

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資於香港發售股份前務須閱覽整份招股章程。任何投資均帶有風險。有關投資於香港發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於香港發售股份前務須仔細閱覽該節。

### 概覽

根據Euromonitor的報告，於二零零七年十二月三十一日，按經營總建築面積計算，本公司為中國最大的私營獨立地下服裝服飾批發及零售商城的運營商及開發商。在中國，不論地下商城還是地面商城均須面對激烈競爭。然而，透過興建人民防空工程及於和平時期將人民防空工程用作地下商城，本公司相信本公司有一個獨特且高效率的商業模式，其特點包括不受諸多適用於中國房地產行業的法律、法規、稅收及政策之限制、毋須繳納土地出讓金及土地增值稅，且現時獲豁免根據中國法律及法規所規定的物業稅，因此本公司得以憑藉相對低成本擴張，並幫助本公司確立作為所在地服裝市場的重要服裝及配飾批發中心之一的市場地位。此外，本公司擁有傳統地上商業地產開發上不具有的優勢，即本公司的商場選址不受城市黃金商圈內有限地面土地資源的束縛。本公司選擇全國主要城市之成熟運營的中心商圈進行地下商業開發，從而減低商業開發風險。本公司的價值創造來自於市場研究、選址、工程策劃和監控、招租和使用權的轉讓及提供商場管理服務等。本公司目前在黑龍江省哈爾濱市經營三個互通的地下商城，並在廣東省廣州市經營另一個地下商城，總建築面積約為111,318平方米。本公司目前亦於河南省鄭州市及遼寧省瀋陽市擁有兩個在建項目，而本公司於哈爾濱、廣州、武漢、鄭州、天津、南昌及深圳另有九個作未來開發的項目正處於不同的政府審批階段，總建築面積約為1,411,558平方米。本公司已就已竣工、在建及作日後發展項目（包括總建築面積為313,958平方米的哈爾濱項目第四期及第五期、武漢項目及南昌項目的項目建議書已授予人和集團、北京寶榮及KII分別代表本公司及為本公司利益收取）並作商業開發及營運的地下人民防空工程項目建議從國家人民防空辦公室取得許可證。本公司全部項目均緊臨交通樞紐，如地鐵站、火車站、公交站及城際長途客運中心。

本公司於一九九二年六月在哈爾濱開設首個地下商城，建築面積約為15,920平方米。本公司早期業務集中於哈爾濱，本公司擁有於該市地下商城的另外兩期，建築面積分別約為26,829平方米及21,015平方米，並分別於二零零一年及二零零四年一月正式開業。憑藉本公司多年積累的業務及經營經驗，本公司於二零零五年開始將哈爾濱項目成功的經營模式加以複製並將業務擴展至中國其他城市。本公司於廣州擁有一個地下商城，建築面積約為47,554平方米，該商城於二零零七年一月正式開業，並於二零零七年十二月在鄭州開始興建另一個項目，已審批總建築面積約為100,500平方米。根據本公司的項目計劃，預期將於二零零八年十月底開業。本公司亦於二零零八年七月在瀋陽開始興建另一個

項目，已審批總建築面積約為167,000平方米（包括總建築面積為8,892平方米的停車場）。根據本公司的項目計劃，預計將於二零零八年十二月底前開業。本公司計劃於未來將業務進一步擴展至其他城市。在過去十六年來，本公司在經營及發展中國地下商城方面累積了豐富的經驗、建立龐大租客客戶基礎並取得了對中國服裝及配飾批發及零售市場的深入理解。本公司相信該等優勢將有助擴展業務至中國其他城市。

本公司的業務重點是經營自行開發的地下商城。在地下商城的開發完成後，本公司以出租大部分地下商城的商舖單位的方式經營地下商城，以獲得中長期的經常性租金收入。為了提高流動性及優化資本資源的使用，本公司亦轉讓一部分商舖的經營權，以便提早收回部分建築成本及向未來項目開發提供資金。本公司中國法律顧問競天認為，根據中國防空工程法例及從地方人民防空辦公室取得的證書，該經營權轉讓為有效，並屬法例許可及機構批准的相關附屬公司業務範疇，且無須取得其他政府許可或存檔。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，來自轉讓經營權產生的收入分別佔本公司同期總收入的38%、52%及89%，而本公司預期，該來自轉讓經營權的收入於二零零八年及二零零九年將繼續佔本公司收入的大部份。尤其，預期截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司超過80%的收入乃來自竣工後的鄭州項目第一期及瀋陽項目第一期商舖單位經營權轉讓。見「風險因素 — 與本公司業務相關的風險 — 在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險」。本公司短期內旨在平衡收入流量（包括租金收入及轉讓經營權收入），以優化本公司的盈利能力。從長遠而言，本公司預期租金收入將成為本公司收入的主要來源。本公司向所有商舖提供完整的管理服務，並幫助租戶吸引更多顧客來到本公司的地下商城，提高銷售額。於二零零六年，本公司啟用「地一大道」作為在廣州的首個地下商城的名稱。為了鞏固及加強品牌知名度，本公司計劃於未來統一以「地一大道」作為本公司所有地下商城的品牌名稱，對於目前用「人和商城」作為名稱的哈爾濱地下商城，本公司未來也將使用「地一大道」的名稱。

本公司的所有地下商城均為按照國家人民防空辦公室及其他地方辦公室制訂的標準進行設計及建造。根據「中國人民防空法」及其他相關規例，中國政府支持私營及外資公司投資於人民防空工程的開發，於和平時期，投資者可使用及管理人民防空工程，並取得人民防空工程產生的利益。就建設人民防空工程而言，雖然中國政府機構有權於戰爭時期接管人民防空工程，以用作人民防空洞，本公司有權使用、經營、管理本公司開發的設施，並取得其產生的溢利，包括出租該等設施內的商舖單位或轉讓商舖單位經營權，且無須就該等權利支付任何代價。儘管現行中國法例及法規並無就地下人民防空工程界定「戰爭時期」，本公司的中國法律顧問競天已告知本公司可以《中華人民共和國刑法》所界定的「戰爭時期」用作參考。該法例將「戰爭時期」定義為中國政府宣佈進入戰爭狀態，當軍隊接獲行動任務或當任何敵方人士進行突擊，或當軍隊根據戒嚴法執行任務或面對突發暴力事件時。如同中國其他物業，在出現「中國突發事件應對法」及「中國戒嚴法」訂明的緊急情況下，本公司的地下商城可能被政府所接管。倘本公司的租賃協議或轉讓經營

權因中國政府接管該等設施而被終止，而商舖單位在餘下租期或經營權期應本公司要求還予本公司，根據合約條款，本公司須向租戶或承讓人退還剩餘年期的租賃預付款項或轉讓費的未動用部分（視乎情況而定），該等事項將對本公司的業務、財務狀況及營運業績產生重大不利影響。見「風險因素 — 與行業法例及規管相關的風險 — 本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管」。根據中國現行法律及法規，作商業用途的地下人民防空設施並不視為房地產開發項目，因此本公司不受許多適用於中國房地產行業的法律、法規、稅務及政策的限制，且如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制國外籌集基金匯款至中國的通知所限制。見「規例 — 適用於房地產發展商的特別規定」。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零八年三月三十一日止三個月，本公司的收入分別為人民幣65,200,000元、人民幣162,700,000元、人民幣366,500,000元及人民幣409,800,000元，同期本公司的全年溢利分別為人民幣11,900,000元、人民幣48,500,000元、人民幣266,700,000元及人民幣279,000,000元。截至二零零八年六月三十日止三個月，本公司的收益較二零零七年同期輕微上升，惟本公司的溢利大幅下降。溢利減少主要因管理層獎勵計劃開支人民幣17,000,000元及有關四川地震的捐款人民幣5,000,000元令截至二零零八年六月三十日止三個月的行政費用增加。見「財務資料—近期發展」。

### 本公司的競爭優勢

本公司的成功歸因於下列主要因素：

- 位於主要商業區、特點鮮明的商城；
- 具競爭優勢的發展成本；
- 可複製的商業模式；
- 地下商城發展的市場領導者；
- 全面的商城管理服務；及
- 具豐富經驗的管理隊伍。

## 本公司的策略

本公司將利用於哈爾濱及廣州取得的開發及運營經驗，通過拓展至中國其他城市來擴大本公司的業務。為了達致業務發展目標及推動未來增長，本公司計劃採用下列策略：

- 擴展本公司的業務、鞏固市場領導者地位；
- 優化租賃期、地下商城業務多元化；
- 戰略性推廣「地一大道」品牌；
- 進一步改善本公司的管理系統及擴大本公司的客戶基礎；及
- 繼續保留大部分地下商舖單位作租賃用途。

## 過往財務資料概要

本招股章程所載的本公司財務資料按照國際財務報告準則編製。下表載列本公司的合併財務資料概要。本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月的合併財務資料，摘錄自載於本招股章程附錄一會計師報告的合併財務報表。截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併財務資料乃摘錄自載於附錄一會計師報告的未經審核合併財務報表。合併財務資料概要應與該等合併財務報表（包括有關附註）一併閱讀，以保證其完整性。

## 概 要

### 合併損益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
收益 . . . . .	65,162	162,662	366,495	230,251	409,758
銷售成本 . . . . .	(17,072)	(38,047)	(81,138)	(52,846)	(86,813)
毛利 . . . . .	48,090	124,615	285,357	177,405	322,945
其他經營收入 . . . . .	7,919	5,214	54,237	9,243	21,766
行政費用 . . . . .	(8,089)	(15,540)	(12,892)	(2,450)	(5,005)
其他經營費用 . . . . .	(12,880)	(33,436)	(34,032)	(8,016)	(8,686)
經營溢利 . . . . .	35,040	80,853	292,670	176,182	331,020
融資收入 . . . . .	13	378	3,131	645	7,737
融資費用 . . . . .	(15,421)	(15,261)	(17,835)	(4,382)	(2,257)
融資(費用)／收入淨額 . . . . .	<u>(15,408)</u>	<u>(14,883)</u>	<u>(14,704)</u>	<u>(3,737)</u>	<u>5,480</u>
除所得稅前溢利 . . . . .	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
所得稅 . . . . .	(7,728)	(17,480)	(11,291)	(1,841)	(57,491)
年度／期間溢利 . . . . .	<u>11,904</u>	<u>48,490</u>	<u>266,675</u>	<u>170,604</u>	<u>279,009</u>

# 概 要

## 合併資產負債表概要

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日 二零零八年
	(人民幣千元)			
<b>非流動資產</b>				
物業和設備 . . . . .	97,490	5,659	35,231	134,653
投資物業 . . . . .	170,610	488,572	455,187	377,846
土地使用權 . . . . .	7,307	54,337	48,389	39,147
有限制銀行存款 . . . . .	—	183,537	156,487	147,349
<b>非流動資產總值 . . . . .</b>	<b>275,407</b>	<b>732,105</b>	<b>695,294</b>	<b>698,995</b>
<b>流動資產</b>				
存貨 . . . . .	—	38,376	—	—
應收賬款和其他應收款 . . . . .	62,621	38,201	18,180	27,616
應收關聯方款項 . . . . .	514,849	778,677	378,799	364,930
有限制銀行存款 . . . . .	—	45,554	50,218	49,169
現金和現金等價物 . . . . .	19,340	5,904	1,517,447	1,334,637
<b>流動資產總值 . . . . .</b>	<b>596,810</b>	<b>906,712</b>	<b>1,964,644</b>	<b>1,776,352</b>
<b>流動負債</b>				
貸款 . . . . .	176,120	214,759	19,184	—
應付賬款和其他應付款 . . . . .	412,857	868,747	670,009	263,038
應付關聯方款項 . . . . .	30,920	239,552	29,342	6,005
租賃押金 . . . . .	—	39,455	454	1,833
本期稅項 . . . . .	3,170	13,006	13,443	38,813
應付股息 . . . . .	26,934	29,879	23,879	281,091
<b>流動負債總額 . . . . .</b>	<b>650,001</b>	<b>1,405,398</b>	<b>756,311</b>	<b>590,780</b>
<b>流動(負債)淨額/資產淨值 . . . . .</b>	<b>(53,191)</b>	<b>(498,686)</b>	<b>1,208,333</b>	<b>1,185,572</b>
<b>資產總值減流動負債 . . . . .</b>	<b>222,216</b>	<b>233,419</b>	<b>1,903,627</b>	<b>1,884,567</b>
<b>非流動負債</b>				
貸款 . . . . .	16,513	—	—	—
長期租賃押金 . . . . .	34,700	12,181	12,013	7,712
遞延稅項負債 . . . . .	—	—	—	14,455
<b>非流動負債總額 . . . . .</b>	<b>51,213</b>	<b>12,181</b>	<b>12,013</b>	<b>22,167</b>
<b>資產淨值 . . . . .</b>	<b>171,003</b>	<b>221,238</b>	<b>1,891,614</b>	<b>1,862,400</b>

## 概 要

	於十二月三十一日			於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三月三十一日
	(人民幣千元)			二零零八年
<b>權益</b>				
已發行／綜合實繳資本 . . . . .	109,545	135,000	17	17
資本盈餘 . . . . .	37,317	37,320	37,320	37,320
儲備基金 . . . . .	14,880	20,071	44,716	45,590
保留盈利 . . . . .	9,261	28,847	270,877	291,800
匯兌儲備 . . . . .	—	—	(6,685)	(57,696)
股份溢價 . . . . .	—	—	1,416,665	1,416,665
合併儲備 . . . . .	—	—	128,704	128,704
<b>權益持有人應佔權益總額 . . . . .</b>	<b><u>171,003</u></b>	<b><u>221,238</u></b>	<b><u>1,891,614</u></b>	<b><u>1,862,400</u></b>

### 合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)				
經營活動產生／(所用)的					
現金淨額 . . . . .	261,392	227,174	220,331	43,345	(16,429)
投資活動所用的現金淨額 . . . . .	(212,247)	(459,362)	(77,960)	(31,584)	(83,748)
融資活動(所用)／產生的					
現金淨額 . . . . .	(29,919)	218,752	1,375,857	(11,465)	(31,622)
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 . . . . .	<b><u>19,226</u></b>	<b><u>(13,436)</u></b>	<b><u>1,518,228</u></b>	<b><u>296</u></b>	<b><u>(131,799)</u></b>

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度的利潤預測

本公司權益股東應佔合併盈利預測<sup>(1)</sup> . . . . . 不少於人民幣19億元  
(約22億港元)

#### 未經審核備考每股盈利預測

— 全面攤薄<sup>(2)</sup> . . . . . 不少於人民幣0.095元(約0.108港元)

— 加權平均數<sup>(3)</sup> . . . . . 不少於人民幣0.108元(約0.123港元)

## 概 要

附註：

- (1) 截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測合併利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤預測」一節。編製上述利潤預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股全面攤薄盈利預測乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔合併純利預測計算，並假設本公司已於全年發行合共20,000,000,000股股份，惟未經計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股盈利預測的加權平均數乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度權益股東應佔估計合併純利計算，並假設全球發售於二零零八年十月十五完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為17,647,540,984股，惟不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。

### 發售統計數據<sup>(1)</sup>

	按發售價1.40 港元計算	按發售價1.71 港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	280億港元	342億港元
預測市盈率		
(a) 備考全面攤薄 <sup>(3)</sup> . . . . .	13.0倍	15.8倍
(b) 加權平均 <sup>(4)</sup> . . . . .	11.4倍	13.9倍
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 . . .	0.31港元	0.35港元

附註：

- (1) 此表的所有數據乃假設超額配股權不獲行使。
- (2) 市值乃按緊接全球發售完成後預期將予發行的20,000,000,000股股份計算。
- (3) 備考全面攤薄預測市盈率乃根據按發售價分別1.40港元及1.71港元計算的備考全面攤薄每股盈利預測計算。
- (4) 加權平均預測市盈率乃根據按發售價分別1.40港元及1.71港元計算的加權平均每股盈利預測計算。

倘超額配股權獲悉數行使，並假設發售價為1.56港元（即估計發售價範圍1.40港元至1.71港元的中位數），每股經調整有形資產淨值將為每股0.35港元，而以備考全面攤薄基準及加權平均基準計算的每股盈利將分別攤薄至0.11港元及0.12港元。

## 股息

根據開曼群島公司法，本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣為單位分派股息，惟所派股息不得超過董事會建議的金額。本公司章程細則規定，本公司可由已作實或未作實溢利或其他董事認為不再需要的儲備中宣派及派付股息。倘透過普通決議案批准，本公司亦可自股份溢價賬中或根據開曼群島公司法授權可作此用途的任何其他資金或賬目中宣派及派付股息。

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的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款，及(ii)一切股息須按任何派息期間的實繳股款數額及時間比例分配及派付。董事可自派發予彼等的股息或與股份有關之任何其他付款中扣除股東所欠的一切款項(如有)。

此外，宣派股息由本公司董事酌情釐定，而實際宣派及派付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司整體營業狀況；
- 本公司財務業績；
- 本公司資金需求；
- 本公司股東的利益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

本公司日後向其股東支付股息亦將視乎本公司於中國的附屬公司有否宣派及分派股息而定。根據中國法律規定，自純利派付股息須按中國會計原則(其於眾多方面有別於國際財務報告準則)計算。中國法律還規定，位於中國企業須於分配淨收入前撥出部分純利作為法定儲備。此等法定儲備不得用作現金股息分派。倘本公司附屬公司出現虧損，或根據有關銀行信貸融資任何限制性契約或本公司或其附屬公司日後可能簽訂其他協議，本公司附屬公司的分派亦可能受到限制。

任何股份的股息將按每股基準以港元宣派及派付。財政年度任何終期股息須經本公司股東批准。

日後的股息政策為將約30%可供分派溢利用作各財政年度的建議分派金額。實際分派予股東的股息金額將根據本公司的盈利及財務狀況、經營條件、資本需求及其他董事視

作相關的條件而釐定，並須待股東批准。概無保證於任何年度會宣派或分派任何數額的股息。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年，本公司向股東分別宣派股息人民幣23,700,000元、零元及人民幣257,200,000元。

### 未來計劃及所得款項用途

#### 未來計劃及前景

本公司的主要業務目標是建立於地下商城市場的領導地位及增加市場份額，並繼續在合適商機出現時於中國其他城市投資新項目。本公司擬透過致力開發服飾及配飾批發及零售業務的地下商城，並多元化開發至其他商品的商城，例如電子產品及小商品，務求錄得穩定業務增長。

為達致此目標，本公司計劃利用本公司的商業優勢及進行本招章程「業務」一節所載策略。

#### 所得款項用途

假設並無行使超額配股權，於扣除包銷佣金及本公司就全球發售應付的估計開支後，估計全球發售的所得款項淨額約為39.9億港元（假設發售價為每股1.40港元，即指示性發售價範圍的下限）至48.74億港元（假設發售價為每股1.71港元，即指示性發售價範圍的上限）。假設並無行使超額配股權及發售價定為每股1.56港元（即指示性發售價範圍每股香港發售股份1.40港元至1.71港元的中位數），全球發售的所得款項淨額將約為44.32億港元，本公司現擬將有關款項作以下用途：

- 約9%或4億港元用作融資在建的瀋陽項目第一期；
- 約89%或39.32億港元用作融資作未來發展的哈爾濱項目第五期及第六期、廣州項目第二期、天津項目、瀋陽項目及南昌項目；
- 最多總所得款項淨額2%或1億港元的結餘金額用作一般營運資金。

倘悉數行使超額配股權，本公司將收到額外所得款項淨額約6.65億港元（假設指示性發售價範圍的中位數為每股香港發售股份1.56港元）。倘悉數行使超額配股權，董事擬分別按比例90%及10%將發行額外股份的所得款項淨額用作開發新項目及一般營運資金。誠

## 概 要

如本公司中國法律顧問競天所告知，本公司不受商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月聯合頒佈以及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈有關限制全球發售所得款項淨額匯款至中國的通知所限制。見「規例一 適用於房地產發展商的特別規定」。

倘發售價定為每股香港發售股份1.71港元（即指示性發售價範圍的上限），所得款項淨額將增加約4.42億港元。董事現擬將額外所得款項分別按90%及10%的比例撥作開發新項目及一般營運資金（一般公司用途資金以10%為限）。倘發售價定為每股1.40港元（即指示性發售價範圍的下限），所得款項淨額將減少約4.42億港元。董事現擬減少用於開發新項目及一般營運資金的所得款項淨額。

上述項目的任何不足金額將以內部資金及／或銀行借貸提供資金。倘未能取得所需批文、政府政策改變導致上述任何物業開發項目的開發於商業上並不可行、不可抗力事件及出現與上述項目相若或更佳的新物業開發機會等情況發生，本公司董事將謹慎評估情況，在最能符合本公司及股東整體利益的前提下，可能重新分配擬定資金至其他現有或新物業開發項目及／或將有關資金作短期存款。

倘全球發售的所得款項淨額未即時用於上述用途，該等款項將存放於銀行或其他金融機構。

倘上述所得款項用途有任何重大變動，本公司將另行發表公布。

### 風險因素

投資於香港發售股份涉及若干風險。有關投資於香港發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節，概要如下。務請閣下在決定投資於香港發售股份前，先行細閱該節。

#### 與本公司業務相關的風險

- 本公司於新地區市場的策略性擴展未必能夠取得成功。
- 本公司可能不能以合適的商業條款或不能獲得地下商城的開發權。
- 在成功完成項目及實現該項目收入之前，本公司面臨重大開發風險。
- 無法預見的地下環境可能導致本公司項目建設及保養遇到困難。

## 概 要

- 中國一般經濟環境，尤其是批發及零售市場的放緩可能會對本公司的租金收入及經營權轉讓所得款項造成不利影響。
- 本公司的大多數租賃協議將於三年內到期，本公司可能無法及時或根本不能續約或找到新租戶。
- 本公司的租金收入可能未能及時反映中國服裝服飾批發及零售市場的增長。
- 本公司未必有足夠資源撥付項目開發，或者未能支付本公司融資承擔的資金。
- 本公司面對有關獨立承建商表現帶來的風險。
- 本公司的主要股東能夠對本公司的公司政策行使重大影響力，並能夠影響公司行動的結果。
- 本公司通常向商舖單位經營權的承讓人提供銀行貸款擔保，因此倘承讓人未能償還貸款，則本公司須對銀行負責。
- 本公司抵押作商舖單位承讓人償還其貸款擔保的現金對本公司資金流動性造成負面影響。
- 本公司承讓人獲得銀行貸款(如有)的條款可能會影響本公司商舖單位經營權轉讓。
- 本公司的融資成本將受利率波動及商業銀行的法定儲備存款比率要求影響。
- 商舖單位並非可即時轉換為現金的資產，故可能限制本公司對經濟及財務狀況出現逆轉時作出回應的能力。
- 本公司在不久將來將嚴重倚賴少數城市的地下商城市場的表現。
- 本公司可能不能成功經營非服裝商品批發及零售的商城。
- 本公司的擴張計劃可能受中國近期有關外國機構收購境內公司的法規影響。
- 中國市場競爭加劇對本公司的業務及財務狀況可能造成不利影響。
- 本公司的收益和溢利在過往數年出現重大增長，並不代表本公司日後的業績。
- 本公司未必能成功管理其發展。

## 概 要

- 本公司可能須繳付物業稅及可能須繳付應於過往徵收的物業稅。
- 本公司未購買任何業務責任險、業務中斷險或訴訟險，任何業務中斷或訴訟均可能導致產生重大成本並分散本公司的資源。
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本。
- 本公司可能因其地下商城所出售的商品侵犯他人的知識產權而承擔責任。
- 本公司是一家控股公司，在財務上依賴附屬公司的股息分派，若沒有及時作出股息分派，或沒有作出分派，本公司的業績或會受到不利影響。
- 本公司的成功取決於高級管理團隊及其他主要人員的繼續留效，且彼等離任可能將對本公司業務構成影響。
- 國家及地區經濟可能受非典型肺炎或其他傳染病爆發所損害，繼而對本公司的業務、財務狀況和經營業績構成影響。

### 與行業法例及規管相關的風險

- 本公司的開發項目須經過政府的嚴格審批，本公司不保證有關批文能夠及時授出，或能夠授出。
- 本公司的地下項目於戰爭時期可能被中國政府接管。
- 本公司受中國政府關於地下人民防空工程開發及經營之法規的規限。
- 釐定獲授予的使用期開始日期存在不明朗因素。
- 法律釐定人民防空工程須獲取土地使用權証存在不明朗因素。

### 與中國相關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況變動可能影響本公司業務。
- 本公司業務受到中國政府宏觀經濟政策及緊縮措施的影響。

## 概 要

- 新制定的中國稅法可能會影響本公司及股東所收股息的稅務豁免，並增加企業所得稅稅率。
- 中國的地下人民防空工程開發作商業用途尚處於起步階段及缺乏足夠基本設施支持。
- 政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值。
- 人民幣匯率波動可能對本公司業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。
- 倘本公司被國家外匯管理局及商務部視為房地產開發商，可能會影響本公司將全球發售所籌資金用於本公司中國業務的能力。
- 中國法制的不明朗因素可能影響本公司業務。
- 在中國對本公司、董事或高級管理層執行中國境外法院的裁決或會存在困難。

### 與全球發售相關的風險

- 本公司股份之前並無公開市場，且股份的流動性及市價可能出現反覆。
- 閣下可能面對即時攤薄及倘本公司日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄。
- 本公司董事、行政人員或現有股東日後在公開市場大量出售本公司股份或會對股份當時的市價有重大不利影響。
- 本公司不能保證本招股章程所載由官方發出關於中國、中國經濟及中國影響本公司業務各行業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤。
- 由於本公司乃於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關法例為少數股東提供的保障或有別於香港及其他司法權區的法例，故閣下可能難以保障閣下的股東權益。
- 閣下應細閱整份招股章程，並於作出閣下的投資決定時僅依賴本招股章程所載的資料。謹請閣下留意切勿信賴並非由本公司編製或經本公司批准的任何載於報章或其他傳媒報導的資料。

## 投資

於二零零七年十二月至二零零八年一月期間，本公司透過由超智向新世界投資者、資金國際、紅杉及其他投資者出售A類優先股，並由超智將該等出售部分所得款項重新注資於本公司，從而邀請該等投資者投資於本公司。

為恰當及準時地履行各項有關投資協議下的責任，超智已將部分持有的股份押記於本公司，以若干投資者為受益人。上市變為前提及生效後，超智以該等投資為受益人而抵押的股份將獲解除抵押。

根據投資協議，基於本公司能否達到超智與相關投資者協商及同意的若干業務目標，超智可能須將部分股份轉讓予若干投資者。

在全球發售完成後，A類優先股將自動按1:1的轉換率轉換為該等數目的繳足普通股，惟須受若干股份發行或本公司已發行股本的股本重組產生的調整所限。

有關詳情請參閱「歷史及重組 — 投資」一節。