

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。

業 務

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。

業 務

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	二零零九年		二零一零年		六月三十日止六個月		
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	% (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	<u>95,655</u>	<u>100</u>	<u>190,346</u>	<u>100</u>	<u>276,867</u>	<u>100</u>	<u>51,146</u>	<u>100</u>

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。

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

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。

業 務

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一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下文「獎項及榮譽」一段。

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

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。

業 務

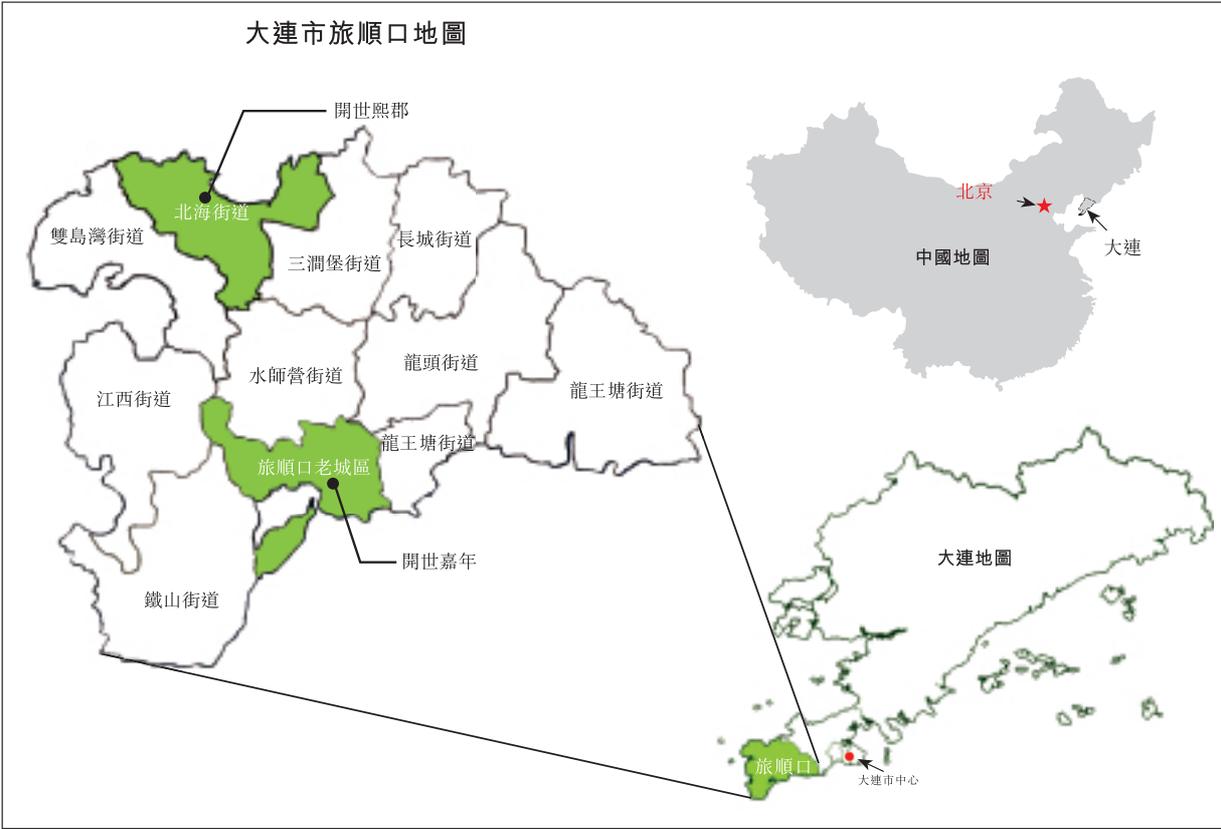
城市。我們主要認為鄰近大連的煙台及威海等城市為二三線城市。於最後可行日期，我們並未就於上述中國其他二三線城市開發／拓展房地產開發業務訂立任何具體計劃。

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。

業 務

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。

業 務

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。

業 務

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方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

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。

業 務

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。

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

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。

業 務

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。
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。

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。

業 務

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)	規劃建築面積 (平方米)	已出售建築面積 (平方米)	實測/估計 可出租可 出售建築面積 (平方米)	截至最後 可行日期預售 許可證/預 售面積 (平方米)	截至最後 可行日期預售 許可證的未 售出建築面積 (平方米)	已取得的 國有土地 出讓合同	已竣工土地 使用證	實測/估計 竣工日期	實測/估計 竣工日期	實測/估計 竣工日期	實測/估計 預售日期	截至 最後 可行日期總土 地的開發成本 (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)
開地樓宇 一期 (已竣工物業)	(i) 住宅	159,184 ⁽¹⁾	105,046	100,840	100,840	97.5%	2,567	是	是	一階段 ⁽²⁾ : 二零七年 六月	一階段 ⁽²⁾ : 二零八年 十月	二零七年 九月	398,200,000	- ⁽³⁾	1,536	6,956	
	(ii) 非住宅		50,140	49,345	- ⁽⁴⁾	-	-	是	是	二階段 ⁽²⁾ : 二零七年 十月	二階段 ⁽²⁾ : 二零九年 十二月	不適用				不適用	
	(i) 住宅		64,931	52,290	52,290	57.7% ⁽⁶⁾	22,119			二零七年七月	二零八年十月	二零零年 十二月	334,400,000	45,600,000 ⁽⁵⁾	2及3	11,761	
	(ii) 非住宅		19,111	18,271	7,623 ⁽⁷⁾	40.4% ⁽⁸⁾	4,541			二零八年 五月	二零一年 九月	二零一年 七月					19,175
開地商舖 ⁽¹⁰⁾ 一期 (待作未來 發展物業)	(i) 住宅		68,431	68,431						二零二年 一月 ⁽¹⁰⁾	二零二年中	二零二年初					
	(ii) 非住宅		-	-				是	否		二零二年中	二零二年初					
	(i) 住宅		77,259	77,259						二零二年中	二零二年底	二零二年底	229,300,000	470,700,000	4		不適用
	(ii) 非住宅		13,367	13,367						二零二年中	二零二年底	二零二年底					

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。

業 務

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，如非住宅部物業的售價吸引，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) 我們於二零一零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) 我們於二零一零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。

業 務

- (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。

大連旅順口的資料

大連旅順口是東北地區重要軍港，過往僅局部開放。二零零九年中，中國政府實施專注開發遼寧沿海經濟帶的策略(乃發展遼寧省沿海地區成為中國新增長支柱的發展計劃)，而大連旅順口成為遼寧沿海經濟帶的重點開發區。二零零九年底，中國政府正式批准大連旅順口全面開放。中國政府於二零一零年表示，將在五至十年間將大連旅順口發展為具備現代化服務產業的綠色經濟發展區，以成為大連市甚至遼寧省的增長支柱，變成遼寧省「最耀眼的明珠」。此外，大連市政府亦有意將大連旅順口發展成「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」，並且加快大連旅順口城市化。因此，大連旅順口將成為大連市的最新經濟增長動力。下文載列大連旅順口過去數十年的部分重大發展：

一九九二年：大連旅順口經濟開發區成立

一九九六年：大連旅順口實現局部對外開放

二零零二年：大連旅順口晉升為省級開發區

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。

業 務

- 二零零七年： 實行「大連市快速軌道交通規劃」，旨在(其中包括)縮短往來大連旅順口與大連市中心的交通時間
- 二零零八年： 大連旅順口納入遼寧沿海經濟帶(中國政府計劃發展的經濟開發區)重點支援區域
- 二零零九年：
- 中國政府正式批准全面開放大連旅順口，並將其納入遼寧沿海經濟帶重點發展區域
 - 中國政府首次舉辦每年一度的「中國大連旅順國際人居節」，提高大連旅順口的知名度及促進當地房地產開發
- 二零一零年： 中國政府實施「五城一都」城市規劃，將大連旅順口發展為六個不同功能區域組成的城市，包括運輸港口、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

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

大連旅順口為東北的重要軍港，過往數年，該地區迅速發展。例如，二零零五年至二零一零年期間，大連旅順口的平均實際本地生產總值增長率約為19.6%，高出同期的全國水平約11.2%，而二零零五年至二零一零年期間大連旅順口的商業住宅物業銷售額的複合年增長率約為53.2%，較同期全國水平高28.4%。由於中國政府自二零零九年起全面對外開放大連旅順口，並自二零一零年起實施一系列刺激經濟及城市化政策，將大連旅順口發展成有獨特行業及各種功能的綜合城市，因此我們預計大連旅順口的發展將進一步加快，人口、人均可支配收入以及對住宅物業的需求亦將因此而繼續增加。

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。

業 務

近年，越來越多房地產發展商到大連旅順口發展房地產，加上該區物業價格急升，足以證明其增長潛力。我們早於二零零六年已打入該市場，相信我們已深入了解市況及獲取經驗，讓我們更全面規劃房地產開發項目。

憑藉我們於大連旅順口發展中高檔住宅物業的成功經驗，相信能夠利用大連旅順口的地理位置優勢及中國各級政府實施的刺激政策，抓住房地產發展的契機，進一步擴大業務規模。

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

中國政府有意將北海街道發展成旅遊度假區，因此我們看好北海街道的前景，我們於二零一一年六月成功投得該區三幅總土地面積為155,439平方米的土地，其後於二零一一年七月就大連旅順口北海街道訂立相關國有土地出讓合同，以建設開世熙郡。根據董事的理解及所獲資料，北海街道將設有配套設施，如濕地公園、遊樂場、滑雪場、酒店、購物步行街、運動場及公園。我們認為北海街道有發展潛力，且我們相信，我們在該區提早建立據點，加上將提供優質物業，可增加我們的品牌知名度，有利我們在北海街道的進一步發展。

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

我們注重房地產開發項目的設計、特色、創新及質素。儘管我們將房地產開發項目的設計工作外判予第三方設計公司，但我們主要參與構思項目的整體概念，並積極與設計公司討論，以確保符合我們的標準及要求。相信以下多個獎項及榮譽足以證明我們的成功，其中最突出的獎項有「2008-2009十大居住品質名盤」、「中國住區建築設計—創新示範獎」、「2010第七屆中國別墅節中國濱海別墅金獎」及「2010百萬網友評選最給力樓盤之行業風向獎」。

我們相信，在大連旅順口取得的成功將繼續增強我們的競爭力，讓我們可進一步在大連旅順口拓展業務。

豐富產品組合，吸引更廣泛客戶群

為贏得市場中的不同客戶，我們在各房地產發展項目已開發各式各樣的物業，包括多層、中層及高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、複式別墅以及建築面積為33平方米至356平方米的住房。此外，我們在項目各期採用不同設計主題。對於相同類型的物業，我們亦有不

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。

業 務

同的佈局及建築設計。例如，開世嘉年一期大部分建築均採用西班牙高迪的風格，揉合我們建築師的不同意念，而開世嘉年二期則採用經典托斯卡納風格。由於產品組合的多樣化吸引更多對面積、外觀、佈局及需求有不同偏好的客戶，故我們認為往績紀錄得益於豐富的產品組合。

我們受益於大型發展項目的分期開發

我們相信分期開發的大型房地產發展項目較小型的單期發展一般能提供更優質的居住環境，例如在我們的房地產開發中向客戶提供更大的綠化區。此外，分期發展讓我們可監察市場對各期的接受水平，從而調整我們的業務策略及實施市場推廣計劃，更切合市場需要。另外，隨著項目發展成熟，整體居住環境有所提升，按期發展通常讓我們後期發展的物業售價更高。

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

我們深知承包商提供的產品質素與服務對我們的房地產開發業務至關重要，故此我們採取嚴格的程序甄選承包商，以確保可以具競爭力的價格自承包商獲得最佳質素的產品或服務。我們大部分承包商(包括建築設計師、建築承包商及銷售代理)為經驗豐富且於各自行業聲譽卓著的公司。例如，我們的建築設計師獲授「大連市名牌企業」及「大連市創優先進單位」榮譽稱號，並獲得多項建築設計獎項，如於二零零七年獲得「大連市優秀設計一等獎」，亦具備城市規劃設計的乙級資質。我們的兩間建築承包商分別具備卓越資質及一級資質，均獲得「星海杯」及「魯班獎」。「星海杯」及「魯班獎」乃認可突出建築承包商的建築工藝與質素的獎項。此外，我們的銷售代理於二零零九年及二零一零年分別榮獲大連「十佳代理」及「最具競爭力的銷售者」稱號。通過與該等聲譽良好且經營豐富的承包商合作，我們可為客戶提供優質的物業及促進物業銷售。

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

為增加溝通效率、及時作出決策以及維持業務管理及營運的彈性及反應，我們已採用劃一且集中的管理架構。

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。

業 務

我們的管理團隊由創辦人兼董事會主席開先生領導。開先生憑著對中國(特別是大連旅順口)的經濟及房地產市場的戰略眼光，早於二零零六年在大連旅順口物業市場出現增長潛力跡象時在當地開展房地產開發業務，該策略其後一直為帶來可觀業績。相信本集團會一直受惠於開先生的遠見卓識、優秀領導及專業知識。

此外，我們管理團隊成員充滿工作熱誠。憑藉管理團隊對本集團的投入與熱情，為我們的業務增添創新的意念。由於我們的目標是為客戶提供符合當地標準的獨特而創新的產品，故相信我們的管理團隊會對我們的房地產發展有利。此乃我們較大連其他房地產發展商優勝的條件之一。例如，開世嘉年一期大部分建築均採用西班牙高迪的風格，揉合我們建築師的不同意念，將中西建築風格緊密融合。此建築設計在該地前所未有，開世嘉年一期更獲授「中國住區建築設計－創新示範獎」。我們成功的營運紀錄，全賴我們的管理團隊，管理團隊整體的實力和經驗有助繼續推動業務增長。

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

鑑於我們的開發項目在設計及質量方面屢獲獎項及榮譽，即2008-2009十大居住品質名盤、中國住區建築設計－創新示範獎及十大精品樓盤，我們相信我們的房地產開發項目已在大連旅順口成功建立知名度。我們房地產開發的設計及質素受到市場好評。未來，我們致力透過採取以下措施鞏固我們的品牌及增強市場競爭力：

- 開發及推出具備創新設計主題及概念的物業；
- 根據當前政府規劃政策、產品市場調研及經驗開發優質物業，滿足市場需求及喜好；

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。

業 務

- 於報章、廣告牌及本公司網站投放廣告進行市場推廣活動，宣傳「開世」品牌及各項目相關品牌；及
- 推出轉介計劃，鼓勵我們現有客戶推介新客戶。

持續專注大型住宅物業的開發，維持多元化產品組合

營業紀錄期間，我們一直專注開發住宅物業，包括多、中、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅與地下停車位及車庫。考慮到我們自成立以來在開發中高檔物業方面累積的成功經驗，以及進一步擴大在大連旅順口市場份額的目標，我們計劃繼續專注發展中高檔住宅區。

繼續專注大連旅順口的房地產開發業務

中國政府已實行計劃將大連旅順口發展成為遼寧省「沿海綠色經濟區」，且中國政府自二零一零年起致力實施「五城一都」城市規劃，促使大連旅順口步入產業特色鮮明、區域功能完善的綜合城市發展之路。我們擬充分利用在大連旅順口房地產發展的成功經驗，並繼續專注發展該區的物業項目。我們計劃當有合適商機時在大連旅順口(尤其是現有項目開世熙郡鄰近地區)收購更多土地。

近年，中國房地產行業發展迅猛，房價持續攀升。因此，中國政府加強對房地產行業的控制。然而，開發成本相對較低且市場潛力較大的若干二三線城市的房地產行業所受影響較小。因此，我們認為於二三線城市開發房地產項目會是中國房地產行業的新趨勢。鑑於上文所述，我們將考慮在日後時機合適時將房地產開發業務擴展至其他鄰近大連的二三線城市，例如煙台及威海。我們相信此策略不僅迎合中國鄉村與二三線城市的城市化趨勢，亦令我們能夠於潛力相對較大的地區以較低成本取得土地儲備。截至最後可行日期，我們尚未有在中國其他二三線城市開發／擴展房地產開發業務的具體計劃。

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。

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

我們致力於發展大型項目以降低土地收購及建築單位成本，從而增加我們的盈利能力及股本回報。因此，基於董事及高級管理層的經驗及彼等對市場動態的洞察，我們計劃通過以合適方式在戰略位置收購優質地塊而增加土地儲備，並保持營運資金平衡。鑑於開世熙郡項目所在地北海街道的增長潛力，我們擬在該地區或鄰近開世熙郡的地區收購更多土地，日後將總部遷至北海街道以成立業務基地。我們會密切監察當局的土地招標公告，亦會繼續物色合適我們物業發展的土地，並且擴大我們在大連旅順口及／或北海街道的土地儲備。倘若我們成功收購更多土地，則於有需要時另行公佈。

加強有效內部管理及控制

我們擬繼續採用良好的慣例與行業的高標準以加強企業管治及內部控制，依賴管理高層的專長及經驗配合營運。我們擬進一步加強我們的內部管理，清晰界定各營運單位的責任，確保有效經營及快速迎合市況。此外，我們亦計劃提升我們的整體財務及成本控制能力及項目的保持效率。為確保本集團整體財務穩健及本集團有充足財務資源增長業務，我們擬實行更嚴格的財務原則，管理債務、流動資金及現金流量。此外，我們計劃規範內部評估及獎勵計劃，在員工之間提倡專業、主動性及團隊精神及培養強調責任感、創意及合作的企業文化。該計劃將包括現有的花紅制度、董事、高級管理層及僱員的購股權計劃等元素。我們將繼續為我們的員工提供多種培訓及發展計劃以協助彼等發展事業。我們亦會積極增聘人才以加強我們的人力資源以及員工的生產力及競爭力。

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。

業 務

獎項及榮譽

下表載列自成立以來我們及／或我們的項目獲得的主要獎項及榮譽：

公司／項目	頒獎日期	獎項／榮譽	頒獎／聯合頒獎機構
<i>開世嘉年</i>			
開世嘉年	二零零九年一月	2008-2009 十大居住品質名盤	<ul style="list-style-type: none"> • 中國房地產開發商協會； • 聯合國人居環境發展促進會； • 中國住宅產業建設促進會； • 中國房地產品牌研究中心； • 商務時報品牌研究中心；及 • 中國房地產年會組委會
開世嘉年	二零零七年 七月	中國住區建築設計 — 創新示範獎	<ul style="list-style-type: none"> • 建設部科學技術委員會； • 中國房地產及住宅研究會； • 中國房地產協會城市開發專業委員會；及 • 中國建設報社
開世嘉年	二零零七年四月	十大精品樓盤	<ul style="list-style-type: none"> • 旅順口政府；及 • 遼寧日報傳媒集團
<i>開世嘉年二期</i>			
盧卡藝墅	二零一一年一月	2010年度 區域推動力樓盤	<ul style="list-style-type: none"> • 北京搜房網絡技術有限公司 大連分公司

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。

業 務

公司／項目	頒獎日期	獎項／榮譽	頒獎／聯合頒獎機構
盧卡藝墅	二零一零年七月	2010第七屆 中國別墅節中國 濱海別墅金獎	<ul style="list-style-type: none"> • 搜房網 • 中國別墅指數系統
盧卡藝墅	二零一零年	標桿別墅	<ul style="list-style-type: none"> • 大連晚報
盧卡藝墅	二零一零年	2010百萬網友 評選最給力樓盤之 行業風向獎	<ul style="list-style-type: none"> • 搜狐焦點網大連站
萊恩天津			
	二零一一年六月	中國著名品牌	<ul style="list-style-type: none"> • 中國品牌質量管理評價中心

我們的業務

房地產開發業務概覽

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綜合項目，包括多、中、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅、停車位及車庫與主要滿足住戶日常需要公建樓。我們房地產開發的所有住宅項目均可供出售，且我們可根據市況出售或出租非住宅項目。

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。

業 務

我們根據發展項目的發展階段將其分為三類：竣工物業、開發中物業及持作未來發展物業。下表載列我們物業項目的分類及本文件附錄一「會計師報告」一節及附錄四「物業估值」一節對有關物業項目的相應分類：

物業分類	會計師報告	物業估值
<p>竣工物業：我們獲得相關地方政府機關授出有關房地產開發竣工驗收許可證及／或房屋所有權證後，物業視為已完成開發。截至最後可行日期，我們持作出售或投資的竣工物業物業為開世嘉年一期及開世嘉年二期。</p>	<p>1. 竣工物業</p> <p>2. 投資物業</p> <p>3. 物業、廠房及設備</p>	<p>1. 本集團持作銷售的物業</p> <p>2. 本集團持作投資的物業</p> <p>3. 本集團持作自用的物業</p>
<p>開發中物業：我們獲得相關地方政府機關授出有關房地產開發的(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，但未獲發竣工驗收許可證，則有關物業視為發展中。截至最後可行日期，我們並無任何開發中物業。</p>	<p>開發中物業</p>	<p>本集團持作發展的物業</p>
<p>持作未來發展物業：我們已取得並持有與房地產開發相關的土地的權益(不論是否已與相關政府機關簽訂國有土地使用權出讓合同)，但未獲發建築工程施工許可證，則有關物業將視為持作未來發展。截至最後可行日期，我們的持作未來發展物業為開世熙郡。</p>	<p>發展中物業</p>	<p>本集團持作開發用途的物業</p>

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。

業 務

下表基於實際數據或估計載列我們截至最後可行日期的房地產開發項目的若干詳情：

項目	物業類型	總土地面積 ⁽²⁾ (平方米)	規畫 建築面積 (平方米)	實際/估計 銷售/出租 建築面積		發展中 建築面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期	參考 附錄四- 物業估值報告 (物業編號)
				(包括已售/ 已租部分) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)			
開世嘉年⁽¹⁾								
一一期	高層、中層及 多層公寓 ⁽⁶⁾ 、 地下停車位及車庫、 一幢四層高 辦公室、餐廳、 商業及貨倉用途 的樓宇	159,184 ⁽³⁾	155,186	150,185	155,186	— ⁽⁴⁾	一標段： ⁽⁸⁾ 二零零八年 十月 二標段： ⁽⁸⁾ 二零零九年 十二月	1、5及6
一二期	中層及多層公寓、 聯排、複式、 獨棟住宅 ⁽⁶⁾ 、 地下停車位及車庫、 四幢作商業及/或零售 用途的多層高樓宇、 幼稚園、餐廳		84,042	70,561	84,042	— ⁽⁵⁾	二二零一一年 九月	2及3
開世熙郡 ⁽¹⁾	高層公寓、聯排、 複式、停車位 ⁽⁶⁾	155,439 ⁽³⁾	159,057	159,057	0 ⁽⁷⁾	0 ⁽⁷⁾	第一期： 二零一二年中 第二期： 二零一三年底	4

附註：

1. 我們擁有開世嘉年與開世熙郡的全部權益。
2. 總土地面積資料乃根據有關土地使用證或國有土地出讓合同(如適用)。
3. 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。
4. 開世嘉年一期於二零零八年十月竣工。
5. 開世嘉年二期於二零一一年九月竣工。

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。

業 務

6. 「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。
7. 開世熙郡為我們的新房地產開發項目，我們已於二零一一年八月開始着手其土地平整工作。
8. 開世嘉年一期一標段主要包括多層公寓，二標段主要包括中層及高層公寓。

截至最後可行日期，我們已付清所有開發項目的土地出讓金，並且已取得開世嘉年的土地使用證。我們正在申請開世熙郡的土地使用證。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。

房地產開發項目概述

開世嘉年

我們的聯繫人天津大眾與中國人民解放軍總後勤部於二零零四年訂立軍用土地出讓合同，中國人民解放軍總後勤部向天津大眾轉讓位於大連旅順口長江路111號的一幅土地，代價為人民幣64,950,000元。由於該幅土地為軍用土地，故此根據中國相關規則及法規，中國人民解放軍總後勤部負責獲得軍用土地補辦出讓手續許可證。二零零六年，中國人民解放軍土地管理局向大連市旅順口區國土資源局出具軍用土地補辦出讓手續許可證，軍用土地出讓合同所規定的轉讓因此獲得批准。大連開世其後於二零零六年與大連國土資源和房屋局訂立國有土地出讓合同，轉讓該幅土地，代價約為人民幣64,950,000元。根據中國相關法律及法規，倘已於二零零七年一月三十一日前獲得軍用土地補辦出讓手續許可證，則毋須通過公開招標、拍賣或掛牌出售程序購買土地。本公司中國法律顧問表示，由於已於二零零六年四月獲得開世嘉年的軍用土地補辦出讓手續許可證，故此我們可透過銷售協議獲得相關土地。我們於二零零七年四月九日取得開世嘉年的土地使用證。

開世嘉年為我們的首個項目，分兩期發展。該項目為大型複式住宅，總土地面積約159,184平方米，而規劃總建築面積約239,228平方米，周邊有大連旅順口商業中心、新瑪特商圈、大連醫科大學、大連外國語學院、衛生醫療中心及公共汽車站等完善的社區設施。

我們相信，我們自不同獨立組織獲得「2008-2009十大居住品質名盤」、「中國住區建築設計一創新示範獎」及「十大精品樓盤」等獎項，足證我們致力提供設計精良的優質住宅物業

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。

業 務

已深獲市場認可。有關我們的獎項及榮譽詳情請參閱本節「獎項及榮譽」一段。

開世嘉年一期及二期的土地出讓金總額約為人民幣64,950,000元，已於本公司財務報表按土地面積(分別約480平方米、480平方米及158,224平方米)的比例分別計入「投資物業」、「物業、廠房及設備」以及「發展中物業」約人民幣200,000元、人民幣200,000元及人民幣64,550,000元。

經董事確認且大連市國土資源和房屋局(大連旅順口分部)亦發出確認函進一步支持，我們的中國法律顧問表示，開世嘉年及開世熙郡均符合國務院於二零零八年一月三日頒佈國務院關於促進節約集約用地的通知的相關中國法律及法規，規定因違反協定發展計劃、付款責任、建設時限或國有土地出讓合同的其他條款可能導致喪失閒置土地、土地出讓按金或其他罰款的風險。

一期—竣工物業



開世嘉年一期主要採用西班牙高迪風格，體現符合大連旅順口當地標準且首創建築設計。開世嘉年一期的土地面積約為97,318平方米，而總建築面積約為155,186平方米，主要包括13幢多層公寓、5幢中層公寓、2幢高層公寓、包括772個地下停車位、189個地下車庫、一間餐廳和多個倉庫的2層地下以及1幢四層高公建樓(作辦公室或商業用途)。第一期的建設工程分為兩個標段，一標段(主要包括多層公寓)於二零零七年六月動工並於二零零

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。

業 務

八年十月竣工；而二標段(主要包括中高層公寓)於二零零七年九月動工並於二零零九年十二月竣工。對於預售／銷售住宅及非住宅部分，我們的政策是於取得預售許可證後開始預售住宅部分，並視乎市況出租或銷售非住宅部分。我們於二零零七年九月開始預售住宅部分，而截至最後可行日期，已預售／出售總建築面積約為98,273平方米，我們已交付其中的98.3%。未售出單位主要為大面積單位，一般需要較長的銷售週期。非住宅部分方面，截至最後可行日期，我們已佔用約5.5%的可出售／可出租建築面積作為總部、銷售辦事處及餐廳。我們將可出售／可出租總建築面積約3.7%分別出租予關連人士北海陽光及泥房子酒業，分別作為辦公室及倉庫。地下停車位及車庫方面，我們與港灣物業管理公司訂立協議，港灣物業管理公司租用及管理所有地下停車位及車庫，並將其分租予第三方。除上文所披露者外，開世嘉年一期其餘非住宅部分乃閒置。與北海陽光、泥房子酒業及港灣物業管理公司的租賃詳情，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本文件－I.租約」一節。開世嘉年一期的住宅物業於二零零八年十月落成交付及可以入伙。

開世嘉年一期的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣398,200,000元，以銀行貸款、預售物業所得款項及內部財務資源支付。二零一一年一月一日至最後可行日期期間，已售住宅物業的平均售價約為每平方米人民幣6,956元。二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，預售／出售開世嘉年一期住宅部分所得款項分別約為人民幣69,200,000元、人民幣198,600,000元、人民幣205,200,000元及人民幣35,200,000元。

截至最後可行日期，我們已為開世嘉年一期取得以下證書／許可證：(i)土地所有權證；(ii)建設用地規劃許可證(整個開世嘉年項目)；(iii)建設工程規劃許可證；(iv)建設工程施工許可證；(v)預售許可證(住宅部分)；及(vi)房屋所有權證。當開世嘉年一期所有非住宅部分的租約於二零一三年屆滿時，我們將考慮市場狀況以決定是否出售或繼續出租開世嘉年一期的非住宅部分。倘我們決定出售開世熙郡一期的非住宅部分，則會申請預售許可證。

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。

業 務

二期－竣工物業



開世嘉年二期整體採用古典托斯卡納式風格，與山景融合，展現意大利風情的露天花園。當中的盧卡藝墅注重各幢高檔物業的氣派和獨立性。盧卡藝墅屢獲殊榮，包括「2010年度區域推動力樓盤」及「標桿別墅」。有關詳情請參閱本節「獎項及榮譽」一段。

開世嘉年二期的土地面積約為61,866平方米，實際總建築面積約為84,042平方米，由以下兩個住宅部分組成：(i)盧卡藝墅，主要包括35幢多層公寓、聯排及複式等高檔物業；及(ii)景緻，其中包括四幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位及車庫、一間幼稚園以及四幢多層公建樓(計劃作商業／零售用途)，以迎合開世嘉年居民的日常生活需求。

開世嘉年二期工程於二零零八年五月動工並於二零一一年九月竣工。一如開世嘉年一期，我們的政策是於取得預售許可證後開始預售二期住宅部分，並會視乎市況出租或出售非住宅部分。我們的策略是分期預售物業，而我們於二零一零年底前方開始預售開世嘉年二期的住宅物業。期間，我們的銷售受東北冬季天氣影響。截至最後可行日期，我們已預售／出售開世嘉年二期住宅物業的57.7%，並已交付約89.9%的已預售／出售單位。銷售紀錄與我們的銷售進度相符。截至最後可行日期，已售住宅物業的平均售價約為每平方米人民幣11,761元，住宅部分的預售／銷售所得款項約為人民幣344,200,000元，而於二零零八

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。

業 務

年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，我們並無錄得任何預售所得款項。非住宅部分方面，我們亦採取分期預售的策略，首次預售於二零一一年八月開始，原因是我們認為住宅部分達致若干入住率後才開始預售，在商業上較為可行。此外，與任何對非住宅部分有興趣的買家訂立預售協議前，我們一般會考慮有意買家的聲譽以及彼等提供的服務／產品是否符合我們住宅部分業主的日常所需。截至最後可行日期，我們就銷售開世嘉年二期取得預售許可證約40.4%非住宅物業與買家訂立預售／銷售協議，而我們亦正按上述考慮因素與有意客戶會面磋商。根據預售協議，買家須於簽訂時支付按金人民幣100,000元，並於簽訂預售協議後60日內簽訂正式銷售協議，倘買方未能於60日內簽訂正式銷售協議，則該按金將被沒收，故此我們預期日後可出售更多非住宅部分。二期的住宅及非住宅物業不遲於二零一一年十月底落成交付及可以入伙。

預期開世嘉年二期總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣380,000,000元。截至最後可行日期，我們的開發成本約為人民幣334,400,000元。我們擬以預售／銷售物業所得款項及內部財務資源支付餘下人民幣45,600,000元。

於最後可行日期，我們已為開世嘉年二期取得以下證書／許可證：(i)土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證(整個開世嘉年項目)；(iii)建設工程規劃許可證；(iv)建築工程施工許可證；及(v)預售許可證(住宅部分、餐廳及四幢多層公建樓)。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)。

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。

業 務

開世熙郡—持作未來開發物業



二零一一年六月，我們透過拍賣方式成功競得位於大連旅順口北海街道的三幅總土地面積約155,439平方米的土地，中國政府擬將該區全面發展為旅遊渡假區。根據董事的理解及所獲資料，北海街道周邊有酒店及購物步行街、濕地公園、遊樂場、滑雪場、運動場及公園等配套設施。我們於二零一一年七月就該三幅地塊訂立國有土地出讓合同。截至最後可行日期，我們已悉數繳付該三幅土地的土地出讓金，並正在申請土地使用證。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。

根據我們的現有計劃，預期開世熙郡總體將按西方古典建築理念建造，其中包括若干海景公寓及其他可欣賞項目內河景的公寓，亦有高層樓宇、聯排及複式等高檔物業及停車位，規劃總建築面積約為159,057平方米。開世熙郡的建設將分兩期進行，其中第一期約於二零一二年一月動工，預計於二零一二年中竣工；而第二期約於二零一二年中動工，預計於二零一三年底竣工。開世熙郡已於二零一一年八月開始土地平整及建設基礎設施。於最後可行日期，開世熙郡在建設前期階段，正申請(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，並且正在衡量潛在承建商及／或與潛在承建商洽商。

基於我們的現時估計，開世熙郡的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣700,000,000元，截至最後可行日期，我們的開發成本為人民幣229,300,000元。我們計劃將以內部資金、銀行借貸、預售物業所得款項及[●]所得款項支付其餘人民幣470,700,000元。

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。

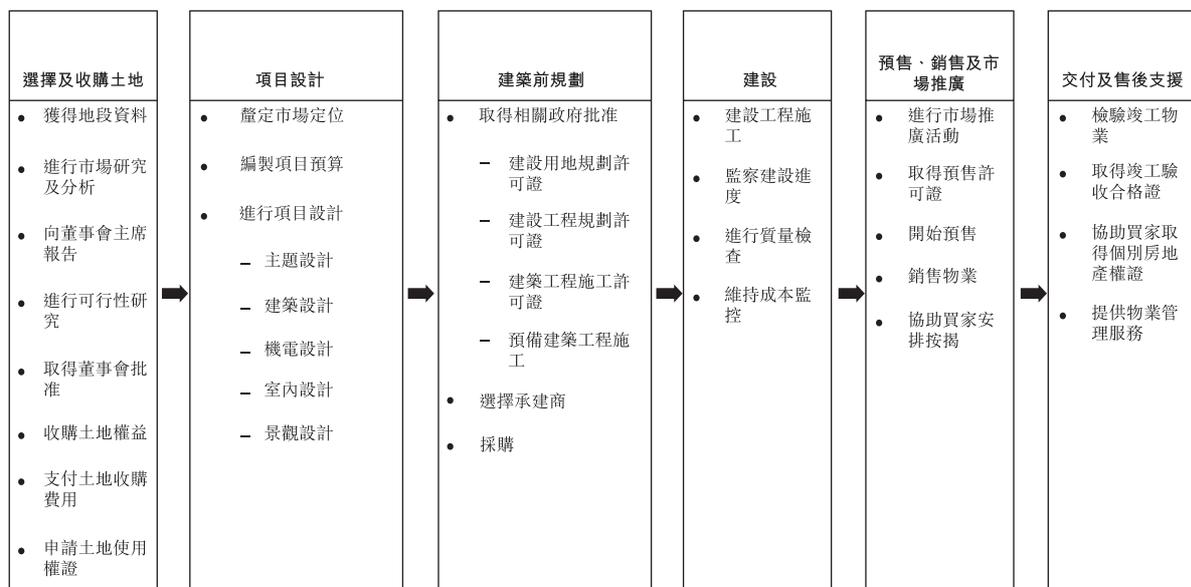
業 務

項目管理

我們參與項目整個建設及開發流程，並保持對項目的整體控制。我們的各個部門(包括開發部、項目工程部、合約管理部、銷售部、財務管理部及行政管理部)緊密合作，監控每日進度、監察及監督項目發展過程中第三方承包商(包括設計公司、建築承包商、銷售代理及監造代理)所進行的工程。

項目開發流程

項目開發過程中，我們位於大連旅順口的各個主要職能部門負責協調及監督各開發階段，包括選擇及收購土地、項目設計、建築前規劃、建設、預售、銷售及市場推廣、交付及售後支援。儘管各項目開發階段均獨一無二，各有不同，但下圖概述我們開發物業所涉及的主要階段。



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。

業 務

選擇及收購土地

選址

我們關注各地方政府所發出有關土地公開招標、拍賣和掛牌出讓的公告，並與地產代理及經紀保持良好關係，以盡快獲得二級市場合適項目的第一手資訊。獲得某幅土地的資料後，我們會進行市場研究與分析，評估土地的潛力。完成內部評估及分析後，我們對土地進行可行性研究，再向董事會匯報，以決定是否收購土地。

收購土地

我們可於地方政府首次將土地使用權在市場推售時向其購買土地使用權，或在二級市場獲第三方轉讓現有土地使用權。倘向中國政府購買土地，則依據相關中國法律及法規，我們必須通過公開招標、拍賣或掛牌出售程序購買。倘在二級市場收購土地使用權，則我們可直接向其他開發商收購項目公司。

項目融資

根據中國相關法律法規，房地產開發項目的總投資額不少於35%須來自房地產開發商的自有開發項目資金，及房地產開發商方可獲銀行提供貸款。營業紀錄期間，約35%房地產開發成本以銀行貸款支付，餘額以內部資金、預售及銷售開發物業所得款項支付。我們抵押土地使用權或已竣工但未售的單位以獲得銀行貸款。二零一零年八月三十日，中國建設銀行大連旅順口支行授予我們信貸融資額度人民幣200,000,000元，截至二零一一年六月三十日已悉數動用。我們一直並預期能透過預售及出售我們的房地產開發項目所得款項獲取更多現金，預售及出售所得款項連同銀行借貸為我們的房地產發展建築工程的主要資金來源。然而，我們無法保證日後可繼續取得足夠的銀行貸款或支付利息或以其他方式為我們的業務提供資金。詳情請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－我們的大型房地產開發項目風險更高」一節。

項目設計

我們的全部項目均重視設計，我們密切關注設計過程各方面的細節，確保向客戶交付滿意產品。我們主要負責項目的整體設計理念，亦會委聘第三方銷售代理向我們提供有關客戶喜好及市場調研的意見，令我們更加了解當地市場，有助我們釐定各項目的市場定

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。

業 務

位。我們的各部門其後會制定詳細的設計進度、釐定設計費用預算及制定挑選設計公司的計劃，並於其後將該等計劃全部上報董事會審批。

我們通常透過招標程序將設計工作外判予第三方設計公司(包括建築設計公司及景觀設計公司)。為充分了解競標方的資質，除考慮價格及聲譽外，我們在甄選過程中亦會訪問競標方的辦事處及與彼等各自的設計團隊面談。整個設計流程中，我們會與所選設計公司緊密合作。為監察有關公司的工作以確保項目設計符合我們的要求及品質標準並反映我們產品的特定市場定位，我們於項目建設過程中與所選設計公司開會。在施工階段，我們的現場經理亦會密切監控物業品質，以確保設計方案妥善執行。

建設

我們通過由有關建設監督部門規管的競標程序將建設工程外包予第三方承建商。我們的評標委員會(由合約管理部、項目工程部及審核部之代表組成)將審閱競標申請，並考慮各承建商所提供的合約價格以及彼等之經驗、資質及聲譽等多項因素。根據所收集的資料，我們將與董事會舉行會議甄選承建商。我們的項目工程部、合約管理部與審核部將共同負責監督承建商的整個施工過程，保持質量以及確保我們有效實施建造計劃並按時完成項目。根據我們的建設合約，承包商負責建設期間的安全監控。然而，我們須對人員傷亡或因我們的承包商疏忽導致的其他事故承擔責任。我們的承包商亦負責保安、照明、保護建設場地的設施及環境保護。我們毋須向承包商預付任何款項。我們根據建設進度分批支付承包商的費用。一般而言，合約總價的90%至95%將於建設完成時支付。剩餘5%至10%將自竣工後留存一至五年用於解決建設缺陷可能引起的任何爭端。根據我們的建設合約，我們的承建商負責於保證期內糾正建設工程的品質缺陷。倘建設進度有任何延誤，則我們的承包商須承擔延期竣工每日按合約價0.05%繳納違約金。倘建設進度較合約指定日期延遲30日以上，則我們有權終止合約，而我們的承包商將須負責我們僱用新合約商完成餘下工作產生的額外開支，亦須就延期交付向我們的買方作出賠償。於營業紀錄期間，分包承建商並無嚴重違反建設合約。為進一步控制土石方工程的時間、成本及質素，我們於二零一零年九月二日成立土石方工程公司。該公司日後將主要負責承建所有土石方項目發展。

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。

業 務

營業紀錄期間，我們的主要承建商負責基於固定合約價，根據我們的要求及規格採購建築物料（我們指定的門窗及其他物料除外）及承擔該等原材料價格變動的風險。

為以最低可行成本提升我們房地產開發項目所用材料的質量，我們透過招標採辦門窗。於營業紀錄期間，我們從萊恩天津採購所有門窗，而萊恩天津提供的產品及服務均最價廉物美。倘萊恩天津日後可向大連開世提供較其他可比較供應商優惠的銷售條款，則我們將繼續透過招標程序採購門窗，並使用萊恩天津的產品。

質量控制

我們十分重視質量控制，確保為客戶提供符合有關地方及國家標準的物業。我們就項目監督及質量控制兩方面制定詳細的管理政策，而我們的工程承建商須遵守我們的質量控制程序。

由於我們將建設工程外包予獨立第三方承建商，故我們於合同中指明所用材料的標準及要求以確保物業質量。我們連同獨立建築監理公司共同檢驗交付至我們項目地盤的材料，並將檢驗合格報告上報政府質量監督部門備案，確保所使用材料符合標準。

為確保竣工物業的質素符合標準，我們的現場項目經理連同獨立建築監理公司亦於整個建築過程中進行現場技術檢測。此外，我們會與獨立建築監理公司密切監督建設項目的進程，確保我們的項目及時竣工。

一旦發現問題，我們會要求承建商整改。竣工後，我們會連同政府質量監督部門在物業交付客戶前進行竣工檢驗。倘竣工檢驗結果合格，則我們會於物業交付時與客戶再進行另一輪質量檢查，並要求每名客戶簽署函件，以確認滿意所交付的物業。營業紀錄期間，我們的全部開發項目均達致國家標準。

預售、銷售及市場推廣

預售

在我們的開發項目進入中國法律准許預售的階段後，我們會盡快開始預售物業，惟須待取得相關部門的批文後方可預售。我們會將預售所得款項用於支持房地產開發項目的發展。客戶訂立預售合同時，該合同將列明預期交付日期，而實際交付日期將視乎施工進度

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。

業 務

及我們獲得竣工驗收證書的日期而定。由於我們一般於獲得預售許可證時已完成公寓的主要結構工程，故預期項目將於獲得預售許可證後一年內竣工及完成交付。例如，我們於二零一一年初訂立開世嘉年二期的預售合同，而物業於二零一一年十月底交付。營業紀錄期間，我們於所有重大方面均一直遵守中國有關預售物業的相關法律規定。

我們通常與各客戶訂立預售合同，而簽訂預售合同當時客戶須支付不可退還的按金。倘客戶未能於簽訂預售合同起計60日內與我們訂立正式買賣協議，則預售合同無效且我們可沒收按金。於營業紀錄期間，並無沒收按金。

銷售及市場推廣

我們的銷售部基於對項目所在地區的了解，負責制定初步銷售及市場推廣計劃。我們亦聘用熟悉本地市場的本地營銷代理，建議、執行及支持我們的推廣及銷售活動。我們會每月基於營銷代理的意見制定銷售及市場推廣開支計劃以及相關項目的市場推廣策略，呈報本集團辦公室審批。根據我們與銷售代理訂立的協議，銷售代理須根據我們所定的價格銷售我們的物業，並可視乎物業類別按銷售所得款項總額的1.8%至2.2%收取佣金，佣金於每月底或之前償付。倘實際售價高於我們設定的價格，則我們的銷售代理可按超額部分的30%收取佣金。於該情況下，代理負責繳納6%的物業銷售稅及該等額外佣金25%的所得稅。另一方面，我們的銷售代理須就單位的實際售價低於價格清單所載價格的任何差額及所有損失承擔責任。此外，倘買方由我們帶至銷售地點且由我們的銷售代理接待，則向該等銷售代理提供售價的1%作為佣金。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，向銷售代理支付的佣金總額分別約為人民幣100,000元、人民幣2,800,000元、人民幣5,300,000元及人民幣1,400,000元。

我們每月將持有銷售代理5%的佣金作為保證金，將於銷售代理成功達致協定的總金額後五日內支付。然而，倘銷售代理未能達致銷售目標，則我們可沒收保證金。

各項目預售或銷售前，我們會在不同階段透過各種媒體推廣，包括於報章、雜誌、互聯網、廣告牌及其他戶外媒體刊登廣告，致力提高項目及公司品牌知名度。我們會在開始

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。

業 務

預售前為第三方銷售代理安排培訓，並且檢討彼等的推銷辭令。為達致銷售目標，我們會扣除既定的「保證金」後基於工作表現每月支付佣金。倘若銷售代理未能達致合約所指定的全年銷售額，則我們會保留部分或全部「保證金」，餘額返還銷售代理。

作為提高我們品牌知名度及與居民建立密切關係的品牌建設活動之一，我們組織紅酒試酒會、採摘水果、繪畫展等活動。我們相信該等活動有助提高「開世」品牌的公眾知名度。

營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無收到任何客戶投訴。

付款安排

銷售及預售物業的付款條款大致相同。根據市場慣例，在訂立正式買賣協議之前，我們通常要求買家支付不可退還按金，金額一般介乎人民幣20,000元至人民幣100,000元（視乎物業規模而定）。簽立購買協議後，選擇一次性付款的買家須悉數支付物業的總購買價。倘買家選擇以銀行提供的按揭貸款方式付款，則根據現行的中國法律及法規，彼等可獲得中國法律允許的最高按揭貸款額，還款期不超過30年。與我們簽訂買賣協議後，買家將向銀行提交相關資料／文件申請按揭。根據我們可得資料，銀行隨後會審查有關房地產開發項目的文件，例如土地使用證、施工許可證及預售許可證等，確保該項目妥善開發。此外，銀行亦會調查買家的背景，檢查其信貸紀錄。貸款申請獲批後，買家將與銀行簽訂按揭借貸協議，並根據協議將其權益抵押予銀行。一般而言，整個貸款申請過程需時約一個月。房屋所有權證將於物業交付及房屋所有權證發出時交予銀行託管，並於客戶償清貸款時交還客戶。該等買家須於按揭銀行批出按揭貸款前繳清按揭貸款金額以外的購買價餘額。為加快按揭申請進度，我們的買家須向若干指定當地銀行申請按揭貸款。然而，我們並無責任且不會就買家所獲按揭貸款向銀行提供擔保。

一般而言，我們的客戶須嚴格遵守付款條款。倘客戶因其失責未能自買賣協議規定日期起計30日內付款，則客戶須每日支付逾期總額的0.03%作為罰款，而倘客戶未能自買賣協議規定日期起拖欠付款超過30日，則我們有權終止買賣協議，且該客戶須支付逾期總額的5%作為罰款。在後者的情況中，倘我們決定不終止合約，則客戶須每日支付逾期總額的

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。

業 務

0.03%作為罰款，直至逾期總額付清為止。營業紀錄期間，我們的兩名海軍軍官客戶因出差而未能根據正式買賣協議規定的安排作出購買付款。鑑於彼等的工作性質，我們與彼等作出特別付款安排，允許彼等於公務完成後付款。該兩名客戶各自須支付的合約總額分別為人民幣441,104元及人民幣444,935元，合共佔預期銷售開世嘉年二期所得收益總額少於1%。

交付及售後支援

交付

我們的銷售部負責管理物業交付。我們致力於買賣協議(包括預售合同)規定的時間表內向客戶交付物業。當我們已對房地產開發進行多項檢驗及取得竣工驗收許可證後，在買賣協議規定的時間內我們的銷售部會知會買家有關交付事宜。倘我們自買賣協議所規定日期起計30日內仍無法向客戶交付物業，則須每日支付相當於合約金0.03%的延誤罰款，而倘我們自買賣協議所規定日期起計延誤30日以上，則買家可終止合約，屆時我們須退還已付總額，並支付相當於已付總額5%的違約金。截至最後可行日期，並無延遲交付物業予客戶的情況。

為向買家移交已出售物業的所有權，我們於房地產開發項目竣工後在主管部門登記房地產開發項目的全部產權，其後買家可申請房地產所有權證。根據買賣協議及交付通知，倘買家未能於交付通知指定日期後15至30日(視乎物業類型而定)內確認接收物業，則物業的業權和權益以及相關責任將會轉交買家。

營業紀錄期間，僅於二零零九年有一名客戶因個人理由而退還已售物業。鑑於情況特殊，我們允許不支付違約金而退還已售物業。除上文所披露者外，截至最後可行日期，再無其他已售物業遭退還。

物業管理

根據中國有關規則及法規，我們作為房地產開發商可代表置業者委任物業管理公司管理我們所開發的物業。我們的置業者自行設立業主委員會後，該委員會可自行選擇委任新物業管理公司。截至最後可行日期，開世嘉年一期尚無設立業主委員會，我們委任關連人

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。

業 務

士港灣物業管理公司管理開世嘉年一期。管理公司主要負責公共區域的安全、物業公共設施維護及向居民提供維修服務。我們與港灣物業管理公司的管理合約詳情，請參閱「關連交易－豁免遵守申報、公佈以及獨立股東批准規定的完全豁免持續關連交易－港灣物業協議」。

業主委員會成立前，我們會一直委任港灣物業管理公司管理日後房地產開發。

租賃

截至最後可行日期，我們向北海陽光租出開世嘉年一期公建樓的其中一層，向泥房子酒業租出地下第二層部分單位。我們現時自行佔用兩層作中國總部及銷售辦事處，亦向港灣物業管理公司出租開世嘉年一期公建樓的全部停車位，再由其將停車位及車庫分租予其他租戶。該等租約的詳情請參閱「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」一節。

競爭

過往數年，中國物業市場競爭激烈。我們基於多項因素與國內其他房地產開發商競爭，有關因素包括產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、能否獲得合適土地儲備及其他因素。我們現有及潛在競爭對手包括中國主要房地產開發商。然而，鑑於中國政府就該地區實施的發展策略，我們相信大連旅順口的物業市場有較大發展潛力。此外，我們的重心位於該區，且已在該區建立了良好的長期基礎，結合我們的品牌認可度及產品創新，相信我們能保持競爭力並力求保持業務增長。有關競爭詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響

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

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。

業 務

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。
- 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／或與潛在承包商洽商。我們正申請土地使用證，其後會申請(i)

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。

業 務

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。
- 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

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。

業 務

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。

業 務

- 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。

除上述者外，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，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，買家亦可選擇不同組合的貸款產品(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62%的客戶選擇其他貸款產品或並無以銀行貸

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。

業 務

款支付，而約38%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／出售的建築面積為21,988平方米，平均售價為每平方米人民幣13,528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。

(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。

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。

業 務

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。

基於上述理由，董事認為限制銀行貸款的緊縮措施對本集團於營業紀錄期間及截至營業紀期間止的經營及財務業績並無重大影響。董事亦確認上述其他緊縮措施對營業紀錄期間及截至營業紀期間止的物業價值及業務並無重大影響。

門窗加工業務概覽

除房地產開發業務外，我們亦在中國天津經營門窗加工業務。

我們的門窗產品全部內銷，且尺寸及材料均由客戶指定。我們的門窗生產及加工已取得ISO 9001認證，並獲授「建設企業資質證書—金屬門窗工程項目（二級）」。營業紀錄期間，我們的主要客戶為中國的房地產開發商。由於我們預期大連旅順口的整體房地產市場將受惠於其開放政策、城市化、工業化及現代化，故此我們計劃把握機會在大連旅順口設立新生產基地。然而，截至最後可行日期，我們尚未訂立任何具體計劃。

產品

我們主要依據客戶要求生產不同尺寸及材料（包塑鋼及鋁合金）的門窗。我們會於加工廠製備門窗的主要部件，例如框架及玻璃，然後於交付客戶後組裝。

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。

業 務

生產

生產設施

我們控股股東的聯繫人天津大眾與人民解放軍(天津辦事處)訂有四份租賃協議，租用一幅土地飼養家禽，租期為二零零七年六月一日至二零一二年五月三十日。由於天津大眾並無完全運用該幅土地，而人民解放軍(天津辦事處)同意我們可將土地用於家禽飼養以外的用途，因此我們於二零零七年六月一日與天津大眾訂立分租協議(於二零一二年五月三十日屆滿)，其後於二零一一年十一月二十八日訂立補充協議，分租該幅土地上建築面積約5,453平方米的部分樓宇用於經營門窗加工業務。出租方人民解放軍(天津辦事處)在分租協議上蓋印表示已知悉我們改變土地用途。我們的中國法律顧問表示，未經批准改變土地用途或會導致土地收回及出租方遭處罰，惟並無條款列明罰款金額。我們的中國法律顧問亦表示，出租方獨自就改變土地用途承擔任何處罰及／或法律後果。我們的中國法律顧問亦表示，由於出租方已知悉我們改變土地用途，因此我們不會受到任何處罰，亦不會被要求搬離，故董事認為要求我們搬離的機會較小。倘我們可按符合建築面積、位置及是否位於享有優惠稅務政策的地區或地方等需求另覓更適合的替代樓宇，則我們會考慮於分租協議屆滿後搬離現有加工廠。我們將繼續物色可行的場所，倘我們覓得合適的場所，則將搬離現有加工廠。我們的董事現時預期，搬遷導致的虧損估計約為人民幣150,000元至人民幣300,000元，而搬遷成本約為人民幣200,000元至人民幣300,000元。

產能

我們的門窗加工業務有兩條鋁合金產品生產線及一條包塑鋼產品生產線。下表載列各類產品的實際產量、計劃產能及利用率：

年份／期間	鋁合金(平方米)			包塑鋼(平方米)		
	實際產量	計劃產能 ⁽¹⁾	利用率	實際產量	計劃產能 ⁽¹⁾	利用率
二零零八年	33,215.7	44,100	75%	—	—	—
二零零九年	36,115.2	47,040	77%	—	—	—
二零一零年	39,687.0	47,040	84%	5,989.6	14,700	41%
二零一一年一月至六月	13,429.3	15,750	85%	8,319.8	10,710	78%

附註：

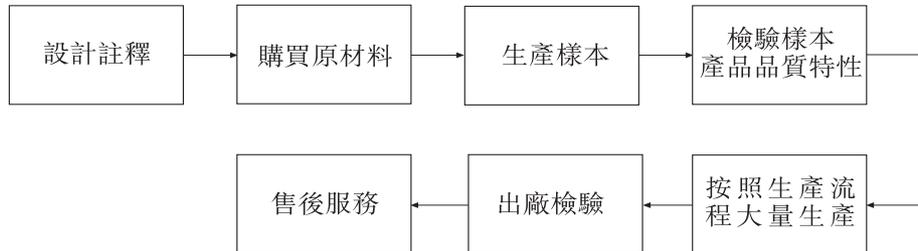
- (1) 計劃產能指一條生產線的年產能，乃按有關生產設施在一個曆年投產的估計日數(就本集團而言，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年為294日，而截至二零一一年六月三十日止六個月為126日，已計及由於冬季嚴寒天氣導致暫停營運的時間)乘以日產能計算。

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。

業 務

生產流程

下圖顯示我們門窗業務生產流程的主要步驟：



質量控制

與房地產開發業務一樣，我們十分注重質量控制，確保產品符合客戶需求。萊恩天津於二零零六年獲得ISO 9001認可其質量控制。

為確保門窗質量合乎標準，我們在收到原材料後，會先對材料進行抽樣檢查，方存入倉庫。倘發現原材料有任何質量缺陷，則會立即將材料退回相關供應商。我們亦會在半成品及製成品交付予客戶前進行質量檢查。營業紀錄期間，本集團產品並無經歷任何重大退貨。

銷售及市場推廣

門窗銷售透過我們於萊恩天津的銷售團隊進行。銷售團隊主要負責識別潛在客戶、處理客戶諮詢及訂單、按客戶要求交付產品以及提供售後支援，包括處理有關產品質量的諮詢及收集客戶反饋。作為業內知名品牌，本集團可基於我們提供優質產品的聲譽及能力吸引新業務。由於我們的銷售團隊進行銷售，故可減少應付中介機構成本，取得直接市場資料及向客戶提供更優的售後服務。

客戶、交付及售後服務

除向大連開世提供門窗產品外，我們亦主要向中國的建築公司銷售門窗產品。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及截至二零一一年六月三十日止六個月，向大連開世的銷售分別佔萊恩天津總收益約0%、34.2%、0%及0%，而向我們聯繫人天津大眾及北海陽光的銷售分別佔萊恩天津總收益約52.5%、0%、0%及54.47%。萊

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。

業 務

恩天津的其餘銷售乃於同期向獨立第三方作出。我們基於客戶訂單執行生產計劃，並按照合同所規定的時間表交付產品。我們通常不向客戶提供任何信用期，故彼等須根據合約所列明的付款時間表付款。

我們亦負責在施工現場組裝及安裝產品，為客戶提供全面服務。在遠離生產基地的建築項目所在地，我們會於施工現場派駐一名或兩名技術員，以便能夠及時應付有關建築公司的門窗安裝要求。

原材料採購及供應商

生產門窗所需的主要原材料為玻璃、鋁合金及塑鋼。我們基於門窗市場知識選擇供應商。為避免過度依賴若干供應商，我們通常自多名基於聲譽及經驗選定的供應商取得報價。營業紀錄期間，我們的門窗業務原材料總成本分別為人民幣6,800,000元、人民幣11,500,000元、人民幣13,700,000元及人民幣9,600,000元。營業紀錄期間，我們並無與供應商訂立任何長期協議，亦無經歷任何主要原材料嚴重短缺。由於萊恩天津所需的原材料並非稀有材料亦不難獲取，故董事預期採購原材料不會有任何嚴重困難。

營業紀錄期間，萊恩天津的採購全部以人民幣計值。採購主要由買家根據相關買賣合約以現金或支票分期結算。

競爭

我們與其他國內企業在產品信用、質素及向客戶提供的售後服務方面競爭。然而，董事認為我們較早進駐市場，與客戶建立良好業務關係且致力提供優質門窗，有助我們於任何潛在競爭中脫穎而出。

我們的五大供應商及客戶

我們的供應商

營業紀錄期間，我們向五大供應商的採購額分別佔我們總銷售成本約64.19%、53.74%、55.05%及43.46%，而同期我們向最大供應商的採購額分別佔我們總銷售成本約45.58%、23.25%、39.76%及19.48%。

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。

業 務

我們的客戶

我們的五大客戶於營業紀錄期間佔我們的收益不足30%。

知識產權

截至最後可行日期，我們正於中國註冊「開世地產」及「」，並於香港註冊一個商標。此外，我們為域名「www.kaishichina.com」、「www.lion-tjmc.cn」及「www.dzksjn.cn」的擁有人。

有關我們知識產權的詳情，請參閱「附錄七—法定及一般資料—知識產權」。就我們所知，於營業紀錄期間，我們並無侵犯任何第三方的知識產權，且就我們所知，於營業紀錄期間亦無出現任何可能侵犯我們知識產權的事件。

保險

除根據下文所披露中國社保法規為員工購買人身傷害保險外，我們並無直接為在建或已竣工及／或待交付物業的損壞或損毀投保，亦無為房地產開發項目施工過程中可能發生或已竣工房地產開發項目公共地方可能發生的人身傷害或其他責任投保，而發展中物業的任何損失由承建商承擔，且承建商將為施工工人投保。儘管相關銀行信貸及擔保協議規定大連開世須就所抵押物業購買商業保險及財產保險，但建設銀行大連旅順口分行發出確認，澄清由於業務性質使然，相關條款並不適用。

有關門窗加工業務，本集團並無就產品責任索償及財產損失購買任何保險。董事認為本集團可透過嚴格的質量監控措施確保產品達標而有效控制產品責任風險。我們亦實施保安措施，防止我們生產場地任何財產失竊。例如，我們已在生產場地安裝監控系統。由於本集團實行嚴格全面的質量及保安控制制度，故營業紀錄期間並無遭任何重大產品責任索償或財產損失。

為遵守中國社保法規，我們為僱員購買社會保險，例如就退休、失業、醫療及僱員可能遭受的工傷投保。董事確認，本集團購買的保險符合行業慣例，亦足以覆蓋營運所涉潛在風險。

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。

業 務

監管合規

於營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們並無根據中國相關法律及法規為我們的若干僱員向當地主管機構支付僱員的退休、失業、醫療及其他相關社會保險（統稱為「社會保險」）及住房公積金，惟已向相關僱員支付相當於我們應向當地主管機構供款的款項。就我們所知，我們並無遭受任何行政措施。然而，我們的中國法律顧問表示，根據中國法律，任何公司的負責人未向地方主管機構繳納社會保險全數供款的法定最高罰款金額為人民幣10,000元；而根據中國法律，未繳納住房公積金供款的法定最高罰款金額為人民幣50,000元。此外，有關未繳社會保險的索賠及處罰限期為兩年。截至二零一一年六月三十日，我們就營業紀錄期間的未繳納社會保險及住房公積金供款人民幣2,600,000元於本集團財務報表作出撥備。我們的中國法律顧問亦表示，我們受處罰的風險極微。我們會規範工資支付制度，並向當地主管機構繳納全體僱員的社會保險及住房公積金。然而，主管機關僅會於每年七月之前按年調整紀錄，故我們會於二零一二年七月作出相關調整。

除上文所披露者外，於營業紀錄期間及截至最後可行日期並無嚴重違反其他監管規定。

我們已取得對經營業務十分重要的所有必要牌照、批文及許可證。營業紀錄期間，除本文件所披露者外，我們於所有重大方面一直遵守中國相關法律法規。截至最後可行日期，我們的所有牌照、批文及許可證均合法有效且未遭主管機構撤回。

除本文件所披露者外，營業紀錄期間，本集團已於所有重大方面一直遵守中國相關法律法規。

內部控制

稅務合規

為確保遵守所有相關稅務條例及法規，本集團將委任畢馬威會計師事務所為我們的稅務代表或顧問，處理香港及中國稅務事宜。此外，本集團財務總監將負責監督遵守相關稅收條例及法規的情況，以及於向香港及中國相關政府部門申報前審閱報稅文件，並定期於相關稅務當局網站查閱最新條例及法規以及聽取稅務代表／顧問的意見。倘有任何相關修訂或更新，本集團財務總監亦會向負責人員提供簡介，以加強彼等對該等修訂或更新的了解。

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。

業 務

遵守全部相關條例及法規

為確保本集團持續遵守香港及中國所有相關條例及法規，本集團將根據個別情況委任執業會計師、稅務顧問及法律顧問等獨立專業顧問。本公司將分別委任龍炳坤、楊永安律師行及金杜律師事務所為本公司香港及中國法律顧問。本公司亦會委任有經驗的合資格會計師孫惠君女士為本公司獨立非執行董事，從專業角度協助及監督本公司業務。其他企業管治及公司秘書事宜，均由擁有15年公司秘書行業專業經驗的莫明慧女士根據董事會指示及獨立專業顧問意見處理。最新條例及法規如有任何相關修訂或更新，則本公司將諮詢財務總監、公司秘書及／或專業顧問意見，向負責部門及人員提供簡介，以加強彼等對該等修訂或更新的了解。儘管本集團並無向僱員提供內部定期培訓，惟本集團將於可行及必要時要求本公司董事、高級管理層及員工參加政府當局及專業機構組織與相關條例及法規有關的各類研討會及培訓班。

我們所用的物業

除佔用開世嘉年一期公建樓中的兩層作為我們的辦公室及銷售辦事處外，土石方工程公司自獨立第三方租用建築面積為80平方米的處所作辦公用途。然而，出租人未向主管機關呈交租約。我們的中國法律顧問表示，此舉不會影響相關租約的效力。此外，萊恩天津自天津大眾租用建築面積約為5,452.8平方米的處所及自獨立第三方租用建築面積為29.3平方米的處所。有關租約詳情請參閱本節「門窗加工業務概覽－生產－生產設施」一段。

環境及安全事宜

我們的房地產開發業務須遵守中國環境法律及法規以及地方當局頒佈的環境法規。中國法律及法規規定，房地產開發商開發的各項目均須在動工前進行環境影響評估，而環境影響評估報告須呈交有關政府機關以取得批准。倘項目的施工地點、規模或性質出現任何重大改變，則必須呈交一份新的環境影響評估報告以取得批准。施工期間，房地產開發商必須採取措施防止空氣污染，而噪音排放與污水及廢物排放須符合相關政府機構設定的標準。我們的各承建商及分包商須根據建設合同的條款，遵守環境影響評估及有關政府機關其後授出的批准條件。施工期間，我們的項目部門及顧問公司會密切監督環境保護措施的執行情況。

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。

業 務

截至最後可行日期，我們的門窗加工業務不受任何特定中國環保法律及法規的規限，亦無特別規定要求本公司須進行任何環境影響評估檢測。

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，本集團為遵守有關環保規則及法規而分別產生年度費用人民幣200,000元、人民幣200,000元、人民幣400,000元及人民幣100,000元。截至二零一一年十二月三十一日止六個月，我們預期將產生額外環保費用人民幣260,000元。

根據有關環保部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為本集團於營業紀錄期間，在所有重大方面一直遵守有關中國環保法律及法規。同期，我們並無遭遇任何重大環境污染事故，且並無因違反環保法律及法規而遭受處罰。為於中國開展業務，我們已獲得有關環保部門規定的所有環保許可證及批文。

根據我們的建設合同，承建商負責建設期間的安全監控。我們透過聘用獨立第三方監理公司監督我們的建築承包商採納的安全措施及建築流程的安全，從而確保我們遵守健康及安全法律及法規。例如，我們的項目管理團隊每日均會到施工現場檢查安全措施，而我們的工程部門與主要承建商定期舉行會議，討論有關安全措施事宜，亦不時進行隨機檢查以確保正確執行安全措施。我們認為我們的經營在各重大方面符合相關全國及地方環境及健康與安全法律及法規。

法律訴訟

營業紀錄期間，我們並無涉及任何對我們的經營或財政狀況有重大不利影響的訴訟索償、行政訴訟或仲裁，而截至最後可行日期，我們亦無涉及任何法律訴訟。