
風險因素

在作出任何有關本公司之投資決定前，有意投資者應小心細閱本售股章程所載之全部資料，尤其應考慮下列風險及與投資本公司相關之特別考慮因素。

與本集團有關之風險

匯聚大連

本集團所有現有物業及發展項目均位於中國遼寧省大連。因此，本集團在很大程度上倚賴於大連之物業市場表現，而大連與中國其他地區之物業市場表現不盡相同。就此而言，倘大連之物業需求或市場價格有任何重大不利變動，可能對本集團之業務及盈利能力構成重大不利影響。儘管董事擬於股份上市時在北京及上海進行策略性投資，惟會出現下文所述有關擴展策略之風險。

倚賴核心管理層

本集團得以成功，或多或少歸因於主席梁先生及其中一位執行董事吳炳民先生之策略及眼光。彼等在本集團之業務經驗及在國內物業市場之識見對本集團之未來前景至為重要。因此，倘彼等任何一位或兩位不再積極參與本集團之管理事宜，本集團之未來發展或會蒙受不利影響。

倚賴主要客戶

截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團之五大客戶佔本集團之總營業額約44.8%、49.8%、17.3%及94.2%。截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團之最大客戶分別佔本集團之總銷售額19.0%、29.6%、5.08%及40.8%。董事確認，本集團之五大客戶均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。現階段不能保證該等客戶日後繼續採購本集團之產品。倘該等客戶不再採購本集團之產品，則本集團之業務及盈利能力或會蒙受不利影響。

合營企業安排

本集團之合營企業之實際業務及盈利能力很大程度上取決於本集團與合營企業夥伴之合作關係。倘合營企業夥伴之間未能達成協議或任何一方未能履行或拒絕履行合營企業安排之責任，可能對本集團之業績表現構成不利影響。

風險因素

與本集團擴展策略有關之風險

本集團之主要業務策略為物色及抓緊物業發展及投資機會，以達致迅速增長。本集團要在業務方面取得增長及成功，很大程度上取決於能否物色及取得具吸引力之物業發展及投資機會、取得中國監管機關所需批文及以合理成本取得融資。現階段不能保證任何特定收購或投資安排之時間、竣工及成功會否影響本集團之發展潛力。

目前，本集團之業務大部分位於遼寧省大連市。儘管本集團擬於國內其他主要城市擴展其業務及物色物業發展機會，惟本集團在擴展其物業發展業務時可能面對重重困難。此外，本集團在國內其他地方之物業發展及投資之盈利能力，可能受多個不利因素影響，包括地區及本地經濟氣候、本地房地產市場及本地市場利率對可資比較銷售及租金之改變。再者，本集團可能並不熟悉特定地區或本地業務及/或充滿物業發展及投資機會之監管環境。任何上述事件均可能會對本集團之發展潛力構成不利影響。

未投保損失

本集團業務可能產生之若干類型損失(包括因天災產生之損失)一般不會受保，原因為該等損失屬非可保，又或根據商業條款，該等損失不屬投保範圍。倘出現非可保之損失或損失超出投保範圍，本集團可能損失其物業之投入資本及該等物業所產生之未來收益，依然須負上有關損失之若干債務或財務承擔。任何有關損失均可能會對本集團之財務狀況構成不利影響。

土地成本

本集團其中一項策略為在中國(尤其在大連)物色具備優厚發展潛力之初期項目，藉此以極富競爭力之價格取得有關項目。就此而言，本集團之盈利能力取決其能否物色低成本收購機會，以及有關地區之未來經濟增長與前景。倘本集團未能物色具備優厚發展潛力之項目，或目標地區之經濟增長低於本集團之預期，則本集團之業務發展及日後盈利能力可能會蒙受不利影響。

土地備用區

本集團從事國內物業發展及投資。儘管物業發展項目之興建需要多個月甚至多年完成，惟收購土地及填補土地備用區作為日後物業發展及投資，此舉符合本集團之一般業務過程。本集團之盈利能力在某程度上取決於土地備用區及其組成部分是

風險因素

否足夠。倘房地產市場價格上升，則對本集團而言，擁有足夠土地備用區以抵銷不斷上升之收購成本就顯得日益重要。此外，土地備用區包含各類組成部分，有助減低房地產市場不同行業需求之任何市場風險。然而，現階段不能保證本集團將可維持足夠土地備用區或包含各類組成部分之土地備用區。再者，本集團或會未能及時填補土地備用區。因此，上述任何不利情況存在均可能會對本集團之業績表現及盈利能力構成不利影響。

土地使用權

本集團一家成員公司與廣州利文行經濟發展有限公司(根據二零零一年七月十一日訂立之轉售安排為金石灘項目地盤之轉賣方(「轉賣方」))就收購該項目地盤之土地使用權訂立土地使用權轉讓合同。於二零零二年一月七日，本集團該成員公司與轉賣方訂立補充協議，延展土地使用權轉讓合同(土地使用權轉讓合同及補充協議統稱(「土地使用權轉讓合同」))之完成日期。待土地使用權轉讓合同完成後，本集團於最後可行日期並無持有金石灘項目地盤之土地使用權。根據土地使用權轉讓合同，轉賣方同意於二零零二年七月底前促使向本集團成員公司發出金石灘項目地盤之土地使用權證。此外，現有土地使用權擁有人大連群發康樂有限公司(「大連群發」)已向本集團成員公司承諾(「該承諾」)於同日促使發出土地使用權證。鑑於(i)金石灘地盤四周風光如畫，蔥翠景致盡現眼前，符合董事在大連發展高級渡假區之概念，加上(ii)轉賣方就大筆訂金給予本集團之市價折扣甚為吸引，本集團已於最後可行日期就是項收購事宜支付訂金及相關契稅合共約人民幣31,800,000元(約29,720,000元)予轉賣方，以收購該項目地盤作未來發展。物業估值師建議，參照大連金石灘國際旅遊渡假區管理委員會於一九九八年七月二十日發出之文件，該地盤之價值為每平方米人民幣1,000元。以地盤面積約36,000平方米計算，該地盤於上述文件發出日期之市值為約人民幣36,000,000元。相反，根據轉售協議，經扣除當時市值之折扣約5%後，金石灘地盤之代價為人民幣34,200,000元。

待中國有關機關就該項目地盤向本集團成員公司發出土地使用權證後，本集團將取得金石灘項目地盤土地使用權之法定及實益業權。然而，轉賣方本身並無持有金石灘項目地盤之土地使用權，而該土地使用權將直接從大連群發轉讓予本集團成員公司，現階段不能保證大連群發將履行該承諾，亦不能保證轉賣方及／或本集團成員公司(視屬何情況而定)根據土地使用權轉讓合同能履行責任及／或促使向本集團成員公司發出有效之土地使用權證。

再者，即使發出有效土地使用權證，中國有關機關仍有權在土地使用權期限屆滿前收回土地。舉例來說，倘施工工程並無在中國有關法律所規定之限期內動工或

風險因素

在若干特殊情況下，中國有關機關有權在土地使用權期限屆滿前收回土地。就董事所知，該地盤於最後可行日期仍未曾動工。儘管轉賣方已促請中國有關機關，延展金石灘項目地盤之動工限期，但並不保證能取得有關確認書。倘該項目地盤之施工工程未能在規定限期內動工，而中國有關機關拒絕延展有關動工限期，則金石灘項目地盤或會遭中國有關機關收回。此外，根據城市房地產管理法第38(2)條，該地盤於最後可行日期未能符合上述條文之發展指定百分比，故此，有關土地使用權或無法轉讓予本集團。

本公司已獲賠償保證：(i)倘有關土地使用權證並未根據上述土地使用權轉讓合同獲簽發，轉賣方在向大連東港退還上述款項及額外支付議定損害賠償人民幣3,000,000元時出錯，彼將就大連東港付予廣州利文行經濟發展有限公司之款項人民幣30,780,000元作出賠償；以及(ii)彼將就本集團任何成員公司因向轉賣方追討上文(i)項所述款項而產生之有關其他成本、費用、開支、索償、損失責任及訴訟費用作出賠償。

倘本集團未能取得金石灘項目地盤之有效土地使用權，或倘該地盤遭收回，本集團之金石灘地盤發展建議將被迫中斷，從而對本集團之業務、業績表現及前景造成不利影響。

物業估值之限制

本集團於二零零二年二月二十八日之物業權益估值由本售股章程附錄三所載物業估值師嘉漫測量師有限公司所編製。嘉漫測量師有限公司確認曾涉及有關廣西省南昌市及廣東省中山市物業之多項首次公開發售，並於一九九八年在大连市中心商業／公寓大樓進行估值。該等估值乃基於若干假設計算，並非本集團預期從該等物業取得實際價值之預測。未能預料之結果或尤其在物業發展之改變，或一般或本地經濟狀況之改變又或其他有關因素均可能會影響該等價值。物業估值具一定主觀成份，且差別或會相當顯著。

就發展中物業及持作未來發展之物業而言，該等估值乃假設該等物業將如目前建議如期竣工或發展、取得監管或政府之建議批文、本集團擁有該等物業(另行指定除外)之法定業權及有權毋須按額外土地出讓金將物業轉讓，以及假設已支付該等物業之所有出讓金。該等估值均以港元列示，並按物業估值所載匯率從人民幣(如適用)換算，因此，匯率之變動可能影響有關物業之價值。

或然負債及抵押貸款擔保風險

向國內物業買家提供抵押貸款之商業銀行，一般會要求物業發展商給予該等物業抵押以外之擔保。倘任何買家－抵押人拖欠抵押之款項，銀行有權將已抵押物業出售，彌保擔保人所付抵押貸款之差額。另外，銀行可能直接要求擔保人還款。

至於大連東港銷售物業方面，根據商業銀行授予各買家－抵押人之有關抵押貸款，大連東港已就多位買家－抵押人之還款責任向銀行提供若干擔保。大連東港提供之各項抵押貸款擔保將於下列三個日期(以較早者為準)解除：(i)持有有關房屋擁有權證之買家－抵押人登記抵押之日；(ii)買家－抵押人償還貸款之日；以及(iii)由買家－抵押人違反責任之日起計兩年。於二零零一年十月三十一日，本集團因該等抵押貸款擔保所產生之或然負債約達94,867,000元。誠如董事所述，買家－抵押人僅會於有關房屋擁有權發出後，根據有關抵押貸款協議就彼等各自之物業房屋擁有權證辦理抵押登記手續。買方須填妥所需之申請表格並於物業竣工後申請有關房屋擁有權證。董事亦表示，由買方抵押人或大連東港代表買家－抵押人提出有關申請後起計，中國有關房地產管理部門通常需要至少六個月時間處理有關房屋擁有權證之申請及發出房屋擁有權證。據董事所知，於最後可行日期並無就大連亞太國際金融中心任何已售單位發出任何房屋擁有權證，故於最後可行日期尚無辦理房屋擁有權證之抵押登記手續。於二零零二年三月三十一日，於首次提取有關抵押後獲償還之款項約為人民幣10,240,000元。倘買家－抵押人未履行抵押貸款之還款責任，本集團之財務狀況可能蒙受不利影響。

訴訟

本集團一家成員公司須進行仲裁程序。於二零零零年十一月至二零零一年七月期間或相近日子，大連東港與一家承建商(於香港註冊成立之公司)(「施工承建商」)就大連亞太國際金融中心訂立三項個別裝修合同(「有關合同」)。於二零零一年七月或相近日子，施工承建商在中國北京向中國國際經貿仲裁委員會(「中國國際經貿仲裁委員會」)就有關合同所產生之爭端申請仲裁，並由此展開仲裁程序。施工承建商向大連東港提出之索償有：(i)拖欠施工費用約人民幣5,680,000元；(ii)因指控施工中斷而產生之損失賠償約人民幣441,400元；以及(iii)仲裁費用。作為回應，大連東港於二零零一年九月提出了申辯及反索償，要求：(i)彌補因施工承建商之指控工期(根據有關合同)延誤而產生之損失賠償約人民幣5,610,000元；(ii)中途判令暫緩處理施工承建商之原申請，直至根據有關合同完成施工工程為止；以及(iii)賠償仲裁費用。仲裁聆訊定於二零零二年五月二十日舉行。

中國預扣大連東港應繳稅款

根據中國適用法律，海外公司與本地實體在中國經營業務須透過中國夥伴繳納營業稅及外資企業所得稅。作為海外公司，Access Power向大連東港提供市場推廣及分包服務，倘大連東港付款給Access Power，或倘Access Power就其提供之服務向大連東港發出發票，根據中國法律，大連東港須預扣Access Power應付之營業稅，以及於大連東港付款給Access Power時，預扣Access Power應付之外資企業所得稅。按照中國法律之規定，有關預扣應繳稅款之報稅單須送交中國稅務機構存檔，而應繳款項須由產生稅款當日起計5日內支付。中國法律顧問建議，大連東港倘因(其中包括)以下各項須繳交罰款：(i)海外夥伴延遲送交報稅單及延遲繳交稅款，有關稅務機構可勒令大連東港在某一段期間遵守規定；或(ii)任何瞞稅。因此，倘大連東港未能及時履行預扣及申報之責任，本集團可能須繳交罰款，最終會對本集團之盈利能力及財務狀況構成不利影響。

土地增值稅對本集團盈利能力之影響

根據一九九三年十二月十三日頒佈之土地增值稅(「土地增值稅」)中國暫行條例(經一九九五年一月二十七日頒佈之土地增值稅中國暫行條例及實施辦法、一九九五年一月二十七日頒佈之關於評估及豁免於一九九四年一月一日前訂立之發展及轉讓合同之土地增值稅之通告，以及一九九九年十二月二十四日頒佈之財政部及國家稅務局關於延長土地增值稅優惠政策之通告予以補充)，於一九九四年一月一日或之後轉讓任何國有土地使用權及其國內附屬設施而產生之所有物業增值，均須按最高為有關物業增值(經扣除若干成本及開支)60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟(其中包括)就該等於一九九四年一月一日前簽訂或批准之物業發展合同或相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立、且有關發展資金已根據有關物業發展合同或建議之條款及條件到位之首次轉讓合同除外。本集團之中國法律顧問已確認，大連亞太國際金融中心之土地轉讓合同(於一九九三年十二月二十八日訂立)已於一九九三年獲得批准，故就一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間因首次銷售有關物業而產生之物業增值而言，本集團毋須繳納土地增值稅。至於本集團於二零零零年十二月三十一日後訂立之銷售協議，中國法律顧問已確認，該等協議項下之所有物業增值均須按最高為有關物業增值(經扣除若干成本及開支)60%之遞增稅率繳納土地增值稅。本集團已提撥約1,300,000元作為截至二零零一年十月三十一日止七個月之土地增值稅撥備。土地增值稅撥備對本集團之盈利能力構成不利影響。再者，現階段不能保證中國監管機關將繼續採用現行遞增稅率，或不能保證目前之

風險因素

土地增值稅條例將有任何重大改變。因此，倘稅率增加或稅法有任何改變，本集團須繳納額外土地增值稅款，本集團之日後盈利或會蒙受不利影響。

與行業有關之風險

物業發展風險

本集團主要集中發展商住物業。物業發展涉及多個風險，包括：(i)施工期延誤完成或因市況失利等不明朗因素而超出成本；(ii)延誤或要求額外資源以取得所需政府批文；以及(iii)未能達到預期之銷售額、租金或租賃水平。

於一九九六年十一月，買方與大連東港就收購大連亞太國際金融中心若干單位訂立若干預售協議，大連東港其後未能及時交付予買方。就董事所知，延遲交付預售單位乃由於主要承建商延誤竣工。董事確認，本集團隨後已收緊措施，只有具備良好業績紀錄及健全財務狀況之承建商才可參建。此外，本集團亦實行多項措施，例如密切監察及定期評估，以避免承建商進一步延遲竣工。然而，現階段不能保證本集團收緊參與措施及其他措施將可有效防止或減少承建商延遲竣工發生。因此，上述任何風險出現均可對本集團之業務、聲譽及財務狀況構成不利影響。

施工風險

本集團進行之發展項目於施工時通常需要大量資本開支，而在該等物業預售、落成及／或可產生實際之現金流量前，施工期一般需時多月，甚至多年。麗都花園及大連亞太國際金融中心分別約需兩年及五年落成。完成發展項目所涉及之時間及費用可能受多個因素不利影響，包括物料、設備及勞工供應不足、與承建商或僱員之糾紛、意外或其他未能預料之情況。延誤取得政府部門或機構所需牌照、許可證或批文亦令項目之成本增加、延誤甚至妨礙預售或落成。倘預售已發展物業延誤施工或項目延誤落成，本集團之收入可能因此而減少。

物業投資風險

物業投資項目之收入及價值可能受多個因素影響，包括國際、地區及本地經濟環境、本地物業市場之狀況、項目間之性質相近及其質素、競爭者之物業管理質素、可資比較銷售及租金市場利率之變動，以及已增加之經營成本。此外，物業投資亦可能受多個因素影響，包括利率及匯率之改變、政府法規及政策之改變、融資情況、稅例或稅率之改變，以及潛在環境及其他法律責任。

風險因素

倘上述任何因素對本集團不利，本集團未必能達到該等物業之預期銷售額、租金或佔用水平，而本集團之物業或會未能售出或租賃，或未能按盈利可觀之條款售出或租賃。儘管本集團之其中一項物業麗都花園於一九九三年施工完成，董事確認，截至一九九九年三月三十一日止財政年度前，麗都花園尚有少量單位仍未售出。倘本集團未能達致預期銷售額、租金或佔用水平，又或本集團之物業未能出售或租賃或未能按盈利可觀之條款售出或租賃，本集團之業務盈利能力及其財務狀況可能蒙受不利影響。

投資物業之流動性

投資物業一般是非流動，以限制業主或發展商於短期內將物業資產變賣成現金，或要求大幅削減售價以達致速銷效果。倘債權人要求本集團還款而本集團未能將投資物業變賣，則本集團之財務狀況可能蒙受不利影響。

融資情況

物業發展及投資業務需要大量資本資源。倘物業發展商投資一個項目，則會注入大量資本資源，除只限用於該項目外，有關資本資源不可隨意動用，直至發展商收到銷售所得款項為止。在國內，要獲得發展項目之融資並不容易。儘管本集團過往已取得本地銀行之銀行融資額，惟現階段不能保證本集團可維持現有銀行融資額或取得新銀行融資額以撥作其業務所需，因此本集團之盈利能力將會蒙受不利影響。

與國內物業市場有關之風險

中國房地產市場

國內物業之私人擁有權仍處於發展初期。儘管發現國內經濟增長及較高之生活水平最終導致國內私人物業之需求日見殷切，惟無法確切預料影響物業市場發展之社會、政治、經濟及法律等多個因素令此相互關係因而出現。舉例來說，商品房活躍第二市場匱乏，加上國內個別人士可享有之抵押貸款額有限，已成為壓抑住宅物業需求之因素。鑑於國內物業發展及投資活動之性質及數量、對有關物業之需求、有否新發展物業及土地及樓宇宜作發展及投資等有關可靠及最新資料如此缺乏，故實難準確分析國內物業市場之預測。有關國內物業市場之資料載於本售股章程「行業概覽」一節。

儘管由一九九一年至一九九五年期間，就國內整體已出售商品房(即供銷售之已發展物業)之樓面面積而言，物業市場有顯著增長，惟政府實行之中國房地產業若干緊縮措施及於一九九三年至一九九四年期間徵收土地增值稅導致國內物業市場增長

風險因素

放緩。現階段不能保證政府所採取之該等措施及未來任何措施將不會影響或繼續影響國內物業市場之擴展，以致影響本集團之業績表現。

競爭

近年來，大批物業發展商已在國內進行物業發展及投資項目，當中包括多家香港主要物業發展商。目前，國內物業發展及投資相信將更為龐大，此舉可能將導致批地發展應付之價格增加、國內若干地方物業供應過盛，以及新物業獲批及／或項目審批提早獲批過程減慢。競爭已趨激烈，可能對本集團之業績表現構成不利影響。

沒收土地

根據中國法律，倘發展商未能按照批地合同之條款(包括有關支付費用、土地用途及土地發展之動工及竣工時間等條款)開發土地，則有關政府機構可向發展商發出警告或施予處罰，或沒收發展商使用之土地。儘管本集團之中國法律顧問建議，本集團並未違反批地合同之條款，惟現階段不能保證日後不會出現導致土地可能遭沒收(尤其項目竣工時間延誤)之情況。

有關預售之風險

預售物業涉及若干風險。發展商或會無法完成預售單位之項目，而為籌集項目資金，發展商或須依重預售物業之所得款項。

與中國有關之風險

在中國經營業務之政治及經濟風險

本集團已於中國成立大連東港及大連亞太物業行(均為中外合營經營企業)，並進行物業發展及提供物業管理服務。一九七九年以前，中國作為社會主義國家，其經濟活動多數由政府、各部門及有關機構計劃進行。自一九七九年以來，中國已採取對外開放政策，國家經濟逐漸轉為市場經濟。過去二十三年間，改革重大改善中國之業務環境，並有待進一步優化及重新調整。

現階段不能保證該等改革將即時有利於本集團，亦難預料該等改革會否對本集團未來之業務及經營帶來負面影響。

風險因素

由於上述改革，中國之經濟及社會體制已發生廣泛變化。然而，過去十年中國不同地區及不同行業之經濟增長並不一致。此外，一九九七年之亞洲金融危機使得中國之外國投資放緩，國內經濟增長率下降。中國政府改革國有企業所採取之政策衍生失業問題，威脅到國內經濟增長之穩定。

現階段不能保證國內政治、經濟或社會環境將不會出現不利變動，或中國政府政策、法律或法規或有關外國投資稅率或稅基將不會出現重大變動。本集團之業務及盈利能力可能因有關變動而蒙受不利影響。

法律因素

中國法律制度乃屬民事法制度。與普通法制度不同，民事法制度乃建基於成文法，因此，所裁決之案件並無先例價值。一九七九年，中國開始頒佈綜合法律制度，自此推行多條法律及法規，藉以為中國之經濟及商業活動提供總體指引，並對外國投資進行監管。有關公司組織及規管、外國投資、商務、稅務及貿易等經濟事宜之法律及法規，在頒佈方面已取得進展。新法律之頒佈、現行法律之改變及根據國家法律而廢除之地方法規均可能將對本集團之業務及前景構成負面影響。此外，鑑於該等法律、法規及法律規定相對較新，其詮釋及執行極不穩定。

貨幣兌換及匯率

本集團為支付股息或符合其他外匯規定，將其收益以人民幣結算。中國人民銀行（「人民銀行」）及國家外匯管理局（「外匯局」）（受人民銀行監管）對人民幣兌換為外幣實施管制。在現行統一浮動匯率制度下，人民銀行根據前一天銀行同業外匯市場之買賣情況公布人民幣每日匯率（「人民銀行匯率」）。獲授權買賣外幣之金融機構，可按市場情況在人民銀行匯率以上或以下之核定範圍內進行外匯交易。

自一九九六年以來，中國政府已就外匯管制頒佈多條規則、法規及通告（「該等法規」），旨在提高人民幣之兌換性。根據該等法規，任何外資企業須在授權買賣外幣之銀行開立「往來賬戶」及「資本賬戶」。目前，外資企業可在指定外幣銀行將人民幣兌換為外幣，以進行「往來賬戶交易」（定義見該等法規）結算，包括在未經外匯局批准之情況下，按照授權分配本公司有關溢利或股息之全面決議案基準支付股息。

風險因素

將人民幣兌換為外幣，以進行「資本賬戶交易」(定義見該等法規)，包括收取及支付外匯貸款、注資及購買固定資產等仍受限制，須經外匯局之批准。

人民幣幣值受中國政府政策變動及國際經濟及政治發展之影響。然而，現階段不能保證，人民幣與其他貨幣之匯率將不會出現波動，或人民幣不會出現貶值。由於本集團不能有效避免人民幣貶值所帶來之影響，因此，現階段不能保證人民幣與其他貨幣匯率之未來變動，將不會對本集團之經營業績及財務狀況構成不利影響。