
風險因素

與本公司業務有關的風險

本公司倚重中國(尤其是江西省)的物業市場

本公司現有物業項目均位於中國。尤其是，於最後實際可行日期，本公司所有物業開發項目均位於中國江西省。因此，本公司的業務取決於江西省物業市場的表現。中國(尤其是江西省)經濟、社會及政治狀況出現任何不利變動可能影響本公司業務。中國江西省物業供需與物業價格的不利變動可能影響本公司財務狀況、經營業績及盈利能力。倘本公司不能及時應對市況或客戶偏好的變化，本公司的表現將會受到重大不利影響。

近年，中國經濟增長放緩令中國物業市場受到影響。全年實質國內生產總值增長率由二零零七年的14.2%下跌至二零零八年的9.6%，隨後二零零九年更跌至9.2%。中國經濟放緩的原因眾多，包括人民幣升值，以及中國政府用於冷卻中國過熱的經濟及控制高通漲的緊縮宏觀經濟調控措施及貨幣政策。

經濟放緩受近期的全球金融危機影響進一步加劇，令全球資本市場極為波動。此外，銀行及其他信貸機構亦紛紛限制新信貸的供應量，及在延續現有信貸時要求提供更多抵押品及支付更高的成本。由於中國對出口增長的依賴，中國經濟與全球經濟的聯繫不斷加強，中國經濟在多方面均受到全球主要經濟體的經濟下滑及衰退影響。在中國取得融資及融資成本可能會受到全球信貸市場整體收緊的影響。全球信貸危機會否持續，以及危機對全球主要經濟體及中國經濟所造成的損害有多大仍屬未知之數。儘管中國政府近期已實施措施刺激經濟增長，惟無法確定該等措施能否有效改善中國經濟環境。倘中國或江西省經濟惡化或未見改善，本公司的經營業績、財務狀況及業務前景可能會受到重大不利影響。

中國(包括江西省)物業市場容易受到中國政府政策的影響。於中國(包括江西省)市場對物業的需求經已並將持續受到中國政府不時實施的宏觀經濟緊縮措施影響。有關適用於本公司的法律、規則及法規詳情，請參閱本文件附錄五載列的「主要法律及監管條文概要」。該等措施可能限制本公司的資金來源，減少市場對本公司的物業需求，及增加本公司遵守有關措施的營運成本。本公司不能向閣下保證，中國政府不會採納其他更嚴苛的措施，令中國及／或江西省房地產市場進一步放緩，繼而影響本公司的業務及前景。

風險因素

近年，社會對住房負擔能力及物業市場可持續發展的關注與日俱增。本公司不能保證中國及／或江西省對新住宅物業的需求將於日後持續增長。倘過度開發或經濟低迷則將影響國內住宅物業市場。

鑒於上述各項，本公司不能保證本公司日後可持續從物業開發業務中實現同等或更佳表現。

本公司依賴主要管理層的策略及願景

本公司業務的發展很大程度上歸功於本公司主席、執行董事及主要管理層的貢獻。陳女士在中國物業開發領域累積逾15年經驗。儘管本公司已與主席及執行董事訂立初步為期三年的服務合約，但倘任何高級管理人員終止服務合約或以其他方式不再效力本集團，均可能對本公司的營運造成不利影響。

此外，本公司相信本集團吸納及留聘專門人才的能力對本公司的有效增長及本公司策略的實施至關重要。然而，概不保證本公司能夠留聘任何或全部高級管理人員，此可能阻礙本公司營運。

本公司可能受勞工成本攀升或建材價格波動的影響

由於中國經濟的發展及物業市場蓬勃，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥、鋼鐵等)價格近年大幅上漲。尤其是，由二零零八年一月一日起生效的中國勞動合同法大大提高對僱員的保障並在多種情況下加重僱主的責任，並且可能進一步增加本公司的勞工成本。根據本公司建築合約的條款，本集團的承建商在一般情況下負責發放建築工人的工資及為物業開發採購建材。然而，倘因任何原因本公司須訂立任何建築合約，而其條款要求本公司須承擔勞工及／或建材成本波動的風險，則本公司將面對勞工及建材價格的波動。倘本公司不能將勞工或建材成本的增幅轉嫁予承建商或物業客戶，本公司的經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

本公司需要大量資金用於購置土地及物業開發，及可用資金的任何不利變化均可能對本公司的業務經營及前景造成重大影響

物業開發屬資本密集型行業。本公司主要透過內部之資金、物業銷售所得款項及向財務機構借款為物業項目提供資金。本公司不能保證本公司將會一直有足夠資金或可按有利或可接納的條款取得足夠資金以滿足本公司現有及日後物業開發所需資金。本公司為土地購置及物業開發獲得充足融資的能力取決於本集團無法控制的多項因素，包括信貸市場的環境及中國政府政策。惡劣的信貸市場環境，例如二零零八年及二零零九年的全球金融危機及經濟衰退，可能會限制本公司取得銀行貸款額度或透過發行債務集資的能力，更甚者則可導致銀行違反銀行信貸協議，撤回現有未動用銀行信貸額度。

中國人民銀行由二零一零年一月起多次上調大型金融機構的人民幣存款準備金率。於最後實際可行日期，大型金融機構的人民幣存款準備金率為21.5%。存款準備金率的變動旨在放緩貨幣供給增長，從而可能對中國物業需求造成不利影響。

此外，中國政府於近年推出多項房地產業政策，其中包括中國政府運用徵稅、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策。有關詳情，請參閱本節「與中國物業開發有關的風險」一段「中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展」分段。

此等政府行動及政策措施制約本公司申請銀行貸款為物業項目融資的靈活性及能力，以及客戶獲取銀行按揭貸款購買本公司物業的能力。尤其是，限制銀行為豪宅建設提供貸款的政策可能會直接或間接影響本公司日後為購置土地及開發豪華公寓及別墅進行融資的能力。然而，本公司的開發項目資金來源廣泛，包括本集團及本公司資夥伴注入的資金、本公司物業預售產生的款項以及其他內部財務資源。本公司於制定發展計劃時通常優先考慮銀行貸款以外的其他資金來源，故銀行貸款並非本公司項目資金的主要來源。此外，估值師確認截至二零一一年四月三十日對本集團物業並無減值。鑒於上文所述，董事認為限制銀行貸款的緊縮措施於往績記錄期間對本集團的營運及財務業績概無構成任何重大影響。董事同時確認上文所載的其他

風險因素

緊縮措施於往績記錄期間對本公司物業的價值及業務概無構成任何重大影響。然而，本公司不能向閣下保證中國政府不會推行其他可能限制本集團取得資金的政策。中國政府推行或將推行前述及其他政策可能(i)限制本公司利用銀行貸款或其他融資方式以為本公司購置土地或物業發展融資的靈活性，本公司因而可能須維持相對較高水平的內部資金；及(ii)限制客戶於未來獲取按揭貸款。

此外，本公司以物業預售所得款項作為物業開發項目的重要資金來源。本公司不能保證本公司能夠及持續擁有充足物業預售及銷售所得款項為目前及日後物業開發提供資金。倘本公司預售物業的能力受到任何限制，則本公司收回資本開支所需時間將會延長，本公司為此可能須另覓其他方法為物業開發項目提供資金，從而對本公司的現金流量、業務、盈利能力及財務狀況造成不利影響。

本公司維持相當高的債務水平，可能會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響

本公司維持相當高的債務水平。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司的借貸總額分別為人民幣100,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣210,000,000元。相比之下，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司的權益總額分別為約人民幣370,300,000元、約人民幣616,500,000元及約人民幣735,500,000元。與此同時，本公司於上述日期的現金及銀行結餘則分別為約人民幣29,100,000元、約人民幣35,000,000元及約人民幣137,200,000元。於二零一一年三月三十一日，本公司的銀行及其他借貸中之人民幣60,000,000元須於十二個月內清還，另外人民幣150,000,000元將於二零零九年十二月後起計兩年到期並須應要求償還。

本公司的融資成本以至本公司的經營業績受利率變動影響。自二零零八年十二月以來，中國人民銀行已數度上調一年期貸款基準利率，每次上調25個基點。於最後實際可行日期，上述基準利率為6.31%。由於在往績記錄期間，本公司開發南昌紅谷凱旋之借貸成本已全數撥作資本，故利率上升對本公司借貸成本之影響或不會即時顯現。緊隨項目竣工及當項目所有單位交付買家後，有關項目撥作資本之利息開支將於本公司收益表確認為銷售成本。故此，本公司預期利率上調將增加本公司的整體借貸成本及物業買家的融資成本，因而可能令準客戶延遲購入物業。

於往績記錄期間，本集團亦有為數不少的資本承擔，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，資本承擔金額分別為約人民幣122,900,000元、約人民幣262,800,000元及約人民幣95,000,000元。本集團的資產負債比率按借貸總額除以資產總值計算，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，比率分別為12.0%、8.9%及13.3%。

風險因素

本公司就借貸償還本金及支付利息以及清付資本承擔的能力很大程度上取決於其營運附屬公司的現金流及經營業績，而營運附屬公司的現金流及經營業績則某程度上取決於社會、政治、經濟、法律及本文件所述之其他風險，但該等風險大多不在本公司的控制範圍之內。本公司無法向閣下保證本公司將有足夠現金流清還借貸、支付資本承擔或或然負債。倘本公司無法按可接受的商業條款或根本無法對本公司的借貸進行再融資，則本集團的流動資金將受到不利影響，進而可能對本公司的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

本公司已悉數動用現有銀行貸款之全部融資金額

於二零一一年三月三十一日(即本文件付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)，本公司銀行貸款為人民幣150,000,000元，且本公司已動用全部融資額度。倘本集團業務需要額外財政資源，概不能保證本公司能向銀行或其他金融機構取得進一步融資。倘銀行或其他金融機構拒絕授出額外貸款融資予本集團，則本公司業務計劃及營運可能受到不利影響。

本公司未必能取得適宜物業開發的土地

作為一間物業開發公司，本公司物色及取得合適土地進行物業開發的能力對本公司的業務至關重要。多項因素均可能影響作物業開發用途土地的合適程度，包括但不限於交通連接、基建的可用性、交通網絡及其他配套設施(如學校、市場、醫院及公園等)、來自附近其他類似物業開發的競爭。上述因素可影響本公司物業的價值。倘本公司取得合適的物業開發土地的價格無法使本集團銷售開發物業時取得合理回報，則本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國政府控制中國所有新土地供應並在二級市場對土地銷售進行管制。中國政策亦透過分區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。例如，於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒發《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。其中規定相關國土資源部門購買土地的分期付款期限原則上不得超過一年(惟對於若干特定項目用途土地，可延長至兩年以內)，及首次分期付款金額不得低於土地購置總價款的50%。因此，中國政府應對土地供應的政策可能對本集團取得合適土地的能力造成不利影響，並可增加土地購置成本。

此外，根據國土資源部頒發的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，擬作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅物業開發的土地僅可透過公開

風險因素

招標、拍賣及掛牌出讓的方式由政府出讓。因此，本集團購置新開發土地可能面臨其他物業開發商的競爭，從而可能令本集團在購置新土地時更加困難及付出更多成本。

此外，中國政府已頒佈政策，限制授出建設豪華公寓或別墅的許可證及監管可用於物業建設的土地供應，可能限制本集團日後從事該等開發項目的能力。

本公司投資可能延遲獲利

物業開發本質上屬高度資金密集型行業。於本公司銷售或預售物業前，本公司須對項目投入大量資金、時間及精力，以購置土地、規劃項目、設計物業開發、建設物業及促銷開發項目。一個項目通常需幾年時間方可落成。本公司無法控制的多項不確定性因素或不可預見情況，包括但不限於自然災害、建材、設備、勞工成本及多個獨立承建商費用上升、新法律及法規的實施以及政府政策及市場情況變動等，均可能令本公司偏離原定計劃從而影響投資回報。尤其是，中國政府實施的一系列宏觀經濟緊縮措施，包括但不限於限制商業銀行向物業開發商及物業買家提供資金，已導致中國住宅物業的交易量及價格降低，其詳情載於本文件附錄五。

由於上述或任何其他因素導致施工延遲或不能按預定規格、時間表或預算完成開發物業項目，可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，並可能對本公司聲譽造成損害。本公司不能保證本公司不會嚴重延遲任何物業開發項目之落成或交付時間或本公司不會因該等延遲而承擔責任。

由於本公司的收益主要來自銷售住宅物業，本公司於不同期間的經營業績可能相距甚遠

目前，本公司大部分收益來自銷售本公司住宅物業。本公司日後的經營業績可能因物業開發項目的總體開發進度、潛在客戶對物業的接受程度、本公司物業的銷售時機、本公司收益確認政策以及土地購置成本及建築成本等任何支出波動等多項因素而變動。此外，本集團的物業開發一般分期進行，歷時數年。根據本公司採用的會計政策，本公司會在向客戶交付物業後，對物業銷售和預售收益進行確認。本公司開始預售開發中物業至物業開發項目竣工通常相

風險因素

距一年至一年半。由於該等時間間隔，本公司不同期間的收益或會有重大差異，而該等差異某程度上取決於所售出建築面積及預售物業竣工的時間。

由於土地收購及建築成本資金需求龐大，本公司在某個特定時期可開發的項目數量有限，而該限制將對本公司收益造成影響。建築工程亦可能受嚴寒、暴雨及颱風等季節性因素影響，繼而將影響物業竣工時間。

鑒於上述各項，本公司在任何財政年度的中期業績未必可反映本公司在該財政年度的業績，或可與往期業績進行比較。董事認為，由於各期比較適用於經常收益佔較大份額的公司，故本公司經營業績各期比較的意義可能不大。若本公司在一個或多個期間內經營業績無法達到市場預期，則本公司股價可能受到重大不利影響。

本公司未能就其投資物業及宜春辦公室的租約進行登記

本公司於中國的投資物業的所有租約均尚未於有關中國政府部門進行登記。由於本公司於最後實際可行日期尚未取得該等投資物業的房產證，因此無法登記，故本公司並未就上述租約進行登記。本公司將著手申請有關房產證。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司租金收入應佔總收益百分比分別約為零、0.11%及0.31%。本公司來自租金收入的收益相對較少，本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成重大影響。然而為實行補救措施，本集團獲發有關房產證後，將會盡快就全部租約進行登記。

本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室。本集團租用辦公室有關之租約協議也並未向中國政府部門登記。

誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續將不會影響租約的效力，亦不會對取得相關房產證造成法律障礙。本公司中國法律顧問確認，如獲發該等投資物業的房產證，即使未就相關租約進行登記亦不會影響該等房產證的效力。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求進行補救措施後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本集團已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本公司可能須就此被罰款最高

風險因素

人民幣40,000元，但不會對取得相關房產證造成法律障礙。汎港地產已向本公司簽署彌償保證契據，據此，汎港地產同意就本集團因租約未能登記而蒙受的所有虧損及損失作出金額彌償保證。

本公司於過往期間曾出現經營活動現金淨流出的情況，日後亦可能面臨相同問題

本公司於過往曾出現經營活動現金淨流出的情況。截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司的經營活動流出現金淨額約人民幣160,700,000元，主要由於本公司支付建設成本，以及預售物業銷售所得款項相對較少所致。

本公司的貿易應付款項主要包括應付建設成本。預收款項指因預售物業而向客戶收取的銷售所得款項。本公司可能依賴預收款項或客戶的其他按金維持本集團財務流動資金。本公司於往績記錄期間的流動負債淨額包括非經常性支出，如應付關聯方結餘。於往績記錄期間，本公司主要透過預收款項、貿易應付款項及短期銀行借款撥付長期資金需求，如物業開發項目及購置土地。有關其他詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「流動資金及資金來源」一段。

本公司無法向閣下保證日後的任何期間不會出現經營活動現金淨流出的情況。倘若本公司日後持續錄得經營活動現金淨流出，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司受制於若干與債務融資有關的限制性條款及若干風險，可能限制本公司經營或造成不利影響

本公司受制於本集團與若干銀行訂立的貸款協議中的限制性條款，該等條款於同類協議中常見。例如，本公司與銀行訂立的其中一份協議訂有連帶違約條款，據此，倘本集團違反任何其他貸款協議，或無法如期償還其他貸款，則會觸發該貸款協議項下的自動違約規定。倘觸發任何貸款協議項下的連帶違約條款，該銀行將有權(i)要求提前償付根據本集團與該銀行訂立的貸款協議項下欠付的全部或任何部分債務；及(ii)贖回該等債務的全部或任何抵押品。此外，本集團其中一間中國營運附屬公司受制於若干重大條款，據此，未經貸款人事先書面同意，本集團的相關中國營運附屬公司不可進行任何合併、合資、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清盤或變更控股或主要業務。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，本集團的相關中國營運附屬公司不得向任何第三方提供金額高於其資產淨值的擔保。倘若發生任何該等事件，本公司的財務狀況、經營業績、現金流量及可供分派予股東的現金可能受到重大不利影響。

風險因素

本公司的物業估值可能與實際可變現價值存在重大差異，而實際可變現價值也可能會不時變動

由估值師編撰的物業估值報告載於本文件附錄三的「物業估值」一節。由於該報告中的估值乃基於若干假設而釐定，故該等估值必然是主觀及不確定的，亦可能與實際可變現價值有明顯差異。就發展中項目及持作未來發展的項目而言，估值乃基於以下假設而釐定：(i)物業將如期落成或發展；及(ii)物業已獲得或將獲得監管機構及政府批准。此等估值並非對本公司可能從此等物業賺取的實際價值的預測。此外，本公司物業的估值會隨市場狀況而不時變動。倘某物業發展項目或整體或當地經濟狀況出現無法預測的變動，本公司物業的價值可能會受影響，亦可能因而對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

獨立承建商的服務質素未必令人滿意

本公司聘用獨立承建商對本公司的物業開發項目進行設計、施工及監管。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團向獨立承建商支付的承包費總額分別為約人民幣219,700,000元、約人民幣145,500,000元及約人民幣171,100,000元。本集團按建築工程進度分階段支付承包費。應付承建商款項於往績記錄期間趨向減少，是由於項目處於不同的發展階段。本公司根據獨立承建商在可靠度、時間及質素方面的聲譽過往紀錄及參考資料評估及篩選獨立承建商，向承建商授出合約後本集團會監督建築工程進度。本公司不能保證該等獨立承建商會全面遵守訂立的相關聘用合約所載條款或承建商的服務質素令人滿意。本公司過往未曾遇到承建商在開發項目中施工發生延誤或表現嚴重參差的情況。倘任何該等獨立承建商的表現未如理想，本公司項目的建設進度可能延誤或本公司開發項目的質素可能受到影響，從而影響本公司的業務、聲譽、財務狀況及經營業績。倘本集團與獨立承建商出現糾紛，本公司可能牽涉訴訟或其他法律程序，有關訴訟或程序可能費用高昂、費時且需要額外財務資源。

本公司未必能夠維持毛利率

本公司毛利率變化極大。於截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本公司毛利率分別為約52%、約45%及約41%。導致本公司毛利率波動的因素有(其中包括)本公司所開發及出售的物業類型、購置土地成本、建築成本及市場競爭等。本公司無法保證本公司能夠維持與往績記錄期間相若水平的毛利率。倘本公司未能維持或提高本公司毛利率，則本公司盈利能力可能會受到不利影響。

風險因素

本公司銷售額可能受銀行就按揭貸款向本集團墊付相關資金的速度所影響

本公司客戶可能需要取得按揭貸款以支付購買物業的所需款項。倘本公司客戶通過按揭貸款購買物業，銀行將直接向本集團墊付貸款的有關所得款項。過去，按揭貸款所得款項通常於獲批有關貸款後一個月內墊付予本集團。然而，由於中國政府近期推出限制流動性的政策，銀行向本集團墊付有關貸款所得款項的時間已經延長，本集團通常需要逾兩個月才可收到資金。倘銀行進一步延遲向本集團墊付按揭貸款所得款項，則本公司業務可能受到不利影響。

本公司就銀行向本公司客戶墊付的按揭貸款提供擔保，而若規管該等按揭貸款擔保的法律及法規出現變動可能對本公司收益造成影響

本公司一般安排商業銀行向客戶提供按揭貸款。作為該等安排的一部分，銀行可能要求本公司就該等按揭貸款提供企業擔保。於二零一一年三月三十一日，本公司擔保的尚未償還按揭貸款約為人民幣217,200,000元。由於本公司並無對客戶進行任何信貸評估，故本公司不能保證全部客戶均具良好信譽。若任何客戶拖欠按揭還款，銀行可能要求本公司償還有關拖欠客戶應付的欠款及應付利息。本公司就客戶的任何按揭貸款所承擔的企業擔保項下責任於本公司將有關物業證書移交予有關銀行後終止。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司擔保的尚未償還按揭貸款分別佔本公司於上述日期資產淨值約25.3%、約31.0%及約29.5%。截至最後實際可行日期，本公司並無客戶拖欠償還按揭貸款。本集團不能向閣下保證日後客戶概不拖欠按揭還款。儘管本集團可向違約客戶收回相關物業的所有權，相關物業的價值或未足以彌補結欠貸款及利息結餘，於有關情況下，本公司的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司可能難以於中國拓展新市場

於最後實際可行日期，本公司所有物業開發項目均位於中國江西省。作為本公司業務計劃的一部份，本公司將盡力將業務拓展至南部地區。然而，由於中國其他城市及地區的監管架構、當地經濟、政府政策、社會習俗、市場趨勢、業務慣例及客戶偏好可能與中國江西省截然不同，本公司作為中國江西省住宅物業開發商的經驗可能並不適用於中國其他城市及地區。尤其是，本公司試圖於新城市或地區拓展業務，本公司可能會面臨來自當地開發商的激烈競爭，而該等開發商與本公司相比可能具有更豐富的當地經驗、廣泛的業務及市場網絡、既有的市場信譽及更好的政府關係。倘本公司不能充分利用其經驗或對本公司有意拓展或已進入的中國任

風險因素

何其他城市的物業市場不甚瞭解，則可能會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司已與汎港地產訂立若干不競爭承諾，詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節「不競爭承諾」一段。根據不競爭承諾，本集團已承諾不會(其中包括)於汎港集團所獲劃分之中國地區從事物業開發項目。有關承諾進一步限制本公司於中國其他區域拓展業務的能力。倘本公司未能成功於中國拓展新市場，則本公司發展及增長前景可能受到不利影響。

南昌市政府限制於南昌市購買物業之政策可能影響本公司於南昌市之物業的售價及需求

於二零一一年一月，南昌市政府宣佈自二零一一年二月一日起將嚴格執行國務院《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，以遏抑市場投機並限制於南昌市購買物業。總體而言，南昌市及外省市居民家庭在紅谷灘新區等南昌市五區範圍內僅可購買一套新商品房。如任何家庭違反該限制規定，相關中國政府部門將不受理有關物業登記。

由於本公司兩個開發中項目南昌紅谷凱旋的發展中部份及南昌鼎迅項目均位於南昌市，南昌市政府執行上述政策可能抑制南昌市商品房的市場需求，從而影響本公司物業的售價及需求。

然而，由於《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》自二零一一年二月一日才生效，於最後實際可行日期，董事並不知悉《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》對本公司業務已產生或可能產生的任何具體影響。

據本公司中國法律顧問告知，根據《住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，中國政府對該等保障性安居工程住宅單位的申請有嚴格規定，所有上述住宅單位的申請人必須符合(其中包括)年齡、家庭收入、家庭資產、各家庭成員於現居處佔用的平均建築面積等之若干規定。此外，出售該等住宅單位亦須受限。鑑於上文所述，董事認為保障性安居工程住宅的目標客戶與本集團目標客戶(中產階級或以上)有別。

風險因素

本公司的一些項目位於中國江西省其他臨近城市(即宜春、樂平及撫州)，本公司無法保證該等城市的政府日後不會執行同類政策。倘該等政府執行相關政策，本公司物業的市場需求及售價可能會受到不利影響。

倘本公司未能取得任何物業開發項目所需之政府批文或過程出現重大延誤，可能會對本公司業務造成不利影響

中國政府對中國物業市場實施嚴格監管。為了開發並完成物業項目，本公司必須向中國相關政府部門申請多項執照、許可、證書和批文。本公司須符合中國法律、法規及有關政府部門其他規定的特定條件，政府機關方會簽發有關證書及批文。本公司在達成取得有關證書及批文的先決條件方面可能遭遇延誤或其他阻礙，而有關政府部門亦可能在釐定土地開發要求、審批申請及授出批文的過程中有所延誤或存在其他不確定因素。例如，本公司尚未取得樂平項目開發土地的有關批准。儘管本公司現時正爭取與中國有關政府部門聯繫，以取得土地開發施工所需的批文，但不能保證本公司將能按照開發計劃及時間表開發土地。倘本公司未能取得物業項目所需的證書及批文，或有關政府部門檢查及審批過程中出現重大延誤，則本公司的開發進度及業務計劃可能受到不利影響。

倘本公司已竣工的物業發展項目違反相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定，本公司須就修正此等違規支付額外款項或採取修正措施

中國地方政府部門會於本公司物業發展項目竣工後對其進行檢查。若該等發展項目符合相關法律及法規，本公司將獲發竣工備案表，並可憑該證書向客戶交付已落成物業。無論原因為何，倘一物業發展項目所興建的總建築面積超出相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證所批准的建築面積，或倘該已落成物業有與建築工程施工許可證不符的已建設區，則本公司可能須就此等違規面積支付額外款項或採取修正措施，方可就該物業開發項目獲發竣工備案表。倘本公司因此等違規而未能獲發竣工備案表，本公司將不得交付相關物業或確認相關預售物業所產生之收益，亦可能須承擔預售合同項下的責任。請參閱本節「倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責」一段。本公司無法向閣下保證，中國政府部門將不會裁定，本公司現有發展中項目或將來任何物業發展項目於工程竣工時所興建的總建築面積或已建設區超出相關批准的建築面積，或與相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定有任何違反之處。

風險因素

本公司宜春辦公室之出租人無法出具有關物業的有效產權證

本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室。截至最後實際可行日期，出租人無法出具所出租物業的有效產權證，故本公司無法確定出租人是否擁有正式產權或權利或授權出租有關物業。本集團無法保證本集團與相關出租人所訂立的租約有效。該租約亦未向中國有關政府部門登記。倘本集團須遷移辦事處，則本集團的營運可能會受到不利影響。

不能開發、維護及保護商標可能會對本公司業務造成不利影響

本集團相信，本集團主要商標「

此外，在中國實行及強制執行知識產權法律及法規存在不確定因素且不斷變革。中國過往對知識產權的保障一直與大部分發達國家存在差距，而且知識產權侵權情況持續對在華業務經營造成嚴重風險。倘本集團無法充分開發及保護本集團商標，則本集團的業務可能會受到不利影響。

本公司在環保及安全措施方面的成本可能高昂

本集團須遵守環保及施工現場安全相關法律及法規。遵守環保及安全措施的法律及法規可能會導致發展項目延誤，產生高昂成本，並可能令項目開發活動在環境敏感地區或區域受到禁止或嚴格限制。根據中國法律及法規，本集團於任何項目開始施工前須向有關中國政府部門提交環境影響評估報告進行審批。遵守環保及安全措施相關法律及法規的規定將增加本集團開發成本，倘出現環保問題可能延誤施工進度。

風險因素

儘管相關中國政府部門所作環境調查並未發現任何本集團違反中國環保法律及法規事項，令本集團認為對業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響，惟倘本集團違反環保法律及法規任何規定，本集團可能遭有關中國政府部門處罰，本集團的營運及財務狀況可能受到不利影響。本集團亦可能須就承建商違反中國環保法律及法規負上法律責任。

此外，本集團不能保證中國政府不會修訂環保及施工現場安全的法規及規則及實施更加嚴格的法律或法規。其他合規規定及／或本集團須承擔的其他責任可能增加本集團的營運及建設成本，從而對本集團盈利能力造成不利影響。

倘本公司未能及時遵守有關法規及規則的變更，本公司可能需要繳交罰款或被迫全面或局部暫停本公司的建築工程，這樣可對本集團營運造成重大不利影響。

本公司控股股東的利益可能與其他少數股東利益存在衝突

本公司控股股東透過汎港地產將實益擁有合共約●%股份(未經計及根據購股權計劃及●將配發及發行的股份(如有))。

汎港地產為於新交所上市的公司。於最後實際可行日期，汎港地產乃主要於中國浙江省及江西省從事物業開發並主要致力於開發住宅及商業物業的物業開發商。汎港地產透過汎港集團及本集團開發的物業項目分別位於(i)中國浙江省湖州市及杭州市；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。於建議分拆完成後，汎港地產擬將整個中國市場分為兩大區域。南部地區將為本集團的目標市場，而北部地區將為汎港集團的目標市場。

本公司控股股東的利益可能異於其他股東的利益。本公司與汎港地產訂立了不競爭承諾。根據不競爭承諾，本公司與汎港地產各自承諾，只要(i)汎港集團直接或間接持有15%或以上本公司已發行及繳足股本總額或實際行使本公司之控制權(即直接或間接主導有關本公司財務及營運政策之決策)；或(ii)汎港集團任何成員公司乃本公司單一最大股東，則汎港集團與本

風險因素

集團不會(其中包括)於彼此所獲劃分之中國地域從事物業開發項目並相互競爭(無論獨立或透過合資企業及/或其他投資)。然而，本公司不能保證本公司控股股東及/或汎港地產將以符合本集團及少數股東最佳利益的方式行事。倘本公司控股股東與本公司少數股東之間的利益出現衝突，本公司控股股東及汎港地產將有權於股東大會阻止本公司進行可能有利於本公司及其他股東的任何建議交易，而不論相關原因。

宜春項目中與合資夥伴的糾紛可能對本集團業務造成不利影響

於最後實際可行日期，本公司持有江西港洪50%的股本權益。

本公司的合資夥伴可能：

- 持與本公司不同的經濟或業務利益或目標；
- 按與本公司政策或目標相違背的方式行事；
- 不能或不願意履行彼等於有關合資或合作協議項下的責任，包括但不限於彼等作出規定注資及股東貸款的責任；或
- 並無足夠財務資源完成有關項目。

關於江西港洪合資安排的詳情，載於本文件「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

由於本公司並未完全控制江西港洪的董事會，與合資夥伴存在分歧或糾紛可能導致決策陷入僵局，並可能對江西港洪的營運造成不利影響。此外，與合資夥伴就本公司於宜春項目項下責任的範圍或履行存在任何分歧可能影響本公司開發物業的能力。與合資夥伴出現嚴重糾紛或提前終止合作關係可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘本公司不能完成宜春項目，各方涉及未完工項目的權利及責任將由江西港洪的章程釐定。倘該章程並無提及或就該等權利及責任作出定論，本集團可能須透過成本高昂的仲裁及/或訴訟解決爭端。

本公司並無購買彌補營運相關潛在損失及索賠的保險

除中國法律及法規規定的強制保險類別的保險外，本公司並沒有為交付予客戶前的待售物業潛在虧損、損毀或損壞投保，亦無為項目工地的侵權行為或其他與施工有關的人身傷害或

風險因素

因本公司的經營造成的環境損害責任投保。根據本公司與承建商簽訂的合同，人身傷害、死亡及其他意外的法律責任大致上由過失的一方承擔。鑑於上文所述，承建商僅須就因其錯失所引致的人身傷害、死亡及其他意外承擔法律責任。因此，倘人身傷害、死亡及其他意外並非因承建商錯失所引致，本公司或須就有關意外負上法律責任，而該等法律責任並不在本集團所購買的任何保險的承保範圍以內。本公司無法保證本公司不會因任何人身傷害、死亡、其他意外或其他侵權行為造成的損害而遭起訴或須承擔法律責任。

此外，若干類別損失一般不可按商業可行條款投保，例如業務中斷、地震、水災或其他自然災害、戰爭或內亂造成的損失。故此，儘管董事相信本公司一貫的做法與中國物業開發行業的一般慣例一致，但仍存在屬保險承保範圍以外而須本集團自行承擔損失、損害及責任的情況。倘本公司在業務經營過程中蒙受任何損失、損害或責任，本公司未必擁有足夠資金償付該等損失、損害或責任，或重建任何已損毀的發展中物業。此外，本公司就任何損失、損害或責任作出的償付可能對本公司的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責

中國房地產開發商須協助客戶在交付物業後的若干期限內或相關買賣合約列明的限期內取得有關個別物業的所有權證。根據現行法規，本公司須在交付物業後60日內透過向有關地方及省國土資源局提供有關物業買賣協議、客戶身份文件、契稅支付證明及一般物業所有權證書供有關部門審核及就相關客戶購買的物業頒發個別物業所有權證的方式，協助客戶在交付物業後90日內向有關地方及省國土資源局申請有關個別物業所有權證。各管理部門延遲審批申請以及其他因素可能影響及時交付一般及個別物業所有權證。本公司可能須就行政審批程序的延遲或本公司無法控制的任何其他原因導致延遲交付個別物業所有權證向客戶負責。本集團過往未曾延遲交付物業所有權證。

本公司的盈利能力可能因投資物業公平值損益而大幅波動

於往績記錄期間，本公司主要從事物業開發及銷售。本公司亦保留若干物業作投資用途。

風險因素

香港會計師公會頒佈的，就有關投資物業的香港會計準則(香港會計準則第40號)規定，投資物業(包括在建投資物業)可使用公平值模式或成本模式確認。本公司選擇按獨立物業估值師於各報告日期釐定的公平值將投資物業確認為非流動資產。根據香港財務報告準則，本公司投資物業公平值變動產生的損益於產生年度計入本公司全面收益表。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本公司投資物業公平值收益分別為零、約人民幣7,000,000元及約人民幣40,700,000元，分別佔本集團除稅前溢利約0%、6%及23%。本公司投資物業公平值於往績記錄期間出現波動主要由於新投資物業增建及竣工以及整體升值所致。本公司投資物業重估上調反映相關報告日期投資物業的未變現資本收益，及在該等投資物業出售前不會為本公司產生任何現金流入。重估調整金額已經並可能很大程度上持續受到當前物業市況的影響，並可能受市場波動制約。然而，本公司不能保證本公司投資物業公平值會持續上漲並於未來數年為本公司貢獻溢利。倘中國物業市場衰退或中國政府實施任何政策導致物業價格整體下跌而影響本公司盈利能力，則本公司投資物業公平值可能下降。

本公司依賴中國營運附屬公司的溢利分派

本公司為一間控股公司，依賴直接及間接營運附屬公司(包括撫州汎港、江西亞洲城、江西港洪、南昌麗陽、南昌鼎迅及樂平鳳凰(統稱「該等營運公司」))向本公司支付之股息。根據有關中國法律，該等營運公司僅可動用淨收益宣派及支付股息，而淨收入乃根據按在中國成立的企業所適用的會計原則及中國相關財務法規計算得出的留存溢利釐定，所得留存溢利在若干重大方面可能有別於採用國際財務報告準則所得的結果。此外，根據中國法律及法規，該等營運公司每年須撥出除稅後淨收益的一部分作為法定儲備金，而不可作股息分派。因此，本公司未必可從該等營運公司取得足夠分派，以支持本公司向股東支付股息。

本公司面臨其他物業開發商的競爭

中國物業開發行業競爭激烈。近年，大量物業開發商在中國從事物業開發及投資項目，部分開發商的往績及市場聲譽、財務或其他資源以及經驗可能較本集團優勝。海外投資者在中國進行直接投資以參與物業開發項目，此舉令競爭進一步加劇。物業開發商之間的競爭加劇可能導致收購開發土地成本增加、原材料成本增加、物業供應過剩、物業價格下跌及有關中國政

風險因素

府部門審批延誤，以上任何情況均可能對本公司的潛在投資回報、盈利能力及財務狀況造成影響。此外，倘本公司不及競爭對手迅速及有效地應對市況變化、客戶偏好及政府政策轉變，本公司的業務、經營業績及財務狀況亦可能受到不利影響。

本公司合資夥伴並無被禁止從事構成競爭的業務

本公司並無與持有樂平鳳凰、江西港洪及南昌鼎迅權益的合資夥伴訂立排他性安排。本公司就該等公司的合資夥伴並無被禁止於中國或世界各地從事與本公司業務構成競爭的業務。倘該等合資夥伴決定從事與本公司合資企業業務構成競爭的業務，本公司無法保證該等合資企業的業務、盈利能力及財務狀況不會受到負面影響。

本公司在經營業務過程中可能會不時牽涉法律及其他訴訟，並可能因而承擔重大責任及導致企業形象受損，此對業務可能會造成不利影響

於日常業務過程中，本公司可能會因為物業的開發、管理及銷售而與其他各方產生糾紛，其中包括本公司的客戶、業務合作夥伴、承包商及供應商。該等糾紛可能會引致法律或其他訴訟，且有可能導致重大開支並分散資源及管理層的精力。鑒於本公司多個項目均分多階段進行，倘客戶於較早階段購入本公司的物業後，認為項目其後的規劃及發展與本公司對其作出的聲明及保證不符，客戶便可能會對本公司提出法律訴訟。此外，本公司在經營業務過程中可能與監管機關產生分歧。本公司可能會因此被施加行政法律程序或不利判令，而須負上金錢上的法律責任或導致物業發展項目出現延誤。再者，此等法律及其他訴訟可能會損害本公司的企業形象，從而或對本公司的業務構成不利影響。詳情請參閱本文件「業務」一節中的「訴訟」一段。

全球金融市場於過去數年大幅衰退且動盪不居，再次發生金融危機可能對本公司財務狀況及經營業績造成不利影響

二零零八年金融危機對全球金融市場造成衝擊，導致過往數年中國及全球其他地區經濟增長全面下滑、證券市場波動不定及信貸市場流動資金緊縮。中國江西省受到全球金融危機及經濟衰退影響。例如，中國江西省失業率攀升，繼而導致預期增長放緩、業務量及消費者信心下降、以及住宅物業需求下滑。

風險因素

多個國家仍然面對金融問題，而且很難預測經濟何時可以完全復甦。金融危機再次發生可能導致業務活動減少及消費者信心下跌，繼續對本集團經營業績帶來更多不明朗因素。

與中國物業開發有關的風險

中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展

中國政府透過行業政策及其他經濟措施，例如設定利率、透過制訂銀行儲備率及借款限制控制信貸供應、稅項政策及實施外商投資限制，對中國物業市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。中國物業行業的投資及物業價格近年已大幅攀升，引起物業市場可能過熱及房價上升過快的隱憂。自二零零四年至二零零八年初，中國政府出台一系列法規及政策以控制物業市場增長，其中包括：

- 設定每月按揭供款上限為個別借款人月收入的50%，每月債務還款總額上限為個別借款人月收入的55%；
- 對土地使用權出讓合同規定的動工日期起計一年後尚未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，並且取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 根據持有期限及物業種類對物業二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；
- 規定由地方政府批准於任何指定年度作住宅物業開發的至少70%土地供應須用作開發低至中等成本以及中小面積單位以及廉租物業；
- 將單位樓面面積為90平方米或以上物業的首付款最低數額由相關物業購買價的20%增加至30%；
- 規定物業開發商須以內部資金撥付的最低金額為估計項目所需資金總額的20%（就普通商品住房或保障性住房而言）及30%（就其他項目而言）；
- 限制對持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或發放循環信貸額度；

風險因素

- 禁止銀行向資本金(所有者權益)低於35%的項目，或向未能取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目發放貸款；
- 限制中國商業銀行向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行為開發豪宅及別墅授出貸款；
- 規定外商投資物業開發商(i)繳足註冊資本；(ii)取得國有土地使用證；及(iii)注入不少於擬定投資總額35%的資金，以透過境外或境內貸款提供項目資金或就將海外貸款兌換為人民幣取得外匯管理局批准；及
- 限制物業開發商以從物業開發地點以外的地方銀行取得的貸款為有關物業開發提供資金。

有關其他詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

繼中國物業市場於二零零八年底及二零零九年初出現低迷後，多個城市的物業價格及成交量於二零零九年下半年已急速增加，導致中國政府進一步頒佈法規及政策，以遏抑物業市場。該等政策包括以下各項：

- 於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：
 - (i) 禁止中國商業銀行向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
 - (ii) 於各方面規管土地儲備的有抵押貸款，包括須取得土地使用證、貸款抵押率最多為抵押品估值的70%及限制貸款期限不超過兩年的規定；
 - (iii) 要求借款人對任何(a)土地使用權出讓合同列明的動工日期延遲超過一年；(b)尚未完成擬定項目土地面積的三分之一；或(c)投資不足擬定項目投資總額四分之一的物業開發商審慎授出或發放貸款；

風險因素

- (iv) 禁止就被國土資源部門認定為閒置兩年以上的土地向物業開發商發放貸款；
及
 - (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押品。
- 於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，(其中包括)將土地使用權出讓合同規定的繳足土地出讓金期限定為一年。獲全部相關地方土地出讓部門批准的特殊項目不受此限，須於兩年內全數支付土地出讓金，且首筆分期付款不得少於總土地出讓金的50%。該通知亦規定地方各級政府應嚴格執行相關法規，對因不可抗力以外的理由延遲支付土地出讓金或進行施工的物業開發商加收違約金或限購新土地。此通知令於日後就購置土地及時取得足夠融資對公司更為重要。本公司主要透過銷售所得款項及來自金融機構的借款為物業項目融資。本公司就購置土地取得適當融資的能力取決於本公司無法控制的多項因素，包括信貸市場狀況及中國政府政策。
 - 於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局頒發《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，由二零一零年一月一日起，如任何人士將購買不足五年的非普通住房對外銷售，則須就對外銷售收入全額繳付營業稅；如任何人士將購買超過五年(含五年)的非普通住房或不足五年的普通住房對外銷售，則須按售價與原購買價之間的差額繳交營業稅；如任何人士將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售，將獲豁免繳交營業稅。別墅及大型公寓分類為非普通住房。此通知旨在遏抑物業市場(尤其是高端及豪宅物業市場)的投機活動，可能對本公司的住宅物業需求及價格造成負面影響。
 - 於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒發《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，同樣旨在打擊物業市場投機活動及緩減房價升勢。通知規定(其中包括)(1)嚴禁銀行向並無遵守信貸法規或政策的物業開發項目或物業開發商發放貸款；(2)國土資源部門須根據土地使用權出讓合同嚴格收取土地出讓金及加強監察閒置土地；(3)地方政府須合理釐定最低預售規模，不得按樓層或按單元發

風險因素

出個別預售許可證；及(4)就已獲發首套住宅物業貸款的住戶而言購買第二套住宅物業的最低首付款須為購買價的40%。此外，該通知強調興建及供應普通住房、地方政府進行有效率土地供應規劃及金融投資者採取有效風險控制措施的重要性。

- 於二零一零年三月八日，國土資源部頒發《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)(1)國土資源部門須嚴格控制大型公寓的土地供應，並禁止別墅的土地供應；(2)國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超過其實際開發能力範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及(3)土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。此通知旨在打擊土地儲備(特別是高端及豪宅物業市場)的投機活動，因此可能會限制本公司日後獲取土地作別墅及大型公寓發展項目的能力。
- 於二零一零年四月十三日，中國建設部頒佈《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)房地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須向公眾人士一次性發放有關該預售許可證允許進行預售的物業數目以及相關物業價格的資料，亦須按所公佈價格向公眾人士出售物業，並須嚴格遵守預售許可證規定。本通知旨在防止房地產開發商捂盤惜售及抬高物業價格。
- 於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)(1)對購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家(包括借款人、其配偶及未成年子女，下同)，最少須支付三成首期；(2)對貸款購買第二套住房的買家，貸款首付款比例由40%調高至最低50%，並重申該等買家的住房貸款利率須另加不少於

風險因素

10%；及(3)對貸款購買第三套或以上住房的買家制訂更高的首付款比例及貸款利率。此外，對於房價上漲過急、價格過高及住房供應緊張的地區，銀行可暫停向已持有兩套或以上住房的買家發放貸款。此通知旨在遏制物業市場的投機活動。

- 於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中包括：
 - (1) 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的物業開發商，例如：
 - (i) 持有閒置土地；
 - (ii) 更改土地用途；
 - (iii) 延遲開發項目的動工及竣工；
 - (iv) 故意囤積物業作未來銷售或新物業開發用途；
 - (2) 目前禁止商業銀行向購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房貸款；及
 - (3) 將最低首付款金額上調至物業購買價的至少30%。
- 於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及建設部頒佈《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，該通知規定對個人購買面積90平方米以下普通住房並屬於家庭唯一住房，減按1%稅率徵收契稅。
- 於二零一零年十一月二十三日，中國建設部頒佈《住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，根據該通知，中國政府計劃於二零一一年新建1,000萬套保障性安居工程住宅。

風險因素

- 國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日頒佈實施《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》（「二零一一年1號文件」），要求各直轄市、省會城市、計劃單列市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。
- 中國銀監會辦公廳於二零一一年三月八日頒佈實施《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，要求銀行業金融機構對二零一一年1號文件印發後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。

董事相信，該等法規及政策出台在一定程度上影響了中國物業開發商的盈利能力及中國物業投資的市場整體氣氛。儘管如此，本公司在物業預售及銷售方面未曾遇到任何重大困難，南昌紅谷凱旋第一期及第二期竣工部份住宅單位在市場上放售後兩個月內，該批住宅單位逾七成已收到客戶的按金。於往績記錄期間，本公司物業的售價亦無大幅下跌。另外，本公司自本年初起已開始預售撫州華萃庭院第一期的物業，該批單位於一個月內已售出七成，而平均售價較撫州住宅物業平均價格為高。然而，無法確定該等法規及政策影響本公司業績的程度或準確估計在該等法規及政策未有實施的情況下本集團可能錄得的銷售額及營業額。日後，此等法規及政策可能對中國物業市場的整體需求及價格，尤其是高端及豪宅物業的需求及價格，造成負面影響。另外，中國政府用作遏抑物業行業增長的法規及措施可能限制本公司取得資金的能力、增加本公司適應該等法規及措施的經營成本或限制本公司的業務經營。該等政策亦可能減低本公司客戶獲取銀行按揭貸款購買本公司房地產的能力，從而影響本公司收益。本公司的中國法律顧問已確認，本集團及其現有業務經營在所有重大方面均已全面遵守所有適用法律、條例及法規。然而，中國政府日後可能實施其他及更嚴格的法規或措施，以進一步減慢中國物業市場的增長，此舉可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

本公司取得新項目及相關投資的能力可能受到中國政府出台的政策及法規限制

過去幾年，中國政府已出台多項旨在規範外商投資物業行業的政策及法規。

於二零零六年七月十一日，中國建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見列明(其中包括)境外實體或個人投資於一個非自用的中國物業，須根據適用中國法律申請成立外商投資房地產企業，並且只能在核准的業務範圍內經營。該意見試圖透過在若干情況下規範註冊資本所佔投資總額比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在未繳足註冊資本、未取得土地使用權或資本金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立及經營施加額外限制。此外，該意見亦限制某些外藉人士在中國購買住房。

於二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》(「《五月通知》」)。該通知規定(其中包括)倘境外投資者計劃在中國從事物業開發或經營有關業務，須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。《五月通知》規定，境外投資者不得以更換境內房地產企業實際控制者的方式，規避適用於外商投資房地產業務的審批規定。倘外商投資企業欲從事物業開發或經營業務，或外商投資房地產企業有意從事新項目開發運營，須向相關審批部門申請辦理擴大經營範圍或業務運營規模。

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒發《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》。根據該通知，倘外商投資房地產企業於二零零七年六月一日或之後從商務部地方主管部門取得新成立或增資的批准，並向商務部備案，則外匯管理局地方管理部門不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於二零零七年六月一日或之後獲相關商務部地方部門批准，但並無向商務部備案，則地方外匯管理局不得辦理該企業的任何外匯登記(或登記變更)或資本項目的結匯手續。該通知是中國政府為限制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。根據以上通知的規定，若本公司計劃在日後擴大業務範圍或業務運營規模、從事新的項目開發或運營或增加本公司中國外商投資附屬公司的註冊資本，本公司須向相關審批部門提出申請。據本公司中國法律顧問告知：

風險因素

- 江西亞洲城及江西港洪於二零零七年六月一日前成立，且毋須就公司成立向商務部備案。江西亞洲城及江西港洪各自後續註冊資本增加均已向商務部正式備案；
- 撫州汎港的成立、註冊資本削減及股權轉讓均已向商務部正式備案；及
- 由於樂平鳳凰於二零零七年六月一日前成立，且自開始執行該等監管規定以來並無任何變更，故目前毋須向商務部備案。

若中國政府出台更多旨在進一步規範或限制外商在中國物業行業投資的政策或法規，且適用於本集團的業務及經營，則本公司取得新項目的能力可能受損，而本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

於二零零七年十月三十一日，商務部及發改委聯合頒佈《外商投資產業指導目錄》。該目錄由二零零七年十二月一日起生效，當中規定(其中包括)普通住宅物業的開發及建築將從鼓勵外商投資的行業類型中剔除，並強調限制外商投資企業開發及建設別墅、高檔賓館及高檔寫字樓。就該條例而言，「外商投資企業」指根據中國法律及法規以外商獨資企業、中外合資公司或中外合作企業的形式成立及存續的實體。除南昌鼎迅外，目前本公司的中國房地產附屬公司均屬「外商投資企業」。

本公司可能無法將所得款項匯入中國作物業開發及境內股本投資用途

本公司作為離岸控股公司，通常透過本公司於中國的房地產附屬公司進行本公司在中國的物業開發運營。本公司須向商務部備案並在地方外匯管理局註冊，及待備案及註冊完成後方可將所得款項匯入中國用於本文件所述擬進行的物業開發項目。根據國家工商行政管理總局、商務部、中國海關總署及外匯管理局於二零零六年四月二十四日聯合頒發的《關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見》，如外商投資公司希望增加註冊資本，須首先取得相關商務部門批准，且在向工商行政部門辦理增資登記時，其股東須支付不少於新增註冊資本20%的資金。在取得所得款項後，本公司可能須向有關政府部門申請批准營運附屬公司

風險因素

增加註冊資本。本公司日後可能無法及時向商務部進行所需備案或向地方外匯管理局註冊。未能取得相關政府批准、進行備案及註冊，或批准、備案或註冊程序出現任何重大延遲可能對本公司的開發計劃造成不利影響及／或使本公司蒙受外匯損失，從而影響本公司的經營業績。

此外，於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司頒發《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。根據此通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金不得用於中國境內股權投資。外商投資房地產開發企業以外的任何外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金均不得用於在國內購買非自住房地產。因此，除非另行批准，否則本公司不得將所得款項用於增加中國附屬公司註冊資本。

此外，本公司無法向閣下保證中國政府不會出台新政策以進一步限制本公司將未來籌得資金用於中國運營的能力。

本公司業務須繳交土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及有關實施條例，倘實體或個人藉出售或轉讓房地產獲利，須就物業增值額按30%至60%的漸進稅率繳付土地增值稅，倘增值額不超過相關土地增值稅條例規定的可扣減項目的20%，則銷售普通住宅物業可獲若干豁免。銷售別墅及商業物業並無獲豁免資格。根據國家稅務總局頒發的由二零零七年二月一日生效的通知，在大多數情況下土地增值稅須向有關稅務部門繳付。

本公司在賬簿中確認及記錄有關物業銷售收益時估計並作出適用土地增值稅撥備，而僅會在有關中國稅項法律及法規指定的時間支付實際土地增值稅。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司分別預繳土地增值稅約人民幣200,000元、零及約人民幣3,600,000元。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，土地增值稅的撥備分別約人民幣541,000元、約人民幣20,468,000元及約人民幣9,176,000元，已載列於本公司的財務報表中。於往績記錄期間，本公司已根據董事最精確的估計，遵照有關中國稅項法律及法規所載列的適用規定，於本公司的財務報表中為土地增值稅作出全額撥備，本集團亦已悉數繳付有關中國政府部門要求的所有土地增值稅。倘中國政府對本公司於出售物業時應付的土地增值稅評定大幅超過本公司土地增值稅預付款項，或倘有關土地增值稅的條例及法規出現變動使本公司土地增值稅負債

風險因素

增加，則本公司的業務及財務狀況將受到不利影響。本公司並未就物業開發項目與稅務部門落實最終的土地增值稅計算方法及稅額。各控股股東已共同和各別承諾，倘本集團須繳付任何未於本公司財務報表中撥備的土地增值稅，將按完全彌償基準向本集團作出彌償。

此外，中國政府頒佈的繳納土地增值稅的相關通知容許省級稅務部門根據當地情況制訂實施細則。倘本公司物業開發項目所在城市頒佈的實施細則要求本公司同時繳納全部未繳土地增值稅，或施加其他繁苛條件，本公司的現金流量可能受到重大不利影響。

倘中國有關政府部門未能順利處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能受到影響

根據二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋征收與補償條例》（「該條例」）規定，其建於國有土地上的房屋被徵收的業主有權得到公允的補償。被徵收房屋的業主與負責房屋徵收事宜的有關中國政府部門會就補償方式、補償金額、支付條款及其他有關事宜訂立補償協議。倘未能於限定時間內達成補償協議，則市政府或縣政府可根據負責房屋徵收事宜的中國有關政府部門的申請，就補償作出行政決定並於徵地區域發佈政府公告。彌償應於拆遷前作出。物業開發商不得參與拆遷安排。倘有關中國政府部門未能順利及有效地處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能延遲，而本公司的業務可能因此蒙受不利影響。

物業預售的法律及法規變動可能影響本公司的業務

本公司一般於有關物業竣工前預售物業。預售物業所得款項為本公司營運的重要資金來源。然而，由於過去預售未完工物業產生的種種問題，於二零零五年八月五日，中國人民銀行建議終止預售未完工物業。儘管於最後實際可行日期尚未實施中國人民銀行的建議，但不能保證中國政府不會在日後實施禁止或限制預售未完工物業的任何法規或政策。倘中國政府禁止或限制該等作法，本公司現金流量可能短缺且本公司營運可能受到不利影響。

風險因素

低密度大型住宅物業開發項目的整體土地供應將會受到限制

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒發《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），據此，須嚴格執行禁止別墅物業開發項目的條例並由緊急通知日期起停止別墅開發土地供應。緊急通知亦規定，有關中國政府部門將嚴格限制低密度大型住宅物業開發項目的土地供應。因此，中國低密度大型住宅物業開發項目的整體土地供應將會受到限制。

誠如本公司中國法律顧問告知，根據限制用地項目目錄（2006年本），「低密度大型住宅物業項目」指住宅小區的建築容積率低於1.0及每套公寓／房屋的建築面積超過144平方米的住宅物業項目。

本集團已開發／將開發的各項目平均容積率載列如下：

項目	容積率
南昌紅谷凱旋	≤3.986
南昌鼎迅項目	≤1.5
宜春項目	住宅部分：≤2.5 商業部分：≤1.5
撫州華萃庭院	≤2.5
樂平項目	待提供

本公司項目總建築面積規模載於本文件「業務」一節。倘本公司日後發展項目遭中國相關政府部門釐定為「低密度」及「大型」住宅物業，並根據緊急通知遭禁止，則本公司的業務前景可能受到不利影響。此外，本公司將須依照緊急通知的規定設計項目，本公司盈利可能因此受到影響。

此外，根據《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，自二零零六年六月一日起，就新審批及開發的商品住房而言，套型建築面積在90平方米以下的住房須最少佔總建築面積的70%。關於本公司中國法律顧問的法律意見，詳情見本文件「業務」一節「遵守監管規定」一段。倘政府之規劃要求或落實有關規劃要求日後有所調整，本公司持作未來開發項目的設計及規劃可能受到影響，繼而將影響本公司業務及本公司開發項目的盈利能力。

風險因素

中國物業市場處於初步發展階段且急劇波動

中國物業市場處於初步發展階段。鑑於缺乏全面的法律及監管框架、中國政府頻繁實施新政策以及缺乏物業市場的準確財務與市場資訊，因此難以確切估計近期及日後的市場趨勢，或準確評估本公司開發項目的潛在回報。

此外，中國物業市場並不穩定，物業價格波動，可能出現供不應求或供過於求的情況。中國政府已經並將繼續調整貨幣及其他經濟政策，以刺激中國經濟或防止或抑制全國及地方經濟過熱，而有關經濟調整可能對中國物業市場造成影響，導致物業價格波動以及出現供需失衡。本公司亦無法保證中國物業產業未來不會出現過度開發情況。中國物業產業任何未來過度開發情況可能導致物業供應過剩、物業價格下降以及可供未來開發的地盤供不應求及於本公司目標物業市場土地購置成本增加，可能對本公司業務、財務狀況及營運業績造成不利影響。鑒於(i)物業市場變化難以預測；及(ii)由項目規劃到建造以至竣工需時頗長，本公司可能無法及時應對物業市場波動以避免損失。

本公司物業的市場需求可能受到按揭貸款條款變動影響

本公司部分客戶需按揭貸款作為購房資金。因此，按揭貸款條款出現任何不利修訂，包括但不限於利率上調、客戶應付首期付款比例增加、按揭貸款條款及償還時間表變動均可能對物業購買成本造成直接影響，並影響本公司潛在客戶購買本集團物業的意向。中國政府亦可能就提供按揭貸款實施其他監管規定，以減少中國物業市場的投機活動。倘購買物業的融資成本上漲，物業市場需求可能減少，從而對本公司業務及經營業績造成不利影響。

此外，就本公司南昌紅谷凱旋項目而言，本公司向為本公司客戶提供按揭貸款的銀行提供擔保。倘中國政府未來實施任何禁止或限制該等擔保安排的法律、法規或條例，而該等銀行並不接受由其他第三方提供的擔保或市場上並無第三方可提供有關擔保，則本公司的潛在客戶可能難以從銀行取得按揭貸款，從而影響本公司物業預售，令本公司業務及經營業績受影響。

風險因素

倘本公司未能遵守土地使用權出讓合同條款，本公司的土地可能被中國政府收回

根據中國有關法律，倘開發商未能根據有關土地使用權出讓合同的條款及條件(包括與支付費用(包括土地出讓金)、土地指定用途、項目的動工及完工日期有關者)開發任何土地，則有關中國政府部門可向該開發商發出警告或進行處罰或下令收回該土地。特別須注意的是，根據有關中國法律及法規，(i)倘本公司在土地使用權出讓合同列明的動工日期後一年以上(但不超過兩年)未能開始進行土地開發建設，相關中國土地部門可向本公司發出警告並向本公司徵收低於出讓金20%的土地閒置費；及(ii)倘本集團在土地使用權出讓合同列明的動工日期後兩年或以上未能開始進行土地開發建設，土地會被收回而不予補償。此外，即使土地按土地使用權出讓合同列明的動工日期進行開發，在下列若干情況下，土地亦被視為閒置土地，如土地已開始開發及建設，但該土地的實際開發面積不足其獲批開發面積的三分之一，或該土地開發項目的實際投資總額低於批准投資總額的四分之一，或土地發展項目被擱置一年或以上而未取得批准。有關中國閒置土地法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「中國土地制度」分段。

本公司未遭有關中國政府部門裁定嚴重違反本公司土地使用權出讓合同的條款。此外，本集團所持土地概無被相關中國政府機關視為閒置土地。關於本集團中國法律顧問的法律意見，詳情見本文件「業務」一節「遵守監管規定」一段。不能保證日後不會出現任何本公司無法控制的導致土地收回或物業開發項目完工延誤的情況。倘本公司土地被收回，本公司將無法繼續在該被收回土地上進行物業開發，或收回土地收購成本及開發成本，本公司的業務及財務狀況進而將受到不利影響。

倘地方政府部門認為本公司開發中物業或未來物業開發項目任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用

地方政府部門在項目竣工後會檢驗本公司的物業開發狀況，倘其認為本公司的物業開發項目符合相關法律及法規，則會頒發竣工備案表。其後，本公司可將已開發項目交付予物業買家。倘所建的總建築面積或容積率超過相關土地使用權出讓合同或政府許可證先前批准的建築面積或容積率，或竣工項目包含不符合相關政府許可證所載圖則的面積，則本公司或須針對

風險因素

不合規的建築面積支付額外費用或採取補救措施，方可取得相關物業開發項目的相關竣工備案表。倘本公司由於任何上述超額建築面積或容積率而未能取得所需竣工備案表，本公司將不得交付有關物業或確認有關預售物業的收益，並可能須承擔與客戶所訂立買賣協議下的責任。

本公司根據相關土地使用權出讓合同及政府許可證進行建設，但地方政府部門可能認為本公司開發中項目或任何日後項目於工程竣工時所興建的總建築面積超過該等合約或許可證允許的建築面積。若認定該等建築面積絕大部分與相關合同或許可證不符，可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與中國有關的風險

本公司資產大部分位於中國且大部分收益亦來自中國。因此，本公司的營運業績、財務狀況及前景在很大程度上受制於中國經濟、政治及法律發展情況。

政治及社會狀況可能影響本公司業務

自一九七八年起，中國政府進行一系列改革，重點在於政治體制。該等改革推動經濟大幅增長及社會顯著進步，預期許多改革措施會持續改進及完善。其他政治及社會因素亦可能導致相關改革措施進一步重新調整及改進。不能保證中國政府推出的相關改革措施會對本集團的營運有利。中國政府採納的政策變更導致中國政治及社會狀況出現變動，可能對本集團的表現不利。

經濟狀況可能影響本公司業務

中國經濟已由計劃經濟轉變為具有社會主義特色的市場經濟。無法確定中國政府是否將放緩推行經濟改革的步伐。隨著中國法制日趨成熟，不能保證其法例或有關詮釋的變動不會對本集團業務及前景造成不利影響。尤其是中國政府控制資本投資或本集團適用的稅務規定或外匯管制的任何變動，均可能對財務狀況及營運業績造成不利影響。此外，經濟狀況的變動將導致人民收入水平及生活水平變化，亦可能導致住戶偏好及對不同物業類型需求的變動。倘本公司不能及時應對瞬息萬變的市況，本公司業務可能受到不利影響。

風險因素

中國法律體制可能影響本公司業務

自一九七九年起，中國政府已就一般經濟事務(包括但不限於外商投資、公司組織、稅項)頒佈多項法律法規，以發展出一套全面的商法體系。儘管中國政府在推行新法律法規方面已取得重大進步，但中國法律體系尚未健全。此外，鑑於公開案件數目有限以及法院過往之判決不具法律約束力，相關中國法律及法規詮釋及實施存在不確定性。法律法規的詮釋可能因申請或案件呈報中國政府機關的方式或向不同中國政府機關呈報而有所差異。本公司無法保證得到與競爭者相同或更有利的法律法規詮釋。

本公司亦無法肯定預測中國未來法律發展(包括頒佈新法律、現有法律或其詮釋或執行出現變動或地方條例和法規與國家法律不一致)可能造成的影響。此外，中國法律體系有時亦受政府政策影響。

本公司向海外投資者支付的股息及本公司股份之銷售收益可能須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實施條例，向「非居民企業」(於中國並無機構或營業場所的企業，或於中國設有機構或營業場所，惟有關收入與機構或營業場所並無實際聯繫)的投資者支付股息按10%的中國所得稅率，惟該等股息須源自中國境內。同樣地，有關投資者轉讓股份所變現任何收益，如被視為中國境內來源所得收入，亦須繳納10%的中國所得稅。如本公司被視為中國「居民企業」，尚不確定本公司就股份派付股息，或閣下轉讓股份而可能變現的收益是否視為中國境內所得收入而須繳納中國稅項。如根據中國企業所得稅法，本公司須就向身處中國境外的海外股東派付的股息預扣中國所得稅，或如閣下須就所轉讓股份繳納中國所得稅，閣下於股份的投資價值可能受到重大不利影響。

人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響

本公司銷售所得款項及支出以人民幣計值，而人民幣並不能自由兌換為其他貨幣。人民幣兌外幣的價值受中國政府政策、國際經濟及政治發展影響。中國政府於二零零五年七月二十一日改革外匯制度，轉向以市場供需為基礎、參考一籃子貨幣的受控浮動匯率制度，自此人民幣不再僅與美元掛鈎。二零零五年至二零零七年，中國政府及中國人民銀行多次擴寬人民幣兌非美元貨幣的每日交易範圍，並擴大銀行間即期外匯交易市場人民幣兌美元交易價圍繞匯率中間價波動的幅度。

風險因素

國外一直向中國政府施加壓力，要求中國政府採用更靈活的貨幣制度，因此人民幣可能升值。匯率或會波動，人民幣兌美元或其他貨幣或須重新估值，或人民幣可能獲准全面或有限度自由浮動，使人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。當人民幣換算或兌換成美元或港元（與美元掛鈎）時，匯率波動可能會對本公司的資產淨值、盈利或任何宣派股息的價值（以人民幣撥付但以港元支付）有不利影響。然而，任何匯率的不利變動均會使本公司的成本上升或銷售額下降，對經營業績造成重大影響。本公司並未簽訂任何協議對沖匯率風險。

本公司須遵守中國政府對貨幣兌換實施的管制

本公司大部分收益以人民幣計值，而人民幣目前為非自由兌換貨幣。本公司收益中的一部分將兌換成其他貨幣以滿足本公司的外幣需求，包括支付向本公司股東宣派的股息。根據中國現行外匯管制若干程序規定，本公司及中國附屬公司通常能夠毋須外匯管理局事先批准而進行往來賬戶外匯交易。然而，中國政府對人民幣兌換外幣實施管制，並且在若干情況控制向中國境外匯款。外幣不足可能限制本公司中國附屬公司匯出足夠外幣向本公司支付股息（以人民幣撥付但以港元支付）或其他款項，或償還其以外幣計值債務的能力，進而使本公司可能無法向本公司股東支付股息。

此外，中國政府可能於日後酌情採取其他限制往來賬戶外幣交易的措施，而任何該等變動亦可能對本公司以及本公司中國附屬公司支付股息或滿足其他外匯要求的能力造成不利影響。

此外，人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支（例如償還以外幣計值債項等）須經中國適當的政府主管部門批准。此外，資本賬戶下外匯交易限制亦可能影響本公司附屬公司透過債務或股本融資（包括透過貸款或本公司出資）取得外匯的能力。倘外匯管制制度限制本公司取得足夠外幣應付本公司貨幣需求，則本公司可能無法以外幣向本公司股東支付股息。

在中國送達法律程序文件或執行判決可能遇到困難

本公司絕大部分資產及營運附屬公司位於中國。本公司大多數董事及高級管理層居於中國，及本公司董事及高級管理層的大部分資產亦可能位於中國。將中國境外的法律程序文件送達本公司或本公司大多數董事及高級管理層可能遇到困難。其他司法權區法庭的判決可能透過

風險因素

中國與有關國家或地區之間的條約或透過應用對等原則獲得中國法院的認可或強制執行，惟須遵守有關法律及監管規定。然而，中國與日本、英國、美國及大多數其他國家並無訂立對等執行判決的條約。因此，在中國認可及強制執行該等司法權區的判決受多項不確定性因素影響。

中國發生自然災害可能影響本公司業務

於二零零八年五月十二日，中國四川省發生強烈地震，對該地區的樓宇及基礎設施造成嚴重破壞。目前本公司並無資產或業務位於中國四川省。然而，倘在本公司物業及業務所在地區發生任何自然災害，本公司的業務及經營業績將受到不利影響。

與股份有關的風險

本文件「行業概覽」一節所述統計數據及事實未必準確

本文件「行業概覽」一節所載有關中國物業市場的所有統計數據及大部份相關事實摘自不同官方資料。本集團並無獨立核實有關統計數據及事實。因此，本集團對該等統計數據及事實完備性或準確性或與其他資料或報告的一致性不作出任何聲明。該等統計數據及事實未必準確，因而不應過分依賴。

前瞻性陳述可能經證實為不準確

本文件載有若干與本集團計劃、目標、期望及意向有關的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及可能導致本集團實際業績、表現或成就與本文件前瞻性陳述明示或隱含的預期業績、表現或成就迥然不同的其他因素。該等前瞻性陳述乃根據涉及本集團現有及日後業務策略及本集團日後經營所在環境有關的多項假設作出。本集團的實際業績、表現或成就可能與本文件所述大不相同。