市級地方規劃主管部門將該意見所訂明的相關具體規劃條件視為發出建設規劃許可證的先決條件。由於本公司已根據上述規劃許可證及相關建設許可證興建其新審批、新開工項目（即二零零六年六月一日以後），故上述項目完全符合意見所訂明的具體規劃要求。

《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂本）》

二零零七年十月三十一日，中國國家發展和改革委員會（「發改委」）與商務部頒佈《外商投資產業新指導目錄（二零零七年修訂本）》（「二零零七年目錄」），由二零零七年十二月一日起生效。二零零七年目錄有關房地產業的主要變動如下：(1)普通住房的開發和建設已自鼓勵類別中剔除；(2)限制類別調整如下：(i)土地成片開發僅限於採用中外合資或中外合作的開發方式；(ii)限制類別已包括的高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設和經營；(iii)限制類別已包括的房地產中介、經紀公司及房地產二級市場交易；(3)將大型主題公園的建設和經營由房地產業移至文化、運動及娛樂產業，屬於限制類別，意即投資於該等項目的企業將不會被視為房地產開發公司；(4)將高爾夫球場的建設和經營由限制類別移至禁止類別。

(C) 規管中國物業發展的其他法規

《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》

於二零零六年七月六日頒佈的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，規定物業發展商須於接獲有關項目商品房預售許可證後十天內開始銷售有關物業。該通知旨在加強商品房預售活動的監管及管理。我們須承受任何特定項目未能取得商品房預售許可證的風險，而根據該通知，未取得商品房預售許可證，不得預售商品房，亦不得認購（包括認訂、登記、選號）及收取預定款性質費用。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

《財政部和國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》

二零零六年三月二日，中國財政部及國家稅務總局公佈《財政部和國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》，規定個人轉讓住房物業須繳納土地增值稅，並將立即生效。通知訂明個人轉讓住房物業繳納土地增值稅的時間。該通知能有效限制房地產炒賣以及投資需求。倘我們未能於指定時限前繳納土地增值稅，可能會有遭施加制裁的風險。對未按預徵規定期限預繳稅款的，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。於任何情況下，本集團迄今一直遵守通知的規定。

《國家稅務總局關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》及《國家稅務總局關於個人住房轉讓所得徵收個人所得稅有關問題的通知》

二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》，據此，自二零零六年六月一日起，任何個人自購入日期起五年內擬轉讓其住房，須繳納營業稅，乃參考全部銷售收入計算。

二零零六年七月十八日，國家稅務總局進一步頒佈《國家稅務總局關於個人住房轉讓所得徵收個人所得稅有關問題的通知》，據此，自二零零六年八月一日起，個人須按轉讓住房所得收入扣除物業原值及任何合理開支後的餘額繳納個人所得稅。上述兩項通知旨在遏制房地產投資的投機行為及需求。我們的董事認為，由於個人於適用上述兩項通知規定的情況下，或須繳納營業稅及／或個人所得稅，故上述兩項通知或會影響我們的銷售表現，因而可能為我們的經營業績帶來風險，可能成為妨礙個人購買房地產物業的因素。

《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調整的通知》

二零零七年九月三十日，國土資源部發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調整的通知》，收緊對處置閒置土地的限制。倘我們擬處置閒置土地，該通知可能對本集團的業務及經營帶來風險。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

有關中國法律及法規的其他資料，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

在中國發展舊有及現有物業發展項目過程中，我們並無遭遇任何重大不合規情況，如土地用途不符及未獲發許可證及證書。有關其他資料，請參閱「業務－合規」一節。我們不能向閣下保證我們在中國的業務及經營能迅速適應日後有關整體房地產業或授予批文的相關程序方面可能生效的新法律、法規或政策。倘一個或多個項目工地須暫停施工，則發展項目的開發和銷售可能會受到重大阻礙，進而對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。此外，相關機關實施新法律及法規，或有關準則的詮釋或執行，可能令我們承擔額外營運或其他開支，或會對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。

中國物業市場處於發展初期，且隨著其持續發展會有反覆表現。我們在經營上須承擔與中國房地產行業有關的風險。

中國物業市場仍處於發展初步階段，其發展可能受社會、政治、經濟、法律和其他因素影響。例如，二手私人物業市場仍欠成熟且並不活躍，而個人獲批的按揭貸款金額有限，均為限制住宅物業需求的因素。我們的業務有賴且將繼續有賴中國城市中等階層及中上階層的擴大。倘中國經濟出現顯著下滑，可能對有關需求以及企業和其他專業機構對我們的辦公室物業的需求構成不利影響。

中國物業市場表現反覆，可能出現供應不足或供過於求及物業價格不穩的情況。中央和地方政府經常調整貨幣和其他經濟政策預防和遏止經濟過熱。該等政策可能導致市況改變，包括價格不穩以及辦公室、住宅、零售、休閒和文化物業供求失衡。

於繼續發展中國大型物業項目時，我們依賴向中國各省市政府收購大幅土地的發展權的情況，當中許多土地已存在建築物。收購發展權、土地使用權及發展土地涉及極高風險，因為我們須投入大量財務及管理資源收購有關權利及進行物業發展項目基建，而物業發展項目通常歷時數年才會產生收益。同樣，我們可能按低於預期的售價預售或銷售已發展物業，亦可能因(其中包括)同類物業的供求情況以及中國房地產業的周期性波動而出現已發展物業延遲發售的情況。我們可能在開始施工後才延遲或改變物業發展項目的架構，以致我們損失有關參與土地投標而支付的訂金，或未能收回已產生的開支及建築成本，甚至可能須向政府機關及買方支付罰款及／或賠償。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

此外，倘我們由於利率上調或材料、勞工或其他成本高於我們可出售物業項目的市價並將增加的有關成本轉嫁予客戶而承擔額外建築及其他發展成本，則我們的個別發展項目可能無法獲利。我們可能由於多項因素(包括材料、設備、技術及勞工短缺、惡劣天氣情況、自然災害、勞資糾紛、與承包商的糾紛、意外、中國政府政策改變、市況變化及延遲取得相關機關的必需執照、許可證及批文)而未能如期或根本不能完成興建物業項目。

任何上述因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響，因而不利我們的股份市值。我們不能向閣下保證未來中國房地產業不會發展過急。未來中國房地產業發展過急，可能會導致物業供過於求和物業價格下跌，以及可供未來開發的用地供應不足及在我們所處市場的土地收購成本上升，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

房地產發展商之間對土地和物業競爭激烈。

眾多物業發展商最近開始承接中國的物業發展及投資項目，其中包括海外和著名香港物業發展商。我們主要在收購土地及物業投資方面與大型物業發展商競爭。

二零零四年四月，中國政府規定暫停批准將農業用地轉作非農業用途的建設用地，為期六個月，旨在減少土地供應，從而防止中國房地產市場過熱。二零零四年六月，中國政府頒佈更多政策，以減少涉及重建或遷徙現有居民的物業項目數量。二零零五年三月，中國政府頒佈法規協助穩定樓價及加強土地供應的管理。該等政策令房地產發展商之間對土地的競爭更為激烈。

物業發展商之間的競爭可能導致收購發展用地的成本增加、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新物業發展項目，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。我們的競爭對手可能較我們擁有更雄厚的財務資源、更高的規模經濟效益及更廣泛的品牌知名度，因而可能在收購土地方面處於較我們更為有利的位置。倘我們未如競爭對手般快捷有效地因應市況轉變採取應對措施，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，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

遷置協商或會增加成本或對發展項目造成延誤。

就我們的未來開發項目而言，遷徙現有居民及清拆有關項目土地的既有建築物，由有關土地管理局或物業發展商負責。根據中國法律及法規，倘我們負責清拆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通過《中華人民共和國物權法》，明確規定對房主私有權利的法律保障。因此，透過行政干預清拆及遷徙將更為困難，並會增加清拆及遷徙的成本。

即使我們不負責拆遷，倘負責拆遷一方與受拆遷影響一方未能達成賠償及遷置協議，則任何一方均可申請由有關政府機構裁決。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，因而可能對發展項目造成延誤。該等訴訟及延誤(如有)或會有損我們的聲譽。此外，我們發展項目出現任何延誤均會導致成本增加，且預售有關項目的預計現金流入亦會受到延誤，繼而可能對我們業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。此外，我們不能向閣下保證相關機關不會進一步修訂其遷徙政策、遷徙賠償計算方法或其他相關事項的規則及規定。倘若如此，我們的建築成本可能大幅增加，而我們的遷置時間表可能會進一步推延，因而對我們的業務和財務狀況構成不利影響。

與中國有關的風險

我們的業務可能受中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更的不利影響。我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響。

由於我們的資產一般位於中國，而絕大部分收入亦來自於中國的經營，故我們的業務、財務狀況、經營業績及前景須面對中國日後經濟、政治及法制發展的風險。就架構、政府干預、發展、增長率、外匯管制及資源分配而言，中國經濟不同於其他發達國家的經濟。自七十年代後期以來，中國政府一直推行經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟，並自此從計劃經濟轉型為市場經濟。然而，中國政府繼續透過頒佈經濟政策在規管行業中擔當重要角色。我們不能預測中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更是否會對我們現有或日後業務、經營業績或財務狀況構成任何不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響，而中國法律制度為以成文法為基礎的大陸法制度。大陸法制度與普通法制度不同，法院判例的參考價值很低。中國政府自一九七九年開始就規管整體經濟事宜頒佈全面的法例及法規制度。然而，該等法律及法規相對較新且經常修訂，而有關該等法律及法規的已公佈案例數目不多。其詮釋及執行因而涉及相當多不明朗因素。我們不能預計中國法律制度未來發展造成的影響，尤其是對財產權的影響。我們可能須於日後就其現有及未來項目取得其他許可證、授權及批文，惟不能保證我們可及時取得該等其他許可證、授權及批文，甚或根本無法取得。例如，預售是我們項目發展過程中最重要的經營現金流入來源之一。目前，中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項用於開發該預售的項目。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括各項目的發展規劃、中國政府對預售施加的限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會令我們更加依賴對外融資(從而可能增加我們的成本)及可能影響我們為持續開發房地產提供資金的能力。

我們於預售合約中作出若干承諾。該等預售合約根據中國法律法規就違反該等承諾作出補償訂定條文。例如，倘若我們預售一個物業項目，但並未根據預售合約條款完成該物業項目，則我們須負責賠償買方的損失。我們無法向閣下保證我們將按時竣工及交付項目。

我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響。

由於我們以中國為基地經營業務，我們的銷售款項大部分(若非全部)以人民幣收取，而人民幣不可隨意兌換為其他貨幣。根據中國現行外匯條例，我們可在辦理若干手續後，毋須國家外匯管理局事先批准而進行往來賬外匯交易。然而，中國政府日後可能決定限制取得外幣進行往來賬交易。

自二零零七年六月一日起，外匯管理局分局不會為已獲商務主管部門批准並已向商務部辦妥登記手續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以外匯結算外幣債務。同時，分局不會為二零零七年六月一日後獲地方主管機關發出批准證書但尚未向商務部辦妥登記手續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。

外匯條例若有任何修訂，則本公司支付股息或符合其他外匯規定的能力可能受到不利影響。人民幣的匯價受中國政策及國際經濟及政治發展的轉變所影響。自二零零五年七月

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

二十一日起，中國政府推行管理浮動匯率制度，人民幣不再僅與美元掛鈎，而轉為與人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，人民銀行現時釐定(i)人民幣對美元每日波幅為0.5%，及(ii)人民幣對非美元貨幣每日波幅為3%。例如，二零零五年七月二十一日，人民幣兌美元升值至約人民幣8.11元兌1美元，較前一天的匯率上升2.1%。二零零五年九月二十三日，中國政府將人民幣兌非美元貨幣的每日成交波幅由1.5%擴大至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，人民銀行擴大銀行同業即期外匯市場美元兌人民幣交易價格浮動範圍。匯率可能出現波動，而人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步升值，或人民幣可能獲准全面或有限度自由浮動，均可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。

匯率波動可能對我們的資產淨值、盈利或所宣派股息於換算或兌換成美元或港元(與美元掛鈎)時的價值有不利影響。倘匯率出現任何不利波動，而我們須將外幣兌換為人民幣，則可能導致成本增加，或銷售額下降或貸款負債增加，進而對我們的經營業績有重大影響。

中國市場上可用來減低人民幣兌其他外幣的匯率波動風險的對沖工具不多。迄今為止，我們未曾訂立任何協議以對沖我們承受的匯率風險。在任何情況下，即使有該等對沖工具，其效用亦可能不大，我們不一定可成功對沖所承受的風險，該等對沖工具甚至不能發揮任何作用。

由非中國法院作出的任何判決或難以在中國對我們強制執行。

我們絕大部分資產均位於中國。此外，大部分董事及高級職員亦居於中國，而我們董事及高級職員的資產亦可能在中國。因此，可能難以在中國境外向大部分董事及高級職員發出傳票，包括就根據相關證券法所引起的事宜發出的傳票。倘另一司法權區與中國訂有條約，或中國法院的判決之前曾獲該司法權區承認，則該司法權區法院的判決可能獲得中國對等承認或執行，惟須符合其他規定。中國與美國、英國及大部分其他西方國家均無簽訂條約，互相承認和執行對方法院的判決。因此，由非中國法院作出的任何判決可能難以在中國對我們或其董事或高級職員強制執行。

於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院及香港政府簽訂《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排(於二零零八年八月一日起生效)，指定的國內人民法院或者指定的香港法院根據各方就選擇解決爭議的訴訟地而簽訂的書面管轄協議，就民商案件作出涉及支付款項的可強制

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

執行最終判決時，有關各方可向有關的國內人民法院或者香港法院申請承認和執行判決。然而，我們相信，根據該項安排獲得的權利很有限，而且該項安排的詮釋及根據該項安排裁決的個案尚未完全闡明，因此，根據該安排提出任何訴訟的結果和有效性仍然無法確定。

我們並無獨立核實本文件中摘錄自官方政府刊物的事實和統計數字，該等事實及統計數字可能並不準確。

本文件中有關中國、中國經濟及中國房地產行業與相關行業的事實及統計數字，均摘錄自我們認為可靠的官方政府刊物。在任何情況下，我們均不能保證官方政府刊物的質量或可靠性。我們、●或各方的聯屬人及顧問並無核實有關事實及統計數字，亦未曾確定官方政府刊物所載該等事實及統計數字所依據的相關經濟假設。由於收集方法可能有誤或無效，或所公佈的資料與市場慣例並不一致或由於其他問題，本文件中摘錄自官方政府刊物有關中國經濟及中國房地產行業與相關行業的統計數字可能不準確，或不能與為其他經濟體編制的統計數字比較。因此，我們對摘錄自官方政府刊物的該等事實及統計數字的準確性不發表任何聲明，而更重要的是，儘管我們並不知悉本文件載列有關我們所在行業的數據存在任何錯誤陳述，但該等事實及統計數字涉及風險及不明朗因素，會因若干因素而有所變更，閣下不應過分信賴。在所有情況下，投資者均應衡量該等官方政府刊物事實或統計數字的比重或重要性。

天災、自然災害及傳染病(例如地震或爆發嚴重急性呼吸道綜合症、禽流感或甲型H1N1流感)及其他災難可能對我們的業務造成不利影響。

本公司的業務受整體及社會環境所影響。本公司無法控制的自然災害、疫症、天災及其他事件及災難可能為中國(尤其是我們經營業務的地區或城市)經濟、基建及民生帶來嚴重不利影響。中國的部分城市正受水災、颱風、地震或旱災的威脅。例如，於二零零八年五月十二日，中國四川省發生黎克特制8級強烈地震。中國部分地區已爆發傳染病(如甲型H1N1流感)。我們無法保證在亞洲或中國，該等傳染病的疫情不會加劇或不會爆發其他類似疾病或傳染病(例如嚴重急性呼吸道綜合症或禽流感)。倘若發生該等自然災害或爆發該等傳染病，我們的業務、財政狀況及經營業績將有可能受到嚴重不利影響。如若我們經營業務的地區，甚至是我們並未經營業務的地區發生任何自然災害及傳染病，我們的業務、財政狀況及經營業績均可能受到嚴重不利影響。