

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。

---

## 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

營業紀錄期間，房地產開發業務的營業額佔本集團大部分營業額，分別約89.2%、90.2%、90.8%及69.6%。然而，由於我們的房地產開發業務經營時間尚短，因此本集團於營業紀錄期間所得收益未必可作為未來經營業績的參考或指標。另外，我們於營業紀錄期間房地產開發業務的所有營業額均來自開世嘉年若干物業的銷售及租賃。無法保證本集團可成功克服開發房地產業務所面對的一切挑戰，及解決有關風險及不確定因素，亦無法保證我們的收益及／或毛利率可維持在營業紀錄期間的同等水平。倘我們未能維持收益及／或毛利率水平，可能對我們的財務業績有不利影響。

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

於二零一一年六月三十日，本集團投資物業的公平值分別佔本集團資產淨值及總資產值約258.65%及23.34%。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(772個)及車庫(189個)；(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。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，因此下表僅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。此外，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與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益總額分別為人民幣7,700,000元、人民幣34,480,000

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。

## 風險因素

元、人民幣4,930,000元、人民幣90,000元及人民幣1,420,000元，而有關遞延稅項開支分別為人民幣3,540,000元、人民幣16,500,000元、人民幣2,340,000元、人民幣40,000元及人民幣670,000元。

	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
<b>總計</b>	<b>152,580,000</b>	<b>157,510,000</b>	<b>158,930,000</b>

於營業紀錄期間進行投資物業估值時，我們的物業估值師假設佔用率為100%且已考慮投資物業的市場租金及回報率，並採納以下參數得出主要量化假設：

	於十二月三十一日						於二零一一年	
	二零零八年		二零零九年		二零一零年		六月三十日	
	市場月租 (人民幣元)	回報率 (%)	市場月租 (人民幣元)	回報率 (%)	市場月租 (人民幣元)	回報率 (%)	市場月租 (人民幣元)	回報率 (%)
— 地下停車位(每個停車位)	375	3.5	390	3.5	400	3.5	400	3.5
— 地下車庫(每個車庫)	425	3.5	440	3.5	450	3.5	450	3.5
— 公建樓第二層(每平方米)	36.4	3.0	38.0	3.1	40.0	3.3	42.8	3.3
— 公建樓第三層(每平方米)	28.4	3.0	29.3	3.1	30.8	3.3	33.0	3.3
— 地下第二層倉庫(每平方米)	28.4	3.0	29.3	3.1	30.8	3.3	33.0	3.3

我們的物業估值師表示，在釐定回報率時已收集大連旅順口停車位市場的同類銷售及租金收入，錄得平均回報率約為3.5%。此外，物業估值師亦自各類網站及中國多個城市的報紙收集有關上海、廣州、杭州、昆明、南昌及濟南等多個城市停車位回報率的各類物業相關文章以供參考，該等城市的停車位回報率介乎3%至5%。基於有關調查及進一步參考上述3%至5%的回報率，物業估值師認為我們的投資物業採用3.5%的回報率屬合理。彼等確認未能找到載述大連停車位市場回報率的文章。

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。

## 風 險 因 素

我們的物業估值師確認在估值過程中已透過分析(i)通過與當地代理進行口頭及／或電話訪問得知；及(ii)來自網絡資料的同類物業租金報價（「同類物業租金」）釐定我們投資物業的市場租金（即經適當推銷後，有意出租人與有意承租人按適當租賃條款合理、審慎且無強制地於估值日期進行公平交易租賃物業的估計租金），並根據本身的專業知識及豐富經驗判斷調整。我們的物業估值師表示，租金報價資料指從有意於市場出租物業的本地代理／業主／發展項目的租賃辦事處所呈報租金獲得的市場資料，而非已成交的同類物業。與香港不同，大連的交易資料並不透明。於有關政府機構所登記的銷售及租賃交易不對公眾開放。此外，租賃物業於中國有關機構登記並不常見，尤其是商舖及停車位的租賃，因此無法於市場收集已成交的同類物業資料。我們的物業估值師確認已從互聯網收集有關租金報價資料，並進行口頭訪問確保有關資料符合特定市場趨勢。

下表說明(1)市場租金、(2)佔用率、(3)本集團停車位及車庫回報率變動之敏感度，以及對本集團投資物業公平值、資產淨值、總資產及純利的影響。有意投資者務請注意(i)該敏感度說明僅供參考而非詳盡說明，並假設當其他變量保持不變，該變動僅與一個變量有關；(ii)任何變化可能超過所列範圍；及(iii)該敏感度分析會作出進一步調整，並通常受其他不明朗因素影響。

於二零零八年十二月三十一日或截至該日止年度（視情況而定）

(1)市場租金百分比變動		-10%	-20%	-30%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		(9.80)	(19.02)	(28.16)
對本集團資產淨值的影響		(5.15)	(9.99)	(14.78)
對本集團總資產的影響		(9.80)	(19.02)	(28.16)
對本集團純利的影響		(5.15)	(9.99)	(14.78)
(2)預期佔用率	100%	90%	80%	70%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(9.80)	(19.02)	(28.16)
對本集團資產淨值的影響	零	(5.15)	(9.99)	(14.78)
對本集團總資產的影響	零	(9.80)	(19.02)	(28.16)
對本集團純利的影響	零	(5.15)	(9.99)	(14.78)
(3)本集團停車位及車庫預期回報率		3.5%	3.75%	4%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		零	(5.07)	(9.80)
對本集團資產淨值的影響		零	(2.66)	(5.15)
對本集團總資產的影響		零	(5.07)	(9.80)
對本集團純利的影響		零	(2.66)	(5.15)

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。

## 風險因素

於二零零九年十二月三十一日或截至該日止年度(視情況而定)

(1)市場租金百分比變動		-10%	-20%	-30%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		(11.87)	(23.74)	(35.59)
對本集團資產淨值的影響		(6.23)	(12.46)	(18.68)
對本集團總資產的影響		(11.87)	(23.74)	(35.59)
對本集團純利的影響		(6.23)	(12.46)	(18.68)
(2)預期佔用率	100%	90%	80%	70%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(11.87)	(23.74)	(35.59)
對本集團資產淨值的影響	零	(6.23)	(12.46)	(18.64)
對本集團總資產的影響	零	(11.87)	(23.74)	(35.59)
對本集團純利的影響	零	(6.23)	(12.46)	(18.64)
(3)本集團停車位及車庫預期回報率		3.5%	3.75%	4%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		零	(6.09)	(11.68)
對本集團資產淨值的影響		零	(3.20)	(6.13)
對本集團總資產的影響		零	(6.09)	(11.68)
對本集團純利的影響		零	(3.20)	(6.13)

於二零一零年十二月三十一日或截至該日止年度(視情況而定)

(1)市場租金百分比變動		-10%	-20%	-30%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		(12.11)	(24.23)	(36.35)
對本集團資產淨值的影響		(6.36)	(12.72)	(19.08)
對本集團總資產的影響		(12.11)	(24.23)	(36.35)
對本集團純利的影響		(6.36)	(12.72)	(19.08)
(2)預期佔用率	100%	90%	80%	70%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(12.11)	(24.23)	(36.35)
對本集團資產淨值的影響	零	(6.36)	(12.72)	(19.08)
對本集團總資產的影響	零	(12.11)	(24.23)	(36.35)
對本集團純利的影響	零	(6.36)	(12.72)	(19.08)
(3)本集團停車位及車庫預期回報率		3.5%	3.75%	4%
		(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響		零	(6.16)	(11.82)
對本集團資產淨值的影響		零	(3.23)	(6.21)
對本集團總資產的影響		零	(6.16)	(11.82)
對本集團純利的影響		零	(3.23)	(6.21)

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。

## 風險因素

於二零一零年六月三十日或截至該日止六個月(視情況而定)

(1)市場租金百分比變動	-10%	-20%	-30%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	(11.84)	(23.70)	(35.55)
對本集團資產淨值的影響	(6.22)	(12.44)	(18.66)
對本集團總資產的影響	(11.84)	(23.70)	(35.55)
對本集團純利的影響	(6.22)	(12.44)	(18.66)
(2)預期佔用率	100%	90%	80%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(11.84)	(23.70)
對本集團資產淨值的影響	零	(6.22)	(12.44)
對本集團總資產的影響	零	(11.84)	(23.70)
對本集團純利的影響	零	(6.22)	(12.44)
(3)本集團停車位及車庫 預期回報率	3.5%	3.75%	4%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(6.05)	(11.61)
對本集團資產淨值的影響	零	(3.18)	(6.10)
對本集團總資產的影響	零	(6.05)	(11.61)
對本集團純利的影響	零	(3.18)	(6.10)

於二零一一年六月三十日或截至該日止六個月(視情況而定)

(1)市場租金百分比變動	-10%	-20%	-30%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	(12.13)	(24.17)	(36.32)
對本集團資產淨值的影響	(6.39)	(12.69)	(19.07)
對本集團總資產的影響	(12.13)	(24.17)	(36.32)
對本集團純利的影響	(6.39)	(12.69)	(19.07)
(2)預期佔用率	100%	90%	80%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(12.13)	(24.17)
對本集團資產淨值的影響	零	(6.37)	(12.69)
對本集團總資產的影響	零	(12.13)	(24.17)
對本集團純利的影響	零	(6.37)	(12.69)
(3)本集團停車位及車庫預期回報率	3.5%	3.75%	4%
	(人民幣百萬元)		
對本集團投資物業公平值的影響	零	(6.18)	(11.85)
對本集團資產淨值的影響	零	(3.24)	(6.22)
對本集團總資產的影響	零	(6.18)	(11.85)
對本集團純利的影響	零	(3.24)	(6.22)

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。

## 風險因素

倘發生下列任何變化，即(1)市場租金增加2.78%；(2)預期佔用率為102.73%<sup>(附註)</sup>；及(3)本集團停車位及車庫預期回報率為3.37%，而其他變數不變，則本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的純利將為零。倘發生下列任何變化，即(1)市場租金下跌96.73%；(2)預期佔用率為3.25%；及(3)本集團停車位及車庫預期回報率為119.5%，而其他變數不變，則本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的資產淨額將為零。我們的物業估值師表示，上述敏感度分析假設佔用率為100%且僅考慮估值期間的回報率及市場租金，惟僅供說明。

有關我們的物業估值師採用的估值方法請參閱本文件「財務資料－投資物業公平值增加」一段及附錄四所載估值報告。重估金額已經及將繼續因應市場波動而調整。我們無法向閣下保證上述參數與現實相符，亦不保證日後市況轉變會繼續令投資物業公平值錄得過往收益，或甚至不會有任何收益，更不保證投資物業的公平值不會下跌。

### 物業估值報告可能與實際價格相差甚遠

我們基於若干假設對物業估值，而該等假設依賴物業估值師的經驗及專業判斷。有關估值並非基於正進行的實際交易，或會與實際價格有重大出入。下表列示我們的物業估值師在對地下停車位及車庫與公建樓第二及三層（均位於開世嘉年一期）估值過程中採納的租金單價：

	月租			
	二零零八年	十二月三十一日 二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日
地下停車位	人民幣375元/每個	人民幣390元/每個	人民幣400元/每個	人民幣400元/每個
地下車庫	人民幣425元/每個	人民幣440元/每個	人民幣450元/每個	人民幣450元/每個
公建樓第二層	人民幣36.4元/平方米	人民幣38.0元/平方米	人民幣40.0元/平方米	人民幣42.8元/平方米
公建樓第三層	人民幣28.4元/平方米	人民幣29.3元/平方米	人民幣30.8元/平方米	人民幣33.0元/平方米

二零一零年末前，住戶可免費於開世嘉年一期泊車，而自二零一一年起，港灣物業管理公司開始正式出租地下停車位及車庫。截至二零一一年六月三十日，地下停車位及車庫的佔有率約為20%。截至二零一一年六月三十日止六個月，港灣物業管理公司收取的地下停車位與車庫的平均租金分別為每個人民幣240元與每個人民幣350元。此外，有關我們持作

附註：僅供參考，實際佔用率不會超過100%。

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。

---

## 風險因素

---

投資的公建樓，即公建樓第二及三層，營業紀錄期間我們已向關連方北海陽光出租第三層，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與截至二零一一年六月三十日止六個月，北海陽光應付的平均租金分別約為人民幣零元／平方米、人民幣4.6元／平方米、人民幣53.3元／平方米及人民幣30.8元／平方米，而第二層於營業紀錄期間空置。

開發中及持作未來發展物業的估值乃假設(i)物業將按中國政府現時批准的方式建成或發展；(ii)在無重大條件限制或嚴重延誤的情況下已經或將會獲得有關建議的監管及政府批文；(iii)除另有指明外，已支付象徵式年度土地使用費獲得相關年期物業的可轉讓土地使用權，亦已付清所有應付出讓金；(iv)我們可執行所有物業的產權，且可在所獲授土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由使用、佔用或轉讓物業；及(v)除另有指明外，物業均不涉及可影響所有權的抵押、命令及其他法定產權負擔、限制及繁重開支。上述估值並非我們的物業於估值日在公開市場交易實際價值的預測。任何個別房地產開發項目或全國或地方經濟狀況突然轉變及其他因素均可能令我們的物業市值波動。

### 我們相當依賴中國(尤其是大連旅順口)物業市場的表現

我們主要在大連旅順口從事住宅房地產開發。雖然我們可能在中國其他二及／或三線城市拓展住宅房地產業務，但截至最後可行日期，我們尚未有任何具體計劃及目標城市。因此，我們的業務及前景相當依賴大連旅順口乃至中國住宅物業市場的表現，而中國住宅物業市場可能受整體經濟狀況及中國政府實施的政策等眾多因素左右。中國整體及／或大連旅順口的房地產市場不景氣均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

### 我們的業務受全球及中國經濟／金融危機的影響

自二零零八年下半年起，全球金融市場流動資金緊縮且波動不穩定，加上主要經濟體的經濟全面衰退，已經並可能繼續對中國經濟(包括中國房地產市場)造成不利影響。儘管有跡象顯示其他國家經濟開始復甦，但我們仍無法向閣下保證全球金融危機不會重演。倘日後全球經濟衰退或金融市場混亂，將對我們的潛在買家有不利影響，進而導致我們物業的需求全面下降以至售價下跌。溫州近日的債務危機引發對中國財務問題的憂慮。儘管中國政府已加強措施管制溫州私有銀行，包括規定私人貸款利率不得超過中央銀行基準利率的1.3倍、警告放高利貸者不得使用暴力索債，亦命令對企圖逃債的債務人實行更嚴密的監控，惟我們無法保證該等措施有助解決危機。倘溫州債務危機失控，可能對中國整體經

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。

---

## 風險因素

---

濟有雪球效應，因而影響潛在買家的整體投資氣氛，從而對我們的營運及財務業績不利。基於上文所述，本公司房地產開發業務或會受到不利影響，例如所出售建築面積減少、銷售放緩及／或影響我們收取客戶款項的數額及時間，可能因此影響我們的現金流量，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。開世嘉年一期開發及銷售於銷售環境較佳期間進行，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動盪，故我們的房地產開發業務營運（尤其是開世熙郡二期的銷售）可能受到更大的影響，因此我們未必可維持往績水平。我們的過往表現不可用作預測本公司日後財務業績的參考或基準。此外，我們能否應付我們項目融資的開支需求取決於能否在資本及債務市場取得資金。於最後可行日期，本集團並無任何未動用的銀行信貸。

### 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

我們主要在大連旅順口開發大型中高檔綜合住宅物業，面對眾多房地產開發商的競爭。我們的現有及潛在競爭對手包括中國的私人及國有房地產開發商。若干競爭對手可能在若干市場有更豐富的市場推廣、財政及技術資源、更大經濟規模、更高品牌知名度及更悠久的營業紀錄和業務關係。房地產開發商之間的激烈競爭可能導致土地收購成本和建築成本上升、更難聘請優質承建商及合資格僱員、物業供應過剩、樓價下跌或相關政府部門減慢審批新房地產開發項目，均可能會不利我們的業務及財務狀況。此外，中國的物業市場不斷快速轉變，倘我們未能有力競爭，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

### 我們的大型房地產開發項目風險更高

房地產開發需投入大筆資金，而我們的項目資金主要來自內部資金、銀行貸款及預售所得款項。由於我們集中開發大型房地產開發項目，一般需時多月甚至數年方可獲得預售收入，因此我們面對資本投資高度集中的風險。倘任何現有或未來大型房地產開發項目不成功或任何預售進度延誤，則會對我們的經營業績及／或財務狀況有不利影響。此外，中國政府在過去數年推出一連串措施／政策，防止房地產市場過熱。該等措施包括（但不限於）收緊信貸，限制我們利用銀行貸款或其他融資方式收購土地或開發房地產的靈活性及能



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。

---

## 風 險 因 素

---

力。有關中國法律及法規的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務－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。截至二零一一年六月三十日，我們的即期及非即期銀行貸款總額約為人民幣202,000,000元，其中部分貸款附帶有關本集團若干財務比率承諾的條件。倘本集團違反承諾，則已提取的信貸須應要求即時償還。基於上述情況，倘中國政府推出其他可能更局限我們獲得資金的措施，或我們任何大型開發項目並不成功或任何預售安排延誤，或因違反承諾而導致已動用的信貸須應要求即時償還，會對我們的業務及／或財務狀況有不利影響。

### 倘我們的土地增值稅撥備不足，可能不利我們的財務業績

我們開發供出售的物業須向地方稅務機構繳付土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，有多種土地增值稅徵收方法，其中一種為在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入均須徵稅，按土地增值以累進稅率30%至60%計算，而土地增值乃根據有關稅法規定按出售物業所得款項減可扣減開支計算。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，如土地增值不超過可扣稅項目總額20%，則出售普通住宅物業（即按照一般民用住宅物業地方標準建設的住宅物業，不包括非普通標準住宅物業類別的豪華公寓、別墅及渡假屋等樓宇）可豁免繳納土地增值稅，而可扣稅項目包括有關稅法規定的土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建設成本及已使用物業及樓宇的估值。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，房地產開發商計算土地增值額時可再扣除20%可扣減開支，包括已付土地使用權收購金額、土地開發成本與新樓宇及設施的建設成本。然而，出售商用物業則無任何豁免。根據中國相關法律及法規，特別是二零一零年七月二十三日頒佈的《大連市地方稅務局關於調整大連市房地產開發項目土地增值稅預徵率和清算核定徵收率的公告》（大地稅公告[2010]1號），我們於二零一零年八月三十一日前按預售物業所得款項1.0%的固定稅率預付土地增值稅，此後我們按預售物業所得款項1.5%的固定稅率預付土地增值稅。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各年度及截至二零一一年六月三十日止六個月，我們分別全數撥備土地增值稅約人民幣4,500,000元、人民幣11,500,000元、人民幣17,700,000元及人民幣4,600,000元，分別已扣除我們的預付土地增值稅約人民幣1,000,000元、人民幣1,600,000元、人民幣2,800,000元及人民幣1,800,000元。此乃預付的暫行土地增值稅，當落實最終土地增值稅款項時扣除。預付的土地增值稅率同時適用於開世嘉年一二期項目的預售所得款項。

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。

---

## 風 險 因 素

---

截至最後可行日期，我們的董事確認，由於有關當局正在評估開世嘉年一期的土地增值稅責任，故我們並未繳清開世嘉年一期的土地增值稅。我們開世嘉年二期的土地增值稅責任在向客戶交付物業時確定，而我們承諾於二零一二年初前就已售部分結清土地增值稅。無法確保我們的土地增值稅預付款項及撥備足夠支付土地增值稅。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等有關土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同發展階段。我們根據(其中包括)本身分攤的可扣減開支(須待相關稅務機構於結清土地增值稅時最終確認)自行估計土地增值稅撥備。根據與各地方稅務機關就各項目協定的評估基準及我們的內部評估，相信我們的土地增值稅撥備整體充足。然而，我們撥備土地增值稅與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機構未必贊同我們自行分攤的可扣減開支或其他計算土地增值稅的基準。因此，個別期間財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。倘我們嚴重低估個別期間的土地增值稅，則須支付欠負稅務機構的逾期土地增值稅，可能因此不利我們往後期間的財務業績。

**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**

就開世嘉年一期而言，我們將繼續採用現時獲批准或適用的中國土地增值稅徵收方法，以土地增值金額30%至60%的累進稅率計算土地增值稅。根據相關法規，土地增值金額以物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有未完成物業發展開支)計算。基於我們預期銷售所得款項以及根據各類土地增值稅徵收方法應付的土地增值稅，董事計劃當本集團與有關稅務當局釐清所採用的土地增值稅徵收方法後，按假定徵收基準的土地增值稅徵收方法徵收未來項目(包括開世嘉年二期及開世熙郡)的土地增值稅。按照假定徵收基準，我們須就物業預售預付的土地增值稅應按預售所得款項的1.5%計算，而最終將定為總銷售額的5.0%至8.0%。我們正與地方稅務當局協商，按假定徵收基準徵收我們開世嘉年二期及開世熙郡等項目的土地增值稅。我們已自大連旅順口地方稅務機關取得開世嘉年二期假定稅率、付款時間表及結算方法的同意書。我們的中國法律顧問表示，大連旅順口地方稅務機關乃釐定適用土地增值稅稅率的主管機關。本公司董事承諾，開世嘉年二期已售部分的土地增值稅將於二零一二年初完成結算。然而，倘有關稅務當局於開世嘉年二期土地增值稅最後結算前更改該稅項徵收方法，則截至二零一一年十二月三十一日止年度確認的土地增值稅撥備將增加約人民幣41,800,000元，因而會影響我們未來的溢利。

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。

---

## 風 險 因 素

---

預期稅項徵收方法及相應稅率如下表所示。

項目	預測期內估計土地增值稅徵收方法及稅率
開世嘉年一期	我們的董事預期項目的土地增值稅將以增值金額30%至60%的累進稅率計算，則可豁免土地增值稅，如土地增值不超過可扣稅項目總額20%，而可扣稅項目包括有關稅法規定的土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建設成本及已使用物業及樓宇的估值。
開世嘉年二期	我們的董事預期根據當地稅務局於二零一一年十一月二日發出的書面確認，就物業預售預付的土地增值稅將按銷售所得款項的1.5%計算，而最終將定為5.0%至8.0%（「假定徵收基準方法」）。
開世熙郡	由於營業紀錄期間及截至最後可行日期並無進行預售，故此並無為該項目作出土地增值稅撥備。然而，我們的董事預期就物業預售應付的土地增值稅將按銷售所得款項的1.5%計算，而最終將以假定徵收基準方法定為5.0%至8.0%。

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

我們的大部分收益來自預售或出售物業。我們僅於物業交付後方會確認銷售物業所得款項為收益。因此，任何期間的收益及溢利反映當期所交付的物業數量。我們過往的經營業績曾大幅波動，預期未來各期經營業績仍會大起大跌。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各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的收益分別約為人民幣95,700,000元、人民幣190,400,000元、人民幣276,900,000元及人民幣51,100,000元；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各年度本公司股權持有人應佔溢利分別約為人民幣17,400,000元、人民幣50,200,000元及人民幣48,900,000元，而截至二零一一年六月三十日止六個月股東應佔損失為人民幣1,700,000元。錄得損失主要是由於開世嘉年二期預售所得款項僅於二零一一年十月將物業交付予客戶後方確認，而開世嘉年一期餘下未售單位有限，於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日分別僅餘12,734平方米及7,516平方米，而二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日則分別有54,404平方米及30,638平方米未售。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月與二零一零年同期比較，所確認的開世嘉年一期銷售收益明顯較少。我們的

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。

---

## 風險因素

---

經營業績未必反映相關期間物業的實際需求或預售或銷售量。我們於任何指定期間的收益及溢利取決於買家過往作出的物業投資決定，一般不遲於最近上一個財政期間。

### 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

了解經營所在城市的物業市場動態，相信有助我們爭取機會及早以較低成本收購具長期升值潛力土地。然而，無法保證所收購的土地會升值，更不保證未來不會貶值。此外，我們不能確保未來可繼續及早以較低成本收購具長期升值潛力的土地開發房地產項目，亦不保證高級管理層的市場觸覺及經驗可一直有助我們以具吸引力的價格物色並且收購土地。

### 我們未必可順利擴展新區域市場

我們或會考慮向新區域市場擴展業務。倘現有或新區域市場有合適商機，我們亦可能有選擇地進行策略收購或投資項目公司。任何擴展或收購或需大額資本投資，同時涉及一系列風險，例如在開發經驗不足的新區域市場營運的風險。我們亦或須應付整合新業務的挑戰而需管理層額外兼顧和分散其他資源。倘我們不能處理該等風險，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 不保證未來計劃會落實

本文件所載本集團的未來業務計劃根據本集團現有計劃及意向制定，其中若干計劃仍在構思或初步階段，尚未進行具體的可行性研究。未來業務計劃乃基於對未來事件的假設，而該等事件尚不確定。

不保證本集團的未來計劃會實現，亦不保證會按計劃時間表達成或訂立任何協議，或全部或部分達成本集團的目標。倘本集團未能落實未來計劃，會對經營業績有不利影響。

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。

---

## 風險因素

---

### 倘我們未取得或更新資質證書，會有法律及業務風險

房地產開發商在中國從事房地產開發的先決條件為須取得有效資質證書，並須每年續期(除非條例及法規准許更長的續期期限)。根據中國有關房地產開發商資質的法規，新成立的開發商須首先申請「暫定資質證書」，為期一年，最多可再續期兩年。此外，必須根據相關法規取得四級中任何一級的正式資質證書。不同級別房地產開發商的項目發展規模有不同限制。審批資質證書續期申請時，相關部門通常會考慮房地產開發商的註冊資本、房地產開發投資、過往房地產開發紀錄、物業工程質素、房地產開發商管理層的資歷及房地產開發商有否任何非法或違規營運。

大連開世首先於二零零六年六月二十八日取得資質證書，已於二零零九年十月二十八日續期，將於二零一二年十月二十七日屆滿。倘我們未能符合續領資質證書的相關規定，會獲寬限期，我們必須於限期內糾正不足之處或修正任何違規情況，否則罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元。未能於指定期限內達成有關規定可導致我們的資質證書及營業執照遭吊銷，不利我們的業務、經營業績及財務狀況。

### 我們的成功取決於我們能否留任董事及高級管理人員

我們依靠董事及高級管理團隊(其中包括)制訂業務策略、作出投資項目決定及指導業務營運管理等。高級管理團隊的不懈努力及領導一直是我們成功的關鍵。倘一名或多名董事或主要行政人員未能或不願繼續留任現有崗位，我們未必可輕易甚至無法另覓替代人選，以致我們的業務受阻，亦可能嚴重不利我們的財務狀況及經營業績。此外，倘任何主要行政人員加入競爭對手或另組公司與我們競爭，我們可能失去重要商機、客戶及專業僱員，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績不利。

### 建築材料價格波動可能影響我們的經營業績

我們的經營業績及財務表現受建築材料價格波動影響。建築材料成本是我們建設成本的主要組成部分。根據我們的成本控制措施，我們於營業紀錄期間會與承建商在建築合同限定相關材料價格。然而，我們無法保證日後能一直訂立合同限定建築材料費用，亦不保

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。

---

## 風險因素

---

證原材料價格會趨於穩定或原材料價格將會或維持在相對較低水平。倘建築材料成本上漲，而我們又無法作出彌補或將任何或全部增加的成本轉嫁予承建商或客戶，則對我們的盈利能力有重大不利影響。

### 我們依賴獨立第三方進行房地產開發業務

我們聘用獨立第三方(例如承建商、園林設計師、施工監理及銷售代理)經營我們房地產開發業務的不同環節。我們一般基於獨立承建商的質量、往績及推薦意見挑選獨立承建商，邀請獲選公司參與公開招標，並會在整個合同期內監督其表現。然而，無法保證任何該等獨立承建商所提供服務會一直令人滿意或符合我們的質量要求。倘獨立承建商無法提供令人滿意的服務，則我們或須承擔額外成本甚至使聲譽受損，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 我們可能無法按時完成甚至不能完成房地產開發項目

房地產開發項目於施工前及施工期間需要大量資本開支。完成開發項目的進度及成本可能受眾多因素的不利影響，包括：

- 取得政府機構規定的執照、許可證或批文出現延誤；
- 臨時政府法規或其他規定；
- 安置現址住戶；
- 物料、設備及承建商短缺；
- 勞工糾紛；
- 建築事故；
- 與承建商或分承建商有糾紛或其工程延誤；
- 地方政府機構延誤興建配套基礎設施；
- 地震、雪災及其他自然災害；
- 惡劣天氣狀況；及
- 疾病或傳染病肆虐，包括嚴重急性呼吸道綜合症、H5N1流感、H1N1流感及其他疾病。

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。

---

## 風險因素

---

由於上述因素而延誤建築工程或未能根據計劃規格、時間表或預算完成建築工程，均可能不利我們的經營業績及財務狀況，亦可能損害我們的聲譽。倘預售的房地產開發單位未能按時竣工，則預售單位買家可就延期交付獲得賠償。倘延誤超過一定期限，買家甚至可終止預售協議並提出索償。截至最後可行日期，我們並無任何其他重大工程延誤，亦無未能按時完成項目建築工程的情況。然而，無法保證日後不會出現重大竣工或交付延誤，亦無法保證不會因有關延誤而承擔任何責任。

### 我們或會遭遇不受保障的若干損失

我們除根據中國社會保障法規為僱員購買人身傷害保險外，房地產開發項目交付予客戶前，未對該等項目的潛在損失或損害投保，亦未對項目地盤的民事侵權或其他人身傷害責任投保。根據我們與建築公司訂立的建築總合同，建築公司須承擔建築工程中所出現人身傷害的主要民事責任。我們並無就門窗加工業務投保。目前中國亦有若干類別的損失不可投保，例如地震導致的損失及業務中斷保險。故此，倘出現屬保險承保範圍以外而須我們自行承擔損失、損害及責任的事件，或會對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘我們在經營過程中須承擔任何損失、損害及責任（不論是否可投保），我們未必有足夠資金彌償該等損失、損害或責任，或重新開發任何受損害或損毀的物業。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

### 我們承擔有關預售的合同及法律風險

我們在預售合同中作出若干承諾。預售合同與中國法律及法規對違反該等承諾有規定的補救方法。例如，倘我們預售一項物業項目但未能完成該物業項目，我們須賠償買家損失。倘我們未能按時完成預售物業項目，則買家可就延遲交付根據與我們所訂立合同或中國法律及法規要求賠償。倘我們延遲交付的時間超過規定時限，買家可終止預售合同並要求索償。無法保證我們的項目會按時竣工或交付。

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。

---


## 風 險 因 素


---

### 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

我們可能於開發及銷售物業過程中與各方發生糾紛，包括承建商、供應商、施工人員、市場推廣及銷售代理與買家。該等糾紛可能引起法律或其他訴訟，而且可能產生巨額費用、分散資源及需管理層額外兼顧。此外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，或須面對行政訴訟及不利於我們的判決，因而可能承擔賠款責任甚至耽誤房地產開發。

### 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

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，二零零九年獲2008-2009十大居住品質名盤及二零零七年獲中國住區建築設計一創新示範獎以及十大精品樓盤，相信我們的各系列優質產品已於大連旅順口建立優良聲譽。我們亦十分注重持續提升「開世」及「」品牌以及提高品牌知名度。

儘管我們已於香港註冊一個商標，並向中國政府主管部門申請註冊「開世地產」及「」兩個商標，但我們無法保證我們的商標日後不會遭到任何侵權。有關知識產權的訴訟與相關法律及行政訴訟均可令控辯雙方耗財費時，可能嚴重虛耗我們的資源與管理人員的時間及精力。如有關訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須對第三方承擔重大責任、要求我們徵得第三方許可、長期支付特許權費，或遵守禁制令而不得使用我們的名稱及標誌。

### 違反環保法律及法規的潛在責任可能須承擔重大費用

我們須遵守若干有關環境保護及公共衛生的法律及法規。適用於任何個別項目開發地盤的特定環保法律及法規因地盤位置、地盤環境狀況、地盤與任何毗鄰物業目前及過往用途而大有不同。由於中國政府日益注重環保，對我們項目的審批及檢查或會更為嚴格，而未來項目的批准程序或現有項目的任何改變可能會需時甚久。在環境敏感區域或地區，遵守環保法律和狀況可能導致項目延遲開發，使我們承擔大額合規及其他費用，甚至禁止或嚴格限制項目開發活動。



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。

---

## 風險因素

---

無法保證各個或任何項目日後能通過環保評估。儘管迄今所作出的環境調查並不顯示有任何我們認為會對業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響的環保責任，惟該等調查可能未發現全部環保責任，亦可能有我們尚不知悉的重大環保責任。請參閱本文件「業務－環境及安全事宜」。

### 我們未必能就股份派付任何股息

我們僅可以動用有關法律認可的可分派溢利派付股息。我們能否派付股息取決於我們能否賺取充足可分派溢利。於營業紀錄期間，本集團於[●]前就截至二零一零年十二月三十一日止財政年度向當時股東派付股息約人民幣66,500,000元（已扣除中國預扣稅人民幣3,500,000元），後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）。為安排付款，我們已將人民幣25,000,000元存入中國商業銀行的託管賬戶，並聘請獨立第三方託管代理在向國家外匯管理局完成相關登記後，將有關資金匯入處女群島控股公司的賬戶。有關股息政策的詳情請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」一節。

我們無法保證日後會按照過往的相若水平派付股息，甚至可能根本不會派付股息。謹請有意投資者留意，我們過往派付的股息數額不應視為釐定未來股息的參考或依據。是否派付股息及派息數額取決於多項因素，包括但不限於本公司的現金流量、財務狀況、根據中國公認會計準則計算的可分派溢利及未來前景。此外，倘以溢利分派股息，則該部分溢利不能再投資於業務，或會因而局限我們的進一步發展。

### 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

由於投資物業普遍套現困難，我們能否及早出售會受到不斷變化的經濟、財務及投資狀況所制約。房地產市場受多項非本集團所能控制的因素影響，包括整體經濟狀況、融資渠道、利率及供求等其他因素。我們無法預測能否按設定的價格或條款銷售投資物業，或我們會否接受有意置業者所建議的價格或其他條款，亦無法預測為投資物業招徠買方所需時間及完成銷售的時間。倘我們決定出售附帶管理協議或租約的物業，或須獲管理合作夥伴或租戶同意，亦可能須支付終止費。

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。

---

## 風 險 因 素

---

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

營業紀錄期間，我們的綜合全面收益表錄得投資物業公平值上調，分別約為人民幣7,700,000元、人民幣34,500,000元、人民幣4,900,000元及人民幣1,400,000元。然而，謹請有意投資者留意，公平值上調反映本集團投資物業於相關綜合財務狀況表日期的未變現資本增值，並非本集團投資物業日常租賃所得利潤，很大程度上取決於當時物業市場，故於該等投資物業出售前不會為本集團帶來可向股東分派股息的現金流。此外，謹請有意投資者注意，物業價值會受市場不時波動所影響，且未來可能大幅下跌。倘日後本集團的投資物業公平值大幅減少，則本集團的經營業績或會遭受不利影響。

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

由於我們主要專注開發大型住宅項目，房地產開發一般需時數月甚至數年方可預售，因此不同期間我們的經營業績會不同。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，我們錄得經營活動現金流出淨額約人民幣45,500,000元，主要是由於物業開發成本超過二零零八年開世嘉年一期銷售所得現金所致。截至二零一一年六月三十日止六個月，我們亦有約人民幣49,000,000元的經營活動現金流出淨額，主要是由於支付開世熙郡土地出讓金約人民幣130,000,000元。倘本集團營運未能產生充足現金流量應付現時及日後的財務負擔，或我們無法償還到期貸款及借貸，則本集團的業務、財務狀況及發展計劃或會受不利影響。因此，我們或需以借貸或其他融資方式籌集更多資金應付經營業務所需及／或進行債務再融資。

**我們或會因強制質量保證遭受索償**

根據中國相關法律及法規，我們交付物業時須向買家提供物業質量保證書。物業質量保證書的內容須符合相關法律及法規的相關規定。該等法律及法規規定，於保證期內，我們須按照物業質量保證書的條款負責物業的維修及維護。

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。

---

## 風險因素

---

營業紀錄期間，我們可將提供物業質量保證的風險轉嫁予承建商，彼等須負責保證期（一般介乎一至五年）內的建築缺陷及其他有關問題，我們保留總合約價值的若干百分比作為承建商履行保證責任的押金。保證期屆滿後，押金餘額不計利息退還予承建商。

儘管如此，倘所保留的質量保證金低於賠償金額，我們須直接依法承擔維修及保養工作的責任。我們僅可透過法律訴訟向有關承建商追討損失。倘我們未能及時提供維修及保養工作，我們或須承擔違反有關法律及法規的責任。倘發生上述情況，會對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

### 我們的業務受季節影響

我們的房地產開發及門窗加工業務分別位於中國東北大連旅順口及天津。冬季嚴寒天氣或會阻礙我們的建設工程及門窗組裝工程，大部分的建設及組裝工程在冬季暫停約兩個月，其後才復工。因此，本集團的財務業績及營運受上述季節因素影響，而相關的季節轉變週而復始。此外，倘嚴寒天氣持續超過兩個月，則我們的營運中斷時間會較預期更長，不利我們的營運及財務業績。

### 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

我們是控股公司，核心業務透過中國附屬公司經營。因此，我們能否有資金向股東派息及償還債務取決於自該等附屬公司收取的股息。根據中國法律，公司撥備適當金額至相關法定公積金後，方可將根據中國會計規則及條例釐定的除稅後溢利按照股東注資比例向彼等分派。無法保證我們的附屬公司有足夠盈利及現金流量，以支付股息或以其他方式分派足夠資金供我們履行財務責任或宣派股息。倘因任何原因令來自附屬公司的可分派股息減少，則我們的盈利和現金流量會受重大不利影響，亦會局限我們向股東支付股息的能力。

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。

---

## 風險因素

---

### 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

根據所得稅法，倘非中國居民企業於中國並無設立任何機構，或該非中國居民企業於中國有設立機構但來自中國的收入與該機構無關，則其於中國所得收入須按稅率10%繳稅。然而，倘於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國，則該企業或會確認為中國居民企業而須就其全球收入（不包括合資格中國居民企業之間的股息及紅利等股權投資收入）按25%稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」指全面管理及控制經營、人事、財務及資產的機構。我們絕大部分管理團隊成員均居於中國。倘大部分成員繼續居於中國，不保證我們的離岸公司不會根據所得稅法而視為中國居民企業，並因而須就我們的全球收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。

### 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

根據所得稅法，倘股息來自中國境內，則應付「非居民企業」投資者（即在中國並無設立機構，或於中國有設立機構但有關股息與該機構無關者）股息適用的中國預扣稅稅率為10%，惟中國與投資者所居司法權區訂立的適用稅項條約減免相關稅項則除外。此外，國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並於二零零八年一月一日起追溯生效的《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》（國稅函[2009]698號）訂明，倘外國投資者藉出售海外控股公司股權而間接轉讓中國居民企業的股權（「間接轉讓」），而該海外控股公司所處的稅務司法權區：(i)實際稅率低於12.5%，或(ii)不向其居民的外國收入徵稅，則該外國投資者須於股權轉讓協議簽署後30天內向中國主管稅務機構匯報該間接轉讓。

中國稅務機構會衡量間接轉讓的性質。倘中國稅務機構認為該外國投資者的轉讓目的是避免繳納中國稅項，則中國稅務機構可不考慮海外控股公司的存在並將該間接轉讓重新定性。因此，間接轉讓所得收益或須按10%的稅率繳納中國預扣稅。《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》亦訂明，倘非中國居民企業向其關連方轉讓其於中國

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。

---

## 風險因素

---

居民企業的股權，而代價並非公平協商釐定，因此導致應課稅收入減少，主管稅務機構有權調整與交易有關的應課稅收入。

倘根據所得稅法我們須就應付外國股東的股息繳納中國預扣稅，或閣下須就獲轉讓股份支付中國稅項，則閣下投資我們的股份價值或會受到重大不利影響。此外，即使我們或我們的海外附屬公司視為非中國居民企業，亦不保證未來通過海外控股公司直接或間接轉讓我們於中國附屬公司的股權毋須受中國附屬公司的稅務機構審查，且不保證毋須就此繳納10%的預扣稅。

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

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而開曼群島法例若干方面與香港或投資者所在的其他司法權區的法例有別。

本公司的公司事務受我們的組織章程大綱及細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關少數股東權益保障的法例在若干方面與其他司法權區根據現有成文法及司法先例制定的法律不同，即表示本公司少數股東可獲得的補償或會與彼等根據其他司法權區法例可獲得者不同。

### 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

我們的業務須遵守多項政府法規。一如中國其他房地產開發商，我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的多項政策和程序。特別是，中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、外匯管制、物業融資、稅務及外商投資等）對中國房地產行業的開發直接及間接有重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可限制或減少房地產開發用地、調高商業銀行的基準利率、額外限制商業銀行向房地產開發商及置業者提供貸款、對物業銷售徵收額外稅項及費用以及限制外商投資於中國物業行業。中國政府實施的多項房地產行業政策均無先例可循，預期日後會有修訂及改良。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致日後進一步調整或更改有關

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。

---

## 風險因素

---

政策。自二零零九年末以來，中國政府採取多項措施抑制不斷上漲的物業價格。無法保證中國政府未來不會採取更多嚴格的行業政策、法規及措施，亦不保證限制各家庭購買住宅單位數目的政策不會於大連旅順口實行。倘我們的經營不能適應該等不時生效的房地產行業新政策、法規及措施，或該等政策變動干擾我們的業務或令我們支出額外費用，會對我們的業務前景、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

### 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

作為房地產開發商，我們的業務在各方面均須遵守多項政府法規，且極易受中國政府實行的規管措施及政策舉措的變化影響。過往，房地產開發商多次於中國大舉投資，引起人們對物業市場若干行業發展過熱的憂慮。針對有關憂慮，中國政府推出連串政策及措施遏制房地產過熱，打擊住宅物業市場的投機活動。該等措施包括「業務－我們的業務－近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響」一段所述信貸緊縮措施以及下列措施，其中包括：

- 規定中國政府於指定年度審批作住宅房地產開發的土地供應至少70%須用作開發中低成本、中小戶型及廉租物業；
- 採納「70/90政策」，要求二零零六年六月一日或之後獲審批或興建的住宅項目總建築面積其中不少於70%的單位建築面積少於90平方米；
- 將建築面積為90平方米或以上作為首次置業的物業的最低首期付款由物業購買價的20%提高至30%；
- 對於第二次置業者，增加(i)最低首期付款至相關物業購買價的50%及(ii)最低按揭貸款利率為人民銀行有關借貸基準利率的110%；倘家庭任一成員(包括買家、其配偶及彼等18歲以下子女)以銀行貸款作為購買住宅單位的資金，則購買另一住宅單位的家庭成員將視為第二次置業者；

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。

---

## 風險因素

---

- 對於商用物業買家，(i)禁止銀行就購買任何預售物業提供融資；(ii)增加最低首期付款至相關物業購買價的50%；(iii)提高最低按揭貸款利率至人民銀行有關借貸基準利率的110%；及(iv)限制該等銀行貸款之年期至10年以內(而商業銀行可按彼等的風險評估享有一定靈活性)；
- 對於商住兩用物業的買家，提高最低首期付款至相關物業購買價的45%，貸款的其他條款與商用物業相同；
- 規定房地產開發商的土地首期付款比例不得少於土地出讓金的50%，且一般規定分期繳納餘款的期限不超過一年；
- 轉售持有期少於五年的物業按全部銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止轉讓未竣工物業；
- 限制每月按揭供款不超過個別借款人每月收入的50%及限制每月總還債金額不超過個別借款人每月收入的55%；
- 對國有土地出讓合同訂明開始日期起計一年並無開發的土地徵收土地閒置費，及取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證的項目批文；及
- 禁止授出興建別墅住宅用地及限制興建高端住宅物業的用地供應。

有關中國政府採取的多項限制措施請參閱本文件「附錄六一中國相關法律及法規概覽」。政府的限制政策及措施限制我們獲取資金的能力、削弱消費者對我們物業的需求及增加我們的營運成本，不利我們的業務、經營業績及財務狀況。該等因素亦可能導致市況變動，包括有關寫字樓、住宅、零售、娛樂及文化物業的價格不穩及供求失衡，因而嚴重不利我們的業務、財務狀況及經營業績。

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。

---

## 風 險 因 素

---

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

我們物業的部分買家均依賴按揭提供購房資金。利率增加或會大幅提高按揭融資的成本而影響物業的承買力。根據現行中國法律及法規，單位建築面積少於90平方米住宅物業的買家按揭支付購買價前通常須支付物業購買價最少20%的首付款。自二零零六年五月起，中國政府將首次置業者（倘該物業單位的建築面積為90平方米或以上）的最低首期付款調高至購買價的30%。自二零零七年九月起，中國政府將使用按揭融資的第二次置業者的最低首期付款調高至購買價的40%，並於二零一零年四月進一步提高最低首期付款至50%，而最低按揭貸款利率為人民銀行有關借貸基準利率的110%。商用物業買家的最低首期付款增至購買價的50%，而最低按揭貸款利率為人民銀行有關借貸基準利率的110%，最高貸款期不得超過十年。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過個人貸款人每月收入的50%或個人貸款人的總還款金額超過月收入的55%，按揭銀行未必會借款予個人貸款人。倘按揭融資的獲得或吸引力減少或有局限，則我們的眾多潛在客戶或無法購買物業，因而不利我們的業務、財務狀況及經營業績。

中國房地產開發尚處起步階段，市場整體發展尚不明朗

中國私人擁有房地產尚處於早期發展階段。儘管國內房地產市場主要受私人住宅及商用物業需求殷切帶動，於過去幾年至二零零八年整體發展迅速，但增長的同時常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。由於社會、政治、經濟、法律及其他多項因素均可能影響市場發展，故無法預測未來中國房地產需求。在中國，準確的財務及市場資料相當有限且透明度偏低，使未來前景更不明朗。

住宅物業缺乏高流通的二級市場，轉售困難，而且過程較長及成本較高，會壓抑投資者購買新物業的意欲。中國個人獲得按揭的融資額度有限，加上執行法定業權及物業權利方面缺乏保障，或會額外抑制對私人物業的需求。倘出現供過於求，則價格可能下降，我們的收益及盈利能力可能受損。



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。

---

## 風險因素

---

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

中國房地產開發行業受中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守國家及地方法律及法規的各項規定，包括地方主管部門為實施該等法律及法規而設立的政策及手續。為進行及完成房地產開發項目，房地產開發商必須在房地產開發的各個階段取得有關行政部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工許可證。各項批文均取決於是否符合若干條件。無法保證在達成取得批文的先決條件方面不會出現重大延誤或其他阻礙，亦無法確保可符合不時生效的關於整體房地產行業或有關發出批文的特定流程的新法律、法規或政策。行政機構在審閱申請及發出批文方面亦可能出現延誤。倘我們未能取得所需政府批文或有重大延誤，則開發項目的發展及銷售進度可能遭受嚴重干擾，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能嚴重受損。

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

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未能根據國有土地出讓合同的條款(包括有關付款、土地指定用途、建築面積、開發項目的施工及竣工或延期時間以及投資金額的條款)開發土地，則有關政府主管部門或會向開發商發出警告或施加罰款。倘房地產開發商將地塊閒置兩年或以上，則相關政府主管部門可沒收該土地。二零零八年，國務院發出通知，其中規定嚴格撤銷閒置兩年或以上的土地的土地使用權，另就閒置一至兩年的土地按土地轉讓或出讓價的20%徵收土地閒置費。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或從事土地投機，或違反國有土地出讓合同的房地產開發商，於指定期間不得購買土地。於營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無因未有按照國有土地出讓合同條款開發土地而遭沒收任何土地或支付任何罰款。然而，無法保證日後不會出現導致土地沒收或罰款的情況。倘我們遭沒收土地，則無法於被沒收的土地上繼續開發房地產、收回當初收購被沒收土地的成本，甚至無法收回截至沒收日期所支出的開發成本及其他成本。任何要求我們支付閒置土地費或其他相關罰款的規定可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

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。

---

## 風險因素

---

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

個別開發項目的許可總建築面積載於政府於各階段刊發的各類文件。多數情況下，相關國有土地出讓合同會訂明許可總建築面積。相關城市規劃批文及各種建設工程規劃許可證亦會載明總建築面積。倘建成的總建築面積超過許可總面積，則我們或須支付罰款。倘我們未取得超出的建築面積所需的竣工驗收證書，則我們不得在未支付額外土地出讓金的情況下交付有關物業，甚至可能須承擔買賣協議所涉責任。無法保證我們現有發展中項目或任何未來房地產開發項目的總施工建築面積在竣工時不會超出獲准建築面積，亦無法確保及時支付額外土地出讓金或罰款。因此，我們未必可以取得竣工驗收證書。根據有關中國法律及法規，就房地產開發項目獲發竣工驗收備案表前，我們或須支付額外款項及／或就任何違規建築面積作出糾正，或會因而對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。截至最後可行日期，我們的總建築面積並未超出獲准總面積，且於營業紀錄期間並無遭受任何罰款。

### 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

中國經濟在多方面與大部分發達國家經濟不同，包括結構、政府干預、發展水平、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡等各方面。過去三十年，中國政府推行經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國經濟發展。根據自實施上述措施以來中國經濟增長所顯示，雖然我們相信該等改革有利中國整體長遠發展，但我們無法預計中國經濟、政治及社會狀況改變會否對我們的現有或日後業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響。此外，即使新政策對房地產開發商長遠有利，我們仍無法保證能有效配合該等政策。

近年，按本地生產總值計，中國為全球經濟增長最快的國家之一。然而，我們無法保證中國會保持此增長率。自二零零八年起，中國經濟因全球金融危機及經濟衰退而增長放緩。為刺激中國經濟增長，中國政府實施且預期會繼續實施各類貨幣及其他經濟措施以擴

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。

---

## 風險因素

---

大基建投資、增加信貸市場流動資金及創造更多就業機會。然而，無法保證中國經濟於日後會一直增長。倘中國經濟增長放緩或衰退，房地產需求可能進一步下降，會對我們的業務、財務狀況及經營業績有嚴重不利影響。

此外，對我們物業的需求受各種因素影響，而其中部分非我們所能控制，包括：

- 中國政局不穩或社會形勢改變；
- 法律及法規或其詮釋改變；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或課稅方式改變；
- 提高對貨幣兌換及境外匯款的限制；及
- 全球信貸市場及經濟狀況進一步惡化。

上述任何因素的重大變化均會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 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

我們的營運附屬公司全部於中國註冊成立，而全部資產均位於中國。投資者可能難以向中國營運附屬公司送交法律傳票，或對任何該等附屬公司執行非中國法院的任何判決。中國並無訂立條約或安排，規定確認及執行香港（除下段所述香港政府與中國最高人民法院訂立的安排外）、美國或其他西方國家法院的民事判決。因此，於中國確認及執行該等司法權區的判決或有困難，甚至無法實行。此外，能否在中國執行香港、美國或大部分其他西方國家的法律提出的原有訴訟亦存有疑問。

二零零六年七月十四日，香港政府與中國最高人民法院訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該項於二零零八年八月一日生效的安排，持有指定香港法院強制提出涉及民事及商業案件付款的最終法院判

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。

---

## 風險因素

---

決的一方，可根據選擇法院書面協議，向相關中國人民法院申請於中國承認及執行有關判決，反之亦然。選擇法院的書面協議為該項安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港法院或一所中國法院為就有關爭議擁有唯一司法管轄權的法院。然而，由於有關案例的詮釋尚未完善，因此即使已訂立選擇法院書面協議，任何根據該項安排採取法律行動的結果仍不明朗。

### 政府管制外幣兌換可能影響 閣下投資本公司股份的價值

我們全部收入均為人民幣，而人民幣現時不可自由兌換為其他貨幣。因此，任何貨幣兌換的限制或會限制我們的附屬公司將人民幣收入向我們派付股息的能力。根據中國現有外匯規例，我們的中國附屬公司可能在未獲國家外匯管理局預先批准的情況下，向指定銀行提供以下文件派付股息：(i)完稅證書及稅項表格；(ii)利潤或股息的審核報告；(iii)授權分派溢利或股息的董事會決議案；(iv)外匯登記證書；(v)驗資報告；(vi)國家外匯管理局所規定的任何其他文件；及(vii)有關對外貿易經濟合作局批准。中國政府已公開表明有意於將來令人民幣自由兌換。然而，倘中國外匯短缺，則不能確定中國政府是否會限制使用外幣進行經常賬目交易，在此情況下或會不利我們派付股息或滿足其他外匯需求。

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

非我們所能控制的自然災害、瘟疫、戰爭及政治動盪可能對中國及我們經營所在城市的經濟有重大不利影響。中國部分地區有地震、雪災、水災、沙塵暴、旱災或其他自然災害的威脅。例如，二零零八年五月，中國四川省及若干其他地區發生強烈地震。該等災害將導致重大人員傷亡及財產損失，而我們在受災地區的業務可能遭受不利影響。倘發生類似或其他惡劣天氣或氣候狀況或自然災害，我們的經營可能受損，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。此外，中國若干地區容易爆發疫症，例如嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、H5N1流感或H1N1流感。近期，在中國多個地區確診的H1N1流感病例不斷增加。全國上下或我們的目標城市復發非典型肺炎或爆發H5N1流感、H1N1流感或任何其他疫症，均可能使我們的房地產開發受到重大干擾，對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。政治動盪、戰爭及恐怖主義亦可能破壞我們的業務及市場、對我們的僱員造成人身傷害、導致人員死亡或財產損失，以上任何情況均可能嚴重影響我們的銷售、成本、整體財務狀況及經營業績。可能發生的戰爭或恐怖襲擊亦帶來不確定因素，導致我們的業務遭受難以預料的損失。我們的業務、經營業績及財務狀況因此可能遭受重大不利影響。