

概 要

本概要旨在為閣下提供本售股章程所載資料之概覽。由於本文僅屬概要，故並無載列閣下可能認為重要之所有資料。閣下在決定投資發售股份前務須省閱整份售股章程。

任何投資均附有風險。有關投資發售股份之若干特殊風險載於本售股章程「風險因素」一節內。閣下決定投資發售股份前務須小心省閱該節。

本集團業務

本集團之主要業務為，在遼寧省大連（高速發展之國內沿海城市）發展待售及持作投資之住宅及商用物業。

董事相信，本集團已在大連樹立起優質住宅及商用物業發展商之形象。自大連東港於一九九二年成立以來，本集團完成兩項物業發展項目，即「麗都花園」及「大連亞太國際金融中心」。麗都花園乃本集團於一九九三年落成之首項物業，當中包括168個住宅及商用單位。麗都花園之單位面積約由63平方米至83平方米。每個單位之售價界乎約人民幣240,000元（相當於約224,300元）至約人民幣918,060元（相當於約858,000元）。麗都花園之所有單位均已售罄。

本集團之主導發展項目大連亞太國際金融中心乃一棟28層高商住大廈，位於大連中山區人民路55號，此乃大連中心商業區之著名建築物。大連亞太國際金融中心附近為多間金融機構及五星級酒店，包括香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行、香格里拉酒店及富麗華酒店。大連亞太國際金融中心地理位置得天獨厚，交通便利，實為經商及居家之難得寶地。憑藉在大連主要商業區發展優質商住大廈，董事認為，本集團乃大連優質商住大廈發展先驅之一。大連亞太國際金融中心配備齊全，擁有各類生活設施，包括俱樂部、商務中心、會議室及泊車區等，以應付商住所需。就住宅單位而言，本集團所提供之居所不僅優質豪華，準買家還可與室內設計師攜手，按照個人要求共創家園。大連亞太國際金融中心之總建築面積約為32,703平方米，其中約11,491平方米已選定作住宅用途，約16,482平方米作辦公室／商業用途。於最後可行日期，已分別售出約62.9%及47.3%之住宅及商用單位。大連亞太國際金融中心之單位面積約由53平方米至751平方米。每個單位之售價界乎約人民幣921,000元（相當於約860,000元）至約人民幣21,415,000元（相當於約20,000,000元）。

概 要

除大連亞太國際金融中心外，本集團另一項發展項目為位於大連之「高爾基路項目」。高爾基路項目鄰近市中心，地盤面積約為3,855平方米，總建築面積約為15,912平方米。根據大連東港與第三方（「合夥人」）於一九九八年十月三十日簽訂之聯合發展協議，大連東港初期以共同開發商身份，與合夥人於一九九八年開發高爾基路項目。根據該協議，大連東港負責現金投資，而合夥人則負責提供土地使用權，而該土地使用權已撥歸合夥人所有。大連東港隨後同意與合夥人收購該項目之全部權益，金額約為人民幣62,300,000元（相當於約58,000,000元）。土地使用權轉讓協議於二零零一年六月簽訂，大連東港之土地使用權於二零零一年八月完成轉讓。預期高爾基路項目之發展於二零零二年年年底完成。

另一項發展項目（即位於金石灘之沿海地盤）仍處於規劃階段，該發展項目毗鄰大連金石灘高爾夫球會，包括金石灘國家旅遊渡假區內約36,002平方米之濱海區。地盤四周風光如畫，蔥翠景致盡現眼前。董事相信，待與大連市中心相連地盤之輕便鐵路建成後，該地盤將更受歡迎，而有關工程將於數年間完成。金石灘項目地盤遠離市中心，地處大連其中一個高級住宅區。董事擬將該項目地盤發展成約31間別墅，建築面積約為18,001平方米。預期金石灘項目之發展於二零零五年完成。

金石灘項目地盤之土地使用權目前以大連群發康樂有限公司（「大連群發」）之名義登記，並已承諾促請將土地使用權轉讓予本集團之成員公司。就董事所知，大連群發為中外合資經營企業，其股東與本集團任何成員公司之董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士概無關連。本集團一家成員公司與廣州利文行經濟發展有限公司（根據二零零一年七月十一日訂立之轉售安排為該地盤之轉賣方（「轉賣方」））訂立土地使用權轉讓合同，以約人民幣34,200,000元之代價收購金石灘項目地盤之土地使用權。鑑於(i)金石灘地盤四周風光如畫，蔥翠景致盡現眼前，符合董事在大連發展高級渡假區之概念，加上(ii)轉賣方就大筆訂金給予本集團之市價折扣甚為吸引。於最後可行日期，本集團已就收購事項向轉賣方支付訂金及相關契稅合共約人民幣31,800,000元（相當於約29,720,000元）。於二零零二年一月七日，本集團之成員公司與轉賣方訂立補充協議（連同上述土地使用權轉讓合同，統稱「土地使用權轉讓合同」），延展土地使用權轉讓合同之竣工日期至二零零二年七月底。就董事所知，轉賣方為廣州成立之私人企業，其股東與本集團任何成員公司之任何董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士概無關連。此外，就董事所知，儘管轉賣方原已訂立協議，向大連群發收購金石灘項目地盤有意自行發展，惟轉賣方其後取消決定，繼而與大連東港訂立轉售安排。鑑於金石灘項目地盤四周風光如畫，蔥翠景致盡現眼前，董事對於將金石灘項目地盤發展為高級渡假區甚感興趣。經過與轉賣方之多輪磋商後，大連東港與轉賣方訂立土地使用權轉讓合同，收購金石灘項目地盤之土地使用權。根據土地使用權轉讓合同，倘大連東港未能在合同規定之限期內獲發土地使用權證，

概 要

轉賣方須退還合共為人民幣3,000,000元之訂金及首期付款，並額外向大連東港支付損害賠償人民幣3,000,000元。

中國法律顧問向本公司確認，倘議定之轉讓事項獲有關土地監管機關批准，並以大連東港之名義發出新土地使用權證(「新證書」)，即表示大連群發已悉數清償所有土地出讓金。本公司與轉賣方亦達成共識，於土地使用權撥歸大連東港所有及發出新證書時，大連東港可按照中國適用法律實行其建議之發展計劃，包括但不限於開始施工之規定。有鑑於此，轉賣方向本集團承諾，於申請發出新證書時，同時亦會提出延展施工指定限期所需之申請，亦承諾倘大連群發未能按適用法律於指定限期前展開施工工程，致使金石灘項目地盤之土地使用權於新證書發出日期起計兩年內遭收回，轉賣方將全數退還本集團所付之購買款項。

董事估計，該發展項目將於三年內分三期完成，其總發展成本約為人民幣90,000,000元。第一期發展項目之概約發展成本初步約為人民幣20,000,000元。根據董事所示，第一期發展項目之資金來源將包括中國銀行之項目貸款約人民幣20,000,000元。隨後兩期之發展成本將由預售或銷售一期發展項目所得之銷售收益及／或訂金撥付。

物業權益概要

本集團於(i)待售及持作投資之物業；(ii)發展中物業；及(iii)持作未來發展之物業所擁有之權益概述於下列各份圖表。該等圖表應與物業估值師所編製之估值報告(載於本售股章程附錄三)一併閱讀。

概 要

待售及持作投資之物業

物業詳情	地址	物業類別	竣工日期	概約總 建築面積 (平方米)	於	本集團於	於最後可行日期之狀況		
					二零零一年 十二月 三十一日	二零零二年 二月 二十八日	現況下應佔 之資本值 (千元)	待售 (平方米)	持作投資 (平方米)
大連亞太 國際金融 中心	遼寧省 大連市 中山區 人民路 55號	商用/住宅/ 辦公室/車位	二零零一年 十二月 二十八日	32,703	251,003	329,650	26,400	6,109	194
				32,703	251,003	329,650	26,400	6,109	194

發展中物業

物業詳情	地址	建議之 物業類別	預期 竣工日期	概約總 建築面積 (平方米)	於	本集團於	於最後可行 日期之狀況	
					二零零一年 十二月 三十一日	二零零二年 二月 二十八日	現況下應佔 之資本值 (千元)	待售 (平方米)
高爾基路 項目	遼寧省 大連市 西崗區 高爾基路	商用	二零零二年 十二月 三十一日	15,912	86,916	86,640	15,912	—
				15,912	86,916	86,640	15,912	—

概 要

持作未來發展之物業

物業詳情	地址	建議之 物業類別	預期 竣工日期	概約總 建築面積 (平方米)	於	本集團於	於最後可行	
					二零零一年 十二月 三十一日 產生之總 發展成本 (千元)	二零零二年 二月 二十八日 現況下應佔 之資本值 (千元)	待售	持作投資
							(平方米)	(平方米)
金石灘項目	遼寧省 大連市 金石灘	住宅/車位	二零零五年	18,001	不適用	無商業價值 ⁽¹⁾	18,001	-
				18,001	不適用	無商業價值	18,001	-

附註： 於最後可行日期，由於收購該物業土地使用權之有關協議尚未完成，而本集團亦尚未獲授該物業之土地使用權，因此該物業並無商業價值。然而，董事確認，大連東港已就收購持作未來發展之物業支付訂金及相關契稅合共約29,720,000元。

競爭優勢

董事認為，本集團得以成功，實有賴下列主要因素：

- 本集團較早進入大連物業市場；
- 本集團策略性挑選發展項目組合，並將其投資物業主要集中在大連繁華市區及／或郊區；
- 本集團能以極富競爭力之價格在大連繁華市區及／或郊區收購土地；
- 本集團對當地情況瞭如指掌，對如何在大連投資、發展及推廣物業亦擁有深厚專業知識，且具備單獨監控施工過程之能力；
- 本集團之項目管理隊伍經驗豐富，致力對質量及成本進行有效控制，並確保本集團發展項目能按時完工；
- 本集團與遼寧省（特別是大連）有關政府機關建立了良好工作關係；
- 本集團將業務重點放在遼寧省之物業發展上，尤其是躋身於中國東北沿海地區其中一個最重要經貿地區大連。

未來計劃及前景

董事預期，未來幾年，中國經濟將繼續增長，而作為中國東北沿海地區最重要經濟及貿易區之一，大連之地位亦將維持不變。此外，董事深信，中國加入世貿後，將可吸引更多外資，而中國沿海城市(包括遼寧省各沿海城市)實現商業活動預期增長之前景更是一片光明。中國經濟持續增長，國民生活水平不斷提高，均有利於保持國內外買家對大連優質及現代商住物業之旺盛需求。

為把握國內優質及現代商住物業需求之潛在增長，董事擬對不同類別之物業發展項目採取不同策略，近期仍以大連物業發展業務為主。就住宅物業而言，董事將集中力量，發展具有資訊技術基建及節能等現代概念之大中型住宅公寓，而就商用物業而言，董事將在進行必要之市場調查後，發展該類在大連備受歡迎之商用大廈。董事預期，本集團所發展住宅及商用物業之銷售，將繼續為本集團帶來可觀收入，加快本集團之收入增長。

預期本集團所發展之物業將大部分用以出售，但本集團亦可有選擇地保留部分物業作為長期投資，以拓闊其經常收入之基礎。本集團擬就所有已發展商用及住宅單位，分別保留約20.9%及9.4%作為長期投資，以賺取租金。

董事擬在大連維修一幅足以應付本集團未來發展活動需要之土地備用區。為達致此目標，董事藉收購更多地域，以補充本集團之現有物業持有量。

為進一步利用不斷增長之中國物業市場，董事擬透過投資於不同類別之物業，伺機擴展本集團之物業組合，並在適當情況下，對國內其他大城市(如北京及上海)進行策略性投資，使本集團達致業務多元化之目標。

董事亦計劃透過大連亞太物業行，尤其是透過與具備有關經驗及專業知識之專業人士締結聯盟或協會，進一步加強本集團之物業管理業務。預期該等聯盟及協會將進一步提升本集團之管理、公司專業知識及業務聯繫。

過往十年，本集團一直活躍在大連物業市場，從而對國內(尤其是大連)物業市場有了相當之了解及經驗，與遼寧省各有關政府機構亦保持着良好工作關係。因此，董事相信，本集團已處於有利位置，充分把握未來幾年內，國內物業市場對優質物

業需求之預期增長。董事亦認為，售股建議及租售本集團物業之所得收益將進一步改善本集團未來業務發展之財務狀況。

進行售股建議之原因

董事相信，股份在聯交所上市將進一步鞏固本集團之財務結構。彼等計劃將售股建議所得收益用於加強本集團之發展能力，以充分利用國內物業市場及本集團國內物業發展及投資業務之增長潛力。

售股建議所得收益之用途

售股建議之所得收益淨額(假設超額配股權未獲行使)，經扣除本公司應付之相關開支後，估計約達24,200,000元。董事現擬將所得收益淨額撥作下列用途：

- 根據本集團之現行發展計劃，約15,000,000元撥作本集團各類發展項目及補充大連土地備用區之開支及投資，有關項目包括高爾基路項目、金石灘項目；
- 約6,000,000元撥作本集團在國內其他主要城市拓展物業發展及投資業務之費用；
- 約2,000,000元撥作本集團在國內拓展物業管理業務之費用；及
- 餘額約1,200,000元撥作本集團之一般營運資金。

倘售股建議之所得收益淨額未能即時撥作上述用途，根據董事現時之計劃，有關收益淨額將存入香港及／或中國之財務機構及／或持牌銀行作為短期存款，或用作一般營運資金。

倘超額配股權獲悉數行使，售股建議之所得收益淨額將增加約7,300,000元。該等額外所得收益淨額約7,300,000元將由本公司撥作本集團之額外一般營運資金。

倘上述所得收益之用途有任何重大變動或修訂，本公司將另行發表合適公布。

營業記錄

下表所載乃本集團截至二零零一年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月之經審核合併業績概要。本概要乃假設本集團之現

概 要

行架構於整個回顧期內一直存在而編製，且應與本售股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

	截至三月三十一日止年度			截至二零零一年 十月三十一日止
	一九九九年 千元	二零零零年 千元	二零零一年 千元	七個月 千元
營業額	41,785	44,981	70,007	45,897
銷售成本	(20,460)	(21,293)	(33,144)	(21,729)
毛利	21,325	23,688	36,863	24,168
其他收入	27	29	36	148
銷售開支	(141)	(52)	(1,326)	(221)
行政開支	(1,768)	(1,940)	(4,398)	(2,704)
經營溢利	19,443	21,725	31,175	21,391
出售於大連東港 之5%權益所產生 之虧損	—	—	(438)	—
融資成本	—	—	—	—
除稅前溢利	19,443	21,725	30,737	21,391
稅項	(4,560)	(5,029)	(8,359)	(7,387)
未計少數股東權益 前溢利	14,883	16,696	22,378	14,004
少數股東權益	(300)	(204)	(408)	(300)
年／期內溢利	<u>14,583</u>	<u>16,492</u>	<u>21,970</u>	<u>13,704</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事知悉以下規定：

- (i) 上市規則第4.04(1)條規定，會計師報告必須包括本集團於緊接本售股章程刊發前三個財政年度各年之合併業績；及
- (ii) 公司條例附表三第27段規定，本公司須於本售股章程中載列一份聲明，內容有關本售股章程刊發日期前三年內之營業收入總額或銷售營業額，包括有關收入或營業額所採用之計算方法之解釋及較為重要買賣活動之合理分

概 要

析；公司條例附表三第31段亦規定，本公司於本售股章程中須包含核數師報告，內容有關本集團於緊接本售股章程刊發前三個財政年度各年之溢利與虧損及資產與負債。

鑑於本集團之財政年度之年結日為三月三十一日，而本售股章程所載本集團之合併業績僅涵蓋截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月，因此，本公司已分別向聯交所及證監會申請，而兩者亦已分別授出豁免權及發出豁免證書，分別豁免本公司毋須遵守上文(i)及上文(ii)所指之規定。董事確認，彼等已對本集團進行足夠盡職審查，確保自二零零一年十月三十一日起至本售股章程刊發日期止，本集團之財政或買賣情況概無任何重大變動，亦無任何事件將嚴重影響本售股章程附錄一本集團會計師報告所載資料。

截至二零零二年三月三十一日止年度之估計

以下為截至二零零二年三月三十一日止年度之溢利估計，應與本售股章程「財務資料」項下「溢利估計、股息及營運資金」一段一併閱讀。

除稅及少數股東權益後但未計非經常項目前 之估計合併溢利(附註1)	不少於25,000,000元
每股股份估計盈利	
(a) 備考全面攤薄(附註2)	3.13仙
(b) 加權平均(附註3)	3.73仙

售股建議統計數字

發售價(每股股份)	0.25元
市值	200,000,000元
預計市盈率	
(a) 備考全面攤薄(附註4)	7.99倍
(b) 加權平均(附註5)	6.70倍
經調整每股股份有形資產淨值(附註6)	9.95仙
發售價溢價至經調整每股股份有形資產淨值	426.3%

概 要

附註：

1. 編製截至二零零二年三月三十一日止年度溢利估計之基準載於本售股章程附錄二。就董事所知，於截至二零零二年三月三十一日止年度，並無亦不大可能出現任何非經常項目。
2. 備考全面攤薄每股股份估計盈利乃根據本集團截至二零零二年三月三十一日止年度除稅後但未計非經常項目前估計合併溢利，並假設本公司自二零零一年四月一日起已經上市且在該年度已發行合共800,000,000股股份計算，惟並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出之購股權而可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段所述配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。就此項計算而言，截至二零零二年三月三十一日止年度除稅後但未計非經常項目前估計合併溢利已作出調整，以計及假設已於二零零一年四月一日收取售股建議所得估計收益淨額，並存入銀行按年利率(除稅後)2厘(即本集團存款十二個月所獲得之估計利率)計算由上述日期至預計收到售股建議所得收益淨額日期之利息收入。
3. 加權平均每股股份估計盈利乃根據本集團截至二零零二年三月三十一日止年度除稅及少數股東權益後但未計非經常項目前估計合併溢利及該年度已發行股份之加權平均數670,000,000股計算，惟並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出之購股權而須予配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段所述配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。
4. 預計備考全面攤薄市盈率乃根據截至二零零二年三月三十一日止年度備考全面攤薄每股股份估計盈利3.13仙及發售價為每股發售股份0.25元計算。
5. 預計加權平均市盈率乃根據截至二零零二年三月三十一日止年度加權平均每股股份估計盈利3.73仙及發售價為每股發售股份0.25元計算。
6. 經調整每股股份有形資產淨值乃在作出「財務資料」一節「經調整有形資產淨值」一段所述之調整後，根據本售股章程所述已發行及將發行股份800,000,000股計算，惟並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出之購股權而須予配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段所述配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。

風險因素

董事認為，本集團須承受若干風險因素，該等風險因素可分為(i)與本集團有關之風險；(ii)與行業有關之風險；(iii)與國內物業市場有關之風險；及(iv)與中國有關之風險，可概述如下：

與本集團有關之風險：

匯聚大連
倚賴核心管理層
倚賴主要客戶
合營企業安排
與本集團擴展策略有關之風險
未投保損失
土地成本
土地備用區
土地使用權
物業估值之限制
或然負債及抵押貸款擔保風險
訴訟
中國預扣大連東港應繳稅款
土地增值稅對本集團盈利能力之影響

與行業有關之風險：

物業發展風險
施工風險
物業投資風險
投資物業之流動性
融資情況

與國內物業市場有關之風險

中國房地產市場
競爭
沒收土地
有關預售之風險

與中國有關之風險

在中國經營業務之政治及經濟風險
法律因素
貨幣兌換及匯率