

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

#### 網上預覽資料集



## KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 開世中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 警 告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向開世中國控股有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發布資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集中的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的售股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本公司可能不時更新或修訂本網上預覽資料集，而有關更新及／或修訂可能屬重大，但本公司及其聯屬公司、顧問、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的售股章程(定義見香港法例第32章公司條例第2(1)條)、公告、通函、冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資訊並不構成任何合同或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其任何聯屬公司、顧問、獨家賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人或包銷團成員各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按美國一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州立證券法例註冊；及
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無及不會根據證券法登記註冊，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法的豁免的情況下提呈或出售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不構成於美國提呈出售或徵求購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可在加拿大或日本派發或發送至加拿大或日本。

任何證券發售的要約或邀約僅於本公司根據公司條例(香港法例第32章)註冊售股章程後，方會向香港公眾人士作出。倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司售股章程作出投資決定；售股章程的副本將於發售期內向公眾派發。概無以本網上預覽資料集為基準向香港公眾人士提呈要約或邀約。

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。

---

## 目 錄

---

本網上預覽資料集載有下列有關開世中國控股有限公司的資料，而該等資料乃摘錄自文件草擬本：

- 概要
- 釋義
- 風險因素
- 董事及參與各方
- 公司資料
- 行業概覽
- 歷史及企業架構
- 業務
- 與控股股東的關係
- 關連交易
- 董事、高級管理層及僱員
- 股本
- 財務資料
- 附錄一 — 會計師報告
- 附錄三 — 溢利預測
- 附錄四 — 物業估值
- 附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄六 — 中國相關法律及法規概覽
- 附錄七 — 法定及一般資料

閣下應閱讀本網上預覽資料集封面所載「警告」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

---

### 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
<b>合計</b>	<b>95,655</b>	<b>100</b>	<b>190,346</b>	<b>100</b>	<b>276,867</b>	<b>100</b>	<b>51,146</b>	<b>100</b>

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 <sup>(附註)</sup>	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
					(%)
<b>開世嘉年</b>					
— 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
<b>開世嘉年</b>				
—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 <sup>(1)</sup> 第三層：租予北海陽光 <sup>(1)(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	42,707	租予港灣物業管理公司 <sup>(4)</sup>
	4. 開世嘉年一期的地下第二層	倉庫 <sup>(1)</sup>	2,080	約915平方米租予泥房子酒業，餘下部分閒置 <sup>(5)</sup>
—二期 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(6)</sup>
	2. 四幢多層高公建樓	商業／零售用途	6,934	閒置 <sup>(7)</sup>
	3. 幼稚園	幼稚園	925	閒置 <sup>(8)</sup>
	4. 餐廳	餐廳	689	閒置 <sup>(9)</sup>

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 <sup>(1)</sup> (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所列建築面積 (平方米)	截至最後可行日期預售許可證所列出售的百分比	截至最後可行日期預售許可證尚未售出建築面積 (平方米)	已取得地盤佔地的出讓合同	已獲授土地使地證	實際/估計重工期	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付的開支成本 (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)
開工項目 -- 一期 (已竣工物業)	(i) 住宅		105,046	100,840	97.5%	2,567				一階段 <sup>(2)</sup> : 二零七年 六月 二階段 <sup>(2)</sup> : 二零七年 十月	一階段 <sup>(2)</sup> : 二零八年 十月 二階段 <sup>(2)</sup> : 二零九年 十二月	二零七年 九月	398,200,000	-- <sup>(3)</sup>	1,5及6	6,956
	(ii) 非住宅	159,184 <sup>(4)</sup>	50,140	49,345	-- <sup>(4)</sup>	--		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	57.78 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(8)</sup>	2及3	11,761
	(ii) 非住宅		19,111	18,271	40.48 <sup>(8)</sup>	4,541				二零一二年 一月 <sup>(10)</sup>	二零一二年中 二零一三年底	二零一二年 七月初 二零一二年 底	229,300,000	470,700,000	4	不適用
開工項目 <sup>(10)</sup> -- 一期 (待作未來發展物業)	(i) 住宅		68,431	68,431	--				否	二零一二年 一月 <sup>(10)</sup>	二零一二年中	二零一二年 初				
	(ii) 非住宅	155,439 <sup>(11)</sup>	--	--	--			是		二零一二年 一月 <sup>(10)</sup>	二零一二年中	二零一二年 初			4	不適用
	(i) 住宅		77,259	77,259						二零一二年 一月 <sup>(10)</sup>	二零一二年中	二零一二年 初				
	(ii) 非住宅		13,367	13,367						二零一二年 一月 <sup>(10)</sup>	二零一二年中	二零一二年 初				

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。

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



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物業管理費，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)
<b>毛利</b>	<b>32,698</b>	<b>70,367</b>	<b>117,098</b>	<b>63,229</b>	<b>22,524</b>
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)
<b>投資物業之公平值變動</b>					
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 <sup>(附註)</sup>	7,696	34,482	4,930	90	1,420
<b>投資物業之公平值變動</b>					
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)
<b>除稅前溢利</b>	<b>30,725</b>	<b>91,724</b>	<b>93,161</b>	<b>55,795</b>	<b>5,954</b>
所得稅開支	(13,572)	(40,777)	(43,564)	(23,414)	(7,673)
<b>年度／期間溢利／(虧損)</b>	<b>17,153</b>	<b>50,947</b>	<b>49,597</b>	<b>32,381</b>	<b>(1,719)</b>
<b>年度／期間全面</b>					
<b>收入／(虧損)總額</b>	<b>17,153</b>	<b>50,947</b>	<b>49,597</b>	<b>32,381</b>	<b>(1,719)</b>
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	—
<b>年度／期間全面</b>					
<b>收入／(虧損)總額</b>	<b>17,153</b>	<b>50,947</b>	<b>49,597</b>	<b>32,381</b>	<b>(1,719)</b>
<b>每股盈利(人民幣元)</b>					
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
<b>非流動資產</b>				
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
<b>非流動資產總額</b>	<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>165,376</u>	<u>169,366</u>
<b>流動資產</b>				
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
<b>流動資產總額</b>	<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
<b>總資產</b>	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
<b>流動負債</b>				
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
<b>流動負債總額</b>	<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	28,973	42,278	40,422	39,986
<b>非流動負債總額</b>	<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
<b>負債總額</b>	<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
<b>權益</b>				
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	—
<b>權益總額</b>	<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<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<sup>(1)</sup>

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<sup>(2)(3)</sup> ..... 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因素影響，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

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。

## 釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「組織章程細則」或「細則」	指	於二零一一年十一月二十二日批准及採納的本公司組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄五
「聯繫人」	指	[●]所定義者
「北海陽光」	指	北海陽光(大連)有限公司，於二零零九年四月二十日在中國註冊成立的有限公司，由開先生間接全資擁有
「北海街道」	指	大連旅順口的部分地區，根據「五城一都」城市規劃將發展為旅遊渡假區
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行全面開放辦理銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「處女群島」	指	英屬處女群島
「處女群島控股公司」	指	易明佳林控股有限公司，於二零一零年十一月二十九日根據處女群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(二零一一年修訂本)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中國開世」	指	中國開世集團股份有限公司，於二零一零年四月二十日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

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。

## 釋 義

「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	開世中國控股有限公司，於二零一一年一月四日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「竣工驗收備案表」	指	中國相關政府建設部門頒發以證明建設工程竣工的報告
「關連人士」	指	[●]所定義者
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市區劃及規劃局或同級部門頒發以授權開發商開始測量、規劃及設計土地的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市區劃及規劃局或同級部門頒發的許可證，為允許開發商開展項目整體規劃及設計並申請相關建設工程的建設工程施工許可證之政府批准
「建設工程施工許可證」	指	中國地方建設局或同級部門頒發以授權建設工程施工的許可證
「控股股東」	指	[●]所定義者，在本文件中，指開先生或處女群島控股公司
「中國證券監督 管理委員會」	指	負責監管中國全國證券市場的機構
「契諾人」	指	開先生及處女群島控股公司

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。

## 釋 義

「大連開世」	指	大連市開世地產有限公司(前稱天津大眾集團大連建設開發有限公司)，於二零零六年四月七日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「大連旅順口」	指	中國遼寧省大連市(Economist旗下 Economist Intelligence Unit評選的中國十大宜居城市之一)的行政區旅順口區，東北的重要軍港，自二零零九年底起獲中國政府批准全面開放
「不競爭契據」	指	各控股股東於二零一一年十二月六日就本公司利益訂立的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「土石方工程公司」	指	大連市開世土石方工程有限公司(前稱天津大眾集團大連土石方工程有限公司)，於二零一零年九月二日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港灣物業管理公司」	指	天津市港灣物業管理有限公司大連分公司，於一九九九年十二月二十四日在中國成立的有限公司，由天津大眾全資擁有
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，如文義指本公司成為現有附屬公司的控股公司前的期間，則指本公司現有附屬公司及過往附屬公司(如有)和其所經營的業務
「港元」或「港仙」	分別指	香港的法定貨幣港元及港仙



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。

## 釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人且與該等人士概無關連的個人或公司，「獨立第三方」指上述任何人士或公司
「開世投資」	指	開世投資集團有限公司，於二零一零年十一月二十九日根據處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「土地增值稅」	指	本文件附錄六所述《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零一一年十二月二十三日，即本文件付印前確定當中所載資料的最後可行日期
「萊恩天津」	指	萊恩(天津)門窗有限公司，於二零零四年四月二十二日根據中國法律成立，曾為中外股份合資企業，現為中國的外商獨資企業，為本公司間接全資附屬公司
「大綱」或「組織章程大綱」	指	於二零一一年十一月二十二日批准及採納的本公司組織章程大綱，經不時補充、修訂或以其他方式修改
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「開先生」	指	開成連先生，本公司的控股股東、董事會主席兼行政總裁

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。

---

## 釋 義

---

「泥房子酒業」	指	泥房子酒業(大連)有限公司，於二零零九年十一月九日在中國註冊成立的中外股份合資企業，由天津大眾擁有70%權益
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外且僅就本文件而言，本文件中所指中國不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(如省、市及其他地區或地方政府機構)及相關機構
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問金杜律師事務所
「[●]購股權計劃」	指	本文件附錄七「[●]購股權計劃」一段所述本公司根據唯一股東於二零一一年六月二十四日通過的決議案而有條件採納的[●]購股權計劃
「預售許可證」	指	中國地方房屋及樓宇管理局或同級部門頒發以允許開發商開始銷售在建住宅物業的許可證
「物業估值師」	指	獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司
「重組」	指	本集團為籌備[●]而進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史及企業架構」一節及附錄七「本公司其他資料」一節「公司重組」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

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。

## 釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理事宜的中國政府機關
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局，中國政府的行政部門
「購股權計劃」	指	本文件附錄七「購股權計劃」一段所述本公司根據唯一股東於二零一一年十一月二十二日通過的決議案而有條件採納的購股權計劃
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「國務院」	指	中國國務院
「附屬公司」	指	公司條例第2條所定義者
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津大眾」	指	天津大眾集團有限公司，於一九九七年七月二十二日根據中國法律成立的有限公司，由開先生全資擁有
「天津山地」	指	天津市山地物資貿易有限公司，於二零零零年六月二十六日根據中國法律成立的有限公司，由天津大眾及天津市南澳置業有限公司分別擁有90%及10%權益
「營業紀錄期間」	指	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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米

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。

---

## 釋 義

---

「%」 指 百分比

在本文件，中國政府機關或中國實體的英文名稱乃翻譯自中文名稱，僅供識別。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

除另有指明或文義另有所指外，本文件的所有數據均為截至本文件日期的數據。

除本文件另有指明外，以人民幣及美元計值的金額已分別按人民幣0.83162元兌1港元及1美元兌7.8港元的匯率換算為港元，且僅供說明。並不表示人民幣及美元金額於該日或任何其他日期可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換為港元。

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。

---

## 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有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。

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。

---

## 董事及參與各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
開成連	中國 大連市 旅順口區 開世嘉年 159-3-402室	中國
開曉江	中國 天津市 河西區 友誼北路 與永安道交口 羅蘭新園 1-4-1702室	中國
姜淑霞	中國 天津市 河東區 真理道 盛世嘉園 6號樓1門 102室	中國
韓麗萍	中國 大連市 沙河口區 尖山街179號 1-4-2室	中國
獨立非執行董事		
楊靜	中國 天津市 河北區 金鐘河大街 芳景明居 8-1-602室	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。

---

## 董事及參與各方

---

姓名	住址	國籍
李福榮	香港 天后 威菲路道31號 佳景大廈 3樓3室	中國
孫惠君	中國 大連市 甘井子區 迎客路 8-69號樓3單元 202室	中國

### 參與各方

本公司法律顧問

香港法律：

**龍炳坤、楊永安律師行**

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈

20樓

2001-2005室

中國法律：

**金杜律師事務所**

中國

深圳市

福田區

金田路4028號

榮超經貿中心28樓

開曼群島法律：

**Appleby**

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈2206-19室

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。

---

## 董事及參與各方

---

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈

8樓

物業估值師

威格斯資產評估顧問有限公司

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈

10樓

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。

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
中國總部	中國 大連市 旅順口區 長江路191號
香港主要營業地點	香港 灣仔 軒尼詩道139號 中國海外大廈 10樓E室
公司網址	<a href="http://www.kaishichina.com">www.kaishichina.com</a> (此網站所載資料不屬於本文件的一部分)
公司秘書	莫明慧女士(ACS, ACIS)
審核委員會	孫惠君女士(主席) 李福榮先生 楊靜女士
薪酬委員會	楊靜女士(主席) 李福榮先生 姜淑霞女士
提名委員會	開先生(主席) 楊靜女士 孫惠君女士
主要往來銀行	中國建設銀行(旅順口支行) 中國 大連市 旅順口區 九三路137號  中信銀行(大連分行) 中國 大連市 人民路29號



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。

## 行業概覽

### 緒言

營業紀錄期間，我們主要於大連旅順口從事住宅房地產開發及於天津從事門窗加工業務。同期，房地產開發業務所得收益分別佔我們總收益約89.2%、90.2%、90.8%及69.6%，而門窗銷售收益佔我們總收益約10.8%、9.8%、8.9%及29.2%。我們的策略是專注及繼續鞏固在大連旅順口的市場地位，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。

### 中國經濟概覽

中國政府於上世紀七十年代末實行經濟改革以來，尤其是二零零一年中國加入世界貿易組織後，中國經濟大幅增長。過去十年，中國名義本地生產總值由二零零零年的人民幣99,215億元增至二零一零年的人民幣401,202億元，複合年增長率約15.0%，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

下表載列二零零五年至二零一零年中國的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	18,493.7	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,120.2
實際本地生產總值 增長率(%)	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	14,185.0	16,500.0	20,169.0	23,708.0	25,608.0	29,992.0
實際人均本地生產總值 增長率(%)	10.7	12.0	13.6	9.1	8.7	9.9
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

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。

## 行業概覽

受全球金融危機的影響，中國實際本地生產總值增幅由二零零七年的14.2%下滑至二零零八年的9.6%。為應對危機，中國政府於二零零八年底推出人民幣4萬億元的經濟刺激方案（包括十項措施），刺激國內消費及加大基建投資。隨著中國政府推出刺激方案及其他政策，中國經濟復甦，實際本地生產總值增長率由二零零九年的9.2%增至二零一零年的10.4%。以本地生產總值增長率計算，上述措施的成功實施使中國成為全球金融危機以來最早復甦的主要經濟體之一。

此外，根據國際貨幣基金組織於二零一一年九月發佈名為「世界經濟展望」的報告，預期二零一一年及二零一二年中國實際本地生產總值增長率將分別為9.5%及9.0%，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

### 遼寧省經濟概況

遼寧省位於中國東北地區南端，南臨黃海及渤海。遼寧省屬於環渤海經濟圈（位於華北地區以內，包括北京、天津、河北省、山東省及遼寧省，為中國沿海地區發展戰略的重要地區），過往十年經歷大幅發展及增長，名義本地生產總值自二零零零年的人民幣4,669億元增至二零一零年的人民幣18,457億元，複合年增長率約為14.7%。按本地生產總值計算，遼寧省位列中國第七大區域，佔中國截至二零一零年十二月三十一日止年度本地生產總值約4.6%。

下表載列二零零五年至二零一零年遼寧省的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	804.7	930.5	1,116.4	1,366.9	1,521.2	1,845.7
實際本地生產總值 增長率(%)	12.7	14.2	15.0	13.4	13.1	14.2
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	19,074.0	21,914.0	26,057.0	31,739.0	35,149.0	42,355.0
實際人均本地生產總值 增長率(%)	12.6	13.5	14.0	12.8	12.5	13.4
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	9,107.6	10,369.6	12,300.4	14,392.7	15,761.4	17,712.6

資料來源：二零一一年遼寧統計年鑑

二零零五年至二零一零年，遼寧省的實際本地生產總值平均增長率約為13.8%，較中國的實際本地生產總值平均增長率約11.2%為高。二零一零年，遼寧省的城市地區人均可支配收入為人民幣17,712.6元，較中國整體的城市地區人均可支配收入人民幣19,109.4元為低。然而，二零零五年至二零一零年，遼寧省城市地區人均可支配收入的複合年增長率約為14.2%，較中國整體城市地區人均可支配收入的複合年增長率約12.7%為高。

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。

## 行業概覽

### 大連經濟概況

按綜合實力計算，大連為遼寧省第二大城市，而按二零一零年本地生產總值計算，大連為遼寧省第一大城市。大連位於歐亞大陸東岸及中國東北遼東半島南端，是全國五個計劃單列市之一，亦是全國十四個沿海開放城市之一。作為中國東北、華北及華東的門戶，大連擁有中國若干最重要的港口，以航運、物流、貿易、製造及旅遊業而聞名。二零零五年至二零一零年，大連的名義本地生產總值由二零零五年的人民幣2,120億元增至二零一零年的人民幣5,158億元，複合年增長率約為19.5%，佔遼寧省截至二零一零年十二月三十一日止年度本地生產總值約28.2%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	212.0	254.2	307.9	380.3	435.0	515.8
實際本地生產總值 增長率(%)	14.2	16.5	17.4	16.5	15.0	15.2
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	38,155.0	42,579.0	51,624.0	62,299.0	66,498.0	77,704.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	11,994.4	13,350.1	15,108.6	17,500.5	19,014.4	21,293.0

資料來源：二零一一年大連統計年鑑

二零零五年至二零一零年，大連的實際本地生產總值平均增長率約為15.8%，較遼寧省實際本地生產總值平均增長率約13.8%為高。二零一零年，大連的城市地區人均可支配收入為人民幣21,293.0元，較中國整體及遼寧省的城市地區人均可支配收入分別人民幣19,109.4元及人民幣17,712.6元為高。

### 大連旅順口經濟概況

大連旅順口距大連市約45公里，是連接歐亞交通網絡的樞紐，以天然港灣、歷史背景及旅遊景點而聞名。大連旅順口是東北地區的重要軍港，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(將遼寧省沿海地區發展成為中國新增長支柱的計劃)，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對外開放。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，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「交通港、生態宜居城、旅遊休閒度假城、文化歷史名城、科技創新城和花卉及貿易之都」，並且加快大連旅順口的城市化。

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。

## 行業概覽

根據大連旅順口統計局的統計數據，二零一零年底大連旅順口的人口約為205,000人。董事考慮上述情況後認為，未來幾年大連旅順口的人口預期將會增加。

二零零五年至二零一零年期間，大連旅順口的名義本地生產總值由人民幣81億元增至人民幣180億元，複合年增長率約為17.3%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連旅順口的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	8.1	7.5	9.3	11.9	14.8	18.0
實際本地生產總值 增長率(%)	14.5	16.9	23.3	19.0	26.4	17.5
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	39,100.0	33,500.0	44,430.0	44,800.0	60,000.0	70,000.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	9,209.0	10,598.0	12,700.0	15,253.0	18,630.0	19,093.0

資料來源：大連旅順口統計局二零零五年至二零一零年的統計數據

二零零五年至二零一零年，大連旅順口實際本地生產總值平均增長率約為19.6%，較大連實際本地生產總值平均增長率約15.8%為高。二零一零年，大連旅順口的城市地區人均可支配收入為人民幣19,093.0元，與中國整體的城市地區人均可支配收入人民幣19,109.4元相若，但較大連的城市地區人均可支配收入人民幣21,293.0元為低。由於大連旅順口自二零零九年底起全面開放吸引本地及外商投資，加上一系列有利的政策及措施，董事認為大連旅順口極具未來增長潛力。

### 中國房地產行業概覽

#### 可支配收入不斷上升

隨著經濟增長，過往十年中國的城鎮人均可支配收入大幅增加，由二零零零年的人民幣6,280.0元增至二零一零年的人民幣19,109.4元，複合年增長率約為11.8%。

#### 城市人口增加

上世紀七十年代後期經濟改革後，工業及服務業取代農業逐漸成為中國經濟最重要的組成部分。經濟轉型加快城市化進程。中國城市人口由二零零五年的562.1百萬人增至二零一零年的669.8百萬人，而城市化比率由二零零五年的43.0%逐步增至二零一零年的50.0%。

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。

## 行業概覽

下表載列二零零五年至二零一零年中國的年終城市化比率：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
人口(百萬人)	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9
城市人口(百萬人)	562.1	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8
城市化比率(%)	43.0	44.3	45.9	47.0	48.3	50.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

### 中國房地產市場

由於經濟快速發展且可支配收入強勁增長，對更大居住空間的需求不斷增加，故中國房地產市場於該等有利情況下迅速發展。二零零五年至二零一零年，住宅物業總投資額由人民幣10,861億元增至人民幣34,026億元；已竣工物業的總建築面積由534.2百萬平方米增至787.4百萬平方米；房地產開發企業的數目由56,290家增至85,218家；已售商品住宅物業的總建築面積由495.9百萬平方米增至933.8百萬平方米，其收益由人民幣14,564億元增至人民幣44,121億元；商品住宅物業每平方米的平均售價由人民幣2,937.0元增至人民幣4,725.0元。

下表載列二零零五年至二零一零年中國房地產市場的個別數據：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	24.9%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	3,402.6	25.7%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	534.2	558.3	606.1	665.5	726.8	787.4	8.1%
房地產開發企業的數目	56,290	58,710	62,518	87,562	80,407	85,218	8.7%
已售商品住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	495.9	554.2	701.4	592.8	861.9	933.8	13.5%
商品住宅樓宇 總銷售額(人民幣十億元)	1,456.4	1,728.8	2,556.6	2,119.6	3,843.3	4,412.1	24.8%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,937.0	3,119.0	3,645.0	3,576.0	4,459.0	4,725.0	10.0%

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

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。

## 行業概覽

### 遼寧省、大連市及大連旅順口的房地產市場概覽

#### 遼寧省

二零零五年至二零一零年，遼寧省的住宅物業總投資額由人民幣615億元增至人民幣2,481億元；已竣工物業的總建築面積由24.4百萬平方米增至45.0百萬平方米；房地產開發企業的數目由2,744家增至4,181家；已售住宅物業的總建築面積由23.4百萬平方米增至60.1百萬平方米，其收益由人民幣621億元增至人民幣2,588億元；商品住宅物業每平方米的平均售價由人民幣2,652.0元增至人民幣4,303.0元。

下表載列二零零五年至二零一零年遼寧省房地產市場的個別數據：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	87.4	114.2	149.8	206.1	264.1	346.6	31.7%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	61.5	83.9	116.6	157.9	193.4	248.1	32.2%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	24.4	29.1	31.3	38.3	40.3	45.0	13.0%
房地產開發企業的數目	2,744	2,771	2,981	4,841	3,920	4,181	8.8%
已售商品住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	23.4	27.3	35.5	37.3	48.6	60.1	20.8%
商品住宅樓宇總銷售額 (人民幣十億元)	62.1	78.7	118.9	133.4	188.3	258.8	33.0%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,652.0	2,884.0	3,355.0	3,575.0	3,872.0	4,303.0	10.2%

資料來源：二零一一年遼寧省統計年鑑及二零一一年中國統計年鑑



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。

## 行業概覽

### 大連市

大連的住宅房地產投資過去數年一直增加。城市房地產總投資額於二零一零年約為人民幣76.8億元，較二零零九年增加約32.7%。雖然二零零九年已竣工物業的總建築面積約為5.5百萬平方米，較二零零八年減少約26.6%，但大連已售商品住宅物業的總建築面積約為10.9百萬平方米，較二零零八年增加約41.9%。二零一零年，已建成物業的總建築面積及大連已售商品住宅物業的總建築面積穩定增加約3.6%。然而，二零一零年大連商品住宅物業的平均售價為每平方米人民幣6,759.6元，較二零零九年增加約9.4%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連房地產市場的主要統計數字：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	26.5	33.7	40.8	49.6	57.9	76.8	23.7%
已竣工物業總建築面積額 (百萬平方米)	3.9	5.4	4.3	7.5	5.5	5.7	7.9%
已售商品住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	4.7	5.7	7.8	7.7	10.9	11.3	19.2%
商品住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	3,579.9	4,257.9	5,417.3	5,617.0	6,176.6	6,759.6	13.6%
商品住宅物業總銷售額 (人民幣十億元)	16.8	24.3	42.5	43.3	67.5	76.2	35.3%

資料來源：二零一一年大連統計年鑑

### 大連旅順口

大連旅順口的住宅房地產投資於二零零五年至二零一零年總體上有所上升。二零零九年初房地產市場有所衰退，但於二零零九年六月中國政府舉辦的中國大連旅順國際人居節後有所恢復。雖然大連旅順口於二零零九年的房地產總投資額約為人民幣32億元，減少約17.6%，但二零零九年大連旅順口已售商品住宅物業總建築面積約為0.9百萬平方米，較二

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。

## 行業概覽

零零八年大幅增加約19.6%。此外，二零一零年大連旅順口的房地產總投資額約為人民幣60億元，較二零零九年大幅增加約86.1%。二零一零年大連旅順口商品住宅物業的平均售價為每平方米人民幣5,672.0元，較二零零九年增加約9.7%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連旅順口房地產市場的主要統計數字：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	0.6	1.5	3.3	3.9	3.2	6.0	60.2%
已售商品住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.5	0.8	0.8	0.9	1.0	24.7%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,055.0	2,971.0	4,397.0	4,734.0	5,170.0	5,672.0	22.5%
商品住宅物業總銷售額 (人民幣十億元)	0.7	1.6	3.4	3.7	4.9	5.7	53.2%

資料來源：二零一一年大連統計年鑑、大連旅順口統計局二零零五年至二零一零年統計數據

近期，中國政府推行多項政策，旨在穩定過熱的樓市，減慢樓價增長及遏止物業炒賣。該等措施詳情，請參閱本文件「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」一節及附錄六「中國相關法律及法規概覽」一節。

雖然推行該等緊縮措施可能對中國整體物業市場需求造成不利影響，且有關措施在資本需求及嚴格遵守有關規則及規定方面對中國房地產開發商施加更多壓力，但考慮到自二零零九年底開始，大連旅順口全面對外開放，加上中國政府和地方政府亦相繼出台一系列優惠政策以協助大連旅順口吸引國內外投資，因此我們相信大連旅順口將因此受益並吸引更多來大連旅順口居住，相應的住宅物業需求可能有相對較高的增長。

---

## 行業概覽

---

### 大連物業市場的競爭

大連住宅物業市場過往數年競爭激烈。具體而言，大連大規模住宅物業市場競爭激烈是由於國內外房地產開發商湧入高速發展的大連市場所致。此外，中國政府實施政策嚴格控制新的開發用地數量以及每戶家庭可購買的物業數量，進一步加劇大連住宅物業市場的競爭。

房地產開發商之間主要在(包括但不限於)產品質素、服務質量、價格、財務資源、品牌聲譽、能否收購土地儲備等多方面存在競爭。我們於大連的現有及潛在競爭對手包括中國其他主要房地產開發商。

截至目前為止，中國政府頒佈一系列政策和措施，並結合地方行政限購規定來調控中國房地產市場，與二、三線城市相比一線城市受到更大衝擊。相信該等政策和措施不僅遏制房價上漲，更加快中國農村及小城鎮的城市化以及二、三線城市新城市社區的開發。基於上文所述，我們將繼續專注於我們在大連及中國其他二、三線城市的房地產開發業務。我們認為該策略將使我們能在成本相對較低的地區取得土地儲備，並力爭進一步開發競爭激烈的大連住房物業市場。

### 中國政府的房地產政策

中國物業市場的改革始於上世紀九十年代。改革前，中國房地產行業是國家集中計劃經濟的一部分。上世紀九十年代，中國政府開始推行住房改革，中國房地產及住房領域因而開始轉為以市場主導的體制。因此，個人以按揭融資購買自用物業受到鼓勵而帶動物業市場的增長。下表概述中國政府為轉變中國房地產市場所出台的主要政策：

一九八八年	中國全國人民代表大會修改憲法，准許轉讓土地使用權
一九九二年	主要城市開始公開銷售住房
一九九四年	中國政府實施深入改革並建立僱主／僱員供款的住房基金
一九九五年	中國政府頒佈有關銷售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管框架
一九九八年	中國政府廢除國家分配住房政策

---

## 行業概覽

---

一九九九年	中國政府將最高按揭期限由20年延長至30年  中國政府將最高按揭融資額由70%增至80%  中國政府正式確立於二手市場銷售房地產物業的程序
二零零零年	中國政府頒佈規範建設工程質量的法規，建立管理建設工程質量的框架
二零零一年	中國政府頒佈有關銷售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定商用、旅遊、娛樂與商品住宅開發等各類商業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓
二零零三年	中國政府頒佈規則，嚴加管理按揭貸款，以降低信貸及貸款相關系統風險  國務院頒佈關於物業市場可持續健康發展的通知
二零零四年	國務院頒佈通知，要求房地產開發項目的資本投資下限(不包括經濟適用房項目)由20%增至35%。建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》，准許商品房預售制
二零零五年	中國政府設立額外措施，遏制物業市場的投機活動，保持適度供應，包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 若干城市的最低首付款增至總購買價的30%；及</li><li>• 對購買後兩年內出售的物業徵收售價5%的營業稅</li></ul>
二零零六年	中國政府制訂額外措施，調整住房供應結構、遏制房價上升及規範外國投資，旨在引導及促進中國物業市場持續健康發展，包括：

## 行業概覽

- 要求投資中國房地產的外國投資者須成立外商投資企業（「外資企業」），而總投資額超逾10,000,000美元的外資企業的註冊資本須至少為總投資額的50%；及
- 除非已悉數繳付註冊資本、取得土地使用證且已籌集資金達到項目總投資額至少35%，否則禁止向外商投資的房地產開發商貸款（不論境內或海外貸款）

二零零七年

二零零七年五月，商務部與國家外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》

二零零七年九月，人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步加強對商業性房地產開發信貸管理的監督

二零零八年

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

二零零八年十月，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，鼓勵支持首次購買普通住房

二零零八年十月，人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，為支持首次置業者，將最低首付款比例由30%調減至20%，而商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%

二零零九年

二零零九年五月，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，促進中國房地產業的發展。該等措施包括：

- 將普通住房開發項目及社會保障住房開發項目的最低資本比例由35%降至20%；及

---

## 行業概覽

---

- 將其他房地產開發項目（例如商用物業及高端住房項目）的最低資本比例由35%降至30%

二零零九年十一月，財政部及國土資源部等五個政府部門頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，監督土地出讓收支管理及遏制土地價格過快增長。具體而言，該通知要求房地產開發商支付不少於土地出讓金50%的首付款，而一般而言須於一年內支付其餘分期付款項

二零零九年十二月，財政部與國家稅務局頒佈《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的營業稅

二零一零年

二零一零年一月，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，通過以下措施進一步規範房地產市場：

- 有效增加保障性住房及普通商品住房的供應
- 指引消費者理性購買住房及遏制住房市場的投資及投機活動
- 加強房地產項目的信貸風險管理及市場監督
- 加速建設保障性住房項目；及
- 確定或闡明省級及地方政府責任

具體而言，對仍有未償還按揭貸款而擬購買其他住房供自用的家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於購買價的40%（根據其後法規上調至50%），貸款利率嚴格按照風險釐定



---

## 行業概覽

---

二零一零年三月，國土資源部（「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》。根據該通知，土地出讓最低價不得低於出讓地塊之土地級別基準地價的70%。土地出讓協議方須於招標、拍賣或掛牌出售程序完成後10個營業日內簽訂國有土地出讓合同。房地產開發商於房地產開發期間若未能遵守相關機構的申報規定，則至少一年內不得購置土地

二零一零年四月，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，制訂若干措施加強監管商品住房預售。嚴禁房地產開發商在未取得預售許可證的情況下預售商品住房。房地產開發商須於取得相關預售許可證後10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格的資料

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，國務院辦公廳發出《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%

二零一零年五月，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定各省市適用的土地增值稅預徵率，華東地區不得低於2%，華中及東北地區不得低於1.5%，華西地區不得低於1%。地方稅務機關須根據所售物業的類別確定土地增值稅的預徵率

---

## 行業概覽

---

二零一零年五月，國務院頒佈《國務院批轉發展改革委員會關於二零一零年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革

二零一零年九月，國土資源部與住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定對於中小套型普通商品住房建設項目，須明確提出平均套型建築面積的控制標準及套型結構比例條件，亦嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率必須大於1

二零一零年九月，財政部、國家稅務總局與住建部聯合頒佈《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》。根據該通知，購買首套普通住房的家庭的契稅減半。倘住房建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免

二零一零年九月，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定首次購房的最低首付款上調至30%，且全國所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶發放按揭貸款。對於使用按揭貸款購買第二套住房者，首付款不得低於總購買價的50%，且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。所有銀行均不得向炒賣閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開發時間、操縱市價或進行其他不合規行為的房地產公司發放貸款

---

## 行業概覽

---

二零一零年十月，大連市人民政府頒佈《大連市人民政府關於進一步規範商品房預售管理工作的通知》(大政發[2010] 63號)，規定於大連市登記預售商品房時，須符合下列條件：(i) 7層及以下的商品房須完成主體結構封頂；(ii) 8層及以上的商品房須完成最少三分之二的主體結構工程(不得少於7層)

二零一零年十一月，住建部頒佈《關於報送城鎮保障性住房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

二零一零年十二月，住建部頒佈並實施《商品房屋租賃管理辦法》，規定房屋租賃雙方須簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同時，出租人及承租人須向房屋所在的市或縣級人民政府房地產管理部門登記備案

二零一一年

二零一一年一月，住建部頒佈《物業承接查驗辦法》，建設公司須在物業交付使用15日前，與選聘的物業服務公司對物業共用區域及所有共用設施設備進行承接查驗

二零一一年一月，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)，規定先補償，後搬遷

---

## 行業概覽

---

二零一一年一月，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)，倘個人購買住房不足五年進行轉讓，則統一按銷售收入全額徵收營業稅。以按揭貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於購買總價的60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭，或能夠提供當地一定年期納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房(含新建商品住房和二手住房)；已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭或無法提供一定年期當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，不得於當地購買任何物業

二零一一年一月，財政部與國家稅務總局頒佈《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，國家發展和改革委員會頒佈於二零一一年五月一日實施的《商品房銷售明碼標價規定》(發改價格[2011]548號)

二零一一年三月，中國銀監會頒佈《關於推廣住房金融服務及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

二零一一年五月十一日，住建部與國家發改委聯合頒佈《關於加強房地產經紀管理進一步規範房地產交易秩序的通知》(建房[2011]68號)

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。

## 行業概覽

### 中國房屋建築行業概覽

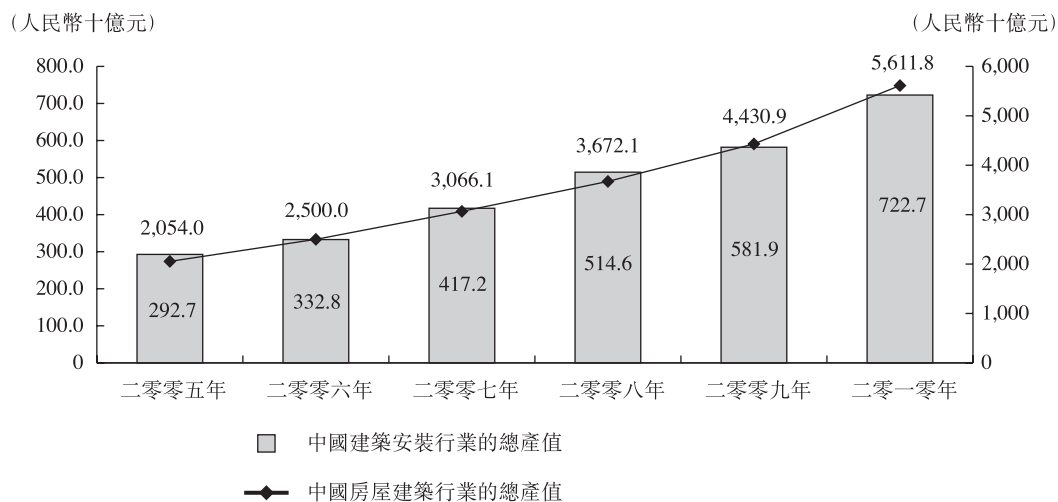
除大連旅順口的房地產開發業務外，我們亦在天津經營門窗加工業務。營業紀錄期間，我們的主要客戶為天津及遼寧省的國內建築公司，因此相信我們的門窗加工業務與中國(尤其是天津及遼寧省)房屋建築行業的發展密切相關。

### 中國房屋建築行業

隨著中國房地產市場快速發展，二零零五年至二零一零年，住宅物業總投資額按25.7%的複合年增長率增長。中國房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣20,540億元增至二零一零年的人民幣56,118億元，複合年增長率為22.3%，而中國建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣2,927億元增至二零一零年的人民幣7,227億元，複合年增長率為19.8%。

下圖載列二零零五年至二零一零年中國房屋建築行業的總產值及中國建築安裝行業的總產值。

中國房屋建築行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑

### 天津及遼寧省的房屋建築行業

二零零五年至二零一零年，天津及遼寧省的房屋建築行業亦快速發展。二零零五年至二零一零年，住宅樓宇總投資額分別按19.2%及32.2%的複合年增長率增長。天津房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣261億元增至二零一零年的人民幣796億元，複合年增

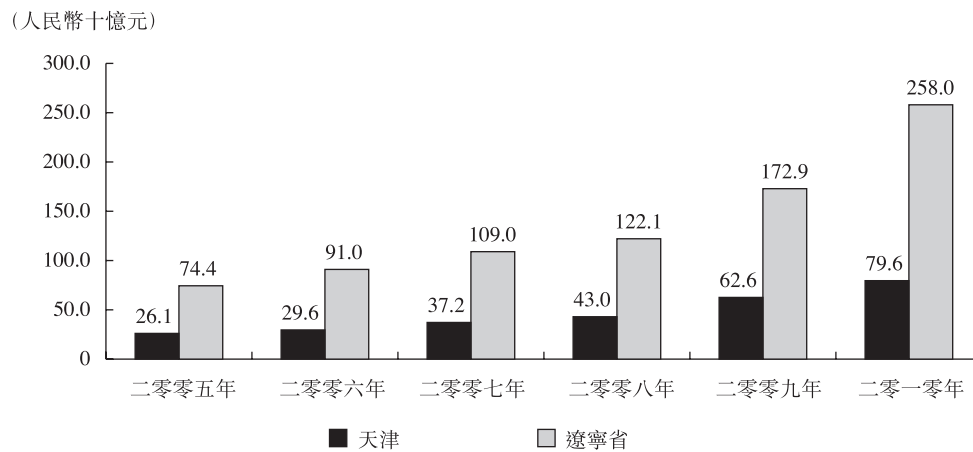
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

長率為25.0%，而天津建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣105億元增至二零一零年的人民幣258億元，複合年增長率為19.7%。遼寧省房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣744億元增至二零一零年的人民幣2,580億元，複合年增長率為28.2%，而遼寧省建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣153億元增至二零一零年的人民幣473億元，複合年增長率為25.3%。

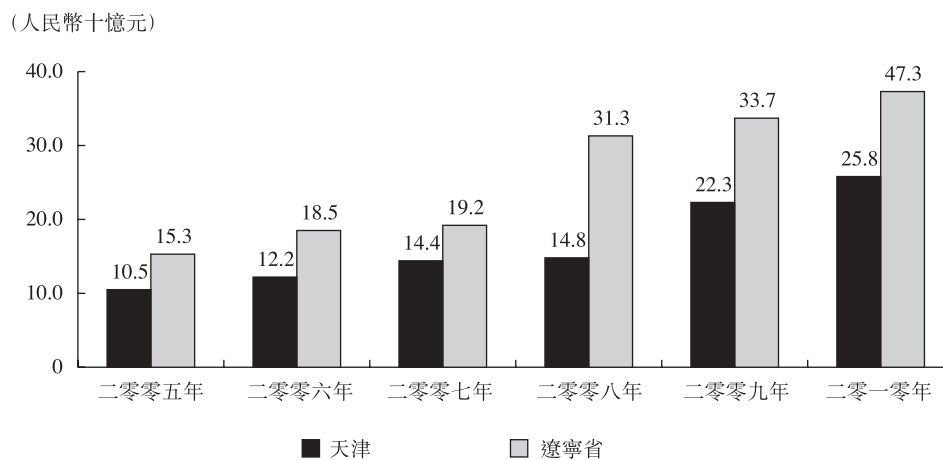
下圖分別載列二零零五年至二零一零年天津及遼寧省房屋建築行業的總產值及建築安裝行業的總產值。

### 房屋建築行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑

### 建築安裝行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑



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。

---

## 行業概覽

---

### 天津建築材料行業

根據二零一零年中國建築材料行業年鑑，二零零九年，天津建築材料行業的總收益為人民幣196億元，較二零零八年增加14.9%。天津建築材料行業增加值為人民幣50億元，較二零零八年增加5.7%。

### 天津門窗加工行業

根據二零一零年中國建築材料行業年鑑，二零零九年，天津建築所用門窗的總產量約為5,200,000平方米，而二零零九年天津建築所用門窗的總收益為人民幣15億元，其中塑膠門窗及鋁合金門窗分別約佔54.1%及43.1%。此外，二零零九年鋁合金門窗的產量較二零零八年增加6.1%。

我們認為，倘中國經濟、中國房地產市場及中國建築材料行業繼續保持增長趨勢，我們的房地產開發業務以及門窗加工業務將自該趨勢中受益良多。

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。

---

## 歷史及企業架構

---

### 我們的歷史

我們為進行[●]而於二零一一年一月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團專注於住宅房地產發展，以及門窗加工和銷售業務。

本集團於二零零四年開展業務，當時萊恩天津在中國成立為中外合資企業，註冊資本為480,000美元，由天津大眾及Elizabeth Leith女士注資。本集團主要營運附屬公司大連開世於二零零六年於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣32,880,000元，由天津大眾及天津山地注資。本集團另一營運附屬公司土石方工程公司於二零一零年在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元，由天津大眾注資。

### 我們的主要中國營運附屬公司

#### 大連開世

大連開世於二零零六年四月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣32,880,000元，全部股權均以現金注資，由天津大眾及天津山地分別持有99%及1%。天津大眾為在中國成立的有限公司，由開先生全資擁有。天津山地為在中國成立的有限公司，由天津大眾及天津市南澳置業有限公司分別持有90%及10%股權。截至最後可行日期，天津市南澳置業有限公司由獨立第三方通過擁有天津市大天建築工程有限公司（「天津大天」）的股權而持有約74%，並由開先生之妻胡士翠女士持有約26%。除自二零一一年三月起已由獨立第三方持有的天津山地約6.7%股權的應佔權益（該等權益於二零一一年五月增至約7.4%）外，營業紀錄期間及截至最後可行日期，天津大眾及天津山地的股權一直由開先生、其妻胡士翠女士及其子開曉江直接或間接持有。由於開曉江先生擬專注於本集團的業務，故於二零一一年五月四日同意向獨立第三方出售所持天津大天股權。董事確認，本集團與天津大天於營業紀錄期間曾進行兩項交易，交易總額約為人民幣1,624,000元，天津大天根據該等交易承接本集團的建設工程。

二零一一年四月八日，天津大眾向萊恩天津轉讓所持大連開世99%股權，代價為人民幣42,570,000元，而天津山地向萊恩天津轉讓所持大連開世1%股權，代價為人民幣430,000元。總代價相當於大連開世的資產淨值。上述股權轉讓後，萊恩天津成為大連開世的唯一股權持有人。

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。

## 歷史及企業架構

中國一家會計師事務所發出的驗資報告確認，大連開世人民幣32,880,000元的註冊資本已繳足。

大連開世業務範圍包括房地產開發及銷售、物業租賃及項目投資。

### 萊恩天津

萊恩天津於二零零四年四月二十二日在中國成立為中外合資企業，註冊資本為480,000美元。成立時，萊恩天津全部股權均以現金注資，由天津大眾及英籍獨立第三方Elizabeth Leith女士（為萊恩天津前股東及前董事）分別持有58.3%及41.7%。Elizabeth Leith女士為開先生之子開曉江（亦為我們的執行董事）的恩師。二零零四年，開先生計劃成立萊恩天津。當時，Elizabeth Leith女士亦計劃投資中國，故與開先生合作成立萊恩天津。Elizabeth Leith女士一直是萊恩天津的被動投資者，從未參與經營及管理萊恩天津的業務。儘管Elizabeth Leith女士以收取股息的方式從投資萊恩天津獲得商業回報，但並不會從[●]中獲利，故於二零一一年三月終止投資本集團。

經天津港保稅區管理委員會於二零零九年六月十六日批准，萊恩天津的註冊股本於二零零九年六月二十二日由480,000美元增加至740,000美元，增資額僅由天津大眾以現金支付。上述註冊股本增加後，萊恩天津股權由天津大眾及Elizabeth Leith女士分別持有72.97%及27.03%。

經天津市工商行政管理局於二零一一年三月十四日批准，天津大眾向中國開世轉讓所持萊恩天津的72.97%股權，代價為人民幣6,743,000元，而Elizabeth Leith女士向中國開世轉讓所持萊恩天津27.03%股權，代價為人民幣2,498,000元，分別相當於萊恩天津於二零一零年十二月三十一日資產淨值約72.97%及27.03%。上述股權轉讓後，中國開世成為萊恩天津的唯一股權持有人，而萊恩天津則成為中國外商獨資企業。

中國一家會計師事務所發出的多份驗資報告均確認，萊恩天津740,000美元的註冊資本已繳足。

萊恩天津的業務範圍包括鋁製門窗、樓宇幕牆、鋼製門窗、塑料門窗、木製門窗及中空玻璃門窗的生產、加工、銷售及安裝。

### 土石方工程公司

土石方工程公司於二零一零年九月二日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元，其全部股權均以現金注資，由天津大眾全資擁有。

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。

## 歷史及企業架構

二零一一年三月八日，天津大眾向大連開世轉讓所持土石方工程公司全部股權，代價為人民幣3,000,000元。上述股權轉讓後，大連開世成為土石方工程公司的唯一股權擁有人。

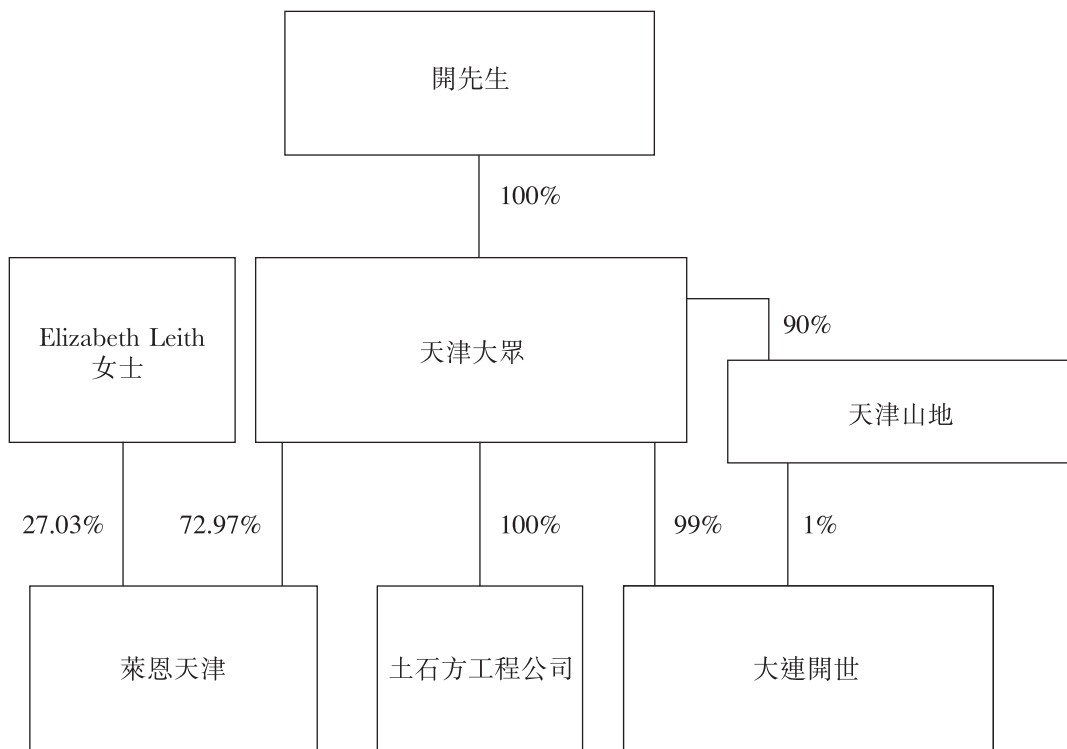
中國一家會計師事務所發出的驗資報告確認，土石方工程公司人民幣3,000,000元的註冊資本已繳足。

土石方工程公司的業務範圍包括地基及地盤平整。

### 我們的集團架構

根據重組，我們進行一連串股權轉讓，開世投資因此成為中國開世的唯一股東，而中國開世則持有大連開世唯一股權持有人萊恩天津的全部股權，我們則成為本集團的控股公司。本公司於二零一一年四月八日完成為籌備[●]而進行的重組。重組的詳情載於本文件附錄七「公司重組」一段。

下圖載列重組前本集團的企業架構：



附註：上述公司均在中國成立。

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。

---

## 歷史及企業架構

---

下圖載列[●]完成後本集團的企業架構。

[●]

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。

---

## 歷史及企業架構

---

### 重組合法性

根據商務部及中國證監會等六個中國政府監管部門於二零零六年八月八日頒佈並於二零零六年九月八日生效的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），中國公司或個人為[●]而成立並直接或間接控制的離岸特殊目的公司，須於[●]前取得中國證監會批准。

我們的中國法律顧問表示，我們中國附屬公司中的外資企業（即萊恩天津）於二零零六年九月八日前以新成立外資企業而非併購方式設立，故併購規定並不適用於萊恩天津的成立。基於上文所述，我們毋須就[●]獲得中國證監會批准。

我們的中國法律顧問表示，根據大連市對外貿易經濟合作局發出的確認，萊恩天津收購中國境內企業大連開世的股權屬於外商投資企業境內再投資，符合《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，因此可於相關工商行政部門辦理相關備案手續。二零一一年四月八日，大連市旅順口區工商行政管理局批准上述大連開世股權轉讓。我們的中國法律顧問表示，大連市對外貿易經濟合作局及大連市旅順口工商行政管理局為就上述大連開世股權轉讓提供相關確認及批准的恰當主管部門。基於上文所述，本集團已取得重組各階段所需的一切許可及批文。

### 與75號通知有關的中國法規

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號通知」）。根據75號通知，境內居民如欲利用境外特殊目的公司（即境內居民為其持有的境內企業資產或權益在境外以股權融資為目的而直接設立或間接控制的境外企業）於中國進行返程投資，即於中國進行直接投資，則境內居民設立或控制境外公司前，須向國家外匯管理局地方分局提交所規定的資料申請辦理境外投資外匯登記手續。



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。

---

## 歷史及企業架構

---

我們的中國法律顧問表示，本公司最終控股股東開先生為境內居民，屬於75號通知所訂明由境外特殊目的公司於中國進行投資的範圍。開先生的境外特殊目的公司為處女群島控股公司、本公司、開世投資及中國開世，而萊恩天津則為於中國進行返程投資的境內企業。我們的中國法律顧問表示，開先生已根據75號通知於國家外匯管理局辦理境外投資外匯登記手續，且萊恩天津亦已正式取得外匯登記證，該登記證合法有效，並已通過二零零九年及二零一零年的年度核查。

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

---

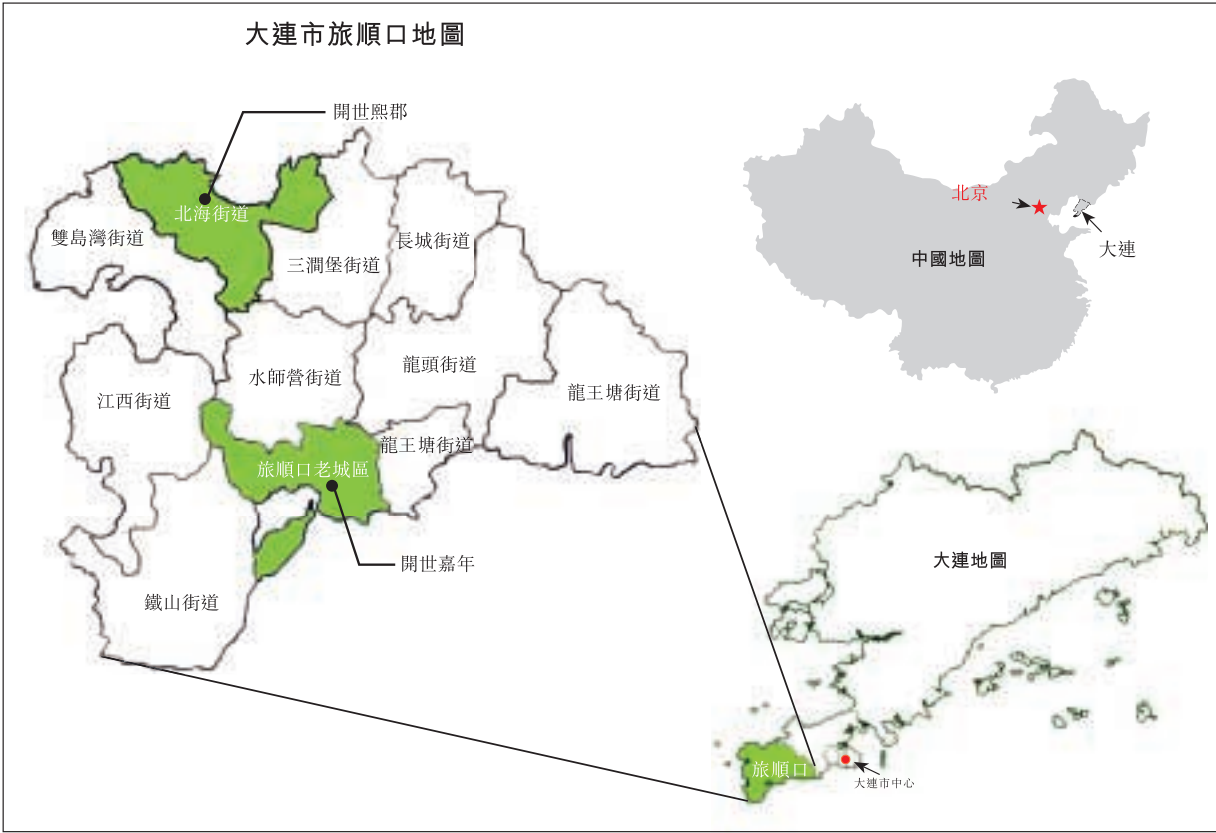
城市。我們主要認為鄰近大連的煙台及威海等城市為二三線城市。於最後可行日期，我們並未就於上述中國其他二三線城市開發／拓展房地產開發業務訂立任何具體計劃。

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 <sup>(附註)</sup>	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
					(%)
<b>開世嘉年</b>					
— 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 <sup>(1)</sup> 第三層：租予北海陽光 <sup>(1)(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	42,707	租予港灣物業管理公司 <sup>(4)</sup>
	4. 開世嘉年一期的地下第二層	倉庫 <sup>(1)</sup>	2,080	約915平方米租予泥房子酒業， 餘下部分閒置 <sup>(5)</sup>
— 二期 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(6)</sup>
	2. 四幢多層高公建樓	商業／零售用途	6,934	閒置 <sup>(7)</sup>
	3. 幼稚園	幼稚園	925	閒置 <sup>(8)</sup>
	4. 餐廳	餐廳	689	閒置 <sup>(9)</sup>

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。

## 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 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	已出售建築面積 (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/建築面積 (平方米)	截至最後可行日期廣告所預售/出售的百分比	已取得的國土土地出讓合同	已竣工土地使照	實際/估計竣工日期	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支付的開發成本 (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 <sup>(1)</sup>	105,046	100,840	100,840	97.5%	2,567	是	是	一階段 <sup>(2)</sup> : 二零七年六月 二階段 <sup>(2)</sup> : 二零七年十月	二零七年九月	398,200,000	- <sup>(3)</sup>	1,536	6,956	
	(ii) 非住宅		50,140	49,345	- <sup>(4)</sup>	-	-	是	是	二零八年十月	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	
	(i) 住宅		64,931	52,290	52,290	57.7% <sup>(6)</sup>	22,119			二零八年十月	二零零年十二月	334,400,000	45,600,000 <sup>(6)</sup>	2及3	11,761	
	(ii) 非住宅		19,111	18,271	7,623 <sup>(7)</sup>	40.4% <sup>(8)</sup>	4,541			二零八年五月	二零零一年七月	不適用	不適用	不適用	19,175	
開地商舖 <sup>(10)</sup> 一期 (待作未來發展物業)	(i) 住宅		68,431	68,431	-	-	-			二零零八年一月 <sup>(10)</sup>	二零零二年	229,300,000	470,700,000	4	不適用	
	(ii) 非住宅		-	-	-	-	-	是	否	二零零二年	二零零二年	不適用	不適用	不適用	不適用	
	(i) 住宅		77,259	77,259	-	-	-			二零零二年	二零零二年	不適用	不適用	不適用	不適用	
	(ii) 非住宅		13,367	13,367	-	-	-			二零零二年	二零零二年	不適用	不適用	不適用	不適用	

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"> <li>• 中國房地產開發商協會；</li> <li>• 聯合國人居環境發展促進會；</li> <li>• 中國住宅產業建設促進會；</li> <li>• 中國房地產品牌研究中心；</li> <li>• 商務時報品牌研究中心；及</li> <li>• 中國房地產年會組委會</li> </ul>
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"> <li>• 建設部科學技術委員會；</li> <li>• 中國房地產及住宅研究會；</li> <li>• 中國房地產協會城市開發專業委員會；及</li> <li>• 中國建設報社</li> </ul>
開世嘉年	二零零七年四月	十大精品樓盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 旅順口政府；及</li> <li>• 遼寧日報傳媒集團</li> </ul>
<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"> <li>• 北京搜房網絡技術有限公司 大連分公司</li> </ul>

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"> <li>• 搜房網</li> <li>• 中國別墅指數系統</li> </ul>
盧卡藝墅	二零一零年	標桿別墅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大連晚報</li> </ul>
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"> <li>• 搜狐焦點網大連站</li> </ul>
萊恩天津			
	二零一一年六月	中國著名品牌	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國品牌質量管理評價中心</li> </ul>

### 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><b>竣工物業：</b>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><b>開發中物業：</b>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><b>持作未來發展物業：</b>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 <sup>(2)</sup> (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)			
<b>開世嘉年<sup>(1)</sup></b>								
一一期	高層、中層及 多層公寓 <sup>(6)</sup> 、 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 <sup>(3)</sup>	155,186	150,185	155,186	— <sup>(4)</sup>	一標段： <sup>(8)</sup> 二零零八年 十月  二標段： <sup>(8)</sup> 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 <sup>(6)</sup> 、 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	— <sup>(5)</sup>	二零零一年 九月	2及3
開世熙郡 <sup>(1)</sup>	高層公寓、聯排、 複式、停車位 <sup>(6)</sup>	155,439 <sup>(3)</sup>	159,057	159,057	0 <sup>(7)</sup>	0 <sup>(7)</sup>	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。

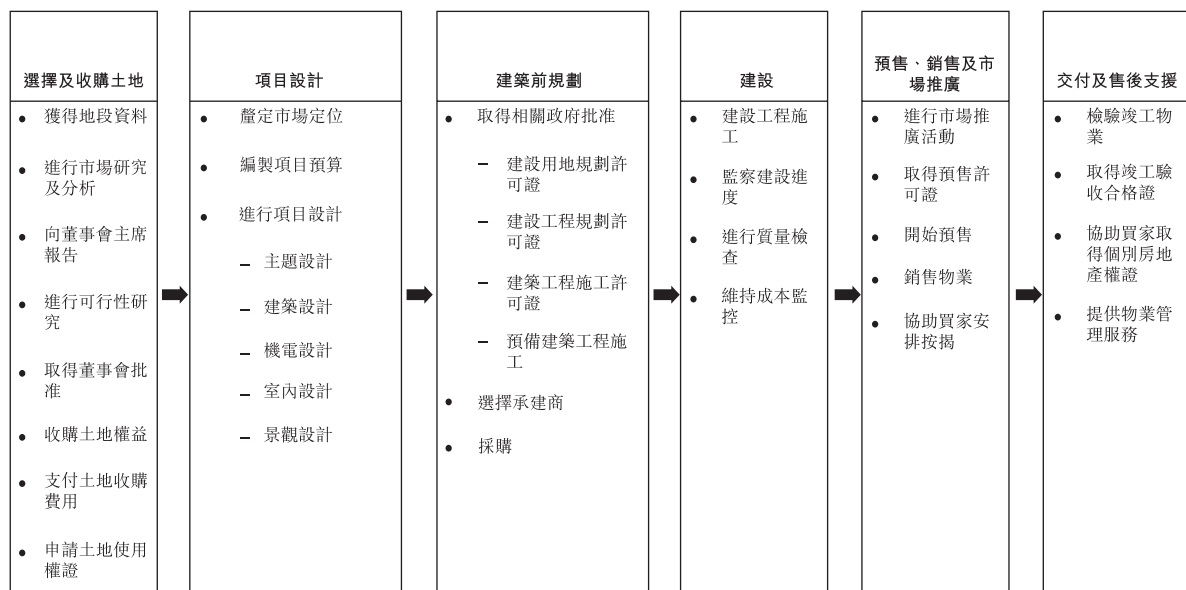
## 業 務

### 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 <sup>(1)</sup>	利用率	實際產量	計劃產能 <sup>(1)</sup>	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：

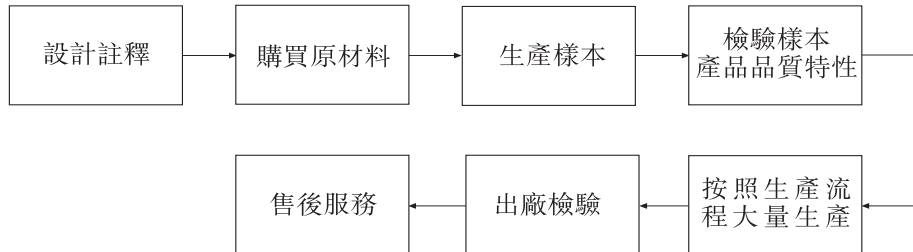
- (1) 計劃產能指一條生產線的年產能，乃按有關生產設施在一個曆年投產的估計日數(就本集團而言，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度各年為294日，而截至二零一一年六月三十日止六個月為126日，已計及由於冬季嚴寒天氣導致暫停營運的時間)乘以日產能計算。

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。

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。

## 與控股股東的關係

### 控股股東

[●]完成後，不論是否已行使部分或全部或並無行使[●]，開先生將透過處女群島控股公司控制我們30%以上的已發行股本。根據[●]，開先生為我們的控股股東。開先生已確認，除下文所披露者外，並無持有或從事任何直接或間接與我們業務競爭或可能競爭之業務。

### 控股股東的其他業務權益

以下為開先生所提供並確認的聯營公司（「保留業務」）及相關公司業務及營運：

#### 天津大眾

根據天津大眾的營業執照，天津大眾的業務為房地產開發及商品房銷售、自有房屋租賃、以內部資金投資建設項目、機電一體化技術開發及服務、計算機網絡工程與服務以及智能樓宇和低電耗系統集成。

截至最後可行日期，開先生為天津大眾的董事。開先生、蔣和平與宮曉飛為天津大眾的高級管理層。蔣和平與宮曉飛除為天津大眾僱員外，均為本集團獨立第三方。

天津大眾已在中國天津發展多項住宅項目，該等項目均已竣工。目前，天津大眾僅有的業務為物業租賃，詳情載於下表。天津大眾須獲得營業執照以從事現有業務。

項目名稱及地址	概約建築面積 (平方米)	已租/ 待租
盛世1號公建河東區鳳臺路5號	12,101.7	待租
盛世2號公建1號餐飲	172	已租
盛世2號公建2號超市	151	已租
盛世2號公建3號	79	待租
總計：	<u>12,503.7</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。

## 與控股股東的關係

項目名稱及地址	概約建築面積 (平方米)	已租/ 待租
盛世2號公建5號網吧	569.2	已租
盛世2號公建6號棋牌室	569.2	已租
盛世2號公建7-11號醫院	2,200	已租
盛世2號公建12號醫院	639.7	已租
	總計：	
	3,978.1	

開先生已確認並承諾，天津大眾日後不會從事任何新的開發項目，加上上述項目均位於中國天津，而本集團目前僅計劃進一步擴展大連旅順口房地產開發業務，因此目前天津不屬於本集團的目標城市。然而，我們考慮日後於合適機會出現時將住宅房地產開發業務擴展至其他二三線城市。截至最後可行日期，我們並無確定進一步發展房地產開發業務的任何目標城市。由於董事認為天津屬中國政府直接管轄的直轄市而非中國二線城市，故本集團目前不計劃向天津擴展業務。另一方面，開先生亦確認並承諾，倘日後有適當機會於天津開發任何新住宅房地產開發項目，將全部由本集團承接。開先生再承諾，當本集團日後於天津從事任何附帶配套設施的住宅房地產開發業務，天津大眾會出售所有物業而終止現有物業租賃業務。因此，董事確認天津大眾與本集團並無直接競爭。

### 北海陽光

根據北海陽光營業執照，北海陽光的業務為大連旅順口北海李家溝村局部地塊(即建設用地編號為(2010)-02號地塊)的住宅及配套設施開發與商品房銷售、物業租賃以及物業管理。據開先生所知，北海陽光如從事任何新房地產開發項目，須向相關部門申請擴大經營範圍。

截至最後可行日期，開先生、威廉•戴祖爾與胡士翠為北海陽光董事，施志軍為北海陽光經理。胡士翠為開先生的妻子，而威廉•戴祖爾及施志軍除為北海陽光僱員外，均為本集團獨立第三方。

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。

## 與控股股東的關係

截至最後可行日期，北海陽光在大連旅順口有兩個發展項目，分別為李家溝回遷樓項目及石門山溫泉渡假酒店項目。李家溝回遷樓項目為單次性的本地安置項目，用作安置因重新開發北海街道而搬遷的居民，不作商業銷售。重新開發北海街道旨在把該區轉變為旅遊渡假區，預期需時八至十年完成。北海陽光就重新開發整個北海街道而已經或將會承包的項目不包括任何住宅物業開發。石門山溫泉渡假酒店項目屬商業開發項目。北海陽光須獲得《房地產開發企業暫定資質證書》以從事現有業務。

下表載列北海陽光在大連的兩個發展項目詳情：

項目名稱	李家溝回遷樓項目	石門山溫泉渡假酒店項目
地址	北海街道李家溝村	北海街道李家溝村 石門山水庫附近
面積	土地面積約86,234平方米， 規劃建築面積約59,901平方米	土地面積約14,384平方米， 酒店規劃建築面積約16,110平方米
性質	單次性的本地安置項目	旅遊渡假發展項目
客戶	限於受重新開發影響及 大連旅順口政府為重新開發 北海街道而作安排的本地居民	遊客，主要為來自其他地區的 非本地居民

除李家溝回遷樓項目及石門山溫泉渡假酒店項目外，北海陽光自成立以來及截至最後可行日期並無承包其他項目。

李家溝回遷樓項目的前期建設於二零一零年三月動工，預計於二零一二年三月竣工。截至最後可行日期，34棟多層樓宇及方便居民日常需要的公建樓的結構屋頂已完成。開先生確認，儘管李家溝回遷樓項目未必獲利，惟由於建設該項目乃政府要求北海陽光承包北海街道再開發項目須達成的先決條件，因此北海陽光仍然同意承包建設李家溝回遷樓項目。根據(其中包括)大連旅順口政府與北海陽光於二零一一年一月二十五日簽訂的購回協

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。

## 與控股股東的關係

議，北海陽光因建造李家溝回遷樓項目住宅物業的成本，包括但不限於購置土地、建設及稅項成本，將由大連旅順口政府於項目竣工後兩年半內按協定的購回價以分期付款的方式償付予北海陽光。因此，大連旅順口政府須支付李家溝回遷樓項目的建設成本，而獲安置到項目回遷樓的居民則毋須付款。除住宅單位的成本外，北海陽光亦將支付少數倉庫的建造成本，而該等倉庫將直接按政府參考北海陽光建造該等倉庫的成本而批准的零售價售予住戶。

下表載列李家溝回遷樓項目與本集團住宅發展項目的主要分別：

項目	李家溝回遷樓項目	本集團住宅發展項目
性質	非作一般銷售或牟利	牟利
客戶	限於受重新開發影響及大連旅順口政府為重新開發北海街道而作安排的本地居民	開放市場
成本	北海陽光建造住宅單位的成本將由大連旅順口政府於項目竣工後兩年半內按協定的購回價以分期付款方式償付	成本由本集團承擔

石門山溫泉度假酒店項目包括兩期。一期的前期建設於二零一一年五月動工，預計於二零一二年六月開始試業。截至最後可行日期，預計該酒店可按計劃竣工。

北海陽光另有兩個將推出的商業項目，分別為商業街項目(包括步行街及旁邊的店舖)及五星級酒店項目。根據北海陽光的初步計劃，商業街項目的規劃建築面積估計約為500,000平方米，而五星級酒店則約為40,000平方米。兩個項目均在初步規劃階段，截至最後可行日期並無簽訂協議及購置土地。兩者的目標客戶均為主要為來自其他地區非本地居民的遊客。



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。

## 與控股股東的關係

開先生已確認並承諾，北海陽光並無發展任何住宅項目，且日後僅發展商業項目。因此，董事確認北海陽光與本集團並無直接競爭。

### 天津開發

根據天津市大眾建設開發有限公司（「天津開發」）的營業執照，其從事商品房銷售、以內部資金對外投資及物業租賃。

截至最後可行日期，開曉江、徐海燕及李躍軍為天津開發董事。徐海燕及李躍軍除為天津開發僱員外，均為本集團獨立第三方。

天津開發已在中國天津開發多項住宅項目且均已竣工。目前，天津開發僅有的業務為物業租賃，詳情載於下表。天津開發須獲得營業執照以從事現有業務。

項目名稱及地址	概約建築面積 (平方米)	已租/ 待租
大眾家園1號樓1門底商	648.0	已租
大眾家園8號樓1、2門底商部分	449.4	已租
總計：	<u>1,097.4</u>	

開先生已確認並承諾天津開發日後不會進行任何新發展項目，加上上述項目均位於中國天津，而本集團目前僅計劃於大連旅順口拓展房地產發展業務，因此天津並非本集團的目標城市。不過，我們將考慮日後有合適機會出現時將住宅房地產開發業務擴展至其他二三線城市。截至最後可行日期，我們並無計劃在任何個別城市拓展房地產發展業務。由於董事認為天津屬中國政府直接管轄的直轄市而非中國二線城市，故本集團目前並無任何計劃向天津擴展業務。另一方面，開先生亦確認並承諾，倘日後有適當機會於天津開發任何新的住宅房地產開發項目，將全部由本集團承接。開先生再承諾，當本集團日後於天津從事任何附帶配套設施的住宅房地產開發項目，天津開發會出售所有物業而終止現有物業租賃業務。因此，董事確認天津開發與本集團並無直接競爭。

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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 泥房子酒業

根據泥房子酒業的營業執照，泥房子酒業的業務為種植葡萄(珍稀品種除外)及酒類批發。目前，泥房子酒業在中國從事酒類進口與批發。泥房子酒業須獲得營業執照、《酒類批發經營許可證》與《食品流通許可證》以從事現有業務。

於最後可行日期，開先生、隆•斯圖爾特、鮑勃•梅杰、開曉江及朱進為泥房子酒業董事。朱進亦為泥房子酒業經理。開曉江為開先生的兒子，而隆•斯圖爾特、鮑勃•梅杰及朱進除為泥房子酒業僱員外，均為本集團獨立第三方。

### 天津山地

根據天津山地的營業執照，天津山地的業務為機電設備(不含危險品)、電線、電纜、木材、五金及電器原創生產(不含易燃、易爆、有毒及危險品)、日用雜品批發兼零售以及以內部資金對外投資。目前，天津山地並無從事任何業務。開先生與開曉江分別為天津山地的董事及經理。

### 港灣物業管理有限公司

根據港灣物業管理有限公司的營業執照，其業務為物業管理、供水及供熱設施安裝、停車場服務、電器維修以及家務助理服務，而目前僅從事物業管理業務。港灣物業管理有限公司須獲得營業執照及《物業管理二級資質證書》方可從事現有業務。港灣物業管理有限公司於一九九九年十二月二十四日成立，直至二零零八年八月為天津大眾「大眾家園」的物業管理公司，而自二零零八年起一直為「盛世家園」的物業管理公司。

於最後可行日期，韋軍紅及王遠分別為港灣物業管理有限公司的董事及經理。韋軍紅及王遠除為港灣物業管理有限公司僱員外，均為本集團獨立第三方。

港灣物業管理有限公司於二零零八年五月四日在中國大連市成立分辦事處港灣物業管理公司，根據其營業執照，業務為物業管理、供水及供熱設施安裝、電器維修、物業銷售及租賃、家務助理服務以及停車場服務。港灣物業管理公司向開世嘉年提供物業管理服務。港灣物業管理公司須獲得營業執照及《物業管理二級資質證書》方可經營業務。截至最

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。

## 與控股股東的關係

後可行日期，楊嶺為港灣物業管理公司的高級管理人員，除為港灣物業管理公司的僱員外，為本集團獨立第三方。

### 澳洲新西蘭投資發展集團有限公司

澳洲新西蘭投資發展集團有限公司為投資控股公司及持有北海陽光48%權益的股東，並無持有任何其他公司的任何其他業務或股權。截至最後可行日期，開先生為澳洲新西蘭投資發展集團有限公司董事。

下文載列截至二零一零年十二月三十一日止三年度開先生各項保留業務的溢利／虧損淨額，金額乃由開先生提供及確認：

公司名稱	截至以下日期止財政年度		
	二零零八年 十二月三十一日 溢利／ (虧損)淨額 人民幣元 (概約)	二零零九年 十二月三十一日 溢利／ (虧損)淨額 人民幣元 (概約)	二零一零年 十二月三十一日 溢利／ (虧損)淨額 人民幣元 (概約)
天津大眾(附註1)	(8,117,570)	25,151,143	7,748,152
北海陽光(附註1)	不適用	(1,463,838)	(4,125,655)
天津開發(附註2)	(2,203)	0	(12,054)
泥房子酒業(附註1)	不適用	(90,472)	97,427
天津山地(附註2)	(1,060)	(800)	(844)
港灣物業管理有限公司(附註2)	(675,139)	(555,808)	266,046
港灣物業管理公司(附註2)	(207,498)	(713,056)	(713,152)
澳洲新西蘭投資 發展集團有限公司(附註3)	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 天津大眾、北海陽光及泥房子酒業的財務數據乃摘錄自彼等各自根據中國公認會計準則編製的經審核賬目。
2. 天津開發、天津山地、港灣物業管理有限公司及港灣物業管理公司的財務數據乃摘錄自彼等各自根據中國公認會計準則編製的管理層賬目。
3. 開先生確認，由於澳洲新西蘭投資發展集團有限公司註冊成立地處女群島的法律法規概無有關編製財務報表的規定，故自成立之日以來並無編製任何財務報表。

我們的中國法律顧問表示，本集團直接經營開先生的保留業務並無法律障礙。

我們的中國法律顧問及開先生再確認，開先生的保留業務及各自股東、董事及高級管理層過往並無涉及任何糾紛、申索、法律訴訟或調查。

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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 分拆開先生保留業務的理由

我們為專注於大連旅順口的住宅物業的房地產開發商。本集團的目標是專注開發住宅房地產，並繼續經營自二零零四年起建立的門窗銷售及相關業務。我們短期內並無計劃在發展商業項目上佔據重大業務份額。截至最後可行日期，本集團並無計劃開發商業項目。按「業務－我們的策略」一節所載，我們的目標是成為在中國遼寧省大連領先且獲公認的房地產開發商。董事認為將萊恩天津納入本集團，其門窗加工銷售業務將可補足本集團的建設業務。實際上，開世嘉年一期及二期的門窗均由萊恩天津供應。因此，董事認為將萊恩天津納入本集團有利，且符合本公司及股東的整體利益。

本集團竣工或在建的公建樓為／將為我們住宅房地產開發項目的配套建築，並非大型商業樓宇，僅用作超市及餐廳等配套設施，以方便居民的日常生活，倘無該配套建築，則該房地產發展項目的吸引力將大打折扣。除本集團佔用開世嘉年一期公建樓（「公建樓」）地下一層、第一及四層作辦公室、餐廳、銷售辦事處及配套設施以及將公建樓第三層租予北海陽光作為辦公室外，擬將開世嘉年公建樓配備超市及餐廳等設施，滿足居民的日常需求。

在本集團業務與保留業務的劃分方面，如上文所披露，天津大眾及天津開發日後不會承接任何房地產開發項目。此外，由於物業租賃業務並非本集團業務重點，加上天津並非本集團目標發展城市，故並無將彼等納入本集團。

另一方面，北海陽光並無從事任何牟利住宅項目。李家溝回遷樓項目為單次性的本地安置項目，用作安置因重新開發北海街道而搬遷的居民，不作一般銷售或牟利用途。由於北海陽光並無亦不會從事任何牟利住宅項目，日後將僅從事商業發展項目，加上北海陽光的目標客戶為購置商用及辦公室物業的企業客戶以及北海街道渡假酒店的遊客，而本集團本身為並計劃成為專注於住宅物業的房地產開發商，目標客戶為購置住宅的個別客戶，故北海陽光的業務模式及目標客戶與本集團並不相同。

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。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，港灣物業管理有限公司經營規模相對較小，負責工作包括(但不限於)處理所管理物業發生的各種事件等簡單工作。因此，董事確認將港灣物業管理有限公司納入本集團並無任何經濟利益。董事亦認為，由於港灣物業管理公司為向居民提供管理服務的服務供應商，而本集團為建設物業以供銷售的房地產開發商，故港灣物業管理公司的業務模式及目標客戶與本集團並不相同。

對於泥房子酒業、天津山地及澳洲新西蘭投資發展集團有限公司，按上文所述，該等公司的業務性質及模式以及泥房子酒業的目標客戶與本集團完全不同，本集團主要從事住宅房地產開發項目。由於天津山地現時並無業務，而澳洲新西蘭投資發展集團有限公司為投資公司，故兩者皆無目標客戶。

鑑於上文所述，從本集團分拆開先生的保留業務，董事確認，目前及未來本集團與保留業務並無直接競爭。

### 不競爭承諾

為避免本集團與契諾人於日後可能出現任何競爭，契諾人已於二零一一年十二月六日為我們(本身及為本集團各成員公司的利益)訂立不競爭契據(「不競爭契據」)。根據不競爭契據，於不競爭契據有效期間，各契諾人不可撤回及無條件地向我們(本身及為本集團各成員公司的利益)承諾，除上文所述保留業務與商業房地產開發、銷售及租賃業務外，不會並促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接從事或參與任何與本集團任何成員公司現有業務活動競爭或可能競爭的業務或持有該等業務的任何權利或權益，或向該等業務提供任何服務或以其他方式參與該等業務，惟持有於獲認可證券交易所上市的任何公司不超過5%股權，而該相關上市公司最少有另一名股東(個別或與其聯繫人共同(視情況而定))的其持股量多於有關契諾人的股權(個別或與其聯繫人共同)則除外。

根據不競爭契據，開先生已授予本公司優先選擇權，可於開先生有意向任何第三方出售其擁有的全部或任何部分保留業務權益，或本集團擬發展任何會與保留業務競爭的業務，或出現與本集團業務競爭的任何業務機會時行使(「優先選擇權」)。本集團須書面通知開先生有意開發任何會與保留業務競爭的業務，或開先生須及/或須促使其聯繫人書面通知董事會其有意出售所擁有的全部或任何部分相關保留業務權益或相關業務機會，而本公



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。

---

## 與控股股東的關係

---

司須於其後三個月內考慮並決定是否行使優先選擇權。決定是否行使優先選擇權時，主要視乎(i)獨立非執行董事全權認為是否對本公司有利；及(ii)是否符合[●]而定。倘本公司決定行使優先選擇權，本公司將另行刊發公告公佈行使[●]的細節。倘本公司決定不行使優先選擇權，本公司亦將另行刊發公告公佈不行使該權利的理由，屆時開先生及／或其聯繫人可繼續向第三方出售，惟售價不得低於向本公司提供的價格。開先生及其他有利益衝突之董事(如有)不得參與涉及利益衝突或潛在利益衝突之所有相關董事會會議(包括但不限於考慮是否行使優先選擇權之有關獨立非執行董事會議)且不得於會上投票，亦不會計入法定人數。

董事會將成立由全體獨立非執行董事組成的委員會，授權其每年檢討上述契諾人的承諾。契諾人亦承諾按委員會不時的要求提供執行不競爭契據所需的全部資料。契諾人將在本公司年報作出遵守不競爭承諾的年度聲明。

上述承諾須待本文件「[●]」一段所述的條件達成方可作實。倘任何該等條件於截至本文件刊發日期後第30日仍未達成，不競爭契據將告無效及失效，任何一方不得根據不競爭契據向另一方索償。

不競爭契據將於以下情況當天終止(以較早者為準)：(i)契諾人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或基於其他原因不再為我們的控股股東及開先生不再為我們的董事；或(ii)[●]。



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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 獨立於控股股東及彼等各自聯繫人

經考慮以下因素，董事認為，本集團的業務營運可獨立於控股股東、彼等各自之聯繫人或任何其他人士：

- (i) **獨立財政**：本集團有獨立財政制度，根據本身業務需要作出財政決策。我們具備充足資金獨立經營業務，亦有豐富的內部資源及穩健信貸組合應付日常營運。營業紀錄期間，本集團主要倚賴營運所得現金及銀行融資經營業務，預期[●]後仍然如是。

除本文件「財務資料－股息及股息政策」一段所披露者外，應付或應收控股股東或受其控制的公司的貿易相關及非貿易相關款項將悉數結清，且截至最後可行日期，本集團概無向控股股東及彼等之聯繫人提供擔保，而控股股東及彼等的聯繫人提供的所有擔保已解除。

- (ii) **獨立營運**：我們已建立獨有組織架構，由負責不同範疇職務的部門組成。本集團並無與控股股東及／或彼等之聯繫人共用供應商、客戶、市場推廣、銷售及一般行政資源等營運資源。除本文件「關連交易」一節所載與天津大眾訂立之租賃協議及與港灣物業管理公司訂立之物業管理協議外，控股股東及／或彼等之聯繫人概不會向本集團提供服務、場地及設施。由於我們有獨立承包商進行建築及安裝工程，因此本集團可於[●]後獨立於控股股東經營業務。

- (iii) **獨立管理**：本公司董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。開先生為執行董事，亦為本公司控股股東處女群島控股公司的唯一董事。除上文所披露者外，本公司董事或高級管理層概無參與控股股東或彼等任何聯繫人的行政或管理工作。預期開先生於[●]後將投放至少80%的工作時間於本集團。

各董事均知悉作為董事的誠信責任，該等責任要求(其中包括)董事以對本公司最有利的方式為本公司行事，且其董事職責不得與個人利益衝突。倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人將進行的任何交易可能出現利益衝突，則擁有利益關係的董事不得於本公司有關董事會會議就該等交易投票，亦不得計入法定人數。具體而言，開先生不會出席本公司有關處女群島控股公司或其他可能產生利益衝突之事

---

## 與控股股東的關係

---

宜或交易的任何董事會會議，亦不會計入有關會議的法定人數。另外，按上市規則或其他相關法例及法規的規定，開先生及其聯繫人不會出席為考慮及批准可能出現利益衝突之事宜而召開的任何股東會議，亦不會計入有關會議的法定人數。此外，本集團有獨立高級管理團隊，負責獨立推行本集團的業務決策，該等人員概無於控股股東或彼等任何聯繫人中擔任行政職位或擁有實益權益。

本公司董事會的三名成員為獨立非執行董事，均具備高學歷、有不同領域的豐富經驗或身為專家，乃根據上市規則規定獲委任，以確保董事會的決定均已周詳考慮獨立公正的意見。董事認為，來自不同背景的董事可提供全面的觀點及意見。

此外，董事會的主要職能包括批准本集團的整體業務計劃及策略、監督該等政策及策略的實施以及本公司的管理。董事會根據細則及有關法例按照經大多數票通過的決定而行事。除獲董事會授權外，董事概無決策權。

經考慮上述因素後，董事確信彼等可獨立履行於本公司的職務，且認為本集團於[●]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人管理業務。此外，於營業紀錄期間及截至最後可行日期，本集團的業務由大致相同的管理層管理。

- (iv) **主要供應商獨立：**董事確認，於營業紀錄期間，控股股東、董事及彼等各自的聯繫人與本集團五大供應商概無任何關係（於本集團一般及日常業務中訂立的商業合約除外）。
  
- (v) **主要客戶獨立：**董事確認，於營業紀錄期間，除天津大眾為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的五大客戶之一外，控股股東、董事及彼等各自的聯繫人與本集團五大客戶概無任何關係（於本集團一般及日常業務中訂立的商業合約除外）。

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。

---

## 與控股股東的關係

---

- (vi) 商標擁有權：截至最後可行日期，與本集團營運有關的商標均已註冊或正在申請註冊。有關詳情載於本文件附錄七「知識產權」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。

---

## 關連交易

---

我們於營業紀錄期間訂立多項關連方交易，詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註26。董事確認，該等關連方交易乃於日常業務中按一般商業條款進行。除下文所述者外，該等關連方交易已於最後可行日期前終止。倘於[●]後仍繼續進行該等關連方交易，則屬上市規則所界定的關連交易。

[●]後，預期本集團與相關關連人士(上市規則所定義者)將繼續進行以下交易，而該等交易根據上市規則屬持續關連交易。

### 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

由於以下物業管理協議各適用百分比率(溢利率除外)低於0.1%或低於5%且年度總值不足1,000,000港元，故下述物業管理協議所涉交易根據上市規則第14A章屬完全豁免持續關連交易。

#### 港灣物業協議

二零零八年五月十五日，大連開世與港灣物業管理公司訂立物業管理協議，大連開世同意根據協議規定的條款及條件委聘港灣物業管理公司就中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年提供物業管理服務，由二零零八年五月十五日至二零一三年五月十四日，為期五年(「港灣物業協議」)。

根據港灣物業協議，港灣物業管理公司並未收取物業管理費，而港灣物業管理公司根據港灣物業協議同意豁免本集團由二零零八年五月十五日至二零一零年十二月三十一日(包括首尾兩日)支付物業管理費之責任。由於開世嘉年二期於二零一一年十月底方開始交付，因此港灣物業管理公司亦同意豁免大連開世二零一一年十二月三十一日前就開世嘉年二期支付物業管理費的責任。倘大連開世與港灣物業管理公司訂立其他補充協議，列明大連開世應付有關開世嘉年二期的物業管理費，則我們將於必要時另行發出公告。

二零一一年十一月二十八日，大連開世與港灣物業管理公司就港灣物業協議訂立補充協議(「港灣物業補充協議」)，雙方同意修訂港灣物業管理公司於二零一一年一月一日起收取之物業管理費。

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。

---

## 關 連 交 易

---

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及截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團向港灣物業管理公司應付的物業管理費總額分別為零、零、零及約人民幣92,500元。

### 定價基準

港灣物業管理公司向開世嘉年一期住戶收取的標準物業管理服務費，屬於物業估值師建議的合理管理費每平方米人民幣1.00元至人民幣1.40元的範圍。根據港灣物業補充協議，港灣物業管理公司同意向本集團提供空置物業的管理服務。由於向本集團提供可出售空置物業與已售物業的管理服務不同，故空置物業的物業管理服務費的收費是向開世嘉年一期其他住戶收取的標準物業管理服務費的一半。董事確認，本集團支付的物業管理服務費由訂約雙方公平協商按有利本集團的條款釐定。

### 交易的理由及利益

港灣物業管理公司向開世嘉年一期所有住戶(包括開發商大連開世)提供物業管理服務，而相比其他物業管理公司，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高效優質的服務。

### 年度上限

董事根據服務單價及空置物業的數目估計，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年，本集團根據港灣物業補充協議應向港灣物業管理公司支付的年度總金額將分別不超過人民幣185,000元、人民幣133,000元及人民幣69,000元。

### 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

由於以下所有租賃協議各適用百分比率(溢利率除外)合共低於5%或低於25%且年度總值不足10,000,000港元，故下述租賃協議整體屬持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的相關申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

---

## 關 連 交 易

---

### (a) 泥房子酒業租約

二零零九年十二月一日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國大連市旅順口區長江路開世嘉年一期地下二層部分建築面積915平方米的倉庫供泥房子酒業儲存酒及其他商品，租期由二零零九年十二月一日至二零一零年十二月三十一日，為期一年零一個月，年租為人民幣133,590元。租金須每半年繳付，泥房子酒業承擔相關公用服務費用。

二零一一年一月一日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立租賃協議(「泥房子酒業租約」)，本集團同意出租中國大連市旅順口區長江路開世嘉年一期地下二層部分建築面積915平方米的倉庫供泥房子酒業儲存酒及其他商品，租期由二零一一年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期兩年，年租為人民幣133,590元。租金須每半年繳付，泥房子酒業承擔相關公用服務費用。

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(承租人)訂立泥房子酒業租約的補充協議(「泥房子酒業補充租約」)，租期改為三年，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日，年租修訂為人民幣338,000元(「泥房子酒業年租」)。

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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，泥房子酒業支付／應付的租金分別合共零、約人民幣11,133元、人民幣133,590元及人民幣169,000元。

### (b) 港灣物業租約

二零一一年四月八日，大連開世(出租人)與港灣物業管理公司(承租人)訂立協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積約42,707平方米的961個地下停車位及車庫(「停車場」)，租期由二零一一年五月一日至二零一二年四月三十日，為期一年，年租為人民幣1,000,000元，由港灣物業管理公司經營、管理及分租停車場(「港灣物業租約」)。港灣物業管理公司承擔相關公用服務費用。本集團有權監管港灣物業管理公司停車場的經營及管理。倘港灣物業租約屆滿時停車場將繼續分租予第三方，則港灣物業管理公司可根據條款選擇續租，而新租金由雙方協定。根據港灣物業租約，在停車場管理方面，港灣物業管理公司負責(其中包括)處理在停車場發生的事件、停車場的日常維護及就停車場的質素年檢與相關政府機關聯絡，而大連開世負責協助港灣物業管理公司管理停車場。



---

## 關 連 交 易

---

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與港灣物業管理公司(承租人)訂立港灣物業租約的補充協議(「港灣物業補充租約」)，修改港灣物業租約的條款及租金，租期改為由二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日，期租或年租(視情況而定)已作修改，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修訂為人民幣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則分別修訂為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元(「港灣物業年租」)。

物業估值師確認，假設961個停車位於二零一一年五月一日(「估值日」)全部租出，該等停車位於估值日的市值租金為每年人民幣2,600,000元。

鑑於該物業剛開始出租，於估值日的佔用率不高，故物業估值師已按本公司所提供二零一一年五月三十一日實際佔用率約15%所得的實際租金收入分析物業市值租金，認為估值日當時的應付租金與該物業鄰近地區有相若質素及佔用率的物業的當時市值租金相若。

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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，港灣物業管理公司支付／應付的租金分別合共為零、零、零及約人民幣167,500元。

港灣物業管理公司就港灣物業租約應付本集團的港灣物業年租由雙方參考停車場租賃價值，並參考港灣物業租約期內開世嘉年一期住宅單位的估計入住率而對停車場佔用率的估計公平磋商釐定。物業估值師評估停車場的市值租金為每年人民幣2,600,000元，乃假設停車場於評估日由港灣物業管理公司向本集團租用的961個停車位全部按折扣價並獲全部佔用。然而，釐定港灣物業年租時，我們的董事及港灣物業管理公司已考慮(i)截至二零一一年五月三十一日，停車場的佔用率僅約為15%；(ii)訂約方估計截至二零一三年十二月三十一日止三年度停車場的佔用率估計分別為55%、70%及90%，而開世嘉年一期住宅單位停車場的佔用率約為65%至80%。因此，估計截至二零一三年十二月三十一日止三年度停車場的佔用率分別約為40%、50%及75%；(iii)倘

---

## 關 連 交 易

---

開世嘉年一期尚未全數出租，則港灣物業管理公司將須向車主提供更多折扣優惠以提高其佔用率。鑑於二零一一年九月三十日停車場約20%的佔用率偏低，且預期截至二零一三年十二月三十一日止兩年度港灣物業年租將隨停車場佔用率提高而逐漸增加，故我們的董事認為港灣物業年租公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

停車場包括961個停車位及車庫，港灣物業管理公司向每位車主收取停車位及車庫的平均月租介乎約人民幣240元至人民幣350元，而由於港灣物業管理公司預期停車場佔用率將自二零一二年一月一日起增加，因而向車主提供的租金推廣折扣會稍遜，故預期平均月租自二零一二年一月一日起增至介乎人民幣250元至人民幣400元。儘管物業估值師所評估二零一一年九月三十日的停車位及車庫的現行市值租金分別為每月每個停車位人民幣400元及每個車庫人民幣450元，惟港灣物業管理公司決定向每位車主收取的停車位及車庫的平均月租分別為每個停車位人民幣240元及每個車庫人民幣350元，以提高停車場的佔用率。港灣物業管理公司向車主提供的促銷折扣僅為港灣物業管理公司為提高停車場的佔用率而作出的商業決定。

中國法律顧問表示，根據大連旅順口房屋局出具的確認書，大連開世為停車場的合法擁有人。因此，大連開世有權將停車場合法出租而毋須委聘任何第三方出租。

中國法律顧問再指出，根據《物業管理條例》第24條，原則上房地產開發與物業管理須分開，故房地產開發商一般會委聘具備相關資格的物業管理公司進行物業管理工作。中國法律顧問表示，大連開世將停車位租予具備物業管理資格的港灣物業管理公司進行管理與分租屬合法。

另外，董事確認，倘大連開世直接將停車位租予車主，則大連開世將須僱用額外職員應付物業租賃業務相關的其他瑣碎工作，包括但不限於管理該等租賃業務、與個別車主交涉以及收租，因此與委聘港灣物業管理公司進行分租比較，本集團須耗費更多時間、開支與費用。董事認為，訂立港灣物業租約對本集團有經濟利益。

### (c) 北海租約

二零零九年十二月一日，大連開世(出租人)與北海陽光(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期公建樓第三層建築面積938.24平方米的地方，租期由二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，為

---

## 關 連 交 易

---

期一年，年租為人民幣616,424元，供北海陽光作辦公室。租金須每半年繳付，北海陽光承擔相關公用服務費用。

二零一一年十一月二十八日，大連開世(出租人)與北海陽光(承租人)訂立租賃協議，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積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，為期三年，年租為人民幣343,200元(「北海年租」)，供北海陽光作辦公室(「北海租約」)。租金須每半年繳付，北海陽光負責相關公用服務費用。北海租約屆滿後，北海陽光可按雙方協定的條款及新租金續約。

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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，北海陽光支付／應付的租金分別合共零、約人民幣51,369元、人民幣593,655元及人民幣171,600元。

### (d) 萊恩天津租約

二零零七年六月一日，天津大眾(出租人)與萊恩天津(承租人)訂立租賃協議，本集團同意自天津大眾租賃中國天津市河東區滿江道兵營橋建築面積約5,452.8平方米部分樓宇，租期由二零零七年六月一日至二零一二年五月三十一日，毋須租金，供本集團作生產用途(「萊恩天津租約」)。

二零一一年十一月二十八日，天津大眾(出租人)與萊恩天津(承租人)就萊恩天津租約訂立租約補充協議(「萊恩天津補充租約」)，連同泥房子酒業補充租約、港灣物業補充租約及北海租約，統稱為「租約」，雙方協定自二零一一年一月一日起，萊恩天津須支付年租人民幣720,000元(「萊恩天津年租」)，連同泥房子酒業年租、港灣物業年租及北海年租，統稱「年租」。租金須每半年繳付，萊恩天津負責相關公用服務費用。

萊恩天津補充租約條款主要將年租由無償代價改為人民幣720,000元。倘由於(其中包括)人民解放軍(天津辦事處)收回有關土地，或因土地使用者變更或所租物業業權有問題或業主未能提交租約予有關機關審批或分租期超過主租期而導致萊恩天津租約(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。

## 關 連 交 易

萊恩天津補充租約補充) 終止，萊恩天津的生產設施須搬遷，則天津大眾須承擔萊恩天津所蒙受的直接及間接經濟損失(包括支付萊恩天津於生產設施搬遷期間的經營收入虧損及僱員薪酬以及生產設施搬遷費用及開支)。

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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團產生的租金分別合共零、零、零及約人民幣360,000元。

董事確認，各年租均公平合理且符合本集團利益，乃參考物業估值師對租約年租的獨立估值釐定。物業估值師確認，年租與該物業鄰近地區有相若質素及／或佔用率的物業的當時市值租金相若。

### 訂立租約的理由及利益

本集團與關連人士訂立泥房子酒業租約、北海租約及港灣物業租約，以便關連人士從事彼等的相關業務，亦有助本集團提高公建樓地下第二層倉庫及第三層與開世嘉年一期停車場的佔用率。此外，本集團訂立萊恩租約乃為確保萊恩天津可持續經營，避免業務中斷。董事確認該等交易將繼續以對本公司屬公平合理的條款公平磋商協定。

### 租約之年度上限

董事會亦確認，年租均參考及根據有關租約條款釐定。因此，董事會於下文載列二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間，根據租約應付的租金總額：

期間	租金總額 (人民幣元)
二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日	2,071,200
二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日	2,515,200
二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日	2,986,600

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。

---

## 關 連 交 易

---

### II. 北海總銷售協議

由於以下所有總銷售協議各適用百分比率(溢利率除外)合共低於5%或低於25%且年度總值不足10,000,000港元，故下述總銷售協議屬持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的相關申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

二零一零年一月二十日，萊恩天津與北海陽光訂立協議，本集團同意根據協議規定的條款及條件就李家溝回遷樓項目向北海陽光銷售及安裝門窗(「第一份協議」)。

二零一一年十一月二十八日，萊恩天津與北海陽光訂立總銷售協議，本集團同意根據協議規定的條款及條件就石門山溫泉渡假酒店項目不時向北海陽光銷售及安裝門窗，由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日，為期一年(「第二份協議」，連同第一份協議統稱為「北海總銷售協議」)。

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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，北海陽光就購買門窗分別向本集團支付合共零、零、零及約人民幣8,147,000元。

#### 定價基準

萊恩天津及北海陽光將參考(其中包括)獨立第三方向本集團所提供條款及當時同類門窗的市場售價及安裝費用而協定門窗售價及安裝費用。所協定的售價及安裝費用不會遜於當時同類門窗的市場售價及安裝費用。

#### 交易的理由及利益

萊恩天津的主要業務為鋁合金和鋼門窗的製造和安裝。萊恩天津將以較市場其他公司更合理的價格向北海陽光銷售優質門窗，將可增強本集團的競爭優勢。

#### 年度上限

經評估過往數據及業務的預測發展，董事估計，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團根據北海總銷售協議向北海陽光銷售門窗及提供相關安裝服務而應收取的年度總額將不超過人民幣10,147,000元。北海總銷售協議規定的建議年度上限乃參考北海陽光現

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。

---

## 關 連 交 易

---

有商業項目(即李家溝回遷樓項目及石門山溫泉度假酒店項目)的門窗估計需求量而釐定。北海陽光的估計需求量按門窗佔項目規劃建築面積的比例估算，該兩個項目估計各佔規劃建築面積的20%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，北海總銷售協議的建議年度上限合共為人民幣10,147,000元，包括規劃建築面積約59,901平方米的李家溝回遷樓項目的人民幣8,147,000元及規劃建築面積約16,110平方米的石門山溫泉度假酒店項目的人民幣2,000,000元。北海陽光已向萊恩天津購買二零一一年上半年李家溝回遷樓項目所需的全部門窗，總額為人民幣8,147,000元。

### 交易方均為關連人士

由於泥房子酒業、港灣物業管理公司及北海陽光均為開先生(為本公司執行董事、董事會主席兼控股股東，本公司控股股東處女群島控股公司的唯一股東兼董事)的聯繫人，因此均為本公司關連人士。此外，由於天津大眾由開先生全資擁有，因此為我們的關連人士。

### 董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，各項租約及北海總銷售協議(統稱「協議」)的訂立及協議所涉交易乃於且將於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行。各協議的條款及條件(包括上文所述各自的年度上限)公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。



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。

## 董事、高級管理層及僱員

### 一般資料

下表載列有關本公司現任董事及高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位
<b>董事</b>		
開成連先生	56	董事會主席、執行董事兼行政總裁
開曉江先生	31	執行董事，開發總經理
姜淑霞女士	33	執行董事，營運總監
韓麗萍女士	33	執行董事，財務總監
楊靜女士	49	獨立非執行董事
李福榮先生	32	獨立非執行董事
孫惠君女士	33	獨立非執行董事
<b>高級管理層</b>		
孟建軍先生	40	大連開世副總經理
李勇先生	36	萊恩天津總經理
寧秀亭女士	49	大連開世財務經理

### 董事

#### 執行董事

開成連先生，56歲，為本公司創辦人、行政總裁兼董事會主席。開先生於二零一一年一月四日獲委任為本公司董事，並於二零一一年十一月二十二日重新獲委任為執行董事。開先生於二零零四年創立本集團業務。彼為本公司執行董事開曉江先生的父親。自本集團業務於二零零四年創立以來，開成連先生為本集團業務的蓬勃發展作出重大貢獻，主要負責本集團的整體企業策略、規劃、管理及業務發展。開成連先生擁有逾14年的房地產開發經驗。彼於一九九六年加入天津大眾（主要在中國天津從事房地產開發），於一九九九年成為該公司董事會主席兼總裁。開成連先生於一九九八年七月取得天津財經大學證書，證明其完成研究生財務及稅務持續進修課程，等同獲研究生資格。開先生亦於二零零七年十月自中國職業經理人聯合會獲得房地產經營管理的中國職業經理人證書。開先生於加入本集團前為天津當地稅務局的幹部。開先生於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

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。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

開曉江先生，31歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為本公司董事，並於二零一一年十一月二十二日重新獲委任為執行董事，兼任本集團開發總經理。開曉江先生為開先生的兒子。開曉江先生於二零零九年獲天津市人力資源和社會保障局頒授助理工程師資格，主要負責管理大連旅順口的開發項目及萊恩天津的業務發展。開曉江先生於二零零八年加入萊恩天津任職董事。加入本集團前，開曉江先生任職於中國天津一間基礎設施及設備投資公司的房地產開發部，主要負責辦理物業開發的前期手續。二零零八年至二零一一年五月，開曉江先生亦為天津市大天建築工程有限公司及泥房子酒業的董事。天津市大天建築工程有限公司在二零一一年五月四日向獨立第三方出售其母親胡士翠女士及其所持該公司股權前為我們的關連人士，目前為獨立第三方。彼於二零零五年取得愛丁堡大學商業學文學碩士學位，並於二零零六年十一月取得約克大學管理科學碩士學位。開曉江先生於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

姜淑霞女士，33歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為本公司董事，並於二零一一年十一月二十二日重新獲委任為執行董事。彼為本集團營運總監，主要負責本公司的日常營運及管理。姜女士自二零零八年至二零一一年六月擔任天津大眾集團營運管理總監，負責日常營運及管理。二零零四年至二零零八年，姜女士在中國天津一間基礎設施投資公司擔任資產部副主任，主要負責該公司及其附屬公司的資產管理及營運管理。姜女士曾擔任中國天津市城市基礎設施配套辦公室行政秘書，負責日常行政工作。姜女士自二零零二年十月起成為天津市科學研究院成員。姜女士於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

韓麗萍女士，33歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為本公司董事，並於二零一一年十一月二十二日重新獲委任為執行董事。韓女士為本公司財務總監，主要負責本集團的財務事宜。韓女士自二零零一年七月至二零一零年五月於普華永道會計師事務所(大連分所)及德勤華永會計師事務所(大連分所)擔任數職，而彼自二零一零年五月以來一直擔任天津大眾審計部經理。彼於二零一一年一月至二零一一年六月二十四日擔任天津大眾的董事及財務總監。韓女士於二零零一年七月取得東北財經大學的學士學位，主修註冊會計師專門化，並通過中國證券業協會從業資格考試的證券市場基礎知識、證券發行與承銷兩個科目。韓女士自二零零三年八月起亦為遼寧省註冊會計師協會會員。韓女士於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

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。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 獨立非執行董事

**楊靜女士**，49歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。楊女士擁有約20年審計及財務管理經驗。彼自一九八零年至二零零二年於多間煙酒公司的會計部門任職。自二零零三年以來，楊女士一直在一間煙草公司擔任有關中國法律法規的調查員。楊女士於二零零三年取得中國政法大學法律專業證書。楊女士於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

**李福榮先生**，32歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。李先生擁有約4年金融及證券領域經驗。李先生現為一間私人公司之董事。彼於二零零六年六月五日至二零一零年八月十六日任職於滙豐集團，在滙豐集團擔任的最後職務為優質服務管理部的管理經理。此前，彼於二零零二年七月至二零零五年六月在第一太平戴維斯擔任合夥人，負責向公司及個人投資者提供房地產投資經紀服務。李先生於二零零二年十二月取得香港大學經濟及金融學學位。李先生於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

**孫惠君女士**，33歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。孫女士擁有約6年會計及審核工作經驗。彼為中國註冊會計師，並於二零零七年完成英國特許公認會計師公會考試。孫女士於二零零四年加入大連瑞華會計師事務所，並自二零零五年至二零零六年擔任該公司的法律代表。孫女士加入大連瑞華會計師事務所至今亦出任其審核經理，現為事務所之合夥人。孫女士於二零零一年七月自東北財經大學取得註冊會計師專門化學位。孫女士於最後可行日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職位。

### 高級管理層

**孟建軍先生**，40歲，於二零零六年加入本公司擔任項目經理，於最後可行日期為大連開世的副總經理，負責管理本集團房地產開發業務，且自二零零六年十一月獲得工程師資格。孟先生在多間建築公司一直擔任項目工程師，參與大連房地產項目的建設。其中，彼主要負責整體項目監督(包括進度、安全及品質)，並與每個項目各方協調。孟先生於二零零一年取得大連理工大學房屋及物業管理文憑。

**李勇先生**，36歲，於二零零五年十月獲委任為萊恩天津的總經理。李先生獲天津市人力資源和社會保障局頒授助理工程師資格，主要負責萊恩天津的日常營運管理。加入本集團前，李先生曾擔任港灣物業管理公司的總經理。彼於二零零零年八月至二零零二年五月在天津市大眾建設開發有限公司擔任行政辦公室經理。彼於兩個職位中主要負責各公司的

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。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

整體日常管理及運作。此前，彼任職於天津市大天建築工程有限公司的工程部。天津市大天建築工程有限公司在二零一一年五月四日向獨立第三方出售開曉江先生及其母親胡士翠女士所持該公司股權前為我們的關連人士，目前為獨立第三方。

寧秀亭女士，49歲，自二零零七年起獲委任為大連開世財務部經理。寧女士獲授中國會計師資格，擁有逾20年會計經驗。寧女士於一九九七年至二零零七年擔任天津大眾財務經理。加入本集團前，寧女士在中國多間私人公司擔任會計師。寧女士於一九八九年在天津財經大學(前稱天津財經學院)取得大專學位。

### 公司秘書

莫明慧女士，40歲，於二零一一年十一月二十二日獲委任為本集團公司秘書。彼為在香港提供秘書及會計服務的公司KCS Hong Kong Limited的副總監。彼擁有逾15年專業內部公司秘書行業經驗。加入KCS Hong Kong Limited前，彼曾任職畢馬威會計師事務所香港企業服務部，出任由兩間香港主板上市公司組成的集團的公司秘書。彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即孫惠君女士、李福榮先生及楊靜女士。孫惠君女士為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議、檢討及監督本集團的財務申報程序及內部控制程序。

### 薪酬委員會

我們已成立薪酬委員會。薪酬委員會由三名成員組成，即楊靜女士、李福榮先生及姜淑霞女士。楊靜女士為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層的薪酬向董事會作出推薦建議，以及代表董事會決定董事及高級管理層的具體薪酬待遇及僱傭條件。

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。

## 董事、高級管理層及僱員

### 提名委員會

我們已成立提名委員會，就填補本公司董事會及高級管理層空缺的候選人向董事會作出推薦建議。提名委員會由三名成員組成，即開先生、楊靜女士及孫惠君女士。開先生為提名委員會主席。

### 員工

截至最後可行日期，我們在中國有151名全職員工。下文載列我們按職能劃分的員工總數：

	大連開世	萊恩天津	土石方 工程公司	合計
管理	4	3		7
行政	19	2	2	23
財務	5	3		8
採購		3		3
工程	7	9	15	31
技術		5		5
銷售	13	2		15
質檢部		2		2
生產部		34		34
業務發展部	3			3
合約部	5			5
審計部	2			2
開發部	4			4
庫務部		2		2
其他		7		7
				<hr/>
				151

### 與僱員的關係

營業紀錄期間，我們並無因勞資糾紛而與僱員出現任何重大問題或導致業務中斷，亦無在招聘及留任資深僱員方面遇到任何困難。相信我們與僱員的工作關係良好。

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。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 薪酬政策

我們向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。一般而言，我們根據每位僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。我們已設計年度檢討系統以評估僱員表現，為我們有關加薪、花紅及晉升的決定提供依據。

### 薪酬

我們僱員的薪酬包括薪金、住房公積金供款及退休金計劃供款。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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團支付的員工成本(包括董事薪酬)分別約為人民幣4,000,000元、人民幣4,000,000元、人民幣5,100,000元及人民幣3,600,000元，分別約佔本集團各期間營業額的4.2%、2.1%、1.8%及7.1%。

### 福利計劃

除本文件「業務－監管合規」一段所披露者外，(i)我們在各重大方面均遵守我們營運所在司法權區有關退休供款的所有法定要求；及(ii)我們已根據中國相關規則及法規為我們的中國員工作出退休福利供款。

### [●]購股權計劃及購股權計劃

我們已有條件採納[●]購股權計劃及購股權計劃，據此，該等選定類別的參與者(詳情載於本文件附錄七)已經或可獲得董事會酌情授出之購股權以認購股份。[●]購股權計劃及購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄七「D. 購股權計劃」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。

---

## 股 本

---

以下為本公司的法定及已發行股本：

	股份數目	港元
法定股本	2,000,000,000	20,000,000
截至本文件日期已發行股本	1	0.01

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。

---

## 財務資料

---

### 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。我們房地產開發的整體住宅項目可供出售，且我們根據市況出售或出租非住宅項目。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，用於發展住宅房地產項目開世熙郡。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，例如所出售建築面積減少、銷售放緩、平均銷售價格降低及／或影響我們收取客戶款項的金額及時間，因此可能導致我們的現金流量受到不利影響，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動，因此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，請參閱本文件「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。

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。

## 財務資料

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)		
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>

由於大連旅順口是東北地區的重要軍港，中國政府自二零零九年底起全面開放吸引投資及發展，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)》。本公司董事獲悉，中國政府自二零一零年起實行上述政策，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、旅遊休閒度假城、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地產市場的往績及經驗，我們相信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，但我們仍主要負責構思項目的整體概念，然後邀請國外及國內知名設計公司投標，而確認設計前，我們會進行內部討論以及與大連旅順口規劃局等政府機關會談。委聘設計公司後，我們會監督其整體設計進度，並積極與設計公司及承建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及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，使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。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。

---

## 財務資料

---

我們的策略是專注及繼續鞏固於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，該城市規劃使大連旅順口轉型成為由運輸港口、生態宜居城、旅遊休閒度假城、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，我們亦會考慮於日後有合適機會時擴展至中國其他二線及三線城市。我們將本地生產總值達每年人民幣2,500億元至人民幣5,000億元及／或本地生產總值按年增長達10%及／或人口約7,000,000的城市視為二線城市，而上述指標因素更低的的城市則為三線城市。我們主要考慮鄰近大連的煙台及威海等二、三線城市。截至最後可行日期，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，我們已開發的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的「五城一都」城市規劃中的部分地區，會發展為旅遊度假區。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。倘成功投得更多北海街道的土地，則我們將於必要時另行刊發公佈。

除房地產開發業務外，我們亦於中國天津經營門窗加工業務。我們的門窗產品均為內銷，產品尺寸及規格乃根據客戶要求量身定製。營業紀錄期間，我們的主要客戶為中國房地產開發商。

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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，房地產開發業務的收益佔本集團總營業額分別約89.2%、90.2%、90.8%、92.1%及69.6%，而門窗加工業務佔本集團總營業額分別約10.8%、9.8%、8.9%、7.6%及29.2%。

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。

---

## 財務資料

---

### 財務資料編製基準

本公司為二零一一年一月四日於開曼群島註冊成立之有限公司。我們為籌備[●]曾進行重組。重組後，本公司成為本集團現有旗下各公司的控股公司。詳情請參閱本文件附錄七「本公司其他資料」一節「公司重組」一段。為編製本文件，下文所討論本集團及重組後本集團現有成員公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及截至該日止各年度以及於二零一一年六月三十日及截至該日期止六個月的綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及其他綜合財務及經營數據乃假設本集團架構於整個營業紀錄期間或彼等各自註冊成立或成立日期(以較短期間為準)以來一直存在而編製。所有集團內公司間交易結餘於綜合賬目時對銷。然而，本文件所載綜合財務及經營數據並非反映假設現有集團架構自二零零八年一月一日起一直存在情況下的實際財務及經營數據。根據國際財務報告準則，我們按歷史成本法編製綜合財務報表，並就以公平值入賬的投資物業修改。

### 影響經營業績的主要因素

本公司經營業績及財務狀況過往及日後會繼續受以下多項因素影響(其中包括)：

#### 中國(尤其是大連旅順口)經濟增長、城市化速度及住宅物業需求

過去三十年，中國政府實行經濟及社會開放改革，結果中國經濟急速增長，帶動城市化穩步發展，增加對住宅物業的整體需求。

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。

---

## 財務資料

---

過往數年間，按實際本地生產總值計算，大連旅順口的經濟較中國增長為快。加上大連旅順口與大連市的交通改善，以及大連旅順口的住宅物業價格更為實惠，按已售總建築面積計算，與大連市相比，大連旅順口住宅物業需求增幅更高且持續上升。

由於價格較大連市低且往來大連及其他城市的交通便捷(包括預期會大幅縮短大連旅順口與大連市之間交通時間的大連至大連旅順口的高速鐵路、已投運的大連旅順口直達煙台的煙大輪渡、瀋大高速公路延伸到旅順新港，以及計劃於二零一一年底投運的大連至大連旅順口的高速公路)，使大連旅順口成為受歡迎的住宅區，推動大連旅順口房地產市場進一步快速發展。

### 大連旅順口經濟突飛猛進

自中國政府於二零零九年批准正式對外開放政策後，大連旅順口全區納入為遼寧省沿海經濟帶重點區域。同時中國政府採取多項優惠國家行政政策，吸引更多外國投資。因此，大連旅順口開發成為特色的工業基地。例如，根據國際資料權威International Data Corporation發佈的資料，按全球離岸外包交付指數排名，旅順南路軟體產業園名列全球第五及中國第一。二零一零年初，中國政府投資人民幣500億元在大連旅順南路啟動建設「十大軟體園區」，預計可於五年內竣工。園區建成後將可提供15萬個職位，而年產值達人民幣1,000億元。此外，中國政府二零一零年起大力推進建設「五城一都」(「五城一都」，包括位於北海街道的開世熙郡)，以促使大連旅順口轉型為產業特色鮮明且區域功能完善的綜合城市。產業的發展可能會聚集越來越多的人口並吸引相關產業的投資。區域的加速發展亦會帶動區域價值不斷上升以及房價的增值。

### 能以合理的低成本購入合適土地

我們的持續增長取決於能否以有合理回報的價格購入優質土地。土地收購成本佔我們大部分銷售成本。中國政府已實施法規，透過公開投標、拍賣及掛牌出售而提升授出房地產開發所涉國有土地使用權程序的透明度，增加了我們收購土地的難度並導致土地收購成本上漲。此外，我們面對大連旅順口多家房地產開發商的競爭。房地產開發商競爭激烈亦可能導致土地收購成本上漲。



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。

---

## 財務資料

---

### 利率狀況

銀行借貸為我們房地產發展項目的主要融資來源之一。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們尚未償還的銀行借貸分別為人民幣142,000,000元、人民幣75,000,000元、人民幣92,400,000元及人民幣202,000,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年與截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的銀行借貸利率介乎5.9%至9.7%，而同期的銀行借貸利息開支總額分別合共為人民幣13,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣6,200,000元及人民幣5,400,000元。由於中國商業銀行貸款利率與人民銀行公佈的借貸基準利率掛鉤，故此借貸基準利率上調將使我們發展項目的利息開支增加。

### 投資物業的公平值調整

我們的投資物業主要包括持作收取長期租金及／或資本增值的開世嘉年一期已竣工的公建樓及地下停車位及車庫。根據國際會計準則第40號(有關投資物業的國際會計準則)，投資物業可按公平值法或成本法確認。由於我們認為按照市況定期調整公平值能反映投資物業的最新價值，故此選擇按公平值確認投資物業。

投資物業首次按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，而公平值的變更於綜合全面收益表確認。

重估增值反映相關期間我們投資物業的未變現資本收益，並無產生任何營運現金流入，亦不表示可能向股東分派股息。

### 中國物業市場的政策及法規

中國有關房地產開發及相關行業的政策及法規直接影響我們的業務及經營業績。

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。

---

## 財務資料

---

中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，以鼓勵或限制物業市場的發展，相關法規涉及（其中包括）土地收購、物業預售、銀行融資、可用信貸、按揭及稅項。自二零零四年以來，中國政府已頒佈及實施多項法規及措施防止中國物業市場過熱，以維持經濟平穩持續增長。儘管二零零八年下半年中國政府實施一系列旨在緩解全球金融危機負面影響及刺激房地產開發的經濟及其他措施，但自二零零九年底以來，為防止物業市場過熱，中國政府已經並可能會繼續實施一系列措施，以（其中包括）抑制房價上漲及遏制物業市場的投機活動。

影響中國物業市場的法規措施將繼續影響我們的業務及經營業績。詳情請參閱本文件「風險因素－有關中國房地產開發的風險」及「行業概覽－中國政府的房地產政策」各節。

### 與房地產開發的竣工時間有關的業績波動

我們不同期間的經營業績可能大幅波動。開發商於任何特定期間能承接的房地產開發項目數目受多項因素限制，包括收購土地及支付建設成本所需的大額資本、土地供應及其他因素。房地產開發項目預售前的開發工程可能耗時數月甚至（在若干情況下）數年，而竣工則可能需更長時間。根據我們有關收益確認的會計政策，儘管物業預售會於相關期間產生正現金流量，但在完成開發及將物業交付予買家之前，我們不會就物業銷售確認任何收益。詳情請參閱本文件附錄一「主要會計政策－收益確認」一段。由於我們物業的交付時間依據施工時間表而各有不同，故我們的經營業績或會視乎各期間的竣工及所交付物業數量而大幅波動。

此外，由於我們專注發展大型住宅綜合物業，故我們的物業開發通常分為兩期且歷時數年。隨整個大型開發項目趨近完成，我們可向買家提供更完善的住宅社區，因此其物業售價大多上升。由於我們項目的建設時間視乎項目建築面積及所建築的物業類型等多項因素而不同，且我們項目的竣工年期各不相同，故我們不同期間的經營業績或會大幅波動。

因此，我們的經營業績或會波動，而中期業績未必能按比例反映全年業績。

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。

---

## 財務資料

---

### 預售

物業預售是我們房地產發展項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，我們必須達成若干條件，方可開始預售相關物業，且僅可將預售所得款項用於開發所預售物業。詳情請參閱本文件「業務－預售、銷售及市場推廣－預售」一段。預售所得現金流量的金額及時間受多項因素影響，包括符合政府法規規定的時間表及其他有關預售的條件、我們的建設及預售時間表以及我們所預售物業的市場需求。預售物業所得現金流量金額會影響我們為後續房地產開發提供的資金以及我們的財務狀況和經營業績。

### 融資渠道及成本

房地產開發屬於資本密集型業務，須為土地收購及建設投入巨額資金，而項目從開發至產生現金流量，期間可能歷時數月，甚至數年。營業紀錄期間，我們主要以銀行貸款、物業預售及銷售所得款項與內部資金作為營運資金。由於中國的商業銀行的貸款利率與人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故該等貸款基準利率增加將導致我們開發項目的利息成本上漲。此外，我們物業的部分買家依賴按揭置業。中國政府所實施限制買家獲取按揭、限制買家轉售我們的物業或增加按揭融資成本的法規或措施，或會影響買家負擔我們物業的能力且對我們的經營業績有不利影響。

中國政府近年來推出多項防止中國房地產市場過熱的政策及措施，包括限制對房地產開發商的信貸。人民銀行自二零零八年十二月以來先後於二零一零年十月及十二月以及二零一一年二月及六月四次上調一年期貸款基準利率至6.3%。我們預計利率上調會增加我們的一般借貸成本以及物業買家的按揭融資成本，買家或會因此對置業持觀望態度。由於我們將借貸成本在財務報表中撥充資本，因此利率上調對我們借貸成本的影響不會立即顯現。一旦工程竣工及物業交付買家，相關物業的資本化利息開支將於綜合全面收益表內確認為銷售成本。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」、「風險因素－有關中國房地產開發的風險－倘按揭融資的成本增加，或不再具有吸引力或難以獲得，則我們的業務將受不利影響」一節及「行業概覽－中國政府的房地產政策」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。

---

## 財務資料

---

### 土地增值稅

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。倘土地增值不超過可扣稅項目總額20%，則出售普通住宅物業可豁免繳納土地增值稅。有關豁免不適用於出售商用物業。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。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。有關土地增值稅的其他詳情請參閱本文件「附錄六一中國相關法律及法規概覽」。

### 業務季節性

我們的房地產開發及門窗加工業務均位於中國東北，冬季寒冷天氣偶爾會妨礙建設施工及裝修，故本集團大部分建設及安裝工作於每年第二至四季進行。本集團的財務業績受季節因素影響，而季節影響會持續存在。

### 重要會計政策

我們根據國際財務報告準則編撰綜合財務資料。我們在下文列出我們認為對綜合財務資料重要的會計政策。該等會計政策需要我們的管理層作出主觀或複雜的判斷，通常需估計不明朗事件的影響。該等估計及相關假設均基於我們的經驗及我們認為當時合理的多項其他因素，以有關結果作為對未能在其他來源直接獲悉的事件作出判斷的依據。該等重要會計估計與判斷的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註28。我們會不斷檢討相關估計與判斷及假設。

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。

---

## 財務資料

---

### 收益確認

我們的收益主要包括出售所開發物業、出售所生產與房地產開發相關產品的收入與租賃物業的租金收入。收益按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團，而收益及成本(視情況而定)能可靠計量，則收益按下列方式於損益確認：

#### (I) 出售物業

出售物業所得的收益於擁有權的重大風險及回報轉移予買方時確認。我們認為，擁有權的重大風險及回報於物業落成並交付予買方且本集團向買方收取全數付款或合理確認可收取應收款項時轉移。

出售物業的收益不包括商業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何折扣。於收益確認當日前出售物業所收的按金及款項均在綜合財務狀況表列作墊款。

#### (II) 出售產品

收益於產品付運至客戶所處地點時(即客戶接收產品及擁有權的相關風險與回報時)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅項，並已扣除任何交易折扣。

#### (III) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租期所涵蓋之期間，等額分期於損益表確認，惟其他基準能更準確反映租賃資產所產生收益模式則除外。租賃優惠均於損益表中確認為累計應收租金淨額一部分。或然租金在其產生之會計期間確認為收入。

#### (IV) 利息收入

利息收入於產生時按實際利息法確認。

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。

---

## 財務資料

---

### 發展中物業及已落成待售物業

有關房地產發展活動之存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

#### — 開發中物業

開發中物業之成本包含特別指定之成本，包括土地使用權、發展、物料和耗材總成本、工資及其他直接支出，亦包括適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所涉及費用後的金額。

#### — 已落成待售物業

本集團已落成待售物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本比例計算。可變現淨值為估計售價減出售物業之成本。

已落成待售物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨達致現址及現狀之其他成本。

### 投資物業

我們持有若干已落成物業收取長期租金及／或資本增值而非自用。該等已落成物業均列作投資物業。擬作投資用途的開發中物業均列作在建投資物業。投資物業按公平值在財務狀況表入賬，倘該等物業截至呈報期末仍然在建或開發且其公平值在當時無法可靠計量則除外。公平值按活躍市價釐定，如有需要會就特定資產的性質、地點或狀況差異作出調整。

獨立估值師定期進行上述估值。投資物業的公平值反映(其中包括)現有租約的租金收入及根據當時市況所假設未來租約租金收入。公平值亦反映物業按相同基準的預期現金流出。投資物業的公平值變動在綜合全面收益表確認為「投資物業公平值增加」。



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。

---

## 財務資料

---

公平值的最佳證明為訂有同類租約及其他合約的物業當時在活躍市場的價格。倘無上述資料，則我們在合理公平值估計範圍內釐定公平值，而該範圍乃根據下列多個來源的資料釐定：

- 性質、狀況或地點不同(或訂有不同租約或其他合約)的物業當時在活躍市場的價格而就相關差異作出調整；
- 同類物業在活躍程度較低的市場的近期價格再就按相關價格進行交易當日以來的經濟狀況變化作出調整；及

### 借貸成本

購置、興建或生產資產(須經過較長時間籌備方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支、借貸成本以及進行籌備資產作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售的絕大部分必要工作中斷或完成時，暫停或終止將借貸成本撥充成本。

### 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支按我們及我們的附屬公司經營和賺取應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。對於相關稅務法規規定有待詮釋的情況，管理層會定期評估相關報稅內容，並根據預期須向稅務部門支付的金額作出適當撥備。

遞延所得稅按資產及負債的稅基與賬面值的暫時差額以負債法全數撥備。然而，倘遞延所得稅因首次確認非業務合併交易的資產或負債而產生，而交易時既不影響會計盈虧亦不影響應課稅盈虧，則不會將遞延所得稅確認入賬。遞延所得稅乃按結算日已頒佈或實質頒佈且預期於變現遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時適用的稅率計算。

僅於未來可能有應課稅溢利可抵銷暫時差額的情況下，方會確認遞延所得稅資產。對附屬公司投資所產生的暫時差額撥備遞延所得稅，惟倘我們可控制暫時差額的撥回時間，且於可見將來不會撥回暫時差額，則不會作出撥備。

---

## 財務資料

---

### 土地增值稅

倘我們須向中國稅務部門支付土地增值稅，則須確認為稅項開支。我們預售開發中物業並就此收取墊款時，須根據中國稅務部門的規定按預售所得款項計算預付土地增值稅。然而，我們實際應付的土地增值稅由稅務部門於房地產發展項目完成後釐定，加上中國政府並無有關計算土地增值稅的清晰明確指引，故稅務部門未必認同我們的撥備足夠支付於各結算日我們須就過往土地增值稅責任而實際應付的土地增值稅總額。已預付的土地增值稅於綜合全面收益表入賬列為所得稅開支的一部分。二零一零年九月一日前，我們按地方稅務部門規定，按所預售物業的1.0%預付土地增值稅。二零一零年九月一日起，根據地方稅務部門規定，我們的土地增值稅稅率變為1.5%。我們亦已就截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年與截至二零一一年六月三十日止六個月期間分別作出人民幣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元的土地增值稅撥備，均已分別扣減土地增值稅預付款人民幣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。應付但未付土地增值稅的撥備於綜合資產負債表入賬列為「即期稅項」的一部分。中國政府進一步闡明並統一實施土地增值稅法規前，我們實際應付的土地增值稅仍不明確，但我們會盡可能根據與地方稅務機構就各項目協定的評估基準為應付的土地增值稅作出全數撥備。

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。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列我們截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的綜合業績概要，該概要摘自本文件附錄一所載綜合財務報表，須與該等報表一併閱讀。

### 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 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
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)
投資物業公平值變動前之					
經營溢利	22,609	57,396	92,205	55,854	4,608
投資物業之公平值增加	7,696	34,482	4,930	90	1,420
投資物業公平值變動後之					
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)

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。

## 財務資料

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
以下各方應佔：					
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	<u>17,153</u>	<u>50,947</u>	<u>49,597</u>	<u>32,381</u>	<u>(1,719)</u>
每股盈利(人民幣元)					
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	<u>0.039</u>	<u>0.112</u>	<u>0.109</u>	<u>0.071</u>	<u>(0.004)</u>

### 若干全面收益表項目

#### 營業額

營業額指營業紀錄期間物業銷售、門窗銷售及租金收入的所得款項(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。

下表載列截至二零零八年、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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月本公司按來源分類的營業額。

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
物業銷售					
開世嘉年一期一標段(附註1)	85,353	94,551	60,490	29,439	14,754
開世嘉年一期二標段(附註2)	—	77,072	190,948	111,226	20,843
小計	<u>85,353</u>	<u>171,623</u>	<u>251,438</u>	<u>140,665</u>	<u>35,597</u>
門窗銷售	<u>10,302</u>	<u>18,656</u>	<u>24,621</u>	<u>11,605</u>	<u>14,960</u>
租金收入	<u>—</u>	<u>67</u>	<u>808</u>	<u>382</u>	<u>589</u>
總計	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</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。

## 財務資料

附註：

1. 一標段包括13幢多層公寓。
2. 二標段包括5幢中層公寓及2幢高層公寓。

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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，我們的收益主要來自銷售已發展的物業，分別佔本集團總營業額約89.2%、90.2%、90.8%、92.1%及69.6%，同期門窗產品銷售額則分別佔10.8%、9.8%、8.9%、7.6%及29.2%。

房地產發展業務方面，根據中國房地產行業慣例，我們根據中國預售規定於物業落成前預售。然而，我們完成相關物業建設並交付予買方且悉數收取所有買家的付款或可合理肯定收取付款後，方會確認物業銷售。預售物業所得款項於綜合資產負債表入賬列為流動負債的「預收款項」，並在綜合現金流量表入賬列為「營運資金變動」的「預收款項」。

	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			二零零九年			二零一零年			二零一零年			二零一一年		
	已交付			已交付			已交付			已交付			已交付		
	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價
人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	
千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	
開世嘉年一期															
一標段(附註1)	85,353	15,674	5,445	94,551	15,921	5,939	60,490	8,539	7,084	29,439	4,276	6,885	14,754	2,064	7,148
開世嘉年一期															
二標段(附註2)	-	-	-	77,072	14,841	5,193	190,948	33,131	5,763	111,226	19,490	5,707	20,843	3,154	6,608
合計	85,353	15,674	5,445	171,623	30,762	5,579	251,438	41,670	6,034	140,665	23,766	5,919	35,597	5,218	6,822

附註：

1. 一標段包括13幢多層公寓。
2. 二標段包括5幢中層公寓及2幢高層公寓。

### 已交付建築面積

營業紀錄期間，開世嘉年一期一標段為我們於二零零八年已交付的全部住宅建築面積；開世嘉年一期一標段及開世嘉年一期二標段佔我們於二零零九年已交付住宅建築面積

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。

---

## 財務資料

---

分別約51.8%及48.2%，二零一零年則分別約佔20.5%及79.5%，截至二零一一年六月三十日止六個月分別約佔39.6%及60.4%。

開世嘉年一期於二零零七年下半年開始預售。由於此乃本公司首次於大連旅順口推出的物業項目，且開世嘉年一期一標段的大部分物業為大單位，銷售需時通常較長，故於二零零八年，開世嘉年一期一標段已售及已交付建築面積僅為15,674平方米。當我們於二零零八年開始開世嘉年一期二標段預售並於二零零九年交付時，我們已獲得更多公眾認可，對我們的產品品質充滿信心，加上持續推廣以及開世嘉年一期二標段大部分物業為較易銷售的較小單位，故於二零零九年及二零一零年開世嘉年一期一標段及二標段已售及已交付建築面積均增加。開世嘉年二期於二零一零年末開始預售，儘管預售期間已向客戶收取大筆墊款，但於二零一一年六月三十日尚未交付客戶。因此，我們截至二零一一年六月三十日止六個月收益均來自交付開世嘉年一期的物業。此外，由於開世嘉年一期餘下未售物業有限，因此自開世嘉年一期確認的收益亦有限。相對地，我們於截至二零一一年六月三十日止六個月根據有關開世嘉年一期及二期的已簽署預售／銷售合約的物業銷售為人民幣293,400,000元。

二零零八年至二零零九年間，開世嘉年一期一標段的平均售價小幅上漲，主要是由於二零零九年大連旅順口整體物業售價較二零零八年上漲，增幅與整體市價相符。二零一零年，開世嘉年一期一標段及二標段的平均售價較二零零九年大幅上漲，主要是由於中國（特別是大連旅順口）整體房地產市價上漲，加上二零一零年開世嘉年一期一標段交付更多複式單位，而複式單位的售價一般較單層住宅單位高。截至二零一一年六月三十日止六個月，大連旅順口並無政策限制每個家庭單位可購買物業的數目。相反，當地政府部門為鼓勵當地物業市場發展，實行了一系列活動及地方法規（例如「中國大連旅順國際人居節」），以推進大連旅順口的未來發展。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月，開世嘉年一期的平均售價較截至二零一零年六月三十日止六個月上漲，增幅與大連旅順口市價相符。

門窗加工業務收益於貨品送達客戶場地，即客戶接收貨品及其所有權相關的風險及回報時確認。我們透過萊恩天津經營門窗加工業務。二零零八年前，萊恩天津的客戶主要為房地產開發公司。二零零九年，為擴展客戶範圍，萊恩天津採取措施，包括（但不限於）加入該行業的相關組織並開拓更多軍事及政府客戶，結果萊恩天津獲得更多銷售訂單，收益因而持續上升。



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。

## 財務資料

租金收入來自我們投資物業的經常性營業額，於營業紀錄期間一般按各自的租期於收益表等額分期確認。

### 銷售成本

銷售成本主要包括房地產發展直接應佔成本，例如土地收購成本、建築成本及撥作成本的利息開支，分別佔截至二零零八年、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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月總銷售成本的86.3%、88.2%、88.4%、90.2%及62.1%。同期，已竣工物業的平均銷售成本(包括土地收購成本、建築成本及撥作成本的利息開支)分別約為人民幣3,470元、人民幣3,439元、人民幣3,390元、人民幣3,394元及人民幣3,408元。

下表按類別顯示所示期間的銷售成本分析。

	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		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	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	%
	(未經審核)									
<b>房地產開發業務</b>										
<b>已售物業成本</b>										
土地收購成本	6,812	10.8%	11,186	9.3%	12,752	8.0%	7,461	8.3%	1,804	6.3%
建築成本	45,665	72.5%	89,699	74.8%	120,634	75.5%	68,711	76.9%	15,070	52.6%
撥作成本的										
利息開支	1,590	2.5%	4,261	3.6%	7,027	4.4%	3,909	4.4%	772	2.7%
其他	322	0.5%	633	0.5%	858	0.5%	574	0.6%	139	0.5%
已售物業總成本	54,389	86.3%	105,779	88.2%	141,271	88.4%	80,655	90.2%	17,785	62.1%

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。

## 財務資料

	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		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	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	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	%
(未經審核)										
<b>門窗加工業務</b>										
<b>已售貨品成本</b>										
原材料	6,785	10.8%	11,473	9.5%	13,696	8.6%	6,611	7.4%	9,601	33.5%
員工成本	717	1.1%	839	0.7%	1,168	0.7%	335	0.4%	438	1.5%
折舊	104	0.2%	114	0.1%	120	0.1%	61	0.1%	63	0.2%
安裝成本	681	1.1%	1,547	1.3%	3,415	2.1%	1,716	1.9%	679	2.5%
生產費用	281	0.5%	227	0.2%	99	0.1%	45	0%	56	0.2%
已售貨品總成本	8,568	13.7%	14,200	11.8%	18,498	11.6%	8,768	9.8%	10,837	37.9%
總計	62,957	100.0%	119,979	100.0%	159,769	100.0%	89,423	100.0%	28,622	100.0%

### 房地產開發業務

**土地收購成本。**土地收購成本即有關取得佔用、使用及開發土地權利的成本，包括土地出讓金、其他土地相關稅項及附加費與搬遷和重置費用。除了中國經濟發展及中國房地產市場狀況外，物業項目的位置和收購時間亦會影響土地收購成本。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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，按於綜合全面收益表確認的土地成本總額除以相關期間交付的物業總建築面積計算，每平方米建築面積的平均土地收購成本分別為人民幣434.6元、人民幣363.6元、人民幣306.0元、人民幣313.9元及人民幣345.7元。

計入銷售成本的土地收購成本於相關收益確認時入賬。單位土地成本主要隨銷售組合而轉變。開世嘉年一期二標段的地積比率高於開世嘉年一期一標段，而由於二零零八年、二零零九年及二零一零年開世嘉年一期二標段已交付百分比持續增加，故單位土地成本下降。另一方面，與截至二零一零年六月三十日止六個月相比，截至二零一一年六月三十日止六個月的單位土地成本增加，主要是由於開世嘉年一期二標段的已交付百分比比較低。

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。

---

## 財務資料

---

**建築成本。**建築成本即設計及建設物業項目的成本，主要為向承建商(包括負責土地工程、園景設計、安裝設備及室內設計的承辦商)支付的費用、基建費用、設計費用及若干政府附加費。建築成本受多項因素影響，例如建材價格波動、物業的位置及類型、所選用的材料及配套設施的投資額。然而，由於營業紀錄期間所開發的物業在上述方面相若，故住宅物業的平均建築成本大致相同。

**撥作成本的利息。**我們將與收購或建設相關項目直接有關的借貸成本撥作該項目銷售成本的一部分。

### **門窗加工業務**

**已售貨品成本。**已售貨品成本即門窗的生產成本，主要包括相關原材料、僱員成本、設備折舊及安裝成本。營業紀錄期間，已售貨品成本的增幅所出售及安裝的門窗產品價值增幅相符。

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。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們房地產開發業務及門窗加工業務的毛利分析如下：

	銷售物業 人民幣千元	銷售門窗 人民幣千元
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>		
營業額	85,353	10,302
銷售成本	(54,389)	(8,568)
毛利	<u>30,964</u>	<u>1,734</u>
毛利率	36.3%	16.8%
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>		
營業額	171,623	18,656
銷售成本	(105,779)	(14,200)
毛利	<u>65,844</u>	<u>4,456</u>
毛利率	38.4%	23.9%
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>		
營業額	251,438	24,621
銷售成本	(141,271)	(18,498)
毛利	<u>110,167</u>	<u>6,123</u>
毛利率	43.8%	24.9%
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)</b>		
營業額	140,665	11,605
銷售成本	(80,655)	(8,768)
毛利	<u>60,010</u>	<u>2,837</u>
毛利率	42.7%	24.4%
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>		
營業額	35,597	14,960
銷售成本	(17,785)	(10,837)
毛利	<u>17,812</u>	<u>4,123</u>
毛利率	50%	27.6%

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。

---

## 財務資料

---

毛利為收益與銷售成本的差額。毛利率為毛利除以收益，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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月分別為34.2%、37.0%、42.3%、41.4%及44.0%。營業紀錄期間的毛利增加主要是由於物業市場持續增長令所售物業的平均售價上升所致。

### 投資物業公平值增加

投資物業的公平值增益即其價值隨著當時市況的增減。我們的物業估值師參考物業權益市值(為自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下經適當推銷公平交易物業的估計金額)重估我們的投資物業於二零零七年十二月三十一日、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、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日的價值。物業市值可按物業空置或已租賃計算。無論物業是否空置，與關連方或獨立方的租賃均採用收益法計算市值。例如，空置部份為立即可按市場租金出租，並會計入按收益法計算續租時租值的潛在升幅。已租予獨立第三方或關連方而所收租金受租期約束的物業部份，其租金無論高於、低於或為市場租金水平，均按收益法於計算租期價值時反映。假設所有因素相同，物業按低於市場租金的價值租予關連方，則其市值會低於按市場租金租予關連方的另一物業。我們的物業估值師認為此情況符合市值定義。

我們的物業估值師首先基於物業將竣工及可供出售的假設評估我們在中國所持在建物業權益於二零零七年及二零零八年十二月三十一日的價值。物業竣工及可供出售時，其價值稱為總發展價值(「總發展價值」)，而總發展價值取決於有關當局批准的發展計劃。評估在建物業市值方面，物業估值師將總發展價值扣除未支付的開發成本(通常包括未支付的建設成本、銷售費用及銷售稅與其他相關稅項)及相應開發商的溢利，然後再將物業價值折現至估值日的現值。開發商的溢利反映有關開發商的規定回報及風險，開發商可獲得風險補貼，亦可為開發所耗時間及努力而獲得回報。我們的物業估值師表示，基於其經驗及專業判斷，由於本公司投資物業為整體住宅開發的配套及次要部分，故採用5%作為開發商溢利的規定比率。開世嘉年的大部份土地用於住宅開發，而開發商的大部分溢利來自住宅開發的銷售而非投資物業，故將投資物業對開發商的溢利設定為較開世嘉年住宅部分低的比率。我們的物業估值師基於其專業經驗及知識認為，總發展價值的5%屬公平合理。物業估值師採用收益法(「收益法」)計算總發展價值，已考慮：(i)該物業權益的當時租金(「租期價值」)及(ii)續租時租值的潛在升幅。續租價值乃通過比較相關物業所在特定地區的同類物業

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。

---

## 財務資料

---

租金而定，並會基於樓齡、地點、時間、規模及樓層等方面的差異作出調整。物業估值師表示，收益法：(i)原則為物業無論出租、空置或由擁有人佔用均有價值，故並無考慮物業的實際佔用率；(ii)並無考慮物業收益淨額的期增長率。至於假設，收益法假設租金收入不時按相同比率增長；及(iii)僅限於有同類物業的市場。倘無同類物業，則不可比較，亦不可採用收益法。然而，我們的物業有同類物業可予比較，故物業估值師認為可採用收益法。

我們的物業估值師再表示，其在評估本集團之投資物業時並未採用貼現現金流量法（「貼現現金流量法」），乃因貼現現金流量法一般用於評估酒店、不同階段的大規模開發及大型商場（特定商場中各店舖有不同租期，例如：固定租期，或基本租期加上一定百分比的租戶純利）。收益法一般用於評估租期簡單的物業，例如停車位、寫字樓及住宅樓宇。該等物業的租期僅為固定租期。經考慮(i)本集團投資物業僅包括公建樓的兩層、地下第二層的倉庫及961個地下停車位及車庫；(ii)該等類型物業的租期為常見的標準租期；及(iii)根據貼現現金流量法，於評估過程中須作出更多假設及估計，而物業估值業普遍認為最佳估值方法應盡量少用假設及估計，因此我們的物業估值師認為貼現現金流量法並非評估本集團物業權益的最合適方法。

物業估值師表示，無論物業空置、出租或佔作自用，其均有價值。倘物業空置或佔作自用，其假設收入須於估值時使用收益法考慮，因此我們的物業估值師認為收益法乃物業租賃初期等不同階段合適可靠的方法。即使物業完全空置或佔作自用及估值時並無考慮佔用率，仍可採用收益法。

我們的物業估值師採用相同的收益法評估我們在中國所持竣工投資物業權益於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一零年及二零一一年六月三十日的價值。物業評估師於上述各估值日採用的回報率分別為(i)車庫及車位：3.5%、3.5%、3.5%、3.5%及3.5%；(ii)公建樓及倉庫：3.0%、3.1%、3.3%、3.1%及3.3%；採用的每月市值租金為：(i)每個車庫分別人民幣425元、人民幣440元、人民幣450元、人民幣440元及人民幣450元；(ii)每個停車位分別人民幣375元、人民幣390元、人民幣400元、人民幣390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。

---

## 財務資料

---

及人民幣400元；(iii)公建樓第二層每平方米分別人民幣36.4元、人民幣38元、人民幣40元、人民幣38.8元及人民幣42.8元；(iv)公建樓第三層每平方米分別人民幣28.4元、人民幣29.3元、人民幣30.8元、人民幣29.9元及人民幣33.0元；及(v)地下第二層倉庫每平方米分別人民幣28.4元、人民幣29.3元、人民幣30.8元、人民幣29.9元及人民幣33.0元。

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論文以供參考，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。

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售／出租物業的本地代理／業主／發展項目的銷售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，亦通常不會向有關政府機構登記物業租賃，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。

我們的物業估值師選取的同類物業，為接近估值日發佈的同類物業租金（即零售物業及停車場），並按以下主要因素調整：(a)地點因素；(b)時間因素；(c)樓層因素；及(d)面積因素。

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。

## 財務資料

我們的物業估值師表示，評估投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日的市值時曾作出以下主要假設及估計第(第1至4項)，而評估投資物業於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的市值時則採用以下一般假設及估計(第1至5項)：

- (1) 業主可於公開市場出售現狀下的投資物業，而並無憑藉遞延合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排以提高投資物業的價值；
- (2) 已取得投資物業的相關房屋所有權證，因此全部或部分投資物業可於公開市場自由轉讓予國內外第三方而毋須支付任何地價或附帶成本；
- (3) 已全數繳清所有地價及配套公用設施的其他費用；
- (4) 物業不涉及任何可影響其業權的按揭、令狀或其他法定產權負擔；及
- (5) 該等投資物業的施工作业已按照本公司所提供發展規劃完工。

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的投資物業公平值增益分別如下。

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
開世嘉年一期的地下					
一及二層的停車位、地下二層					
部份以及公建樓第二及三層	7,696	34,482	4,930	90	1,420

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。

## 財務資料

營業紀錄期間及估值過程中我們的投資物業公平值有所增加，我們的物業估值師總體考慮到大連旅順口的潛在人口增長、人口密度及中國政府實施的人口分散政策如下：

### (1) 大連旅順口的潛在人口增長

我們的物業估值師表示，儘管營業紀錄期間大連旅順口過往的人口增長率不高，物業估值師認為基於以下因素，大連旅順口的住宅物業需求預期會增加：

- (i) 近期中國政府實施政策擬開發大連旅順口，或會吸引更多人於大連旅順口居住或購買物業，例如自二零零九年，每年舉辦「中國大連旅順國際人居節」，中國政府亦於二零一零年實施「五城一都」城市規劃，旨在發展大連旅順口為綠色生態城市；
- (ii) 按下表所示，過去數年大連的常住人口數目不斷增加，於二零一零年的增幅更達8.4%：

年度	人口 (大連戶籍人口) <sup>(1)</sup>		人口 (大連常住人口) <sup>(2)</sup>	
	(百萬)	(百分比增幅)	(百萬)	(百分比增幅)
二零零七年	5.78	不適用	6.08	不適用
二零零八年	5.83	0.86%	6.13	0.82%
二零零九年	5.85	0.34%	6.17	0.65%
二零一零年	5.86	0.17%	6.69	8.4%

資料來源：大連統計局

附註：

- (1) 大連戶籍人口指常住登記住所位於大連的人口，包括居於與非居於大連者。
- (2) 大連常住人口指常住大連的人口，包括居於大連的大連戶籍人口與非大連常住登記居民人口。

隨著大連的常住人口數目不斷增加，我們的物業估值師相信可能會導致大連旅順口的住宅物業需求增加；

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。

## 財務資料

- (iii) 大連市中心區(即中山區、西崗區、沙河口區及甘井子區) (「中心區」) 的人口密度高於大連旅順口，例如沙河口區的人口密度是大連旅順口的約45倍，加上政府實施教策限制每個家庭可於中心區購買的單位數目，預期有住屋需要的居民或會選擇居於大連市近郊地區，包括大連旅順口；及
- (iv) 可見將來輕軌可接駁大連旅順口至大連市中心，或會吸引更多人於大連旅順口居住。

我們的物業估值師認為，上述所有因素均為刺激或吸引其他人於大連旅順口居住的正向因素。

### (2) 人口密度

我們的物業估值師表示，中心區的人口密度大高於大連旅順口，例如沙河口區的人口密度是大連旅順口的約45倍，加上政府實施教策限制每個家庭可於大連市中心購買的單位數目，預期有住屋需要的居民或會選擇居於大連市近郊地區，包括大連旅順口，可能會導致更多人移居大連旅順口。下表列示二零零五年至二零零八年大連市不同地區的人口密度：

大連地區	面積 (平方公尺)	每平方公里人口			
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中山	40.1	8,800.30	8,769.28	8,822.32	8,905.01
西崗	23.94	13,176.02	12,876.02	12,828.86	12,859.23
沙河口	34.71	18,306.28	18,802.59	18,523.60	18,834.98
甘井子	451.52	1,363.77	1,449.89	1,559.97	1,600.28
旅順口	512.15	404.80	— <sup>(1)</sup>	407.84	415.41

資料來源：大連市統計局

附註：

- (1) 無數據

### (3) 人口分散政策

我們的物業估值師表示，相信實施人口分散政策旨在吸引居民自人口密度高的區域遷出，例如限制每個家庭可購買的單位數目僅適用於中心區。此外，中國政府鼓勵開放及發展大連旅順口，預期更多公司會於大連旅順口設立，從而吸引更多人於大連旅順口居住。

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。

---

## 財務資料

---

我們的物業估值師認為上述所有因素將會很大可能導致大連旅順口的人口增加，因而對住宅及零售物業整體的需求有正面影響。

二零零八年投資物業公平值增加約人民幣7,700,000元，二零零九年增加約人民幣34,500,000元，增幅約348.1%。物業估值師表示，大幅增加的主要原因如下：

- (1) 本集團投資物業於二零零八年屬在建工程，二零零九年則已竣工，而已竣工物業通常較在建物業有更高價值；
- (2) 大連市零售物業的租賃市場於有關期間整體穩步增長。我們的物業估值師表示，大連中心地段住宅開發項目第一層零售物業的平均月租於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日分別為每平方米約人民幣54元及人民幣63元，增加約16.6%。此外，大連的零售物業平均月租於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日分別為每平方米人民幣63元及人民幣67元，增加約6.3%；
- (3) 大連市人口穩步增長，刺激住宅物業的需求，從而推動零售物業及停車位的需求。大連市居住人口於二零零九年底約5,848,000人，較二零零八年底增加約14,000人；
- (4) 大連市規劃局出台措施，分散市中心區人口至大連旅順口及大連經濟開發區等新開發區，帶動大連旅順口不斷發展，結果有關期間新住宅開發項目增多，吸引當地及外來市民及投資者入住大連旅順口。大連市旅順口住宅物業市場增長亦惠及零售與停車位市場；
- (5) 二零零四年至二零零七年房地產市場價格大幅上升：我們於二零零四年周邊地區未開發時收購土地用於開發開世嘉年。二零零七年，開世嘉年一期施工中，開世嘉年的周邊地區亦正開發，因此物業價格及地價大幅上升。大連旅順口二零零六年至二零零七年的宏觀經濟狀況亦有大幅增加，特別是二零零六年至二零零七年間規劃建築面積增加約60%，住宅分部的平均單位售價亦於該兩年間增加約48%，而大連旅順口人均本地生產總值亦增加32.62%。此外，大連旅順口於二零零六年

## 財務資料

至二零零七年錄得大幅增長，反映住宅、零售及停車位市場需求增加，致使整體住宅、零售及停車位市場的價格增加。此外，根據自互聯網摘錄的公開資料，我們的物業估值師注意到二零零七年大連旅順口有類似土地用途且土地面積大於10,000平方米的土地的樓面地價約為每平方米人民幣1,515元，較開世嘉年的樓面地價每平方米人民幣379元增加約400%；

- (6) 二零零八年一月一日在建投資物業產生的最低成本：開世嘉年一期於二零零七年六月開始施工，於二零零八年十月竣工。截至二零零七年十二月三十一日，合共十六個月的施工期僅超出五個月，即總施工期約31%，地下停車位及其他在建投資物業產生的累計建築成本約為人民幣16,074,000元，佔該等投資物業總建築成本人民幣48,975,000元的34%；及
- (7) 鑑於上文(5)及(6)，倘「將產生的成本」計入總發展價值及「在建投資物業」產生的成本，則其公平值增幅達276%，與其他結算日的增幅一致(二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的公平值增幅分別為302%、312%、312%及324%)。

就上文第(7)段而言，我們的董事認為投資物業(尤其停車位)的公平值顯著增加並非不合理。儘管估值已扣除當時「在建投資物業」的「將產生的成本」，但鑑於該等物業處於發展初期，故於二零零八年一月一日的「在建投資物業」的累計成本較少。於二零零八年一月一日，投資物業增值主要包括上述土地增值，因此錄得巨額增幅381%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的投資物業公平值再增加約人民幣4,900,000元，主要原因如下：

- (1) 開世嘉年一期的銷售及入住率持續上升刺激鄰近停車位及零售物業的需求。按尚未售出的住宅單位總數計算，截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日分別尚餘84個及380個住宅單位未售出。至於開世嘉年一期的入住率，於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分別有173個單位及488個單位已入伙，增加約182%；
- (2) 大連零售物業的租賃市場整體穩步增長。我們的物業估值師表示，大連中心地段住宅開發項目零售物業第一層的平均月租於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分別為每平方米人民幣67元及人民幣79元，增加約17.9%；



---

## 財務資料

---

- (3) 大連市人口穩步增長，刺激住宅物業的需求，推動零售物業及停車位的需求。大連市居住人口於二零一零年底約5,864,000人，較二零零九年底增加約16,000人；及
- (4) 二零一零年十月頒佈的《大連人民政府辦公廳關於貫徹落實房地產調控政策促進我市房地產市場平穩健康發展的意見》（「該調控政策」）僅涉及市中心區（中山、西崗、沙河口、甘井子）及高新技術產業園區而並不包括大連旅順口，因此大連旅順口的房地產市場不僅吸引終端用戶及投資者，住宅市場向好亦惠及零售市場。另外，該政策限制購買住宅物業，導致投資者將目標從住宅領域轉至商業領域，且相關期間零售物業價格穩步增長，尤其是開世嘉年屬住宅領域中發展良好的住宅開發項目，地段優越，入住率高。

截至二零一一年六月三十日止六個月，投資物業公平值增加約人民幣1,420,000元。物業估值師表示，增幅溫和的主要原因如下：

- (1) 開世嘉年一期的銷售及入住率持續上升刺激附近停車位及零售物業的需求。按尚未售出的住宅單位總數計算，截至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尚餘84個及52個住宅單位未售出。至於開世嘉年一期的入住率，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有488個單位及591個單位入住，增加約21%；
- (2) 政府不斷實行政策，於二零一一年二月頒佈「大連市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強房地產市場調控工作的實施意見」（大政辦發（2011）22號）（「2號調控政策」），吸引更多終端用戶及投資者轉向大連旅順口，進一步促進大連旅順口住宅市場的增長，零售與停車位市場因而受益；
- (3) 該調控政策與第2號調控政策並不涉及大連旅順口；及
- (4) 開世嘉年二期將於二零一一年第三季完工，已開始預售。由於開世嘉年二期的住宅物業入住率高，銷售表現突出，令投資者更有信心投資零售物業及停車位。

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。

## 財務資料

以下為屬於本集團投資物業的個別物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一零年及二零一一年六月三十日的公平值。我們的物業估值師表示，各年的公平值改變主要是由於(i)各估值日期前後的市場趨勢；(ii)參考所涉發展項目有關物業售價的相關公開統計數據的價格走勢。

物業不同部分 <sup>(1)</sup>	十二月三十一日			六月三十日	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
地下一層及二層的停車位	—	118,650	121,130	118,400	120,990
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	不適用	2.1% <sup>(2)</sup>	(2.3%)	2.2%
地下二層的倉庫	91,560	18,390	21,030	18,700	21,620
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	(79.9%)	14.4%	(11.1%)	15.6%
公建樓第二及三層	—	15,540	15,350	15,570	16,320
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	不適用	(1.2%)	1.4%	4.8%
<b>總計</b>	<b>91,560<sup>(1)</sup></b>	<b>152,580</b>	<b>157,510</b>	<b>152,670</b>	<b>158,930</b>

附註：

- (1) 我們的物業估值師表示，在估算目標物業於二零零八年十二月三十一日的市值時採用年期與重訂租金法計算總發展價值，然後減去預期未支付的總成本。我們的物業估值師亦表示，採用年期與重訂租金法主要是由於同類物業的銷售交易紀錄不足而成本法不適合用作評估持作投資的物業。
- (2) 我們的物業估值師表示，增加主要是由於估值所用的車庫及停車場單位租金分別增加2.3%及2.5%所致。我們的物業估值師以大連統計局的數據為依據，該等數據顯示大連一手新車總數約為166,418輛，較二零零九年增長23.8%。

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。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

	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
廣告及宣傳費	2,766	2,831	7,376	1,191	2,742
佣金開支	103	2,825	5,334	2,060	1,401
僱員成本	586	276	400	114	195
招待費	64	154	172	75	186
辦公室開支	666	595	1,462	415	718
汽車及差旅開支	162	162	238	92	105
折舊	100	87	120	54	48
運費	88	67	65	—	62
其他	—	2	187	81	280
	<u>4,535</u>	<u>6,999</u>	<u>15,354</u>	<u>4,082</u>	<u>5,737</u>

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳費、向銷售代理支付的銷售佣金與銷售及市場推廣僱員成本。

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。

## 財務資料

### 行政開支

	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
僱員成本	1,958	2,180	2,714	1,426	2,779
招待費	127	162	285	94	252
辦公室開支	769	755	1,584	461	741
汽車及差旅費	464	427	940	339	1,632
折舊	366	598	845	354	557
捐贈	250	675	215	—	220
其他稅項及徵費	1,079	868	763	602	371
法律及專業費	—	—	1,905	—	5,414
其他	541	307	288	17	213
	<u>5,554</u>	<u>5,972</u>	<u>9,539</u>	<u>3,293</u>	<u>12,179</u>

行政開支主要包括僱員成本、辦公室開支、若干物業銷售徵費及物業、設備和汽車的折舊。行政開支一般隨營運規模而變化，包括發展物業的數量及規模。

### 融資成本

融資成本主要為銀行借貸利息開支減撥作成本的開發中物業相關利息。由於項目建設期未必與相關貸款的付息期相同，故不會將所有項目相關的利息開支撥入成本。因此，各期間的融資成本極受報告期內撥作成本的利息開支金額影響，因時而異。

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。

## 財務資料

### 融資收入／(開支)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止期間	
	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
銀行貸款利息	(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
減：資本化利息	12,869	7,734	2,131	1,456	5,238
	(164)	(238)	(4,062)	(175)	(168)
銀行及其他費用	(8)	(41)	(58)	(29)	(36)
匯兌收益／(虧損)淨額	—	23	21	—	(2)
利息收入	592	102	125	55	132
	420	(154)	(3,974)	(149)	(74)

### 所得稅

所得稅主要為中國企業所得稅及土地增值稅。自二零零八年一月一日起，中國企業所得稅一律按應課稅收入25%的稅率徵收。營業紀錄期間，我們並無於香港經營業務，故並無支付任何香港利得稅。我們的房地產開發項目須繳納增值稅。我們根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》計算土地增值稅撥備。在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施所得全部收入須按介乎土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅基於出售物業所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支而計算。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，我們分別撥出土地增值稅撥備人民幣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。土地增值稅增／減幅大致符合根據上述規例所計算營業紀錄期間的土地增值額。未結算土地增值稅撥備於綜合財務狀況表列為「即期稅項」。此外，我們按照本集團會計政策就投資物業增值產生的暫時差額確認遞延土地增值稅負債。未變現的遞延土地增值稅負債於綜合財務狀況表列為「遞延稅項負債」。我們的中國法律顧問表示，大連開世自成立以來一直遵守中國所有相關稅務法律及法規，且大連開世並無亦不會因違反中國任何稅務相關法律及法規而遭相關稅務機關調查及／或處罰。我們的中國法律顧問亦表示，大連開世與相關稅務機關之間並無有關任何稅務事宜的糾紛，且大連開世不會被徵收保證金或執行任何法律處分。

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。

## 財務資料

下表載列所示期間的企業所得稅及土地增值稅撥備。

	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
<b>即期稅項</b>					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,709	14,347	24,871	13,501	1,735
土地增值稅	5,525	13,125	20,549	12,457	6,374
	<u>8,234</u>	<u>27,472</u>	<u>45,420</u>	<u>25,958</u>	<u>8,109</u>
<b>遞延稅項</b>					
與企業所得稅有關的暫時差額 的產生及撥回	3,187	2,803	(3,335)	(2,571)	(862)
與土地增值稅有關的暫時差額 的產生及撥回	2,151	10,502	1,479	27	426
	<u>13,572</u>	<u>40,777</u>	<u>43,564</u>	<u>23,414</u>	<u>7,673</u>

所得稅增加主要是由於營業紀錄期間的溢利增加。

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以及截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，我們的實際所得稅率分別為44.2%、44.5%、46.8%、42.0%及128.9%。該稅率乃根據我們的企業所得稅及土地增值稅總和除以除稅前溢利計算。我們的實際稅率於營業紀錄期間維持相若水平，惟截至二零一一年六月三十日止六個月的實際稅率較高，主要是由於期內因營業額減少，結果土地增值稅撥備相對除稅前溢利的比例較高。



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。

## 財務資料

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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支如下：

	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
企業所得稅	5,896	17,150	21,536	10,930	873
土地增值稅	7,676	23,627	22,028	12,484	6,800
總計	13,572	40,777	43,564	23,414	7,673

### 年度／期間溢利／(虧損)

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二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利分別約為人民幣17,400,000元、人民幣50,200,000元、人民幣48,900,000元、人民幣32,100,000元及本公司股東應佔虧損約人民幣1,700,000元。同期，本公司純利率分別為18.2%、26.4%、17.7%與21.0%及淨虧損率3.0%。截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利及溢利率較其他年度／期間高，主要是由於年內投資物業公平值增益人民幣18,000,000元的淨影響，包括投資物業公平值及相關所得稅分別增加人民幣34,500,000元及人民幣16,500,000元。如不計及上述淨影響，二零零八年、二零零九年及二零一零年的純利率約為17%，相當穩定。截至二零一一年六月三十日止六個月虧損淨額主要是由於房地產開發業務的已確認銷售額低，加上銷售及分銷開支與行政開支增加所致，詳細分析如下：

- 房地產開發業務的已確認銷售額低

雖然期內開世嘉年二期預售所得款項達人民幣117,100,000元，但該等款項於綜合資產負債表內歸類為預售款項，並僅可在物業於二零一一年十月交付予客戶時確認為銷售收益。然而，截至二零一一年六月三十日止六個月期間，房地產開發業務的全部收益指開世嘉年一期於交付時的收益。因此，期內確認的銷售額有限，僅為人民幣35,600,000元。

- 銷售及分銷開支增加

開世嘉年二期的預售活動導致截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售及分銷開支較截至二零一零年六月三十日止六個月有所增加。

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。

---

## 財務資料

---

- 行政開支增加

截至二零一一年六月三十日止六個月，行政開支較截至二零一零年六月三十日止六個月增加8,900,000元，主要是有關[●]的專業費用人民幣5,400,000元及員工總數上升令員工薪金增加人民幣1,400,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們預期可就開世嘉年二期確認銷售收入，且我們相信將佔本集團大部分營業額。請參閱本文件本節「溢利預測」一段及附錄三「溢利預測」一節。

### 各期營業紀錄比較分析

#### 截至二零一一年六月三十日止六個月與截至二零一零年六月三十日止六個月比較

**營業額。**營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣152,700,000元減少人民幣約101,500,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣51,100,000元，降幅66.5%，主要是由於物業銷售減少所致。分析如下：

- 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，故截至二零一一年六月三十日止六個月仍未能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交付開世嘉年一期的物業。此外，由於開世嘉年一期所剩物業不多，故確認的收益有限。截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們預期可確認自開世嘉年二期所得的銷售收入，相信將佔本集團大部分營業額。請參閱本文件本節「溢利預測」一段及附錄三「溢利預測」一節。
- 與之相比，二零一零年初開世嘉年一期的大量物業剛竣工而可向客戶出售及交付。由於若干物業於截至二零一零年六月三十日止六個月出售及交付，故相關收益高於二零一一年同期。

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。

## 財務資料

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	(未經審核)					
	截至二零一零年六月三十日止六個月			截至二零一一年六月三十日止六個月		
	已交付	每平方米		已交付	每平方米	
	建築面積	營業額	平均售價	建築面積	營業額	平均售價
	(人民幣)			(人民幣)		
	(平方米)	千元)	(人民幣元)	(平方米)	千元)	(人民幣元)
多層公寓	4,276	29,439	6,885	2,064	14,754	7,148
中層公寓	9,352	55,548	5,939	1,746	12,213	6,995
高層公寓	10,138	55,678	5,492	1,408	8,630	6,129
<b>總計</b>	<b>23,766</b>	<b>140,665</b>	<b>5,919</b>	<b>5,218</b>	<b>35,597</b>	<b>6,822</b>

**銷售成本。**銷售成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣89,400,000元減少人民幣60,800,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣28,600,000元，降幅68.0%，主要是由於房地產開發業務因已售總建築面積減少77.9%而減少約人民幣62,900,000元所致。房地產開發業務方面，減少主要是由於建築成本降低（一般隨著所交付總住宅建築面積減少而下降）所致。門窗加工業務方面，截至二零一一年六月三十日止六個月較截至二零一零年六月三十日止六個月並無重大波動。

**毛利。**毛利由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣63,200,000元減少人民幣40,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣22,500,000元，降幅64.4%，這是由於營業額及銷售成本變動的整體影響所致。毛利率由截至二零一零年六月三十日止六個月的41.4%增至截至二零一一年六月三十日止六個月的44%，主要是由於開世嘉年一期的物業平均售價由截至二零一零年六月三十日止六個月的每平方米約人民幣5,919元大幅上升至截至二零一一年六月三十日止六個月的每平方米約人民幣6,822元所致。

**銷售及分銷成本。**銷售及分銷成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣4,100,000元增加人民幣1,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣5,700,000元，增幅40.5%，主要是由於開世嘉年二期的預售及銷售與促銷活動產生的廣告及營銷成本與差旅及其他相關成本增加人民幣1,600,000元所致。

**行政開支。**行政開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣3,300,000元增加人民幣8,900,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣12,200,000元，增幅269.8%，主要是由於有關[●]的專業費用人民幣5,400,000元，以及我們的員工總數上升令工資及薪金增加人民幣1,400,000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。

## 財務資料

**融資成本淨額。**截至二零一一年六月三十日止六個月與截至二零一零年六月三十日止六個月的融資成本相若，主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月本集團的融資活動並無重大變動。

**所得稅。**所得稅開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣23,400,000元減少人民幣15,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,700,000元，降幅為67.2%。截至二零一一年六月三十日止六個月的稅項開支主要包括中國企業所得稅與期內售出及交付物業的土地增值稅。所得稅減少主要是由於該期間的溢利減少所致。

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

**營業額。**營業額由二零零九年的人民幣190,300,000元增加約人民幣86,600,000元至二零一零年的人民幣276,900,000元，增幅45.5%。增長主要是由於物業銷售額增加人民幣79,800,000元及門窗銷售額增加人民幣6,000,000元所致。詳情如下：

- 房地產開發。增長主要是由於我們二零一零年的已交付建築面積較二零零九年增長約10,908平方米，增幅35.5%；且平均售價隨著大連旅順口房地產市場的發展而上漲8.2%所致。

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日		
	已交付		每平方米	已交付		每平方米
	建築面積	營業額	平均售價	建築面積	營業額	平均售價
	(人民幣)	(人民幣)		(人民幣)	(人民幣)	
	(平方米)	千元	(人民幣元)	(平方米)	千元	(人民幣元)
多層公寓	8,539	60,490	7,084	15,921	94,551	5,939
中層公寓	15,442	92,662	6,001	11,465	60,528	5,279
高層公寓	17,689	98,286	5,556	3,376	16,544	4,900
<b>總計</b>	<b>41,670</b>	<b>251,438</b>	<b>6,034</b>	<b>30,762</b>	<b>171,623</b>	<b>5,579</b>

- 門窗。增長主要是由於我們的附屬公司萊恩天津於二零一零年增加向第三方銷售產品所致。

**銷售成本。**銷售成本由二零零九年的人民幣120,000,000元增加人民幣39,800,000元至二零一零年的人民幣159,800,000元，增幅33.2%，主要是由於房地產開發業務增加約人民幣35,500,000元及門窗加工業務增加約人民幣4,300,000元。房地產開發業務方面，增加主要是

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。

## 財務資料

由於土地收購成本及建築成本因二零一零年已售總建築面積較二零零九年增加35.5%而增加所致。門窗加工業務方面，增加與我們銷售額的相應增長及門窗產品售價提高基本相符。

**毛利。**毛利由二零零九年的人民幣70,400,000元增加人民幣46,700,000元至二零一零年的人民幣117,100,000元，增幅66.3%。毛利率由二零零九年的37.0%增至二零一零年的42.3%，主要是由於開世嘉年一期物業的每平方米平均售價由二零零九年約人民幣5,579元大幅上漲至二零一零年約人民幣6,034元。

**銷售及分銷成本。**銷售及分銷成本由二零零九年的人民幣7,000,000元增加人民幣8,400,000元至二零一零年的人民幣15,400,000元，增幅120.0%。增加主要是由於：

- 開世嘉年二期自二零一零年中開始預售，相關廣告及營銷成本增加人民幣4,500,000元所致；及
- (i)自二零零九年以來我們聘請銷售代理推廣開世嘉年；及(ii)銷售代理安排開世嘉年二期較多銷售因而支付予銷售代理的佣金增加人民幣2,500,000元所致。

**行政開支。**行政開支由二零零九年的人民幣6,000,000元增加人民幣3,500,000元至二零一零年的人民幣9,500,000元，增幅58.3%，是由於[●]支出專業費用人民幣1,900,000元，以及辦公室開支增加人民幣800,000元所致。同時，二零一零年我們的僱員人數增加令整體工資及薪金增加，亦導致行政開支增加。

**融資成本淨額。**融資成本由二零零九年的人民幣200,000元增加人民幣3,800,000元至二零一零年的人民幣4,000,000元，主要是由於本集團於二零一零年聘用獨立顧問公司重新評估及改善資產及債務結構，因而支出人民幣3,900,000元的大額財務顧問費用所致。由於我們的董事認為該顧問費用為一次性且不可撥充資本，故計入融資成本。

**投資物業的公平值增加。**公平值增益由二零零九年的人民幣34,500,000元減少人民幣29,600,000元至二零一零年的人民幣4,900,000元，主要是由於二零零九年投資物業竣工及市價上漲令公平值增益激增，而二零一零年大連旅順口物業的市價上漲產生之公平值增益相對較少。

**所得稅。**所得稅開支由二零零九年的人民幣40,800,000元增加人民幣2,800,000元至二零一零年的人民幣43,600,000元，增幅達6.9%。二零一零年的稅項開支主要包括年內應付的中國企業所得稅與銷售及交付物業的土地增值稅。

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。

## 財務資料

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

**營業額。**營業額由二零零八年的人民幣95,700,000元增加人民幣94,600,000元至二零零九年的人民幣190,300,000元，增幅98.9%。營業額增長主要是由於銷售物業增加人民幣86,300,000元及門窗銷售營業額增加人民幣8,400,000元所致。詳細分析如下：

- 房地產發展。增長主要是由於開世嘉年一期二標段於二零零九年竣工及交付，導致二零零九年所交付的建築面積較二零零八年增加約15,088平方米，增幅96.3%。

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	截至二零零八年 十二月三十一日止年度			截至二零零九年 十二月三十一日止年度		
	已交付		每平方米	已交付		每平方米
	建築面積	營業額	平均售價	建築面積	營業額	平均售價
	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元)
多層公寓	15,674	85,353	5,445	15,921	94,551	5,939
中層公寓	—	—	—	11,465	60,528	5,279
高層公寓	—	—	—	3,376	16,544	4,900
<b>總計</b>	<b>15,674</b>	<b>85,353</b>	<b>5,445</b>	<b>30,762</b>	<b>171,623</b>	<b>5,579</b>

- 門窗。增長主要是由於萊恩天津於二零零九年增加向第三方銷售門窗產品所致。

**銷售成本。**銷售成本由二零零八年的人民幣63,000,000元增加人民幣57,000,000元至二零零九年的人民幣120,000,000元，增幅90.5%。增長主要是由於房地產開發業務增加約人民幣51,400,000元及門窗加工業務增加約人民幣5,600,000元。房地產開發業務方面，增加主要是由於隨著已交付總建築面積增加，土地收購成本及建築成本增加所致。門窗加工業務方面，增加主要是由於參加建材協會活動而使接獲更多銷售訂單。



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。

---

## 財務資料

---

**毛利。**毛利由二零零八年的人民幣32,700,000元增加人民幣37,700,000元至二零零九年的人民幣70,400,000元，增幅115.3%。毛利率由二零零八年的34.2%增至二零零九年的37.0%，增加主要是由於開世嘉年一期的物業每平方米平均售價由二零零八年約人民幣5,445元增至二零零九年約人民幣5,579元。

**銷售及分銷成本。**銷售及分銷成本由二零零八年人民幣4,500,000元增加人民幣2,500,000元至二零零九年人民幣7,000,000元，增幅為55.6%。增加主要是由於支付銷售代理佣金約人民幣2,700,000元所致。我們過往以內部銷售團隊促銷及銷售所開發的物業，但自二零零九年開始聘請當地專業銷售代理促銷及銷售開世嘉年二期。

**行政開支。**行政開支由二零零八年的人民幣5,600,000元增加人民幣400,000元至二零零九年的人民幣6,000,000元，增幅7.1%。增長主要是由於我們僱員人數增加導致整體工資及薪金增加，以及向政府慈善機構的捐款增加所致。

**融資成本淨額。**融資成本由二零零八年的融資收入人民幣400,000元增加人民幣600,000元至二零零九年的人民幣200,000元，增長主要是由於本集團二零零九年平均現金結餘較少，故銀行利息收入較低。

**投資物業的公平值增加。**二零零九年，隨著大部分投資物業建設竣工及市價上漲，公平值增益激增。相對而言，大連旅順口物業市價於二零零九年略升，因此公平值變動不大。

**所得稅。**所得稅開支由二零零八年的人民幣13,600,000元增加人民幣27,200,000元至二零零九年的人民幣40,800,000元，增幅達200.0%。二零零九年的稅項開支主要包括中國企業所得稅與所銷售及交付之開世嘉年一期物業及投資物業的土地增值稅。於二零零八年及二零零九年，投資物業公平值增益之所得稅開支為人民幣3,500,000元及人民幣16,500,000元。另外，二零零九年所得稅增加是由於二零零九年的經營溢利增加所致。

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。

## 財務資料

### 主要財務狀況表項目說明

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
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
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>非流動資產總額</b>	<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>163,376</u>	<u>169,366</u>
<b>流動資產</b>				
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
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動資產總額</b>	<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>總資產</b>	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</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。

## 財務資料

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
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
<b>流動負債總額</b>	<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>108,484</u>	<u>174,513</u>	<u>246,754</u>	<u>301,430</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	28,973	42,278	40,422	39,986
<b>非流動負債總額</b>	<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
<b>負債總額</b>	<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>
<b>權益</b>				
股本	35,195	36,972	39,972	—
儲備	43,204	93,426	75,863	61,444
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<u>78,399</u>	<u>130,398</u>	<u>115,835</u>	<u>61,444</u>
非控股權益	1,112	1,837	2,497	—
<b>權益總額</b>	<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
<b>負債及權益總額</b>	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</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。

## 財務資料

開世嘉年一期包括一標段及二標段。一標段所發展物業均為多層公寓，均於二零零八年底落成，二標段包括中層和高層住宅，於二零零七年動工，二零零九年下半年落成。開世嘉年二期包括多層及中層公寓、聯排高檔住宅及雙拼高檔住宅等多種物業類型，於二零零八年動工，兩幢雙拼高檔住宅已於二零一零年年中落成作示範單位用途，其餘部分已於二零一一年九月完工。

### 開發中物業

倘開發中物業產生(其中包括)建築成本、撥作成本的開支、直接有關開發中物業的土地使用權攤銷及撥作成本的利息，則會於綜合財務資料入賬列為流動資產。二零零八年、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，我們的開發中物業分別價值人民幣156,700,000元、人民幣74,700,000元、人民幣118,900,000元及人民幣386,900,000元。營業紀錄期間，開發中物業的波動主要是由於物業交收時間和發展進度參差所致。二零零九年，開發中物業大幅減少，是由於開世嘉年一期二標段於二零零九年落成。二零一零年的開發中物業大幅增加與年內開世嘉年二期的建設進度一致。二零一一年六月三十日的價值增加是由於開世嘉年二期的開發成本隨著建築進度而增加，加上開世熙郡的土地使用權付款人民幣163,200,000元(歸類為持作未來開發擬供出售物業)。下表顯示於所示日期按項目劃分的開發中物業的價值。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>開發中物業</b>				
開世嘉年一期二標段	88,016	—	—	—
開世嘉年二期	68,658	74,746	118,917	220,064
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
持作未來開發擬供出售物業	—	—	—	166,793
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>總計</b>	<u>156,674</u>	<u>74,746</u>	<u>118,917</u>	<u>386,857</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。

## 財務資料

### 持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業包括於各結算日仍未出售的已竣工物業，於綜合財務資料列為流動資產，按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本指未售物業的所有發展成本，而可變現淨值乃參考日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關銷售開支，或由管理層基於當時市況估計而定。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們持作銷售的已竣工物業分別約為人民幣99,500,000元、人民幣184,500,000元、人民幣43,300,000元及人民幣25,500,000元。營業紀錄期間，持作銷售的已竣工物業大幅變更，主要是由於開世嘉年一期二標段落成及其後於二零一零年及截至二零一一年六月三十日止六個月銷售所致。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作銷售的已竣工物業				
開世嘉年一期一標段	99,524	44,280	26,048	18,716
開世嘉年一期二標段	—	140,256	17,217	6,764
	<u>99,524</u>	<u>184,536</u>	<u>43,265</u>	<u>25,480</u>
總計	<u>99,524</u>	<u>184,536</u>	<u>43,265</u>	<u>25,480</u>

當我們首次銷售大部分物業為大單位的開世嘉年一期一標段(銷售需時較長)時，銷售額相當程度受二零零八年的經濟危機影響。當我們銷售開世嘉年一期二標段時，由於我們的品質獲一定公眾認可與信任，且全球經濟復甦，加上二標段大部分物業為較易銷售的較小單位，故開世嘉年一期二標段較一標段銷售速度為快。

### 投資物業

我們持有若干投資物業，用作長期賺取租金收入及／或資產增值。於二零一一年六月三十日，我們持有總建築面積3,934.8平方米的投資物業及961個停車位及車庫，總賬面值人民幣158,900,000元，乃根據我們的物業估值師基於市值及現有用途的評估計算。

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。

## 財務資料

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，我們有分別人民幣91,600,000元、人民幣152,600,000元、人民幣157,500,000元及人民幣158,900,000元的投資物業。

	投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日(附註1及2)	—	77,500	77,500
年內添置	—	6,364	6,364
公平值調整	—	7,696	7,696
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
指：			
成本	—	22,438	22,438
估值調整	—	69,122	69,122
於二零零九年一月一日	—	91,560	91,560
年內添置	—	26,538	26,538
轉撥至投資物業	118,098	(118,098)	—
公平值調整	34,482	—	34,482
於二零零九年十二月三十一日	152,580	—	152,580
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	103,605	—	103,605
於二零一零年一月一日	152,580	—	152,580
年內添置	—	—	—
公平值調整	4,930	—	4,930
於二零一零年十二月三十一日	157,510	—	157,510
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	108,535	—	108,535
於二零一一年一月一日	157,510	—	157,510
公平值調整	1,420	—	1,420
於二零一一年六月三十日	158,930	—	158,930
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	109,955	—	109,955

附註：

- (1) 本集團投資物業於二零零八年一月一日的賬面值人民幣77,500,000元乃以我們的物業估值師所評估及呈報的二零零七年十二月三十一日估值為基礎。我們的物業估值師已確認二零零七年十二月三十一日至二零零八年一月一日投資物業的市值並無重大變動。



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。

## 財務資料

- (2) 鑑於二零零七年同類物業租金案例較少，計算二零零七年十二月三十一日投資物業價值時乃參考大連市區同類物業租金再根據同類物業租金與目標物業的差異作出調整。二零零七年市況乃基於大連統計年鑑所載資料及政府機構所公佈大連旅順口數據有關自二零零七年起房地產市場趨勢及經濟指標。

此外，由於地下停車場及車庫與商用部分實際為開世嘉年附屬設施，故開世嘉年住宅單位售價趨勢與住宅市場價格趨勢關係更密切。基於上述因素，二零零七年、二零零八年及二零零九年，開世嘉年一期住宅單位平均每平方米成交價分別為人民幣5,591元、人民幣5,613元及人民幣5,963元，其中二零零七年至二零零八年增長約0.4%，而二零零八年至二零零九年則增長6.2%。據此，本集團的投資物業估值與我們物業估值師的估值相若，二零零七年至二零零八年以及二零零八年至二零零九年，地下停車位及車庫總發展價值變化百分比分別為-0.4%及3.5%。二零零七年至二零零八年與二零零八年至二零零九年，商業分部總發展價值分別增加0.9%及2.5%，符合市場趨勢。

- (3) 我們的物業於二零零七年十二月三十一日的價值經物業估值師使用收益法估值。釐定總發展價值(指物業估值師估定的物業可銷售面積總售價)時，假設投資物業(按照本公司發展計劃)於二零零七年十二月三十一日已竣工並可供銷售，並扣除完成開發項目的未支付成本及對應的開發商利潤。物業估值師參考二零零七年十二月三十一日相若地點同類物業的市場數據評估總發展價值。物業估值師表示，由於上述假設與香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載「市值是一個國際公認定義，並非基於估值當日的實際交易。市值是在其定義所定條件下合理預期於估值日根據假設銷售合約達致的估計價格」之論述一致，因此該假設符合香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

### 存貨

存貨主要為門窗產品及可轉售的相關原材料，於各年／期末按成本入賬，於二零零八年、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分別佔本集團總資產4.2%、1.8%、2.3%及1.1%。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>存貨</b>				
原材料	1,017	1,090	1,139	1,509
在製品	—	—	177	—
製成品	14,833	7,224	9,997	6,035
	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</u>
<b>總計</b>	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</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。

## 財務資料

下表載列本集團於所示期間門窗加工業務的平均存貨週轉天數概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
平均存貨週轉天數	<u>579</u>	<u>195</u>	<u>194</u>	<u>157</u>

存貨週轉天數按年／期初與年／期末存貨結餘的平均數，除以銷售成本，再乘以365或182(視情況而定)計算。

門窗生產方面，由原材料加工至製成品通常需時5至7天，因此門窗品生產業務的半製成品有限。然而，由於生產及安裝能力方面的限制，完成每份訂單要求的數量並且交付與安裝需時約半年至一年，視乎訂單規模而定。已完工但未交付的門窗以製成品入賬。二零零八年的存貨週轉天數約為579日，主要是由於本集團接獲的銷售合約涉及大量產品。因此，該等合約的生產期超過一年，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的存貨水平較高。存貨週轉天數由二零零八年的579日減至二零零九年的195日及二零一零年及截至二零一一年六月三十日止六個月的194日及157日，主要是由於二零零八年末我們持有存貨的銷售訂單已於二零零九年逐步完成及交付。由於二零一零年與二零零九年的業務並無重大變動，故該兩年的存貨週轉天數保持穩定。截至二零一一年六月三十日止六個月的存貨週轉天數減至157日，主要是由於期內萊恩天津銷售額增加導致截至二零一一年六月三十日製成品存量偏低。

釐定存貨撥備時，本集團管理層基於存貨賬齡分析及貨品未來銷售能力預測，定期檢討存貨賬面值。評估存貨價值亦基於管理經驗及判斷。我們的存貨主要有在保存方面甚少會陳舊或損壞且通用的鋼材、玻璃及鋁型材。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，由於大部分存貨可於日後的生產及銷售中使用及收回成本，故並無必要進行存貨撥備。

二零一一年六月三十日的存貨其後截至二零一一年九月三十日(包括當日)已使用其中人民幣4,700,000元。

### 貿易及其他應收款項

二零零八年、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，我們的貿易及其他應收款項分別為人民幣5,900,000元、人民幣14,800,000元、人民幣129,400,000元及人民幣35,100,000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。

## 財務資料

營業紀錄期間，貿易及其他應收款項的組成如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,002	7,870	8,268	7,097
按金及預付款項	930	762	36,493	9,232
其他應收款項	812	769	2,534	4,145
應收一名董事款項	—	578	84	194
應收關連人士款項	197	4,814	82,065	14,382
	<u>5,941</u>	<u>14,793</u>	<u>129,444</u>	<u>35,050</u>

### 貿易應收款項

二零零八年、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，應收第三方的貿易應收款項分別為人民幣4,000,000元、人民幣7,900,000元、人民幣8,300,000元及人民幣7,100,000元，主要來自門窗銷售及物業銷售，根據相關買賣協議條款分期支付。

- 房地產開發業務。由於所有買家的付款於相關年／期末已收取，因此營業紀錄期間，房地產開發業務分部並無貿易應收款項結餘。
- 門窗加工業務。本集團貿易應收款項指應收客戶款項。本集團向客戶授出信貸期時，會考慮客戶購買量、購買頻繁程度、信用可靠度及本集團與客戶買賣紀錄。本集團向第三方客戶授出的信貸期(保證期除外)通常介乎30天至60天，或本集團在接納客戶的訂單前會要求繳付舊賬款。客戶須以銀行匯款或支票繳付貿易應收款項。

下表載列本集團於所示期間的貿易應收款項週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
貿易應收款項週轉天數	94	116	120	92

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。

## 財務資料

貿易應收款項週轉天數乃按年／期初與年／期末貿易應收款項結餘平均數，除以門窗收入，再乘以365天或182天（視乎情況而定）計算。

本集團門窗加工業務貿易應收款項週轉天數與授予客戶（一般為過往無拖欠付款紀錄的若干房地產開發公司、酒店或醫院）的信貸期一致。貿易應收款項週轉天數由二零零八年十二月三十一日的94天增加至二零零九年十二月三十一日的116天，主要是由於本集團向若干主要客戶（包括天津大眾）授出較長信用期（120天），故週轉天數相應增加。二零一零年十二月三十一日與二零零九年十二月三十一日的貿易應收款項週轉天數大致不變。週轉天數由二零一零年十二月三十一日的120天減少至截至二零一一年六月三十日止六個月的92天，主要是由於本集團於上半年加緊收回貿易應收款項。例如，天津大眾未償還款項已於二零一一年六月三十日前悉數償清。

截至呈報期結算日的賬齡分析如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既無逾期亦無減值	3,982	7,513	5,623	2,576
逾期1個月以上但3個月以下	20	337	1,237	1,454
逾期3個月以上但6個月以下	—	—	1,388	2,327
逾期6個月以上但1年以下	—	—	—	720
逾期1年以上	—	20	20	20
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</u>

於二零零八年、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，並無計提貿易應收款項呆賬撥備。截至二零一一年六月三十日結餘其中35%已於最後可行日期前支付。截至最後可行日期，餘下人民幣4,600,000元為應收門窗產品客戶（例如房地產開發商及地方部門等）的款項，乃由於(i) 根據行業慣例，餘下貿易應收款項（一般為總合約價值25%以下）通常於年末或客戶整個物業建設項目完成時支付。於最後可行日期，此類餘下應收款項約為人民幣600,000元，而我們爭取於二零一二年一月末收取其中大部分款項；及(ii) 客戶保留合約價值約5%至10%作為質量擔保金，根據銷售合約，該等款項須於交付後一年至兩年償還。於最後可行日期，此類餘下應收款項為人民幣4,000,000元。基於本公司日常交往及拜訪客戶所得評估，我們董事認為收回該等未償還款項並無重大風險。

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。

## 財務資料

### 按金及預付款項

按金及預付款項主要指購買原材料的預付款項、建設發展預付款項及土地收購按金。於二零零八年、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，按金及預付款項結餘分別為人民幣900,000元、人民幣800,000元、人民幣36,500,000元及人民幣9,200,000元。營業紀錄期間，按金及預付款項的改變主要是由於我們於二零一零年為興建開世熙郡的土地收購計劃所致。於二零一零年十二月三十一日結餘大幅增加是由於就收購租賃土地以開發開世熙郡與我們於二零一一年六月二十七日成功競標北海街道總土地面積約155,439平方米的三幅土地已付的拍賣按金人民幣33,500,000元所致。因此，該等按金已轉撥至持作未來開發擬供出售物業的土地成本。截至二零一一年六月三十日的結餘為建設及門窗生產原材料採購的預付款項。

### 其他應收款項

其他應收款項主要指員工墊款、向第三方供應商支付的按金及公用設施按金。於二零零八年、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，我們的其他應收款項結餘分別為人民幣800,000元、人民幣800,000元、人民幣2,500,000元及人民幣4,100,000元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日增加主要是由於向第三方供應商支付的按金分別增加人民幣1,300,000元及人民幣2,100,000元所致。

### 應收關連人士款項

營業紀錄期間，應收關連人士款項載列如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津大眾	398	1,068	3,412	4,436
北海陽光(大連)有限公司	—	2,436	69,504	35
泥房子酒業	—	481	6,994	7,201
港灣物業管理公司	197	697	1,475	2,710
天津市大天建築工程有限公司	—	1,200	888	—
	<u>595</u>	<u>5,882</u>	<u>82,273</u>	<u>14,382</u>

截至二零零九年十二月三十一日應收關連人士款項較二零零八年大幅增加，主要是由於應收天津大眾、北海陽光、泥房子酒業及天津大天建築工程結餘(主要為我們代表關連人士作出的營運相關付款)分別增加人民幣700,000元，人民幣2,400,000元、人民幣500,000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。

## 財務資料

及人民幣1,200,000元。二零一零年較二零零九年大幅增加，主要是由於我們向北海陽光提供短期免息貸款約人民幣67,100,000元以資助其項目開發。應收關連人士款項為無抵押、免息而須於我們要求時償還。二零一一年六月三十日的數額較二零一零年大幅減少，主要是由於二零一一年六月應收北海陽光的人民幣67,000,000元已獲償還，而應收其他關連人士款項已於二零一一年十二月七日償還。

### 貿易及其他應付款項

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣87,800,000元、人民幣134,800,000元、人民幣166,700,000元及人民幣188,200,000元。

營業紀錄期間，貿易及其他應付款項的組成如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	26,040	74,429	51,131	81,148
其他應付款項及應計費用	13,194	9,882	21,694	41,375
應付一名董事款項	2,183	975	4,642	11,440
應付關連人士款項	46,418	49,533	89,266	53,073
	<u>87,835</u>	<u>134,819</u>	<u>166,733</u>	<u>187,036</u>

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，應付第三方的貿易應付款項分別為人民幣26,000,000元、人民幣74,400,000元、人民幣51,100,000元及人民幣81,100,000元。營業紀錄期間，貿易應付款項改變是由於有關期間的建築成本改變，與開發中物業的增減基本一致。於二零一一年六月三十日的應付董事款項較二零一零年大幅增加，主要是一名董事就重組代本集團支付的代價。應付董事全部款項均已於二零一一年十二月七日結清。

下表列出所示期間我們的貿易應付款項週轉期：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
貿易應付款項週轉期(天)	77	153	143	421



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。

---

## 財務資料

---

貿易應付款項週轉天數以期初加期終貿易應付款項結餘平均額除以總銷售成本再乘以365或182(視情況而定)。營業紀錄期間，本集團貿易應付款項週轉天數大幅波動，主要是由於本集團與承包商及供應商訂立的建造協議所載的付款時間表，乃參考有關物業的建設進度訂立。我們董事確認，付款時間表符合房地產開發行業的慣例。

本集團貿易應付款項週轉天數由二零零八年的77天大幅增至二零零九年的153天，主要是由於(i)二零零八年，本集團與承包商及供應商結算開世嘉年一期一標段二零零八年十月竣工以來的大量未結清款項；及(ii)本集團於二零零九年支付建設開世嘉年一期二標段的若干款項所致。

本集團二零零九年及二零一零年的貿易應付款項週轉天數維持穩定，分別為153天及143天，主要是由於自二零一零年六月起，本集團因開世嘉年一期二標段竣工而再支付款項以結算未結清款項，惟開世嘉年二期建設工程仍未到期付款，結果應付賬款週轉天數大幅增加。

本集團二零一一年上半年貿易應付款項週轉天數增加至421天，主要是由於儘管開世嘉年二期的付款時間表於二零一一年上半年到期，本集團仍按承建商及供應商給予的信貸期支付相關款項。由於開世嘉年二期於二零一一年六月三十日尚未完工，故無法向客戶交付，故截至二零一一年六月三十日止六個月，開世嘉年二期並無確認收益。因此，出售及交付的總建築面積減少78%，導致該期間的銷售成本較截至二零一零年六月三十日止期間大大減少。

其他應付款項及應計費用主要為所收取參加投標的分包商及供應商保留金而應付的款項、應付僱員成本及其他應付稅項。二零零九年較二零零八年下降是由於償還過往我們向分包商及供應商所收取招標按金的保留金所致，而於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日增加主要是由於預售開世嘉年二期的計劃按金分別增加人民幣14,300,000元及人民幣28,200,000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。

## 財務資料

營業紀錄期間，我們應付關連人士的款項如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津大眾	39,567	43,531	87,633	32,261
北海陽光	806	—	—	20,112
天津市大天建築 工程有限公司	112	—	866	—
天津山地	—	—	700	700
大連津順建築工程有限公司	5,934	6,002	68	—
泥房子酒業	—	—	—	—
	<u>46,419</u>	<u>49,533</u>	<u>89,267</u>	<u>53,073</u>

二零一零年應付天津大眾款項大幅增加，該款項為大連開世（我們營運附屬公司之一）應付當時股東的股息。大連開世於二零一一年三月及六月支付人民幣54,000,000元，故應付天津大眾款項相應減少。應付天津大眾的餘額主要包括未付股息人民幣16,000,000元及截至二零一一年六月三十日就開世嘉年發展未付天津大眾的累計臨時資金餘額。於二零一一年六月三十日，應付北海陽光款項因代表大連開世支付開世熙郡項目地價而增加至人民幣20,000,000元。

應付關連人士款項為無抵押、免息且須於要求時償還。於二零一一年六月三十日，我們應付關連人士款項約為人民幣53,100,000元。該等應付關連人士款項已於二零一一年十二月七日償還。

### 預收款項

我們的預售所得款項於綜合財務狀況表入賬列為流動負債中的預收款項。我們完成相關物業工程並交付予買方，已悉數收取所有買家款項或合理肯定可收取應收款項，方會確認預售所得款項為收益。根據相關中國法規，預售所得款項須存入指定銀行賬戶，相關存款銀行會負責監督該等款項的用途，確保用於相關項目或相關法規許可的其他用途。預收款項主要指簽署正式買賣協議後所收取買家的分期銷售收益。二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，預收款項結餘分別為人民幣

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。

## 財務資料

36,900,000元、人民幣59,700,000元、人民幣14,000,000元及人民幣126,100,000元。於二零一一年六月三十日的結餘較二零一零年十二月三十一日有所增加，主要原因在於二零一一年六月三十日的結餘包括由於開世嘉年二期仍在開發而未確認為收益的預收款項人民幣117,100,000元。

### 銀行貸款

下表載列我們於所示日期的未償還貸款：

	於十二月三十一日			於二零一一年	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	十月三十一日
	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
有抵押銀行貸款	142,000	75,000	92,440	202,000	200,000
貸款須於下列時間償還：					
一年內或於要求時	142,000	75,000	4,440	2,000	—
一年後但於五年內	—	—	88,000	200,000	200,000
	142,000	75,000	92,440	202,000	200,000

我們將上述銀行貸款用作發展物業項目及門窗加工業務的資金，並用作營運資金。所有銀行貸款以人民幣計值，截至二零零八年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率6.2%至9.7%計息，截至二零零九年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率5.9%至9.7%計息，截至二零一零年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率5.9%至7.0%計息，截至二零一一年六月三十日止六個月的銀行貸款則按年利率5.9%至6.4%計息。

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。

## 財務資料

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，上述銀行借貸中的人民幣142,000,000元及人民幣75,000,000元的短期貸款與人民幣88,000,000元及人民幣200,000,000元的長期貸款分別以下列資產作擔保：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,727	3,133	—	—
開發中物業	131,672	43,656	118,917	199,649
持作出售竣工物業	99,524	184,536	7,845	6,810
投資物業	91,560	152,580	—	—
	<u>325,483</u>	<u>383,905</u>	<u>126,762</u>	<u>206,459</u>

分別於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,400,000元及人民幣2,000,000元短期銀行貸款以關連方天津大眾、天津市大天建築工程有限公司及天津市大眾建設開發有限公司的資產作擔保。該等銀行貸款亦由開先生的近親Hu Shiliang先生擔保。該等財務擔保已於二零一一年七月償還相關銀行貸款時解除。

二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，大連開世的銀行信貸總額為人民幣200,000,000元，包括二零一三年九月二十九日到期的人民幣88,000,000元及二零一三年十一月十八日到期的人民幣112,000,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等銀行信貸的年利率介乎5.9%至7.0%，而截至二零一一年六月三十日止六個月年利率則介乎5.9%至6.4%。該等信貸以開發中物業及持作出售竣工物業作抵押，且須持續符合大連開世作出的若干財務比率契諾，即(i)流動比率不低於1.2；及(ii)債權比率不高於70%。然而，鑑於相關貸款合約並無明確界定上述財務比率的計算方式，且董事預測我們的新項目開世熙郡開工後可能會有額外資金需求，故董事與相關銀行於二零一一年七月二十七日訂立函件，訂明財務比率計算方式並修訂契諾為(i)流動比率不低於1.2（計算流動比率時，流動負債不包括預售物業所得款項、應付股東及關連公司款項）；及(ii)債權比率不高於85%（計算債權比率時，負債不包括預售物業所得款項、應付股東及關連公司款項），該等比率均按十二月三十一日計算。董事確認，相關貸款協議並無繁苛或特別契約。截至二零一一年六月三十日已悉數動用該信貸，截至二零一一年十月三十一日，銀行信貸的狀況並無改變。董事確認大連開世於二零一一年六月三十日及最後可行日期符合相關財務比率契諾。

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。

---

## 財務資料

---

根據中國建設銀行(旅順口支行)(我們於最後可行日期擁有銀行信貸的唯一銀行)二零一一年十二月十五日發出的確認函，於營業紀錄期間及截至該確認函日期，本集團一直遵守所有貸款契約。

### 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。我們已於上市前營業紀錄期間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完成向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。

### 可供分派儲備

由於本公司於二零一一年一月四日方註冊成立，故截至二零一一年六月三十日概無可分派予我們股東的可供分派儲備。

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，本集團現時成員公司的可供分派儲備總額分別為人民幣3,300,000元、人民幣33,000,000元、人民幣5,500,000元及人民幣7,000,000元，不包括投資物業公平值變動(已扣除稅項)。

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。

---

## 財務資料

---

### 流動資金及資本來源

我們的現金主要用作支付建築費用、土地成本(主要為支付土地出讓金及重置費用)、基建成本、融資費用以及償還債務，亦用作營運資金及支付經常性開支。以開世嘉年為例，開始施工前主要須支付土地收購成本(以內部資金支付)。當進入建設階段，我們須按建設合同所訂明的進度分期支付建設費用。初階段的成本均以內部資金支付。為籌措資金支付建設成本，我們於開展項目計劃後申請銀行貸款並在開始施工後不久獲批貸款，故此我們可向建築承包商履行部分付款責任。我們於獲預售許可證後預售物業，而預售所得款項用以償還開世嘉年部分的建設費用。我們相信會主要以內部儲備並可能申請銀行貸款(如需要)作為發展開世熙郡的資金。截至目前為止，我們主要以內部現金流、預售及銷售物業所得款項、商業銀行借貸及債務融資支付開支，相信未來可以[●]所得款項、項目工程貸款及按揭貸款、經營(包括出租、銷售及預售物業)所產生的現金以及增發股本證券或其他資本市場工具籌集資金應付流動資金的需求。

營業紀錄期間，經營現金流淨額並無按營業額增長的比例增加。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之間存有時差。營業額根據本文件附錄一會計師報告C節「主要會計政策」所述的會計政策確認入賬。

為控制收支不平衡，我們通常運用內部資金或以外界融資以確保應付現金需求，然後以出售物業所得款項償還外界融資。鑑於開世嘉年已竣工，現金流出較所得現金少，故我們並無預期收支不平衡會令現有項目的營運資金來源難以管理。我們預期本集團開展開世熙郡等新項目會擴大不平衡。為審慎起見，本集團董事於下文再作分析。



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。

## 財務資料

下表呈列所示期間綜合財務資料的現金流數據摘要：

	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
經營(所用)／所得現金淨額	(45,479)	108,088	92,883	98,740	(49,397)
投資活動所用現金淨額	(9,979)	(27,546)	(70,931)	(2,075)	63,728
融資活動所得／(所用) 現金淨額	31,863	(69,129)	(13,796)	(86,038)	(4,187)
現金(減少)／增加淨額	(23,595)	11,413	8,156	10,627	10,144
於一月一日的現金	27,049	3,454	14,867	14,867	23,023
於十二月三十一日／ 六月三十日的現金	3,454	14,867	23,023	25,494	33,167

### 經營所得現金流量

營業紀錄期間，經營所得現金來自預售及銷售物業及門窗，而經營所用現金則為房地產發展及生產門窗的現金成本、購買土地的現金成本及經營持作銷售的已竣工物業的現金成本、支付銀行借貸利息和支付稅項。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團經營所用現金為人民幣49,400,000元。經營主要包括：(i) 開發中物業增加人民幣262,700,000元，主要因建設開世嘉年二期，惟部分由(ii)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣5,400,000元；(iii)主要因期內交付門窗產品導致存貨減少人民幣3,800,000元；(iv)主要因交付開世嘉年一期導致持作銷售竣工物業減少人民幣17,800,000元；(v)主要因本集團就二零一一年六月三十日開世熙郡相關進展再分類二零一零年預留予開世熙郡之土地為開發中物業導致貿易及其他應收款項減少人民幣26,800,000元；(vi)主要因預售開世嘉年二期增加導致預收款項增加人民幣112,100,000元；(vii) 主要因有關建造開世嘉年二期的應付款項導致貿易及其他應付款項增加人民幣49,500,000元抵銷。

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。

---

## 財務資料

---

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團經營所得現金為人民幣98,700,000元，經營主要包括：(i)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣56,300,000元；(ii)主要因交付開世嘉年一期導致持作銷售物業減少人民幣80,700,000元，惟由(iii)主要因期內所接到門窗新銷售訂單而需要購買更多材料導致存貨增加人民幣1,600,000元；(iv)主要因建設開世嘉年二期導致開發中物業增加人民幣5,200,000元；(v)主要因建造開世嘉年二期導致貿易及其他應付款項減少人民幣16,200,000元；(vi)主要因應付相關公司款項導致來自關連方墊款淨額減少人民幣14,800,000元抵銷。

二零一零年，本集團經營所得現金為人民幣92,900,000元，經營活動主要包括：(i)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣93,500,000元；(ii)持作銷售物業減少人民幣141,300,000元，主要因交付預售開世嘉年一期二標段，惟由(iii)主要因年內為所接到門窗新銷售訂單而需要購買材料導致存貨增加人民幣3,000,000元；(iv)主要因建設開世嘉年二期導致開發中物業增加人民幣44,200,000元；(v)主要因收購租賃土地開發開世熙郡支付押金導致貿易及其他應收款項增加人民幣38,800,000元；(vi)主要因交付開世嘉年一期二標段預售物業導致預收款項減少人民幣45,600,000元；(vii)主要因應償還相關公司款項導致來自關連方墊款淨額減少人民幣13,700,000元所抵銷。

二零零九年，本集團經營所得現金為人民幣108,100,000元，主要包括：(i)未計營運資金增減的經營溢利人民幣58,200,000元；(ii)主要因開世嘉年一期及二期建設進度導致貿易及其他應付款項增加人民幣53,200,000元。

二零零八年，本集團經營所用現金為人民幣45,500,000元，主要包括：(i)主要因交付開世嘉年一期一標段預售物業導致預收款項減少人民幣20,000,000元；(ii)主要因年內所接到門窗新銷售訂單而需要購買材料導致存貨增加人民幣4,500,000元；(iii)主要因建造開世嘉年一期二標段導致開發中物業增加人民幣2,500,000元；(iv)主要因二零零八年完成建造開世嘉年一期一標段導致持作銷售竣工物業增加人民幣99,500,000元，惟由(v)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣23,200,000元抵銷；(vi)主要因建造開世嘉年一期的應付款項導致貿易及其他應付款項增加人民幣27,000,000元；(vii)主要因借入銀行貸款導致受限制現金減少人民幣27,300,000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。

## 財務資料

為展示我們如何控制房地產開發業務的收支不平衡，我們董事於下表列出截至二零一二年八月開世嘉年及開世熙郡的未支付開發成本。

	建築面積 (平方米)	建設期	估計總成本 (人民幣) 百萬元	截至	截至	二零一一年	
				二零一一年 六月三十日 實際成本 (人民幣) 百萬元	二零一一年 六月三十日 已付成本 (人民幣) 百萬元	二零一一年 七月至八月 所付成本 (人民幣) 百萬元	二零一二年 八月 未付成本 (人民幣) 百萬元 (附註1)
開世嘉年二期	84,042	二零零八年中至 二零一一年九月	380	220	166	25	151
開世熙郡一期	68,431	二零一一年八月 <sup>(附註2)</sup> 至二零一二年八月	329	119	119	2	172
開世熙郡二期	90,626	二零一二年九月至 二零一三年八月	371	48	48	—	152
小計	159,057		700	167	167	2 (附註3)	324
合計	243,099		1,080	387	333	27	475

附註：

- 根據建築合同，大連開世一般須於項目完成時支付合同總額約90%，並保留合同總額約10%作為質量保證金，在項目完成後2至5年內向承包人支付。開世熙郡二期將於二零一二年八月動工建設，二零一二年八月之前的成本主要是地價及部分籌備成本，例如設計費及土地平整費等，預計約為已扣除地價的總成本約30%。
- 我們於二零一一年八月開始土地平整工程及安裝基礎設施等土地平整及基建工作，隨後將於二零一二年一月正式動工。

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。

---

## 財務資料

---

### 3. 二零一一年七月及八月有關開世熙郡的付款為建設前開支。

於最後可行日期，已完成開世嘉年開發及可於二零一一年十月交付。另一方面，截至二零一二年八月有關建設工程的付款估計約為人民幣475,000,000元。因此，開世嘉年二期的流入現金應會超逾截至二零一二年八月兩個發展項目的流出現金。上述二零一二年八月後支付的現金主要用於開世熙郡二期，預期將以開世熙郡一期的預售／銷售所得款項支付。

由於本集團的房地產發展及門窗加工業務均在中國東北，每年十二月至二月冬季時會阻礙建設及安裝工程，因此本集團大部分建設及組裝工程在每年第二至第四季進行。我們一般基於建設工程進度付款。由於有季節變化，物業發展銷售在每年三月至十月最佳，亦是建設工程的最佳間時間，來自買家的付款一般可應付期間的建設開支。

### 投資活動所得現金流量

投資活動所用現金淨額主要受添置物業、機器及設備與在建項目、有關投資物業的建築費用及關連方墊款影響。二零一零年，我們向一名關連方墊款人民幣67,100,000元作為短期融資，使投資活動所用現金淨額急增。有關墊款已於二零一一年六月全數償還。

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。

## 財務資料

### 融資活動所得現金流量

融資活動所得現金流量主要受獲得及償還銀行貸款及其他借款所影響。我們一般為每個項目或項目內的建築物申請及取得新銀行借貸。

融資活動所得現金流明細如下：

	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)
<b>融資活動</b>					
銀行貸款所得款項	82,000	5,000	92,440	4,440	112,000
償還銀行貸款	(42,000)	(72,000)	(75,000)	(75,000)	(2,440)
受限制現金增加	—	—	(2,970)	—	(20,372)
注資所得現金	—	1,777	3,000	—	—
已收利息	592	102	125	55	132
關連方墊款	83,304	29,289	14,965	6,451	22,511
償還關連方墊款	(79,000)	(25,325)	(40,163)	(20,353)	(1,372)
已付利息	(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
已付股息	—	—	—	—	(54,000)
與收購附屬公司有關的 視作分派	—	—	—	—	(52,743)
收購非控制權益	—	—	—	—	(2,497)
<b>融資活動所得／ (所用) 現金淨額</b>	<u>31,863</u>	<u>(69,129)</u>	<u>(13,796)</u>	<u>(86,038)</u>	<u>(4,187)</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。

## 財務資料

### 流動資產淨值

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們的流動資產淨值分別為人民幣11,800,000元、人民幣16,600,000元、人民幣81,400,000元及人民幣132,100,000元。根據本集團的未經審核管理賬目，我們於二零一一年十月三十一日的資產及負債如下：

	人民幣千元
<b>流動資產</b>	
持作銷售的已竣工物業	511,795
存貨	7,636
貿易及其他應收款項	72,660
銀行現金及手頭現金	115,188
	<hr/>
<b>流動資產總額</b>	707,279
	-----
<b>流動負債</b>	
銀行貸款	—
預收款項	284,847
貿易及其他應付款項	269,440
即期稅項	11,069
<b>流動負債總額</b>	565,356
	-----
<b>流動資產淨額</b>	141,923
	<hr/> <hr/>

### 營運資金

經考慮我們於二零一一年十一月三十日約人民幣106,000,000元的銀行結餘、我們的預售／銷售所得款項、人民幣25,000,000元的特別股息付款及估計[●]所得款項淨額，董事認為本公司及其附屬公司的營運資金足以應付刊發本文件日期起計最少十二個月的需求。



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。

## 財務資料

### 物業權益及物業估值

我們的所有物業均位於中國。該等物業包括開發中物業、持作銷售的已竣工物業及投資物業。詳請參閱本文件附錄四「物業估值」。我們所佔物業權益估值與二零一一年六月三十日綜合財務資料所呈列的該等物業權益對賬如下：

	人民幣千元
二零一一年六月三十日的賬面淨值	
物業、廠房及設備以及在建工程－樓宇	2,896
開發中物業	386,857
持作銷售的已竣工物業	25,480
投資物業	158,930
	<hr/>
合計	574,163
	<hr/>
減：	
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日	
止期間所售物業的銷售成本(未經審核)	(8,399)
加：	
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日	
止期間投資物業的公平值增益(未經審核)	290
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日	
開發中物業增加淨額	41,217
物業於二零一一年九月三十日的賬面淨值	
(視乎附錄四物業估值報告所載估值而定)	607,271
重估盈餘(未計所得稅及土地增值稅)	480,349
	<hr/>
於二零一一年九月三十日的估值	1,087,620
	<hr/> <hr/>

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。

## 財務資料

### 債務及或然負債

#### 債務

於二零一一年十月三十一日（即我們可獲得本文件中本債務說明資料的最後可行日期），本集團有未償還銀行貸款人民幣200,000,000元。銀行貸款以本集團賬面值人民幣299,000,000元的物業及資產作擔保。截至二零一一年十月三十一日，並無未動用的銀行融資。於二零一一年十月三十一日應付董事及關連方的總額約為人民幣44,500,000元，該等款項已於二零一一年十二月七日結清。

除上文所披露者外，於二零一一年十月三十一日，本集團並無任何其他未償還負債或任何按揭、質押、債券、貸款資本、銀行透支或貸款、承兌負債或其他類似債務、租購承諾或融資租賃責任或任何擔保或其他重大或然負債。董事確認，二零一一年十月三十一日以來，我們的債務並無重大逆轉。

#### 或然負債

二零一一年六月三十日，我們並無重大或然負債。

#### 溢利預測

截至二零一一年十二月十二日，我們已成功預售截至二零一一年十二月三十一日止年度全部預測收益的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%

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。

## 財務資料

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%。

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%

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。

---

## 財務資料

---

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%。

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目標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預測建築面積及／

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。

---

## 財務資料

---

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目標建築面積的任何變更將受市況及其他並非我們所能控制的因素影響，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。

我們預測，基於本文件「附錄三 — 溢利預測」所載基準及假設，且並無不可預見的情況，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溢利將不會少於人民幣150,000,000元。

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溢利預測未必顯示且不能視為我們就二零一一年全年財務業績所作出的指引，並可能有別於本公司權益持有人應佔實際純利。有關影響我們經營業績及財務狀況之因素的詳情，請參閱本文件「風險因素」及「財務資料 — 影響經營業績的主要因素」。

加權平均每股預測盈利乃根據權益持有人應佔預測年度綜合溢利以及假設截至二零一一年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數600,000,000股計算，假設[●]。

根據我們過往的銷售統計數字，截至二零一一年十二月十二日，我們已取得96.0%的合約銷售額，並確認為截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益，包括確認為截至二零一一年六月三十日止六個月收益的人民幣51,100,000元。有關預售建築面積的詳情，請參閱本文件「概要」一節中載列截至最後可行日期我們的房地產開發項目概述的列表。

### 資產負債表外安排

我們與非綜合公司並無訂有任何資產負債表外安排。

### 無重大不利變動

我們的董事確認，我們的財務或經營狀況自二零一一年六月三十日(即本文件附錄一所載綜合財務資料的結算日期)以來概無重大不利變動。

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。

## 財務資料

### 訂約責任及資本承擔

下表載列我們於所示日期承擔的土地及房地產發展開支。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>92,808</u>	<u>167,135</u>	<u>202,335</u>	<u>203,951</u>

由於持續擴充經營業務及發展的物業項目數額增加，故我們的資本承擔於營業紀錄期間有所增加。

### 資本開支

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，我們產生資本開支分別約為人民幣179,700,000元、人民幣135,900,000元、人民幣48,000,000元及人民幣271,400,000元，主要包括物業項目及投資物業的開發成本。

### 負債比率

我們以負債比率監察財務狀況，負債比率按負債淨額除以總資本計算。負債淨額按借貸總額(包括即期及非即期借貸)減現金及現金等價物計算。總資本按權益加負債淨額計算。



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。

## 財務資料

下表顯示我們於所示日期的負債比率。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸	142,000	75,000	92,440	202,000
減：現金及現金等價物	(3,454)	(14,867)	(23,023)	(33,167)
減：因銀行借貸受限制的現金	—	—	(2,970)	(23,342)
負債淨額	138,546	60,133	66,447	145,491
權益總額	79,511	132,235	118,332	61,444
總資本	218,057	192,368	184,779	206,935
負債比率	63.5%	31.3%	36.0%	70.3%

我們的負債比率由二零零八年十二月三十一日的63.5%減至二零零九年十二月三十一日的31.3%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零零八年十二月三十一日的人民幣138,500,000元減至二零零九年十二月三十一日的人民幣60,100,000元，主要是由於二零零九年償還銀行借貸人民幣72,000,000元。
- 2) 權益總額由二零零八年十二月三十一日的人民幣79,500,000元增至二零零九年十二月三十一日的人民幣132,200,000元，主要是由於本公司於二零零九年錄得溢利人民幣50,900,000元。

我們的負債比率由二零零九年十二月三十一日的31.3%增至二零一零年十二月三十一日的36.0%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零零九年十二月三十一日的人民幣60,100,000元增至二零一零年十二月三十一日的人民幣66,400,000元，主要是由於二零一零年額外借貸人民幣17,400,000元，惟部分被現金及現金等價物與因銀行借貸受限制的現金由人民幣14,900,000元增至人民幣26,000,000元所抵銷。
- 2) 權益總額由二零零九年十二月三十一日的人民幣132,200,000元減至二零一零年十二月三十一日的人民幣118,300,000元，主要是由於期內向控股股東宣派股息人民幣66,500,000元，惟部分由二零一零年本集團溢利人民幣49,600,000元抵銷。

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。

---

## 財務資料

---

負債比率由二零一零年十二月三十一日的36.0%增加34.3%至二零一一年六月三十日的70.3%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零一零年十二月三十一日的人民幣92,400,000元增至二零一一年六月三十日的人民幣145,500,000元，主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月額外借貸人民幣110,000,000元，惟部分被現金及現金等價物與因銀行借貸受限制的現金由人民幣26,000,000元增至人民幣56,500,000元所抵銷。
- 2) 權益總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣118,300,000元減至二零一一年六月三十日的人民幣61,400,000元，主要是由於本集團在完成重組時以合共人民幣52,700,000元收購本集團現有公司全部權益，視為向控股股東作出分派。

### 市場風險

我們的日常業務涉及不同類型的財務風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險及流動資金風險。

### 信貸風險

我們的金融資產主要為貿易及其他應收款項和銀行結餘，相當於金融資產所附帶的信貸風險上限。為將信貸風險減至最低，我們的管理層持續監察風險水平，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於每個結算日審閱每項貿易債務的可收回金額，確保為不可收回的款項作出足夠減值虧損。因此，董事認為信貸風險已大幅減低。由於銀行存款及銀行結餘的大部分交易對方均為聲譽良好且有高信貸評級的國有銀行，故信貸風險有限。

### 外匯風險

外匯風險指外幣匯率波動可能影響本集團財務業績及現金流的風險。我們絕大部分經營開支、收益、資產及負債均以人民幣計值。因此，管理層認為我們並無涉及重大外匯風險。然而，由於我們擴充營運，故可能涉及巨額的非人民幣債務，因而可能令我們涉及有關匯率及債務結算貨幣的風險。此外，由於本公司及所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，應付關連人士的外幣結餘及若干外幣款項須於每個結算日換算，故可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

---

## 財務資料

---

### 利率風險

我們的利率風險主要關於已抵押銀行存款、銀行存款及借貸。我們現時並無訂立利率掉期以對沖借貸公平值改變的風險。我們的政策是維持合適水平的借貸，以平衡公平值與現金流利率的風險。此外，倘未來需要籌措新負債融資，利率上升將會增加新債務的成本。利率上升亦會導致債券責任的公平值大幅波動。我們現時並無使用任何衍生工具控制利率風險。倘日後我們決定使用衍生工具，不保證未來的對沖活動可令我們免受利率波動的影響。

### 流動資金風險

我們的業務需要龐大資金，故涉及流動資金風險。倘我們未能籌集足夠資金於財務承擔到期時履行責任，則會面對流動資金風險。為控制流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足夠應付營運及減低現金流波動影響的現金及現金等價物。管理層負責監察本公司流動負債淨額及借貸用途，確保有足夠未提取的銀行信貸並符合有關貸款的契諾。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 引言

以下為我們就開世中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務資料，包括 貴集團截至二零零八年、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(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零零八年、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綜合財務狀況表連同相關附註(「財務資料」)而編製的報告，以供載入 貴公司於[●]刊發的本文件。

貴公司於二零一一年一月四日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據二零一一年四月八日完成的集團重組(「重組」，詳情載於本文件「歷史及企業架構」一節)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文A節。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及其兩間附屬公司(開世投資集團有限公司(「開世投資」)及中國開世集團股份有限公司(「中國開世」))為投資控股公司，且毋須遵守彼等註冊成立所在司法權區的相關規則及法規進行法定審核，故並未編製該等公司的經審核財務報表。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團現時旗下所有公司均採用十二月三十一日作為財政年度結算日。有關期間須進行審核的 貴集團旗下公司之詳情及各自核數師名稱載於C節附註1(b)。該等公司的法定財務報表根據中華人民共和國（「中國」）公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製。

貴公司董事已按照下文A節所載編製基準及下文C節所載會計政策編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。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的相關財務報表已由我們按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表（並未就此作出調整），並依循香港公司條例及●（「●」）的適用披露條文而編製。

### 董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、香港公司條例的披露規定及●的適用披露條文，編製可真實公允反映 貴公司狀況的財務資料，以及負責 貴公司董事認為對編製並無因欺詐或錯誤而產生重大失實陳述的財務資料而言屬必須的內部控制。

我們的責任是根據我們的審核程序對財務資料發表意見。

### 意見基準

編製本報告時，我們已按香港會計師公會頒佈之核數指引「[●]和申報會計師」（第3.340條）審核相關財務報表並進行我們認為必要之適當程序，作為財務資料的意見基準。

我們並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一一年六月三十日之後任何期間之任何財務報表。

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。

## 意見

我們認為，編製本報告時，基於下文A節所載呈列基準的財務資料真實公允地反映 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量，以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的財務狀況。

## 相關財務資料

為編製本報告，我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱由董事負責的 貴集團未經審核相關中期財務資料，包括截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「相關財務資料」）。

貴公司董事負責根據財務資料所採用的相同基準編製相關財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對相關財務資料作出結論。

審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢以及進行分析及其他審閱程序。審閱遠較根據香港核數準則所進行的審核範圍為小，因此我們無法保證能識別審核可能發現的所有重大事宜。因此，我們不會對相關財務資料提出審核意見。

根據我們的審閱，編製本報告時，我們並無發現任何事項導致我們相信相關財務資料於所有重大方面並未按照財務資料所採用的相同基準編製。

## A 呈列基準

開先生（下稱「控股股東」）在重組前後控制 貴集團現時旗下各公司，詳情載於本文件「歷史及企業架構」一節。由於控制權並非臨時控制權，故控股股東的風險及利益持續存在，因此重組視為受共同控制的業務合併。因此， 貴集團現時旗下各公司的資產淨值按控股股東的現有賬面值納入合併報表。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

B節所載 貴集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團附屬公司於有關期間(或倘 貴公司及其附屬公司於二零零八年一月一日後註冊成立／成立，則為自註冊成立／成立日期起至二零一一年六月三十日止期間)的經營業績，猶如重組於有關期間開始時已完成。已編製B節所載 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表，呈列 貴集團附屬公司於該等日期的業務狀況，猶如重組於有關期間開始時已完成。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於合併時抵銷。

於本報告日期， 貴公司附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及繳足／ 註冊資本	貴公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
開世投資集團有限公司 (「開世投資」)	英屬處女群島(「處女群島」) 二零一零年十一月二十九日	1美元／50,000美元	100%	—	投資控股
中國開世集團股份 有限公司 (「中國開世」)	香港 二零一零年四月二十日	1港元／10,000港元	—	100%	投資控股
萊恩(天津)門窗 有限公司* (「萊恩天津」)(附註1)	中國 二零零四年四月二十二日	740,000美元／ 740,000美元	—	100%	生產及銷售 門窗作物業 開發用途

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	已發行及繳足/ 註冊資本	貴公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
大連市開世地產有限公司* (前稱天津大眾集團大連 建設開發有限公司) (「大連開世」)	中國 二零零六年四月七日	人民幣32,880,000元/ 人民幣32,880,000元	-	100%	物業開發
大連市開世土石方工程 有限公司*(前稱 天津大眾集團大連土石方 工程有限公司*) (「土石方工程公司」)	中國 二零一零年九月二日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	土石方工程

\* 該等實體均為中國有限公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

附註1 截至二零零九年十二月三十一日止年度，控股股東透過注資260,000美元(人民幣1,777,000元)將其所持萊恩天津的權益由58.30%增至72.97%。貴集團於截至二零一一年六月三十日止六個月自獨立第三方進一步收購萊恩天津餘下27.03%的權益。此後，萊恩天津成為貴集團全資附屬公司(其他詳情請參閱C節附註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。

## 附錄一

## 會計師報告

### B 財務資料

#### 1 綜合全面收益表

	C節 附註	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 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
營業額	3	95,655	190,346	276,867	152,652	51,146
銷售成本	4(c)	(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		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	4(a)	592	125	146	55	130
融資成本	4(a)	(172)	(279)	(4,120)	(204)	(204)
除稅前溢利	4	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
所得稅開支	5	(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：						
貴公司股東		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	8					
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)		0.039	0.112	0.109	0.071	(0.004)

隨附附註為財務資料一部分。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2 綜合財務狀況表

	C節 附註	於十二月三十一日			於
		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 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備以及在建工程	9	5,129	5,325	7,866	10,436
投資物業	10	91,560	152,580	157,510	158,930
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>165,376</u>	<u>169,366</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	11	156,674	74,746	118,917	386,857
持作出售的竣工物業	12	99,524	184,536	43,265	25,480
存貨	13	15,850	8,314	11,313	7,544
貿易及其他應收款項	14	5,941	14,793	129,444	35,050
受限制現金	15	2,027	19,334	3,028	23,400
銀行現金及手頭現金	16	3,454	14,867	23,023	33,167
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動資產總額</b>		<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>總資產</b>		<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</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。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	於十二月三十一日			於
		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 六月三十日 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	17	142,000	75,000	4,440	2,000
預收款項	18	36,879	59,651	14,007	126,107
貿易及其他應付款項	19	87,835	134,819	166,733	187,036
即期稅項	21(a)	4,961	30,512	62,432	64,291
<b>流動負債總額</b>		<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	17	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	21(b)	28,973	42,278	40,422	39,986
<b>非流動負債總額</b>		<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
<b>負債總額</b>		<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>
<b>權益</b>					
已繳資本／股本	22	35,195	36,972	39,972	—
儲備	23	43,204	93,426	75,863	61,444
貴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	—
<b>權益總額</b>		<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>108,484</u>	<u>174,513</u>	<u>246,754</u>	<u>301,430</u>

隨附附註為財務資料一部分。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 綜合權益變動表

C 節 附註	已繳 資本／股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	貴公司股東應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
於二零零八年一月一日	35,195	—	—	25,825	61,020	1,338	62,358	
年度全面收入總額	—	—	—	17,379	17,379	(226)	17,153	
撥至法定儲備	23(a)	492	—	(492)	—	—	—	
於二零零八年 十二月三十一日	<u>35,195</u>	<u>492</u>	<u>—</u>	<u>42,712</u>	<u>78,399</u>	<u>1,112</u>	<u>79,511</u>	
於二零零九年一月一日	35,195	492	—	42,712	78,399	1,112	79,511	
注資	22	1,777	—	—	1,777	—	1,777	
年度全面收入總額	—	—	—	50,222	50,222	725	50,947	
撥至法定儲備	23(a)	3,142	—	(3,142)	—	—	—	
於二零零九年 十二月三十一日	<u>36,972</u>	<u>3,634</u>	<u>—</u>	<u>89,792</u>	<u>130,398</u>	<u>1,837</u>	<u>132,235</u>	
於二零一零年一月一日	36,972	3,634	—	89,792	130,398	1,837	132,235	
注資	22	3,000	—	—	3,000	—	3,000	
年度全面收入總額	—	—	—	48,937	48,937	660	49,597	
已宣派股息	—	—	—	(66,500)	(66,500)	—	(66,500)	
撥至法定儲備	23(a)	4,374	—	(4,374)	—	—	—	
於二零一零年 十二月三十一日	<u>39,972</u>	<u>8,008</u>	<u>—</u>	<u>67,855</u>	<u>115,835</u>	<u>2,497</u>	<u>118,332</u>	

隨附附註為財務資料一部分。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	已繳 資本/股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	貴公司股東應佔			非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
				以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一一年一月一日		39,972	8,008	—	67,855	115,835	2,497	118,332
期間全面虧損總額		—	—	—	(1,719)	(1,719)	—	(1,719)
自非控股權益收購股權 按權益結算以股份 支付之交易	22(ii)	—	—	—	—	—	(2,497)	(2,497)
撥至法定儲備	30	—	—	71	—	71	—	71
重組	23(a)	—	156	—	(156)	—	—	—
	22(ii)/(iii)	(39,972)	—	—	(12,771)	(52,743)	—	(52,743)
於二零一一年六月三十日		—	8,164	71	53,209	61,444	—	61,444
(未經審核)								
於二零一零年一月一日		36,972	3,634	—	89,792	130,398	1,837	132,235
期間全面收入總額		—	—	—	32,094	32,094	287	32,381
撥至法定儲備	23(a)	—	3,078	—	(3,078)	—	—	—
於二零一零年六月三十日		36,972	6,712	—	118,808	162,492	2,124	164,616

隨附附註為財務資料一部分。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 4 綜合現金流量表

	C節 附註	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 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利		30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
經調整以下項目：						
— 折舊	9	587	807	1,322	473	882
— 融資成本	4(a)	164	238	4,062	175	168
— 利息收入		(592)	(102)	(125)	(55)	(132)
— 出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)		—	5	—	—	(112)
— 投資物業之 公平值增加		(7,696)	(34,482)	(4,930)	(90)	(1,420)
— 按權益結算以股份 支付之開支	30	—	—	—	—	71
<b>營運資本增減</b>						
存貨(增加)／減少		(4,497)	7,536	(2,999)	(1,605)	3,769
開發中物業(增加)／減少		(2,479)	81,928	(44,171)	(5,168)	(262,702)
持作出售物業 (增加)／減少		(99,524)	(85,012)	141,271	80,655	17,785
貿易及其他應收款項 減少／(增加)		2,727	(2,987)	(38,754)	(3,418)	26,821
預收款項(減少)／增加		(19,961)	22,772	(45,644)	(7,803)	112,100
貿易及其他應付款項 增加／(減少)		27,029	53,201	(9,356)	(16,218)	49,492
受限制現金減少／(增加)		27,261	(17,307)	19,276	19,276	—
自／(向)董事墊款淨額		2,183	(1,786)	4,161	(933)	6,688
自／(向)其他關連方 墊款淨額		2,314	(6,137)	(13,691)	(14,798)	(2,511)
		(41,759)	110,398	103,583	106,286	(43,147)
<b>經營所用現金</b>						
已付所得稅		(3,720)	(2,310)	(10,700)	(7,546)	(6,250)
<b>經營活動(所用)／ 所得現金淨額</b>						
		(45,479)	108,088	92,883	98,740	(49,397)

隨附附註為財務資料一部分。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	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
<b>投資活動</b>						
購置物業、廠房及 設備款項		(888)	(497)	(3,863)	(2,075)	(3,478)
出售物業、廠房及 設備所得款項		—	13	—	—	138
在建工程付款		(2,727)	(524)	—	—	—
投資物業付款		(6,364)	(26,538)	—	—	—
向其他關連方墊款		—	—	(67,068)	—	(20,350)
關連方償還款項		—	—	—	—	87,418
<b>投資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>		<b>(9,979)</b>	<b>(27,546)</b>	<b>(70,931)</b>	<b>(2,075)</b>	<b>63,728</b>
<b>融資活動</b>						
銀行貸款所得款項		82,000	5,000	92,440	4,440	112,000
償還銀行貸款		(42,000)	(72,000)	(75,000)	(75,000)	(2,440)
受限制現金增加		—	—	(2,970)	—	(20,372)
注資所得現金		—	1,777	3,000	—	—
已收利息		592	102	125	55	132
關連方墊款		83,304	29,289	14,965	6,451	22,511
關連方償還墊款		(79,000)	(25,325)	(40,163)	(20,353)	(1,372)
已付利息		(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
已付股息		—	—	—	—	(54,000)
因重組而視作分派	22(i)	—	—	—	—	—
	(ii)(iii)	—	—	—	—	(52,743)
收購非控股權益		—	—	—	—	(2,497)
<b>融資活動所得／ (所用)現金淨額</b>		<b>31,863</b>	<b>(69,129)</b>	<b>(13,796)</b>	<b>(86,038)</b>	<b>(4,187)</b>
<b>現金(減少)／增加淨額</b>		<b>(23,595)</b>	<b>11,413</b>	<b>8,156</b>	<b>10,627</b>	<b>10,144</b>
年／期初的現金		27,049	3,454	14,867	14,867	23,023
年／期末的現金	16	3,454	14,867	23,023	25,494	33,167

隨附附註為財務資料一部分。

## C 財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本報告所載財務資料乃按照國際會計準則理事會頒佈的所有相關國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則及相關詮釋)而編製。所採納的主要會計政策之更多詳情載於本C節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。為編製本財務資料，除截至二零一一年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團於有關期間已採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一一年一月一日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及●的適用披露條文。

下文所載會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

編製截至二零一一年六月三十日止六個月相關財務資料所採用的基準及會計政策與編製財務資料所採用者相同。

#### (b) 編製及呈列基準

財務資料包括使用合併會計原則編製的貴公司及其附屬公司的財務資料，猶如貴集團一直存在。其他詳情載於A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。

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表之詳情及各自核數師名稱載列如下：

公司名稱	財政期間	法定核數師
萊恩天津	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年度	天津立信會計師事務所有限公司
大連開世	截至二零零八年十二月三十一日止年度	大連嘉和會計師事務所有限公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	大連興華會計師事務所有限公司
土石方工程公司	截至二零一零年十二月三十一日止年度	大連嘉和會計師事務所有限公司

### (c) 計量基準

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最近千元計算，每股金額除外。人民幣為貴公司於中國成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業（附註1(h)）按公平值基準計量。公平值的估計方法列示於附註10。

### (d) 使用估計及判斷

管理層編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出可影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的各種其他因素作出，而所得結果成為判斷資產及負債賬面值時的依據，而該等賬面值無法自其他來源明顯可得。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；或倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層採用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註28討論。

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。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由 貴集團控制的實體。倘 貴集團有權規管一間實體的財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體受 貴集團控制。評估控制權時，已計及目前可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止計入綜合財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，均於編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅於並無減值跡象時，以抵銷未變現收益的相同方法予以抵銷。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔一間附屬公司的權益，就此而言，集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或按彼等佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表之權益項下，獨立於 貴公司股東應佔權益。集團產生的非控股權益呈列於綜合全面收益表，按非控股權益與 貴公司股東兩者於年度損益總額及全面收入總額予以分配。非控股權益持有人的貸款及有關該等持有人的其他合約責任視乎其負債性質，按照附註1(m)或(n)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控股權，則會按權益交易方式入賬，即僅調整綜合權益表內控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認盈虧。

當 貴集團喪失對附屬公司之控股權時，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益確認。任何在喪失控股權當日仍保留於前附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為一項金融資產初步確認時的公平值，或(如適用)初步確認聯營公司或共同控制實體投資時之成本。

於 貴公司財務狀況表，於附屬公司投資按成本減減值虧損呈列(見附註1(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。

## 附錄一

## 會計師報告

因轉讓 貴集團控股股東所共同控制的實體權益而進行的業務合併，均會採用賬面值會計法入賬，猶如收購於呈報的最早可比較期間開始時已進行。

### (f) 物業、廠房及設備以及在建工程

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(i)）計入綜合財務狀況表。在建工程指正在建設的物業、廠房及設備以及待安裝的設備，按成本扣除減值虧損（見附註1(i)）計入綜合財務狀況表。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、初步估計成本及（如有關）適當比例的借貸成本（見附註1(u)）。

在建工程可作擬定用途時轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益表中確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值（如有）計算，詳情如下：

• 樓宇	20年
• 廠房及機械	10年
• 汽車	5至10年
• 傢俱、裝置及設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）每年審閱。

當物業、廠房及設備項目內含的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本能可靠計量時，則已確認與該等項目有關的其後支出計入資產賬面值。所有其他其後支出於產生時在綜合全面收益表確認為開支。

(g) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排授權於協議期間內使用一項指定資產或多項資產，並以付款或一連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或一連串交易)屬於或包括一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出相關決定，不會計及該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租予 貴集團的資產分類

倘租賃並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃支付的款項會在租期所涵蓋的會計期間內分期自損益表中等額扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。所收取的租賃獎勵於損益內確認為所出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表中扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，惟劃歸為投資物業(見附註1(h)) 或在建或持作待建出售的物業(見附註1(j)) 除外。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(g)) 擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展以作未來投資物業用途的物業。

除非投資物業於呈報期末尚在興建或發展且當時無法可靠計算其公平值，否則投資物業按公平值記入財務狀況表中。投資物業之公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

(i) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本入賬的貿易及其他應收款項以及其他金融資產於各呈報期末審閱，釐定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起 貴集團注意以下一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如欠付或拖延償還利息或本金；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響。

倘存在任何該等證據，則減值虧損按資產賬面值與(倘貼現影響重大)按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行整體評估。整體評估減值之金融資產的未來現金流量乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

就應收款項確認的減值虧損計入應收貿易及其他應收款項中，難以預料能否收回但並非無望收回。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘 貴集團信納無望收回時，則被視為無法收回之金額直接從應收款項撇銷，而在撥備賬中持有的有關該債務之任何金額會被撥回。若先前計入撥備賬之款項在其後收回，則相關撥備賬會被撥回。撥備賬之其他變動及先前直接撇銷而其後收回之款項，均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在各呈報期末審閱內部及外部資料來源，識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建工程；

若存在上述任何跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值扣除銷售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益表確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別的公平值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計數字出現正面變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

(j) 房地產發展

有關房地產發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 開發中物業及持作開發物業

開發中物業及持作開發物業之成本包含已明確確認之成本，包括土地使用權（見附註1(g)）、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本（見附註1(u)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

貴集團竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現址及變成現狀產生之其他成本。

(k) 存貨

門窗等供轉售的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本以加權平均成本法計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現址及變成現狀產生的其他成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及估計銷售所需成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損均於撇減或虧損產生期間確認為開支。存貨的任何撥回或撇減金額，在作出撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(i)）入賬，惟向關連方所作無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，成本與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益表內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(r)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，除非貼現影響微小，在此情況下，則按成本入賬。

(o) 現金

現金包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且高流動性投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，並於購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、帶薪年假、向定額供款退休計劃供款以及非現金福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延期支付或清償該等款項並產生重大影響，則該等金額以現值列賬。

除已計入存貨成本但尚未確認為支出的供款外，根據中國有關勞動法規及規例向當地相關定額供款退休計劃作出的供款在產生時於損益表確認為支出。



(ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權公平值確認為僱員成本，並與權益內以股份支付之報酬儲備相應增加。公平值經考慮授出購股權的條款及條件後使用二項式模式於授出日期計量。倘僱員於無條件取得購股權前須滿足歸屬條件，購股權的總估計公平值經考慮購股權將歸屬的可能性於歸屬期內分攤。

預期歸屬的購股權數目於歸屬期內審閱。由此引致對過往年度已確認的累計公平值之調整於審閱年度於損益扣除／計入，並相應調整資本儲備，惟原僱員開支符合資產確認的要求除外。於歸屬日期，確認為開支的金額予以調整以反映已歸屬購股權的實際數目（並相應調整資本儲備），惟沒收僅因未達成與 貴公司股份市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入保留溢利）為止。

(q) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動，在全面收益表確認，惟倘該等開支與於其他全面收益表或直接於權益確認的項目有關時，則有關稅項開支分別於其他全面收益表或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，以及就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債賬面值與該等資產及負債稅基的差額。遞延稅項資產亦來自未運用稅務虧損及未運用稅務抵免。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債與日後可能有應課稅溢利可以抵銷的所有遞延稅項資產均確認入賬。日後可相應確認可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的應課稅溢利包括來自現有應課稅暫時差額逆轉者，惟有關差額均須與相同的徵稅機關及相同的應課稅公司有關，且預期會在可扣稅暫時差額應會逆轉的同一期間逆轉或來自遞延稅項資產的稅

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。

## 附錄一

## 會計師報告

務虧損可撥回或結轉的期間逆轉。釐定是否有應課稅暫時差額以確認來自未運用稅務虧損及未運用稅務抵免的遞延稅項資產時採用相同的準則，即與相同徵稅機關及相同的應課稅公司有關且預期在可運用稅務虧損或稅務抵免的期間逆轉的差額方可計算。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為來自不可扣稅商譽的暫時差額、既不影響會計溢利亦不影響稅務溢利的資產或負債之初步確認（並非與業務合併有關者）及對附屬公司投資的暫時差額（如為稅務申報差額，以貴集團可控制逆轉時間且可見將來不會逆轉者為限；如為可扣稅差額，則除非日後可能逆轉者）。

所確認的遞延稅項金額基於資產及負債賬面值的預期套現或結算方式，以有關申報期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不計算貼現。

各申報期結算日會檢討遞延稅項資產的賬面值，如再無可能有足夠應課稅溢利可運用相關的稅務利益，則賬面值相應扣減。倘可能有充足應課稅溢利，則所扣減金額相應逆轉。

分派股息產生的額外所得稅於相關股息的負債確認時一併確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與相關的變動各自呈列而並不互相抵銷。如公司或集團有法定且可以執行的權利以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下的額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債亦互相抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，公司或集團有意基於淨額結算或同時變現該資產及結算該負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，如有關相同徵稅機關對以下公司徵收的所得稅：
  - 相同的課稅公司；或
  - 不同的課稅公司而未來每一期間預期有大額遞延稅項負債或資產結算或收回、基於淨額變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現及結算。

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，惟公平值可另行可靠估計除外)初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之 貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益表確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益表攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求 貴集團履行有關擔保，及(ii)對 貴集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷，則根據附註1(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任或須經濟利益流出並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提準備。

倘不大可能要求經濟利益流出，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在的可能責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (s) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入 貴集團且收益及成本(如適用)能可靠計量，則收益於損益表確認如下：

#### (i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。 貴集團認為相關物業竣工並交付買方以及自買方接獲所有付款或合理確認可收取應收款項時，所有權之重大風險及回報已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何交易折扣。收益確認當日前就出售物業所收之按金及分期付款作為預收款項計入綜合財務狀況表。

#### (ii) 銷售貨品

貨品送至客戶場地且客戶接納貨品及其所有權相關風險及回報時確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何交易折扣。

#### (iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租期所涵蓋之期間內，按分期等額於損益表中確認，惟其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授租賃優惠均於損益表中確認為累計應收租賃款項淨額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

#### (iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

### (t) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末現行匯率換算。匯兌盈虧於損益表確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行匯率換算。中國大陸境外業務的經營業績按交易日匯率的近似匯率換算為人民幣。資產負債表項目按呈報期末現行匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益表確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

(u) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產（該資產須經過較長時間籌備以作擬定用途或出售）直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及正籌備資產作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售的絕大部分必要工作中斷或完成時，暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(v) 關連方

就財務資料而言，關連方指與 貴集團有關連之人士或實體。

(i) 如屬以下情況，則該人士或其近親與 貴集團有關連：

- (a) 該人士控制或共同控制 貴集團；
- (b) 該人士對 貴集團有重大影響力；或
- (c) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員。

(ii) 如屬以下情況，則該實體與 貴集團有關連：

- (a) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (b) 該實體為 貴集團的聯營公司或合營企業，或 貴集團為該實體或該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業；
- (c) 該實體與 貴集團為相同第三方之合營公司；

- (d) 該實體為第三方實體的合營公司而 貴集團為該第三方實體的聯營公司，反之亦然；
- (e) 該實體為向 貴集團或與 貴集團有關連之實體的僱員提供福利的離職後福利計劃；
- (f) 該實體受第(i)項所指人士控制或共同控制；或
- (g) 第(i)(a)項所指人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。

個人的近親指與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

#### (w) 分部報告

經營分部及財務資料內申報的各分部項目的金額自定期向 貴集團最高行政管理層提供作為分配資源及評核 貴集團不同業務及地區表現的財務資料中確認。

個別的重要營運分部並不合併作財務申報，除非有關的分部有相若的經濟特質、產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或分類、銷售產品或提供服務的方法以及監管制度的性質者除外。個別並不重要的營運分部如上述準則大多相同則可以合併申報。

## 2 分部報告

管理層參考 貴集團首席營運決策人(即 貴集團控股股東)評估表現及分配資源時所審閱的報告釐定經營分部。該等經營分部提供不同產品及服務，且由於彼等所需技術及市場推廣策略不同，故進行單獨管理。 貴集團首席營運決策人至少須各季度檢討各營運分部的內部管理報告。以下概述 貴集團各呈報分部的經營：

- 房地產發展；及
- 門窗銷售。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團經營業務的絕大部分資產、負債、營業額及溢利均來自中國業務，故並未呈列地理分部資料。

### (a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及各分部間資源分配，貴集團高級行政管理人員按以下基準監察各應呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產、流動資產及遞延稅項。分部負債包括該分部直接管理的流動負債、銀行借貸及遞延稅項。

收益及開支參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產的折舊或攤銷，分配至應呈報分部。

於有關期間，貴集團分別透過大連開世及萊恩天津管理房地產發展及門窗銷售分部。

呈報分部溢利為「除稅後溢利」。

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	85,353	10,302	95,655
分部間收益	—	—	—
總計	<u>85,353</u>	<u>10,302</u>	<u>95,655</u>
可呈報分部溢利／(虧損)淨額	<u>17,696</u>	<u>(543)</u>	<u>17,153</u>
可呈報分部資產	<u>360,904</u>	<u>23,096</u>	<u>384,000</u>
可呈報分部負債	<u>284,059</u>	<u>20,430</u>	<u>304,489</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。

## 附錄一

## 會計師報告

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	171,690	18,656	190,346
分部間收益	—	9,677	9,677
總計	<u>171,690</u>	<u>28,333</u>	<u>200,023</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>49,528</u>	<u>2,354</u>	<u>51,882</u>
可呈報分部資產	<u>453,660</u>	<u>24,815</u>	<u>478,475</u>
可呈報分部負債	<u>327,288</u>	<u>18,017</u>	<u>345,305</u>
	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	252,246	24,621	276,867
分部間收益	—	—	—
總計	<u>252,246</u>	<u>24,621</u>	<u>276,867</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>46,435</u>	<u>2,443</u>	<u>48,878</u>
可呈報分部資產	<u>466,578</u>	<u>29,686</u>	<u>496,264</u>
可呈報分部負債	<u>357,272</u>	<u>20,445</u>	<u>377,717</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。

## 附錄一

## 會計師報告

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>			
(未經審核)			
來自外部客戶的收益	141,047	11,605	152,652
分部間收益	—	—	—
總計	<u>141,047</u>	<u>11,605</u>	<u>152,652</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>30,909</u>	<u>1,063</u>	<u>31,972</u>
	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>			
來自外部客戶的收益	36,186	14,960	51,146
分部間收益	—	—	—
總計	<u>36,186</u>	<u>14,960</u>	<u>51,146</u>
可呈報分部(虧損)/溢利淨額	<u>(3,316)</u>	<u>1,508</u>	<u>(1,808)</u>
可呈報分部資產	<u>710,147</u>	<u>71,800</u>	<u>781,947</u>
可呈報分部負債	<u>604,085</u>	<u>61,051</u>	<u>665,136</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 對銷可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債

	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)
<b>收益</b>					
可呈報分部收益	95,655	200,023	276,867	152,652	51,146
減：抵銷分部間收益	—	(9,677)	—	—	—
綜合營業額	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</u>
<b>溢利</b>					
可呈報分部溢利／(虧損)淨額	17,153	51,882	48,878	31,972	(1,808)
減：抵銷分部間交易	—	(935)	719	409	89
綜合溢利／(虧損)	<u>17,153</u>	<u>50,947</u>	<u>49,597</u>	<u>32,381</u>	<u>(1,719)</u>
					於
					於十二月三十一日
					二零一一年
					六月三十日
					人民幣千元
<b>資產</b>					
可呈報分部資產	384,000	478,475	496,264	781,947	
減：抵銷分部間交易	(3,841)	(3,980)	(1,898)	(101,083)	
綜合資產	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>	
<b>負債</b>					
可呈報分部負債	304,489	345,305	377,717	665,136	
減：抵銷分部間交易	(3,841)	(3,045)	(1,683)	(45,716)	
綜合負債	<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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 營業額

貴集團的主要業務為房地產發展及門窗銷售。營業額分析如下：

	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)
出售物業	85,353	171,623	251,438	140,665	35,597
出售門窗	10,302	18,656	24,621	11,605	14,960
租金收入	—	67	808	382	589
總計	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</u>

### 4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	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)
(a) 融資成本淨額					
銀行貸款利息	13,033	7,972	6,193	1,631	5,406
減：撥充資本的利息(附註)	(12,869)	(7,734)	(2,131)	(1,456)	(5,238)
	<u>164</u>	<u>238</u>	<u>4,062</u>	<u>175</u>	<u>168</u>
銀行及其他費用	8	41	58	29	36
匯兌(收益)／虧損淨額	—	(23)	(21)	—	2
利息收入	(592)	(102)	(125)	(55)	(132)
	<u>(420)</u>	<u>154</u>	<u>3,974</u>	<u>149</u>	<u>74</u>

附註：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年度與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月的借貸成本分別按介乎6.24%至7.92%、5.94%至7.02%、5.88%至7.02%、5.94%至7.02%及5.9%至6.4%之年利率資本化至開發中物業。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
(b) 僱員成本：					
向定額退休計劃供款 (附註20)	467	429	536	163	243
薪金、工資及其他福利 按權益結算以股份支付 之開支(附註30)	3,552	3,521	4,520	1,938	3,295
	—	—	—	—	71
	<u>4,019</u>	<u>3,950</u>	<u>5,056</u>	<u>2,101</u>	<u>3,609</u>

僱員成本包括董事及高級管理人員酬金(附註6及7)。

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
(c) 其他項目：					
折舊	587	807	1,322	473	882
核數師薪酬	3	2	532	—	2,130
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	—	5	—	—	(112)
捐贈	250	675	215	—	220
存貨成本 <sup>#</sup>	<u>62,957</u>	<u>119,979</u>	<u>159,769</u>	<u>89,423</u>	<u>28,622</u>

<sup>#</sup> 截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月，分別計入門窗存貨成本人民幣1,748,000元、人民幣2,669,000元、人民幣4,553,000元、人民幣2,157,000元及人民幣1,236,000元，與員工成本、折舊及攤銷開支相關，有關金額亦計入上文或附註4(b)及(c)單獨披露的各類開支總額。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5 綜合全面收益表內的所得稅

#### (a) 綜合全面收益表內的所得稅指：

	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)
<b>即期稅項</b>					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,709	14,347	24,871	13,501	1,735
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,525	13,125	20,549	12,457	6,374
	<u>8,234</u>	<u>27,472</u>	<u>45,420</u>	<u>25,958</u>	<u>8,109</u>
<b>遞延稅項</b>					
與企業所得稅有關的暫時 差額的產生及撥回	3,187	2,803	(3,335)	(2,571)	(862)
與土地增值稅有關的暫時 差額的產生及撥回	2,151	10,502	1,479	27	426
	<u>13,572</u>	<u>40,777</u>	<u>43,564</u>	<u>23,414</u>	<u>7,673</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	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
除稅前溢利	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
就除稅前溢利按相關					
法定稅率計算的名義稅項	7,681	22,931	23,290	13,949	1,817
不可扣稅開支的稅務影響	134	126	253	102	756
土地增值稅	7,676	23,627	22,028	12,484	6,800
對土地增值稅的稅務影響	(1,919)	(5,907)	(5,507)	(3,121)	(1,700)
視作已宣派股息之預提所得稅	—	—	3,500	—	—
實際稅項開支	13,572	40,777	43,564	23,414	7,673

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

(ii) 根據開曼群島及處女群島規則及法規，貴集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 貴集團在中國發展的待售物業須按土地增值金額30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅。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、借貸成本及所有合資格房地產發展開支)計算。計算中國所得稅時，已付土地增值稅乃可扣稅開支。

(iv) 中國企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的溢利向其非中國居民企業投資者派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非稅收協定或安排規定另行減少)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，持有中國企業25%或以上股權的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」且可以享有5%的扣減預扣稅率。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6 董事薪酬

貴公司董事薪酬的詳情如下：

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生*	—	—	—	—	—	—	—
姜淑霞女士	—	22	1	—	—	—	23
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	48	4	—	—	—	52

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生	—	61	1	—	—	—	62
姜淑霞女士	—	24	3	—	—	—	27
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	111	7	—	—	—	118

\* 開曉江先生於二零零八年加入 貴集團。韓麗萍女士於二零一零年六月加入 貴集團。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生	—	98	3	—	—	—	101
姜淑霞女士	—	24	3	—	—	—	27
韓麗萍女士	—	67	3	—	—	—	70
	<u>—</u>	<u>190</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209</u>
總計	<u>—</u>	<u>215</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>227</u>

### 截至二零一零年六月三十日止六個月

(未經審核)

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	13	2	—	—	—	15
開曉江先生	—	49	2	—	—	—	51
姜淑霞女士	—	12	2	—	—	—	14
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>
總計	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80</u>

\* 韓麗萍女士於二零一零年六月加入 貴集團。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一一年六月三十日止六個月

	基本薪金、 津貼及 袍金		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份 支付之開支	總計
	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
<b>執行董事</b>						
開成連先生	—	125	7	—	25	157
開曉江先生	—	94	6	—	8	108
姜淑霞女士	—	94	6	—	8	108
韓麗萍女士	—	88	3	—	8	99
	<u>—</u>	<u>401</u>	<u>22</u>	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>472</u>
總計	<u>—</u>	<u>401</u>	<u>22</u>	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>472</u>

按權益結算以股份支付之開支指根據 貴公司[●]購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據附註1(p)(ii)所載 貴集團有關股份支付交易的會計政策計算。該等實物利益(包括授出購股權的主要條款及數目)的詳情披露於附註30。

有關期間， 貴集團概無向董事支付或應付任何酬金以吸引彼等加入 貴集團或作為加入 貴集團之報酬或離職補償。有關期間董事概無訂立安排以放棄或同意放棄任何酬金。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7 最高薪人士

於二零零八年、二零零九年及二零一零年與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月，五位最高薪人士中的零名、一名、一名、一名及四名為董事，其酬金詳情披露於上文附註6，其餘五名、四名、四名、四名及一名人士的薪酬總和載列如下：

	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 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	364	325	422	74	401
按權益結算以股份支付之開支	—	—	—	—	22
退休福利計劃供款	10	10	17	6	22
	<u>374</u>	<u>335</u>	<u>439</u>	<u>80</u>	<u>445</u>

上述最高薪人士之薪酬介於下述範疇：

	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 人數	二零零九年 人數	二零一零年 人數	二零一零年 人數 (未經審核)	二零一一年 人數
零港元至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>1</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

有關期間每股基本盈利的計算乃基於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月 貴公司股東應佔溢利，並假設於本文件日期 貴公司已發行450,000,000股股份(猶如有關股份於整個有關期間已經發行)。

#### (b) 攤薄每股盈利

根據[●]購股權計劃(請參閱附註30)授出的購股權須待 貴公司股份成功在[●]及達成[●]後的行權條件方可行使。於[●]前，計算攤薄每股盈利時不會考慮該等購股權，因此並無呈列攤薄每股盈利。

### 9 物業、廠房及設備與在建工程

	樓宇	廠房及機器	汽車	傢俱、 裝置及設備	在建工程	總計
	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
成本：						
於二零零八年一月一日	—	349	1,086	1,272	—	2,707
添置	—	166	549	173	—	888
轉出開發中物業	—	—	—	—	2,727	2,727
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零八年 十二月三十一日	—	515	1,635	1,445	2,727	6,322
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零九年一月一日	—	515	1,635	1,445	2,727	6,322
添置	—	54	43	400	—	497
轉出開發中物業	—	—	—	—	524	524
轉至樓宇	3,251	—	—	—	(3,251)	—
出售	—	(12)	(46)	—	—	(58)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零九年 十二月三十一日	3,251	557	1,632	1,845	—	7,285
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </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。

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	廠房及機器	汽車	傢俱、 裝置及設備	在建工程	總計
	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
於二零一零年一月一日	3,251	557	1,632	1,845	—	7,285
添置	—	167	3,696	—	—	3,863
於二零一零年 十二月三十一日	3,251	724	5,328	1,845	—	11,148
於二零一一年一月一日	3,251	724	5,328	1,845	—	11,148
添置	—	113	3,075	290	—	3,478
出售	—	—	(390)	—	—	(390)
於二零一一年六月三十日	3,251	837	8,013	2,135	—	14,236
<b>累計折舊：</b>						
於二零零八年一月一日	—	88	214	304	—	606
年內支出	—	99	326	162	—	587
於二零零八年 十二月三十一日	—	187	540	466	—	1,193
於二零零九年一月一日	—	187	540	466	—	1,193
年內支出	118	125	338	226	—	807
出售時撤回	—	(8)	(32)	—	—	(40)
於二零零九年 十二月三十一日	118	304	846	692	—	1,960
於二零一零年一月一日	118	304	846	692	—	1,960
年內支出	158	202	746	216	—	1,322
於二零一零年 十二月三十一日	276	506	1,592	908	—	3,282
於二零一一年一月一日	276	506	1,592	908	—	3,282
期內支出	79	38	694	71	—	882
出售時撤回	—	—	(364)	—	—	(364)
於二零一一年六月三十日	355	544	1,922	979	—	3,800

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	傢俱、					總計
	樓宇	廠房及機器	汽車	裝置及設備	在建工程	
	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
賬面淨值：						
於二零零八年						
十二月三十一日	—	328	1,095	979	2,727	5,129
於二零零九年						
十二月三十一日	3,133	253	786	1,153	—	5,325
於二零一零年						
十二月三十一日	2,975	218	3,736	937	—	7,866
於二零一一年六月三十日	2,896	293	6,091	1,156	—	10,436

貴集團所擁有的全部物業、廠房及設備均位於中國。

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與二零一一年六月三十日，已完全減值但仍在使用的物業、廠房及設備分別為人民幣3,000元、人民幣98,000元、人民幣1,031,000元及人民幣960,000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與二零一一年六月三十日，賬面淨值分別為人民幣2,727,000元、人民幣3,133,000元、人民幣零元及人民幣零元的樓宇已抵押作銀行貸款擔保（附註17）。

二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團正申請賬面淨值分別為人民幣3,133,000元及人民幣2,975,000元之樓宇的所有權證。

### 10 投資物業

	開發中		總計
	投資物業	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	—	77,500	77,500
年內添置	—	6,364	6,364
公平值調整	—	7,696	7,696
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
代表：			
成本	—	22,438	22,438
估值調整	—	69,122	69,122

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	—	91,560	91,560
年內添置	—	26,538	26,538
轉至投資物業	118,098	(118,098)	—
公平值調整	34,482	—	34,482
	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	103,605	—	103,605
	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
於二零一零年一月一日	152,580	—	152,580
年內添置	—	—	—
公平值調整	4,930	—	4,930
	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
於二零一零年十二月三十一日	157,510	—	157,510
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	108,535	—	108,535
	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
於二零一一年一月一日	157,510	—	157,510
公平值調整	1,420	—	1,420
	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
於二零一一年六月三十日	158,930	—	158,930
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	109,955	—	109,955
	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
於二零零九年十二月三十一日	152,580	—	152,580
於二零一零年十二月三十一日	157,510	—	157,510
於二零一一年六月三十日	158,930	—	158,930

貴集團所持全部投資物業均位於中國。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，貴集團投資物業是由一間獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行重估。重估乃由威格斯根據該物業權益的市值（市值指「物業經適當市場推廣後自願買家和自願賣家於估值日在知情、審慎而不受強迫下公平交易物業的估計金額」）進行。在評估中國的物業權益時，威格斯採用投資法（收益法）（即計及物業權益的現有租金收入及租約的復歸潛力），亦採用直接比較法（即參考附近相若物業的近期交易），並已就可比較物業與所涉物業的交易日期、樓齡及建築面積差異作出調整。貴集團所獲若干銀行借貸由二零零八年、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總賬面淨值分別為人民幣91,560,000元、人民幣152,580,000元、人民幣零元及人民幣零元的若干投資物業及在建投資物業，連同貴集團若干在建物業及持作待售竣工物業共同抵押（附註17）。

截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，貴集團正申請賬面淨值分別為人民幣91,560,000元、人民幣152,580,000元、人民幣157,510,000元及人民幣158,930,000元之投資物業的所有權證。其後，貴集團於二零一一年三月及二零一一年九月獲得該等投資物業的全部所有權證。

### 11 開發中物業

(a) 綜合財務狀況表內的開發中物業包括：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預期於一年內收回				
持作出售開發中物業	88,016	—	118,917	220,064
預期於一年後收回				
持作未來開發擬供出售物業	—	—	—	166,793
持作出售開發中物業	68,658	74,746	—	—
	<u>156,674</u>	<u>74,746</u>	<u>118,917</u>	<u>386,857</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。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 為開發銷售物業而持有的租賃土地之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
在中國，租期50年或以上	<u>59,869</u>	<u>43,656</u>	<u>43,656</u>	<u>43,656</u>

於二零零八年、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，賬面總值分別為人民幣131,672,000元、人民幣43,656,000元、人民幣118,917,000元及人民幣199,649,000元的開發中物業(包括若干地塊及物業)，用作 貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註17)。

此外，於二零零八年、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，賬面總值分別為人民幣25,002,000元、人民幣31,090,000元、人民幣零元及人民幣20,415,000元的若干開發中物業乃位於上述已抵押地塊。根據 貴集團中國法律顧問意見，董事認為該等開發中物業並不視為銀行貸款之部分抵押資產。

### 12 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國，租期為70年。

所有持作出售竣工物業均按成本列賬。

於二零零八年、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，賬面總值分別為人民幣99,524,000元、人民幣184,536,000元、人民幣7,845,000元及人民幣6,810,000元的持作出售竣工物業，用作 貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註17)。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13 存貨

綜合財務狀況表內存貨包括：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
用作轉售的門窗				
原材料	1,017	1,090	1,139	1,509
在製品	—	—	177	—
製成品	14,833	7,224	9,997	6,035
	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</u>

### 14 貿易及其他應收款項

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項指：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	3,604	6,802	8,060	5,452
— 關連方	398	1,068	208	1,645
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</u>
按金及預付款項	930	762	36,493	9,232
其他應收款項	812	769	2,534	4,145
應收董事款項	—	578	84	194
應收其他關連方款項	197	4,814	82,065	14,382
	<u>5,941</u>	<u>14,793</u>	<u>129,444</u>	<u>35,050</u>

貿易應收款項主要來自門窗銷售與物業銷售所得款項。所得款項根據對應購銷協議條款分期支付。

所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或變現。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一零年十二月三十一日，按金及預付款項包括收購租賃土地的競價按金人民幣33,455,000元。

於有關期間，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年度與二零一一年六月三十日應收董事的最高金額分別為人民幣零元、人民幣578,000元、人民幣609,000元及人民幣194,000元。

應收關連方及董事款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項其後於二零一一年十二月七日清償。

二零零八年、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，管理層認為有關向關連方銷售的貿易應收款項以一般商業條款為依據。

對於向第三方的銷售，購銷協議已指定付款期限。貴集團通常不會向客戶收取抵押品。

貴集團於各呈報期末考慮是否需為貿易及其他應付款項設立呆賬減值撥備以及是否需追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損使用撥備賬記錄，除非貴集團相信可收回數額極小，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損（見附註1(i)(i)）。

### (b) 賬齡分析

貿易應收款項包括以下貿易應收款項及應收票據（已扣除呆賬撥備），其於呈報期末之賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
未逾期	3,982	7,513	5,623	2,576
逾期一個月以上三個月以下	20	337	1,237	1,454
逾期三個月以上六個月以下	—	—	1,388	2,327
逾期六個月以上一年以下	—	—	—	720
逾期一年以上	—	20	20	20
	<u>20</u>	<u>357</u>	<u>2,645</u>	<u>4,521</u>
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</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。

## 附錄一

## 會計師報告

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與二零一一年六月三十日，並無就貿易及其他應收款項計提呆賬減值撥備。

### 15 受限制現金

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，受限制現金中分別有人民幣2,970,000元及人民幣23,342,000元的銀行存款，該等存款僅限作支付 貴集團所承接的若干指定物業項目營運開支。其他受限制現金根據 貴集團參與訂立的供應商合約抵押予銀行。

### 16 銀行及手頭現金

	於十二月三十一日			於
	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 六月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,454	14,867	23,023	33,167

於二零零八年、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，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘分別為人民幣3,376,000元、人民幣14,801,000元、人民幣22,960,000元及人民幣32,578,000元。將資金匯出中國須遵守中國政府實施的外匯限制。

### 17 銀行貸款

即期及非即期計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	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 六月三十日 人民幣千元
即期				
— 有抵押	142,000	75,000	4,440	2,000
非即期				
— 有抵押	—	—	88,000	200,000

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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團即期及非即期銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內或於要求時	142,000	75,000	4,440	2,000
一年後但於五年內	—	—	88,000	200,000
	<u>142,000</u>	<u>75,000</u>	<u>92,440</u>	<u>202,000</u>

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，銀行貸款的年利率分別介乎6.24%至9.71%、5.94%至9.71%、5.88%至7.02%及5.9%至6.4%，並以下列資產作擔保：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
物業、廠房及設備	9	2,727	3,133	—	—
投資物業	10	91,560	152,580	—	—
開發中物業	11	131,672	43,656	118,917	199,649
持作出售竣工物業	12	99,524	184,536	7,845	6,810
		<u>325,483</u>	<u>383,905</u>	<u>126,762</u>	<u>206,459</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，分別為人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,440,000元及人民幣2,000,000元的銀行貸款以關連方天津大眾集團有限公司\*（「天津大眾」）及天津市大天建築工程有限公司\*的資產作擔保（附註26(d)）。銀行貸款亦由開成連先生的近親Hu Shiliang先生擔保。該等擔保其後已於二零一一年七月二十五日解除。

二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，貴集團的銀行貸款分別為人民幣88,000,000元及人民幣200,000,000元。為取得該等貸款，須滿足有關貴集團若干比率的契諾（通常出現於與金融機構的借貸安排中）。倘貴集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。貴集團定期監察對該等契諾的遵守情況。

有關貴集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註24(b)。

\* 在英文版本中，該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18 預收款項

預收款項指 貴集團因預售物業而向買方收取的銷售應收款項的分期款項。預收款項於開發中物業及持作出售物業的一個正常營運週期內確認為 貴集團收益。

### 19 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	26,040	74,429	51,131	81,148
其他應付款項及應計費用	13,194	9,882	21,694	41,375
應付董事款項	2,183	975	4,642	11,440
應付其他關連方款項	46,418	49,533	89,266	53,073
	<u>87,835</u>	<u>134,819</u>	<u>166,733</u>	<u>187,036</u>

應付董事及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項其後已於二零一一年十二月七日清償。

貿易應付款項包括以下貿易應付賬款，其於呈報期末之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一個月內到期				
或於要求時償還	3,197	6,514	15,849	27,081
一個月後但於三個月內到期	18	13,850	3,264	16,593
三個月後但於六個月內到期	62	5,988	4,552	12,093
六個月後到期	22,763	48,077	27,466	25,381
	<u>26,040</u>	<u>74,429</u>	<u>51,131</u>	<u>81,148</u>

貴集團的貿易及其他應付款項以及應計費用包括工程應付保留金。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與二零一一年六月三十日，預期將於一年後結清的工程應付保留金分別為人民幣8,273,000元、人民幣9,827,000元、人民幣13,531,000元及人民幣4,557,000元。 貴集團流動資金風險管理的詳情載於附註24(b)。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 僱員退休福利

#### 界定供款退休計劃

根據中國相關勞動條例及法規，貴集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的界定供款退休福利計劃（「計劃」），而貴集團須按合資格僱員薪金18%及20%的比率向計劃供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全額退休金。

除上述年度供款外，貴集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

### 21 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
企業所得稅撥備	568	14,552	28,722	26,022
土地增值稅撥備	4,393	15,960	33,710	38,269
	<u>4,961</u>	<u>30,512</u>	<u>62,432</u>	<u>64,291</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 遞延稅項資產與負債

已確認遞延稅項資產／(負債)指：

	集團內				總計 人民幣千元
	土地 增值稅撥備 人民幣千元	公司間的 未變現溢利 人民幣千元	投資物業的 公平值變動 人民幣千元	未動用 稅項虧損 人民幣千元	
於二零零八年一月一日	—	—	(26,545)	2,910	(23,635)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	1,098	—	(3,538)	(2,898)	(5,338)
於二零零八年十二月三十一日	1,098	—	(30,083)	12	(28,973)
於二零零九年一月一日	1,098	—	(30,083)	12	(28,973)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	2,892	312	(16,497)	(12)	(13,305)
於二零零九年十二月三十一日	3,990	312	(46,580)	—	(42,278)
於二零一零年一月一日	3,990	312	(46,580)	—	(42,278)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	4,437	(239)	(2,342)	—	1,856
於二零一零年十二月三十一日	8,427	73	(48,922)	—	(40,422)
於二零一一年一月一日	8,427	73	(48,922)	—	(40,422)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	1,141	(30)	(675)	—	436
於二零一一年六月三十日	9,568	43	(49,597)	—	(39,986)

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
指：				
於綜合財務狀況表確認的				
遞延稅項負債淨額	28,973	42,278	40,422	39,986

### (c) 未確認遞延稅項負債

由於 貴集團可控制有關中國附屬公司的股息政策，且確定不會於可見將來分派該等溢利，故截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，並未就該等附屬公司的未分派溢利之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

於二零零八年、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， 貴集團中國附屬公司之未分派溢利總額分別約為人民幣3,260,000元、人民幣32,961,000元、人民幣5,493,000元及人民幣6,977,000元，而 貴集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

## 22 已繳資本／股本

- (i) 在本報告中，二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的資本指 貴集團應佔旗下公司已繳資本的面值。

二零一一年四月八日重組完成後，二零一一年六月三十日的資本指 貴公司已發行股本，包括一股每股面值0.01港元的股份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，控股股東增持萊恩天津的已繳資本260,000美元(人民幣1,777,000元)，導致 貴集團佔萊恩天津的實際權益由58.30%增至72.97%。在本報告中，該增加視為控股股東注資。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，控股股東於二零一零年九月二日成立土石方工程公司，已繳資本為人民幣3,000,000元。就本報告而言，視為控股股東注資。

- (ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，按照重組，中國開世收購萊恩天津全部股權，應分別向天津大眾及獨立第三方支付代價人民幣6,743,000元及人民幣2,498,000元。就本報告而言，已付／應付天津大眾的代價視為向控股股東的分派。

(iii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，按照重組，萊恩天津因收購大連開世全部股權分別向天津大眾及天津市山地物資貿易有限公司\*（「天津山地」）支付現金代價人民幣42,570,000元及人民幣430,000元。在本報告中，已付／應付代價視作向控股股東的分派。

截至二零一一年六月三十日止六個月，按照重組，大連開世因收購土石方工程公司全部股權而支付現金代價人民幣3,000,000元。在本報告中，已付／應付代價視作向控股股東的分派。

## 23 儲備

### (a) 法定儲備

已根據中國相關規例及法規以及 貴集團現時旗下各公司的組織章程細則設立中國法定儲備。中國公司須將董事會批准所釐定的若干純利（抵銷上一年虧損後）轉至法定一般儲備。

法定一般儲備可用於彌補過往年度虧損（如有），並可透過按權益擁有人當時所持權益百分比向股東發行新股而轉為繳足股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%。儲備不可用於分派（清盤除外）。

### (b) 以股份支付之報酬儲備

以股份支付的報酬儲備乃根據附註1(p)所述以股份為基準付款之會計政策授予 貴集團僱員之購股權公平值。

### (c) 可分派儲備

貴公司於二零一一年一月四日註冊成立，而截至二零一一年六月三十日尚未開始營運。因此，於二零一一年六月三十日並無儲備可供分派予股東。

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與二零一一年六月三十日， 貴集團現時旗下公司的可分派儲備總額分別為人民幣3,260,000元、人民幣32,961,000元、人民幣5,493,000元及人民幣6,977,000元。

\* 該等實體均為中國的有限責任公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，以向貴集團的房地產發展項目提供資金、為股東及其他持股人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符，貴集團會根據資產負債比率及流動比率監察其主要營運附屬公司(大連開世)的資本架構。就此而言，貴集團以附屬公司的總負債除以總資產界定資產負債比率，流動比率則以附屬公司總流動資產除以總流動負債。

24 金融風險管理及公平值

貴集團於日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及外幣風險。貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指貴集團在金融工具的客戶或對手方未能履行合約責任的情況下招致金融虧損的風險，且主要來自貴集團的貿易及其他應收款項。貴集團設有明確的信貸政策並持續監察所面對的該等信貸風險。

鑑於客戶眾多，故貴集團並無集中信貸風險。貴集團於有關期間並無重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產之賬面值(經扣除任何減值撥備)。貴集團並無提供任何可能導致貴集團面對信貸風險的財務擔保。

有關貴集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註14。

(b) 流動資金風險

貴集團內部營運公司負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資以及籌集貸款以滿足預期現金需求，惟超逾有關部門預先釐定之水平的借貸須經各附屬公司董事會批准。

貴集團按其政策定期監察流動資金需求以及借貸契諾的遵守情況，以確保維持充足資金儲備以及獲主要金融機構承諾提供充足資金以滿足短期及長期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註17及19。

(c) 利率風險

貴集團利率風險主要來自銀行貸款。貴集團銀行貸款的利率披露於附註17。

倘利率上升／下跌50個基點而所有其他變量保持不變，則貴集團稅後溢利及保留溢利的減少／增加金額如下：

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
上升／下跌50個基點	110	192	341	36	761

上述敏感度分析乃假設利率變動於各呈報期末已發生。

(d) 外幣風險

貴集團的主要業務位於中國，且主要以人民幣進行交易。人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均須透過中國人民銀行或其他獲准買賣外匯的機構進行。外匯交易所採納的匯率乃中國人民銀行所公佈主要依據供求釐定的匯率。

由於有關期間以外幣計值之交易極少且外匯風險對貴集團營運的影響甚微，故貴集團目前並無有關外匯風險的政策。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (e) 公平值

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與二零一一年六月三十日，貴集團金融工具的賬面值與其公平值相差不大。貴集團金融工具的賬面值約等於其公平值，是由於該等工具的到期時間短或乃按浮動利率計息的長期銀行貸款。

### 25 承擔

#### (a) 土地及開發成本之資本承擔

有關已訂約但尚未於財務資料中撥備之房地產發展成本的土地及開發成本資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	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 六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備	92,808	167,135	202,335	203,951

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項如下：

	於十二月三十一日			於
	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 六月三十日 人民幣千元
一年內	—	—	—	672
一年後但五年內	—	—	—	160
	—	—	—	832



## 26 重大關連方交易

除財務資料其他部分所披露之關連方資料外，貴集團於有關期間至關連方不再為關連方當日(倘適用)止訂立下列重大關連方交易。

於有關期間，董事認為 貴集團現時旗下公司的關連方如下：

名稱	關係
開成連先生	董事兼控股股東
開曉江先生	董事
胡士翠女士	開成連先生的家庭成員
Hu Shiliang先生	開成連先生的家庭成員
天津大眾	由控股股東全資實益擁有
天津市大天建築工程有限公司* (「大天建築」)	由開曉江先生及胡士翠女士共同全資實益擁有， 於二零一一年五月不再為關連方
北海陽光(大連)有限公司* (「北海陽光」)	由控股股東全資實益擁有
泥房子酒業(大連)有限公司* (「泥房子酒業」)	於有關期間由控股股東實益擁有33%，後於 二零一一年六月變為70%
天津市港灣物業管理有限公司 大連分公司* (「港灣物業管理公司」)	由控股股東實益擁有96.67%
大連津順建築工程有限公司*	由控股股東實益擁有68%，於二零一零年六月不 再為關連方。

\* 該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 非經常交易

貴集團與關連方的重大交易如下：

	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
門窗銷售					
— 天津大眾	5,413	—	—	—	—
建設服務					
— 大天建築	—	780	844	—	—

二零一零年，貴集團向開曉江先生購入一部汽車、向開成連先生購入兩部汽車及向泥房子酒業收購貨品，金額分別為人民幣350,000元、人民幣270,000元及人民幣754,000元。所購入的汽車及貨品其後用於結算與第三方供應商的部分合約金。

董事認為有關期間的所有關連方交易均按一般商業條款於貴集團日常一般業務中進行。董事確認上述非經常交易不會於[●]後持續。

### (b) 經常性交易

	附註	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	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
		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
門窗銷售						
— 北海陽光		—	—	—	—	8,147
租金開支						
— 天津大眾	(i)	—	—	—	—	360
租金收入						
— 北海陽光	(ii)	—	56	674	319	162
— 泥房子酒業	(iii)	—	11	134	63	160
— 港灣物業	(iv)	—	—	—	—	267

- (i) 二零零七年六月一日，萊恩天津與天津大眾訂立租賃協議（「萊恩天津租約」），萊恩天津以零代價向天津大眾租賃總樓面面積5,452.83平方米的廠房。截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年（未經審核）及二零一一年六月三十日止六個月，天津大眾已分別為 貴集團承擔租金付款人民幣48,000元、人民幣48,000元、人民幣48,000元、人民幣16,000元及人民幣24,000元。租約會於二零一二年五月三十一日屆滿。

其後，天津大眾與萊恩天津就萊恩天津租約訂立補充租約協議，雙方協定自二零一一年一月一日起萊恩天津須支付年租人民幣720,000元，其中人民幣360,000元確認為截至二零一一年六月三十日止六個月的租金開支。

- (ii) 二零零九年十二月一日，大連開世與北海陽光訂立租賃協議，有效期自二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，年租人民幣674,000元。其後，該協議續期三年，有效期自二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日，年租人民幣343,000元。

- (iii) 二零零九年十二月一日，大連開世與泥房子酒業訂立租賃協議，大連開世出租一間倉庫，租期自二零零九年十二月一日至二零一二年十一月三十日，為期三年，年租人民幣134,000元。

其後，租期為二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止的年租改為人民幣338,000元。

- (iv) 二零一一年四月八日，大連開世與港灣物業管理公司訂立協議，大連開世出租若干投資物業予港灣物業管理公司，於二零一一年五月一日起為期一年，年租人民幣1,000,000元。其後，有效期改為自二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日，而二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日止期間的租金改為人民幣670,000元，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度的租金則分別為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元，其中人民幣267,000元確認為截至二零一一年六月三十日止六個月的租金收入。

#### (c) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。於二零零八年、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之結餘及其主要條款披露於附註14及19。

#### (d) 關連方擔保

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，價值人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,440,000元及人民幣2,000,000元的銀行貸款亦由關連方天津大眾及大天建築的資產作擔保。銀行貸款亦由開成連先生的家庭成員Hu Shiliang先生作擔保。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (e) 主要管理層人員薪酬

貴集團主要管理層人員薪酬(包括付予附註6所披露 貴公司董事的金額)如下：

	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 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	149	225	392	207	561
按權益結算以股份支付 之開支	—	—	—	—	62
退休金計劃供款	7	12	17	9	27
總計	<u>156</u>	<u>237</u>	<u>409</u>	<u>216</u>	<u>650</u>

薪酬總額計入「員工成本」(附註4(b))。

### 27 直接及最終控股人士

董事認為於二零一一年六月三十日 貴公司的最終控股人士為開成連先生。於二零一一年四月八日完成集團重組後，易明佳林控股有限公司及開成連先生將分別成為 貴集團的直接及最終控股人士。易明佳林控股有限公司並無編製公開用途的財務報表。

### 28 重大會計估計及判斷

貴集團會基於過往經驗與其他因素(包括預期於具體情況下相信屬合理之未來事件)持續評估判斷及估計。

審閱財務資料時，需考慮的因素包括重要會計政策的選擇、影響該等政策之應用的判斷及其他不明朗因素以及已呈報業績對狀況及假設改變的敏感度。主要會計政策載於附註1。 貴集團認為下列主要會計政策包括編製財務資料時運用的最重要判斷與估計。

(a) 減值

誠如附註1(i)所釋，貴集團持作未來發展土地、開發中物業及待售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。根據貴集團近期經驗及有關物業之性質，貴集團就售價、開發中物業的竣工成本及出售物業將產生之成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作未來發展物業、待售在建物業及持作出售竣工物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度損益賬。

(b) 投資物業估值

投資物業是按照獨立專業測量師行所進行的估值，並考慮到可比較市場交易個案及可能重訂租約的可收租金淨額而以公平值列賬。

於釐定公平值時，測量師已按包含若干估計的方法進行估值，該等估計包括在相同地點及具相同狀況的相若物業現時市場租值、適當貼現率以及預計未來市場租金。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並認同該估值方法反映市場現況。

(c) 土地增值稅撥備

按附註5(b)所述，貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定就土地增值稅估計及作出撥備。實際土地增值稅負債待完成物業開發項目後由稅務機構釐定，而稅務機構可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。在釐定撥備水平時須作出重大判斷，乃因撥備計算取決於最終稅項釐定。倘地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，則實際結果可能高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減會影響釐定稅項期間的所得稅撥備。

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。

29 已頒佈但於有關期間仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋，而該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一一年六月三十日止六個月期間仍未生效，且編製財務報表時並無採用。該等修訂、新準則及詮釋包括以下可能與 貴集團有關者。

於以下日期或之後  
開始的會計期間生效

修訂國際財務報告準則第7號 (金融工具：披露－轉移金融資產)	二零一一年七月一日
修訂國際會計準則第12號(所得稅)	二零一二年一月一日
修訂國際會計準則第1號(財務報表的呈列)	二零一二年七月一日
國際財務報告準則第9號(金融工具)	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第10號(綜合財務報表)	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第13號(公平值計量)	二零一三年一月一日
經修訂國際會計準則第19號(僱員福利)	二零一三年一月一日
國際會計準則第27號(單獨財務報表)	二零一三年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前， 貴集團認為採用上述各項不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 30 按權益結算以股份支付之款項

(i) [●]購股權計劃的數目及加權平均行使價如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	購股權數目	購股權數目	購股權數目	購股權數目
	千份	千份	千份	千份
年／期初尚未行使	—	—	—	—
年／期內授出(附註)	—	—	—	13,900
年／期終尚未行使	—	—	—	13,900

附註：根據 貴公司股東於二零一一年六月二十四日通過的書面決議案， 貴公司有條件採用[●]購股權計劃（「[●]購股權計劃」）。[●]購股權計劃的主要條款載於文件附錄七「法定及一般資料」的「[●]購股權計劃」。

接受 貴公司於二零一一年六月二十四日授出的[●]購股權的 貴公司4名董事及 貴集團10名僱員如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	授出的[●]購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第一週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第二週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第三週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	於[●] 第五週年	於[●] 第五週年	3,800,000	1,760,000	5,560,000
			9,500,000	4,400,000	13,900,000

根據[●]購股權計劃授出的購股權視乎董事會於購股權期間各財政年度末對相關承授人表現的滿意評估而定。倘有關董事為相關承授人，則不得作出評估。倘董事會議決相關承授人於任何特定年度的表現不盡人意，則下一財政年度可行使的最大比例購股權將自動失效而不可行使。

(ii) 購股權公平值及假設：

以[●]購股權換取的服務之公平值參考授出的[●]購股權之公平值計量。[●]購股權的估計公平值按二項式期權定價模式計量：

[●]購股權公平值及假設

於計量日的每股公平值	1.34港元
每份購股權行使價	[●]價80%
預期波幅(以二項式模型中使用的加權平均波幅列示)	60%
購股權年期	5年
預期股息	1%
無風險利率	1.26%

預期波幅根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據／債券的收益率。

除上述條件外，概無與[●]購股權相關的其他市況及服務條件。

D 呈報期後事項

下列事件於二零一一年六月三十日後發生：

(a) [●]

(b) 二零一一年六月三十日後宣派的股息

二零一一年十二月十日，貴公司向易明佳林控股有限公司宣派股息人民幣25,000,000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。

## E 貴公司財務資料

貴公司於二零一一年一月四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零一一年一月四日，作為重組的一部分，貴公司按面值0.01港元發行1股股份，有關詳情載於「歷史及企業架構」一節。

除上述重組及[●]購股權計劃外，貴公司自註冊成立以來並未進行任何業務。

## F 結算日後財務報表

貴公司或其附屬公司並無就二零一一年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

開世中國控股有限公司列位董事

台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[●]

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。

## 附錄三

## 溢利預測

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，載於本文件「財務資料」一節。

### (A) 基準及假設

本公司董事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。編製該預測所依據的會計政策在各重大方面均與本集團現時所採納者一致，有關會計政策概要載於本文件附錄一會計師報告。溢利預測乃根據以下主要假設編製：

- 香港、中國或本集團目前經營所在或對本集團收入而言屬重要的任何其他國家或地區的現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動。
- 香港、開曼群島、中國或本集團經營所在或訂有安排或協議的任何其他國家或地區(包括但不限於土地收購、物業開發及所得銷售收入之稅項(包括但不限於土地增值稅)所涉的國家或地區)的政策、法規或慣例不會出現可能對本集團業務或營運不利的變動。此外，具體到房地產行業，中國政府不會作出重大改變亦不會採取其他緊縮措施抑制房地產銷售及價格(自本文件日期起生效的變動或措施除外)。本集團在開始銷售開發中物業前將獲授各相關物業的土地使用證、銷售或預售許可證，且在開發中物業動工前將獲授建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
- 本集團經營所在國家或地區的稅基或稅率或有關徵稅政策不會出現重大變動。
- 現行利率或外匯匯率於文件日期後不會出現重大變動。
- 本集團的營運及業務不會因任何不可抗力事件或不可預見因素或董事無法控制的任何不可預見原因(包括自然災害或災難(例如水災及颱風)、流行病或重大事故)而受到嚴重中斷。

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。

## 附錄三

## 溢利預測

- 本集團的股權架構於預測期內保持不變。
- 會計準則或財務報告要求不會出現對編製溢利預測有嚴重影響的重大變動。

### 有關投資物業公平值預測增加的假設：

根據本文件附錄一「會計師報告」所載本集團的投資物業會計政策，投資物業之公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。有關公平值變動可能影響本集團的綜合經營業績。本集團投資物業之公平值變動於各結算日重估時未變現，任何盈餘未必可變現為相同金額，甚至根本無法變現。

本公司獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）已估計本集團投資物業於預測期的公平值增益，乃基於(i)根據與威格斯為本集團截至二零一一年六月三十日止期間之綜合財務報表而對本集團物業進行估值時所採用者盡量一致的估值基準所作出的二零一一年九月三十日的估值，及(ii)本集團投資物業自二零一一年十月一日至二零一一年十二月三十一日的公平值並無變動。威格斯在估計本集團投資物業之公平值時所用的估值基準相關假設包括：

- 已支付象徵式年度土地使用費以根據本集團物業相關年期獲得可轉讓土地使用權，亦已付清或應計任何應付土地出讓金。
- 威格斯已審閱的有關各項物業業權及本集團所持物業權益的資料有效。
- 本集團可執行各項物業的業權，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。

本集團及威格斯在對本集團投資物業進行估值時所用的其他假設包括：

- 對投資物業所得租金收入而言屬重要的中國及相同／周邊城市／省份的當前財政、經濟及政治狀況保持不變；
- 對物業收益及成本而言屬重大的投資物業經營狀況將保持不變；

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。

## 附錄三

## 溢利預測

- 樓宇設施、建造規格、通風系統、物業管理配套零售服務質素以及租戶資料等物業特有因素將保持不變；
- 物業單位租約屆滿後將按正常商業條款續租；
- 自估值日至二零一一年十二月三十一日，房地產市場並無設定不合理的價格／租金及／或並無向市場新增大量供應；
- 自估值日至二零一一年十二月三十一日，物業並無結構缺陷；
- 物業的實際狀況不會因不可預見情況而出現重大變動；及
- 經考慮本集團投資物業的性質及情況，我們認為收益法為適當的估值方法。



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。

(B) 申報會計師函件

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利預測提供的報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

我們已根據香港會計師公會所頒佈核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」審閱達致開世中國控股有限公司(「貴公司」)所刊發本文件「財務資料」一節所載截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)所採用的會計政策及計算。貴公司董事全權負責編製溢利預測。

貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、截至二零一一年九月三十日止三個月根據 貴集團管理賬目而編製的未經審核綜合業績以及截至二零一一年十二月三十一日止餘下三個月綜合業績預測編製溢利預測。

吾等認為，根據相關會計政策及計算，溢利預測已根據本文件附錄三(A)所載董事作出的假設妥善編製，並已按在各重大方面均與二零一一年十二月三十日會計師報告(全文載於本文件附錄一)所載 貴集團採納的一般會計政策一致的基準呈列。

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。

## 附錄三

## 溢利預測

在不會對我們以上意見作出保留的前提下，謹請閣下留意本文件第III-2頁「基準及假設」一節，當中載有貴公司董事就貴集團投資物業於二零一一年十二月三十一日公平值所採用的假設。編製溢利預測時，貴公司董事已假設將會有投資物業重估公平值增益(已扣除遞延稅項影響)人民幣1,300,000元。該公平值增益乃根據貴集團獨立物業估值師的估值所載投資物業於二零一一年九月三十日的公平值估計，並假設貴集團於二零一一年十月一日至二零一一年十二月三十一日的投資物業公平值不變。

貴公司董事已確認，二零一一年九月三十日的投資物業估值乃基於與貴公司獨立物業估值師評估二零一一年六月三十日的相關物業時所採用者一致的估值基準。投資物業的實際公平值以及於二零一一年十二月三十一日的實際重估增減取決於二零一一年十二月三十一日的市況和非貴集團可控制的其他未來事件，故可能有別於目前估計。倘投資物業公平值實際增減與貴公司董事目前估計的金額不同，該等差額將導致截至二零一一年十二月三十一日止年度貴公司股東應佔貴集團綜合溢利增加或減少。

此致

開世中國控股有限公司  
董事會

[●] 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一一年十二月三十日

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。

(C) [●]

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。

## 附錄四

## 物業估值

以下是獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團在中華人民共和國及香港所持物業權益於二零一一年九月三十日的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對開世中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）所持物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業權益於二零一一年九月三十日（「估值日」）的市值，以供載入 貴公司於本函件日期所刊發之本文件。

吾等的估值為吾等所認為的物業權益市值，按吾等的定義，市值指「物業經適當市場推廣後自願買家和自願賣家於估值日在知情、審慎而不受脅迫下公平交易物業的估計金額」。

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。

## 附錄四

## 物業估值

對 貴集團持作銷售或擁有人佔用用途的第一及四類物業權益估值時，吾等採用直接比較法及參考相鄰地區類似物業之近期報價／交易情況，並就相若物業與所評估物業於交易日期、樓齡、建築面積等方面之差異作出調整。

對 貴集團於中國持作發展用途的第二類物業權益估值時，吾等假設該等物業會按照 貴公司所提供之最新開發方案開發及完工。吾等假設該方案已獲批准。在達致吾等的市值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場既有的相若銷售交易憑證，亦計及支付的建設成本以及完成開發仍需但尚未支付的估計建設成本。

對 貴集團持作投資用途的第三類物業權益估值時，吾等採用投資法(收益法)，計及物業權益的現時租金以及相關市場可獲得的同類物業相關報價案例支持的重訂租金可能性。

由於第五及六類物業權益因短期租賃性質—不得轉讓或分租或以其他方式處置，缺乏明顯租金利潤，故吾等認為無商業價值。

吾等的估值乃假設擁有人在公開市場出售現況下的物業權益，並無牽涉任何可提升該等物業權益價值的延期合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。此外，吾等的估值概無假設任何形式的強制出售。

吾等已對第六類物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未就位於中國的第一至五類物業向中國有關政府機構查冊物業權益的業權。吾等已獲得有關中國物業權益業權文件的若干摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能並無於吾等所獲副本中載述的任何其後修訂。對中國物業權益估值時，吾等信賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

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。

## 附錄四

## 物業估值

吾等相當信賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業鑑定等事宜與其他相關事項向吾等提供的意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，提供予吾等的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。所有文件僅供參考。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均依照 貴集團向吾等提供的資料，僅為約數。吾等並無實地測量以核實物業的地盤及樓面面積是否準確。

吾等曾視察物業外貌，並在可行情況下視察內部。吾等視察該等物業過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，儘管在視察過程並無發現任何嚴重損壞，但吾等並無進行結構測量，亦無檢查木製構件或被覆蓋、非外露或難以接觸的其他結構，因而無法呈報物業的該等部分是否確無損壞。吾等亦無進行任何性能測試。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設概無可影響該等物業權益價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等對物業權益估值完全遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及●。

除另有說明外，所列全部金額均以人民幣呈列。對二零一一年九月三十日之中國物業權益估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.8197元。估值當日至本函件日期，人民幣兌港元的匯率並無大幅波動。



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。

## 附錄四

## 物業估值

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國  
遼寧省大連市  
旅順口區  
長江路191號  
開世中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*MRICS MHKIS MSc(e-com)*、註冊中國房地產估價師  
謹啟

二零一一年十二月三十日

附註：何繼光先生為特許測量師，*MRICS MHKIS MSc(e-com)*、註冊中國房地產估價師，具有逾二十五年香港物業估值經驗及逾十八年中國、台灣及澳門物業估值經驗。何先生於一九八九年加入威格斯。

參與估值師：

陳嘉華，聯席董事 *BSc (Real Estate) MRICS MHKIS*、註冊專業測量師(產業測量組)

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
1. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	39,900,000元		39,900,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	48,680,000港元)		48,680,000港元)
長江路			
開世嘉年一期			
多個住宅單元			

#### 第二類 — 貴集團於中國持作發展用途的物業權益

2. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	40,500,000元		40,500,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	49,410,000港元)		49,410,000港元)
長江路			
開世嘉年二期			
21及22幢			
3. 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	544,700,000元		544,700,000元
大連市	(約相當於		(約相當於
旅順口區	664,510,000港元)		664,510,000港元)
長江路			
開世嘉年二期			
建築工地			

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。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
4. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 李家溝村 3幅毗鄰土地	無商業價值	100%	無
	小計		
	人民幣 585,200,000元 (約相當於 713,920,000港元)		人民幣 585,200,000元 (約相當於 713,920,000港元)

### 第三類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

5. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓第二及三層、 地下一層及二層的停車位及 地下二層的部分	人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元)	100%	人民幣 159,220,000元 (約相當於 194,240,000港元)
--	--	------	--

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。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
<b>第四類 – 於中國持作自用的物業權益</b>			
6. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓的 地下一層、第一 及四層	人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元)	100%	人民幣 38,000,000元 (約相當於 46,360,000港元)
<b>第五類 – 貴集團於中國租賃的物業權益</b>			
7. 中國天津市 河東區 滿江道 兵營橋 一個工業樓群	無商業價值	100%	無
8. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 興海路186號 的一個單元	無商業價值	100%	無
9. 中國 天津市 天津港保稅區 國際貿易區 國貿路18號 騰達大廈 5層503室	無商業價值	100%	無
小計	無		無

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。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零一一年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 所佔權益	於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值
第六類 – 貴集團於香港租賃的物業權益			
10. 香港 灣仔 駱克道138號 軒尼詩道139號 中國海外大廈 10樓E室	無商業價值	100%	無
總計	人民幣 822,320,000元 (約相當於 1,003,200,000港元)		人民幣 822,320,000元 (約相當於 1,003,200,000港元)

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 多個住宅單元	該物業包括34個位於多幢約於二零零八年及二零零九年竣工的多層住宅樓宇內的住宅單元。  該物業總建築面積約為4,337.76平方米。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日為空置。	人民幣 39,900,000元  (約相當於 48,680,000港元)  <b>貴集團所佔權益</b>  100%
			於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值  人民幣 39,900,000元  (約相當於 48,680,000港元)

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第2、3、5及6號物業土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，該物業及第2、3、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權由甲方出讓予乙方作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日的總建築面積為4,337.76平方米。
5. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 該物業現時權屬人為 貴集團， 貴集團有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
  - (乙) 該物業部分以及第2及第3號物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行) (「承押人」)，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
  - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
6. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文授出情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有



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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類 — 貴集團於中國持作發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期 21及22幢	該物業包括兩幢約於二零一零年竣工的三層住宅樓宇(不包括一層地下)。  該物業的預計總建築面積約為1,924.8平方米。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日已竣工但尚未取得工程竣工驗收證明書。工程竣工驗收證明書已於二零一一年十月二十五日取得。	人民幣 40,500,000元  (約相當於 49,410,000港元)  貴集團所佔權益  100%
			於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值  人民幣 40,500,000元  (約相當於 49,410,000港元)

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1、3、5及6號物業土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1、3、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據預售許可證(文件編號：大旅房預許字第20100026號)，該物業的總建築面積約為1,930.16平方米。
5. 根據二零一一年十月二十五日發出的兩份工程竣工驗收證明書(文件編號：2011-0228及2011-0229)，總建築面積約1,924.8平方米的物業(不包括地下一層)已於二零一一年十月二十日竣工。
6. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 該物業現時權屬人為 貴集團， 貴集團有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
  - (乙) 該物業以及第1號物業及第3號物業部分已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行)〔承押人〕，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
  - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
7. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有(於二零一一年十月二十五日取得)

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期 建築工地	該物業包括一幅土地及其上所建的在建工程。  該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,183.71平方米。  該物業竣工後的預計總建築面積約60,657.81平方米(不包括地下車庫及地下)，該物業預計於二零一一年十月竣工。  該物業獲出讓土地使用權，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業於估值日仍在建。  工程竣工驗收證明書已於二零一一年十月二十五日取得。	人民幣 544,700,000元  (約相當於 664,510,000港元)  <b>貴集團所佔權益</b>  100%  於二零一一年 九月三十日 <b>貴集團應佔</b> 現況下的市值  人民幣 544,700,000元  (約相當於 664,510,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
<b>總計</b>	<b>159,183.71</b>	

- 根據中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1、2、5及6號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，出讓金額為人民幣64,947,072元。

3. 天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)是 貴公司的間接全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供的資料，截至物業於估值日尚需投入的開發成本(包括建設成本)為人民幣197,944,719元，而於估值日已發生的總開發成本(包括建設成本)為人民幣138,626,989元。
5. 貴集團表示，附註1所述地塊的開發限制如下：
  - (甲) 容積率 : 不得高於1.52
  - (乙) 覆蓋率 : 不得高於18.1%
  - (丙) 綠化率 : 不得少於35.2%
6. 於估值日，該物業竣工後的資本值(根據 貴公司現行發展規劃)為人民幣915,800,000元(約相當於1,117,240,000港元)。
7. 根據二零一一年十月二十五日發出的41份工程竣工驗收證明書(文件編號：2011-0230至2011-0270)，預計總建築面積約60,657.81平方米的物業(不包括總面積約20,735平方米的地庫)已於二零一一年十月二十日竣工。
8. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 貴集團現為該物業的權屬人，有權於市場上出讓、出租及抵押該物業；
  - (乙) 該物業以及第1號物業及第2號物業部分已抵押予中國建設銀行股份有限公司(旅順口支行)〔「承押人」〕，獲授貸款總額人民幣200,000,000元；及
  - (丙) 所有土地出讓金已經繳清。
9. 根據 貴公司向吾等提供的資料，權屬文件及主要批文如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
工程竣工驗收證明書	有(於二零一一年十月二十五日取得)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 李家溝村 3幅毗鄰土地	該物業包括3幅總土地面積約155,438.71平方米的毗鄰土地。  該物業獲授土地使用權，作住宅用途，自交付物業日期起為期70年。	該物業於估值日仍在進行平整及基礎建設。	無商業價值

附註：

1. 根據大連市國土資源和房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)分別於二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日訂立的三份國有土地使用權出讓合同，甲方將該物業總土地面積約155,438.71平方米的土地使用權轉讓予乙方，作住宅用途，自交付之日起計為期70年，出讓金額為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所述主要開發限制概述如下：

- (甲) 批准用途 : 住宅及配套商業
- (乙) 容積率 : 不得高於1.02，但不低於1.0
- (丙) 覆蓋率 : 不得高於28%
- (丁) 綠化率 : 不得低於35%
- (戊) 批准建築面積 : 約158,548平方米
- (己) 面積限制 : 竣工後建築面積低於90平方米的住宅單位數目不得少於住宅單位總數的70%

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。

## 附錄四

## 物業估值

2. 由於該物業尚未取得國有土地使用證，不得於市場上出讓、出租及抵押，故此被吾等評估為無商業價值。然而，假設該物業可於市場上自由出讓，則其於估值日之市值為人民幣265,300,000元（約相當於323,650,000港元），作參考用途。
3. 大連市開世地產有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 該物業（按附註1所述須遵守現行開發限制）竣工後於估值日的資本值為人民幣1,347,450,000元（約相當於1,643,830,000港元）。
5. 根據 貴集團提供的資料，完成物業開發的估計總開發成本（包括建設成本）為人民幣534,320,000元，而於估值日已發生的開發成本（包括建設成本）為人民幣41,827,551元。
6. 貴集團向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

該物業尚未取得國有土地使用證，因此不得於市場上出讓、出租及抵押。然而， 貴集團獲取國有土地使用證並無可預見的法律障礙。

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓 第二及三層、 地下一層 及二層的 停車位及 地下二層的 部分	該物業包括開世嘉年一期（「該項目」）一幢於二零零九年竣工的四層高公建樓（不包括兩層地下）（「公建樓」）第二及三層以及961個地下停車位及於二零零八年至二零零九年竣工的地下二層的部分。  該物業總建築面積約1,855平方米（不包括地下停車位及地下二層的部分）。  該物業獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。	該物業佔用詳情概述於附註5。	人民幣 159,220,000元  (約相當於 194,240,000港元)  貴集團所佔權益  100%  於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值  人民幣 159,220,000元  (約相當於 194,240,000港元)

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用證（文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號），該物業及第1至3號及6號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司（現稱大連市開世地產有限公司）作住宅用途，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	



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。

## 附錄四

## 物業估值

- 根據一份由中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1至3號及6號物業土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，代價為人民幣64,947,072元。
- 根據一份於二零一一年三月三日登記的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約3,710平方米及地下總建築面積約847.86平方米)公建樓的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有。
- 根據兩份於二零一一年九月二十七日發出的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201106915號及201106916號)，總建築面積約44,786.75平方米(地下一層及二層停車位及地下二層部分)物業的所有權由大連市開世地產有限公司擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的估用詳情如下：

部分物業	概約		租期	年租	承租人
	建築面積 (平方米)	估用狀態			
961個地下停車位	42,706.95	停車場	二零一一年 五月一日至 二零一二年 四月三十日	人民幣1,000,000元 (不包括其他經營開支)	天津市港灣物業 管理有限公司 大連分公司
部分地下二層	915	倉庫	二零一一年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	人民幣133,590元 (不包括其他經營開支)	泥房子酒業 (大連)有限公司
部分地下二層	1,164.8	空置	不適用	不適用	不適用
公建樓第二層	927.5	空置	不適用	不適用	不適用
公建樓第三層 (附註*)	927.5	辦公室	不適用	不適用	不適用
總額(不包括 停車位和地下)	1,855				

附註\*：該物業公建樓第三層乃租予北海陽光(大連)有限公司(承租人)，租期自二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，年租為人民幣616,424元。根據 貴集團提供的資料，於估值日，承租人已估用該物業公建樓第三層，並已向 貴集團支付人民幣343,200元的年租，但無續訂租賃合同。續訂租賃合同的詳情載於附註8。

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。

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據所提供的資料，天津大眾集團大連建設開發有限公司（現稱大連市開世地產有限公司）為貴公司間接全資附屬公司。北海陽光（大連）有限公司是於中國註冊成立的有限公司，由開成連先生全資擁有。泥房子酒業（大連）有限公司為於中國註冊成立的中外合資公司，由天津大眾集團有限公司擁有70%權益。天津市港灣物業管理有限公司大連分公司為於中國成立的有限公司，由天津大眾集團有限公司全資擁有。
7. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 該物業並無可能對物業所有權有不利影響的按揭、抵押及其他產權負擔；
  - (乙) 所有土地出讓金已經繳清；及
  - (丙) 根據附註3及4所述房屋所有權證， 貴集團可佔用、轉讓、租賃及按揭該物業。
8. 根據大連市開世地產有限公司（甲方）分別與泥房子酒業（大連）有限公司（乙方）、天津市港灣物業管理有限公司大連分公司（丙方）及北海陽光（大連）有限公司（丁方）於二零一一年十一月二十八日訂立的3份租賃合同，甲方分別向乙方、丙方及丁方出租以下物業部分。租賃合同已於估值日後簽訂，詳情如下：

部分物業	概約 建築面積 (平方米)	租期	年租	承租人
部分地下二層	915	二零一一年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日	人民幣338,000元 (包括管理費但 不包括其他經營 開支)	泥房子酒業(大連) 有限公司
961個地下停車位	42,706.95	二零一一年 五月一日至 二零一三年 十二月三十一日	人民幣670,000元 (二零一一年 五月一日至 二零一一年 十二月三十一日)	天津市港灣物業 管理有限公司 大連分公司
			人民幣1,534,000元 (二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日)	
			人民幣2,334,000元 (二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日) (不包括其他 經營開支)	
公建樓第三層	927.5	二零一零年 十二月一日至 二零一三年 十一月三十日	人民幣343,200元 (不包括其他 經營開支)	北海陽光(大連) 有限公司

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。

## 附錄四

## 物業估值

9. 根據 貴集團所提供資料，泥房子酒業(大連)有限公司、天津市港灣物業管理有限公司大連分公司及北海陽光(大連)有限公司為 貴集團關連人士。泥房子酒業(大連)有限公司為於中國註冊成立的中外合資企業，由天津大眾集團有限公司擁有70%權益。天津市港灣物業管理有限公司大連分公司為於中國成立的有限公司，由天津大眾集團有限公司全資擁有，而北海陽光(大連)有限公司為於中國註冊成立的有限責任公司，由開成連先生間接全資擁有。

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
6. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期 公建樓 的地下一層、 第一及四層	該物業包括約於二零零九年竣工的地下一層及一幢四層高的公建樓(不包括兩層地庫) (「公建樓」) 的第一及四層。  該物業的總建築面積約為1,855平方米(不包括地庫)。  該物業獲出讓土地使用權70年，至二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日由貴集團佔用作辦公、食堂、銷售辦事處及配套用途。	人民幣 38,000,000元  (約相當於 46,360,000港元)  <b>貴集團所佔權益</b>  100%  於二零一一年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值  人民幣 38,000,000元  (約相當於 46,360,000港元)

#### 附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189及0403368號)，該物業及第1至3號及5號物業的土地面積約159,183.71平方米的土地使用權已授予天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)，為期70年，至二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地號	概約土地面積 (平方米)	國有土地使用證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	61,865.77	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	159,183.71	

2. 根據一份由中國遼寧省大連市國土資源和房屋局(甲方)與天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)(乙方)簽訂的國有土地使用權出讓合同(文件編號：2006-155)，甲方授予乙方該物業及第1至3號及5號物業的土地面積約159,184平方米的土地使用權，作住宅、公建用途及停車場，有效期分別為70年、40年及70年，土地出讓金額為人民幣64,947,072元。
3. 根據一份於二零一一年三月三日登記的房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約3,710平方米及地下總建築面積約847.86平方米)公建樓的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有。
4. 按 貴集團所知悉，該物業的概約建築面積概要如下：

層數	概約建築面積 (平方米)
第一層	927.5
第四層	927.5
地下一層	847.86
總計(不包括地下一層)	1,855

5. 天津大眾集團大連建設開發有限公司是 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 該物業並無可能對物業所有權有不利影響的按揭、抵押及其他產權負擔；
  - (乙) 所有土地出讓金已經繳清；及
  - (丙) 該物業的所有權由天津大眾集團大連建設開發有限公司(現稱大連市開世地產有限公司)擁有，可佔用、於市場租賃、轉讓及按揭該物業。

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
7. 中國 天津市 河東區 滿江道 兵營橋 一個工業 樓群	該物業包括多幢約於本世紀竣工的單層樓宇。  該物業的總建築面積約為5,452.83平方米。	該物業由關連方租予 貴集團。租期自二零零七年六月一日開始，於二零一二年五月三十一日屆滿，租金豁免，惟不包括其他經營開支。  該物業於估值日由 貴集團佔用作工業、辦公室及配套用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 根據一份由北京軍區房地產管理局天津房地產管理處(甲方)與天津大眾集團有限公司(乙方)於二零一零年五月三十一日簽訂的軍隊房地產租賃合同(文件編號：京津(2010)020180號)，該物業所在的土地面積約28,668平方米的的土地由甲方出租予乙方作養殖用途，租期由二零一零年五月三十一日開始至二零一二年五月三十日終止，年租金人民幣250,000元，但不包括其他營運開支。
2. 根據一份天津大眾集團有限公司(甲方)與萊恩(天津)門窗有限公司(乙方)簽訂的租賃合同，該物業總建築面積約5,452.83平方米由甲方出租予乙方作工業用途，租期自二零零七年六月一日開始至二零一二年五月三十一日終止，毋須租金(但不包括其他經營開支)。
3. 貴集團確認，天津大眾集團有限公司為關連方，是開成連先生全資擁有的公司。
4. 根據 貴集團所提供資料，萊恩(天津)門窗有限公司之前為根據中國法律成立的中外合營企業，現為中國的外商獨資企業及 貴公司間接全資附屬公司。

5. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (甲) 天津大眾集團有限公司(甲方)與萊恩(天津)門窗有限公司(乙方)簽訂的租賃合同並未於有關政府部門登記，且並未獲得有關部隊的許可。因此，天津大眾集團有限公司與萊恩(天津)門窗有限公司簽訂的租賃合同無效，亦無法律效力，惟不會對 貴集團的核心業務產生嚴重影響；
- (乙) 無法確認該物業的現時註冊權屬人；
- (丙) 物業所在土地由北京軍區房地產管理局之天津房地產管理局(「出租人」)及天津大眾集團有限公司(「承租人」)租用作養殖用途，但該物業由承租人轉租予萊恩(天津)門窗有限公司(「分租人」)作工業用途。物業的現時用途違反出租人與承租人所協定的指定用途，出租人有權終止租賃合同並重新佔有該物業；及
- (丁) 倘終止租用該物業，則萊恩(天津)門窗有限公司的虧損由天津大眾集團有限公司及開成連先生承擔。
6. 根據天津大眾集團有限公司(甲方)與萊恩(天津)門窗有限公司(乙方)於二零一一年十一月二十八日訂立的補充租賃合同，甲方向乙方出租該物業，租期由二零零七年六月一日至二零一二年五月三十日止，於二零一一年一月一日至二零一二年五月三十日期間的年租修訂為人民幣720,000元，不包括其他經營開支。該補充租賃合同於估值日後簽訂。



估值證書

於二零一一年  
九月三十日  
現況下之市值

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
8. 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道 興海路186號 的一個單元	該物業包括一幢約於一九九五年竣工的3層高辦公大樓第1層的一個單元。  該物業的總建築面積約為80平方米。	該物業由獨立第三方租予大連市開世土石方工程有限公司，為期2年，自二零一零年八月二十日開始，於二零一二年八月十九日屆滿，租金豁免。  該物業於估值日由 貴集團佔用作辦公室及配套用途。	

附註：

1. 根據一份大連市旅順口區北海街道委員會（甲方）與天津大眾集團大連土石方工程有限公司（現稱大連市開世土石方工程有限公司，為乙方）簽訂的租賃合同，該物業建築面積約80平方米由甲方出租予乙方，為期2年，自二零一零年八月二十日開始，於二零一二年八月十九日屆滿，毋須租金。
2. 貴集團確認，甲方為與 貴集團任何董事或彼等各自任何聯繫人概無關連且獨立於上述人士的獨立第三方。
3. 根據 貴集團所提供資料，大連市開世土石方工程有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，為 貴公司間接全資附屬公司。
4. 貴集團已向吾等提供 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (甲) 該物業之註冊權屬人未能確定；
  - (乙) 該租賃合同未經正式登記；
  - (丙) 該物業由 貴集團佔用作辦公用途而毋須繳納租金，因此倘終止租用該物業，亦不會嚴重影響 貴公司運營；及
  - (丁) 倘終止租用該物業，則大連市開世土石方工程有限公司的虧損將由甲方承擔。

估值證書

物業	概況	估用詳情	於二零一一年九月三十日現況下之市值
9. 中國 天津市 天津港保稅區 國際貿易區 國貿路18號 騰達大廈 5層503室	該物業包括一幢約於二零零八年竣工的6層高辦公大樓第5層的一個辦公單元。  該物業的總建築面積約為29.3平方米。	該物業由獨立第三方租予萊恩(天津)門窗有限公司，租期自二零一一年二月二十三日開始，於二零一二年二月二十二日屆滿，年租人民幣25,000元，不包括其他經營支出。  於估值日，該物業用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 貴集團確認，天津方泰隆投資發展有限公司(「出租人」)為與貴集團任何董事或彼等各自任何聯繫人概無關連且獨立於上述人士的獨立第三方。
2. 根據貴集團所提供資料，萊恩(天津)門窗有限公司之前為根據中國法律成立的中外合營企業，現為中國的外商獨資企業及貴公司間接全資附屬公司。
3. 貴集團已向吾等提供貴集團中國法律顧問金杜律師事務所編製有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(甲) 該物業之註冊擁有人為出租人，租賃合同有效且可依法執行；及

(乙) 該租賃合同未經正式登記。

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。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第六類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
10. 香港 灣仔 駱克道138號 軒尼詩道139號 中國海外大廈 10樓E室	該物業包括於一九九一年竣工的31層(不包括單層地下)商業／辦公大樓10樓的一個辦公單元。  該物業總建築面積及實用面積分別約為1,660平方呎及1,117平方呎。	該物業由獨立第三方租予中國開世集團股份有限公司，租期自二零一零年十一月一日起至二零一二年十月三十一日屆滿，月租46,480港元，不包括管理費、差餉及其他經營支出。  於估值日，該物業用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據土地登記簿的登記資料，該物業目前的登記所有人為出租人中謙發展有限公司。
2. 根據 貴集團提供的資料，中謙發展有限公司為獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自的聯繫人概無關連，並獨立於上述人士。
3. 根據 貴集團提供的資料，中國開世集團股份有限公司是於香港註冊成立的有限公司，乃 貴公司的間接全資附屬公司。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司之組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干內容之概要。

本公司於2011年1月4日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之組織章程文件包括其經修訂及重訂之組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔之責任有限，而本公司之成立宗旨並無限制（因此包括可作為投資公司）。本公司擁有並且能夠隨時或不時行使作為自然人或法人團體應有之任何及全部行為能力，不論作為委託人、代理人、承包商或其他身份，且由於本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易（為達成本公司在開曼群島以外進行之業務者除外）。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂其大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

### 2. 組織章程細則

細則乃於二零一一年十一月二十二日獲採納，其若干條文之概要如下：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司之股本包括普通股。

##### (ii) 股票

名列股東名冊為股東之各人士均有權毋須繳費而就其股份獲發一張股票。開曼群島公司法禁止向任何人士（開曼群島公司法所界定之獲授權或認可保管人除外）發行不記名股份。根據有關犯罪得益的法例，所有服務供應商均須就客戶的身份進行適當的盡職審查程序，以「了解自己的客戶」，因此發行不記名股份時，必須按特別程序進行。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司每張股票、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券之證書須蓋上公司印鑑，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干就此獲董事會委任之其他人士親筆簽署，方可發行。就本公司股票、債權證或其他證券之證書而言，董事會可以決議案決定免除該等簽署或其中任何簽署，或以若干機械簽署方法或系統而毋須作出該決議案所指之親筆簽署，或本決議案可能列印者，或該等證書毋須由任何人士簽署。每張股票須列明所發行之股份數目及類別及已繳金額，並可以董事會不時指定的其他形式作出。各股票僅與一類股份有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權之股份，則各類別股份(附有於股東大會上之一般投票權者除外)之名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」或「無投票權」之字樣，或若干其他與有關類別股份所附權利配合之適當名稱。本公司並無責任為任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

### (b) 董事

#### (i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在開曼群島公司法、大綱及細則之條文的規限下且在不影響任何股份或任何類別股份持有人所獲賦予任何特權之情況下，本公司所發行之任何股份可附有本公司可能通過普通決議案所決定(倘無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面之權利或限制。本公司可發行任何股份，惟須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份之條款。

董事會可按其不時釐定之條款發行認購本公司任何類別股份或其他證券之認股權證。

倘認股權證乃發行予不記名持有人，則除非董事會在無合理疑點之情況下確信原有證書已被銷毀，而本公司已就發行任何該等替代證書收取董事會認為適當形式之賠償保證，否則不得發行任何認股權證書以代替遺失之原有證書。

在開曼群島公司法、細則之條文及(如適用)任何有關地區(定義見細則)之[●]規則之規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置。董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士發售或配發股份或就股份授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在配發、發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在任何個別地區或多個地區如不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、發售股份、就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不切實際，則本公司及董事會均無責任向登記地址位於該等地區之股東或其他人士進行上述活動。然而，因上述規定受影響之股東在任何情況下均不會成為或被視為另一類別股東。

### (ii) 處置本公司或任何附屬公司資產之權力

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產之明確條文，惟董事會可行使及執行本公司可行使或執行或批准之一切權力、措施及事宜，而該等權力、措施及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或執行者。倘本公司於股東大會上制定規則管制該等權力或措施，則該等規定不得使董事會在之前所進行而當未有作出該規則時原應有效之事項無效。

### (iii) 失去職位之補償或付款

向任何現任董事或離職董事支付任何款項作為失去職位之補償，或其退任之代價（並非合約或法律規定須付予董事者）必須經本公司在股東大會上批准。

### (iv) 向董事提供貸款及貸款抵押品

細則條文禁止向董事及其聯繫人士提供任何貸款，與採納細則當時之香港法例條文相同。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人士提供貸款、就任何人士向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何聯繫人士提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押品，或倘任何一名或以上董事（共同或個別或直接或間接）於另一間公司擁有控股權益，則本公司不得向該其他公司提供貸款、就任何人士向該其他公司提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押品。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (v) 披露涉及本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會釐定，並可就此收取任何其他細則所規定或根據之任何酬金以外之額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級人員或股東，而毋須就在該等其他公司兼任董事、高級人員、股東而收取之任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為完全適當之方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所附有之投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級人員。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去就其以賣方、買方或其他方式而與本公司訂立合約之資格，且任何該等合約或任何董事以任何方式擁有權益之任何其他合約或安排亦不會因而失效，而參與訂約或如此擁有權益之任何董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係而向本公司交代自任何該等合約或安排獲得之任何利潤。董事在本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中擁有任何重大權益，則須於其可實際申明其權益性質之首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份所附任何權利擁有權益之人士未向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有之任何權利。

董事不得就任何有關其或其聯繫人士擁有重大權益之任何合約、安排或其他建議之董事會決議案投票(即使已投票亦不得計入票數)，亦不得就此計入法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何事宜：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出款項或引致或承擔之責任而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押品或彌償保證；
- (bb) 因應本公司或其任何附屬公司之債務或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證，其中董事或其聯繫人士個別或共同提供全部或部分擔保或彌償保證或提供抵押品；



## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (cc) 有關發售(或由本公司發售)本公司或本公司可能創立或擁有權益之任何其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益之任何建議；
- (dd) 有關董事或其聯繫人士僅以高級人員或行政人員或股東身份(不論直接或間接)在其中擁有權益，或董事或其聯繫人士於該公司股份中擁有實益權益，惟該董事及其任何聯繫人士並非在其中(或其或其聯繫人士藉以獲得權益之任何第三方公司)合共實益擁有任何類別已發行股份或投票權百分之五或以上權益之任何其他公司之任何建議；
- (ee) 有關採納、修訂或實施購股權計劃、公積金或退休金、身故或傷殘津貼計劃或與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員有關之其他安排，且並無給予任何董事或其聯繫人士與該計劃或基金有關之僱員一般未獲賦予之特權或利益之任何建議或安排；或
- (ff) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司股份、債權證或其他證券而與本公司股份、債權證或其他證券之其他持有人以同一方式在其中擁有權益之任何合約或安排。

### (vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關酬金由董事會或本公司不時於股東大會上釐定(視情況而定)，除釐定酬金之決議案另行規定者外，酬金概按董事會可能同意之比例及方式分派予各董事。倘未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關受薪期間之任何董事僅可按任職時間比例收取酬金。董事亦有權索回所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因解除董事職務而合理產生之差旅費、酒店費及其他開支。上述酬金為擔任任何受薪職位之董事因受僱或擔任該等職位而獲得之任何其他酬金以外之酬金。

倘任何董事應本公司之要求提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)，作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金之額外酬勞。獲委出任董事總經理、

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事可收取董事會不時釐定之酬金(不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金須作為一般董事酬金以外之酬勞。

董事會可設立或聯同或同意與其他公司(本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)共同設立或由本公司撥款予任何計劃或基金，向本公司僱員(該詞語於本段及下段之涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位之任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養之人士或任何前述類別人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前僱員及彼等供養之人士或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回之退休金或其他福利，包括根據上述任何有關計劃或基金該等僱員、前僱員或彼等供養之人士享有或可能享有者以外之退休金或其他福利(如有)。此類退休金或福利可在董事會認為適當之情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

### (vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額，惟須受股東於股東大會可能釐定之任何董事人數上限(如有)所規限。任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事將僅任職至其獲委任後之首次本公司股東大會為止，並須於該大會上膺選連任，而任何獲董事會委任以加入現有董事會之董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，且屆時將合資格膺選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪流告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不低於三分之一之人數為準。每年須告退之董事為上次獲重選連任或委任以來任期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職或獲重選連任，則以抽籤決定須告退之董事名單(除非彼等之間另有協定)。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明願意提名該名人士參選董事之書面通知，以及該名人士表明自願參選之書面通知送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知之期限將於不早於寄發就該選舉而指定舉行之大會通知後翌日開始，並將於不遲於該大會舉行日期前7日結束，而可向本公司提交該等通知之最短期限至少須為7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何董事加入董事會或從董事會退休之任何指定最高或最低年齡限制。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反之損失而提出任何索償之權利)，並可通過普通決議案委任另一人為董事以填補有關空缺。董事名額不得少於兩人。

除上文所述之情況外，董事可在下列情況下離職：

- (aa) 董事將辭職信送呈本公司當時之註冊辦事處或總辦事處或於董事會會議上呈遞；
- (bb) 董事身故或根據任何適當之法院或官員以或可能以精神失常或因其他原因而無能力處理本身事務為由頒令判定其神智失常，而董事會議決將其撤職；
- (cc) 未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令或暫停還債或與債權人達成一般協議；
- (ee) 被法例禁止出任董事；
- (ff) 根據任何法例之條文不再出任董事或根據細則而被免職；

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。

## **附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要**

(gg) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效規定董事不再出任董事，而申請重審或上訴該等規定之有關時期已屆滿及並無申請重審或上訴該等規定，或正進行申請重審或上訴該等規定；或

(hh) 當時之董事(包括該名董事)人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近之較小整數為準)以書面通知董事被免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期及條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予有關董事或董事及董事會認為適當之其他人士組成之委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或撤回委任及解散任何此等委員會，惟任何由此成立之委員會在行使所獲授之權力時，均須遵守董事會不時施行之任何規則。

### **(viii) 借貸權力**

根據細則，董事會可行使本公司一切權力籌措或借貸資金、可按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本，並可在開曼群島公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券股證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或承擔之全部抵押或附屬抵押。上文所概述之規定與整體組織章程細則相同，可在獲本公司特別決議案批准後予以更改。

### **(ix) 董事及高級人員名冊**

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處存案，而該等董事或高級人員之任何變動須於30日內通知公司註冊處。

### **(x) 董事會議程序**

在細則之規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出之議題，須由大多數投票決定。倘票數均等，則會議主席可投第二票或決定票。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (c) 修訂組織章程文件

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則之規限下，本公司僅可以特別決議案更改或修訂大綱與細則，以及更改本公司名稱。

### (d) 修訂現有股份或類別股份之權利

在開曼群島公司法之規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則任何類別股份所附之所有或任何特權可（除非該類別股份之發行條款另有規定）由持有該類已發行股份面值不少於四分之三之人士書面同意或由該類股份之持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。細則內有關股東大會之條文在加以必要變通後均適用於各另行召開之股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於合共持有或由受委代表持有該類別已發行股份三分之一以上面值的兩名人士（或倘股東為法團，其正式授權代表）或受委代表。該類別股份持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委任代表出席之該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

任何股份或類別股份持有人附有之任何特權，將不視為因增設或發行與其享有同等權利之股份而有所更改，惟該等股份之發行條款所附權利另有明確規定者則除外。

### (e) 更改股本

本公司可由股東通過普通決議案以：(a)透過發行本公司認為適當之新股數目增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於現有股份之股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所規定者為低之股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購之股份，並按所註銷股份數額削減股本；(f)就配發及發行不附帶任何表決權之股份作出撥備；(g)更改其股本之計值貨幣；及(h)按法律許可之任何方式並在法律所規定之任何條件之規限下削減其股份溢價賬。

削減股本—根據開曼群島公司法及經法院確定後，在獲得其組織章程細則授權之情況下，股份有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (f) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或受委代表、(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告須不少於足21日前正式發出，並表明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會及投票並合共持有上述權利之股份面值不少於95%之大多數股東同意，及(倘為股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票之股東同意，則可在發出少於足21日通知之大會上提呈及通過特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內將副本送呈開曼群島公司註冊處。

根據細則之定義，「普通決議案」指須由有權投票之本公司股東在根據細則規定(須提出不少於足14日之通知)舉行之股東大會上親身、(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數投票通過之決議案。由所有股東或其代表簽署之書面決議案將視為於正式召開及舉行之本公司股東大會上正式通過之普通決議案(及倘在適用情況下，則為獲通過之特別決議案)。

### (g) 表決權(一般表決及投票表決)及要求以投票方式表決之權利

在任何類別股份當時對所附投票特別權利、限制或特權之規限下，在任何股東大會上，以舉手方式表決，則每名親身、受委代表或(倘股東為法團)其正式授權代表出席之股東可投一票。以投票方式表決，則每名親身或由受委代表或(倘股東為法團)其正式授權代表出席之股東每持有一股繳足或於本公司股東名冊中以該股東名義入賬列為繳足股份可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入賬列為繳足之股款不會就上述目的被視作已繳股款。不論細則載有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均有權投一票。投票表決時，有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決之要求時，以下人士要求以投票方式表決，或者有關地區(定義見細則)證券交易所之規則另有規定，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以舉手方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名股東親身、(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席且當時有權於會上投票；或
- (iii) 佔全體有權在會上投票之股東總投票權不少於十分之一，並親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席之任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予在會上投票權利之本公司股份，並親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或受委代表出席之任何一名或多名股東，而就該等股份之已繳總額乃相等於不少於授予該投票權之全部股份已繳總額之十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當之人士作為在本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會之代表，惟倘授權超過一名人士，則須訂明獲授權人士所獲授權有關股份數目及類別。根據本條文獲授權之人士有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使之相同權利及權力，猶如其為個別股東，包括以舉手方式個別表決之權利。

倘本公司知悉，任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或被限制僅就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則由該名股東或代表該名股東違反該規定或限制所投之任何票數須不予計算在內。

### (h) 股東週年大會

本公司股東週年大會須每年於董事會釐定之時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後15個月或聯交所可能授權之有關較長期間內舉行。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (i) 賬目及審核

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司收支款項、收支事項、本公司之資產及負債、開曼公司法所規定真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易所需之一切其他事項。

本公司之賬冊須保存於本公司主要辦事處或董事會釐定之其他地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，惟獲開曼公司法賦予權利或根據具備相關司法管轄權的法院命令或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

於本公司股東週年大會舉行日期前最少21日，董事會須不時安排編撰資產負債表及損益賬(包括法例所規定須隨附之所有文件)，連同董事會報告與核數師報告各一份，並交由本公司於股東週年大會上審覽。此等文件副本連同股東週年大會通告須根據細則之條文，於大會舉行日期前最少21日寄交有權收取本公司股東大會通告之每位人士。

除有關地區(定義見細則)證券交易所另有規定外，本公司可向根據有關地區(定義見細則)證券交易所之規定，同意及選擇接收簡明財務報表而非完整財務報表之股東寄發簡明財務報表。該等簡明財務報表須隨附有關地區(定義見細則)證券交易所規定可能要求之任何其他文件，並須於不少於該等股東舉行股東大會前二十一日寄予相關股東。

本公司須委任核數師直至下屆股東週年大會結束為止，而委任之條款及職責須獲董事會同意。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或●可能批准之任何其他準則審核本公司之財務報表。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (j) 會議通告及議程

股東週年大會及為通過特別決議案而擬召開之任何股東特別大會須發出最少21日書面通告，而任何其他股東特別大會則須發出最少14日（均不包括發出或視作發出通告當日或通告生效當日）書面通告。通告須列明大會舉行時間、地點及議程，以及須於會上考慮之決議案詳情，而倘有特別事項，則亦須列明該事項之一般性質。

除另行指明外，任何根據細則將作出或發出之通知或文件（包括股票）須以書面形式作出或發出，並可由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以預付郵資之信件或包裝物之形式寄往股東在本公司股東名冊上所示之登記地址，或將信件或包裝物存放在上述登記地址，或（倘屬通知）在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區之股東，可書面知會本公司一個香港地址，而就送達通知而言，該地址將被視為其登記地址。倘股東之登記地址位於香港以外地區，以郵寄方式作出之通知，須以預付郵費之空郵信件寄發。根據開曼公司法及●，由本公司致任何股東之通知或文件，可以電子方式，送達或送遞至不時由有關股東授權之地址或在網站刊登，並通知有關股東該通知或文件已經刊登。

然而，倘獲得下述同意，本公司通知期較上述規定者為短之大會仍視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，則獲全體有權出席及於會上投票之本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，則獲大多數有權出席及於會上投票之股東（合共持有具備上述權力之已發行股份面值不少於95%）同意。

在股東特別大會上處理之所有事項均被視為特別事項，而股東週年大會所處理之所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准派息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(cc) 選舉董事以替代退任之董事；

(dd) 委任核數師；

(ee) 釐定董事及核數師之酬金；

(ff) 授予董事會任何授權或權力以發售、配發本公司未發行股份或授出其購股權或以其他方式處置該等股份，惟數額不得超過本公司現時已發行股本面值20% (或[●]規則不時規定之有關其他百分比) 及自授出該等授權起本公司購回之任何證券數目；及

(gg) 授予董事會任何授權或權力以購回本公司證券。

### (k) 股份轉讓

根據開曼公司法，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准之其他格式 (須為[●]指定之格式) 之轉讓文件親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准之其他簽立方式簽署。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於認為適當之情況下決定豁免轉讓人或承讓人簽立或准許機印簽立轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍視為該等股份之持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股份登記總冊之任何股份轉往任何股份登記分冊登記，或將任何股份登記分冊之任何股份轉往股份登記總冊或任何其他股份登記分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股份登記總冊之股份不得移至任何股份登記分冊登記，而任何股份登記分冊之股份亦不得移至股份登記總冊或任何其他股份登記分冊登記。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股份登記分冊登記，則須在相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股份登記總冊登記，則須在存放股份登記總冊之地點辦理。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受轉讓限制之任何股份辦理登記，亦可拒絕登記轉讓股份予超過四名聯名持有人或轉讓本公司擁有留置權之任何未繳足股份。

除非已就轉讓向本公司繳付[●]釐定須支付之最高款額或董事會可不時規定之較低款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅（如適用），且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人有轉讓權之其他憑證（倘轉讓文件由其他人士代為簽立，則包括該名人士之授權證明）送交有關過戶登記處或存放股份登記總冊之地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在董事會可能決定之時間或每年不超過三十日之期間內，可暫停辦理股東名冊登記手續。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份之權利之限制（[●]所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

### (l) 本公司購回其本身股份之權力

根據開曼公司法及細則之授權，本公司可在若干限制下購回其本身股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合細則及[●]及／或[●]不時實施之準則、規則或規例之任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘非經市場或以招標方式購回，則其股份購回之價格必須限定在某一最高價格；而倘以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

### (m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份之條文。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (n) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上向股東以任何貨幣宣派股息，惟所宣派之股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，

- (i) 一切股息須按獲派息股份之實繳股款數額宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份之實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按任何派息期間之實繳股款數額比例分配及派付。倘本公司股東欠付本公司催繳股款、分期或其他欠款，則董事會可自應付彼等之股息或其他股款中扣除股東所欠之一切款項(如有)。

倘董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派息之股東可有權選擇以現金收取全部或部分股息以代替配發；或
- (bb) 有權獲派息之股東可選擇收取獲配發入賬列為繳足股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案議決配發入賬列為繳足股份以全數支付本公司個別股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替該項配發之任何權利。

應以現金支付股份持有人之任何股息、花紅或其他款項，可以支票或付款單之方式寄往股份持有人之登記地址，惟倘屬聯名持有人，則須寄往在本公司股東名冊就有關股份名列首位持有人之登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知之地址。各支票或付款單之抬頭人應為收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行支付支票或付款單後，即表示本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人中的任何人士均可就應付有關該等聯名持有人所持股份之任何股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類指定資產支付全部或部分股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或等值代價繳付)之股東收取其所持任何股份之全部或任何部分未催繳及未支付之股款或應付之分期股款。本公司可就所預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘之利率(如有)支付利息，惟有關股東仍無權基於催繳前提前繳付之股款就催繳股款部分股份收取任何股息或行使作為股東享有之任何其他權利或特權。

倘一切股息、紅利或其他分派在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此等股息、紅利或其他分派獲認領前將其投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會因此成為有關股息、紅利或其他分派之受託人。宣派後六年仍未獲認領之一切股息、紅利或其他分派可由董事會沒收並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司應付有關任何股份之股息或其他股款一概不計利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未被兌現，或有關支票或股息單在首次無法投遞而被退回後，則本公司可行使權利終止郵寄股息權益支票或股息單。

### (o) 受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或類別股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權行使所代表股東可行使之相同權力。此外，法團股東之受委代表有權行使所代表股東猶如個人股東所能行使之相同權力。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印章或由高級人員或正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(不論供指定大會或其他大會之用)之表格須符合董事會可不時批准者，惟任何發予股東用作委任受委代表出席將於會上處理任何事項之股東特別大會或股東週年大會並於會



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

上投票之表格，須讓股東按其意願指示受委代表就處理任何有關事項之各項決議案投贊成票或反對票（或在並無作出指示之情況下，行使其有關酌情權）。

### (p) 催繳股款及沒收股份

董事會可在認為適當的情況下不時向股東催繳其所持股份尚未繳付而根據配發條款並無指定付款期之任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會所釐定之利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期至實際付款時間有關款項之利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以現金或等值代價繳付）之股東收取其所持股份之全部或任何部分未催繳及未支付之股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘之利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍有部分上述款項未繳付之任何時間向股東發出不少於14日之通知，要求股東支付尚欠催繳股款或分期股款，連同任何已累計並可能繼續累計至實際付款日期之利息。該通知亦指定另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時，須於該日或之前支付通知所規定之款項）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份可遭沒收。

倘股東不按任何有關通知之規定辦理，則通知所涉股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士不再為被沒收之股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司之全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日至實際付款日期止期間之有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (q) 查閱公司紀錄

開曼群島公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能會訂有之該等權利。細則規定，在[●]之情況下，任何股東均可免費查閱本公司在香港存置之任何股東名冊（惟當股東名冊暫停登記時除外），並可要求取得各方面的股東名冊之副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受其規限。

根據組織章程細則之條文，獲豁免公司可在董事不時認為適當之情況下於開曼群島境內外之地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。

### (r) 大會及另行召開之各類別會議之法定人數

除非於大會處理事項時有足夠法定人數出席並持續至大會結束，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會之法定人數為兩名股東親身（倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由受委代表出席並有權投票。為批准修改類別股份權利而另行召開之類別股東大會（續會除外）所需之法定人數為兩名合共持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分之一之人士或其受委代表。

### (s) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利之條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

### (t) 清盤程序

本公司由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關分派清盤後所剩餘資產之特別權利、特權或限制之規限下：

- (i) 倘本公司清盤及可向本公司股東分派之資產超過償還清盤開始當時全部已繳資本所需數額，則餘額須按有關股東所持股份之已繳數額比例分派；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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 倘本公司清盤及可向股東分派之資產不足以償還全部已繳資本，則該等資產之分派方式為盡可能由股東按所持股份之已繳資本比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案之批准及開曼群島公司法規定之任何其他批准下，可將本公司全部或任何部分資產以實物或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別之財產。清盤人可就此為前述分配之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間之分配方式。清盤人在獲得同樣批准之情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務之股份或其他財產。

### (u) 未能聯絡之股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未被兌現，或有關支票或股息單在首次因無法投遞而被退回後，則本公司可行使權力終止郵寄該等支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東之任何股份：

- (i) 向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項之所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年期間內仍未兌現；
- (ii) 於12年零3個月期間（即(iii)分段所指之3個月通知期）屆滿時，本公司一直並無接獲任何資料顯示該股東存在；及
- (iii) 本公司已按有關地區（定義見細則）之證券交易所規則刊登廣告表明有意出售該等股份，而該廣告刊登後已超過三個月，且有關地區（定義見細則）證券交易所已獲悉該意向。任何上述出售所得款項淨額均撥歸本公司所有，而本公司收到所得款項淨額後即欠付該名本公司前股東等同該等數額之款項。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (v) 認購權儲備

根據細則，在開曼群島公司法未予禁止及另行遵守公司法之情況下，倘本公司發行可認購股份之認股權證，而本公司所採取之任何行動或進行之任何交易導致該等認股權證之認購價減至低於因行使該等認股權證而發行股份之面值，則須設立認購權儲備，用於繳足認購價與股份面值間之差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於2011年1月4日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟本節並不宣稱載有所有適用之約制及例外情況，亦非涵蓋開曼群島公司法及稅務等所有事宜（此等公司法及稅務或與有利益關係各方可能較熟悉之司法權區之同類條文有所不同）。

#### (a) 公司業務

本公司為獲豁免公司，故須在開曼群島以外地區經營主要業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處呈交週年申報表及按法定股本金額支付費用。

#### (b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或以上所述者任何組合。開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，均須將相當於該等股份溢價總額或總值之款項撥入名為「股本溢價賬」之賬目內。對於公司根據任何安排為支付收購或註銷任何其他公司股份之代價而配發並以溢價發行之股份之溢價，公司可選擇不按上述條文處理。開曼群島公司法規定，在組織章程大綱與細則條文（如有）規限下，公司可根據不時釐定之方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將向股東發行公司之未發行股份，作為繳足紅股；

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(iii) 根據開曼群島公司法第37條之詳細條文；

(iv) 註銷公司之開辦費用；及

(v) 註銷發行公司股份或債權證之開支、已付佣金或扣除折扣。

儘管存在上述規定，惟開曼群島公司法規定，除非在建議支付分派或股息日期後，公司仍有能力償還日常業務過程中到期之債項，否則不得動用股本溢價賬向股東支付分派或股息。

開曼群島公司法進一步規定，待法院確認後，股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可在組織章程細則許可下透過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干特殊類別股份持有人之保障，在更改其權利前須先徵求其同意，包括須取得該類別已發行股份特定比例之持有人之同意或在該等類別股份持有人單獨大會上通過決議案。

### (c) 財務資助以購回公司或其控股公司之股份

開曼群島並無法例禁止公司向他人提供財務資助以購回或認購本身、其控股公司或附屬公司之股份。因此，倘公司董事就合適目的在計劃提供財務資助時審慎忠實履行職責且符合公司利益，則公司可提供財務資助，惟有關資助須以公平方式進行。

### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可發行公司或股東可選擇或有責任贖回之股份，且謹此說明，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份可予或須予贖回。此外，倘組織章程細則許可，則公司可購回本身之股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回之方式及條款，則未獲公司以普通決議案首次批准購回之方式及條款前，公司不得購回任何

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本身之股份。公司僅可贖回或購回其繳足股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後再無任何本公司之已發行股份(庫存股份除外)，則不得贖回或購回股份。再者，除非在建議付款日期後公司有償還在日常業務過程中到期之債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

根據開曼群島公司法第37A(1)條，倘(a)公司之組織章程大綱及細則並無禁止公司持有庫存股份；(b)遵守組織章程大綱及細則之相關條文(如有)；及(c)於購買、贖回或獲退還該等股份之前，公司按照公司的組織章程細則或通過董事決議案獲授權以公司名義持有該等股份為庫存股份，則公司購買或贖回或獲退還的股份不得被當作註銷，而須歸類為庫存股份。公司根據第37A(1)條持有之股份會繼續被歸類為庫存股份直至該等股份根據開曼群島公司法被註銷或轉讓。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回之特別條文。公司董事可根據組織章程大綱所載之一般授權買賣及處理各類動產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34及37A(7)條外，並無有關派付股息之法定條文。根據英國案例法(可在開曼群島引用)，股息僅可以利潤支付。此外，開曼群島公司法第34條容許，倘具備償債能力且符合公司組織章程大綱與細則的有關規定(如有)，則可從股本溢價賬支付股息及分派(其他詳情見本附錄2(n)分段)。開曼群島公司法第37A(7)(c)條規定，在公司持有庫存股份的情況下，就庫存股份而言，概不會宣派或支付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派，不論以現金或其他方式)。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (f) 保障少數股東及股東之訴訟

預期開曼群島法院一般應會依從英國案例法判例，尤其是 *Foss v. Harbottle* 案例之規則以及例外情況，允許少數股東就以下各項提出代理訴訟或以公司名義提出引申訴訟：

- (i) 超越公司權限或非法行為；
- (ii) 公司之控制者對公司少數股東所作之欺詐行為；及
- (iii) 須獲得惟並無獲得合資格 (或特定) 大多數股東通過之決議案以違規方式通過。

倘公司 (並非銀行) 的股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份之股東所申請，委派調查員調查公司之業務並按法院指示向法院呈報結果。

此外，公司任何股東可入稟法院，而倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司之索償，須根據適用於開曼群島之一般契約法或侵權法，或由於公司組織章程大綱及細則規定股東之個別權利可能被違反而提出。

### (g) 出售資產

開曼群島公司法並無明文限制董事出售公司資產之權力，惟明確規定公司各高級人員 (包括董事、董事總經理及秘書) 在行使權力及履行職務時須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

### (h) 會計及審核規定

開曼群島公司法第59條規定公司須安排保存有關(i)公司所有收支款項及有關收支事項資料；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產及負債的真確賬目紀錄。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

開曼群島公司法第59條進一步規定，倘並未保存真實公允地反映公司之事務狀況及解釋有關交易所需的賬目，則不得被視為妥善保存賬目。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制法例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(1999年修訂本)第6條，本公司獲得總督會同行政局承諾：

- (i) 開曼群島並無頒佈法律對本公司或其業務之利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (ii) 此外，不會就以下項目對本公司之利潤、收入、收益或增值徵稅，亦不會徵收須由本公司支付之遺產稅或承繼稅：
  - (aa) 本公司之股份、債權證或其他債項；或
  - (bb) 以預扣全部或部分有關款項之方式(定義見稅務優惠法(1999年修訂本)第6(3)條)。

對本公司之承諾由二零一一年二月十五日起為期20年。

開曼群島目前對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無實施承繼稅或遺產稅。除若干文件不時適用之印花稅外，開曼群島政府不大可能會對本公司徵收其他重大稅項。

### (k) 轉讓之印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟持有開曼群島土地權益者除外。

### (l) 向董事提供貸款

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。



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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (m) 查閱公司紀錄

開曼群島公司法並無賦予公司股東查閱或取得公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利，惟公司組織章程細則可能會訂有該等權利。

### (n) 股東名冊

在組織章程細則條文之規限下，開曼群島獲豁免公司可在董事不時認為適當之開曼群島境內外地點設立股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單，因此，股東名稱及地址並非公開資料，故不會供公眾查閱。

### (o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘股東以特別決議案決定將公司自動清盤，或公司於股東大會議決公司因無法支付到期債務而自動清盤，或(倘公司為有限期之公司)大綱或細則指定之公司期限屆滿，或出現大綱或細則規定須解散公司之情況，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須自清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事會的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘屬由股東提出之公司自動清盤，則須委任一名或多名清盤人，以負責結束公司業務及分派其資產。

一旦公司業務全面結束，清盤人即須編撰有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

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。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘公司通過決議案自動清盤，且由於(i)公司已經或可能會無力償債；或(b)法院的監督將令公司就出資人及債權人的利益而言能夠更加有效、經濟或快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的擁有效力，猶如其為法院所頒發之公司清盤令，惟已開始之自動清盤及自動清盤人之前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或以上法定清盤人，而法院可在認為適當之情況下臨時或以其他方式委派人選擔任該等職位。倘超過一人獲委任，則法院應宣佈法定清盤人所需進行或獲授權進行之行動是否應由全部或由任何一名或以上該等法定清盤人執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須給予任何抵押品及給予何種抵押品。倘無委任法定清盤人，或在該職位空缺期間，則公司之所有財產均由法院保管。

### (p) 重組

重組及合併受開曼群島公司法之明確法律條文所規管，據此，有關安排可在就此召開之大會上獲得佔出席股東或債權人(視乎情況而定) 75%價值之大多數贊成，且其後獲法院批准。異議股東可向法院表示申請批准之交易對股東所持股份並無給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實之行為，則法院應不會僅因上述理由而否決該項交易。倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲類似美國公司異議股東一般所具有之估值權利(即按照法院對其股份價值之釐定而獲付現金款項之權利)。

### (q) 收購

倘一間公司提出收購其他公司之股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%建議收購股份之持有人接納收購建議，則收購者在上述四個月屆滿後兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議之條款轉讓股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購建議之有關股份持有人之間進行欺詐或不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

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。

---

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

---

### (r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則規定對高級人員及董事作出賠償保證，除非法院認為此乃反公眾政策，例如條文表示對觸犯法律之後果所作之賠償保證。

### 4. 一般資料

本公司於開曼群島法律之法律顧問Appleby已向本公司送呈概述開曼群島公司法若干內容之意見函。該函件以及開曼群島公司法之副本可供查閱，詳情載於附錄八「備查文件」一段。任何人士如欲取得開曼群島公司法之詳細概要，或開曼群島公司法與其較為熟悉之任何司法權區法律差異之意見，應諮詢獨立法律意見。

## I. 監管中國房地產市場的法規概覽

### (I) 設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效及於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業乃定義為「以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業」。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及生效的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的企業應具備下列條件：(1)有人民幣1,000,000元以上的註冊資本；及(2)有四名以上持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員及兩名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業技術人員的條件作出較嚴格的規定。根據遼寧省人民政府於二零一一年十一月六日頒佈的《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，房地產開發企業設立時應具備至少五名持有資格證書的房地產、建築工程及經濟學專業人員，其中，持有中級或以上資格證書的建築工程專業人員至少一人，並配有專業會計人員。

根據開發經營管理條例，設立房地產開發企業須向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照當日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目的資本金比例（不包括經濟適用住房項目）由20%或以上提高到35%或以上。

根據國務院於二零零九年五月二十五日生效的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，普通商品住房項目及經濟適用住房開發項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例調低至30%。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (II) 外商投資房地產開發企業

根據商務部與國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零四年修訂本）》（「二零零四年產業指導目錄」），普通住宅的開發建設屬於「鼓勵外商投資產業」類別；土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於「限制外商投資產業」類別；其他房地產開發則屬於「允許類外商投資產業」類別。根據二零零四年產業指導目錄及與外商投資企業有關的其他法律及管理法規，外商投資房地產開發企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式設立。向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效的新《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「二零零七年目錄」，其頒佈時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除），普通住宅的開發建設已自鼓勵外商投資產業類別剔除而併入允許類外商投資產業類別；限制外商投資產業類別則有以下修訂：(i)土地成片開發（限於中外合資或中外合作經營）；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。大型主題公園的建設及經營已剔除出房地產業而併入文化、體育及娛樂業，但仍屬於限制外商投資產業類別，意即投資於該等項目的企業不再視為房地產開發企業；高爾夫球場的建設及經營則剔除出限制外商投資產業類別而併入禁止外商投資產業類別。

於二零零六年七月十一日，中國建設部（「建設部」）、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006]171號）。根據該意見，房地產市場外資准入及管理必須符合下列規定：

- (1) 境外機構或個人在中國投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的法規，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- (2) 投資總額超過或相等於10,000,000美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10,000,000美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本須遵守現行規定。
- (3) 有關設立外商投資房地產開發企業，由商務主管部門及工商行政管理機關負責批准設立及辦理註冊登記手續，以及頒發一年期《外商投資企業批准證書》及《營業執照》。企業付清土地出讓金後，憑上述證照申辦《國有土地使用證》，並根據土地使用證到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，然後到稅務機關辦理稅務登記。
- (4) 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，均須嚴格遵從有關法律、法規及政策以取得批文。投資者應提交：(i)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》的保證函；(ii)《土地使用證》；(iii)建設部門的變更備案證明；及(iv)稅務機關出具的相關納稅證明。
- (5) 通過股份轉讓及其他方式併購境內房地產開發企業，或收購中外合資企業中方股份的境外投資者，均須妥善安置職工、清償銀行債務及以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者紀錄不良，則不得在境內進行上述任何活動。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007]50號)（「50號通知」）。50號通知規定更嚴格的控制措施，其中包括：

- (1) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產。



- (2) 申請設立外商投資房地產開發企業，應先取得國有土地使用權及房產權，或已與土地管理部門、土地開發商／業主簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求者，審批部門一概不予批准。
- (3) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或投資境內房地產開發企業。境外投資者不得以變更境內房地產開發企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一旦發現採取蓄意規避審批、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產開發企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究逃騙匯責任。
- (4) 外商投資房地產開發企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。
- (5) 倘外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產開發企業從事新房地產項目開發及／或經營業務，則應按照與外商投資有關的法律及法規向審批部門申請辦理擴大經營範圍或經營規模的相關手續。
- (6) 地方審批部門批准設立外商投資房地產開發企業，應向商務部備案。
- (7) 地方外匯管理部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產開發企業，一概不予辦理購匯或結匯手續。就地方審批部門違規審批外商投資房地產開發企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產開發企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007]130號)，對二零零七年六月一日以後註冊成立的外商投資房地產開發企業施加若干外匯及外債登記限制，詳情如下：

- (1) 對二零零七年六月一日以後(包括該日，下同)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產開發企業(包括新設及增資，下同)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記及外債結匯核准手續。



- (2) 對二零零七年六月一日以後(包括該日)取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產開發企業，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)。根據該通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對，而商務部連同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、鼓勵住房自住消費及支援房地產開發企業積極應對市場變化。

根據該等意見，將採納以下措施促進房地產開發企業的發展：

- (1) 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸支援力度；
- (2) 對信譽良好的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支援及相關金融服務；
- (3) 試行住房公積金並提供不同融資渠道；
- (4) 支持資信條件良好的房地產開發企業發行債券；及
- (5) 取消城市房地產稅，內外資企業及個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》(國發[2010]9號)及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《國家發展改革委關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，除非《外商投資目錄》規定須獲國務院轄下相關部門批准，投資總額30,000萬美元或以下的鼓勵類及允許類行業外商投資項目可經國家發改

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，商務部省級主管部門可審批投資總額不超過30,000萬美元的鼓勵類或允許類行業以及投資總額少於5,000萬美元的限制類行業外商投資企業的成立與變更登記。

按中國法律顧問表示，由於大連開世為境內企業，因此有關外商投資企業的房地產法例及法規不適用於我們。

### (III) 房地產開發企業的資質

#### 1. 房地產開發企業資質的等級及核定

根據開發經營管理條例，房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員及開發經營業績，對備案的房地產開發企業登記資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當按照資質管理規定申請登記企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。不同資質等級須由相應機關審批。一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下房地產開發企業的審批手續由有關省、自治區或直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當於收到該備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出日期起有效一年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

情況延長《暫定資質證書》有效期不超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，房地產開發企業的資質等級分為一級、二級、三級及四級。申報資質一級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門初審，省房地產開發主管部門審核，報國家房地產開發主管部門審批；申報資質二級、三級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門審核，報省房地產開發主管部門審批；申報資質四級的房地產開發企業，由市房地產開發主管部門審批，報省房地產開發主管部門備案。

### 2. 房地產開發企業的業務範圍

根據《資質管理規定》，各資質等級企業僅可在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，概不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米或以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市人民政府轄下建設主管部門確定。

根據《遼寧省房地產開發企業資質管理實施細則》，一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二、三級資質的房地產開發企業分別可在全省範圍內承擔建築面積不超過25萬平方米及15萬平方米的房地產開發項目，四級資質的房地產開發企業僅能在村鎮承擔建築面積3萬平方米或以下的房地產開發項目。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

### 3. 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質須每年審閱。一級資質房地產開發企業

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢則由省、自治區或市人民政府建設行政主管部門制定手續流程。

根據《遼寧省房地產開發企業資質管理實施細則》房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其指定的機構負責。二級或以下資質房地產開發企業的資質年檢由省人民政府建設行政主管部門或其指定的機構負責。

### (IV) 開發房地產項目

#### 1. 房地產開發用地

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），國家採用國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家在特定年限內出讓國有土地使用權的對價，土地使用者在使用年限內可轉讓、出租、抵押國有土地使用權或作其他商業用途。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，就國有土地使用權出讓的事宜，有關市或縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者支付全部土地使用權出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，以取得國有土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的國有土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可採用劃撥方式者除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。在同一宗有兩個或以上用地申請者的情況下，亦應當採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓國有土地使用權。有關手續如下：

- (1) 市及縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少於建議招標、拍賣或掛牌

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

開始日期前20日發佈公告，列明土地基本情況、投標人及競買人的資格要求、確定中標人或競得人的方法及標準，以及投標或競買保證金等其他條件。

- (2) 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查，並通知及邀請符合公告規定條件的申請人參加競標、拍賣或掛牌活動。
- (3) 以競標、拍賣或掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還未中標的投標人或競買人支付的投標或競買保證金。
- (4) 中標人或競得人應當按照成交確認書約定的時間及地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人或競得人支付的投標或競買保證金，將用於抵銷部分國有土地使用權出讓金。
- (5) 中標人或競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《國有土地使用證書》。

二零零六年，大連開世就以約人民幣64,950,000元轉讓一幅土地與大連國土資源和房屋局訂立土地出讓合同。根據中國相關法律及法規，對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的購地者，則毋須通過公開招標、拍賣或掛牌出售程序購買。本公司中國法律顧問表示，由於開世嘉年的軍用土地補辦出讓手續許可證於二零零六年四月獲得，故我們可透過銷售協議獲得相關土地。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「用地報批通知」），自頒佈用地報批通知當日起，嚴格控制高級商品住房用地，及停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），明確規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從緊急通知頒佈當日起，一律停止供地及辦理相關用地手續。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應訂明住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件。該等要求均須於土地使用權出讓合同協定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。該通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，亦不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「該規定」），其後於二零零七年十一月一日施行。該規定訂明，國有建設土地使用權的受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價後，方可進行辦理相關國有土地使用權登記手續，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其已支付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》（「土地儲備管理辦法」）。如土地儲備管理辦法所界定，土地儲備指縣或市政府土地管理部門為進行前期開發以預留作日後供應的土地，旨在調控房地產市場並促進土地資源的合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目的執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門的批准。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地的行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》以切實保護耕地。該通知要求相關政府機構制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域的土地使用批准並建立土地市場監測。該通知規定，倘獲批准開發的土地閒置滿兩年，則須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年但不滿兩年，則土地開發商須支付20%的土地閒置費。超過70%的城市住房建設用地須用於廉租房、經濟適用住房、保障性住房及90平方米以下中小套型住宅項目（「70/90」規定）。該通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，對於動工時間由土地使用權出讓合同所載動工日期起計滿一年，完成土地開發面積不足1/3或整體投資不足1/4的房地產項目，金融機構應審慎提供貸款及／或核准融資。

根據大連旅順口規劃局的整體規劃圖，開世嘉年符合上述「70/90」規定。我們已自有關政府部門獲得規劃、建設、預售及檢驗階段的所有必要批文及許可證，亦獲主管部門授出證書，確認開世嘉年的開發符合法律及法規，且並無違反中國和地方政府的任何法律、法規、管理或通知。按上文所述，中國法律顧問表示開世嘉年符合「70/90」規定。

二零零九年十一月十八日，中國財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及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》，規定向中國政府購買土地的最低首期付款為土地出讓金的50%。該通知亦規定，相關土地出讓合約訂明的分期付款期限一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府機構共同批准，相關土地出讓合約訂明的分期付款期限可為兩年。開發商如未能準時繳清地價，將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則亦禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。大連開世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位於北海的三幅開世熙郡開發用地，與主管行政部門訂立國有土地出讓合約，大連開世須於各訂約日後60日內支付地價。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定自住經濟適用住房、棚戶區改造及中小型住房的土地供應量不得低於土地供應總量的70%，嚴格限制大套型住房的土地供應，禁止對別墅項目供應土地。該通知亦規定，土地出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓金的70%，房地產開發企業的投標保證金不得低於最低土地出讓價格的20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署土地出讓合約，並須於土地出讓合約簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為最低首期付款，餘額須於土地出讓合約簽署後一年內按合約規定支付。倘土地出讓合約未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合約後仍未支付土地出讓金，則土地必須撤回。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住建部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定對於中小套型普通商品住房建設項目，要明確提出平均套型建築面積的控制標準，並制定相應的套型結構比例條件。該通知亦嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率必須大於1。

### 2. 重新安置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人須申請拆遷許可證並向住戶提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門須於發放拆遷許可證後作出重新安置公告，載明拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，其中包括住戶將獲提供的補償，而補償將根據(其中包括)物業位置、許可用途及建築面積釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內作出，倘其中一方對裁決不服，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。前述行政法規已由國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)取締。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下事項：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總面積較去年減少；(ii)嚴格拆遷程式，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違規行為。

國務院於二零一一年一月二十一日頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)。該房屋徵收與補償條例規定先補償、後搬遷。房屋徵收部門與被徵收人須就補償方式、金額及支付期限、用於產權調換房屋的地點及面積、搬遷費、臨時安置費或週轉用房、停產停業損失、搬遷期限、過渡方式及過渡期限等其他相關事項，訂立補償協議。補償協議訂立後，一方當事人如不履行補償協議約定的責任，另一方當事人可依法提起訴訟。倘房屋徵收部門與被徵收人在徵收補償方案確定的特定期限內未能達成補償協議，或被徵收房屋所有權人不明確，則由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市或縣級人民政府依照房屋徵收與補償條例的規定，按照徵收補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內公佈。房屋徵收部門須依法建立房屋徵收補償檔案，並在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈分戶補償情況。

### 3. 開發房地產項目

#### (1) 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地可以認定為閒置土地：

- 取得國有土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的土地；

- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》尚未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門頒發《建設用地批准書》之日起滿1年尚未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積不足應開發建設總面積的三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地；及
- 有關法律及行政法規規定的其他情況。

市或縣人民政府土地行政主管部門衡量一幅土地為閒置土地後，須通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用。政府亦可為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設或採取公開招標或拍賣方式出讓予新的土地使用者。土地使用者亦可與政府簽訂土地使用權交還協定，將國有土地使用權交還政府。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣級人民政府土地行政主管部門組織實施。對於城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的閒置土地，倘出讓合同約定的動工開發日期滿一年仍未動工開發，則可徵收最高相當於土地使用權出讓金20%的土地閒置費；倘滿兩年仍未動工開發，國家可無償收回土地使用權。然而，因不可抗力、政府或政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者除外。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按不超過土地出讓金的20%徵收土地閒置費，並可根據有關規定無償收回閒置土地。對於違法審批而閒置的土地，須於二零零七年年年底前完成清退。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的土地，土地管理部門可向房地產開發企業徵收土地閒置費，並責令房地產開發企業在規定期限內採取補救措施。土地管理部門可按不超過土地出讓金的20%徵收土地閒置費。土地管理部門可收回滿兩年未動工開發的閒置土地。對於已動工開發但開發建設面積不足總開發面積三分之一或直接投入建設的資金不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。根據大連市國有土地資源局(大連旅順口分局)頒佈的證書，自大連開世於二零零六年成立起，我們一直嚴格遵守有關土地管理及物業開發的中國法律、法規、通知、准入及管理。按上文所述，中國法律顧問表示，大連開世並無「閒置土地」。

## (2) 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》)、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發企業須持出讓合同及建設項目的批准、核准及備案文件，向市或縣級人民政府城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證。並無納入土地規劃條文的出讓合同無效。倘在城鎮規劃區內進行建築物、道路、管線或其他類型工程建設，建築企業或個人須向市／縣人民政府城鄉規劃主管部門或省人民政府指定的鄉鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予開發商取得及使用土地的任何許可，縣級以上人民政府有權撤銷有關批准文件，且佔用土地須及時退回，而給當事人造成損失者，須作出賠償。該法例亦強調保護自然資源及歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色及傳統風貌。

### (3) 房地產項目施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改及施行的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，須向當地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米的房地產項目，毋須申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證的房地產項目如未取得施工許可證，一律不得開工。

#### 施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》，自一九九八年三月一日起施行。建築法中有關建築及生產安全管理重要規定的概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主的方針，建立安全生產的制度。建築工程設計須符合按照國家規定制定的建築安全程序及技術標準，保證安全的工作環境。
- 建築施工企業制定施工計劃時，須根據建築工程的特點制定相應的安全技術措施；對專業性較強的工程項目，須編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措施。建築施工企業須在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。倘施工現場對毗鄰的建築物、結構或特殊作業環境可能造成損害，則建築施工企業須採取防護措施。

- 在任何下列情況下，建設單位須按照國家有關規定辦理申請批准手續：
  - (i) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外的場地；
  - (ii) 可能損壞道路、管道、電纜及郵電通訊等公共設施；
  - (iii) 需要臨時停水、停電或中斷道路交通；
  - (iv) 需進行爆破作業；及
  - (v) 法律及法規規定需要辦理報批手續的其他情況。建設行政主管部門負責建築安全生產的管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產的指導及監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。倘實行施工總承包，則由總承包單位負責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場的安全生產管理。
- 倘施工中發生事故，建築施工企業須採取緊急措施減少人員傷亡及事故損失，並按照國家有關規定及時向有關部門報告。

於二零零四年二月一日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》。該條例就打擊非法作業作出健全的規例及規定，並釐清各方的建築安全責任。此外，該條例加強對非法作業的法律懲罰。

#### (4) 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈執行並於二零零九年修訂的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發企業



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

須自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地的縣級或以上人民政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住宅社區或公建樓項目，整個項目竣工後須進行驗收，倘該項目實行分期開發，則可分期驗收。

### (5) 環境保護

規範中國房地產開發的環保法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，開發商遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表後，相關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，房地產開發完成後，相關環保部門亦將在物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

### (v) 房地產交易

#### 1. 房地產轉讓

根據城市房地產管理法及建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產業主可通過買賣、餽贈或其他合法方式將房地產轉讓予他人或法律實體。轉讓房地產時，物業所有權及該物業佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面轉讓合同，並於房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產時，須符合下列條件：(1)按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得國有土地使用證書；(2)按照出讓合



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

同約定進行投資開發，如屬房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；如屬大規模開發土地，已達成工業用地或其他建設用地的條件；如房屋已竣工，則須取得房屋所有權證書。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產後，國有土地使用權的使用年限為原國有土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須先取得原出讓方及市或縣級人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂國有土地使用權出讓合同變更協定或重新簽訂國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整國有土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權者，轉讓房地產時，須按照國務院規定，報有批准權的政府審批。倘有批准權的人民政府准許轉讓，則須由受讓方辦理國有土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納出讓金，惟有有關規定允許不辦理出讓手續則除外。

### 2. 銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

#### (1) 商品房預售許可證

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修改的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)，商品房預售實行許可制度，據此，房地產開發企業進行商品房預售，須向市或縣房地產開發主管部門辦理必需的預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售須符合下列條件：(i)已交付全部國有土地使用權的土地出讓金，取得土地使用證書；

(ii)持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(iii)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv)已辦理預售登記，並取得商品房預售許可證。省級建設或土地房屋管理行政主管部門可根據預售辦法頒佈進一步實施細則。

此外，根據遼寧省人民代表大會常務委員會於一九九五年一月二十日頒佈並分別於二零零二年五月三十日及二零零六年一月十三日修改的《遼寧省城鎮房地產交易管理條例》，於遼寧登記預售商品房時，須符合下列條件：(i)已根據相關土地管理法律及法規交付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證書；(ii)持有建設工程規劃許可證；(iii)按提供預售的商品房計算，投入開發建設資金達工程建設總投資的至少25%；(iv)已確定交付及進住日期；(v)向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記。

根據《大連市人民政府關於進一步加強商品房銷(預)售管理工作的通知》，大連市房地產開發企業進行商品房預售，擬預售的商品房須達到如下工程進度：(i)對於三層或以下的商品房項目，已完成基礎及主體結構工程；(ii)對於四層以上的商品房項目，有地下室工程的，已完成基礎及首層結構工程，無地下室者則已完成基礎及四層結構工程。

根據大連市人民政府於二零一零年十月十一日頒佈的《大連市人民政府關於進一步規範商品房預售管理工作的通知》(大政發[2010]63號)，於大連市登記預售商品房時，須符合下列條件：(i) 7層以下(含7層)的商品房項目，須完成主體結構封頂；(ii) 8層以上(含8層)的商品房項目，須至少完成主體結構2/3(不得少於7層)。

## (2) 監督商品房預售款

根據預售辦法，房地產開發企業進行商品房預售所得的款項必須用於有關工程的建設。房地產管理部門須頒佈對商品房預售款監管的有關制度。

根據《大連市人民政府關於進一步加強商品房銷(預)售管理工作的通知》，商品房預售款在商品房項目竣工驗收前，只能用於該項目有關的工程建設，並存入指定銀行，專款專用，不得挪作他用。

### (3) 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可在符合以下先決條件下進行現售：

(a)現售商品房的房地產開發企業須具有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)房地產開發企業已取得國有土地使用證書或使用土地的其他批准文件；(c)房地產開發企業持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(d)商品房已通過竣工驗收；(e)拆遷安置已經落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已可供使用，其他配套基礎設施及公共設施已可供使用或已確定施工進度及交付日期；(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業須於商品房現售前，將房地產開發項目手冊及符合現售先決條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

### (4) 商品房銷售條例

根據開發經營管理條例及預售辦法，就商品房預售而言，房地產開發企業須與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業須於簽約當日起30日內，向有關房地產管理部門及市縣級政府土地管理部門辦理商品房預售登記備案手續。房地產管理部門須積極應用網路資訊技術，推行商品房預售合同網上登記。

根據國務院辦公廳於二零零五年四月三十日發佈的《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，進行商品房銷售須遵守多項法規：

- 禁止商品房預購人將所購買在建中的預售商品房再行轉讓。於預售商品房竣工交付及預購人取得個人房屋所有權證之前，房地產管理部門不得為其辦理

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

任何轉讓手續。產權申請人的姓名與預售合同所載預售買家的姓名如有差異，房地產所有權管理登記機關不得接受該房地產所有權的申請；

- 實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於二零零六年七月六日聯合頒佈《進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得《商品房預售許可證》後，須於10日內開始銷售商品房。如未取得該許可證，房地產開發企業不得非法預售商品房，亦不得認購(包括認訂、登記、選號等)及收取任何形式的預定款；
- 房地產管理部門要抓緊建立商品房銷(預)售合同網上即時備案系統及房地產交易資料公告制度。商品房的地點及基本情況、銷售進度及業權狀態須及時如實地在網上備案系統及銷售現場公佈。禁止預售購買人再轉讓購買的在建中商品房；
- 未取得《商品房預售許可證》的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告；
- 有嚴重違法違規不良紀錄的房地產開發企業及不具備預售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門須嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

根據住房和城鄉建設部於二零一零年四月十三日發佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，取得預售批文前，房地產開發企業不

得預售商品房，亦不得收取買方任何按金、預付款或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地情況制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

(5) 當地購房限制

大連市人民政府於二零一一年二月二十五日就實施《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)第1號)，頒佈《關於進一步加強房地產市場調控工作的實施意見》。根據該意見，已擁有住房的城市當地戶籍家庭(包括配偶及未成年子女，下同)限購一套住房(包括新商品房及二手房)。城市住宅物業不得售予擁有兩套或以上物業的城市當地戶籍家庭。根據大連行政分區，大連的市區分為中山區、西崗區、沙河口區及甘井子區四區。大連旅順口不屬於大連的市區。經徵詢大連以及大連旅順口的房地產交易部門後，我們的中國法律顧問認為該等政策僅適用於大連的市區。因此，上述限制不適用於開世嘉年的物業開發項目及在大連旅順口銷售開世熙郡項目。

3. 房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押指債務人或在不可轉移對房地產佔有的情況下，將該房地產作為債權人債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照該規定條文以該房地產折現或以拍賣、變賣該房地產的價款優先受償。所擔保的債務不得超出所抵押房地產的價值。房地產抵押後，房地產價值大於所擔保債務的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。倘以依法取得的國有土地上的房屋抵押，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權須同時抵押。倘以出讓方式取得的國有土地的土地使用權抵押，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的國有土地使用權不得單獨抵押。倘以鄉(鎮)、村企業的建築物抵押，其佔用範圍內的國有土地使用權亦須同時抵押。抵押人與抵押權人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。倘以依法取得《房屋所有權證》的房地產抵押，登記機關須於原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，向抵押權人頒發《房屋他項權證》。倘以預售商品房或在建工程抵押，登記機關須在抵押合同上詳細記載。倘抵押的房地產在抵押期間竣工，當事人須於產權證書發出後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》（「新物權法」）已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，規定以建築物及其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造的建築物抵押者，須辦理抵押登記。抵押權須於登記日期設立。建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押房地產。該建設用地使用權實現抵押權時，該土地上新增的建築物與建設用地使用權須一併處置，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部（「國土資源部」）於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日起施行《土地登記辦法》。

根據該等辦法，土地登記指登記土地的土地使用權以供公示。該等辦法規定，國土資源行政主管部門須自受理申請之日起20日內辦理土地登記。特殊情況需要延期者，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可延長10日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》（「通知」），要求依法嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

通知指出，如屬以下情況，則不予登記發證：土地權屬爭議未解決；未付清全部合同價款；或非法改變土地用途。此外，通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核及登記審查工作。任何造成錯登或漏登的責任人員須承擔相應責任。



二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》（「辦法」），自二零零八年七月一日起施行。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉的決定》於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，房屋所有權擁有人須同為房屋所佔土地之土地使用權的擁有人，亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，以加強房屋登記的可操作性。

#### 4. 房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日發佈並於二零一一年二月一日實施的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃的當事人須簽訂租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。於新簽訂、變更或終止租賃合同時，當事人須向房屋所在地市或縣級政府房地產管理部門登記備案。

#### 5. 新物權法

自二零零七年十月一日起生效的新物權法適用於不動產及動產，規範分配及利用不動產及動產所產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共247條，就以下各類重要物權作出詳細規定：

- 所有權，指所有權人對自己的不動產或動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
- 用益物權，指對他人所有的不動產或動產，依法享有佔有、使用及收益的權利；及
- 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行未償還債務或發生當事人約定的實現擔保物權的情況下，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要新訂規則概要如下：

- 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，私人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得侵佔、挪用、私分、截留或破壞該等物業。



- 新物權法第149條明確規定「住宅建設用地使用權期屆滿後自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業的原則。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期屆滿後依照法律規定辦理續期。」
- 新物權法的多項條款加強業主權利保護：(i)新物權法第89條規定「建造建築物不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光及日照。」該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；(ii)新物權法的第81條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。
- 新物權法擴大可抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：
  - (i) 任何建築物及其他土地附著物；
  - (ii) 任何建設用地使用權；
  - (iii) 以招標、拍賣或公開協商方式取得的荒地及其他土地承包經營權；
  - (iv) 任何生產設備、原材料、半成品及產品；
  - (v) 任何正在建造的建築物、船舶或飛機；
  - (vi) 任何交通運輸工具。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (VI) 房地產信貸

根據人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- 銀行僅向具備房地產開發資質及信用等級高的房地產開發企業發放住房開發貸款。住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅項目。借款企業內部資金應不低於開發項目總投資的30%，項目必須具備土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。
- 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須滿足多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二的條件。
- 發放時，個人商業用房抵押貸款借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房貸款作出如下規定：

- 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款僅通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的企業發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及
- 商業銀行僅對購買主體結構已封頂住房的個人買家發放個人住房貸款。就借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%的規定，購買第二套以上（含第二套）住房時應適當提高首期付款比例。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款的房地產開發企業的開發項目資本金比例不得低於35%。

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，於房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款首付款比例由20%提高至30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特殊情況，自行確定房地產價格漲幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關法規如下：

- 嚴格控制房地產開發貸款條件。對建設項目資本金比例達不到35%要求的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，倘外商投資房地產開發企業註冊資本金未全部繳付、未取得《國有土地使用證》或項目資本金未達至項目總投資額35%，則不得辦理境內或境外貸款，外匯管理部門不得批准該等房地產開發企業的外匯貸款結匯。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定嚴禁向房地產開發項目資本金比例達不到項目總投資額35%（不包括經濟適用住房）或國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證不齊等不符合貸款條件的房地產開發企業發放開發貸款。對於囤積土地及房

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

源、擾亂正常市場秩序的房地產開發企業，須嚴格限制新增房地產貸款。防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行與中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款的嚴格規定。對已動用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房者（包括第二套），首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，首付款比例及利率水平應隨購買套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據信貸風險管理相關原則酌情決定，惟個人置業者償還住房貸款的月支出不得高於其每月收入的50%。

二零零八年五月二十六日，中國銀監會發佈《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，要求「嚴格房地產開發企業資信審查，防範房地產開發企業向銀行轉嫁風險」，進一步強調應按《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（銀發[2007]359號）、《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（銀發[2007]452號）的規定，加強對房地產開發企業的信貸管理。

於二零零八年十月二十二日，人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房》，規定自二零零八年十月二十七日起，首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%。

二零零八年十二月八日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》（國辦發[2008]126號），決定「落實及出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房及改善型普通自住房。開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產開發企業融資管道」。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日發佈的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》（國辦發[2008]131號）提出，支援房地產開發企業合理的融資需求。商業銀行須根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

支援力度；對信譽良好的房地產開發企業兼併重組有關企業或項目，提供融資支援及相關金融服務。

二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號)，明確規定對已利用按揭貸款購買住房，又申請購買第二套及以上住房的家庭任何成員(包括借貸人、其配偶及未成年子女)的住房貸款首付比例不得低於40%。第二套及以上按揭貸款利率按照風險定價。

二零一零年九月二十九日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定首套住房的最低首付提高至30%，所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶提供按揭貸款。對於使用按揭貸款購買第二套住房的購買者，最低首付須不低於總購買價的50%且利率不低於基準利率的1.1倍。嚴禁所有銀行向從事投機閒置土地、改變土地用途及性質、有開發延遲紀錄、操縱市場價格或進行其他不正當行為的房地產公司提供貸款。二零一一年一月二十六日，國務院發出《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)，規定對於按揭貸款購買第二套住房的家庭，首付款不得低於房價的60%，利率不得低於基準利率的1.1倍。人民銀行各分支機構可根據地方政府新建住房價格控制目標及政策，在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及利率。

二零一一年三月八日，中國銀監會發出《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》(銀監辦發(2011)55號)，對在《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)頒佈前提交的個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照國發(2010)10號及《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》(銀發(2010)275號)規定的差別化住房信貸政策以及當地行政限購規定辦理，並根據相關風險水平審慎釐定首付比例及貸款利率。對在國辦發(2011)1號頒佈後提交的個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照當地行政限購規定辦理。對於貸款購買第二套住房的家庭，首付款不得低於房價的60%，利率不得低於基準利率的1.1倍。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (VII) 房地產項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，規定房地產開發企業必須就房地產項目投購保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日起施行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。遼寧省於二零零六年七月十二日頒佈的《關於加強建築施工企業參加工傷保險和意外傷害保險工作的通知》規定，建築施工企業須按照《工傷保險條例》（國務院令第375號）、《國務院解決農民工問題的若干意見》（國發[2006]5號）及《遼寧省工傷保險實施辦法》（遼寧省政府令第187號）的規定，依法參加工傷保險，為全部職工繳納工傷保險費。此外，除工傷保險外，按照《中華人民共和國建築法》（主席令第91號）及《建設安全生產管理條例》（國務院令第393號）的規定，須為在施工現場從事危險作業的人員辦理人身意外傷害保險。

### (VIII) 房地產開發企業適用的主要稅項

#### 1. 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業在中國境內設立的從事生產及經營業務的機構及場所適用的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。上述法律及法規已自二零零八年一月一日起由二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）取締。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自二零零八年一月一日起由新所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的新所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(上述法例及法規已自二零零八年一月一日起施行)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業應用劃一所得稅稅率25%。根據新所得稅法及實施細則，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國(外國地區)法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法項下的居民企業。倘一間實體視為中國稅法項下的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業的界定並不明確。此外，於二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須繳納稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，倘投資者轉讓股份所得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%的稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息的受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計溢利率分季(或月)計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》的通知，於二零零八年一月一日生效，當中根據新企業所得稅法及其實施細則明確規定有關房地產開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定已開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際使用的房地產應視為已完工。房地產開發企業須及時結算成本，並計算當年度須繳納的企業所得稅金額。

### 2. 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施)，轉讓不動產、上層建築及附屬物的稅率為5%。

### 3. 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。對從事房地產開發的納稅人，可就取得土地使用權所支付的金額與開發土地、新建房及配套設施(「房增開發」)的成本之和，加計20%的扣除。上述扣除項目包括：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

- 新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的評估價格；
- 就轉讓房地產應付的相關稅項；
- 財政部規定的其他扣除項目；
- 房增開發支付總額。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈的《財政部關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》，下述任何一項情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅，高級公寓、別墅及渡假村則不屬於普通標準住宅類型)以供出售，增值額未超過扣除項目金額20%者；
- 因城市規劃及國家建設需要而獲政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按協定規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，則免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政及稅務部門審核並報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，上文第(5)段所述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關的業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於本通知發佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商業用房等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或以上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市及計劃單列市地方稅務局規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處

理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

(b) 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；



- 省稅務機關規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證、費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於各項目的土地增值稅清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時，計算地價、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省房地產的土地增值稅最低預徵率為不低於2%，中國中部及東北部各省則為不低於1.5%，而中國西部各省則為不低於1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在區域的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵率。

#### 4. 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

根據《關於明確土地國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批覆》，出讓國有土地使用權時，契稅計稅價格為承授人為取得該土地使用權而支付的全部經濟利益。倘通過「招、拍、掛」方式轉讓國有土地使用權，則須按照土地成交總價款計徵契稅，土地前期開發成本不可扣除。

根據遼寧省人民政府於一九九九年十一月十六日頒發、然後於二零零七年十月二十六日修正實施的《遼寧省契稅暫行實施辦法》，遼寧省契稅的實際稅率為4%，個人購買普通住宅的稅率暫定為3%。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- 個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房的契稅稅率暫統一下調為1%；
- 對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；及
- 對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

## 5. 城市土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城市土地使用稅按有關土地面積徵收。城市土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《對中國外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《國家稅務總局關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往的同一稅項增加三倍。稅率詳情如下：

- 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- 縣城、建制鎮及工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》，於同日生效。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對於出售商業用房之前出現納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

## 6. 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- 國家機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- 宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；
- 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及外國實體的城市房地產稅，自二零零九年一月一日，城市房地產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

## 7. 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移文件包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

## 8. 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位及個人，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣鎮者，稅率為1%。根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 9. 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位及個人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》須繳納農村教育附加費的納稅人之外，均須繳納教育附加費。根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅及教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

## II. 調整住房供應結構及穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門發出的《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

### 1. 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主，並須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。就中低價位普通商品住房建設項目而言，於供應任何土地前，須由城市規劃主管

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率及綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會聯合其他有關部門提出銷售價位及套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位或中小套型住房有效供應。地方政府必須加強房地產開發項目的規劃許可監管。對兩年內未開工的住宅項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

### 2. 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地及住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。有關方面須繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

### 3. 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

### 4. 切實整頓及規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將所購買的在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

### 5. 進一步加強閒置土地的處置力度

倘超出土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工，則徵收土地閒置費；倘滿兩年未動工開發，則該土地的相關土地使用權撤銷。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部及其他有關政府部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

### (1) 調整住房供應結構

- 開發商須重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品房；
- 自二零零六年六月一日起，凡新審批及開工的住房建設，套型建築面積90平方米或以下小型住房（包括經濟適用住房）所佔面積比重，必須達建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部特別批准。過去已審批但未取得施工許可證的建設項目必須遵循前述比例。

### (2) 進一步調整稅收、貸款及土地政策

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 對項目資本金比例達不到35%或以上的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地及空置商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受作為貸款的抵押物；
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米或以下的個人住房抵押貸款申請人，首付款比例則維持購買價的20%；
- 中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）及廉租住房的土地供應量不得低於住宅房地產開發項目用地供應總量的70%；土地的供應在限套型及限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度及大套型住房的土地供應；

- 對超出國有土地使用權合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將依法從高徵收附加費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無償收回國有土地使用權。對已投資額不足總建議投資的四分之一或開發建設面積不足總建議建設面積的三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業的土地，則按閒置土地處置。

### (3) 合理控制城市房屋拆遷規模及進度

須加強對城市房屋拆遷規模及進度的管理及合理控制，減緩住房需求的過快增長。

#### (i) 進一步整頓及規範房地產市場秩序

- 對已獲發建設工程規劃許可證但仍未開工的建設項目，有關當局須重新進行規劃審查，確保達至規定比例。對不符合控制性要求（特別是規定比例）的建設項目，有關當局不得核發建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證。對擅自改變建築設計、施工項目及超出規定比例的房地產開發企業，有關當局有權依法處理或沒收土地；
- 房地產、工商行政主管部門將依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。不符合所有條件擅自預售商品房的非法行為，將責令停止並依法判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應的房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

(ii) 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

(iii) 完善資訊披露制度及房地產統計制度

加快城縣廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場及房屋租賃市場。

建設部於二零零六年七月六日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)(「補充意見」)。補充意見規定如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批及新開工的商品住房總建築面積中，套型建築面積90平方米或以下的小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重必須達到70%或以上；
- 各地相關機關須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計標準，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對並未提供恰當理由而擅自偏離的房地產開發企業，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合建設工程規劃許可證要求的房地產開發企業，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門亦不得頒發商品房預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的商品住房項目，有關的地方政府要審查該項目的詳細規劃，確保套型結構符合當地年度新建商品住房結構比例要求及其他要求。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《關於認真貫徹國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見進一步加強土地供應調控的通知》。市縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，須優先安排廉租住房、經濟適用住

房及中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制土地供應規模，縮短土地開發週期，每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

二零零八年七月二十九日，人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調各金融機構須收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止用地項目類別的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的房地產開發項目。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2009]157號)。根據該通知，將向自購買日期起計五年內轉讓其非普通住房的個人徵收營業稅，將徵收的營業稅按銷售所得款項的全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓其非普通住房或自購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人，將徵收的營業稅按銷售所得款項與物業購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓其普通住房的個人，豁免徵收營業稅。該通知已由財政部及國家稅務總局《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2011]12號)廢止。

二零一零年一月七日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號)，以進一步加強及改善房地產市場調控。為穩定市場預期及促進房地產市場平穩健康發展，須增加經濟適用房及普通商品房供應，以滿足用戶需求，抑制投機購房。住房供應增加亦便於風險管理及市場調控。此外，該通知明確規定，對於已

透過按揭貸款購買住房的家庭，任何家庭成員（包括借貸人、其配偶及未滿18歲子女）透過按揭貸款購買第二套或以上住房時，首付款不得低於房價的40%，貸款利率按相關風險水平釐定。

二零一零年一月二十七日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（財稅[2011]12號）。根據該通知，個人將購買不足5年的住房對外銷售者，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的非普通住房對外銷售者，按銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售者，免徵營業稅。

二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。新措施包括（其中包括）：

#### 提高最低首付款規定

- 對於購買首套住房者且相關物業的套型建築面積在90平方米或以上，首付款須至少為相關物業購買價的30%；
- 對於購買第二套住房者，首付款須至少為相關物業購買價的50%，且按揭貸款利率最低為人民銀行相關一年期貸款基準利率的1.1倍；及
- 對於透過按揭融資購買第三套或以上物業的買家，商業銀行須分別大幅提高首付款比例及最低按揭貸款利率。

#### 控制銀行借貸

- 在房價過快上漲的地區，商業銀行可暫停向購買第三套或以上物業的買家發放按揭貸款；
- 商業銀行須暫停向不能提供超過一年當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民置業者發放按揭貸款；
- 地方政府可採取臨時措施，限制一戶家庭可擁有的最多住房套數；
- 處罰投機開發商；

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

- 商業銀行不得向持有閒置土地或操縱土地儲備或價格的開發商借貸；及
- 中國證監會可暫停審查投機開發商的股份上市、重組或再融資申請。

### 披露房屋所有權

- 已向當地政府提交將出售之已竣工物業資料或已獲得預售許可證的房地產開發企業須在指定期限同時向公眾披露待出售物業，並按向當地政府報備的價格出售所開發物業。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合頒佈《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》，對購買首套普通住房的家庭（包括購房人、其配偶及未成年子女），減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買另一住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一零年九月二十九日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，所有首次購房的最低首付款上調至30%，且所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶發放按揭貸款。對於購買第二套住房的按揭貸款，首付款不得低於總購買價的50%，且貸款利率不得低於基準利率1.1倍。對於有炒作閒置土地、改變土地用途及性質、拖延開發時間、操縱市價或其他不合規行為紀錄的房地產公司，禁止各銀行對其發放貸款。

根據國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日發出的《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》（國辦發(2011)1號），經濟適用住房建設須加大力度。通知規定，二零一一年全國須建成經濟適用住房及棚戶區改造住房10,000,000套。地方政府須確保經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房用地不低於土地供應量的70%。新設立的房地產開發商的資格及其資金來源須經嚴格審查。參與土地招標的實體及個人須披露資金來源並提供證明。經濟適用住房土地用途不得變更，違反規定者將受嚴懲。用作房地產開發的土地若滿兩年仍未開發，則收回土地使用權。對於超過一年仍未開發的土地，須徵收閒置罰



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

款。地方政府須查辦任何非法轉讓土地使用權的行為，並相應採取必要措施。倘房地產開發項目的投資(不包括地價)低於項目價值的25%，則不得劃撥土地，亦不得批准該項目。對於購買住房不足五年轉手交易的任何個人，銷售所得款項須繳納統一營業稅。對於貸款購買第二套住房的購房者，首付須不低於總購買價的60%且貸款利率不低於基準利率的1.1倍。在任何城市，已擁有一套住房的當地戶籍家庭以及可提供當地若干年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍家庭，限購一套住房(包括新建商品房及二手房)；已擁有兩套或以上住房的當地戶籍家庭以及無法提供當地指定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍家庭，不得在該城市購房。

二零一一年二月五日，國土資源部發出《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》(國土資發[2011]2號)，規定二零一一年全國須建成經濟適用住房10,000,000套，亦規定經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房地不得低於土地供應量70%，且城市住房用地供應計劃總量不得低於前兩年年均供應量。政府劃撥的商業用房地單幅不得超逾特定面積，亦不得與其他土地捆綁劃撥。住宅用地的容積率不得小於1。倘房地產開發項目投資(不包括地價)低於項目價值的25%，則不予辦理土地登記。對於拍賣中溢價率超逾50%或成交總價或單價創歷史新高的土地，須及時填寫《房地產用地交易異常情況一覽表》(須於附註說明異常原因)並呈報省級國土資源主管部門。省級國土資源主管部門須與購地者約談。倘省級國土資源主管部門認為合適，亦可委派代表約談。

二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(發改價格[2011]12號)，於二零一一年五月一日生效。房地產開發商及中介服務提供商須披露定價標準。中介服務提供商銷售二手房須遵守相關規定。各級政府價格主管部門負責實施商業用房交易規定，並相應監察所有房產交易。開發商須披露每套商業用房的售價。倘按建築面積或樓面面積計價，則亦須披露建築面積或樓面面積。對於取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，開發商須於指定時間一次性公佈所有銷售單位及售價。除公開披露者外，開發商不得銷售其他單位，亦不得收取任何其他費用。

### III. 監管物業管理業務的中國法律概覽

#### (A) 外商投資物業管理企業

根據《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂)》，物業管理屬於允許外商投資的行業。根據《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂)》及關於外商投資企業的法律及管理規例所載的有關規定，外商投資物業管理企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式設立。外商投資物業管理企業於向工商行政管理部門申請登記前，須取得有關商務部門的審批及領取《外商投資企業批准證書》。

#### (B) 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零四年五月一日實施，其後於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市的當地房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將審查有關企業，並根據該等企業的等級評定結果發出相應的《物業管理企業資質證書》。

國務院於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》(「該條例」)，就物業管理的有關問題闡釋如下：

#### 1. 釐清業主大會的權利及責任

該條例清楚界定房屋的業權持有人為「業主」。業主可推選成立業主大會，代表及保障彼等的合法權利及權益，例如對物業共用設施及空間使用情況享有知情權及監督權。

#### 2. 業主委員會與物業管理企業簽立書面的物業服務合同

業主大會將選聘一家物業服務企業，而業主委員會將代表業主與該物業服務企業簽立書面服務合同。根據該條例，物業管理企業所用物業的所有權屬於業主。未經業主大會同

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

意，物業管理企業不得改變所用物業的用途。倘物業服務企業未按相關法律履行物業服務合同，導致業主人身或財產安全受到損害者，須依法承擔相應的法律責任。

3. 物業服務費須遵循合理、公開以及費用與服務水準相應的原則釐定。物業服務費須按照國務院價格主管部門與建設主管部門制定的相關法規於服務合同協定。已竣工但尚未出售或交付物業購買人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區之市的人民政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質物業管理企業可承接各類物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

### (C) 委聘物業管理企業

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日施行，其後於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，業主大會在取得人數達到業主總人數的二分之一及以上且專有部分達建築物總面積二分之一及以上的業主同意下，可選聘或解聘物業管理企業。在業主或業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位須委聘物業管理企業提供前期物業管理服務。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

### (D) 物業承接

根據住建部於二零一一年一月一日實施的《物業承接查驗辦法》，建設單位須在物業交付之日15日前，與委派的物業服務企業查驗物業共用部分、共用設施及設備。現場查驗結果須以書面形式記錄，包括查驗時間、項目名稱、查驗範圍、查驗方法、存在問題、修復情況以及結論。查驗紀錄須由建設單位及物業服務企業參加查驗的人員簽字確認。建設單位須委派專業人員參與現場查驗，與物業服務企業共同確認現場查驗的結果，簽訂物業承接查驗協議。物業承接查驗協議作為前期物業服務合同的補充協議，與前期物業服務合同具有同等法律效力。建設單位須在物業承接查驗協議簽訂後10日內辦理物業交接手續，向物業服務企業移交物業服務用房以及其他物業共用部分及設備。

### IV. 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，受外匯管制，不可自由兌換為外幣。國家外匯管理局受人民銀行的授權，主管所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外幣。任何需要外幣的企業須自國家外匯管理局地方辦事處獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須按國家外匯管理局每日所規定的官方利率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率很大程度上根據外幣的供求以及中國企業對人民幣需求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

於一九九三年十二月二十八日，人民銀行根據國務院的授權頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，由一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件可兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率並軌。於一九九四年三月二十六日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「暫行規定」），詳列規管中國企業、經濟機構及社會機構買賣外匯的規定。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度廢除，由受管制的浮動匯率制度所取代，而後者由人民幣的供求而定。根據有關制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率自由釐定適用的匯率。

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂明確規定國家不限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可調回境內或存放境外，而調回境內或存放境外的條件及期限須遵守國務院外匯管理部門根據國際收支結餘及外匯管理需要作出規定。保留資本賬戶外匯收入或將其售予經營結售匯業務的金融機構，須經外匯管理機關批准，惟國家規定毋須批准者則除外。

於一九九六年六月二十日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣兌換的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。人民銀行在結匯規定的基礎下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業根據需要在指定外匯銀行中，除開設進行經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設進行資本項目收付的專用賬戶。於二零零六年四月十三日，人民銀行頒佈中國人民銀行公告[2006]第5號，規定企業開立、變更及關閉經常項目外匯賬戶的機制由事先審查及審批，改為由銀行按外匯管制規定及商業慣例直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯賬戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》。通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查規定，並放寬經常項目外匯賬戶的限額。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

一九九八年十月二十五日，人民銀行及國家外匯管理局發出《關於停辦外匯調劑業務的通知》(於一九九八年十二月一日生效)，規定須停辦所有外資企業的外匯調劑業務，而外資企業的外匯買賣均須納入銀行結售匯體系。

二零零五年七月二十一日，人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將基於市場供求並參考一攬子貨幣實施受規管的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行會於每個營業日收市後公佈銀行間外匯市場外幣的收市價(例如美元兌人民幣匯率)，釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價。

除外資企業或其他獲豁免遵守相關規例的企業外，中國的所有企業(不包括外貿公司及有進出口權的生產企業，彼等有權保留部分經常賬戶交易所產生的外匯收入，以及使用經常賬戶交易或經批准資本賬戶交易的保留外匯進行支付)須將外匯收入售予指定外匯銀行。境外組織發放貸款所得外匯收入或發行債券及股份所得外匯收入毋須售予指定銀行，但可存入指定銀行的外匯賬戶。

中國的企業(包括外資企業)若需使用外匯進行與經常項目有關的交易，則在出示有效收據及證明的情況下，未經國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶支付，或於指定外匯銀行兌換及支付。需用外匯向股東分派溢利的外資企業及按規定須以外匯支付股息的中國企業，經董事會決議案就分派溢利作出批准，則可以外匯賬戶支付或於指定外匯銀行兌換及支付。

就資本項目(如直接投資及注資)進行外匯兌換，仍須受國家外匯管理局或分局的規限並獲其事先批准。

二零零五年一月及四月，國家外匯管理局頒佈兩項條例，規定中國居民於境外投資須向國家外匯管理局登記並獲其批准。國家外匯管理局亦表示，實施該等條例旨在適當平衡外匯及規範所有跨境資金流動。



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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發出《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自二零零五年十一月一日起生效。該通知取代上文所述國家外匯管理局於二零零五年一月及四月頒佈的兩項條例。根據該通知，「特殊目的公司」指境內居民法人或境內居民自然人為在境外進行股權融資(包括可轉換債券融資)而以其持有的中國境內企業資產或權利及權益直接設立或間接控制的境外企業。境內居民(無論為自然人或法人)設立或控制境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理分局辦理境外投資外匯登記手續。該通知有追溯力。因此，該通知實施前已在境外設立或控制已作出中國境內投資的特殊目的公司的中國居民，須不遲於二零零六年三月三十一日辦理相關境外投資外匯登記。

二零零六年九月一日，國家外匯管理局與建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)倘外資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金不足項目投資總額的35%，則外匯局不予辦理外債登記或批准外債結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業而未以自有資金一次性支付全部轉讓款，則外匯局不予辦理轉讓股權所得外匯收入登記；(iii)外資房地產企業的中外投資方不得訂立載有保證向任何一方作出固定回報或變相固定回報條款的協議，否則外匯局不予辦理外資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人於境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發及經營。該通知亦對與境外機構於中國境內設立的分支、境外個人、香港、澳門或台灣居民及海外華人於中國境內買賣商品房有關的外匯操作手續作出規定。

二零零六年十二月二十五日，人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。該辦法對個人外匯賬戶分類管理，按交易參與者將個人外匯賬戶分為境內個人賬戶及境外個人賬戶；按交易性質分為經常賬戶及資本賬戶。該辦法對個人結匯及境內個人購匯實行年度總額管理。按經常項目及資本項目對個人結匯超過年度總額以及境內個人購匯超過年度總額的情況實行不同規定。

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。

## 附錄六

## 中國相關法律及法規概覽

二零零七年一月五日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》，規定(其中包括)(i)個人結匯及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)倘境內個人從事符合相關規定的對外直接投資，則經外匯局批准並辦理境外投資外匯登記手續後，方可購匯或以自有外匯匯出外匯；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等合資格境內機構投資者進行境外固定收益類、權益類等金融投資；(iv)境內個人參與境外上市公司僱員持股計劃或認股期權計劃等外匯業務，須透過所屬公司或境內代理機構向外匯局登記後方可辦理；及(v)逐步放寬對(其中包括)境內個人向境外提供貸款、借用外債及提供對外擔保實施的外匯管制。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。根據通知，外資企業申請資本結匯須事先經會計師事務所驗資。所結外匯資本僅可用於相關政府機關批准之業務，且不得用作股權投資。通知亦規定，除外資房地產企業外，禁止以任何理由使用所結外匯資本購買非自用境內房地產。

## A. 本公司其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零一一年一月四日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於二零一一年五月二十五日根據公司條例第XI部註冊為非香港公司，而我們於香港的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室。龍炳坤、楊永安律師行（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈20樓2001-2005室）獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收傳票及通告。

本公司於開曼群島註冊成立，須遵守開曼群島相關法律及本公司組織章程文件（包括組織章程大綱及組織章程細則）經營。公司法相關內容及組織章程細則若干條文的概要載於本文件附錄五。

### 2. 本公司股本變更

[●]完成後，本公司的法定股本將為20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，其中[●]股股份將繳足或入賬列為繳足而發行，餘下[●]股股份仍未發行。除因根據[●]本附錄「本公司唯一股東於[●]通過的書面決議案」一段所述[●]外，我們現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未經股東於股東大會事先批准，不會發行股份而導致實際改變本公司的控制權。

除本文件所披露者外，本公司股本自註冊成立起並無變更。

### 4. 公司重組

為籌備[●]，本集團旗下各公司已進行重組以精簡本集團架構，本公司因此成為本集團的控股公司。

重組乃為籌備[●]而進行，本公司由此成為本集團的控股公司，而重組包括以下主要步驟：

- (a) 二零一零年四月二十日，於香港註冊成立中國開世，註冊股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，並向組織章程大綱簽署者Australia New Zealand Investment and Development Group Limited配發及發行一股股份；
- (b) 二零一零年十一月二十九日，於處女群島註冊成立處女群島控股公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中1股股份按面值獲配發及發行予開先生；

- (c) 二零一零年十一月二十九日，於處女群島註冊成立開世投資，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中1股股份按面值獲配發及發行予處女群島控股公司；
- (d) 二零一零年十二月二日，Australia New Zealand Investment and Development Group Limited將所持中國開世股本中的1股股份（為其全部已發行股本）轉讓予開世投資，代價為1.00港元；
- (e) 二零一一年一月四日，本公司根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股繳足股份獲配發及發行予Reid Services Limited，然後於當日轉讓予處女群島控股公司，代價為0.01港元；
- (f) 二零一一年一月五日，開先生獲配發及發行7,296股處女群島控股公司股份，代價為7,296美元；
- (g) 二零一一年一月五日，Elizabeth Leith女士獲配發及發行2,703股處女群島控股公司股份，代價為2,703美元；
- (h) 二零一一年二月十七日，本公司向處女群島控股公司收購開世投資一股股份（即其全部已發行股本），代價為現金1.00港元；
- (i) 二零一一年三月八日，大連開世向天津大眾收購土石方工程公司全部股權，代價為現金人民幣3,000,000元；
- (j) 二零一一年三月十四日，中國開世向天津大眾收購萊恩天津72.97%股權，代價為現金人民幣6,743,000元；
- (k) 二零一一年三月十四日，中國開世向Elizabeth Leith女士收購萊恩天津27.03%股權，代價為現金人民幣2,498,000元；
- (l) 二零一一年三月十八日，Elizabeth Leith女士向開先生轉讓所持處女群島控股公司股本中2,703股股份（佔其全部已發行股本的27.03%），代價為現金人民幣2,498,000元；
- (m) 二零一一年四月八日，萊恩天津向天津大眾收購大連開世99%股權，代價為現金人民幣42,570,000元；及
- (n) 二零一一年四月八日，萊恩天津向天津山地收購大連開世1%股權，代價為現金人民幣430,000元。

當上文(n)項所述股份轉讓完成後，本公司成為本集團的控股公司。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 5. 附屬公司股本變更

本公司附屬公司的股本或註冊資本於本文件日期前兩年內的變更如下：

#### 開世投資

二零一零年十一月二十九日，開世投資於處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

二零一零年十一月二十九日，開世投資通過董事決議案批准(其中包括)按面值配發及發行1股股份予處女群島控股公司。

二零一一年二月十七日，處女群島控股公司向本公司轉讓開世投資一股股份(即其全部已發行股本)，代價為現金1.00港元。

#### 中國開世

二零一零年四月二十日，中國開世於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。中國開世註冊成立時將其股本中的1股股份配發及發行予Australia New Zealand Investment and Development Group Limited。

二零一零年十二月二日，Australia New Zealand Investment and Development Group Limited轉讓所持中國開世股本中的1股股份予開世投資，代價為1.00港元。

#### 萊恩天津

經天津市工商行政管理局於二零一一年三月十四日批准，天津大眾向中國開世轉讓所持萊恩天津72.97%股權，代價為人民幣6,743,000元，而Elizabeth Leith女士向中國開世轉讓所持萊恩天津27.03%股權，代價為人民幣2,498,000元。

完成上述股權轉讓後，萊恩天津成為外商全資企業，其全部註冊資本由中國開世擁有。

#### 大連開世

二零一一年四月八日，天津大眾及天津山地分別向萊恩天津轉讓所持大連開世99%及1%股權，代價分別為人民幣42,570,000元及人民幣430,000元。

完成上述股權轉讓後，萊恩天津成為大連開世的唯一股權擁有人。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 土石方工程公司

二零一零年九月二日，土石方工程公司於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元，其全部股權以現金注資，由天津大眾擁有全部股權。

二零一一年三月八日，天津大眾向大連開世轉讓所持土石方工程公司全部股權，代價為人民幣3,000,000元。

上述股權轉讓後，大連開世成為土石方工程公司的唯一股權擁有人。

除上文所述及本附錄「公司重組」一段所披露者外，於本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本或註冊資本概無變更。

### B. 其他業務資料

#### 1. 重大合約概要

以下為於本文件日期前兩年內本集團成員公司訂立的重大或可屬重大合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (a) Australia New Zealand Investment and Development Group Limited (出讓人) 與開世投資(承讓人) 於二零一零年十二月二日訂立轉讓契據，開世投資收購中國開世的1股股份(為其全部已發行股本)，代價為1.00港元；
- (b) Australia New Zealand Investment and Development Group Limited與開世投資於二零一零年十二月二日訂立買據及賣據，開世投資收購中國開世的1股股份(為其全部已發行股本)，代價為1.00港元；
- (c) 處女群島控股公司(出讓人) 與本公司(承讓人) 於二零一一年二月十七日訂立轉讓契據，本公司收購開世投資1股股份(即其全部已發行股本)，代價為1.00港元；
- (d) 天津大眾(賣方) 與大連開世(買方) 於二零一一年二月十七日訂立股權轉讓協議(中文)，大連開世向天津大眾收購土石方工程公司全部股權，代價為人民幣3,000,000元；



## 附錄七

## 法定及一般資料

- (e) 天津大眾(賣方)與中國開世(買方)於二零一一年二月二十八日訂立股權轉讓協議(中文)，中國開世向天津大眾收購萊恩天津72.97%股權，代價為人民幣6,743,000元；
- (f) Elizabeth Leith女士(賣方)與中國開世(買方)於二零一一年二月二十八日訂立股權轉讓協議(中文)，中國開世向Elizabeth Leith女士收購萊恩天津27.03%股權，代價為人民幣2,498,000元；
- (g) 天津大眾(賣方)與萊恩天津(買方)於二零一一年三月二十四日訂立股權轉讓協議(中文)，天津大眾向萊恩天津轉讓所持大連開世99%股權；
- (h) 天津大眾(賣方)與萊恩天津(買方)於二零一一年三月二十四日訂立股權轉讓協議(中文)，天津大眾與萊恩天津同意於上文(g)項所指股權轉讓協議載列其他條款，包括但不限於載入轉讓代價人民幣42,570,000元；
- (i) 天津山地(賣方)與萊恩天津(買方)於二零一一年三月二十四日訂立股權轉讓協議(中文)，天津山地向萊恩天津轉讓所持大連開世1%股權；
- (j) 天津山地(賣方)與萊恩天津(買方)於二零一一年三月二十四日訂立股權轉讓協議(中文)，天津山地與萊恩天津同意於上文(i)項所指股權轉讓協議載列其他條款，包括但不限於載入轉讓代價人民幣430,000元；
- (k) 開先生及處女群島控股公司(作為保證人)與本公司於二零一一年十一月二十二日訂立的重組契約，據此，開先生及處女群島控股公司就(其中包括)重組向本公司作出保證及聲明；
- (l) 開先生與處女群島控股公司於二零一一年十二月六日訂立以本公司及其附屬公司為受益人的不競爭契據(中文)，其中載有對本集團的若干不競爭承諾；
- (m) 開先生及處女群島控股公司於二零一一年十二月二十九日就(其中包括)本附錄「其他資料－稅務彌償保證及遺產稅」分節所述的稅務以本集團為受益人訂立的彌償保證契約；及
- (n) [●]。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 2. 知識產權

#### 商標

於本文件日期，本集團已註冊以下商標：

商標	類別	申請編號	申請日期	註冊地	註冊人
	6、19、 35、36、 37	301877419	二零一一年 四月一日	香港	中國開世 集團股份 有限公司

截至最後可行日期，本集團已申請以下商標註冊但尚未獲批准：

商標	類別	申請編號	申請日期	註冊地	註冊人
	6	9597520	二零一一年 六月十五日	中國	萊恩(天津) 門窗有限公司
	37	9662309	二零一一年 六月三十日	中國	大連市開世 地產有限公司

#### 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊日期	屆滿日期
lion-tjmc.cn	二零一零年四月二十六日	二零一二年四月二十六日
dzksjn.cn	二零一零年九月一日	二零一二年九月一日
kaishichina.com	二零一一年六月二十四日	二零一三年六月二十四日

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 3. 有關本集團中國附屬公司的資料

名稱	:	萊恩天津
成立日期	:	二零零四年四月二十二日
企業性質	:	外商全資企業
總投資	:	740,000美元
總註冊資本	:	740,000美元(已繳足)
本公司應佔權益	:	100%
有效期	:	二零零四年四月二十二日至二零三四年四月二十一日
業務範圍	:	鋁製門窗、樓宇幕牆、鋼製門窗、塑料門窗、木製門窗、中空玻璃門窗的生產、加工、銷售及安裝
法人代表	:	開曉江
名稱	:	大連開世
成立日期	:	二零零六年四月七日
企業性質	:	有限公司
總註冊資本	:	人民幣32,880,000元(已繳足)
本公司應佔權益	:	100%
有效期	:	二零零六年四月七日至二零一六年四月六日
業務範圍	:	房地產開發，銷售；房屋出租；項目投資
法人代表	:	開先生
名稱	:	土石方工程公司
成立日期	:	二零一零年九月二日

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

企業性質	:	有限公司
總註冊資本	:	人民幣3,000,000元(已繳足)
本公司應佔權益	:	100%
有效期	:	二零一零年九月二日至二零二零年九月一日
業務範圍	:	地基及地盤平整
法人代表	:	開先生

### C. 有關主要股東、董事及專家的其他資料

#### 1. [●]

#### 2. 服務協議詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約。該等服務合約的期限及條款所有重大內容相若。服務合約自二零一一年十一月二十二日起初步為期三年，直至其中一方發出不少於三個月的書面通知而終止。該等執行董事各自可享有下文所載基本薪金。執行董事不得對有關其月薪及酌情花紅金額的任何董事決議案投票，亦不計入法定人數。執行董事的現時基本年薪如下：

姓名	金額	
	人民幣元	港元
開先生	264,000	1,200,000
開曉江先生	126,000	400,000
姜淑霞女士	126,000	400,000
韓麗萍女士	126,000	400,000

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

各獨立非執行董事與本公司已簽訂服務合約。該等服務合約的期限及條款所有重大內容相若。各獨立非執行董事的委任期自二零一一年十一月二十二日起為期三年，惟其中一方即可向另一方發出不少於三個月書面通知或在相關服務合約訂明的若干情況下終止。根據各服務合約應付予獨立非執行董事的年薪如下：

姓名	金額 人民幣元
楊靜女士	100,000
李福榮先生	100,000
孫惠君女士	100,000

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

### 3. 董事酬金

- (a) 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和截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團向董事支付的酬金總額分別約為人民幣52,000元、人民幣118,000元、人民幣227,000元及人民幣472,000元。
- (b) 根據現行安排，截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團應付董事的酬金總額(不包括根據任何酌情福利或花紅或其他額外福利的付款)將約為人民幣1,152,136元。

### 4. [●]

### 5. 關連方交易

關連方交易詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註26。

### 6. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司訂立現有或擬訂服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)；

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (b) 概無董事或名列本附錄「專家同意書」一段的專家於本公司任何成員公司的發起過程中，或本集團任何成員公司於本文件日期前兩年內收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事或名列本附錄「專家同意書」一段的專家於在本文件日期存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) [●]
- (e) [●]
- (f) 除天津大眾為截至二零零八年十二月三十一日止年度的五大客戶之一外，據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人([●]所定義者)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

### D 購股權計劃

#### 1. [●]購股權計劃

##### 條款概要

[●]購股權計劃之目的為表彰本集團成員公司若干執行董事及僱員對本集團的貢獻。[●]購股權計劃的主要條款獲唯一股東於二零一一年六月二十四日通過之書面決議案批准，與購股權計劃的條款大致相同，惟以下內容除外：

- (a) [●]購股權計劃之目的為協助本公司挽留本集團的主要及高級僱員；
- (b) [●]購股權計劃涉及的合共13,900,000股股份，佔(i)[●]完成後已發行股份總數的任何股份)約[●]%；及(ii)[●]完成後，本公司已發行股本總額約[●]%
- (c) [●]購股權計劃的股份認購價等於[●]的[●]%



- (d) 除下列歸屬期規定外，根據[●]購股權計劃授出的任何購股權可於[●]第一週年當日起至[●]第五週年前一日止期間行使。所有根據[●]購股權計劃授出的購股權的持有人僅可按下列方式行使其購股權：

可行使購股權涉及的最  
高股份數目

行使有關購股權的期限

所授購股權之20%

[●]第一週年當日或之後起至[●]第五週年前一日

所授購股權之20%

[●]第二週年當日或之後起至[●]第五週年前一日

所授購股權之20%

[●]第三週年當日或之後起至[●]第五週年前一日

所授購股權之餘下40%

[●]第五週年前一日

所有根據[●]購股權計劃授出的購股權於[●]滿一週年前不得行使。於各歸屬期末尚未行使的購股權可累積至下一個歸屬期，並於購股權期間行使；

- (e) 根據[●]購股權計劃授出的購股權須待董事會於購股權期限內各財政年度末評估有關承授人的表現認為滿意方可作實。相關董事不得參與時本身為承授人的評估。倘董事會議決有關承授人於任何特定年度的表現不合格，則可於下一財政年度行使的購股權百分比上限會自動失效而不可行使；及
- (f) [●]購股權計劃將自二零一一年六月二十四日（即唯一股東採納[●]購股權計劃日期）起至最後可行日期有效，其後將不再授出購股權，惟[●]購股權計劃的條文任何其他內容仍然全面有效，以使所授購股權可有效行使。

所有購股權已於二零一一年六月二十四日向承授人有條件授出。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 根據[●]購股權計劃授出的未行使購股權

二零一一年六月二十四日，本公司授出購股權，可認購合共13,900,000股股份(佔(i)本公司[●]完成後已發行股本總額約[●]%；及(ii)本公司[●]完成後已發行股本總額約[●]%)，除下文所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司的董事、主要股東或其他關連人士或彼等各自的聯繫人已根據[●]購股權計劃獲授購股權。

於二零一一年六月二十四日，根據[●]購股權計劃向下列承授人有條件授出可認購合共13,900,000股股份之購股權：

承授人姓名及 於本集團的職位	地址	購股權涉及 的股份數目	佔本公司 [●]後 已發行 股本的 概約百分比
開先生 執行董事	中國大連市 旅順口區 開世嘉年 159-3-402室	5,000,000	[●]%
開曉江 執行董事	中國 天津市 河西區 友誼北路 與永安道交口 羅蘭新園 1-4-1702	1,500,000	[●]%
姜淑霞 執行董事	中國天津市 河東區 真理道 盛世嘉園 6號樓 1102室	1,500,000	[●]%
韓麗萍 執行董事	中國 遼寧省 大連市 沙河口區 尖山街	1,500,000	[●]%

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

承授人姓名及 於本集團的職位	地址	購股權涉及 的股份數目	佔本公司 [●]後 已發行 股本的 概約百分比
胡士翠(附註) 大連開世董事會 辦公室主任	中國 大連市 旅順口區 開世嘉年 159-3-402室	1,300,000	[●]%
李勇 萊恩天津董事	中國 天津 河東區 萬新莊天樂里20號	500,000	[●]%
寧秀亭 大連開世董事	中國 大連 旅順口區	500,000	[●]%
孟建軍 副總經理	中國 大連 甘井子區 香周路	500,000	[●]%
單聯煜 開發部 高級經理	中國 大連市 旅順立新街	300,000	[●]%
孫琦 招商部 高級經理	中國 大連市 旅順口區 九三路西三巷16號5-1	300,000	[●]%
王亞男 審計部經理	中國 大連市 沙河口區 連山街	200,000	[●]%

附註：胡士翠為開先生的配偶。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

承授人姓名及 於本集團的職位	地址	購股權涉及 的股份數目	佔本公司 [●]後 已發行 股本的 概約百分比
李謙 綜合辦公室主任	中國 大連市 旅順口區 長江路191號	200,000	[●]%
劉麗 合同部經理	中國 大連市 旅順口區 迎春街290號	200,000	[●]%
閔琦 工程部經理	中國 大連市 甘區辛寨子 新遷綠城	200,000	[●]%
王位 銷售部經理	中國 大連市 沙河口區 星海名庭	200,000	[●]%

倘根據[●]購股權計劃授出的購股權獲悉數行使，會對股東所持股權有約[●]%攤薄影響以及對每股盈利有約[●]%攤薄影響。然而，由於購股權直至[●]後滿五週年之日均可行使，對攤薄及每股盈利的影響將維持若干年。

## 2. 購股權計劃

### (a) 釋義

在本節中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「採納日期」	指	二零一一年十一月二十二日，即唯一股東通過書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「董事會」	指	董事會或正式授權的董事會委員會

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

「本集團」	指	本公司及本公司直接或間接持有任何股權的公司
「計劃期間」	指	於採納日期起至計劃滿10週年前一個營業日營業時間結束止期間

### (b) 條款概要

以下為唯一股東於二零一一年十一月二十二日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃規則的主要條款概要：

#### (i) 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在吸引及挽留最卓越人員，向本集團僱員（全職及兼職）、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

#### (ii) 參與者資格及條件

董事會可全權酌情根據其認為適合的條款，向本集團任何僱員（全職或兼職）、董事、諮詢人或顧問或任何主要股東或任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出購股權，使彼等可根據購股權計劃的條款，按下文第(iii)段計算的價格認購董事會所指定數目的股份。

董事會（或獨立非執行董事，視乎情況而定）可不時根據個別參與者對本集團發展及增長所作出或可能作出的貢獻決定獲授購股權之參與者的資格。

#### (iii) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及之股份的認購價由董事會全權釐定並通知參與者，且不得低於以下較高者：(i)於購股權授出日期（必須為交易日）[●]每日報價表所示的股份收市價；(ii)購股權授出日期前5個營業日[●]每日報價表所示的股份平均收市價；或(iii)股份於購股權授出日期的面值。

(iv) 授出購股權及接納要約

授出購股權的要約限於發出有關要約日期(包括當日)起七日內接納。購股權的承授人須於接納要約時就獲授的購股權向本公司支付1.00港元。

(v) 股份數目上限

- (aa) 除下文第(bb)及(cc)分段所述情況外，自採納日期起因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可發行的股份數目上限(就此而言，不包括因行使已授出但根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權而可發行的股份)，合共不得超出於[●]全部已發行股份的10%。因此，預期本公司根據購股權計劃可向參與者授出涉及不超過[●]股股份(或因該[●]股股份不時拆細或合併而另行計算的股份數目)的購股權。
- (bb) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會批准而更新，但因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份的10%。計算經更新的10%上限時，之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)不會計算在內。本公司須就此向股東寄發載有[●]所規定資料之通函。
- (cc) 本公司可在股東大會上徵求股東另行批准，授出超逾10%上限的購股權，但超過10%上限的購股權僅可授予徵求上述批准前本公司所明確指定的承授人。在此情況下，本公司須向股東寄發通函，載述該等承授人的資料、所授購股權的數目及條款、授出購股權之目的與購股權條款如何可達到此目的的說明，以及[●]規定的其他資料。
- (dd) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權而發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。如根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後會導致超過上述30%上限，則不得授出購股權。



(vi) 各參與者的配額上限

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃授予任何參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及可發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。額外授出超逾該上限的購股權須經股東於股東大會上另行批准，且該承授人及其聯繫人不得投票。在此情況下，本公司須向股東寄發通函，載述承授人的身份、將授出的購股權(及之前已授予該等承授人的購股權)數目及條款與[●]規定的所有其他資料。將授出的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而計算認購價時，以建議額外授出購股權而舉行的董事會會議當日視為授出日期。

(vii) 向若干關連人士授出購股權

(aa) 向董事、本公司的最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。

(bb) 倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權會導致在截至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內因行使上述人士根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已獲授及將獲授的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及可發行的股份總數：

(i) 合共超過已發行股份0.1%；及

(ii) 根據股份於各授出日期收市價計算的總值超過5,000,000港元，

則額外授出購股權須經股東在本公司股東大會上批准，而表決將以投票方式進行。本公司須向股東寄發通函，載述[●]就此規定的所有其他資料。本公司所有關連人士不得投票，惟任何關連人士擬投票反對建議授出購股權除外。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何更改，亦須經股東以上述方式批准。

(viii) 授出購股權的時間限制

(aa) 在發生本集團股價敏感事件後或作出影響股價的決定後不得授出購股權，直至該股價敏感資料根據[●]規定公佈為止。尤其於下列日期中較早者前一個月起的期間內不得授出購股權：

(i) 於批准本公司的任何年度、半年、季度或其他中期業績(不論[●]有否規定)的董事會會議日期；及

(ii) 本公司根據[●]刊登其任何年度、半年業績或季度或其他中期業績公佈(不論[●]有否規定)的限期。

(bb) 除上文(aa)段的限制外，於本公司財務業績公佈的任何日期及以下期間不得向董事授出購股權：

(i) 於刊登年度業績日期前60日期間或(倘為較短者)自相關財政年度結算日起至刊登業績日期止期間；及

(ii) 於刊登季度業績及半年業績日期前30日期間或(倘為較短者)自相關季度或半年期間結束至刊登業績日期止期間。

(ix) 購股權的行使期限

承授人可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。

(x) 表現目標

除董事會釐定且有關購股權的授出要約指明外，承授人毋須先行達成任何表現目標亦可行使任何購股權。

(xi) 股份地位

行使購股權所配發的股份受當時有效的細則全部條文所規限，且在各方面與配發當日的已發行繳足股份享有同等地位，故其持有人可分享配發日期後所支付或作出的所有股息或其他分派，但不可分享記錄日期在配發日期當日或之前原已宣派或擬派或

議決支付或作出的任何股息或其他分派，惟行使任何購股權而配發的股份直至承授人於本公司股東名冊正式完成有關股份持有人的登記方有表決權。

**(xii) 購股權屬承授人個人所有**

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

**(xiii) 因身故而終止受聘時的權利**

倘承授人身故(惟承授人於授出日期為僱員，於身故前三年內並無出現下文第(xiv)項所述可成為終止受聘理由的事項)，則承授人的法定遺產代理人可於承授人身故後12個月內行使承授人所有可行使而尚未行使的購股權，惟倘於承授人身故前或身故後12個月期間內發生第(xvii)、(xviii)及(xix)項所述任何事項，屆時其法定遺產代理人可於以上各項各自所載的不同限期內行使購股權。

**(xiv) 因解僱而終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，且因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面訂立任何安排或和解協議，或犯有涉及其品格或誠信的任何刑事罪行等任何一個或以上的理由，或(倘董事會決定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而可終止聘用的任何其他理由，隨後不再為本集團僱員，則承授人尚未行使的購股權將於不再受僱本集團當日自動失效。

**(xv) 因其他原因而終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，且其後因身故或上文第(xiv)項所述一項或多項理由而終止僱傭關係以外的任何原因而不再為本集團僱員，則尚未失效或行使的購股權將於承授人終止受聘日期(須為承授人任職本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，且承授人於當日有上班，而不論有否支付代通知金)起計滿三個月時失效。

(xvi) **股本變更的影響**

倘本公司的資本架構於任何購股權仍可行使時發生任何變更(不論由於資本化溢利或儲備、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本(就本集團任何成員公司所參與之交易的代價而發行股份除外))，則尚未行使之購股權所涉及的股份數目及／或認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面核實或確認(視乎情況而定，就[●]作出調整，則無須核實或確認)其認為公平合理且符合[●]相關條文或[●]不時頒佈的任何指引或補充指引的相應變更(如有)，惟任何該等變更的準則須為承授人可持有的本公司已發行股本與原可獲得的比例盡可能相同，且有關變更不可令股份以低於其面值價格發行。

(xvii) **提出全面收購建議時的權利**

倘向所有股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士以外的所有相關持有人)提出全面收購建議(無論以收購建議或安排計劃或類似的其他方式)，且該等建議成為或宣佈成為無條件，則承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)有權在收購建議成為或宣佈成為無條件當日後1個月內隨時悉數行使購股權(以尚未行使者為限)。

(xviii) **清盤時的權利**

倘本公司向股東發出召開股東大會通知，以考慮及酌情批准本公司主動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發有關通知當日或隨後盡快向所有承授人發出相關通知，其後各承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)有權在不遲於本公司建議舉行股東大會日期前2個營業日隨時向本公司發出書面通知行使全部或部分購股權，並隨附認購有關通知所述股份的全數股款，而本公司須盡快且無論如何不遲於上述建議股東大會日期前一個營業日向承授人配發入賬列為繳足的有關股份。

(xix) **訂立和解或安排時的權利**

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，根據公司法實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關和解或安排

的會議通知當日，向所有承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)發出有關通知，而承授人可向本公司發出書面通知並隨附所發通知涉及的股份認購價總額的全數股款，不遲於法院指示召開考慮有關和解或安排的股東大會日期前2個營業日的日期(「暫停日」)行使全部或部分尚未失效或行使的購股權。屆時本公司須盡快且無論如何不遲於建議股東大會日期前一個營業日下午三時正向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。該等和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。就該等和解或安排而言，董事會須盡力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，於生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份在各方面均須受該等和解或安排規限。倘因任何原因，該等和解或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將由法院頒佈法令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可行使(但受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾建議該等和解或安排，而任何承授人不得就該建議造成的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員提出索償，除非任何有關損失或損害乃因本公司或其任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違約而導致。

**(xx) 購股權失效**

購股權將於以下最早者自動失效：

(aa) 上文第(ix)段所述期間屆滿時；

(bb) 董事會以承授人違反第(xii)段為由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權之日；

(cc) 上文第(xiii)、(xv)、(xvii)、(xviii)及(xix)段所述有關期間屆滿或發生各段所述有關事項時；

(dd) 於上文第(xviii)段的規限下，本公司開始清盤當日；

- (ee) 承授人破產、無力償債或與債權人全面訂立任何安排或和解，或承授人犯有任何涉及其品格或誠信的刑事罪行；
- (ff) 倘承授人為本集團任何成員公司的主要股東，則為承授人不再為本集團該成員公司主要股東當日；或
- (gg) 於第(xix)段所述和解或安排的規限下，該等和解或安排生效當日。

(xxi) **註銷已授出但尚未行使的購股權**

如要註銷已授出但未行使的購股權，須按與有關承授人協定且董事會全權酌情認為合適的條款，以符合所有有關註銷的適用法律規定的方式進行。

(xxii) **購股權計劃有效期**

購股權計劃將於自採納日期起計十年內有效，除非在股東大會上遭股東提早終止，否則於購股權計劃滿十週年前一個營業日的營業時間結束時屆滿。

(xxiii) **修訂購股權計劃**

- (aa) 購股權計劃的任何內容可通過董事會決議案修訂，惟不得就[●]所載事項將購股權計劃條文作出任何有利於承授人的修訂，除非獲得股東於股東大會事先批准。
- (bb) 購股權計劃的任何條款及條件如作出任何重大修訂，或已授出購股權的條款如作出任何更改，或更改董事會對購股權計劃的修訂權，均須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外。
- (cc) 對購股權計劃或已授出購股權的任何條款作出的任何修訂，均須符合[●]的有關規定。

(xxiv) **終止購股權計劃**

本公司可以股東大會決議案或由董事會隨時終止購股權計劃，而一經終止將不再授出購股權，惟在終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃的條文行使。



(xxv) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待[●]後，方可作實。

(c) 購股權計劃的現況

[●]

截至本文件日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

E. 其他資料

1. 稅務彌償保證及遺產稅

開先生及處女群島控股公司（「彌償保證人」）根據本附錄「重大合約概要」分節所述的彌償保證契約，就（其中包括）(a)本集團任何成員公司根據香港法例第111章遺產稅條例第35及43條規定或任何相關司法權區的其他同類法例因[●]成為無條件當日或之前任何時間任何人士身故而轉移任何財產予本集團成員公司而須支付的香港遺產稅責任；(b)本集團任何成員公司由於(i)[●]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取或視為已賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益；或(ii)[●]成為無條件當日或之前發生或視為發生的任何行動、不行動或事件而須支付的任何稅項；及(c)本集團任何成員公司由於或就[●]成為無條件當日或之前發售的事件所提起或被提起法律訴訟而遭受或承擔任何性質的索償、法律行動、要求、法律程序、裁決、損失、責任、損害、成本、徵費、費用、開支及罰款，向本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）共同及個別作出彌償保證。

然而，在下列情況下，彌償保證人毋須就彌償保證契約支付稅項：

- 本公司於二零一一年六月三十日的經審核賬目已就相關稅項負債作出特定撥備或準備；或
- 因[●]成為無條件當日後法例出現具追溯效力的變更或實施具追溯效力的更高稅率而產生或增加的稅項負債；或
- 於二零一一年六月三十日後至[●]成為無條件當日（包括該日）止本集團日常業務過程中所產生的稅項負債。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

彌償保證人亦就因(i)萊恩天津的生產設施及辦公室從位於中國天津市河東區滿江道兵營橋工業綜合設施重遷及／或萊恩天津的新生產設施重建；(ii)本集團未能根據中國相關規則及法規支付強制社保供款及房屋津貼，而直接或間接引致或另行令本集團蒙受的任何損失、損壞及負債及涉及的一切開支及費用向本公司及本集團各成員公司作出彌償保證。

董事獲悉本集團不大可能由於開曼群島或中國的法律而承擔任何重大遺產稅責任。

### 2. 訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未完結或面臨重大訴訟或申索。

### 3. [●]

### 4. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為[●]港元，概由本公司支付。

### 5. 發起人

本公司並無發起人。

### 6. [●]

### 7. [●]

### 8. [●]

### 9. 股份持有人的稅項

#### (a) 香港

買賣於本公司香港股東名冊之分冊登記的股份須繳納香港印花稅。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司（於開曼群島持有土地權益的公司除外）股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) [●]

10. 無重大逆轉

[董事確認，自[二零一一年六月三十日]（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日期）以來，本集團的財務經營狀況或前景並無任何重大逆轉。]

11. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或未繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；及
- (ii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何資本而授出任何折扣、經紀佣金或其他特別條款，且本公司或其任何附屬公司亦無就發行或出售任何資本而已支付或應付任何佣金；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權。

(b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債券。

(c) 除與[●]有關者外，本附錄「專家同意書」一段所列專家概無：

- (i) 法定或實益擁有本公司或其任何附屬公司任何證券；或
- (ii) 擁有自行或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利或購股權（不論可否依法執行）。

(d) 本公司的股東名冊分冊將由[●]存置於香港。除非董事另行同意，股份之所有過戶及其他所有權文件須提交本公司於香港之股份過戶登記處辦理登記，而非在開曼群島提交。

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。

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (e) 於本文件日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。
- (f) 本集團任何成員公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。
- (g) 我們並無未轉換的可換股債券。
- (h) 本公司董事獲悉，根據開曼群島法例，本公司使用經開曼群島公司註冊處預先批准的中文名稱加上英文名稱，並不觸犯開曼群島法例。
- (i) 本文件有中英文版本，概以英文版本為準。

12. [●]