

## 風 險 因 素

閣下在[編纂]前，應審慎考慮本[編纂]所載全部資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的運營涉及若干風險，當中許多並非我們所能控制。閣下尤應注意，我們絕大部分業務均位於中國，且所處的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的法律及監管環境有所不同。我們的業務、財務狀況及經營業績可因任何這些因素而受到重大不利影響。[編纂]我們目前並不知悉，或下文並無明示或暗示，或我們目前視為不重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的其他風險及不確定因素。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們開發房地產開發項目的中國城市的住宅物業市場表現，因此中國（尤其是我們擁有業務的城市）的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的業務及收益增長取決於中國（尤其是我們房地產項目所在城市）的良好經濟狀況。由於我們專注於在中國開發住宅開發項目，故如中國房地產市場（尤其是住宅物業市場）表現不振，會直接對我們造成不利影響。

中國房地產市場受諸多因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變化、中國政府的財政及貨幣政策轉變、住宅物業缺乏成熟、活躍的二手市場及中國個人按揭貸款供應有限。我們亦對中國城鎮人口的經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費喜好轉變比較敏感。其他並非我們所能控制的因素，如個人可支配收入水平，亦可能影響我們所處地區市場的消費者信心及對我們物業的需求。

在過去數年，中國住宅物業需求快速增長。然而，增長過程中往往伴隨著市況反覆及房價波動。人們一直憂慮中國房地產市場過熱，並可能形成房地產「泡沫」。為應對此情況，中國政府已採取措施防止中國房地產市場過熱。這些措施可能會導致中國物業市況變動、價格不穩及供需失衡。

我們無法向閣下保證，中國住宅物業市場及房價將繼續按過往水平增長或不會下跌。中國（尤其是我們擁有業務的城市）的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們可能無法以合理價格或根本無法物色到合適土地或取得土地使用權作未來發展，如出現此情況，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況以及前景造成重大不利影響。

我們的收益絕大部分來自銷售我們所開發的物業。我們必須不斷按合理價格及適當速度取得適合未來開發的地盤的土地使用權，方能取得持續的收益及業務增長。我們計劃擴張的城市或地區可供開發的合適土地供應有限，且近年來許多這些城市中要取得土地使用權的成本不斷上升。我們亦面臨其他房地產開發商競逐我們意屬地盤的激烈競爭。我們無法向閣下保證，我們將能夠按合理價格成功取得或根本無法取得計劃作未來開發的項目的任何或所有土地使用權。

中國政府控制著絕大部分土地的供應及土地的批准用途，並監管土地收購及開發過程的多個環節。這些中國政府土地政策對我們能否購得土地以及我們的收購成本有直接的影響。中國政府對土地供應及開發的土地政策若出現變化，可能會導致我們的收購成本上升及限制我們按合理價格成功收購土地的能力，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。中國多項監管措施亦可能加劇中國房地產開發商之間的土地競爭。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。有關中國土地收購監管程序及限制的額外資料，請參閱本[編纂]「中國規管概覽」一節。

若我們未能及時按合理價格或根本無法取得適合開發地盤的土地使用權，或有關土地供應及開發的政府政策出現進一步變化，導致我們的收購成本增加，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景造成重大不利影響。

我們未必能夠取得已訂立框架協議或意向書的地塊的土地使用權，因此，可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們已與相關政府機關及第三方就地塊訂立多份協議或意向書。我們亦可能不時根據該等協議、意向書及其他安排支付按金或預付款項以嘗試收購土地。這些安排不構成土地出讓合同。我們無法向閣下保證，這些協議或意向書最終讓我們得以取得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合同，或政府機關將會授予我們土地使用權或就地塊出具相關土地使用權證。若我們未能取得土地使用權或在此方面出現任何重大延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。若土地收購未能落實，則我們一般有權根據

---

## 風 險 因 素

---

相關協議或安排獲退還預付款項或按金。然而，無法保證我們將可及時獲得退款。若在退還按金或預付款項方面出現任何延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們將所有項目建設工程外包予外聘承包商。這些工程包括(其中包括)地基挖掘、整體建設及設備安裝等。我們在挑選承包商時會考慮多項因素。我們無法向閣下保證，任何這些外聘承包商將按規定質量水平提供令人滿意的服務。若任何外聘承包商的表現不令人滿意，則我們可能須更換外聘承包商或採取其他行動以進行補救，這可能會對我們項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

根據適用的中國法律法規，我們就我們所建設或售予客戶物業提供質量保證。我們獲我們所委聘建設開發項目的第三方承包商的質量保證。若我們於保證期內遭到索賠而我們未能及時或根本無法自相關第三方承包商取得這些索賠的賠償，則我們可能會因解決這些索賠而產生大額開支或因糾正相關缺陷而導致延誤。這些事件可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的外聘承包商可能會承接其他開發商的項目、進行冒險業務或遇到財務或其他困難，因而可能延誤我們的房地產項目竣工或增加我們的項目開發成本。發生任何上述事件可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未必能成功管理在新城市或地區的擴張，因此可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況可能會受到重大不利影響。

我們主要集中在中國泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部開發住宅物業。我們有意繼續將業務拓展至這些地區中更多城市。此外，我們有意拓展至中國其他地區。

拓展至新地理位置涉及不確定性和挑戰，因我們可能較不熟悉當地監管常規和慣例、客戶喜好和行為、當地承建商和供應商的可靠性、營商手法和營商環境，以及市政規劃政策。此外，將我們的業務拓展至新地理位置將須與一些當地較具規模或更能獲得當地專業技術及知識的開發商競爭。

## 風 險 因 素

由於我們可能會遇上前所未有的挑戰，故我們未必能夠察覺或妥為評估風險或完全把握機遇所帶來的優勢，或未能充分利用我們過往經驗以應付在這些新市場遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確預測在我們拓展的城市對我們物業的市場需求。例如，我們就我們在濟南的首個房地產開發項目假日麗景支付的每平方米土地收購成本，較我們就其他於二零一一年確認收益的項目所支付者為高。部分由於這些相對較高的土地收購成本，假日麗景於二零一一年的毛利率遠較我們二零一一年交付項目的毛利率為低。有關我們過往經營業績趨勢的進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料－期間經營業績比較」一節。

此外，拓展至新的地理位置需要龐大資金和管理資源。我們亦將須要管理我們為配合我們業務拓展的人手增長。任何這些因素均可對我們的業務、經營業績、財政狀況以及前景構成重大不利影響。

我們或會收購房地產開發項目，當中一部分可能已按較低平均售價作預售，而當其後確認這些預售的收益時，或會對我們的經營業績造成重大不利影響。

二零一零年十二月，我們向一名第三方開發商收購位於合肥的力高·共和城。於收購時，項目的若干期數已竣工而項目的物業部分已按相對較低的平均售價預售。由於我們在二零一一年就力高·共和城確認的全部收益是來自前項目擁有人已預售而於二零一一年交付的物業，故這些預售對我們二零一一年的整體毛利率造成不利影響。進一步詳情請參閱本[編纂]「財務資料－期間經營業績比較」一節。

我們未來可能會收購部分已預售的其他房地產開發項目。如房地產開發項目的物業已按較低的平均售價預售，可能會對我們的經營業績有重大不利影響。

如我們的聲譽及品牌形象受損，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴我們的聲譽及品牌形象吸引潛在客戶購買我們的物業。聲譽及品牌形象很大程度上建基於消費者對多種主觀質量的看法，可因削弱消費者信心的獨立業務事件而受損。任何有關我們或旗下房地產的負面事件或負面輿論，不論是否屬實，均可能有損我們的聲譽及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們可能須對任何不實或負面媒體報道採取辯護行動，這可能分散管理層的注意力以及對我們的業務及經營業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，未來將不會出現任何其他有關我們或旗下項目的失實、欠準或負面媒體報道。

---

## 風 險 因 素

---

我們可能無法為我們的房地產開發業務取得所需的證書、牌照、許可證或政府批文或在這方面出現重大延誤，從而可能對我們的發展計劃、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國房地產行業受到高度規管。在房地產開發項目的多個階段，我們須取得及保有多種證書、牌照、許可證及政府批文，包括(但不限於)資質證書、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證明。政府機關出具或延展任何證書、牌照或許可證前，我們必須符合一些特定條件。有關詳情請參閱本[編纂][中國規管概覽]一節。

我們無法向閣下保證，我們將能夠適應可能不時生效的中國有關房地產開發行業的新土地政策，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或延展所有必要的證書、牌照或許可證時，不會遇到其他重大延誤或困難，或根本無法取得及／或延展。若我們未能就我們的任何主要房地產發展項目取得或延展必要的證書、牌照或許可證或在取得或延展方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法按時完成或交付我們的房地產開發項目，這可能令我們須承擔因延誤而帶來的責任。

房地產開發項目的進度可能因多種因素而受到重大不利影響，包括取得必要的牌照、許可證或政府批文上出現延誤；材料、設備及熟練工人短缺；勞務糾紛；承包商疏忽或工程質量欠佳；施工事故；自然災害；不利氣候及政府政策變化。

我們會在銷售合同內作出若干承諾，包括在銷售合同的訂明期限內向客戶交付已竣工物業及個人房屋所有權證。這些銷售合同及相關中國法律及法規規定，須就違反有關承諾採取補救措施。若我們未能按時完成物業，則我們的客戶可根據與我們訂立的銷售合同或相關中國法律及法規就逾期交付向我們追討賠償。若我們的延遲時間超過規定期限，則我們的客戶可能會終止銷售合同並索賠。若因行政審批手續出現延誤或其他非我們所能控制的原因導致延遲交付個人房屋所有權證，則我們可亦須就此對客戶賠償。

我們無法向閣下保證，我們將不會在完成或交付物業上遇到任何重大延誤，亦無法保證我們毋須對任何有關延誤承擔任何責任。完成或交付物業上的任何延誤所引致的責任，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能無法取得若干土地的土地使用權證。

根據中國法律法規，若我們未能按照相關土地出讓合同的條款(如核准土地用途、支付土地出讓金及其他費用以及開發項目動工及竣工時間)開發某個項目，中國政府可能發出警告、施加處罰及／或收回我們的土地。

根據中國現行法律法規，若我們未能在規定期限前支付任何未付土地出讓金，則我們可能須支付土地出讓合同內訂明的滯納金。若我們於土地出讓合同內訂明的動工日期起計超過一年內未能動工開發，中國有關土地部門可能向我們下達一份調查通知書，查明延遲動工非因政府行動或不可抗力因素導致的，徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費。若我們未能於超過兩年內動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力因素導致，否則有關土地可能被中國政府沒收土地。此外，即使我們按照土地出讓合同動工開發，但若已開發的土地面積少於土地總面積的三分之一，或若土地開發的總資本開支少於項目立項或審批文件內訂明的項目預期總投資額(不包括土地購買價)的四分之一，且未經政府批准土地的開發已暫停超過一年，則土地仍將被視為閒置土地。

於往績記錄期內，(i)我們其中一個在南昌的項目(瀾湖郡)的建設工程根據相關土地出讓合同訂明的施工日期起計已延誤超過兩年；(ii)我們其中兩個項目南昌的力高國際城及合肥的力高·共和城的建設工程根據相關的土地出讓合同訂明的施工日期起計已延誤一年以上；及(iii)我們其中一個項目天津的陽光海岸的填海工程未有於相關的掛牌出讓成交確認書內訂明的期限內完成。

由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書下的責任，我們亦無法向閣下保證我們的房地產開發項目將毋須因為上述延誤而繳付閒置土地罰款或遭政府收回。若我們因項目開發延誤或任何其他原因而未能遵守任何土地出讓合同條款或掛牌出讓成交確認書，則我們可能會損失我們過往的土地投資及失去開發項目的機會，從而可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任。

依照行業慣例，我們為我們所開發物業的買家獲得的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們擔保買家獲得的按揭貸款直至(i)相關物業竣工及相關房屋所有權證及按揭以承按銀行

## 風險因素

為受益人登記，及(ii)承按銀行與買家之間的按揭貸款已結清(以較早者為準)。若買家拖欠按揭貸款，我們可能須付清按揭而購回相關房地產。若我們未能如此行事，則承按銀行可能會將相關物業拍賣及向我們(作為按揭貸款擔保人)追討任何未支付的額外金額。依照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立資信審查，而是依賴承按銀行對有關客戶進行的信用評估。這些或然負債並無反映在我們的資產負債表中。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們為若干物業買家按揭作出的未到期擔保分別為人民幣42.5百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣831.3百萬元及人民幣1,186.7百萬元。於往績記錄期內，我們遇到八宗買家拖欠貸款事件，涉及的拖欠總額為人民幣1.8百萬元。若出現任何重大拖欠情況而我們被要求履行我們的擔保，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的經營業績在很大程度上取決於項目的開發時間表及預售情況，因此每期經營業績可能會大幅上落，而這種上落會令我們的未來表現及[編纂]難以預測。

由於我們的收益主要來自銷售我們所開發的物業，故我們的未來現金流及收益在很大程度上受項目預售及銷售的時間表影響。

我們的經營業績未來可能因多項因素而有異，包括房地產開發項目的整體時間表、客戶對我們物業的受落程度、物業的預售及銷售時間、我們的收益確認政策以及開發成本及開支的任何變化。我們的房地產開發通常分多個階段進行，需時數年。一般而言，由於整體開發接近竣工時能為買家建立一個較完善的住宅社區，故此等較大型房地產開發物業售價於項目接近竣工時會傾向上升。根據我們的收益確認政策，我們於向買家交付物業時確認銷售收益。預售開發中項目與建設工程竣工之間存在時差。若物業的竣工期間與交付期間不同，則我們預售大量總建築面積的期間或非我們產生相應高水平收益的期間。由於土地收購及建築成本所需資本巨大，故我們於某個期間僅能承接有限數目的項目，加深了交付時間對我們經營業績的影響。

因此，我們任何特定期間的經營業績未必可作為衡量該期間對我們房地產的實際需求或實現的預售或銷售的指標。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過去某個時間的物業購買情況。因此，我們的經營業績不一定反映預期於任何未來期間取得的業績，並可能導致[編纂]波動。

---

## 風 險 因 素

---

我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響。

我們主要透過預售及銷售所得款項及銀行借款為我們的房地產開發項目提供資金。利率變化一直並將繼續影響我們房地產開發項目的融資成本。我們的銀行借款主要以人民幣計值。我們的人民幣銀行借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，而基準利率近年曾大幅波動。我們將大部分融資成本資本化及於銷售物業時確認為銷售成本。因此，該資本化融資成本可能對我們未來銷售房地產的毛利率造成不利影響。此外，利率變化可能會影響客戶按可接受條款取得按揭的能力，從而可能影響他們購買我們物業的能力。二零一零年、二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的融資成本分別為人民幣1.7百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣3.6百萬元。有關我們現金流量利率風險的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註3。

我們無法向閣下保證，中國人民銀行將不會進一步提高貸款利率或以其他方式壓抑銀行貸款。貸款利率進一步上升可能會增加我們的融資成本，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於房地產開發項目之初估計相關開發成本總額，包括土地出讓金、建設及其他開發成本、資本化借款成本等。我們亦已制訂作業程序監察開發工程的進度，確保能盡量收窄與預先批准預算的偏差。然而，我們的開發成本總額受多個可能非我們所能控制的因素影響。例如，於往績記錄期內，建材成本曾出現波動。我們透過外聘承包商或自行採購建材。若建材價格增幅超過預先設定的協定比例，則我們或須向承包商付還差額。若建材成本大幅增加而我們無法將有關增幅轉嫁予客戶，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近年來，我們的建築成本亦受中國不斷攀升的勞工成本影響，而我們預期未來中國的勞工成本將繼續增加。此外，中國房地產市場在很大程度受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響我們房地產開發業務的多個方面，包括但不限於融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。

若我們項目的實際開發成本嚴重偏離我們最初的估計，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

我們的成功依賴高級管理層成員的持續服務，若我們失去任何這些主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們業務的成功一直並將繼續極度依賴我們的高級管理層成員的持續服務。若我們失去任何一位主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們依賴我們的控股股東黃先生（他曾擔任本公司執行董事兼主席，負責本集團業務的策略規劃及整體管理）。於往績記錄期，我們亦得益於黃先生廣泛的業務網絡及經驗。由於本[編纂]「我們的控股股東－我們的控股股東作為一宗審訊的證人」一節所提及林昌源的案件，[編纂]認為其不適合擔任董事職務。黃先生已辭任本公司執行董事。因此，黃先生的離開或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的成功依賴我們吸引及挽留人才的能力。我們可能無法成功吸引、吸納或挽留所有我們需要的人員。我們亦可能須提供優越的薪酬及其他福利，方能吸引及挽留主要人員，故無法向閣下保證我們將擁有資源充分滿足我們的員工需要。若我們未能吸引及挽留人材及挽留相關人員的員工成本增加，將可能對我們維持競爭地位及壯大業務的能力造成負面影響，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們面臨多種與我們業務有關的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「業務－保險」一節。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的運營中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失無法以商業上合理的條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

我們或會因我們的業務而不時涉及糾紛、法律及其他法律程序，並可能因此承擔重大責任。

我們或會因物業開發及銷售而不時與承包商、供應商、建築工人及買家等各方出現糾紛。這類糾紛可能引致抗辯或法律或其他法律程序，並可能有損我們的聲譽、引致大額經營成本及分散我們管理層的注意力。此外，我們可能在一般經營過程中與監管機關意見不一而牽涉行政法律程序及不利裁決，因而引致重大責任並導致物業開發延誤。我們無法向閣下保證日後將不會牽涉入任何重大法律或其他法律程序。

我們在中國附屬公司通過非中國控股公司間接轉讓股權方面面臨不確定性。

根據中國國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並自二零零八年一月一日追溯生效的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「698號文」），及中國國家稅務總局頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，若非居民企業通過出售其於境外控股公司的股權間接轉讓其於中國居民企業的股權（「間接轉讓」），而(i)就間接轉讓所得資本收益實際徵收的稅項低於12.5%，或(ii)境外控股公司成立所在司法權區不就源於境外的資本收益所得徵稅，則境外投資者須向中國居民企業的主管稅務機關申報間接轉讓。在「實質大於形式」原則下，若境外控股公司缺乏合理的商業目的及其成立是為了避稅，中國稅務機關可不理會該境外控股公司的存在。因此，間接轉讓所得收益可能須按最高10%的稅率繳納中國預扣稅，而境外投資者可能須就任何延遲繳稅遭受處罰。然而，698號文的應用方面仍存在不確定性。我們無法向閣下保證，根據重組進行的若干收購項目將不會被當作間接轉讓。若我們須遵守698號文，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們控股股東的利益未必經常與本公司及其他股東的最佳利益一致，且我們無法向閣下保證我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東黃先生及黃若青將合共實益擁有我們已發行股本的[編纂]（假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使）。因此，我們的控股股東通過他們在股東大會的投票權及他們的董事會代表將可對我們的管理及公司政策（包

---

## 風 險 因 素

---

括我們的發展策略、資本開支及分派計劃) 施加重大影響。此外，我們的控股股東或會促使我們進行未必符合其他股東最佳利益或與之相悖的公司交易。具體而言，我們的控股股東可：

- 在符合適用法律及法規的情況下，促使董事會以未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；
- 在符合組織章程細則條文的情況下，促使我們採納組織章程細則修訂案，包括不符合我們其他股東最佳利益的修訂案；或
- 決定大部分公司行動的結果，包括向控股股東執行彌償保證，及在符合聯交所適用規定的情況下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

我們受限於若干限制性契約及受一般與借款有關的風險影響，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

我們若干銀行融資訂有多項重大、慣常肯定性及／或否定契諾。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、控制權變更、註冊資本削減、業務範圍變更、股息宣派及未經相關銀行事先同意而進一步舉債等。我們若干營運附屬公司取得的若干銀行融資亦載有交叉違約條件，據此，該等營運附屬公司的關聯公司及其擔保人一旦違反相關融資下的違約條件，將視作該等營運附屬公司對銀行融資的違約。若發生任何連帶違約，則這些銀行將有權要求加快償還相關貸款協議中欠付的全部或任何債務，並強制執行這些債務的全部或任何抵押品。若我們未能遵守任何這些契約或於這些貸款各自的到期日部分或悉數償還這些貸款，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況，以及現金流量及可供分派予我們股東的現金造成重大不利影響。

我們從事涉及安置現有居民的安置工作，安置過程中可能會出現延誤或未能如期完成，從而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響。

我們曾進行或可能會進行安置工作，據此，我們或原土地使用權擁有人須負責安置工作，包括賠償及安置有關地方的受影響當地居民、拆卸現有構築物和清空土地。我們往往被要求於開始上述安置工作前向地方政府機關償還若干款項。如涉及安置當地居民，則我

## 風 險 因 素

們可能會被要求根據適用法律法規賠償受影響的當地居民。與受影響的當地居民就有關賠償的任何糾紛或不滿意的居民拒絕搬遷可能會增加我們的安置成本、延誤安置過程及之後的土地收購及開發過程，進而可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們曾參與多項進行中安置工作。就煙台的進行中安置工作而言，我們已根據與相關政府機關的現有安排支付為數人民幣40.0百萬元土地熟化費。地方政府機關負責與受影響的當地居民訂立安置協議及清理相關土地，以為其後的公開招標、掛牌出售或拍賣作好準備。土地熟化費將在隨後公開招標、掛牌出售或拍賣的土地中標者悉數支付土地出讓金後才退還予我們。就我們在深圳的物業開發項目而言，根據有關土地出讓合同我們須興建安置房，並由相關地方政府機關根據安置房購回協議購回該批安置房，預期於二零一四年二月或三月簽署安置房購回協議。此外，於往績記錄期內，我們已完成兩個項目的所有土地安置工作。有關這些項目的進一步詳情，請參閱[編纂]「業務－安置工作」一節。

無法保證我們能夠成功在其後有關我們已進行安置工作的土地的公開招標、掛牌出售或拍賣上取得土地使用權。若我們未能在其後的公開招標、掛牌出售及拍賣上取得土地使用權，則無法保證我們的預付款項將會按時退還予我們。若我們未能為日後的房地產開發項目取得土地使用權，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，且我們可能須向我們的客戶退還有關轉讓代價並須承擔不利法律後果。

於往績記錄期內，我們曾訂立合約將人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予我們的客戶。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們因上述轉讓確認的收益分別為人民幣8.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔我們收益總額於有關期間的0.5%、0.7%、0.5%及1.3%。根據我們中國法律顧問的意見，按照中國現行法律法規（包括《中華人民共和國人民防空法》及《中華人民共和國物權法》），人民防空工程的物業所有權的法律地位並不確定。根據我們中國法律顧問的意見，中國法律法規並無明確禁止轉讓人民防空工程的使用權。然而，不同地方政府機關及法院對中國相關法律法規的詮釋及執行按個別情況而異。於往績記錄期內，我們已制訂內部指引，規定職員須向客戶說明使用指定停車場的限制，而這些限制亦會在部分我們與我們的客戶就轉讓指定停車場使用權所訂立的合約內明確列明。

---

## 風 險 因 素

---

然而，無法保證所有職員均會全面遵守我們的內部指引。基於上述者，根據我們中國法律顧問的意見，因轉讓指定停車場使用權的合約而產生的任何糾紛結果存在不確定性。如我們轉讓指定停車場使用權的合約被裁定無效及不可執行，則我們可能須向客戶收回使用指定停車場的使用權並將代價退回客戶，而客戶可能須就於有關期間使用該停車場向我們付費。

此外，根據《人民防空法》，人民防空工程的投資者可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程，溢利歸投資者所有，但使用不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程建設的設計、施工、質量亦必須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。如我們的客戶未能按照適用法律法規維護指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，如我們被裁定雖然已簽訂轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，我們可能須承擔不利法律後果。

如中國政府宣佈進入戰爭狀態，則中國政府可能接管人民防空工程用作防空洞。如我們的客戶在戰爭狀態下未能按照中國政府的要求交出指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，如我們被裁定雖然已簽訂轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，我們可能受到中國政府的處罰。

如發生上述任何事件，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

房地產投資流動性相對較低，則我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售這些投資物業，甚至根本無法出售。

我們有意增加商用物業項目的比例，同時戰略性保留優質商用物業作為投資物業以產生租金收入。與其他形式的投資相比，房地產投資一般流動性相對上較低。如經濟、金融及投資狀況發生變化，我們可能須出售若干投資物業。然而，我們無法向閣下保證能按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至可能根本無法出售。

我們可能因環保問題承擔潛在責任，這可能造成損失。

我們須遵守與環境保護相關的多項法律法規。適用環境法律法規可能因地點、環境狀況以及場地現時與過往的用途而存在重大差別。在環境易遭破壞的區域或地方，項目開發活動可能被嚴加限制或禁止。遵守健康及環保法律及條件可能導致延誤或令我們產生龐大

---

## 風 險 因 素

---

的合規及其他成本。有關詳情請參閱本[編纂]「業務－健康、工作安全、社會及環境事宜－環境事宜」一節。

按照中國法律規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問對於我們所有建設項目進行環境影響評價，並已在開始開發前將環境影響評價提交相關政府機關審批。所進行的環境影響評價可能並無反映所有環境責任或責任範圍，且可能存在不為我們所知的重大環境責任。如項目任何部分被認定不符合相關環境標準，則我們可能被暫停項目運作並受到罰款及處罰。

我們無法向 閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。

本集團於往績記錄期內並無派付或宣派任何股息。我們無法向 閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。進一步詳情請參閱本[編纂]「財務資料－股息」一節。

日後的投資或收購可能對我們管理業務的能力造成重大不利影響，並有損我們的經營業績及財務狀況。

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力，將在很大程度上依賴我們物色能滿足我們的投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及(如相關)取得所需監管批文的能力。如我們因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，則我們可能無法有效執行我們的投資或擴張戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，並分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 與僱員及客戶的關係因整合新管理層及人員而受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任未有披露；

---

## 風 險 因 素

---

- 保持及提升所收購業務或資產的價值的要求高於計劃；及
- 我們的經營業績因收購連帶的商譽或其他無形資產攤銷或潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損而受到不利影響。

我們可能無法按有利條款或在理想時間內作出收購或投資。即使我們能夠如願成功作出收購或投資，我們無法向閣下保證我們將會就有關收購或投資取得原定水平的回報。此外，我們可能須要額外股本融資來作出有關收購及投資。如取得這些額外股本融資，可能導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們的物業評值可能有別於實際可變現價值且可能有變，如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

載於本[編纂]附錄四由物業估值師編製的物業估值報告的物業估值乃基於含有主觀成分及不確定性的多項假設作出，如其相對市場地位、財務及競爭實力、地點及實際狀況。因此，我們的物業評值可能與我們在市場上實際出售物業所收取的價格相距甚遠，故不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。

我們房地產開發項目的評值及我們的土地儲備乃基於多項假設作出，包括(其中包括)以下各項：

- 除非另有指明，否則我們已支付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用權證及可轉讓的土地使用權；
- 我們將按照提供予物業估值師及本[編纂]附錄四所載物業估值報告所載的最新開發計劃書開發和完成項目；及
- 我們已就開發計劃書向相關政府機關取得所有同意、批文及許可證，而無任何繁重條件或延誤。

物業估值師於達致我們物業的評值時採用的任何假設被證實為不準確，我們房地產項目的評值或會受到重大影響。開發我們的房地產項目或國家及地區經濟狀況如出現不可預見的變化，亦可能影響我們物業的價值。如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

如我們未有遵守任何適用法律、規則或法規，則我們可能被處以罰款或受到處罰。

於往績記錄期內，我們曾經在取得我們其中一個房地產開發項目咸陽御景灣的所需施工許可證前施工及被視為在取得所需預售許可證前已開始預售活動。我們未有於相關合營合同或批文所訂明的期限內對力高（中國）及煙台力高置業的註冊資本出資。本集團若干成員公司未有根據公司條例規定將損益表及資產負債表及／或截至股東週年大會前不超過九個月之日的賬目提呈其各自的股東週年大會省覽。

有關上述及其他過往不合規事件而言，進一步詳情請參閱本[編纂]「業務－法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。有關我們未有遵守土地出讓合同或掛牌出讓確認書條款連帶的風險，請參閱本[編纂]「與我們業務有關的風險－若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓掛成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能無法取得若干土地的土地使用權證」一節。有關我們未有遵守國家外匯管理局登記規定連帶的風險，請參閱本[編纂]「與在中國開展業務有關的風險－未有遵守國家外匯管理局有關我們的實益擁有人設立特殊目的公司的法規可能會對我們的業務經營造成重大不利影響」一節。雖然我們已實施內部監控措施防止未來發生類似事件，但不能保證日後本集團將不會發生任何不合規事件。如我們違反任何適用法律、規定或法規，則我們可能會因有關不合規事件而被處以罰款或受到處罰，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 與我們所在行業有關的風險

我們可能不具備足夠的融資（不論透過銀行貸款或其他安排）為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。

房地產開發為資金密集。我們主要透過銷售物業所得款項與銀行借款為房地產開發項目提供資金。我們亦可在資本市場進一步融資。我們日後取得外部融資的能力存在多項不確定性，當中許多為我們無法控制的，包括：

- 國內外金融市場狀況及融資供應；
- 就在國內外市場籌資取得所需的中國政府批文；



---

## 風 險 因 素

---

- 我們未來的財務狀況、經營業績及現金流量；
- 中國整體經濟狀況；
- 中國房地產開發行業的表現及前景；
- 中國政府對銀行利率、放貸手法及條件的貨幣政策變化；及
- 有關房地產市場調控的政策變化。

我們無法向閣下保證我們將能夠實現銷售目標，亦無法保證銀行或其他貸款人未來會如我們預期向我們提供足夠的融資。因此，我們可能無法籌集足夠資金滿足持續經營、現有及日後的資本開支需要、收購及投資計劃以及其他資金需要。

中國若干法律法規監管中國金融機構對房地產開發行業的融資政策，收緊銀行向房地產開發企業提供貸款的標準，限制了我們為開發項目取得銀行融資的能力。請參閱本[編纂][中國規管概覽]一節。

中國政府可能進一步收緊中國金融機構對房地產開發行業的融資政策。這些房地產相關融資政策可能限制我們使用銀行借款為房地產項目提供資金的能力及靈活性，因此可能令我們須要維持相對較高的內部產生現金。

我們無法向閣下保證中國政府將不會推出其他措施，進一步限制我們取得資金及為房地產開發項目融資的方式，亦無法保證我們能夠按商業上合理的條款取得足夠的融資或在現有信貸融資到期前將之續期，甚至可能完全無法取得融資或續期。如我們因這些政府行為及政策措施而未能取得足夠的融資或未能在現有貸款到期前將之續期，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，未來透過發行我們的股份或其他證券籌集資本，可能導致我們的股東權益大幅攤薄。

我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響。

我們開發及銷售住宅物業的業務在中國受高度監管。我們須遵守中國多項法律法規，以及地方政府為實施有關法律法規而頒佈的政策及程序。

在過去數年，中國政府頒佈了多項政策控制中國房地產業的增長，壓抑中國房地產業過熱及外商投資。有關進一步詳情請參閱本[編纂][中國規管概覽]一節。

---

## 風 險 因 素

---

中國政府的措施及政策可能限制我們取得資金的能力並增加我們的經營成本，以及限制潛在客戶購買我們物業的能力。中國政府為限制買家取得按揭、轉售物業的能力或增加按揭融資成本而採取的措施及政策，可能會降低我們物業的市場需求，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。中國政府未來可能採取進一步措施，可能會進一步降低市場需求並減慢房地產增長。這些措施可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國有關預售的法律法規的變化可能對我們的業務表現造成重大不利影響。

我們倚賴來自物業預售的現金流量作為房地產開發的一項重要資金來源。根據中國現行法律法規，房地產開發商在開始預售相關物業前，必須滿足若干條件，且只能將預售所得款項用於開發。我們無法向閣下保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項用途施加進一步限制。這些措施如被採用，可能會對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，迫使我們另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金未必能按商業上合理條款取得或根本無法取得。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

根據中國關於土地增值稅的法規，所有人士(包括銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的公司及個人)須按物業增值介乎30%至60%漸進稅率繳納土地增值稅。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們分別產生土地增值稅人民幣68.7百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣120.2百萬元。根據國家稅務總局發出的一項通知，自二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須於房地產開發項目竣工後於指定時限內向相關稅務當局繳清。有關土地增值稅的中國法規詳細說明，請參閱本[編纂]「中國規管概覽－房地產開發企業相關的主要稅項」一節。

我們不時根據相關中國稅務法律和法規在待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅時為土地增值稅全數撥備。由於我們往往分期開發項目，計算土地增值稅的可扣減項目(如土地成本)會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃按照我們自行估計的金額作出，所依據的基準為(其中包括)我們自行分攤可予扣減開支的方式，但這須於繳清土地增值稅後由相關稅務機關作最終確認。然而，鑒於我們作出撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可予扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。如我們嚴重低估某期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅可能會對我們下一期間的經營業績造成重大不利影響。

可獲得按揭貸款的條款(如有)或會影響我們的銷售。

我們物業的許多買家倚賴按揭就購買融資。利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加，因而影響買家購買物業的能力。此外，中國政府及商業銀行或會要求增加首付款、施加其他條件，或改變監管框架使潛在物業買家不能獲得按揭融資或令按揭對潛在物業買家不吸引。

此外，承按銀行可能不會向預計按揭貸款的每月還款會超過任何個別借款人月收入50%的借款人放款。有關現行中國法律法規下首付款規定的進一步資料，請參閱本[編纂]「中國監管概覽」一節。若按揭融資的供應或吸引力減少或變得有限，我們的許多潛在客戶可能無能力購買物業，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

加劇的競爭可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

中國房地產業競爭激烈。國內外房地產開發商亦進佔我們已有業務的城市的房地產開發市場。當中許多可能較我們擁有更多財政、營銷、技術或其他資源。房地產開發商之間的競爭可能會造成土地出讓金及原材料成本增加、優質承建商短缺、物業供應過剩，導致房價下跌、進一步拖慢發出政府批文，及吸引或挽留熟練僱員的成本上升。若我們未能有效競爭，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 與在中國開展業務有關的風險

我們大部分資產及業務位於中國，且我們絕大部分收益來自中國業務。因此，我們的未來業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上取決於中國的經濟、政治及法律發展，包括以下風險：

中國政府的政治及經濟政策或會對我們的業務及經營業績帶來影響，並導致我們不能維持增長及實施擴張策略。

中國經濟歷來以中央計劃經濟為主，在許多方面有別於世界其他已發展經濟體，包括：

- 結構；
- 政府參予程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源配置。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。中國政府推行了多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，並通過實施行業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

然而，我們無法預測中國在政治、經濟及社會環境以及政策，或相關法律及法規方面的變化，會否對我們現時或日後的業務、經營業績、財務狀況及前景造成任何重大不利影響。

我們能否成功拓展在中國的業務營運取決於多項因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況以及借貸機構提供的信貸。中國政府近期清楚表示須要控制經濟增長及抑壓通脹。中國政府實施了一系列宏觀經濟政策，包括提高基準利率、提高中國人民銀行的法定存款儲備金率及實行商業銀行信貸指引以限制向若干行業貸款。中國若干這些宏觀經濟政策及嚴格的

---

## 風險因素

---

借貸政策可能會對我們的經營業績、財務狀況及取得融資的能力造成重大不利影響，從而削弱我們實施擴展策略的能力。我們無法向閣下保證，中國政府將不會實施任何進一步措施以收緊借貸，亦無法保證若實施任何該等措施，將不會對我們日後的經營業績或盈利能力產生重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們過往經濟及市場狀況將會持續，或我們將能夠持續發展。

**中國經濟減速或會使我們的增長放緩並影響我們的業務。**

按國內生產總值計，中國經濟增長率居全球最快之列。然而，我們無法向閣下保證這些增長將能在日後持續及繼續。此外，與中國有重要貿易關係的美國、歐盟及若干亞洲國家如經濟放緩或任何發生未來災難，可能會對中國的經濟增長造成重大不利影響。若中國經濟大幅下滑，則可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

經濟快速增長可能導致貨幣供應增加及通脹升溫。若我們物業的價格上升速度不足以抵銷我們成本的上升，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在過去為控制通脹，中國政府實施了銀行信貸控制、固定資產貸款限制及國有銀行貸款限制。這些緊縮措施可導致經濟增長放緩，從而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**全球金融市場曾嚴重轉差及波動，這對全球經濟帶來負面影響。如出現任何進一步下滑，可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。**

全球金融市場曾受到全球經濟增長總體下滑的影響，導致全球股本證券市場大幅波動及全球信貸市場的流動性緊縮。自二零一一年以來，中國的貨幣緊縮政策及高通脹率、全球經濟不明朗以及歐元區主權債務危機導致不利市況，並增加了中國及海外金融市場的波動。雖然難以預測此等狀況將持續多久及我們可能受影響的程度，但這方面發展可能在較長時間內持續給我們的業務經營帶來風險，包括增加我們銀行借款的利息開支，或減少我們現時可得的銀行融資額度。這些具挑戰性的市況已導致流動性降低、信貸市場的信貸息差擴大、融資供應減少及信貸條款收緊。

倘由於任何原因出現進一步經濟下滑或信貸危機，則我們從現有或其他資金來源借款的能力可能受到進一步限制，導致我們繼續獲取資金的成本更加高昂，這將會對我們的業務、流動性、財務狀況、經營業績，及最重要的，我們的房地產開發項目造成不利影響。因此，我們無法向閣下保證，我們的業務經營在短期內將不會遭受早前或未來信貸危機所導致的進一步不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟，並存在固有不確定性，這可能限制我們及我們的股東可享有的法律保障。

我們在中國經營業務。中國法律制度以成文法為基礎，因而過去的法院判決僅可引用作為參考，作為先例的用途有限。自二十世紀七十年代末以來，中國政府一直致力完善經濟事務的全面法律、法規及規則體系，如外商投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易。

然而，鑒於這些法律、法規及規則發展尚未完全成熟，加上已公佈的可用案例數目有限且屬非約束性質，故這些法律、法規及規則的詮釋及執行涉及一定程度的不確定性。這導致我們在中國可能被針對任何法律行動的結果具有不確定性。法令、法規及規則的詮釋亦可能受政府政策影響，而政府政策可因國內政治因素而改變。

我們無法向閣下保證，閣下將能享有與根據美國、若干歐盟成員國或香港的法律註冊成立的公司給予少數股東的同等保障。

此外，中國法律制度部分基於政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或從未公佈），或具有追溯效力。此外，我們或會因對手方在多宗交易中的行動而被視為已違反若干政策或規則，即使我們不知悉對手方有否遵守適用中國法律及法規行事。因此，我們可能不知悉任何實際或視作違反這些政策及規則，直至這些違反行為發生一段時間後。此外，我們於中國進行的任何訴訟（無論結果如何）均可能拖延很久，導致我們須承擔高昂的費用，並導致分散我們的資源及管理層注意力。

**匯率波動及外匯條例的變化或會對我們的業務及經營業績以及我們派息的能力造成重大不利影響。**

我們的收益及開支均以人民幣計值，而人民幣現時並非可自由兌換貨幣。我們並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖我們的貨幣風險。我們進口若干材料用於生產部分產品。此外，我們將需要外幣以向我們的股東派息（如有）。因此，我們面對外幣波動風險。

中國自一九九四年以來，人民幣兌換外幣（包括港元及美元）一直按照中國人民銀行設定的匯率進行。中國政府自二零零五年七月二十一日起改革匯率制度，允許人民幣以市場

---

## 風 險 因 素

---

供求為基礎，參考一籃子貨幣在有管理的幅度內窄幅浮動。二零零五年七月二十一日，人民幣曾作重估，導致人民幣兌美元及港元升值約2%。中國政府其後對匯率制度作出進一步調整。人民幣如升值或會導致外幣列值資產貶值。反之，人民幣如貶值或會對我們的業務、經營業績及財務狀況以及按外幣計值的股份價值及其任何應付股息造成不利影響。

以外幣進行資本賬交易受到嚴格的外匯管制，一般須經中國政府機構(包括國家外匯管理局)批准。根據現行中國外匯法規，在[編纂]完成後，我們將可在遵照若干程序要求下以外幣派息(如有)，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，未來中國政府或會在若干情況下酌情採取措施，限制經常賬交易中的外幣使用。在此情況下，我們未必能夠以外幣向我們的股東派息。

本公司為一家控股公司，依賴我們的附屬公司派息來提供資金。

我們為一家在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過我們的附屬公司在中國經營核心業務。因此，向股東派息及償還債務的可用資金取決於自這些附屬公司收取的股息。若我們的附屬公司產生任何債務或虧損，則有關債務或虧損或會影響其向我們支付股息或作出其他分派的能力。因此，我們支付股息或作出其他分派及償還債務的能力將受到限制。

中國法律規定股息僅可以根據中國公認會計原則計算的純利支付，而中國公認會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)有所不同。中國法律亦規定，外商投資中國企業及在中國註冊成立的公司(如我們的中國附屬公司)須將部分純利劃撥為法定公積。這些法定公積不得用作分派現金股息。

此外，我們或我們的附屬公司日後可能會訂立的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議(如有)中的限制性契諾，亦可能限制我們的中國附屬公司向我們作出分派的能力。因此，這些對我們主要資金來源的供應與用途的限制，或會影響我們向股東派息及償還債務的能力。

關於境外控股公司收購中國公司的中國法規或會限制我們收購中國公司的能力，並對我們收購策略的實施以及我們的業務及前景造成重大不利影響。

併購規定列明境外投資者尋求(i)收購境內非外資企業的股權或認購境內非外資企業增加的股本，從而將境內非外資企業轉變為外資企業，或(ii)設立外資企業以收購境內企業資產且經營該資產，或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外資企業所必須遵守的

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

規則。併購規定訂明收購境內企業後的業務範圍必須符合國家發改委與商務部頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)。併購規定亦規定收購境內企業股權的程序。

併購規定如何詮釋或執行存在不確定性。若我們決定收購一家中國企業，則我們無法向閣下保證我們或該中國企業的擁有人可順利達成併購規定的所有必要審批要求。這可能會限制我們執行收購策略的能力，並對我們的業務、經營業績及財務狀況業績造成重大不利影響。

未有遵守國家外匯管理局有關我們的實益擁有人設立特殊目的公司的法規可能會對我們的業務經營造成重大不利影響。

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈75號文(於二零零五年十一月一日生效)。通知規定：中國居民於(a)為進行股本融資而在境外設立或控制任何公司(通知中稱為「特殊目的公司」)之前；(b)將其境內企業的資產或股權注入境外特殊目的公司時，或於注資後在境外進行股本融資；及(c)在特殊目的公司發生任何重大股本變動之後(未作任何返程投資)，應向國家外匯管理局的地方分支機構辦理登記手續或登記變更手續。

我們的實益擁有人之一(亦為我們的總裁及執行董事)黃若青為中國居民並須向國家外匯管理局登記。於往績記錄期內，力高(天津)未有正確披露其最終股東的細節，遭國家外匯管理局天津分局罰款人民幣50,000.0元。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務—法律程序、合規及內部監控事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」一節。於最後實際可行日期，黃若青已就其在重組完成前對本集團的境外投資向國家外匯管理局登記。日後黃若青須就我們的投資和融資活動在一切重要方面遵守進一步的外匯登記規定。若黃若青未有遵守相關國家外匯管理局的規定，或會導致黃若青被處以罰款及受到法律處罰，亦可能對我們的業務經營造成重大不利影響。

我們轉移資金至中國以為我們的發展項目提供資金須得到中國政府的批准，我們使用於本[編纂]中所披露的[編纂]或會因而被推遲。

中國政府已實施一系列規則及措施以控制境外資金流入房地產發展行業或房地產投機。我們將[編纂]轉移至中國受有關中國政府控制措施限制。



## 風 險 因 素

二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局發佈《外債登記管理辦法》（「19號文」）。19號文限制外商投資房地產開發公司通過股東貸款的方式在境外籌集資金為中國房地產開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，這些公司須將境外資金作為股權投資，並通過增加註冊資本或新設外商投資房地產發展公司的方式獲取資金。二零零八年六月十八日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此商務部將發出驗證備案文件的任務下放至其省級機構。二零零七年五月二十三日，商務部及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督的通知》（「50號文」）。50號文規定（其中包括）現有外資企業須在擴大其業務經營至房地產行業前須取得批文，及現有的外資房地產開發商及企業希望擴大其現有房地產業務經營的，須取得新的批文。

根據以上各文，若我們計劃日後擴大業務範圍或經營規模、從事新的房地產項目開發或經營或增加我們的附屬公司或中國聯營項目公司的註冊資本，我們便須向相關中國政府機關登記並申請批准。[編纂]根據我們的中國法律顧問的意見，以上述任何方式注入資金均須遵守上述登記及批准規定。因此，在我們可能將[編纂]轉移至中國供本[編纂]「未來計劃[編纂]」一節所載在中國的擬定用途之前，我們必須向相關中國政府機關登記並申請批准，直到所要求的批准手續完成。

此外，我們作為境外公司向我們的中國經營附屬公司作出的任何出資或貸款（包括[編纂]）須受中國其他外商投資法規規限。例如，我們向中國附屬公司提供的任何貸款不得超過中國附屬公司根據中國相關法律及法規獲准作出的投資總額與其各自註冊資本之差，及按程序必須向國家外匯管理局的地方分支機構登記或經其批准。

於最後實際可行日期，力高（中國）、江西崇德及山東力高均曾嘗試就外商直接投資房地產業向商務部相關地方機關辦理備案。然而，商務部相關地方機關認為力高（中國）、江西崇德及山東力高均毋須進行相關備案，故不接受力高（中國）、江西崇德及山東力高的備案申請。

我們無法向閣下保證，商務部的看法會與商務部相關地方機關的看法一樣，並同意力高（中國）、江西崇德及山東力高毋須根據50號文的規定備案。亦無法保證我們將能為我們其他中國營運附屬公司就我們日後的貸款或對中國附屬公司或這些公司各自的任何附屬

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

公司的資本出資及時，或根本無法取得政府登記或批文。如商務部認為力高(中國)、江西崇德及山東力高須要但並無辦理相關備案，或如我們未能取得我們中國附屬公司或這些公司各自的任何附屬公司的登記或批文，我們可能難以申請就資本賬結匯，包括但不限於利用境外資金增加註冊資本為我們在中國的房地產開發項目提供資金，而這將會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，若中國政府進一步發佈政策或法規規管或限制外商投資中國房地產行業而這些政策或法規適用於我們的業務及經營，則我們未必能取得新項目且可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

税法變化或會使我們承受更高所得稅稅率及本公司應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據中國税法繳納預扣稅。

根據於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的新企業所得稅法及其實施細則，內資及外資企業的企業所得稅自二零零八年一月一日起統一按25%徵收。

此外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立而其實際管理機構位於中國的企業，可能被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。根據企業所得稅法的細則，「實際管理機構」一詞是指實際全面管理及控制其生產經營、人員、賬務、財產等的組織。由於企業所得稅法生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。根據企業所得稅法實施細則，企業所得稅法所述「合資格居民企業之間產生的股息、花紅及其他股權投資收益」屬一個居民企業直接向另一居民企業投資的回報。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於少於12個月持續持有居民企業[編纂]普通股獲得的投資收益。

雖然企業所得稅法規定，合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免企業所得稅，但若我們就此被視為中國居民企業，則我們的中國經營附屬公司的股息付款是否符合該資格要求仍未清晰。

## 風 險 因 素

根據企業所得稅法及其實施條例，應付予「非中國居民企業」（於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，惟相關收入與所設立的機構或營業地點（即中國）並無實際關連）的投資者的股息若源自中國境內，須按10%稅率繳付中國所得稅。根據於二零零六年八月二十一日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，若該香港實體直接擁有一家中國公司至少25%的股權，則就中國公司派付予香港居民企業的股息的股息預扣稅率可降低至不高於5%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「受益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年十月發佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「601號文」），「受益所有人」是指從事實質性的經營活動，對所得或所得據以產生的收得、權利或財產具有所有權和支配權的人。具體而言，代理人及導管公司將不被視為這類收入的「受益所有人」。若我們的香港附屬公司不被視為601號文下的受益所有人，其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，從而令我們的中國附屬公司通過這些香港附屬公司分派的股息將受到不利影響。601號文進一步列舉將使相關機關更加不會將某一公司認定為若干特定所得的受益所有人的多項因素，包括(i)該公司是否有義務在規定時間內將其所得的全部或絕大部分支付或派發給第三國居民、(ii)除持有所得據以產生的資產或權益外，該公司是否沒有或幾乎沒有參與其他經營活動、(iii)該公司的資產、業務規模及人員配置是否較小(或少)，與所得數額難以匹配、(iv)對於所得據以產生的資產或權利，該公司是否沒有或幾乎沒有控制權，也不承擔或很少承擔風險、(v)其他締約對方國家(地區)是否對有關所得不徵稅或免稅，或徵稅但實際稅率極低、(vi)在利息據以產生和支付的貸款合同外，是否存在債權人與第三人之間在數額、利率和簽訂時間等方面相近的其他貸款或存款合同，及(vii)在特許權使用費據以產生和支付的版權、專利或技術轉讓合同之外，是否存在該公司與第三人之間在有關版權、專利、技術等的使用權或所有權方面的任何其他轉讓合同。

可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決。

我們大部分管理層人員居於中國，且我們及管理層人員的絕大部分資產位於中國。因此，閣下可能難以向我們或居於中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決。

---

## 風 險 因 素

---

此外，中國並無關於相互認可及執行英屬處女群島、開曼群島及大多數其他西方國家的法院裁決的判決。因此，上述任何司法權區的法院就不受具約束力的仲裁條文制約的任何事宜作出的中國判決可能難以，甚至不可能在中國獲得認可或執行。

天災、戰爭、疫症及其他災害可能影響我們的業務。

我們的業務受中國整體及社會狀況的影響。自然災害、疫症、天災及非我們所能控制的其他災害可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。中國部分城市易受洪水、地震、沙塵暴或乾旱的威脅。若發生這類自然災害，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

疫症威脅人類的生命並可能對人們的生計造成重大不利影響。疫症的發生非我們所能控制，無法保證嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感將不會再爆發。如我們經營所在地區、或甚至並非我們經營所在地區爆發任何疫症，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，任何這類事件均可能對我們的收益、銷售成本、經營業績、財務狀況或[編纂]造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不確定性，並導致我們的業務受到我們現時無法預測的影響。

與[編纂]及我們股份有關的風險

[編纂]

---

## 風 險 因 素

---

### [編纂]

截至二零一三年九月三十日止九個月的股東應佔綜合溢利未必反映我們二零一三年全年的財務業績。

務請注意，我們的經營(及因而我們的純利)受多項因素影響，包括(其中包括)產品及原材料價格波動、中國及全球的經濟增長、中國政府的監控及政策變化、產品組合、電力成本及並非我們所能控制的其他因素。這些因素可能於二零一三年首三個季度與二零一三年第四季度間發生顯著變化。

由於上述因素(當中許多非我們所能控制)，故截至二零一三年九月三十日止九個月股東應佔的綜合溢利未必反映我們二零一三年全年財務業績，且不應被詮釋為全年財務業績的指引。

由於我們為開曼群島公司，而開曼群島法律可能有別於香港或若干其他司法權區法律對少數股東提供的保障，因此閣下在保障閣下的權益時可能遇到困難。

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

法先例建立的法律。當中差異可能意味着我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港或其他司法權區法律所獲得者。有關進一步資料請參閱本[編纂]附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法」一節。

本[編纂]所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府或官方來源，未必完全可靠。

本[編纂]所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府、官方或公開刊物。然而，我們無法向閣下保證這些來源資料的質素或可靠性。雖然我們已合理審慎行事以確保所呈列的事實和統計數字準確轉載及摘錄自這些來源，但其未經我們[編纂]及其或我們的董事、聯屬人、顧問或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實。因此，我們對這些可能與在中國境內或境外編製的其他資料不一致的事實、預測及統計數字的準確性不發表聲明。

由於收集方式可能存在缺陷、不適當或並非有效，或已公佈資料與市場慣例存在差異及有其他問題，本[編纂]所載有關中國、中國經濟及中國物業開發行業的政府或官方統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體編製的統計數字相比較，因此不應加以過度倚賴。此外，我們無法向閣下保證這些資料是按與其他國家相同的基準或相同的準確程度而陳述或編製。[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 風 險 因 素

---

我們強烈勸諭閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。

於本[編纂]刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關[編纂]及我們但並無載於本[編纂]的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露這類資料。我們對任何這類報章或媒體報導或任何這類資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。我們對任何這類資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表聲明。若任何載於本[編纂]以外刊物的任何有關資料與本[編纂]所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責。[編纂]