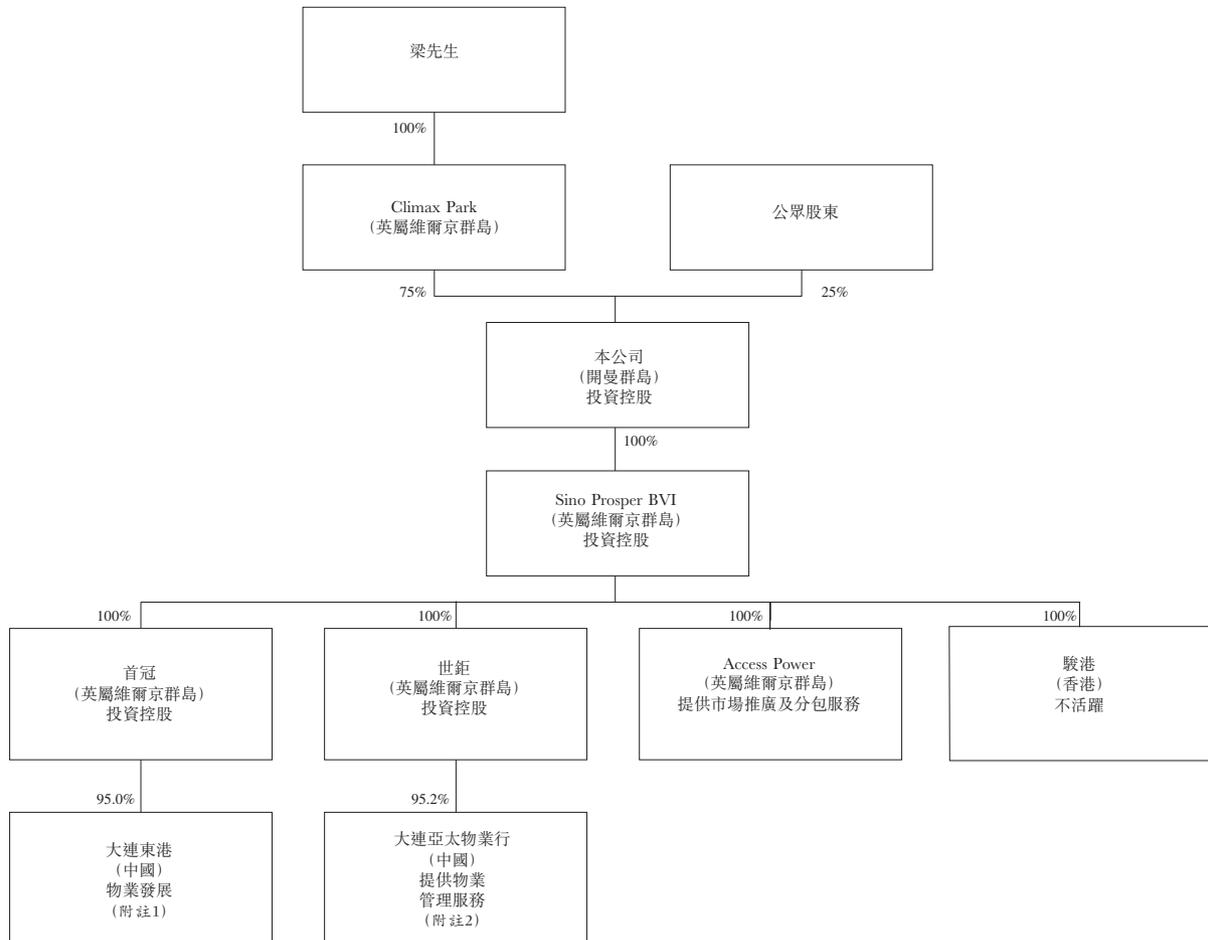


集團架構

下圖所示乃緊接售股建議及資本化發行完成後(惟並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行之任何股份)，本集團各成員公司及彼等各自之主要業務及本公司之股權架構：



附註：

- (1) 大連東港為於一九九二年八月十一日成立之中外合資經營企業。大連東港餘下5%權益由大連中山外資企業持有。
- (2) 大連亞太物業行為於二零零零年六月十二日成立之中外合資經營企業，於二零零一年一月開始營運。大連亞太物業行餘下4.8%權益由大連黑石礁持有。

根據《中外合資經營企業合營各方出資的若干規定的補充規定》，中外合資經營企業之賬目不可與投資者之賬目合併，直至該投資者應付予中外合資經營企業之註冊資本已繳足股款為止。於二零零一年十月三十一日，即本集團最近期經審核賬目之編製日期，大連亞太物業行之註冊資本為15,000美元(世鉅繳付之100,000美元中撥付)，已由本集團繳足股款。於有關期間，大連亞太物業行之業績並未計入本集團，

原因為(i)大連亞太物業行之業績在本集團根據上述規定悉數支付應付大連亞太物業行註冊資本前無法併入本集團之賬目，及(ii)大連亞太物業行於有關期間之業績並無重大影響。因此，世鉅於大連亞太物業行之投資已在本公司截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月之財務報表中投資證券項下分類為長期投資。然而，餘額85,000美元(即本集團應付之大連亞太物業行註冊資本)已於二零零二年一月三十一日悉數繳付。因此，大連亞太物業行之財務業績可與本集團下一個經審核賬目合併。

歷史與發展

本集團乃由梁先生於一九九二年創立。梁先生當時乃以恒洋(香港)投資公司(「恒洋」)之名義於香港經營業務之獨資經營者，彼與大連市城建開發總公司訂立協議，成立合資經營企業大連東港，由一九九二年八月十一日起計為期20年，在國內從事物業發展業務。大連市城建開發總公司乃一家由大連市城鄉規劃土地局直接監管之國有企業。大連東港之初期投資總額及註冊資本分別為10,000,000美元及5,000,000美元。大連東港成立之初，恒洋及大連市城建開發總公司之注資比例分別為95%及5%。

一九九四年十月六日，梁先生於英屬維爾京群島註冊成立 Access Power，其主要業務為提供市場推廣及分包服務。

中國有關機關已於一九九九年十一月二日批准恒洋收購，及批准大連市城建開發總公司出售其於大連東港之5%股權，代價為人民幣2,000,000元。就董事所知，大連市城建開發總公司出售其於大連東港之權益乃作為本身重組而出售其非核心業務之一部分。於恒洋收購大連市城建開發總公司於大連東港之5%股權後，大連東港成為外商獨資企業。

二零零零年八月二日，恒洋與廣州居盛訂立買賣協議，據此，恒洋同意出售而廣州居盛亦則同意按一元換一元之基準購買大連東港之5%股權(相當於約250,000美元)，代價為人民幣2,075,000元(以人民幣8.3元兌1美元之匯率計算)。出售於大連東港之5%權益所產生之虧損約為438,000元。於二零零零年八月取得國內有關政府批文後，大連東港成為國內中外合資經營企業。

二零零零年十月十三日，鑑於首冠(二零零零年八月二十八日於英屬維爾京群島註冊成立並由梁先生全資擁有之公司)較恒洋(作為獨資經營者)擁有較好之管理，故首冠(作為註冊成立之公司)按成本收購恒洋於大連東港之95%股權，從而取代後者成為外資方。有關轉讓隨後於二零零零年十月獲國內有關政府部門批准。

二零零一年六月，大連中山外資企業(於中國成立之企業，由國內大連市中山區政府提供全部資金)取代廣州居盛成為合營企業之中方。

根據於二零零一年六月二十五日訂立之補充協議，大連中山外資企業同意放棄分佔大連東港5%業績之權益，以換取本集團所提供之物業市場數據。根據本公司中國法律顧問所提供之中國法律意見，上述有關大連中山外資企業放棄分佔大連東港5%業績之權益之補充協議，在法律上並不可依據現行中國法律及法規強制執行。儘管本集團已於二零零二年一月三十一日就上述補充協議與大連中山外資企業訂立一項註銷協議，本集團仍自其於有關期間之溢利扣除該5%少數股東權益，以恢復大連中山外資企業分佔大連東港業績5%之權益。

大連東港董事會由五位董事組成，其中四位由首冠提名，一位由大連中山外資企業提名。

根據世鉅(本公司之全資附屬公司)與大連黑石礁(於中國成立之集體企業)訂立之協議，大連亞太物業行於二零零零年六月十二日成立為合資經營企業。大連亞太物業行之投資總額及註冊資本分別為150,000美元及105,000美元，其中註冊資本乃由世鉅及大連黑石礁分別以95.2%及4.8%之比例持有。大連亞太物業行之主要業務為提供物業管理服務。

董事認為，大連中山外資企業及大連黑石礁(大連東港及大連亞太物業行各自之中國合營夥伴)與本地政府及監管機關擁有聯繫及關係，且在本地業務環境方面具備寶貴知識，董事相信本集團在這方面最為缺乏。

二零零一年十月二十六日，本公司在開曼群島註冊成立，為籌備股份於聯交所上市，於本售股章程附錄五「集團重組」一段所述之重組完成後，成為本集團之最終控股公司。根據重組，Climax Park(其唯一實益擁有人為梁先生)成為本公司之股東。

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不但地理位置得天獨厚，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，其中建築面積約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）。

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，原因為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度假區內約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，預期輕便鐵路於幾年內竣工。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(「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，(ii)葱翠景致盡現眼前，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，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，轉賣方為於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，葱翠景致盡現眼前，董事對於將金石灘項目地盤發展為高級渡假區這個概念甚感興趣。經過與轉賣方之多輪磋商後，大連東港其後與轉賣方訂立上述土地使用權轉讓協議及補充協議，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，倘大連東港並無在合同規定之限期內獲發土地使用權證，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。

誠如本公司之中國法律顧問所確認，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。轉賣方與本公司亦達成共識，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，其估計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。董事建議，第一期發展項目之資金來源將包括源自中國銀行之項目貸款約人民幣20,000,000

業 務

元。隨後兩期之發展成本將由預售或銷售第一期發展項目所得之銷售收益及／或訂金撥付。

以下所載乃本集團物業權益之概要，應與本售股章程附錄三所載由物業估值師編製之估值報告一併閱覽。準投資者亦須參閱本售股章程「風險因素」一節「物業估值之限制」一段。

	概約 建築面積 (平方米)	於二零零二年 二月二十八日 本集團應佔之 概約資本值 (千元)
待售及持作投資之物業	32,703	329,650
發展中物業	15,912	86,640
持作未來發展之物業	18,001	無 ⁽¹⁾
總計	66,616	416,290

附註：

- (1) 於最後可行日期，由於收購該物業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港元。

本集團採取之業務策略為，將其已發展物業之主要部分持作待售，而餘下單位將保留作投資用途，以維持未來發展項目之盈利能力及變現能力。

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，本集團發展之住宅物業銷售額扣除營業稅後分別約達27,735,000元、27,201,000元、31,084,000元及19,047,000元，佔各期間本集團營業額約66.4%、60.5%、44.4%及41.5%，而本集團商用物業之銷售額則佔各期間本集團營業額之其餘部分。

根據中國建設部所定級別，本公司之附屬公司大連東港獲頒發第三級物業發展商合格證書。詳情請參閱本售股章程「行業概覽」一節「國內物業發展商之類別」一段。此外，誠如本公司之中國法律顧問所確認，大連東港已就其成立及營業事宜，自中國有關機關取得一切必需執照及許可證，包括「批准證書」、「營業執照」、「房地產開發企業資質證書」，以及就大連亞太國際金融中心而簽發之預售批文及銷售之有關批文「商品房銷售許可證」。

業 務

於最後可行日期，本集團正進行三個處於不同階段之物業發展項目，其概約總建築面積約為66,616平方米。根據物業估值師編製之估值報告，於二零零二年二月二十八日，本集團應佔發展中物業項目總值約為416,300,000元，約佔該等物業項目總值438,200,000元約95%。

Access Power從事提供市場推廣服務及分包物業發展相關服務，包括聯絡房地產代理及廣告代理，挑選供應商並向供應商採購建築物料，製訂市場推廣策略並加以實施。董事認為，從商業角度上看，本集團應盡可能多使用內部資源，少委聘外部代理商。鑑於Access Power在提供上述服務方面擁有豐富專業知識及經驗，故本集團安排Access Power向大連東港提供上述服務。

Access Power向大連東港提供市場推廣及分包服務，以收取分別約人民幣10,000,000元及人民幣2,500,000元之每年服務費。Access Power向大連東港提供之各類專業服務包括下列各項：

- 從事物業海外市場推廣活動之房地產代理；
- 從事海外廣告活動之廣告代理；
- 市場推廣策劃；
- 公眾形像製作；
- 項目預算；
- 向海外選購若干建築材料；
- 物業管理諮詢；
- 物業室內設計。

根據北京仲量聯行物業管理服務有限公司（「北京仲量聯行」）與本集團所訂立之租賃顧問協議，北京仲量聯行乃負責提供租賃及物業管理顧問服務，尤其是就大連亞太國際金融中心提供上述服務，而Access Power所提供之服務則包括在中國及其他海外國家銷售及預售大連亞太國際金融中心。北京仲量聯行所提供服務之範圍與Access Power所提供者有所不同，且北京仲量聯行所提供服務之地域覆蓋面僅限於大連。鑑於Access Power所提供服務之範圍遠較北京仲量聯行所提供者廣泛，故董事認為，付予Access Power較高之服務費理屬當然。

Access Power已僱用經驗豐富之房地產管理人員、市場推廣人員及室內設計師。僱員雖然受聘於國內，但亦偶爾往返國內。Access Power並無在國內擁有永久物業，但其員工必須履行彼等於中國及新加坡、日本、韓國及台灣等其他海外國家及地區之責任。Access Power曾成功與新加坡、香港、菲律賓、日本及澳洲之買家，以及國內客戶進行多次交易。此外，由於所提供之所有服務均位於香港以外，故並無在香港產生所得稅。

本集團優勢

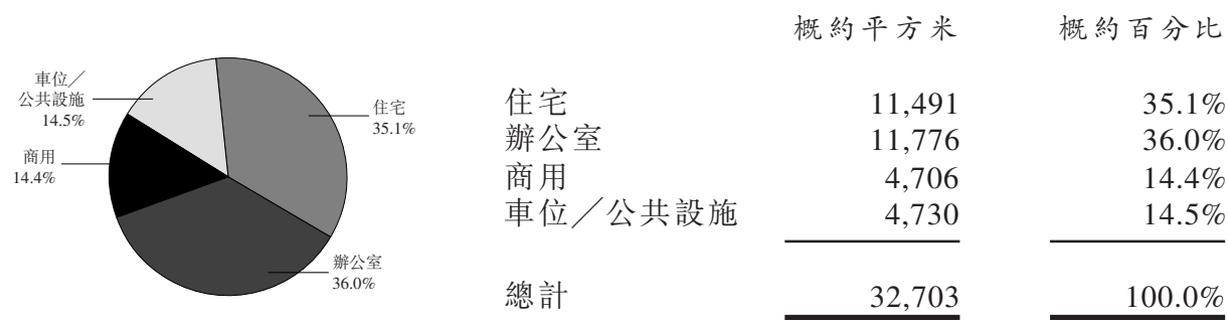
董事相信，本集團之主要優勢在於：

- 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。

本集團之物業投資組合

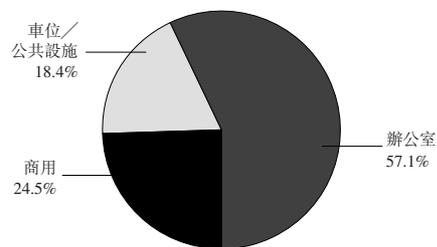
下圖載列本集團於二零零二年二月二十八日所持物業之概約總建築面積及各自之用途：

待售及持作投資之物業



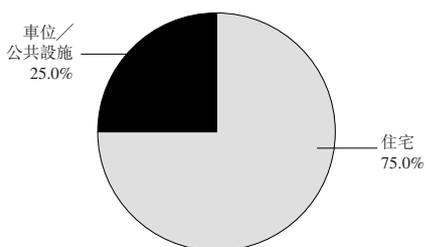
業 務

發展中物業



	概約平方米	概約百分比
辦公室	9,085	57.1%
商用	3,906	24.5%
車位／公共設施	2,921	18.4%
總計	15,912	100.0%

持作未來發展之物業*



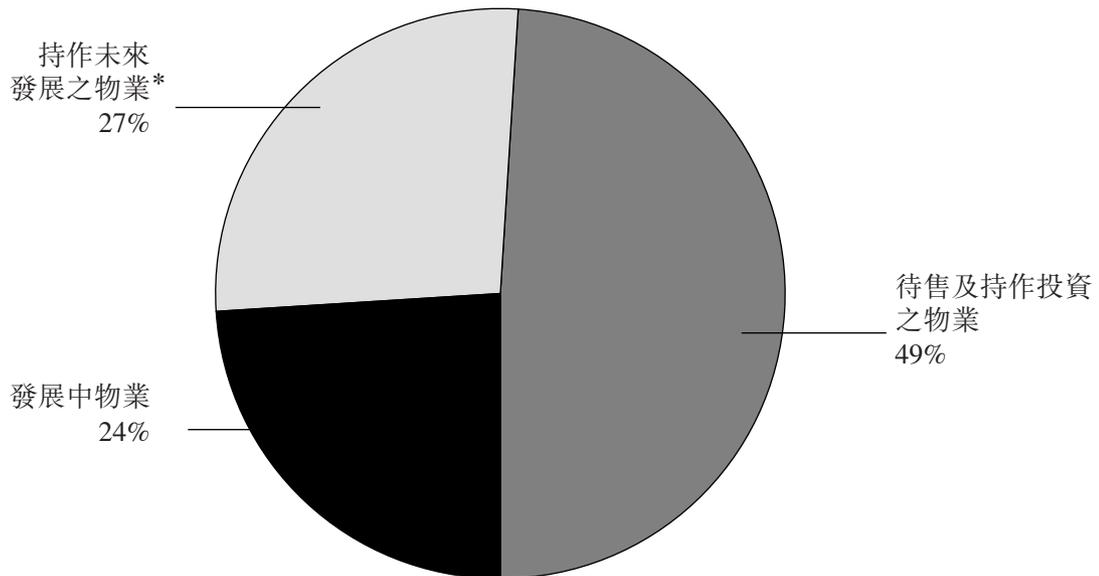
	概約平方米	概約百分比
住宅	13,500	75.0%
車位／公共設施	4,501	25.0%
總計	18,001	100.0%

附註：

- * 於最後可行日期，由於有關收購該物業之土地使用權並未完成，及該物業之土地使用權尚未撥歸本集團所有，因此本集團於持作未來發展之物業中並無持有任何權益。

業 務

本集團於二零零二年二月二十八日物業組合(按目的)之概約建築面積

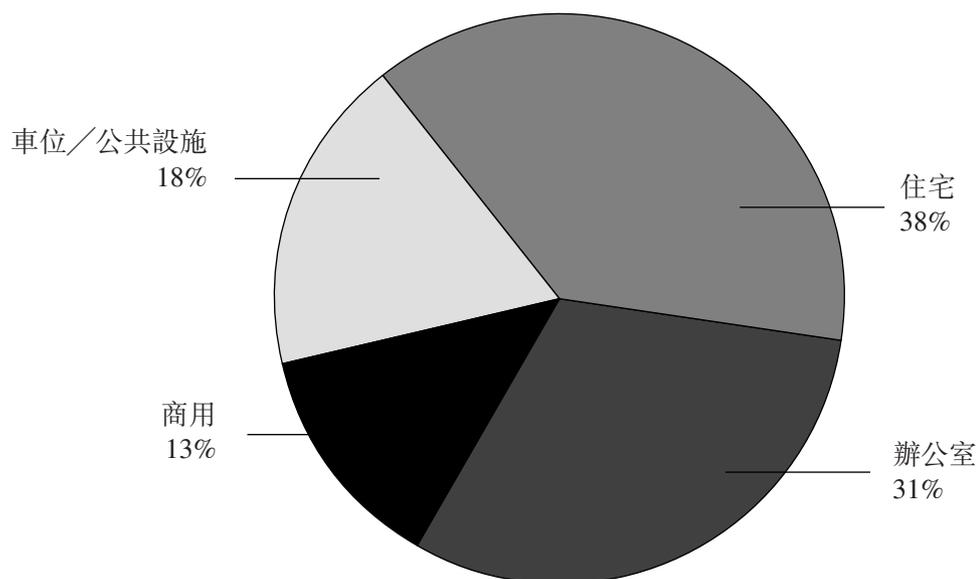


附註：

- * 於最後可行日期，由於有關收購該物業之土地使用權並未完成，及該物業之土地使用權尚未撥歸本集團所有，因此本集團於持作未來發展之物業中並無持有任何權益。

業 務

本集團於二零零二年二月二十八日物業組合(按獲准或擬定用途)之概約建築面積



* 計算本集團物業組合之概約建築面積時，已計及持作未來發展之物業作獲准或擬定用途之概約建築面積，並假設持作未來發展之物業之土地使用權已於二零零二年二月二十八日轉讓予本集團。

本集團之營運

項目發展

董事認為，本集團乃大連其中一家主要外資物業發展商，以發展優質住宅及商用物業為主。

業 務

下表列示本集團擁有權益之物業於二零零二年二月二十八日之概約總建築面積，按獲准或擬定用途劃分分析：

	待售及 持作投資 之物業	發展中 物業	持作未來 發展之 物業 ⁽¹⁾	概約 總建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 之概約 建築面積 (平方米) ⁽²⁾	本集團應佔 之物業 權益 百分比 ⁽³⁾
住宅	11,491	不適用	13,500	24,991	23,741	95%
辦公室	11,776	9,085	不適用	20,861	19,818	95%
商用	4,706	3,906	不適用	8,612	8,181	95%
車位/ 公共設施	4,730	2,921	4,501	12,152	11,544	95%
總計	<u>32,703</u>	<u>15,912</u>	<u>18,001</u>	<u>66,616</u>	<u>63,284</u>	<u>95%</u>

附註：

- (1) 於最後可行日期，由於有關收購該物業之土地使用權並未完成，及該物業之土地使用權尚未撥歸本集團所有，因此本集團於持作未來發展之物業中並無持有任何權益。
- (2) 計算本集團應佔之概約建築面積時，已計及持作未來發展之物業作獲准或擬定用途之概約建築面積，並假設持作未來發展之物業之土地使用權已於二零零二年二月二十八日轉讓予本集團。
- (3) 計算本集團應佔之物業權益百分比時，已計及與持作未來發展之物業有關之物業權益，並假設持作未來發展之物業之土地使用權已於二零零二年二月二十八日轉讓予本集團。

本集團之項目發展部門由八位員工組成，包括土木工程師、結構工程師及支援員工，負責所有發展項目之整體管理，包括可行性研究及物業興建。

可行性研究

本集團極其重視收集市場訊息及有關政府政策、城鎮規劃及基建規劃之資料。可行性研究隊伍(由3名全職員工組成)將對現有資料進行分析、鑑定及收購彼等認為有高發展潛力之地盤或物業。該隊伍對所收購之地盤或物業進行詳細實地研究，編製出可行性研究報告。

付款

簽訂任何購買合同及向賣方或轉賣方(視屬何情況而定)付款之前，本集團會採取下列措施，確保準賣方或轉賣方取得有關土地使用權：

- 環境研究；
- 投資回報分析；
- 法律及法規查詢；
- 與當地政府機關磋商；及
- 對賣方或轉賣方(視屬何情況而定)之土地所有權及財務背景進行盡職審查。

本集團對土地所有權進行之盡職審查包括與當地土地監管部門、商業註冊及監管機關、銀行、政府官員保持聯絡及溝通，了解準賣方或轉賣方之背景及歷史。

樓宇設計

本集團之樓宇設計工作由獨立承建商承擔，該等承建商須在樓盤圖則及樓宇外觀設計方面擁有專門知識。彼等亦負責編製施工藍圖，本集團繼而向有關機關申請並取得藍圖之批文。

物業興建

施工隊伍由五名全職員工組成，負責對項目設計佈局及施工藍圖之審核、批准及執行。然後由本集團委聘承建商進行所有物業項目之興建工作。

於施工階段，施工隊伍將與指定承建商緊密合作，確保對時間、質量及成本進行有效控制。施工隊伍之管理層及工程師將定期舉行會議，商討施工之進展情況。管理層亦定期與本集團會計及財務部門員工協商，以監控開支及避免成本超支。

項目管理

本集團已制訂並實施其自身項目管理系統，對投標、原材料採購、監控承建商及本集團項目施工之其他關鍵方面之工作進行協調。實施該系統之目的在於確保遵守施工合同所有條款及條件之同時，維持物業施工管理工作按預期之高標準及設計合理之工序有條不紊地進行。

本集團在中國建築業擁有豐富經驗，且與大連原材料主要供應商及承建商維持良好關係，故本集團能按極富競爭力之條款採購原材料，控制施工成本，以取得成本效益及避免成本超支。此外，本集團亦有能力監督及監控施工進展及質量，從而進一步加強本集團以富有競爭力之價格競投未來物業發展項目之能力。

項目融資

本集團就發展項目所採用之融資方式各有不同。然而，本公司之政策為盡可能用內部資源撥付發展項目所需，若非必要，不向銀行貸款。

訂立合同

本集團通常以私人及公開投標方式，挑選獨立承建商承擔發展項目。鑑於本集團所承擔項目之規模較為龐大，故獲選之承建商必須為經中國有關政府建築監管機構審批後，認為具有良好過往業績之建築公司。本集團所委聘之承建商包括國內建築業之部分主要建築公司，如金州一建五公司及江蘇南通三建集團公司等。投標程序必須遵循有關法規。項目投標時，須視乎項目之規模，至少邀請三位具備適當人力資源、專業知識及過往業績之承建商參與投標。本集團將根據有關地盤之施工進展，以人民幣分期支付合同款項予承包商。

為確保施工質量，本集團通常會根據有關施工合同，押後支付約2.5%至10%之總投標價。該筆餘額將在完工後一年內如數付予承建商。截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，五大承建商佔總合同款項約64%及64%，而最大承建商則佔年內總合同款項約16%及16%。除本文所披露者外，截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無在本集團五大承建商擁有任何權益。而五大承建商亦無持有本公司任何股權。

銷售及市場推廣

本集團之銷售策略為密切監控市場情緒及有關政府政策。本集團擁有本身之銷售及推廣部，定期走訪現有及準國內客戶，積極與彼等保持聯繫，以拓展新業務或繼續現有業務。本集團之銷售及市場推廣部亦負責為本集團各個項目設計及實施市場推廣策略，包括設計廣告、製作宣傳片、編製發展項目之市場推廣手冊、價目表、

付款條件、樓面圖則及模型。為提高項目之知名度，本集團亦透過報刊等傳媒及參加物業市場推廣研討會，進行各類宣傳活動。不久前，本集團在香港及新加坡舉辦各類展銷會，大力宣傳其物業。於最後可行日期，本集團之銷售及市場推廣部共有十名員工。

根據董事現時之計劃，本集團之住宅物業發展項目將主要以國內高收入階層及常駐大連之外籍僱員為目標對象。本集團就所售單位向大連亞太國際金融中心之買家提供售後保證，據此，本集團就結構、裝修、排水系統、電力、煤氣及空調之質素向買家提供維修服務，以確保發展項目之質素。

本集團通常在發展規劃過程初期即制定市場推廣計劃。本集團將根據市況在完工前將所發展之部分物業全部或部分預售。物業單位有時透過向大眾發出邀請之方式提呈出售，有時亦透過私人銷售方式提呈出售。該等物業單位之銷售主要以人民幣結算。截至二零零一年三月三十一日止年度，約93%及7%之銷售乃分別以人民幣及美元結算。截至二零零一年十月三十一日止七個月，約97%及3%之銷售乃分別以人民幣及美元結算。

此外，作為市場推廣工作之一部分，本集團始終不懈地推出各類裝置，對準買家極為吸引。董事相信，準買家對所購買物業單位之相關裝置越來越關注。一般而言，董事計劃在實際可行之情況下，盡量向本集團之新住宅及/或商用物業發展計劃注入別具一格之裝置及設施。譬如，大連亞太國際金融中心即已向租戶及買家提供眾多豪華設施，如新款家庭電器、配有休閒設施之俱樂部、配有會議室之商務中心、房間服務及附屬電器等，一應俱全。

本集團之銷售及市場推廣部亦負責為本集團之投資物業物色租戶。一般而言，所有租賃活動均以內部交易方式進行，若情況容許，本集團亦可能委聘集團外租賃代理，處理有關租賃事宜。於最後可行日期，本集團已委聘北京仲量聯行擔任租賃顧問，對其投資物業進行市場推廣。根據本集團與北京仲量聯行於二零零零年十二月二十八日訂立之協議，北京仲量聯行同意向大連亞太國際金融中心提供顧問及物業管理服務，顧問費為508,800美元（約3,968,000元），由二零零一年一月一日起計為期兩年，於二零零二年十二月三十一日屆滿。

客戶

截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團於五大客戶（包括個別人士及私營公司）之銷售額佔本集團之營業額約17.3%及94.2%。同期，於單一最大客戶（分別屬外商獨資企業及個別人士）之銷售額則約佔本集團之總銷售額5.1%及40.8%。本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無在本集團五大客戶擁有任何權益，而五大客戶亦無持有本公司任何股權。

物業預售及融資

根據現行中國法規，物業發展商可在將25%之資本投資注入項目後，盡快申請預售許可證。本集團通常在達致25%之資本投資限額後，申請預售許可證，並預售其物業發展項目，以回收投資成本及改善本集團之營運資金狀況。

截至二零零一年三月三十一日止三個年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團從未因取得地盤清理及結算許可證及預售許可證方面出現任何困難。

本集團之物業發展項目乃銷售予國內外投資者。截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團預售物業之所得收益分別約有93%及97%乃按人民幣收取，約7%及3%按美元收取。

於大連亞太國際金融中心預售期間，通常買家須在簽署預售協議後約90日內，支付約為代價20%至30%之按金。其餘代價一般須於項目施工完成後約180日至360日內支付。

就購買物業買家獲授之抵押貸款而言，本集團將向銀行提供擔保。銀行給予本集團物業買家之抵押貸款百分比界乎合同價約60%至80%。視乎買家一抵押人之財務狀況而定，貸款一般須於5年至20年償還，而利息則一般按尚未償還貸款本金4%至5%收取。

於二零零一年十月三十一日，就收購大連亞太國際金融中心單位買家獲授抵押貸款而向銀行提供之擔保約為94,867,000港元。於二零零二年三月三十一日，在首次提取款項後，由銀行授予買家獲償還之抵押貸款約為人民幣10,240,000元。於最後可行日期，大連亞太國際金融中心乃本集團已提供擔保之唯一物業。於截至二零零一年三月三十一日止三個年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團並無產生任何壞賬。

物業完工

本集團之項目管理部亦負責監控有關政府法則、法規及標準之遵照執行情況。發展項目完工後，若有關政府機關對其進行之視察工作圓滿結束，當地施工監管機關(即大連市建築工程質量監察站)將簽發佔用許可證。

本集團極其重視所有由其發展之物業內部裝飾及設施之質量。董事擬為各物業發展項目提供質量超乎預料、令周邊樓宇無可比擬之裝飾及設施。儘管發展配有優

質裝飾及設施之物業將產生額外成本，但本集團收購土地之成本較鄰近競爭對手為低，故本集團仍可以極富競爭力之價格對已發展物業作出定價。

物業管理

本集團之物業管理公司大連亞太物業行負責為本集團所發展之商住物業提供物業管理及飲食管理服務。大連亞太物業行現時聘用約35名僱員提供管理服務，包括樓宇保養、車位設施管理及飲食服務。

確保優質專業之物業管理乃本集團之宗旨，故本集團委任北京仲量聯行為大連亞太國際金融中心提供物業管理服務。

至於投資物業，本集團之目標為提供優質管理服務並維持物業之良好狀況，以使本集團能取得最大之租金回報及長期資本增值。

有關售出物業之目標為提供專業物業管理服務，以維持本集團作為優質物業發展商之聲譽。

業 務

物業詳情

本集團於最後可行日期之待售及持作投資之物業權益、發展中物業權益及持作未來發展之物業權益，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(全文載於本售股章程附錄三)一併閱讀。準投資者亦應參閱本售股章程「風險因素」一節「物業估值之限制」一段。

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	現況下應估 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
				<u>32,703</u>	<u>251,003</u>	<u>329,650</u>	<u>26,400</u>	<u>6,109</u>	<u>194</u>

下表所載乃本集團於二零零二年二月二十八日之待售及持作投資之物業之建築面積，並按用途分類如下：

物業詳情						概約
	住宅 (平方米)	商用 (平方米)	辦公室 (平方米)	車位 (平方米)	公共設施 (平方米)	總建築面積 (平方米)
大連亞太 國際金融中心	11,491	4,706	11,776	2,461	2,269	32,703
	<u>11,491</u>	<u>4,706</u>	<u>11,776</u>	<u>2,461</u>	<u>2,269</u>	<u>32,703</u>

業 務

大連亞太國際金融中心之詳情載列如下：

大連亞太國際金融中心坐落於大連市中山區人民路55號(大連中心商業區之著名新興建築物)，佔地面積約為1,464平方米，毗鄰多間五星級酒店、銀行及金融機構。大連亞太國際金融中心乃28層高商住大廈，總建築面積約為32,703平方米。

用途	概約總建築面積 (平方米)
住宅	11,491
商用	4,706
辦公室	11,776
車位／公共設施	4,730
	32,703

該項物業於二零零一年十二月二十八日竣工。於最後可行日期，已售出約16,510平方米，佔該項目之總建築面積約50.5%。

大連亞太國際金融中心於二零零二年二月二十八日之資本值約為347,000,000元。

本集團擁有該物業未出售部分之土地使用權之正式法定業權。

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	產生之總 發展成本 (千元)	現況下應佔 之資本值 (千元)
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	-

業 務

下表所載乃本集團於二零零二年二月二十八日之發展中物業之建築面積，並按擬定用途分類如下：

物業詳情						概約
	住宅 (平方米)	商用 (平方米)	辦公室 (平方米)	車位 (平方米)	公共設施 (平方米)	總建築面積 (平方米)
高爾基路項目	不適用	3,906	9,085	2,632	289	15,912
	<u>不適用</u>	<u>3,906</u>	<u>9,085</u>	<u>2,632</u>	<u>289</u>	<u>15,912</u>

高爾基路項目之詳情載列如下：

該項物業乃一棟商用及辦公大廈，策略性坐落於大連市西崗區高爾基路（大連最著名住宅區之一）。該項物業位於市中心，距商業中心及各處名勝僅一步之遙。該項物業之佔地面積約為3,855平方米，而總建築面積則約為15,912平方米。

用途	概約總建築面積 (平方米)
商用	3,906
辦公室	9,085
車位／公共設施	<u>2,921</u>
	<u><u>15,912</u></u>

預期高爾基路項目將於二零零二年年底竣工。於二零零二年二月二十八日，該項物業仍處於施工階段。預期該項物業將於二零零三年開始預售。

高爾基路項目於二零零二年二月二十八日之資本值約為91,200,000元。

本集團擁有該物業之土地使用權之正式法定業權。

業 務

持作未來發展之物業

物業詳情	地址	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	產生之總 發展成本 (千元)	現況下應佔 之資本值 (千元)
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。

下表所載乃本集團於二零零二年二月二十八日之持作未來發展之物業之建築面積，並按擬定用途分類如下：

物業詳情						概約
	住宅 (平方米)	商用 (平方米)	辦公室 (平方米)	車位 (平方米)	公共設施 (平方米)	總建築面積 (平方米)
金石灘項目	13,500	不適用	不適用	3,600	901	18,001
	13,500	不適用	不適用	3,600	901	18,001

金石灘項目之詳情載列如下：

該項目地盤坐落於金石灘，毗鄰大連金石灘高爾夫球會。該項目之佔地面積約為36,002平方米，總建築面積約為18,001平方米。該項目地盤位於大連其中一個高級住宅區，地處金石灘國家旅遊區內，四周風景如畫，蔥翠景致盡現眼前。

該項目地盤目前空置，而根據現時之計劃，該項目地盤將於二零零三年四月開始動工，預期於二零零五年竣工。

由於該項目之土地使用權並未撥歸本集團所有，本集團於二零零二年二月二十八日應佔金石灘發展項目之資本值約為零元。

該物業之土地使用權之法定業權目前由另一家實體持有。於最後可行日期，本集團已就收購支付訂金及相關契稅合共約29,720,000元，預期根據收購土地使用權之有關協議，該物業之土地使用權將於二零零二年七月底前撥歸本集團所有。

知識產權

本集團並無在中國或香港註冊或申請註冊任何貿易或服務商標。於最後可行日期，本集團所擁有之域名為「www.dapfc.com.cn」。

競爭

中國物業市場競爭非常激烈。世界各地之發展商，特別是財力雄厚之香港知名發展商，持續在中國開拓彼等之物業發展業務。但由於中國政府於一九九三年實施緊縮措施，加上一九九七年以來金融風暴之影響，國內一批小型物業發展商已紛紛停業，而餘下物業發展商均具有相對較強實力及競爭力。

董事相信，本集團乃大連其中一家提供住宅及商用單位之知名物業發展商。儘管本集團面臨其他物業發展商之競爭，但由於本集團管理層對當地情況瞭如指掌，對如何在大連進行物業發展及市場推廣亦具有豐富之專業知識，加上彼等能以較低之成本選擇具有高發展潛力之地盤進行主要項目，故本集團一直能取得理想之物業銷售業績。董事認為，本集團將充分利用其豐富之經驗、發展優質住宅及商用單位之良好往績記錄，以及在具有高發展潛力之繁華地盤取得足夠土地備用區之能力，繼續在大連佔據一席之地，並進一步將其物業發展業務擴展至中國其他地區。

Access Power與大連東港所進行之交易

本集團全資附屬公司 Access Power 乃於一九九四年十月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為提供市場推廣及分包服務。本集團非全資附屬公司大連東港乃於一九九二年八月十一日在中國成立為中外合資經營企業。一九九八年四月一日，大連東港根據兩份個別合同之條款，委聘 Access Power 提供相關服務。該兩份合同為(i)項目顧問及設計合同（「項目顧問及設計合同」）；以及(ii)市場推廣及廣告服務合同（「市場推廣及廣告服務合同」）。

根據項目顧問及設計合同，Access Power 向大連東港提供之服務包括：(i)主項目圖則設計；(ii)項目預算及成本控制；(iii)物料採購及質量控制；(iv)物業及租賃管理；(v)僱員發展及培訓計劃；以及(vi)物業內部設計。大連東港同意每年向 Access Power 支付人民幣 2,500,000 元（相當於約 2,358,000 元）作為回報。於有關期間，由於大連東港並無向 Access Power 支付任何分包費，有關款項已於大連東港之賬目中予以提撥。

根據市場推廣及廣告服務合同，Access Power 向大連東港提供之服務包括：(i)制訂市場推廣及廣告策略；(ii)預算及成本控制；(iii)市場推廣及宣傳策劃；以及(iv)就市場推廣及廣告工作進行年度評估及進度審閱。作為上述服務之代價，大連東港同意每年向 Access Power 支付人民幣 10,000,000 元（相當於約 9,434,000 元）。於有關期間，由於大連東港並無向 Access Power 支付任何顧問費，有關款項已於大連東港之賬目中予以提撥。

董事認為，上述交易乃按一般商業條款於本集團之一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理。基於保薦人及聯席保薦人所獲提供之資料及董事所作之聲明，保薦人及聯席保薦人均認為，該等交易乃按一般商業條款於本集團之日常業務過程中進行。

根據大連東港與 Access Power 就項目顧問及設計合同及市場推廣及廣告服務合同於二零零一年十月一日簽訂之兩份補充協議，項目顧問及設計合同及市場推廣及廣告服務合同項下之服務，僅適用於有關大連亞太國際金融中心之發展項目。因此，Access Power 根據項目顧問及設計合同及市場推廣及廣告服務合同而應承擔之責任，已自二零零一年十二月大連亞太國際金融中心竣工之日起獲解除，而 Access Power 於此後並無提供其他服務。