

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

概覽

我們是專注於中國大連旅順口住宅物業的房地產開發商。我們的房地產開發項目為大型住宅項目，包括多層、中層、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅、停車位、車庫及主要方便居民日常需要的公建樓。我們房地產開發業務的所有住宅項目均可供出售，而非住宅項目則視乎市況選擇出售或出租。為配合房地產開發業務的進一步發展，我們於二零一零年九月成立附屬公司土石方工程公司，主要經營地基建設及地盤平整業務。於最後可行日期，我們正申請土石方工程公司的相關資質證書，以開始土石方工程公司的營運。除房地產開發外，我們亦在中國天津經營門窗加工業務。

我們於二零零六年購入一幅土地用作開發我們首個項目開世嘉年，開始經營房地產開發業務。我們分兩期開發及交付開世嘉年。除開世嘉年外，我們於二零一一年六月購入大連旅順口北海街道三幅土地，用於發展住宅項目開世熙郡。根據我們目前的計劃，預期開世熙郡一期及二期將分別於二零一二年中及二零一三年底完工。

營業紀錄期間，我們的大部分收益來自房地產開發業務，而全部房地產開發業務收益來自開世嘉年的物業銷售及出租。開世嘉年一期開發及銷售期間的銷售環境較佳，當時中國政府的緊縮措施較寬鬆且經濟狀況相對穩定。由於中國政府近期實施更嚴格的緊縮措施，加上全球經濟形勢日益波動，故我們的房地產開發業務營運（尤其是開世嘉年二期的銷售）可能受到更大的影響，故我們未必可維持往績水平。倘市場轉弱，我們的房地產開發業務的營運將受到影響，例如導致所出售建築面積減少、銷售放緩、平均售價降低及／或影響我們收取客戶款項的數額及時間，因此我們的現金流量會受到不利影響，因此我們或須更改發展計劃及／或削減資本開支，因而會影響我們的未來發展。例如，我們或會延遲未來項目的土地購買計劃。對於現有項目，我們將採用靈活的方式，不時調整發展計劃，如我們或會建設更多更易被市場消化的小面積單位。鑑於整體經濟狀況及商業環境的變化，我們的往績表現不可用作預測日後財務業績的參考或基準，投資者應留意相關風險。有關中國政府所實施的重大緊縮措施詳情，請參閱本節「近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響」一段。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

下表載列營業紀錄期間我們不同業務分部的收益及相關百分比。我們預計房地產開發仍會是我們的主要業務：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一一年	
	二零零八年 (人民幣千元)	二零零九年 % (人民幣千元)		二零一零年 % (人民幣千元)		六月三十日止六個月 % (人民幣千元)		
銷售物業	85,353	89.2	171,623	90.2	251,438	90.8	35,597	69.6
租金收入	—	0	67	0	808	0.3	589	1.2
銷售門窗	10,302	10.8	18,656	9.8	24,621	8.9	14,960	29.2
合計	95,655	100	190,346	100	276,867	100	51,146	100

由於我們從事房地產開發業務，故支付建設成本與獲取出售物業項目的經濟利益間存有時差。營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們通常以發展物業的預售／銷售所得款項及銀行貸款支付營運開支及發展項目所需開支。我們預期將繼續依賴該等資源為我們的日後營運融資。營業紀錄期間的現金流方面，經營現金流淨額增長與營業額增長不成正比。我們預期，於最後可行日期有以下現金流出的需要：(i)支付開發開世嘉年二期約人民幣45,600,000元的開支，該等款項主要以開世嘉年二期的預售／銷售所得現金流支付；(ii)至二零一二年八月，開世熙郡一期及開世熙郡二期的建設成本將分別約為人民幣172,000,000元及人民幣152,000,000元，而該等成本主要以開世嘉年的預售／銷售所得款項支付，而根據市況，預期銷售開世嘉年所得款項將超過相關開發成本；及(iii)預期於二零一二年八月後為開發開世熙郡二期支付的任何現金將以開世熙郡一期的預售／銷售所得現金流支付。現金流入及銀行結餘方面，自二零一一年一月一日至最後可行日期，開世嘉年預售／銷售所得款項約為人民幣454,200,000元，而於二零一一年十一月三十日，我們的銀行結餘約為人民幣106,000,000元。此外，董事確認，於最後可行日期，溫州債務危機並無影響我們的營運，而貸方亦無要求我們於到期日前償還貸款，亦無提高貸款利率。我們預期向銀行機構取得貸款並無任何困難。儘管我們毋須就開發開世嘉年二期額外借貸，但為審慎起見，我們已初步與銀行商討為開發開世熙郡申請貸款，而就董事所知，並無任何事宜會影響我們日後借貸。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

就董事所知及所信，董事確認並無有關大連旅順口房地產開發商的官方排名，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已售商品住宅的總建築面積及總銷售額分別佔大連旅順口的市場份額約2.6%及3.0%。此外，就彼等所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，大連旅順口已售商品住宅總建築面積佔中國遼寧省房地產市場份額約1.6%，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，遼寧省已售商品住宅總建築面積則佔中國市場份額約6.5%。

由於大連旅順口是中國東北地區的重要軍港，中國政府已於二零零九年底起全面開放作投資及發展，故此董事認為大連旅順口會受惠於近期實施的政策，包括(但不限於)《旅順口區利用外資獎勵辦法》及《旅順口區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要(草案)》。我們的董事知悉，中國政府自二零零九年起實行上述政策，目的在於(i)加速經濟發展步伐；(ii)打造大連旅順口為運輸港口、生態宜居城、旅遊休閒渡假城、歷史文化名城、科技創新城與花卉種植及貿易中心；及(iii)推動大連旅順口成為中國遼寧省「最耀眼的明珠」。憑藉我們於大連旅順口房地產市場的往績及經驗，我們相信我們可有效識別及掌握區內的市場商機。

我們相當注重房地產開發項目的建築設計及質素。儘管我們向第三方外包建築設計及建造，項目的整體概念構思仍主要由我們負責。完成構思後，我們將邀請國內外知名設計公司投標，而確定設計前，我們會進行內部討論並與政府機關(例如大連旅順口規劃局)開會討論。我們委聘設計公司後，將監督其整體設計進度，並積極與設計公司及建造承包商討論改良設計及技術的細節。我們的首個開發項目「開世嘉年」在設計及質量方面屢獲獎項及榮譽，於二零零九年獲2008-2009十大居住品質名盤，並於二零零七年獲中國住區建築設計—創新示範獎及十大精品樓盤。我們相信我們的開發項目在大連旅順口獲得認可並享有聲譽。有關獎項詳情請參閱本文件「業務—獎項及榮譽」一段。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

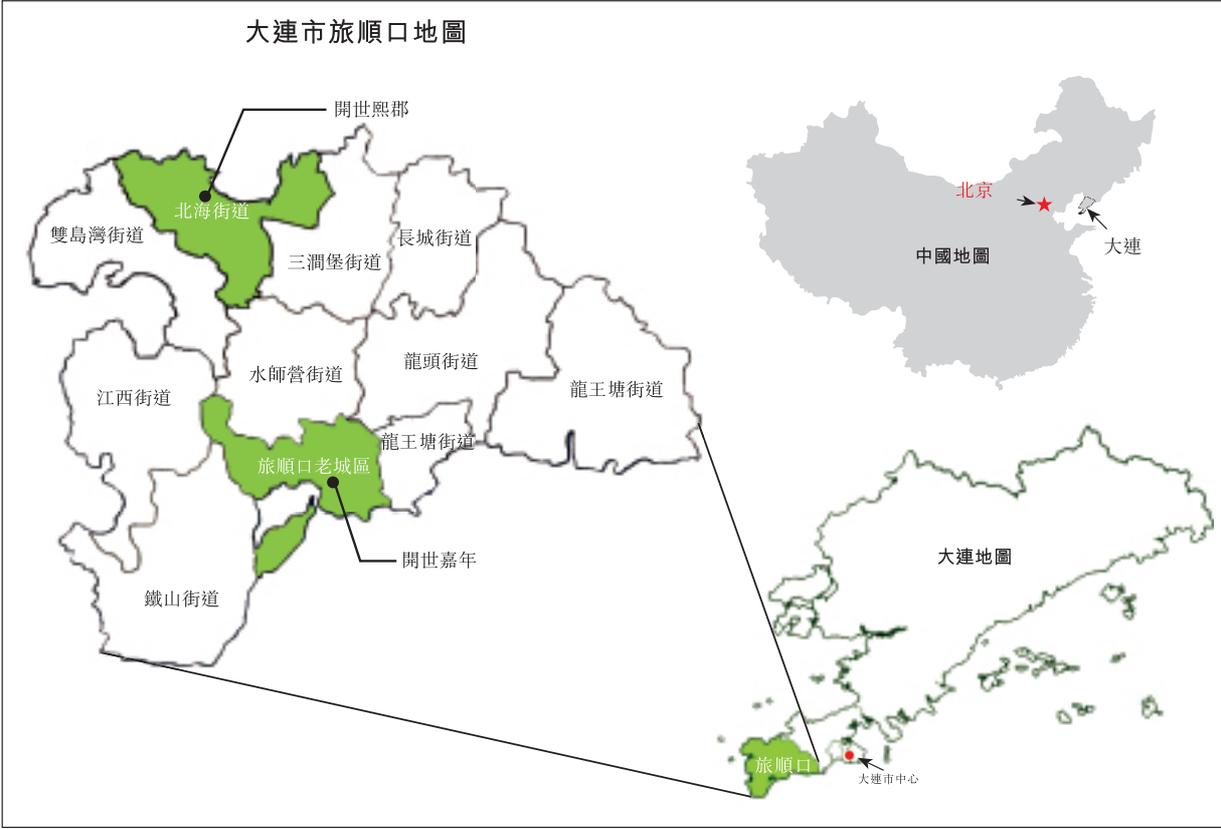
我們的策略是專注及繼續鞏固在大連旅順口的市場地位，尤其是在中國政府實行「五城一都」城市規劃的區域或地區，使大連旅順口轉型成為由運輸港口、生態宜居城、旅遊休閒渡假城、歷史文化名城、科技創新城與花卉種植及貿易中心等六個不同產業重心區域組成的綜合城市。然而，我們亦會考慮日後有合適機會時擴展至中國其他二線及三線城市。我們認為本地生產總值為每年人民幣2,500億元至人民幣5,000億元及／或本地生產總值同比增長達10%及／或人口約7,000,000的城市為二線城市，而上述指標因素較低的城市則為三線城市。我們主要認為鄰近大連的煙台及威海等城市為二三線城市。於最後可行日期，我們並未就於上述中國其他二三線城市開發／拓展房地產開發業務訂立任何具體計劃。

截至最後可行日期，我們已開發物業的總土地面積及規劃建築面積分別約為159,184平方米及239,228平方米。二零一一年六月，我們為新住宅項目開世熙郡成功投得北海街道總土地面積及規劃建築面積分別約155,439平方米及159,057平方米的三幅土地。二零一一年七月，我們已就該三幅土地訂立國有土地出讓合同。於最後可行日期，我們正申請相關土地使用證。我們的中國法律顧問表示，我們取得該等土地使用證並無法律障礙。北海街道屬於中國政府「五城一都」城市規劃中的部分地區，將發展為旅遊渡假區。鑑於我們已成功投得該區土地，加上該區未來的發展及經濟增長機遇，我們計劃動用[●]的部分所得款項淨額在機會合適時收購鄰近開世熙郡或北海街道的土地。我們會密切留意有關當局發出的土地招標的公佈，並會繼續物色適合用作我們的房地產開發項目和拓展在大連旅順口(尤其是北海街道)的土地儲備的土地。倘成功收購更多土地，則我們將根據[●]於必要時另行刊發公佈。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

以下地圖顯示大連市大連旅順口的地理位置及我們的大連旅順口項目的位置：



本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

下表載列截至最後可行日期我們已開發的各類住宅物業的詳情：

項目	住宅 物業類型 ^(附註)	單位數量	90平方米 以下單位 的數量	可供出售 建築面積 的範圍 (平方米)	已交付的 建築面積 佔已預售/ 出售總建築 面積的 百分比
					(%)
開世嘉年					
— 一期	1. 13幢多層公寓	406	88	86-220	97.6
	2. 5幢中層公寓	340	122	33-191	98.6
	3. 2幢高層公寓	290	114	58-164	99
— 二期	1. 2幢多層公寓	48	38	84-92	89.7
	2. 4幢中層公寓	274	273	48-100	95.5
	3. 22幢聯排住宅	100	—	214-263	83.7
	4. 10幢複式住宅	20	—	236-261	77.5
	5. 1幢獨棟住宅	1	—	356	100

附註：「多層公寓」指樓高6層或以下的公寓；「中層公寓」指樓高7至11層的公寓，而「高層公寓」指樓高12至18層的公寓。「聯排住宅」指四至六幢3層高的相連別墅，「複式住宅」指兩幢3層高的相連別墅。「獨棟住宅」指一幢3層高的別墅。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

下表載列截至最後可行日期我們已開發的非住宅物業的詳情：

項目	非住宅物業詳情	計劃／實際用途	實際／估計可供租賃／出售建築面積 (平方米)	狀況
開世嘉年				
—一期	1. 公建樓的第一至四層	辦公室或商業用途	3,710	第一層：用作開世嘉年售樓處及公建樓大堂 第二層：閒置 ⁽¹⁾ 第三層：租予北海陽光 ⁽¹⁾⁽³⁾ 第四層：用作總部
	2. 公建樓的地下第一層	餐廳	848	用作職員餐廳
	3. 開世嘉年一期的地下第一至二層	地下停車位及車庫 ⁽¹⁾	42,707	租予港灣物業管理公司 ⁽⁴⁾
	4. 開世嘉年一期的地下第二層	倉庫 ⁽¹⁾	2,080	約915平方米租予泥房子酒業，餘下部分閒置 ⁽⁵⁾
—二期 ⁽²⁾	1. 開世嘉年二期的地下第一層	地下停車位及車庫	9,723	閒置 ⁽⁶⁾
	2. 四幢多層高公建樓	商業／零售用途	6,934	閒置 ⁽⁷⁾
	3. 幼稚園	幼稚園	925	閒置 ⁽⁸⁾
	4. 餐廳	餐廳	689	閒置 ⁽⁹⁾

附註：

- 我們的投資物業包括開世嘉年一期的公建樓的第二及三層、地下第一至二層的地下停車位與車庫以及地下二層的倉庫。我們已取得我們於開世嘉年一期所有投資物業的房屋所有權證。
- 由於我們於二零一一年九月完成開世嘉年二期的建設，故我們尚未申請及取得計劃出售的開世嘉年二期非住宅物業的房屋所有權證。據我們所知，我們預期可於二零一二年五月前取得相關房屋所有權證。我們的中國法律顧問表示，根據我們董事的聲明，我們於二零一二年五月前取得該等所有權證並無法律障礙。由於我們須進行若干程序，例如委任調查公司進行調查，而房屋管理局須於其註冊系統記錄相關樓宇的數據，我們擬銷售的開世嘉年二期相關非住宅物業的房屋所有權證一般約於全面竣工驗收後約六個月內獲得。由於開世嘉年二期剛於二零一一年九月竣工，故董事確認目前無法獲得房屋所有權證。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

3. 我們於二零一一年十一月二十八日與關連人士北海陽光訂立協議，出租約927.5平方米的公建樓第三層，租期由二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日（包括首尾兩天），年租為人民幣343,200元。詳情請參閱本文件「關連交易－須遵守申報及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的非豁免持續關連交易－I. 租約－(c) 北海租約」一節。
4. 我們於二零一一年四月八日與我們的關連人士港灣物業管理公司訂立協議，出租及管理開世嘉年一期全部961個停車位及車庫，而港灣物業管理公司再向第三方分租。租約有效期由二零一一年五月一日至二零一二年四月三十日（包括首尾兩天），我們可獲得年租人民幣1,000,000元。二零一一年十一月二十八日，我們與港灣物業管理公司訂立補充協議，將協議到期日延長至二零一三年十二月三十一日，二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日期間的租金總額調整為人民幣670,000元，而截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年租分別調整為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元。請參閱本文件「關連交易－須遵守申報及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的非豁免持續關連交易－I. 租約－(b) 港灣物業租約」一節。

於最後可行日期，共出租408個地下停車位及車庫，佔用率約為42.5%。預計地下停車位及車庫佔用率會逐漸上升，原因是：

- (i) 根據我們目前的計劃，開世嘉年二期的地下停車位及車庫約為194個，住戶單位總數為443個，開世嘉年二期地下停車位及車庫數量有限。因此我們預計開世嘉年二期的住戶將租用開世嘉年一期的地下停車位及車庫；
 - (ii) 開世嘉年二期擬作零售／商業用途的餐廳及四幢多層公建樓亦會吸引更多人到訪開世嘉年，因而增加對停車位的需求；
 - (iii) 根據現有發展計劃，倘本集團及我們的關連方搬離開世嘉年一期的公建樓，則我們將出租／出售該公建樓作零售／商業用途，亦可令開世嘉年一期的停車位及車庫需求增加；
 - (iv) 就我們的董事所知且根據二零零六年至二零一一年大連統計年鑑，近年大連居民擁有的轎車數量顯著增多，年平均增長率約為28.2%，因此城市交通系統的負載能力（包括停車位供應）一直承受相當壓力。為解決交通擁堵問題，改善大連市的交通管理，大連政府於二零一一年五月二十日頒發《2011年進一步提升全市交通規劃建設管理工作的意見（大政辦發[2011]61號）》（「意見」），鼓勵社區向公眾開放停車位。
5. 我們於二零一一年一月一日與關連人士泥房子酒業訂立協議，以年租人民幣133,590元出租開世嘉年一期地下二層約915平方米，有效期由二零一一年一月一日至二零一二年十二月三十一日（包括首尾兩天）。二零一一年十一月二十八日，我們與泥房子酒業訂立補充協議，年租調整至人民幣338,000元，到期日延長至二零一三年十二月三十一日。詳情請參閱本文件「關連交易－須遵守申報及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的非豁免持續關連交易－I. 租約－(a) 泥房子酒業租約」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

6. 根據我們目前的計劃，開世嘉年二期將建成約194個地下停車位及車庫，可部分／全部租售。截至最後可行日期，尚未制訂具體相關出售（包括售價）／出租計劃。如欲出租該等停車位及車庫，我們會考慮按上文附註4所述開世嘉年一期的地下停車位及車庫安排行事。然而，我們尚未就該租賃制訂任何具體條款。倘落實租賃安排，我們將於有需要時根據[●]的規定就此另行刊發公告。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，開世嘉年二期地下停車位及車庫的賬面值分別為零、零、人民幣6,200,000元及人民幣12,800,000元，計入本集團營業紀錄期間綜合資產負債表的「開發中物業」。營業紀錄期間及截至最後可行日期，概無出售開世嘉年二期地下停車位及車庫。

7. 我們於二零一一年七月二十九日獲得該等公建樓的預售許可證，我們計劃視乎市況向第三方出售該等公建樓。我們於二零一一年八月開始預售的市場推廣。於最後可行日期，我們已與買家訂立就購買公建樓可出售建築面積約40.4%訂立預售／銷售協議，亦仍正與更多有興趣的買家會面。
8. 建設工程已於二零一一年九月完工，我們計劃視乎市況向第三方出售該樓宇。我們已於二零一一年中開始預售的市場推廣。截至最後可行日期，我們仍在與有興趣的買家會面。
9. 我們於二零一零年十二月二十四日取得餐廳的預售許可證。我們已於二零一一年中開始預售的市場推廣及進行市場推廣活動（包括製作宣傳小冊子）。截至最後可行日期，我們仍與有興趣的買家會面。

概 要

下表概述截至最後可行日期我們的房地產開發項目。

項目	物業類型	總地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預備建築面積 (平方米)	實際/估計可出租/出售建築面積 (平方米)	截至最後可行日期預售/許可證/預售/出售的百分比	截至最後可行日期預售/許可證/預售/出售建築面積 (平方米)	已獲得地庫/土地出讓合同	已獲授土地使地證	實際/估計重工日期	實際/估計竣工日期	實際/估計預售日期	截至最後可行日期應佔成本 (人民幣元)	估計未來開發成本 (人民幣元)	參考附錄四-物業估值報告 (物業編號)	二零一一年
															一月一日至最後可行日期 的平均售價 (人民幣/平方米)
開世嘉年 --一期 (已竣工物業)	(i) 住宅		105,046	100,840	97.5%	2,567			一階段 ⁽²⁾ : 二零七年 六月 二階段 ⁽²⁾ : 二零七年 十月	一階段 ⁽²⁾ : 二零八年 十月 二階段 ⁽²⁾ : 二零九年 十二月	二零七年 九月	398,200,000	-- ⁽³⁾	1,5及6	6,956
	(ii) 非住宅	159,184 ⁽⁴⁾	50,140	49,345	-- ⁽⁴⁾	--	是	是	二零七年七月	二零八年十月	不適用				不適用
	(i) 住宅		64,931	52,290	57.7% ⁽⁶⁾	22,119			二零八年 五月	二零一年 九月	二零零年 十二月 二零一年 七月	334,400,000	45,600,000 ⁽⁸⁾	2及3	11,761
	(ii) 非住宅		19,111	18,271	40.4% ⁽⁸⁾	4,541									
開世嘉年 ⁽⁶⁾ --一期 (待作未來發展物業)	(i) 住宅		68,431	68,431					二零一二年 一月 ⁽¹⁰⁾	二零一二年中	二零一二年初	229,300,000	470,700,000	4	不適用
	(ii) 非住宅	155,439 ⁽⁵⁾	--	--	--		是	否							
	(i) 住宅		77,259	77,259					二零一二年中	二零一三年底	二零一二年底				
	(ii) 非住宅		13,367	13,367					二零一二年中						

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

附註：

- (1) 有關總土地面積的資料乃根據有關土地使用證或國有土地出讓合同(如適用)。
- (2) 根據我們的內部紀錄，開世嘉年一期及二期的總土地面積分別約97,318平方米及61,866平方米，而開世熙郡一期及二期的總土地面積則分別約為110,708平方米及44,731平方米。
- (3) 已於最後可行日期竣工，其後不會再產生成本。
- (4) 由於該部分非住宅物業大多由我們佔用或由我們的關連人士根據租約使用，我們並無出售該開世嘉年一期部分非住宅的即時計劃，因此並未申請有關的預售許可證。截至最後可行日期，公建樓第二層空置。鑑於我們的總部以及關連方的辦公室位於公建樓，故為安全及管理起見，我們會審慎挑選承租人且不會將第二層租予可能會影響我們及／或我們的關連方一般業務營運的人士。由於我們的新住宅項目開世熙郡位於北海街道，屬於根據「五城一都」城市計劃擬開發為渡假旅遊區的範圍，故此我們計劃取得更多北海街道的土地，日後將總部遷往北海街道，建立我們的營運基地。然而，如非住宅物業的售價吸引，我們會考慮出售開世嘉年一期的非住宅物業以及申請預售許可證。
- (5) 開世嘉年一期一標段主要為多層公寓，二標段主要包括中層及高層公寓。
- (6) 我們於二零二零年十二月前方開始預售開世嘉年二期的住宅物業，並採納分期預售物業策略。此外，冬季天氣寒冷，通常會導致物業銷售放緩。因此，截至最後可行日期，我們已預售開世嘉年二期住宅物業的57.7%。銷售結果與我們的業務計劃相符。
- (7) 我們於二零二零年十二月二十四日及二零一一年七月二十九日分別就餐廳及四幢多層公建樓取得預售許可證。我們已分別於二零一一年五月及二零一一年八月開始預售餐廳及四幢多層公建樓的市場推廣，截至最後可行日期，我們仍在與更多有興趣的買家會面。
- (8) 由於我們在達到一定入住率後有足夠人流吸引更多買家時採用銷售策略開始預售，故我們於二零一一年八月開始預售非住宅部分。為支持開世嘉年二期非住宅物業的銷售，我們自二零一一年八月起進行市場推廣活動，包括製作宣傳小冊子及會見有興趣的買家。截至最後可行日期，已與買家訂立預售協議，購買佔開世嘉年二期中我們已取得預售許可證的非住宅物業可出售／可出租總建築面積約40.4%的非住宅物業。
- (9) 截至最後可行日期，我們預期因開世嘉年二期的綠化工程而產生額外開支。由於大連旅順口天氣寒冷，故此我們將於二零一二年春季恢復綠化工程。此外，由於開世嘉年二期剛於二零一一年九月竣工，故此我們仍在評估應付建築承包商的最終建築費用。根據我們的經驗，該等評估通常於竣工後6至12個月內完成。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- (10) 我們已分別於二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日就開世熙郡訂立國有土地出讓合同。截至最後可行日期，我們已悉數支付土地出讓金，並正申請土地使用證。我們的中國法律顧問表示，我們取得該等土地使用證並無法律障礙。
- (11) 開世熙郡為我們的新項目，二零一一年八月開始進行土地平整工程及安裝基礎設施等土地平整及基建工作，尚未達到可申請預售許可證的階段。預期開世熙郡的建設工作將於二零一二年一月前開始。

房地產開發業務方面，我們自二零零六年六月二十八日已取得房地產開發企業資質證書(三級)，故我們可在遼寧省承辦任何建築面積不超過250,000平方米的房地產發展項目，該證書將於二零一二年十月二十七日到期。土地平整及基建業務方面，截至最後可行日期，我們並未開始營運有關業務，而我們仍在申請有關證書。我們的中國法律顧問表示，我們為大連開世到期的資質證書續期及土石方工程公司取得相關資質證書並無法律阻礙。門窗加工業務方面，我們自二零零五年七月十五日已取得建設企業資質證書—金屬門窗工程項目(二級)，故我們可承接合約金額不超過我們的註冊資本五倍及樓高不超過28層或面積不超過8,000平方米的樓宇的門窗項目，而該證書將於二零一三年十二月一日到期。

我們的投資物業

營業紀錄期間，本集團投資物業包括：(i)總建築面積42,707平方米的地下停車位及車庫；(ii)總建築面積1,855平方米的公建樓第二及三層；及(iii)地下第二層總建築面積2,080平方米的倉庫，均屬開世嘉年一期。於二零一一年六月三十日，該等投資物業公平值佔我們資產淨值及總資產值分別約285.7%及23.3%。由於我們的投資物業於二零零七年及二零零八年十二月三十一日仍在建，公平值分別人民幣77,500,000元及人民幣91,600,000元不可分配至投資物業各類別，而下表列示本集團投資物業於二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日的公平值：

	於十二月三十一日		於二零一一年
	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
— 地下停車位及車庫	118,650,000	121,130,000	120,990,000
— 公建樓第二層	8,580,000	8,670,000	9,220,000
— 公建樓第三層	6,960,000	6,680,000	7,100,000
— 地下第二層倉庫	18,390,000	21,030,000	21,620,000
總計	152,580,000	157,510,000	158,930,000

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

於營業紀錄期間進行投資物業估值時，我們的物業估值師已考慮並採納若干參數，尤其是投資物業的市場租金及回報率得出主要量化假設。為獲取該等參數，我們的物業估值師須根據其專業知識及經驗，調整所收集的市場數據，而該等調整已經且將繼續受市場波動影響。此外，物業估值師的估值不會影響我們可獲的實際市場租金。詳情請參閱本文件「風險因素－我們的投資物業佔我們資產淨值的絕大部分，該等投資物業乃基於假設進行估值，或會波動」及「風險因素－物業估值報告可能與實際價格相差甚遠」兩段。

近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響

過去數年，中國政府實施一系列緊縮措施，旨在穩定過熱的樓市、減慢樓價增長及遏止物業炒賣。就董事所悉、所知及所信，該等政策基於其性質主要包括以下各項：

(1) 限制房地產開發商的投機行為

- 二零零八年七月，人民銀行與中國銀監會頒佈《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》，禁止中國的商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款及向閒置土地超過兩年的房地產開發商發放貸款，亦禁止中國的商業銀行接受閒置土地作為貸款抵押。
- 二零一零年九月，國土資源部與建設部頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定土地管理部門必須禁止涉及犯罪行為（如以欺詐手段取得土地使用權、非法轉讓土地使用權、由於開發商或其控股股東過失而持有的土地閒置超過一年）的房地產開發商及其控股股東參與土地競價活動，直至整改上述違法行為為止。
- 二零一零年九月，人民銀行與中國銀監會頒佈《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》，規定商業銀行不得向持有閒置土地、改變土地用途、拖延動工竣工時間、捂盤惜售的房地產開發商發放貸款，以確保住宅物業穩定供應。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- 二零一一年一月，國務院頒佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，規定倘房地產開發商自指定土地作物業開發起兩年內未能取得施工許可證或未能動工，則獲授的有關土地使用權將遭沒收，並且徵收土地閒置罰款。倘房地產開發已投資金額(不包括土地出讓金)少於項目總投資額25%，則另外規定物業開發商不得轉讓土地及房地產開發項目。

上述政策旨在通過限制獲取銀行貸款、參加土地競標以及沒收閒置土地或用於非法活動的土地，限制房地產投機行為。

於營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無閒置土地，亦無從事任何非法活動。我們於二零一一年七月為開世熙郡就位處北海街道的三幅土地訂立國有土地出讓合同，並按國有土地出讓合同制訂的時間表全數繳付土地出讓金。於最後可行日期，開世熙郡在建設前階段，我們正挑選及／或與潛在承包商商洽。我們正申請土地使用證，其後會申請(i)建設用地規劃許可證；(ii)建設工程規劃許可證；及(iii)建築工程施工許可證。預期開世熙郡一期將於二零一二年一月前動工。根據上文所述，董事認為日後商業銀行向我們提供貸款將不受限制，而我們參與土地競價亦不受限制。

(2) 限制向房地產開發商提供信貸

- 二零零九年十一月，人民銀行、財政部、國土資源部、監察部與國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定房地產開發商支付至少50%的首期付款以取得土地，並於簽訂國有土地出讓合同後一年內全數支付土地出讓金。地方政府須嚴格處罰基於非不可抗力因素而逾期繳納土地出讓金或延遲施工的房地產開發商，並限制其收購新土地。
- 二零一零年一月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，要求銀行收緊向房地產開發商發放貸款。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- 二零一零年三月，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定於出讓土地後10日內訂立國有土地出讓合同，並於訂立國有土地出讓合同後一個月內支付購買價50%的首期付款，且無論如何不遲於訂立國有土地出讓合同後一年內根據國有土地出讓合同支付餘額。

該等政策規定房地產開發商須在更短時限內履行付款責任，從而加重彼等進行項目融資或再收購土地的財政負擔。

於營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無閒置土地問題，因此並無金融機構被禁止向我們貸款。此外，我們開發項目有多種資金來源，而銀行信貸僅為我們項目資金其中一個來源。我們現有及新項目的資金主要來自項目的預售／銷售所得款項及內部資金。開世嘉年二期在二零一一年九月竣工並在二零一一年十月底前交付。截至二零一二年八月有關開世熙郡建設的開支估計約為人民幣475,000,000元，而截至二零一二年八月開世嘉年二期的現金流入預期將超出房地產開發項目的現金流出。二零一二年八月後之現金開支主要用於開世熙郡二期，預期以開世熙郡一期的預售／銷售的現金流入撥付。此外，我們的物業估值師確認，於二零一一年九月三十日，本集團的物業並無減值。基於上文所述，董事認為我們有穩健的現金流入可用於未來發展。

(3) 限制買家進行炒賣活動

- 二零零九年十二月，財政部與國家稅務局頒佈《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》，規定住宅物業在購買後五年出售須徵收較高營業稅。
- 二零一零年一月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定第二套住房的首期付款不得少於物業購入價的40%，而是否第二套住房基於整個家庭計算。
- 二零一零年四月，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定購買建築面積為90平方米或以上的首套住宅物業的家庭須支付的首期付款不得低於購買價30%，而以貸款購買第二套住宅物業的家庭須付的首期付款比率不得低於購買價50%，且相關按揭貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的110%。二零一零年九月，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

概 要

委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定以按揭貸款購買住宅物業的最低首期付款為購買價的30%。二零一一年一月，國務院辦公廳頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，進一步規定以按揭貸款購買第二套住宅物業的家庭須付的首期付款不得低於購買價60%。

- 二零一零年九月，人民銀行與中國銀監會頒佈《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》，規定各商業銀行暫停向購買第三套或以上住宅物業的人士批出貸款。所有商業銀行亦須暫停向無法提供證明書證明其已繳納當地稅項或社會保障超過一年的非當地居民購置住宅物業批出貸款。
- 二零一一年一月，財政部及國家稅務總局頒佈《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》，規定須對購買後五年內出售的住宅徵收較高營業稅，而對購買超過五年(包括第五年)後出售的住宅徵收較低營業稅。
- 二零一一年三月，中國銀監會頒佈《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，規定銀行金融機構須嚴格執行有關家庭以貸款購買第二套住宅物業的規定，首期付款不得少於60%，而利率不得少於基準利率的1.1倍。

該等政策旨在藉著限制買家可獲的銀行融資作炒賣用途，以及向從購買日期起計五年內轉讓的物業徵收較高契稅，限制每個家庭可持有的物業數目。該等政策已阻止潛在買家在房地產物業的整體投資，間接遏止中國物業價格上漲。營業紀錄期間及截至最後可行日期，大連旅順口並無政策限制緊縮每個家庭可購買物業的數目。根據《關於進一步加強地產市場調控工作的實施意見》，已註冊為大連市永久居民的各家庭單位只可購買一個單位。根

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

據大連市行政部，大連市市區包括四個地區，當中並不包括大連旅順口。我們的中國法律顧問基於以上所述且進一步諮詢大連市及大連旅順口房地產交易部門後表示，該政策只適用於大連市市區，而不適用於大連旅順口。

除《關於進一步加強地產市場調控工作的實施意見》外，本段所述其他緊縮措施適用於大連旅順口，惟中國政府已實施一系列政策，鼓勵該地區的物業市場增長。例如，自二零零九年起，中國政府每年舉行「中國大連旅順國際人居節」，參與的房地產開發商會向買家提供優惠價格而中國政府會向買家提供物業總售價若干百分比的津貼。此外，根據開世嘉年之物業管理公司港灣物業管理公司的紀錄，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月，開世嘉年一期的入住率分別約為14.3%、35.8%、52.6%及60.4%。基於以上因素及就董事所知、所悉及所信，我們的目標客戶購置住宅主要用於自住，我們預期該等緊縮政策對我們的有興趣買家不會有任何重大影響。

此外，買家亦可選擇不同的貸款產品(例如住房公積金貸款)或一次過支付購買價而不申請商業貸款。截至最後可行日期，五年期以上住房公積金貸款的實際基準利率為4.9%，較商業貸款基準利率低2.15%。我們約63.3%的客戶選擇其他貸款產品或並無以銀行貸款支付，而約36.7%的客戶已於最後可行日期取得銀行商業貸款。基於上述理由，董事認為該等緊縮措施對物業銷售並無重大影響。我們的董事另確認，營業紀錄期間，除受季節性因素影響外，我們的物業銷售概無放緩，亦無因中國政府實行緊縮措施而出現經營困難或物業售價下跌。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月，我們住宅物業的平均售價分別為每平方米人民幣5,445元、人民幣5,579元、人民幣6,034元及人民幣6,822元。營業紀錄期間之後直至最後可行日期，我們已預售／出售22,162平方米，平均售價為每平方米人民幣11,819元。

此外，大連旅順口為發展中地區，物業市場仍未飽和，加上中國政府推行政策發展該區成為綠色經濟區，作為大連市發展的支柱，故預期市場上有更多土地出售。鑑於大連旅順口的增長潛力且就業機會不斷增多，加上來往大連市的交通便利，董事認為隨著大連及大連旅順口人口增長，在該區工作及定居的人口亦會增加。此外，由於北海街道將發展為旅遊渡假區，董事預計該區將吸引更多人購買物業渡假，因此預期該區的住宅物業需求日與俱增，且我們的未來發展將不受限制。

概 要

(4) 中國政府鼓勵購買小型單位及建設廉價住房

- 二零一零年九月，財政部、國家稅務總局與住建部頒佈《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》，將購買面積少於90平方米一般住宅作家庭唯一物業的人士契稅減至1%。
- 二零一零年十一月，住建部頒佈《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》，訂明計劃於二零一一年建設額外10,000,000個廉價住房物業單位。

該等政策旨在鼓勵買家購買房地產物業，而土地將可建設更多較小的房地產物業。為確保中國市民的生活質素，中國政府計劃建設更多廉價住房，將會影響高價房地產物業的需求。

為迎合潛在客戶的不同需要，我們的房地產開發包括面積少於90平方米的物業讓客戶選擇，以享有《關於調整房地產交易環節契稅及個人所得稅優惠政策的通知》所規定的較低稅率。此外，雖然中國政府計劃於二零一一年推出更多廉價住房（包括800間經濟住房及300間公共住房），但中國政府對廉價住房的申請有嚴格要求，而該等廉價住房的目標客戶與我們的目標客戶（中產或以上階級人士）不同。基於上述理由，董事認為該等政策對我們營運並無亦不會有重大影響。

然而，我們難以全面確定該等措施對本集團業績的影響，亦難以準確估計假設不實行該等措施本集團應有的銷量及營業額。

我們的競爭優勢

相信我們的成功歸因於以下優勢：

- 我們於大連旅順口全面開放前成功在該地開拓房地產開發業務
- 我們於將發展成旅遊度假區的大連旅順口北海街道擁有優質土地儲備

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- 我們於發展設計精良的優質住宅物業項目方面擁有良好的營業紀錄
- 豐富產品組合，吸引更多廣泛客戶群
- 我們受益於大型發展項目的分期開發
- 我們大部分的承包商(包括建築設計師、建築承包商及銷售代理)均質素良好且／或在行內專業聲譽卓著
- 我們的管理架構行之有效，並有經驗豐富且敬業的專業管理團隊

與關連人士及關連方訂立的交易

關連交易

我們於營業紀錄期間與關連人士訂立多項交易，詳情載於本文件「關連交易」一節及附錄一會計師報告附註26。下表概述於最後可行日期本集團與關連人士訂立的交易：

概 覽

關連交易	性質	訂立交易的理由	已付／應付金額	年度上限
1. 港灣物業協議 (附註)	大連開世委託港灣物業管理公司為開世嘉年一期提供物業管理服務	港灣物業管理公司會按低於現行市價的服務費向大連開世提供服務	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣92,500元	二零一一年十二月三十一日：人民幣185,000元 二零一二年十二月三十一日：人民幣133,000元 二零一三年十二月三十一日：人民幣69,000元
2. 泥房子酒業租約	大連開世向泥房子酒業出租開世嘉年一期地下第二層建築面積915平方米的倉庫		二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣169,000元	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣167,500元
3. 港灣物業租約	大連開世出租開世嘉年一期建築面積42,707平方米的地下停車位及車庫供港灣物業管理公司經營、管理及向第三方分租停車位及車庫	有助本集團提高其投資物業的佔用率	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣167,500元	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣167,500元
4. 北海租約	大連開世出租開世嘉年一期公建樓第三層建築面積927.5平方米的地方供北海陽光作辦公室		二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣171,600元	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣171,600元
5. 萊恩天津租約	天津大眾向萊恩天津出租位於天津的建築面積約5,452.8平方米部分樓宇作生產用途	天津大眾並無全面使用向人民解放軍租用的土地，而向我們分租該土地上建樓宇的一部分。我們繼續租賃以免萊恩天津業務中斷	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣360,000元	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣360,000元
6. 北海總銷售協議	萊恩天津向北海陽光銷售及安裝門窗	萊恩天津以現行市價向北海陽光銷售門窗，創造收益同時亦可增強集團的競爭優勢	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣8,147,000元	二零八年十二月三十一日：零 二零九年十二月三十一日：零 二零一零年十二月三十一日：零 二零一一年六月三十日：零 二零一一年六月三十日：人民幣8,147,000元

附註：根據港灣物業協議及其補充協議，大連開世委託港灣物業管理公司為開世嘉年二期提供物業管理服務，而由於開世嘉年二期的住宅物業管理費的責任。倘大連開世與港灣物業管理公司再訂立補充協議規定大連開世應付有關開世嘉年二期的管理費，則我們將於必要時另行刊發公告。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

董事(包括獨立非執行董事)認為，我們的營運並不依賴上述交易，原因是(i)對於上述第(1)項我們可輕易在市場另覓第三方管理公司代替港灣物業管理公司管理開世嘉年，而交易條款乃由／將由雙方公平磋商釐定且對本集團有利；(ii)對於上述第(2)、(4)及(6)項，我們的收益一直並將繼續主要來自物業銷售，而根據相關年度上限計算，自上述租賃及銷售所得收益並不重大。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月，該等交易的收益分別僅佔我們總收益約0%、0.03%、0.26%及16.9%；(iii)對於上述第(5)項，萊恩天津可於天津另覓地點搬遷；及(iv)上述有關物業管理的交易、與有關關連人士訂立之租約以及與北海陽光訂立之銷售協議的條件及條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。上述交易之詳情載於本文件「關連交易」一節。此外，由於我們已於上市前償還聯營公司的貸款，故我們在財務方面並不依賴聯營公司。

應付關連方款項

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月，應付關連方款項分別約為人民幣46,400,000元、人民幣49,500,000元、人民幣89,300,000元及人民幣53,100,000元，主要為重組完成前關連方向大連開世支付的墊款與應付我們聯繫人的股息。董事確認，雖然營業紀錄期間並無關連方墊款，但我們的未動用銀行信貸足以應付營運所需。由於交付開世嘉年將為我們的房地產開發提供營運資金，故我們無意於日後向關連方借款，且截至最後可行日期已結清二零一一年六月三十日的所有應付關連方款項。詳情載於本文件附錄一會計師報告附註19。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

我們的策略

我們的目標是成為中國遼寧省大連市知名的領先房地產開發商之一。我們亦計劃發揮既有的地位，提升我們在大連旅順口的競爭力並進一步滲入該區，以在中國政府開放及加速大連旅順口的經濟發展政策中獲利。為此，我們計劃實施以下業務策略：

- 進一步提升品牌，增強我們在房地產市場的競爭力
- 持續專注大型住宅物業的開發，維持多元化產品組合
- 繼續專注大連旅順口的房地產開發業務
- 通過以合法途徑在戰略位置收購優質地塊擴充土地儲備
- 加強有效內部管理及控制

綜合財務資料概要

下表概述我們於所示期間的綜合全面收益表及其他財務資料摘要。本財務資料概要摘錄自本文件附錄一所載的本集團會計師報告。有關其他詳情，閣下應閱讀本集團會計師報告。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	95,655	190,346	276,867	152,652	51,146
銷售成本	(62,957)	(119,979)	(159,769)	(89,423)	(28,622)
毛利	32,698	70,367	117,098	63,229	22,524
銷售及分銷開支	(4,535)	(6,999)	(15,354)	(4,082)	(5,737)
行政開支	(5,554)	(5,972)	(9,539)	(3,293)	(12,179)
投資物業之公平值變動					
前經營溢利	22,609	57,396	92,205	55,854	4,608
投資物業之公平值增加 ^(附註)	7,696	34,482	4,930	90	1,420
投資物業之公平值變動					
後經營溢利	30,305	91,878	97,135	55,944	6,028
融資收入	592	125	146	55	130
融資成本	(172)	(279)	(4,120)	(204)	(204)
除稅前溢利	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
所得稅開支	(13,572)	(40,777)	(43,564)	(23,414)	(7,673)
年度／期間溢利／(虧損)	17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
年度／期間全面					
收入／(虧損)總額	17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
以下應佔：					
本公司股東	17,379	50,222	48,937	32,094	(1,719)
非控股權益	(226)	725	660	287	—
年度／期間全面					
收入／(虧損)總額	17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
每股盈利(人民幣元)					
每股基本盈利(人民幣元)	0.039	0.112	0.109	0.071	(0.004)

附註：本公司董事表示，本集團投資物業乃按估值師估值，經考慮市場同類交易及租金收入淨額及潛在租金變化而釐定的公平值列賬。估值師已採用包含若干估計的估值方法釐定公平值，其中包括在相同地點及具相同狀況的相若物業現時的市場租值、適當貼現率以及預計未來市場租金等估計。雖然管理層乃依據估值報告行事，但亦已作出判斷，並認同該估值方法符合現時市況，而估值乃基於若干假設作出，受當時市況影響。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,129	5,325	7,866	10,436
投資物業	91,560	152,580	157,510	158,930
非流動資產總額	<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>165,376</u>	<u>169,366</u>
流動資產				
開發中物業	156,674	74,746	118,917	386,857
持作出售的竣工物業	99,524	184,536	43,265	25,480
存貨	15,850	8,314	11,313	7,544
貿易及其他應收款項	5,941	14,793	129,444	35,050
受限制現金	2,027	19,334	3,028	23,400
銀行現金及手頭現金	3,454	14,867	23,023	33,167
流動資產總額	<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
總資產	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
流動負債				
銀行貸款	142,000	75,000	4,440	2,000
預收款項	36,879	59,651	14,007	126,107
貿易及其他應付款項	87,835	134,819	166,733	187,036
即期稅項	4,961	30,512	62,432	64,291
流動負債總額	<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
非流動負債				
銀行貸款	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	28,973	42,278	40,422	39,986
非流動負債總額	<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
負債總額	<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
權益				
已繳資本／股本	35,195	36,972	39,972	—
儲備	43,204	93,426	75,863	61,444
本公司股東應佔權益總額	78,399	130,398	115,835	61,444
非控股權益	1,112	1,837	2,497	—
權益總額	<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
負債及權益總額	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
流動資產淨額	<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
資產總額減流動負債	<u>108,484</u>	<u>174,513</u>	<u>246,754</u>	<u>301,430</u>

於營業紀錄期間，我們所有來自物業發展業務的收入來自銷售及出租有關開世嘉年的物業。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度，我們所得收入分別約為人民幣95,700,000元、人民幣190,300,000元及人民幣276,900,000元。截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，我們所得收入分別約為人民幣152,700,000元及人民幣51,100,000元，主要是由於截至二零一一年六月三十日開世嘉年二期尚未竣工而無法交付予客戶，故即使我們於預售時向客戶收取了大額墊款，截至二零一一年六月三十日止六個月仍無法就開世嘉年二期確認收益。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的全部收益均來自於交付開世嘉年一期的物業。此外，開世嘉年一期所剩物業不多，因此截至二零一一年六月三十日止六個月，就一期確認的收益有限。與之相較，於二零一零年初，開世嘉年一期的大量物業初竣工而可向客戶出售及交付。由於更多物業於截至二零一零年六月三十日止六個月出售及交付，故相關收益相對高於二零一一年同期。

純利方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度，我們的純利分別約為人民幣17,200,000元、人民幣50,900,000元及人民幣49,600,000元，截至二零一零年六月三十日止六個月純利約為人民幣32,400,000元，而截至二零一一年六月三十日止六個月虧損淨額約人民幣1,700,000元。截至二零一一年六月三十日止六個月純利下降，主要是由於開世嘉年一期業務銷售額低，而廣告及宣傳活動的銷售及分銷開支上升，

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

且行政開支因[●]專業費用及員工人數增加而上升所致。詳情請參閱本文件「財務資料－年度／期間溢利／(虧損)」一段。董事亦確認，截至二零一一年六月三十日止六個月及於最後可行日期並無取消採購訂單及客戶欠款。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們根據本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、基於截至二零一一年九月三十日止三個月之管理賬目的未經審核綜合業績及截至二零一一年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測編製截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司股東應佔綜合溢利預測。編製該預測所依據的會計政策在各重大方面均與本文件附錄一會計師報告所概述的本集團現時所採納者一致。

二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日，我們的收益、銷售成本及毛利率有所增加，主要是由於確認截至二零一一年十二月三十一日止六個月開世嘉年(一期及二期)的物業銷售收益。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利預測⁽¹⁾

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司

權益持有人應佔預測綜合溢利⁽²⁾⁽³⁾ 不少於人民幣150,000,000元
(相當於約180,000,000港元)

附註：

- (1) 將於截至二零一一年十二月三十一日止年度交付的開世嘉年於二零一一年六月三十日的進度如下：

開世嘉年一期－包括(i)13幢6層或以下的多層公寓大樓；(ii)5幢7至11層高的中層公寓大樓；及(iii)2幢12至18層高的高層公寓大樓，於二零零八年十月可交付及入住。

開世嘉年二期－包括(i)4幢12層至18層高的高層公寓；(ii)22幢聯排住宅(一排有4至6幢別墅相連，每幢別墅三層)；(iii)10幢複式住宅(每兩幢別墅相互連接，每幢別墅三層)；(iv)1幢三層高的獨棟別墅；及(v)2幢各三層高的多層公寓(每層有八個單位)。於最後可行日期，開世嘉年二期已竣工及可交付。

董事認為，截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們已取得交付物業所需全部相關許可及批准。我們的中國法律顧問表示，我們已取得交付開世嘉年二期的所有必要許可證、批文及證書(包括竣工驗收合格證)。此外，截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事估計將出售及

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

交付的總建築面積時乃基於我們的過往經驗、項目位置、相鄰地區可比較項目的銷售業績以及一般市況等因素。

- (2) 編製上述截至二零一一年十二月三十一日止年度溢利預測所用基準及假設載於本文件附錄三。
- (3) 截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利摘錄自本文件「財務資料－溢利預測」一節。本公司董事基於本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、根據截至二零一一年九月三十日止三個月的管理賬目編製的本集團未經審核綜合業績及本集團截至二零一一年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測編製截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利。該預測的編製基準於所有重大方面與會計師報告(全文載於本文件附錄一)第C節附註1所載本集團現時採納的會計政策一致。

最後可行日期的預售及現金收入狀況

截至最後可行日期，我們已收取現金人民幣454,200,000元，與截至二零一一年十二月三十一日止三個月所確認物業銷售預測收益有關。

截至二零一一年十二月十二日，我們已成功售出／預售截至二零一一年十二月三十一日止年度物業銷售全部預測收益的96.0%。因此，我們分析了預測售價改變對有待銷售的4.0%項目的影響，詳見下文。

下表說明自二零一一年十二月十二日至二零一一年十二月三十一日期間將出售單位之預測平均售價對本公司權益持有人應佔純利之影響。

價格增減百分比	-30%	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%	30%
純利(人民幣百萬元)	148.2	149.1	149.5	149.8	150.4	150.7	151.0	152.0
純利增減(人民幣百萬元)	(1.9)	(0.9)	(0.6)	(0.3)	0.3	0.6	0.9	1.9
純利增減百分比	-1.3%	-0.6%	-0.4%	-0.2%	0.2%	0.4%	0.6%	1.3%

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣152,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.3%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.6%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,700,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.4%。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,400,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,800,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,500,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.4%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,100,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.6%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣148,200,000元，較本集團二零一一年預測純利少1.3%。

截至二零一一年十二月十二日，我們已成功售出／預售截至二零一一年十二月三十一日止年度物業銷售全部預測收益的96.0%。因此，我們僅按預測交付建築面積(不包括根據合同銷售交付者)改變對有待銷售的4.0%項目的影響進行敏感度分析。

下表說明自二零一一年十二月十二日至二零一一年十二月三十一日期間預計將交付之建築面積對本公司權益持有人應佔純利之影響。

所交付建築

面積增減百分比	-30%	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%	30%
純利(人民幣百萬元)	148.6	149.4	149.7	150.0	151.0	151.2	151.5	152.4
純利增減(人民幣百萬元)	(1.5)	(0.6)	(0.4)	(0.1)	0.9	1.2	1.4	2.3
純利增減百分比	-1.0%	-0.4%	-0.2%	-0.1%	0.6%	0.8%	1.0%	1.5%

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣152,400,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.5%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,500,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.0%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,200,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.8%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.6%。

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,000,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.1%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,700,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,400,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.4%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣148,600,000元，較本集團二零一一年預測純利少1.0%。

以上敏感性分析僅供參考，變化可能超過所列範圍。投資者務請特別注意：(i)上述敏感性分析並非詳盡分析，僅限於截至二零一一年十二月三十一日止年度開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之預測建築面積的預測平均售價目標相關變化的影響且(ii)溢利預測通常會受其他不明朗因素的影響。

我們乃基於截至二零一一年十二月三十一日開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之預測建築面積之最佳估計作出溢利預測。然而，相關日期的開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之目標建築面積及／或開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之預測建築面積的任何變更受市況及其他並非我們所能控制的元素影響，因而或會與我們的估計有極大出入。我們作出溢利預測時進行了估計及假設，而該等估計及假設實際或會不確。

股息及股息政策

根據相關法律及我們的組織章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟宣派股息金額不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，我們可以已變現或未變現溢利，或以董事認為不再需要的從溢利預留的任何儲備，宣派及派付股息。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們並無宣派任何股息。我們已向當時股東宣派截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的股息約人民幣66,500,000元(已扣除中國預扣稅人民幣3,500,000元)，該等股息已於[●]前付清。我們於二零一一年十二月十日再向處女群島控股公司宣派特別股息人民幣25,000,000元(已扣除中國預扣稅約人民幣1,300,000元)。該等已宣派但未支付的股息將以大連開世向萊恩天津支付股息及萊恩天津向中國開世支付股息(最終會支付予開先生)方式支付。大連開世已於[●]前向萊恩天津支付上述股息，而萊恩天津預期在正式辦妥國家外匯管理局的相關登記後於二零一二年三月向

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

中國開世支付上述股息。為安排支付該等股息，我們已將相關金額的款項存入中國一家商業銀行的託管賬戶，正式辦妥國家外匯管理局的相關登記後，將向中國開世轉匯賬戶內的款項。除上述者外，本公司或其任何附屬公司概無於營業紀錄期間向各自的當時股東支付任何其他股息。投資者務請注意，過往的股息分派並非未來股息分派政策的指標。

我們向股東最終宣派及派付的股息金額，亦取決於我們的盈利及財務表現、經營需求、當時的資本承擔及需求以及董事視為相關或適當的其他條件。由於我們通過中國的營運附屬公司經營業務，故日後會否派付股息取決於我們能否從該等附屬公司收取股息。詳情請參閱「風險因素－我們未必能就股份派付任何股息」一段。

風險因素

我們認為我們的業務及營運涉及若干風險。該等風險可分類為：(i)有關我們業務的風險；(ii)有關本集團架構的風險；(iii)有關中國房地產開發的風險；及(iv)有關中國的風險。

有關我們業務的風險

- 我們經營房地產開發業務的時間尚短，日後開發未必順利
- 我們的投資物業佔我們資產淨值的絕大部分，該等投資物業乃基於假設進行估值，或會波動
- 物業估值報告可能與實際價格相差甚遠
- 我們相當依賴中國（尤其是大連旅順口）物業市場的表現
- 我們的業務受全球及中國經濟／金融危機的影響
- 中國（尤其是大連旅順口）的競爭日益激烈，可能不利我們的業務及財務狀況
- 我們的大型房地產開發項目風險更高
- 倘我們的土地增值稅撥備不足，可能不利我們的財務業績
- 倘有關稅務當局更改開世嘉年二期及開世熙郡的土地增值稅徵收方法，會對我們的溢利有不利影響

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- 我們的經營業績相當受物業交收的淡旺季影響，未必可反映有關期間我們物業的實際需求或預售或銷售量，亦未必是我們未來表現預測的可靠指標
- 我們的業務取決於我們能否及早收購具長期升值潛力的土地
- 我們未必可順利擴展新區域市場
- 不保證未來計劃會落實
- 倘我們未取得或更新資質證書，會有法律及業務風險
- 我們的成功取決於我們能否留任董事及高級管理人員
- 建築材料價格波動可能影響我們的經營業績
- 我們依賴獨立第三方進行房地產開發業務
- 我們可能無法按時完成甚至不能完成房地產開發項目
- 我們或會遭遇不受保障的若干損失
- 我們承擔有關預售的合同及法律風險
- 我們可能不時因業務或其他方面而涉及法律及其他訴訟，因而面對重大法律責任
- 我們的知識產權或會遭第三方侵犯、盜用或遭其他投訴，使品牌形象受損而可能不利我們的業務
- 違反環保法律及法規的潛在責任可能須承擔重大費用
- 我們未必能就股份派付任何股息
- 物業投資套現困難及投資物業欠缺其他用途可能導致本集團難以應對房地產市場的不利轉變
- 我們的經營業績包括投資物業公平值的增值，有關增值並未變現，或會不時波動且未來或會大幅減少
- 我們於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

- 我們或會因強制質量保證遭受索償
- 我們的業務受季節影響

與本集團架構有關的風險

- 我們是在財務方面依賴附屬公司分派的控股公司，倘不及時分派甚至不分派，則會不利我們的業績
- 我們或會視為中國稅務居民而須就全球收入繳納中國稅項
- 我們向外國投資者應付的股息、出售股份收益及轉讓中國附屬公司股權或須根據中國稅法繳納預扣稅
- 由於本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關少數股東權益保障的法例可能與香港及其他司法權區的法例不同，故閣下可能難以行使股東權利

有關中國房地產開發的風險

- 我們的業務須遵守多項政府法規，尤其受中國房地產行業政策變動的影響
- 中國政府日後可能採取措施減緩房地產開發行業增長速度
- 倘按揭融資的成本增加，或不再具有吸引力或難以獲得，則我們的業務會受不利影響
- 中國房地產開發尚處起步階段，市場整體發展尚不明朗
- 在中國，房地產開發過程需獲得多種政府批文，而有關政府機構未必及時甚至可能拒絕發出批文
- 對於我們並未根據國有土地出讓合同條款開發的項目，中國政府可能施加罰款甚至要求沒收土地
- 我們部分房地產開發項目的總建築面積或超過原獲准面積；任何超出的建築面積須取得政府批文及支付額外土地出讓金，甚至處以罰款且不得銷售及交付

本網上預覽資料集為草擬本，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。

概 要

有關中國的風險

- 中國的政治經濟形勢或會對我們的業務有重大不利影響
- 可能難以向本公司或居於中國的董事送交法律傳票或對我們執行非中國法院的裁決
- 政府管制外幣兌換可能影響閣下投資本公司股份的價值
- 非我們所能控制的自然災害、瘟疫、戰爭及政治動盪可能對國家及地區經濟有不利影響，因而可能對我們的業務造成損害、損失或破壞