



Tian Shan Development (Holding) Limited
天山發展(控股)有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2118

全球發售



保薦人

 **光大控股**
EVERBRIGHT
中國光大融資有限公司

獨家全球協調人、賬簿管理人
及獨家牽頭經辦人

 **光大控股**
EVERBRIGHT
中國光大證券(香港)有限公司

重要提示

閣下對本招股章程任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Tian Shan Development (Holding) Limited 天山發展(控股)有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	:	250,000,000 股發售股份 (視乎超額配股權而定)
國際配售股份數目	:	225,000,000 股股份 (視乎超額配股權而定及可予調整)
香港發售股份數目	:	25,000,000 股股份 (可予調整)
最高發售價	:	每股發售股份 1.8 港元 (須於申請時以港元繳足並可予退還)，另加 1% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費
面值	:	每股股份 0.10 港元
股份代號	:	2118

保薦人



中國光大融資有限公司

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



中國光大證券(香港)有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程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。

本招股章程，連同本招股章程附錄八「送呈公司註冊處處長文件及於香港公開備查的文件」一段所述的文件，已遵照公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載的一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

預期發售價將由我們與中國光大證券於定價日期釐定。預期定價日期將為二零一零年七月九日(星期五)前後，惟無論如何不得遲於二零一零年七月十一日(星期日)。除另有公佈者外，發售價將不超過每股發售股份 1.8 港元，且預期將不會低於每股發售股份 1.4 港元。認購香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份 1.8 港元，連同 1% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費 (倘發售價低於 1.8 港元，則可予退還)。

中國光大證券在獲得我們同意的情况下，可於遞交香港公開發售申請認購截止日期的早上之前，隨時調低本招股章程所述的指示性發售價範圍。在該情況下，本公司將於遞交香港公開發售申請認購截止日期的早上或之前，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關指示性發售價範圍的通知。上述通知亦會在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及我們的網站www.tian-shan.com上刊登。其他資料載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請認購香港發售股份」各節。倘中國光大證券與我們因任何理由而未能於二零一零年七月十一日(星期日)或之前議定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期的上午八時正前任何時間出現「包銷-終止香港包銷協議的理由」一節所述的若干事項，則中國光大證券可終止中國光大證券根據香港包銷協議須履行的責任。其他資料務請參閱該節。

二零一零年六月三十日

預期時間表¹

以下香港公開發售的預期時間表如有任何變動，我們將在香港於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公布。

通過指定網站 http://www.hkeipo.hk 使用 網上白表 服務完成電子申請 的最後限期 ²	二零一零年七月六日(星期二) 上午十一時三十分
開始辦理登記認購申請 ³	二零一零年七月六日(星期二) 上午十一時四十五分
遞交 白色 及 黃色 申請表格的最後時間	二零一零年七月六日(星期二) 中午十二時正
向香港結算發出 電子認購指示 的最後時間 ⁴	二零一零年七月六日(星期二) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成 支付 網上白表 申請股款的最後限期.....	二零一零年七月六日(星期二) 中午十二時正
截止辦理登記認購申請	二零一零年七月六日(星期二) 中午十二時正
預期定價日 ⁵	二零一零年七月九日(星期五)
於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文) 及本公司網站 http://www.tian-shan.com 及 聯交所網站 http://www.hkexnews.hk 公布 (i)發售價；(ii)國際配售的申請踴躍程度； (iii)香港公開發售的申請水平；(iv)香港公開 發售項下香港發售股份的分配基準；及 (v)香港公開發售與國際配售之間獲重新分配 的發售股份數目(如有)	二零一零年七月十四日(星期三)
透過本招股章程「如何申請認購香港發售股份 — IX. 公佈結果和寄發／領取股票、 退款支票及電子退款指示」一節所述各種渠道 (包括本公司的網站 http://www.tian-shan.com 及聯交所網站 http://www.hkexnews.hk 及 我們的香港股份過戶登記分處 卓佳證券登記有限公司的網站 http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 公布 香港公開發售項下的分配結果 以及成功申請人的香港身份證／護照／ 香港商業登記證號碼	二零一零年七月十四日(星期三)

預期時間表¹

寄發股票 ^{6及8}	二零一零年七月十四日(星期三)
寄發退款支票及網上白表電子退款指示 ^{7及8}	二零一零年七月十四日(星期三)
預期股份開始於聯交所買賣(於上午九時三十分)	二零一零年七月十五日 (星期四)

附註：

1. 除另有指明外，所有日期及時間均為香港本地日期及時間。全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，申請人不得透過指定網站<http://www.hkeipo.hk>遞交申請。倘申請人於上午十一時三十分前已經遞交申請並已透過指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請最後日期中午十二時正為止。
3. 倘於二零一零年七月六日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始及截止辦理登記認購申請。詳情載於「如何申請認購香港發售股份 – V. 申請認購香港發售股份的時間」中。
4. 透過向香港結算發出電子認購指示申請的申請人，請參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份 – III. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請」一節。
5. 定價日預期為二零一零年七月九日(星期五)或前後。倘本公司及獨家全球協調人因任何理由而無法就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並告失效。
6. 香港發售股份的股票將僅會在(i)全球發售已成為無條件，及(ii)包銷協議並無按其條款予以終止的情況下，始成為有效的所有權證明。投資者倘在收取股票或股票成為有效的所有權證明前依據公開獲得的分配資料買賣股份，所有風險概由彼等自行承擔。
7. 倘申請全部或部分不獲接納，及倘申請獲接納而發售價低於申請時應付的價格，均會寄發／發出退款支票及電子退款指示。申請人提供的香港身份證號碼或護照號碼的一部分(或倘申請人為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分)或會印列於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。銀行或會於兌現退款支票前核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。未有準確填妥申請人香港身份證號碼或護照號碼或會導致延誤兌現退款支票或退款支票無效。

預期時間表¹

8. 倘申請人透過**白色**申請表格或**網上白表**申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在其申請表格上表明欲親身到卓佳證券登記有限公司領取退款支票及股票(如相關)，則可於二零一零年七月十四日(星期三)(或本公司其後於南華早報及香港經濟日報通知為寄發股票／退款支票的地點及日期的任何其他地點日期)上午九時正至下午一時正到卓佳證券登記有限公司，領取有關退款支票(如適用)及股票(如適用)。選擇親身領取的個人申請人不得授權他人代其領取。選擇親身領取的公司申請人則必須由其法定代表帶同加蓋公司印章的公司授權書方可領取。無論是個人或法定代表(如適用)，均須在領取時出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。未領取的股票及退款支票，將隨即以普通郵遞方式寄往相關申請表格上所指定的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。使用**黃色**申請表格根據香港公開發售申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，並在其申請表格中表示擬親身領取退款支票(如有)，可能不可選擇領取股票。有關股票將寄存於中央結算系統，以存入其指定中央結算系統參與者的股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶(視乎情況而定)。使用**黃色**申請表格申請香港發售股份的申請人領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格或**網上白表**的申請人相同。透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**而申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節的詳情。進一步詳情列載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份 – IX. 公佈結果及寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示」一節中。

目錄

我們僅就香港公開發售而刊發本招股章程。除香港發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。

本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。閣下在作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。

我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程及／或申請表格所載的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、顧問、代理、代表或參與全球發售的任何其他人士或任何一方授權發出而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	27
物業項目簡稱.....	42
技術詞彙.....	48
風險因素.....	49
豁免嚴格遵守上市規則及公司條例.....	85
有關本招股章程及全球發售的資料.....	87
董事及參與全球發售的各方.....	92
公司資料.....	96
行業概覽.....	98

目錄

	頁次
歷史與發展.....	115
重組.....	124
業務.....	130
財務資料.....	209
董事、高級管理層及員工.....	271
關連交易.....	283
未來計劃及全球發售所得款項的用途.....	299
股本.....	301
控股股東及主要股東.....	306
包銷.....	317
全球發售的架構.....	325
如何申請認購香港發售股份.....	335
附錄一 – 會計師報告.....	I-1
附錄二 – 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 – 物業估值.....	III-1
附錄四 – 票據及認股權證概要.....	IV-1
附錄五 – 與中國物業發展行業有關的法律法規概要.....	V-1
附錄六 – 本公司章程細則及開曼群島公司法概要.....	VI-1
附錄七 – 法定及一般資料.....	VII-1
附錄八 – 送呈公司註冊處處長文件及於香港公開備查的文件.....	VIII-1

概要

本概要旨在向閣下概述本招股章程所載資料。由於這是概要，因此未必載列所有可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資發售股份前應參閱整份招股章程(包括我們的財務報表及隨列的附註)。任何投資均存在風險。投資於發售股份的部份特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前應細閱該節的內容。

概述

我們是一家總部位於中國河北省石家莊市的物業發展商。我們集中在環渤海經濟圈內多個首選領先城市(例如石家莊市、天津市及承德市)發展一系列設計時尚、環境及景觀優美的優質住宅物業。我們的物業項目包括中高檔別墅、洋房、複式單位及多層樓宇內的住宅單位。董事相信，我們透徹了解目標顧客的需求及喜好，使我們在市場內處於有利位置。

董事相信，我們廣為人知的品牌「天山」受到目標顧客歡迎。我們的業務宗旨是為目標顧客提供一個舒適的居住環境。我們會繼續把握環渤海經濟圈的經濟增長，進一步擴張我們的業務。

除住宅物業項目外，我們亦於環渤海經濟圈為中小型企業發展私營工業用綜合項目。我們已完成良村工業園。另外兩個工業用綜合項目(即天山科技工業園及三河天山國際創業基地)正在興建中，預售及銷售已分別於二零零五年七月及二零零七年六月開始。

概要

二零零九年三月，我們獲中國房地產業協會評為「二零零七 – 二零零八年度中國房地產誠信企業」。於二零零九年十月，我們獲河北省服務質量促進會頒發「河北省服務質量優秀單位」及「河北省誠信示範單位」稱號。

我們已自二零零四年二月起獲得房地產開發企業一級資質證書，使我們可以在中國境內發展物業項目，而且不限地區及規模。

於最後實際可行日期，我們在環渤海經濟圈有合共22項處於不同開發階段的物業項目：

概要

— 已竣工物業項目 — 我們已完成了七個物業項目，於二零一零年三月三十一日（特別指明日期者除外）的資料如下：

物業項目名稱	動工日期	竣工日期	購地成本 人民幣百萬元	佔地 總面積 平方米	落成 總建築面積 平方米	可售 總建築面積 平方米	已售總建築 面積 平方米	未售/出租 總建築面積 平方米	截至 2009年 12月31日 已產生成本 人民幣百萬元	往績記錄期間			於物業估值 報告的提述 物業編號
										每平方米 開發成本總額 人民幣元	每平方米 平均售價 人民幣元	已確認 總銷售營業額 人民幣百萬元	
1. 石家莊天山花園	2001年4月	2003年10月	10.8	53,409	130,341	126,987	126,987	-	126.2	1,470	3,273	1.7	2
2. 天山•水榭花都(一至三期)	2003年2月	2005年12月	45.4	181,767	243,603	215,703	212,176	3,527	319.0	1,612	4,431	169.2	3,5
3. 天山•水榭花都(四期)	2006年12月	2009年12月	25.5	48,366	196,081	192,238	179,948	12,290	440.7	2,155	4,020	741.2	3,5
4. 辛集天山花園	2002年10月	2006年4月	14.6	59,657	80,481	80,267	80,267	-	77.7	-	-	-	不適用
5. 樂城•天山水榭花都	2005年5月	2007年12月	20.8	56,577	100,785	96,530	95,865	665	128.5	1,745	2,272	74.6	6
6. 天山觀瀾豪庭	2006年2月	2007年11月	109.0	36,673	107,650	104,341	103,790	551	295.3	2,830	3,753	168.0	4,7
7. 良村工業園	2005年12月	2007年12月	25.4	169,957	169,957	169,931	169,931	-	27.8	163	274	46.5	不適用
總計			251.5	606,406	1,028,898	985,997	968,964	17,033	1,415.2				

概要

— 發展中物業項目 — 我們有 11 個發展中項目，於二零一零年三月三十一日(特別指明日期者除外)的資料如下：

物業項目名稱	動工日期	預期竣工日期	預批准可證 開始日期	購地成本 人民幣百萬元	佔地總面積 平方米	規劃 總建築面積 平方米	發展中 總建築面積 平方米	預建總建築 面積 平方米	估計 總開發成本 人民幣 百萬元	截至 2009年 12月31日已 產生開發成本 人民幣 百萬元	預期進一步 產生的 開發成本 人民幣 百萬元	往績記錄期間				物業估值 報告的權益 物業總額
												已銷售 及出售樓宇中 總建築面積 平方米	每平方呎 平均售價 人民幣	已確認 總營業額 人民幣 百萬元		
1. 天津·天山水榭花都 (一期)	2008年8月	2011年11月	2008年10月	319.0	243,714	509,379	167,984	51,719	1,471.7	529.9	941.8	72,671	4,437	88.4	10.17	
2. 承德·天山水榭花都	2008年8月	2011年12月	2008年9月	456.0	80,845	173,205	102,286	26,441	787.9	631.9	156.0	41,568	6,043	91.0	11	
3. 天山科技工業園	2008年3月	2012年12月	2005年7月	36.0	201,087	403,586	205,007	8,386	597.4	232.9	364.5	93,487	1,746	139.1	8.18	
4. 天山·新公驛	2008年12月	2011年8月	2008年12月	321.0	36,481	110,155	109,686	51,010	589.7	420.3	169.4	49,906	6,727	-	12	
5. 三河天山國際商業基地	2008年5月	2011年9月	2007年6月	27.6	181,198	238,535	59,767	46,976	255.8	66.1	189.7	111,744	1,162	72.9	13.19	
6. 天山·新伯爵	2009年6月	2011年12月	2009年8月	21.3	37,967	68,513	62,327	15,937	180.5	51.1	129.4	13,192	3,828	-	14.20	
7. 天山·龍湖灣(一期)	2009年11月	2013年2月	2010年6月	3.8	41,936	24,548	2,415	-	72.0	15.3	56.7	-	-	-	15	
8. 寧晉·天山水榭花都	2007年7月	2011年9月	2007年8月	15.4	93,328	214,022	208,298	5,391	320.9	273.1	47.8	140,545	1,939	268.8	9,162.2	
9. 天山·龍湖灣(二期)	2009年11月	2013年2月	2010年5月	18.9	49,213	110,000	3,475	-	260.0	19.1	240.9	-	-	-	15	
10. 天山·龍湖灣(三期)	2009年12月	2014年10月	-	13.6	65,333	120,000	1,861	-	420.0	13.6	406.4	-	-	-	21	
11. 威海·天山水榭花都(一期)	2010年2月	2012年12月	-	59.9	79,860	146,176	47,200	-	338.0	61.0	277.0	-	-	-	25	
總計				<u>1,292.5</u>	<u>1,111,062</u>	<u>2,118,119</u>	<u>970,306</u>	<u>205,860</u>	<u>5,293.9</u>	<u>2,314.3</u>	<u>2,979.6</u>	<u>523,113</u>				

附註：

1. 發展中總建築面積指具有建設工程施工許可證的建築面積。

概 要

— 供日後開發的物業 — 我們擁有下列多塊土地，供我們的未來物業發展所用：

相關土地/ 物業項目詳述	預期 動工日期	預期 竣工日期	購地成本 人民幣百萬元	佔地 總面積 平方米	規劃 總建築面積 平方米	(a) 估計 總開發成本 人民幣百萬元	(b) 截至2009年 12月31日 已產生 開發成本 人民幣百萬元	(c) = (a) - (b) 將會進一步產生 的開發成本 人民幣百萬元	於物業估值 報告的提述 物業編號
1. 天山·新男爵	2010年8月	2012年12月	17.9	84,336	320,570	644.3	26.8	617.5	23
2. 天山·新子爵	2010年12月	2011年12月	7.4	26,527	80,000	200.0	8.1	191.9	24
3. 天津·天山 水榭花都(二期)	2010年8月	2015年8月	590.5	589,476	976,975	3,207.4	0.1	3,207.3	27
4. 威海天山新公爵 (一期)	2010年7月	2012年7月	25.3	53,333	106,666	239.5	16.9	222.6	26
總計			641.1	753,672	1,484,211	4,291.2	51.9	4,239.3	

概要

另外，我們已就若干可能進行的物業項目及可能購置總佔地面積約10,416,856平方米的土地與地方政府當局訂立了六份初步框架協議。於二零零九年十二月三十一日，我們已根據該等協議產生土地及開發成本合共約人民幣120,900,000元，於二零一零年就發展中物業項目及供日後發展的物業項目的估計未付承擔金額約為人民幣1,752,800,000元。然而，由於我們尚未完成有關中國法律法規所規定適用的購地程序，我們不一定能取得有關土地使用權或就該等可能進行的物業項目取得任何或全部必需的政府批文。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們已分別售出總建築面積約301,827平方米、約263,528平方米及約254,430平方米，而我們來自物業發展業務的營業額分別約為人民幣463,200,000元、人民幣648,200,000元及人民幣752,600,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們亦出租若干住宅、商業及工業物業以換取租金收入，我們從而產生租金收入分別約為人民幣3,400,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,300,000元。物業租賃並非我們的核心業務，而我們將於適當時間以合理價格出售所有租賃物業。我們持有的所有物業(除自用者外)及發展中物業項目乃持作出售，亦不會列為我們的投資物業。

我們須要不時補充土地儲備，以取得足夠數目的物業項目以供出售。我們透過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式購置大部份土地。我們亦會透過向獨立第三方收購物業項目公司而收購土地。

概要

近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響

近年來，國家推出多項政策及措施，防止物業發展商囤積閒置土地。我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，我們並無違反任何與閒置土地有關的法律或規則，我們並無物業項目被視為閒置土地，我們亦無須繳付任何閒置土地罰金。

此外，中國政府已公佈並實行一連串針對銀行及住宅物業界別的政策及措施，旨在保持住宅物業界別的健康增長。最重要政策包括下列各項：

- 財政部於二零零九年十二月十七日所發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，該通知要求發展商購地時須繳付價款的50%作為首期金額，另土地出讓收入須由地方司庫管理，支出則透過本地預算案管理
- 國務院辦公廳於二零一零年一月十日所發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》（「**國五條**」或「**國十一條**」），此通知列明，第二套住房的首付比例不得低於40%，而第二套房子的限額須以家庭為單位，另預售商品房須一次過推出市場，不可分期
- 國土資源部於二零一零年三月八日所發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，此通知要求發展商確保低收入房屋、棚戶區改造的用地比例，另供居民佔用的中小型商品房（必須少於90平方米）不得少於建築住宅物業用地的總土地供應的70%。此外，參與公開招標、拍賣及掛牌出讓而繳付的保證金不得低於最低掛牌價的20%，訂立有關合同後一個月內須支付土地出讓價款的50%，餘款亦須於一年內繳付

有關上述事項的其他資料見「業務—近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響」段落。董事認為，對我們的整體影響如下：

概要

- (1) 中國政府在二零一零年對監管住房市場的主調將為穩定市場。因此，董事相信中國政府會維持穩定房價及合理成交量。故此，董事對中國物業市場仍然樂觀。
- (2) 由於中國經濟極為倚重出口，董事預期在全球經濟全面復蘇以前，中國政府將繼續採取適度寬鬆貨幣政策，確保房地產行業有適當的貸款及融資水平。
- (3) 自中國政府在二零零九年底、二零一零年初推出新土地政策以來，效果逐漸顯現，尤其是在高價土地方面。由於大城市的物業成交量大幅減少，董事相信龐大發展潛力在中國二三線城市的物業市場上浮現。預期這個事態發展對我們有利。
- (4) 發展歷程中，董事相信我們適應本地市場狀況，使我們在中國本地市場面對大型地產發展企業時仍具競爭力。
- (5) 「國五條」政策增加物業發展企業的財政壓力。我們需要增強融資來源以應付業務發展的需要。

於二零一零年四月，國務院再就中國住宅物業行業頒佈遏制措施，包括《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（「該通知」）。董事認為，這些新措施乃為降低中國住宅物業市場的投機活動水平而設計，包括但不限於(a) 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例提高至30%；(b) 對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例提高至50%，且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；及(c) 對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由銀行根據風險管理原則自主確定。北京及深圳等若干一線城市的地方政府已經就該通知推出具體實施細則，部份比該通知更嚴格。該等措施的其他資料載於本招股章程附錄五。

我們的中國法律顧問確認，於最後實際可行日期，我們經營物業發展業務所在的河北省、天津市、山東省威海市和文登市均無就落實該通知推出具體措施或製訂

概要

針對當地物業市場的本地法例法規。我們的中國法律顧問又確認，該通知並無任何罰則。按此基準，只要我們守該通知，即使客戶購買時違反該通知的規定，我們仍不會被處以任何懲罰。

根據我們的業務計劃，我們計劃在二零一零年四月至二零一一年六月銷售的住宅物業當中，有88%以上超過90平方米，因而我們須受該通知措施(a)的限制所規限。我們在截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干銷售統計數據顯示，大部份客戶可於購房時繳付全數或不少於30%買入價。不過整體上，該通知可減少中國對住宅物業的整體需求。部份需要按揭融資以購入物業的客戶，可能會受到該通知的不利影響，從而會對我們有影響。此項風險的其他資料載於本招股章程「風險因素—有關本集團的風險—倘按揭融資成變得困難或吸引力減弱，則我們的預售及銷售會受到影響」一節。

於往績記錄期間，我們從未遭遇客戶的任何重大違責，或要撤銷或要求提早償還銀行信貸額。根據我們的未經審核管理賬目，我們截至二零一零年五月三十一日止五個月內的銷售及預售收益約為人民幣433,000,000元，而於二零一零年四月及二零一零年五月的銷售及預售收益分別約為人民幣104,700,000元及人民幣156,000,000元。董事確認這銷售水平與我們的期望一致。

按揭擔保

根據行業慣例，我們與多間銀行訂立協議，方便為我們的物業買家提供按揭貸款。我們的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於(i)買家取得所購買物業的個別房產證或(ii)承按銀行與買家之間的按揭貸款獲結清(以較早者為準)後結束。若有買家拖欠按揭還款，承按銀行可能向我們催繳，並要求我們履行擔保人的責任，償還尚欠的按揭本金額，以及違約買家所欠的累計利息及罰款。我們將有權恢復對不履約買家的物業的合法業權並管有該物業。我們在二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的未履行擔保上限如下：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就提供予物業買家的按揭信貸額 向銀行發出的擔保.....	875,500	1,091,362	1,836,364

概要

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的擔保額較截至二零零七年十二月三十一日止年度增加，主要因為我們的物業項目數目增加，帶動售出物業的數字及按揭融資撥備增加。截至二零一零年四月三十日，我們的未支付按揭擔保約為人民幣1,694,000,000元。董事認為，我們的買家有足夠資產(包括所購入物業)足以應付未履行擔保金額。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的按揭擔保的違約比率分別約為0.14%、0.09%及0.06%。

歷史財務資料概要

下列截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的資料，乃摘錄自本招股章程附錄一所載我們的綜合財務報表。

摘錄自綜合損益表的重點數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	463,167	648,174	752,592
銷售成本	(284,578)	(382,607)	(502,391)
毛利	178,589	265,567	250,201
其他收入	3,907	1,747	2,017
銷售及市場推廣費用	(16,345)	(38,626)	(34,949)
行政費用	(46,127)	(63,687)	(46,638)
經營業務溢利	120,024	165,001	170,631
衍生金融工具公平值變動	-	6,222	21,301
財務收入	5,241	1,389	886
財務費用	(30,536)	(8,593)	(7,366)
財務(成本)/收入淨額	(25,295)	(982)	14,821
除稅前溢利	94,729	164,019	185,452
所得稅	(29,045)	(52,670)	(55,414)
年度溢利	65,684	111,349	130,038

概 要

摘錄自綜合資產負債表的重點數據

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	40,812	26,266	50,519
流動資產	1,875,693	2,200,123	2,626,230
流動負債	1,547,208	1,274,177	1,926,320
非流動負債	61,770	494,207	182,400
流動資產淨值	328,485	905,946	699,910
資產淨值	<u>307,527</u>	<u>438,005</u>	<u>568,029</u>

摘錄自綜合現金流量表的重點數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金 (流出)/ 流入淨額	(615,902)	(37,194)	221,072
投資活動的現金 (流出)/ 流入淨額	(5,800)	773	(9,081)
融資活動的現金 流入 / (流出) 淨額	658,488	(1,819)	187,151
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	36,786	(38,240)	24,840
於有關年初的現金 及現金等價物	156,810	192,368	154,086
匯率變動的影響	(1,228)	(42)	(550)
於有關年末的現金及 現金等價物	<u>192,368</u>	<u>154,086</u>	<u>178,376</u>

概 要

債項與權益比率

下表列出本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的債項與權益比率：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款.....	61,770	191,066	163,000
票據.....	-	290,484	-
.....	<u>61,770</u>	<u>481,550</u>	<u>163,000</u>
流動負債			
銀行貸款.....	125,000	104,720	267,937
票據.....	552,558	219,234	308,802
.....	<u>677,558</u>	<u>323,954</u>	<u>576,739</u>
債項總額.....	<u><u>739,328</u></u>	<u><u>805,504</u></u>	<u><u>739,739</u></u>
股東應佔權益總額.....	<u><u>307,527</u></u>	<u><u>438,005</u></u>	<u><u>568,029</u></u>
債項與權益比率.....	<u><u>2.40</u></u>	<u><u>1.84</u></u>	<u><u>1.30</u></u>

我們於二零零七年十二月三十一日的債項與權益比率偏高，主要因為在年內發行票據。於二零零八年十二月三十一日，我們的債項與權益比率降低，主要因為我們在截至二零零八年十二月三十一日止年度的盈利能力上升。於二零零九年十二月三十一日，我們的債權與權益比率進一步下降，主要因為償還票據人民幣245,900,000元所致。由於我們在二零零九年十二月三十一日的債項與權益比率超過1:1，我們不能在上市前負有任何債項（不包括契約下獲准許的債項，包括但不限於票據下的債項）。本集團負有債項的限制將由上市時起釋放 / 中止。

概要

票據及認股權證

背景及理由

我們擬購入地塊，以擴大並擴展我們的經營規模。故此，我們需要更多資金繳付新地塊的土地成本、按金及有關開支。票據及認股權證的發出，乃為籌集更多資金，以撥款繳付新地塊的土地成本、按金及有關開支，包括天山·新伯爵、天津·天山水榭花都(一期)及承德·天山水榭花都。

票據及認股權證的主要條款

票據

根據契約，原定還款時間表是於二零一一年四月八日、二零一一年十月八日、二零一二年四月八日及二零一二年十月八日分別償還22,500,000美元。天山國際所持有的股份及新威企業所持有的股份已抵押予票據持有人。票據獲悉數償還前，本集團成員公司亦須受多項限制所限，當中包括產生債務、經營契約所允許以外的業務、更換管理層、銷售資產、發行或銷售附屬公司的股份等多方面的限制，且未經契約下的受託人准許，不得支付股息或分派。為免在產生債務方面受到限制，我們必須符合若干財務比例。另外，根據契約，若干事件的發生將構成違責事件，包括欠付票據下的未償還本金額或應付利息，以及本公司及附屬公司倒閉等。若出現違約事件，受託人可宣佈票據下應付本金額須予即時償還，且受託人可能會取銷回贖用以擔保契約下的責任所提供的抵押品的權利，或會導致失去於本公司及/或天山國際的控制權。上述限制性契諾及違約事件的影響及後果的進一步詳情載於本招股章程「風險因素－有關本集團的風險－我們須按票據下多項限制所規限」一節。

由於全球經濟不景的關係，我們於二零零八年十月十六日訂立第一份契約修訂協議，以修訂原定還款時間表。因此我們在二零零八年十月十三日償還了9,000,000美元。我們要在二零零九年十月九日償還36,000,000美元及於二零一零年十月九日償還45,000,000美元。於二零零九年十月七日，我們進一步償還了18,000,000美元。

然而，由於持續經濟低迷及我們延遲在主板上市的計劃的關係，我們再與票據持有人談判，以進一步修訂當時票據的尚未償還本金額63,000,000美元的還款時間表。我們在二零零九年十一月十六日訂立第二份契約修訂協議，據此，我們須於二零零九年十二月三十一日之前償還18,000,000美元、於二零一零年十月八日之前償還27,000,000美元，及於二零一一年四月八日之前償還其餘18,000,000美元。於二零零

概要

九年十一月三十日，我們償還了18,000,000美元。我們其後獲悉，所有票據持有人已透過Euroclear系統准許、確認及追認我們此次償還原定於二零零九年十月九日到期的本金額18,000,000美元一事並無構成契約的違責事項。此外，根據第二份契約修訂協議，我們產生債務的限制將於合資格首次公開發售完成時終止。天山國際所持股份及新威企業所持股份(作為契約下的抵押品)亦將於合資格首次公開發售時獲解除。

此外，我們在二零一零年六月二十五日訂立第三份契約修訂協議，當中規定：

- 若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，票據的尚未償還本金額45,000,000美元將以下列方式償還：(i) 強制轉換；(ii) 於合資格首次公開發售日期起計一個月內繳付22,500,000美元現金；及(iii) 於二零一零年十月八日或之前繳付其餘11,250,000美元現金。若我們並無於二零一零年十月八日前將票據全數償還，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。
- 若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，第三份契約修訂協議將會失效，票據及認股權證將受原有條款所規管，因此不會有任何強制轉換。認股權證將按下文「認股權證」一段所載可予行使。若我們於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，我們須另繳贖回溢價1,350,000美元，並須於二零一一年四月八日前償還18,000,000美元餘款。若我們並無於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。

根據強制轉換發行的股份(「**轉換股份**」)須受由合資格首次公開發售日期起至二零一零年十月八日(包括該日)的禁售期(「**禁售期**」)所限。禁售期內，轉換股份的持有人不得將任何轉換股份轉讓、出售或處置或訂立任何協議轉讓、出售或處置。若轉換股份於禁售期屆滿的三個月內轉讓或出售，而賣出價低於發售價，則控股股東須向轉換股份持有人彌償差額。

概要

於最後實際可行日期，票據的尚未償還本金額為45,000,000美元，而應計未付利息約為730,000美元。根據日期為二零一零年六月二十五日的第三份契約修訂協議，強制轉換會在上市時發生。另外，我們會在上市日期起計一個月內，動用全球發售所得款項淨額中約268,900,000港元，悉數償還票據尚餘本金額及應計未付利息。

考慮到我們在上市日期後一個月內悉數償還票據，董事認為我們會有充裕營運資金，在上市日期後十二個月內支付土地及開發成本約人民幣2,363,500,000元，主要有關天津•天山水榭花都(一及二期)、天山•新男爵、威海天山新公爵及天山•龍湖灣(一至三期)。

認股權證

我們向初始單位購買人發行認股權證，以購買最多合共98,901,100股股份。因認股權證修訂協議關係，認股權證將於二零一零年七月十五日或之前完成合資格首次公開發售時，或於二零一零年十月八日或之前任何時間全額償還票據時失效。若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，且票據並無於二零一零年十月八日前清償，認股權證將可於二零一零年十月九日上午九時正(香港時間)起至二零一四年十月九日下午五時正(香港時間)止期間行使及轉讓，惟將於其後屆滿。在此期間，認股權證可按下列初步行使價(可予調整)行使：(a) 每股股份560.0港元(倘認股權證於合資格首次公開發售前行使)；或(b) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓60%(倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日或之前發生)；或(c) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓75%(倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日之後發生)。

有關票據及認股權證的其他資料見本招股章程附錄四。

概 要

票據及認股權證持有人

根據契約，票據及認股權證乃以於全球通用存管證明書的實益權益表示，證明書以代名人名義登記，並共同存於全球通用存管證明書代表。下表載列票據的初始單位購買人及他們各自的認購額：

初始單位購買人名稱	根據單位 購買協議 購買的 單位數目	票據 本金額 ⁽¹⁾ (百萬美元)	認股權證 數目	佔所有 已發行 股份的概約 百分比 ⁽²⁾ (%)
Morgan Stanley & Co. International PLC.....	250	25.0	27,472,528	2.5
Abax Lotus Limited	250	25.0	27,472,528	2.5
The ADM Maculus Fund III LP	200	20.0	21,978,022	2.0
China Century Investment Fund Limited.....	100	10.0	10,989,011	1.0
KBC Special Opportunities Master Fund (KBC AIM Master Fund spc 的獨立投資組合).....	100	10.0	10,989,011	1.0
總計：	900	90.0	98,901,100	9.0

附註：

1. 票據的原定本金額是90,000,000美元，原定到期日是二零一二年十月八日。
2. 此百分比乃假設股份數目為1,098,901,100股(經因行使認股權證所附權利而由我們發行的股份數目所擴大)，並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權或購股權計劃下可予授出的任何購股權而可予發行的股份。

概 要

於最後實際可行日期，所有票據及認股權證均以本公司向以代名人發出的全球通用存管證明書表示，並存放於某通用存管處內。就董事所知，按投資者的確認，於最後實際可行日期，下列人士擁有票據及認股權證的利益：

持有人名稱	地址	尚未行使 票據本金額	認股權證數目
Morgan Stanley & Co. International PLC	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA United Kingdom	12,500,000 美元	27,472,528
Abax Lotus Limited	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,100,000 美元	4,615,384
Abax Jade Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,745,000 美元	6,032,967
Abax Nai Xin A Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	9,755,000 美元	21,439,561
AGC Asia 3 Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	400,000 美元	879,121
The ADM Maculus Fund III LP	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	10,000,000 美元	21,978,022
ADM Galleus Fund II Ltd.	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	2,500,000 美元	5,494,506
China Century Investment Fund Limited	香港中環雪廠街2號 聖佐治大廈305室	5,000,000 美元	10,989,011
	總計	45,000,000 美元	98,901,100

概要

我們為持續符合票據下的財務限制而採取的措施

根據票據條款，上市時，給予票據持有人的特別條款將會終止，而票據的持續遵守事項將主要是按照還款時間表償還票據其餘本金額。本集團負有債務的限制將於上市時解除 / 失效。進一步資料載於本招股章程附錄四。董事將會從全球發售所得款項淨項中撥出所須金額，存入指定銀行賬戶，以便於上市日期起計一個月內償還票據的尚未償還本金額及應計利息。

全球發售的統計資料

	根據指示性發售價 1.4 港元 計算	根據指示性發售價 1.8 港元 計算
股份市值 ¹	約 1,400,000,000 港元	約 1,800,000,000 港元
歷史市盈率 ²	9.5 倍	12.2 倍
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 ³	1.06 港元	1.16 港元

概要

附註：

1. 市值乃根據預期資本化發行、全球發售及強制轉換完成後已發行1,000,000,000股股份計算，並假設超額配股權未予行使，亦無計及任何於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回之任何股份。
2. 歷史市盈率的計算，乃以歷史每股盈利人民幣0.13元（相當於0.1477港元）及發售價分別為每股股份1.4港元和1.8港元為依據，並假設1,000,000,000股股份（包括於本招股章程日期已發行的股份，以及根據資本化發行、全球發售及強制轉換時將予發行的股份）已於年內發行。
3. 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃根據預期資本化發行、全球發售及強制轉換完成後已發行1,000,000,000股股份計算，並假設超額配股權未予行使，亦無計及任何於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回之股份。此數值亦計及強制轉換對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值的影響。

股息及股息政策

根據日期為二零零七年十一月八日的董事決議案，本公司以實物分派方式向新威企業宣派特別股息人民幣200,000,000元，即天山實業應付天山房地產的款項。本公司並無於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度批准或宣派股息。根據票據，在票據的應償還款項獲全數償還之前，除非經受託人准許，否則我們不能宣派及派付超過任何財政年度純利的35%的任何現金股息。該項限制的其他詳情見本招股章程附錄四。

上市後，根據相關法例及章程細則，我們可宣派以任何貨幣計值的股息。章程細則規定可自我們已實現或未實現溢利，或自董事決定不再需要的溢利撥存的儲備，宣派和派付股息。

概要

經股東批准後，我們亦可自股份溢價賬或任何其他根據公司法可作此用途的其他資金或賬戶中宣派股息。日後派付的股息亦視乎能否從我們的中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利派付股息，而中國會計準則與IFRS及其他司法權區的公認會計原則在多方面均存在差異。中國法律同時規定公司(包括外資企業)將部分純利撥作法定公積金。這些法定公積金不可用作分派現金股息。倘本公司的中國附屬公司出現債務或虧損，或須遵守我們或其中國附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契約，均有可能令我們從中國附屬公司獲得的分派受到限制。

最終向股東宣派及分派的股息金額亦將取決於我們的盈利、財務表現、經營所需、資本承擔和需求及董事認為相關或適當的其他條件。

作為一般政策，我們擬就某財政年度宣派及建議派付予股東的股息，金額將不超過本公司權益持有人應佔該財政年度溢利的60%。

全球發售所得款項淨額的擬定用途

董事估計全球發售所得款項淨額(扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支後，並假設發售價為每股股份1.6港元(即指示發售價範圍的中位))將約為377,200,000港元(基準為並無行使超額配股權)。董事現擬將該筆所得款項淨額作以下用途：

- (a) 約268,900,000港元(佔所得款項淨額總額約71.3%)將用作上市日期後一個月內(但無論如何不遲於二零一零年十月八日)償還票據。待收取全球發售的所得款項淨額後，我們會將268,900,000港元存放於指定銀行賬戶內，用以償還票據；及

概要

- (b) 約108,300,000港元(佔所得款項淨額總額約28.7%)將用作於由二零一零年下半年起至二零一一年上半年止期間應付下列物業項目的資金需求：-

發展中物業項目	資金百分比 (%)	金額 (百萬港元)
威海天山國際創業基地	20.0	21.7
威海•天山水榭花都	40.0	43.3
(包括擬興建的所有分期)		
天津•天山水榭花都	40.0	43.3
(包括擬興建的所有分期)		

全球發售所得款項淨額用途的進一步詳情載於本招股章程「未來計劃及全球發售所得款項用途」一節。

競爭優勢

董事相信，我們的成功有賴以下競爭優勢：

- 我們在發展優質住宅物業項目方面擁有成功往績記錄
- 我們已建立業務聲譽
- 我們的管理團隊於物業發展及建築業務方面經驗豐富
- 我們把握在環渤海經濟圈的迅速業務發展

有關上述競爭優勢的進一步詳情見本招股章程「業務 - 競爭優勢」一節。

概要

增長策略

我們擬成為環渤海經濟圈內其中一家主要物業發展商，憑著我們的知名品牌「天山」，集中發展不同範疇住宅及工業用物業項目。就此而言，我們打算實施下列增長策略：

- 我們將擴充業務至環渤海經濟圈內的其他特選大城市
- 我們將為物業項目增加土地儲備
- 我們將繼續集中發展設計新穎、環境優美的中高端住宅物業項目

有關上述增長策略的進一步詳情見本招股章程「業務 — 增長策略」一節。

風險因素

有關本集團的風險

- 我們在不同期間的經營業績或因物業項目的已售總建築面積及竣工和交付時間而有重大差異
- 我們的現金流量及可用資金受預售及交付物業項目的時間影響
- 我們在截至二零零八年十二月三十一日止兩年錄得經營活動的現金淨流出
- 我們的經營業績完全視乎中國住宅物業市場的表現
- 我們的業務增長依賴發展中物業項目
- 我們依賴外聘建築承建商(包括天山建築)及供應商的表現以按時及按本公司指定的質量標準交付我們的物業項目
- 我們於往績記錄期內依賴天山建築為本公司絕大部分物業項目提供建築服務，並將繼續使用天山建築提供的建築服務

概要

- 我們依賴主要原材料的供應，而我們的建築成本須受主要原材料價格波動所影響
- 我們依賴銷售代理為絕大部份物業項目進行推廣及銷售
- 我們依賴充足的合適地盤供應，亦有賴我們能否取得土地使用權與其他批文進行日後的發展項目
- 我們不一定能為物業項目取得所需政府批文或可能會遭遇重大延誤
- 我們在實現物業項目的經濟利益前，面對重大物業開發風險
- 我們未必能就業務取得足夠資金，或未必能以可以接受的條款取得融資
- 全球發售所得款項淨額中有明顯部份將用於償還票據本金額
- 我們受票據項下的多項限制所限
- 計入截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利的認股權證公平值收益約人民幣21,300,000元乃基於假設，不一定會實現
- 我們已就可能進行的物業項目與中國若干政府機關訂立初步框架協議，惟不一定可按協議實行
- 我們倚賴資質證書
- 我們或會面臨根據授權質量保證作出的索償
- 我們就住宅及工業物業買家作出的抵押提供財政擔保，並可能因買家拖欠款項而被催繳還款
- 我們可能不時牽涉因其業務而產生的法律訴訟
- 物業估值報告上物業項目的物業估值或會與實際上的可變現價值不同，且可能出現變動

概要

- 我們或會因與物業預售有關的中國法律法規的變動而受到不利影響
- 倘按揭融資變得困難或吸引力減弱，則我們的預售及銷售或會受到影響
- 我們依賴某些關鍵人員
- 我們或須額外繳付土地增值稅
- 我們的企業所得稅責任或會加重
- 我們或會被視為一家中國居民企業而須就我們的全球收入繳納相應的中國稅項
- 我們依賴旗下中國附屬公司所宣派及支付的股息為我們可能存在的責任所致的現金需求提供資金
- 我們應付海外投資者的股息及銷售股份的收益可能須繳納中國預扣稅
- 中國政府實行多項措施，可能使我們取得離岸融資的能力受到限制，從而使我們運用全球發售所得款項淨額所擬定用途時可能出現延誤
- 天山恆基房地產及天山威海房地產在獲發出所需證明書之前已開展其物業發展業務
- 我們面臨其他物業發展商日益激烈的競爭
- 我們並無撥款為部份臨時僱員支付社會保險
- 控股股東與其他股東之間或會有利益衝突

有關中國房地產開發業的風險

- 環渤海經濟圈住宅物業供應過剩可拖低物業價格
- 中國政府實行多項遏抑政策及措施以穩定中國的住宅物業市場

概要

- 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施或會對我們的業務造成負面影響
- 於銷售後延誤交付所有權文件或會招致法律申索
- 在中國經營物業發展業務須遵守大量政府法規，並易受有關法規的變動影響
- 物業項目的總建築面積或會超過原允許建築面積，而額外建築面積須獲政府批准並繳付額外地價
- 中國政府可能在不作出任何賠償下沒收空置土地
- 遷徙協商或會增加成本或對物業項目造成延誤
- 環境問題的潛在責任可招致沉重成本

有關在中國營商的風險

- 中國政治及經濟狀況或會對我們的業務經營造成不利影響
- 中國外匯管制的變動
- 中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素
- 天災、戰爭、恐怖襲擊、政治紛爭及其他事件可能造成不利影響
- 向我們或居駐中國的董事或高級人員送達法律程序文件或有困難

概要

與全球發售有關的風險

- 股份之前並無公開市場，不一定能出現活躍的交投市場
- 股份成交價及交投量可能反覆不定
- 投資者可能因我們日後增發股份或行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權或認股權證持有人行使所附帶的認購權而面臨攤薄

與本招股章程所載陳述有關的風險

- 招股章程所載的若干事實與統計數字不一定可靠
- 本招股章程所載的統計資料乃屬過往數據，對釐定日後趨勢及業績的價值可能不大
- 前瞻性陳述不一定準確

釋義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或如文義所指，則為有關香港公開發售將會採用的其他任何一種表格
「申請名錄」	指	香港公開發售的申請名錄
「章程細則」	指	本公司的章程細則，於二零一零年六月十六日獲得採納，其概要載於本招股章程附錄六
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「環渤海經濟圈」	指	國家提出的宏觀經濟規劃，指位於華北預期可見穩定經濟增長的地區，包括北京、天津、河北省、山東省及遼寧省
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	於完成本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 – 2. 股本變動」段落所述之全球發售時，將本公司股份溢價賬中的若干款項撥充資本而發行最多 699,689,999 股股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統托管商參與者」	指	獲准以托管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人、聯名個人或公司

釋義

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統托管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主要行政人員」	指	本公司的主要行政人員(定義見證券及期貨條例)
「中國光大」或「保薦人」	指	中國光大融資有限公司，為證券及期貨條例項下可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受監管活動的持牌法團
「中國光大證券」或「獨家全球協調人」或「獨家賬簿管理人」或「獨家牽頭經辦人」或「包銷商」	指	中國光大證券(香港)有限公司，為證券及期貨條例項下可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受監管活動的持牌法團
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(二零零九年修訂版)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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	天山發展(控股)有限公司(前稱天山建設(控股)有限公司)，一間於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「竣工驗收備案表」	指	竣工驗收備案表，由中國的有關政府建設當局發出建設工程竣工驗收的報告
「強制轉換」	指	根據日期為二零一零年六月二十五日的第三份契約修訂協議條款，於上市時按發售價將票據中的11,250,000美元本金額強制轉換為股份
「關連人士」	指	上市規則所賦予的涵義

釋義

「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國的地方城市分區規劃或建設當局或同級委員會發出，授權發展商於一幅土地上展開勘測、規劃及設計的許可證
「建設項目環境影響審查批覆」	指	建設項目環境影響審查批覆，由地方環境保護當局發出，有關建設項目的環境影響評估
「建設工程施工許可證」	指	建設工程施工許可證，由中國的地方建設當局或同級委員會發出，授權開始建設工程的許可證
「建設工程規劃驗收合格證」	指	建設工程規劃驗收合格證，地方市區分區及建設局發出的證明，確認發展商獲接納為按照相關批准計劃完工
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國的地方城市分區規劃當局或同級委員會發出，表明政府已批准發展商對項目的整體規劃和設計，並允許發展商就相關建設工程的施工申請領取建設工程施工許可證的證書
「控股股東」	指	上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指新威企業及創辦人
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國的國內證券市場及若干與中國業務或由中國國民擁有的業務建議離岸上市有關事宜的監管機構

釋義

「彌償保證契據」	指	控股股東與本公司所訂立日期為二零一零年六月二十九日的彌償保證契據，進一步資料載於本招股章程附錄七「D. 其他資料 – 3. 稅項及其他彌償保證」各段
「董事」	指	本公司董事
「龍華」	指	龍華工程有限公司，一間於二零零九年二月二十六日在香港註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「房地產開發企業一級資質證書」	指	房地產開發企業一級資質證書，住房和城鄉建設部向物業發展商發出的證書，允許物業發展商在無地區及規模限制下於全中國發展物業項目
「首六個月期間」	指	自本招股章程之日起，作為本招股章程中對有關控股股東的股權作出披露之參考，至上市日期起六個月的期限
「創辦人」	指	吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生，他們均為我們的執行董事兼控股股東
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「綠色申請表格」	指	由本公司所指定的網上白表服務供應商填妥的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其於有關時間的附屬公司，或如文義所指，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前任何時間，則指其現有附屬公司或該等附屬公司或我們的前身公司(視情況而定)已進行的業務
「港元」及「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙

釋義

「網上白表」	指	於指定網站 http://www.hkeipo.hk 在網上遞交申請的方式，申請認購將以申請人名義發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	本公司所指定的網上白表服務供應商，於指定網站 http://www.hkeipo.hk 內列明
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售初步提呈以供認購的 25,000,000 股新股份(惟須受制於本招股章程「全球發售的架構 – IV. 香港公開發售」一節所述的調整)
「香港公開發售」	指	本公司按照本招股章程及申請表格所載的條款及條件，按發售價向香港公眾提呈香港發售股份(惟須受制於本招股章程「全球發售的架構 – IV. 香港公開發售」一節所述的調整)
「香港包銷商」	指	中國光大證券
「香港包銷協議」	指	本招股章程「包銷 – II. 包銷安排及開支」一節所述，由本公司、控股股東、執行董事、保薦人及中國光大證券所訂立日期為二零一零年六月二十九日的有條件包銷協議
「契約」	指	本公司、新威企業、天山國際與 DB Trustees (Hong Kong) Limited 就票據於二零零七年十月九日訂立的契約，經契約修訂協議所修訂及補充

釋義

「契約修訂協議」	指	本公司、新威企業、天山國際與DB Trustees (Hong Kong) Limited就修訂契訂於二零零八年十月十六日、二零零九年十一月十六日及二零一零年六月二十五日訂立的契約修訂協議
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司的主要行政人員、控股股東、主要股東及本集團任何其他成員公司的董事及股東及彼等各自的聯繫人士並與上述各方並無關連的人士或公司，「獨立第三方」亦指當中任何一人
「IFRS」	指	國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則
「初始單位購買人」	指	單位的初始認購人，即Morgan Stanley & Co. International PLC、Abax Lotus Limited、The ADM Maculus Fund III LP、China Century Investment Fund Limited及KBC Special Opportunities Fund (KBC AIM Master Fund spc的獨立投資組合)，全屬獨立第三方
「國際配售」	指	誠如本招股章程「全球發售的架構 – V. 國際配售」一節所述按發售價有條件配售國際配售股份予專業、機構或其他投資者
「國際配售股份」	指	根據國際配售初步提呈以供認購的225,000,000股股份(惟須受制於本招股章程「全球發售的架構 – V. 國際配售」一節所述的調整及超額配股權)
「國際包銷商」	指	中國光大證券
「國際包銷協議」	指	本招股章程「包銷 – II. 包銷安排及開支」一節所述，由本公司、控股股東、執行董事、保薦人及中國光大證券就國際配售預期將於定價日期左右訂立的有條件包銷協議

釋義

「發行授權」	指	唯一股東就發行新股份授予董事的一般性無條件授權，進一步資料載於本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 – 3. 唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案」各段
「土地增值稅」	指	一九九四年《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
「最後實際可行日期」	指	二零一零年六月二十四日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「良村開發協議」	指	天山房地產與天山實業集團訂立日期為二零零四年九月十日的聯合開發協議(經日期為二零零七年十月十二日的補充協議補充)，內容有關開發良村工業區
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份開始在主板買賣之日期，預期為二零一零年七月十五日
「上市規則」	指	經不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「併購規定」	指	《外國投資者併購境內企業的規定》

釋義

「主板」	指	聯交所營運之股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其平行營運。為免生疑問，主板不包括聯交所創業板
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「建設部」	指	中華人民共和國建設部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「新威企業」	指	Neway Enterprises Limited (新威企業有限公司)，一間於二零零三年九月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，是我們的控股股東之一
「票據」	指	本公司於二零零七年十月九日發行原定於二零一二年到期價值90,000,000美元的浮息優先票據，經契約修訂協議所修訂及補充，其主要條款載於本招股章程附錄四
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價格(不包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，乃根據全球發售將予認購的發售股份的價格(將不超過1.8港元，並預期不會低於1.4港元)，按於本招股章程「全球發售的架構－II.定價及分配」段落詳述的基準釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份連同(如有關)任何因行使超額配股權而發行的額外股份

釋義

「超額配股權」	指	將由本公司向中國光大證券授出的購股權，據此，中國光大證券可於上市日期後至遞交香港公開發售申請表格的截止日期起計30日止期間內，根據國際包銷協議，隨時要求本公司按發售價配發及發行最高達37,500,000股額外股份，相當於初步提呈發售股份的15%，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)及/或應付中國光大證券根據借股協議退還所借證券的義務
「人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有所指，本招股章程所指的「中國」不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年六月十六日有條件採納的購股權計劃，有關主要條款概述於本招股章程附錄七「D. 其他資料 – 1. 首次公開發售前購股權計劃」各段
「預售許可證」	指	預售許可證，由中國的地方房屋和建設當局或同級委員會發出，授權發展商開始銷售在建住宅物業的許可證
「定價日期」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為二零一零年七月九日(星期五)，但不遲於二零一零年七月十一日(星期日)
「合資格首次公開發售」	指	任何涉及將股份於國際認可證券交易所上市的公開發售

釋義

「重組」	指	本集團為籌備上市而進行之公司重組，詳見本招股章程「重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「購回授權」	指	唯一股東就購回股份授予董事的一般性無條件授權，進一步資料載於本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 – 3. 唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案」各段
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理相關事宜的國家機關
「國家外匯管理局 75號通告」	指	國家外匯管理局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
「國家稅務局」	指	中華人民共和國國家稅務局
「第二個六個月期間」	指	緊隨首個六個月期限屆滿之日後的六個月期限
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修改、補充或以其他方式修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份

釋義

「購股權計劃」	指	本公司於二零一零年六月十六日有條件採納的購股權計劃，有關主要條款概述於本招股章程附錄七「D. 其他資料—2. 購股權計劃」各段
「股東」	指	股份持有人
「國家」或「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機關(包括省、市及其他地區和地方政府機關)及其屬下部門，或如內容所指，則為上述任何一個機關
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	新威企業與中國光大證券預期將於定價日期訂立的借股協議，據此，中國光大證券可向新威企業借出最多37,500,000股股份，以補足國際配售中的超額分配情況(如有)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	公司條例第2節所賦予的涵義
「主要股東」	指	上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會發出、經不時修改、補充或以其他方式修訂的《香港公司收購、合併及股份購回守則》
「天山商貿」	指	石家莊開發區天山商貿有限公司，一間於二零零零年四月十九日在中國成立的有限責任公司，被天山房地產吸收合併後，已於二零零九年十一月五日撤銷註冊

釋義

「天山恆基房地產」	指	三河市恆基房地產開發有限公司(前稱三河市天山機械製造有限公司)，於二零零六年十二月十五日在中國成立的有限公司，我們其中一間全資附屬公司
「天山香港」	指	天山(香港)有限公司，在二零一零年三月二十六日於香港註冊成立的有限公司，我們其中一間全資附屬公司
「天山國際」	指	Tian Shan International Investment Company Limited (天山國際投資有限公司)，一間於二零零三年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，我們其中一間全資附屬公司
「天山房地產」	指	河北天山房地產開發有限公司，一間於一九九八年十二月二十一日在中國成立的有限公司，是我們其中一間全資附屬公司
「天山房地產承德分公司」	指	河北天山房地產開發有限公司承德分公司，一間於二零零七年十月二十二日在中國河北省承德市設立的公司，是天山房地產的分公司
「天山天津房地產」	指	天津市天山房地產開發有限公司，一間於二零零八年三月十八日在中國成立的有限公司，我們其中一間全資附屬公司
「天山威海房地產」	指	威海天山房地產開發有限公司，一家於二零零九年十一月十六日在中國成立的有限責任公司，我們其中一間全資附屬公司
「天山建築」	指	河北天山實業集團建築工程有限公司，一間於二零零零年七月十八日在中國成立的有限公司，由天山實業集團擁有75%權益，創辦人持有25%權益

釋義

「天山門窗」	指	河北天山門窗工程有限公司，一間於二零零四年五月十一日在中國成立的有限責任公司，由創辦人最終全資擁有
「天山實業集團」	指	河北天山實業集團有限公司，一間於二零零零年三月三十日在中國成立的有限公司，由吳振山先生擁有25.021% 權益，而吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有24.993% 權益
「天山物業管理」	指	石家莊天山物業服務有限公司，一間於二零零零年八月三十日在中國成立的有限責任公司，由天山實業集團擁有100% 權益
「往績記錄期間」	指	截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的財務期間
「受託人」	指	票據的受託人
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「單位」	指	由票據及認股權證組成的單位，根據單位購買協議的條款及條件由本公司向初始單位購買人發行
「單位購買協議」	指	本公司與初始單位購買人分別於二零零七年九月二十八日及二零零七年十月四日訂立的兩份協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

釋義

「認股權證」	指	本公司於二零零七年十月九日發行的認股權證，以供認購98,901,100股股份（其條款及條件的概要載於本招股章程附錄四）
「認股權證協議」	指	本公司、德意志銀行香港分行及Deutsche Bank Luxembourg S.A.於二零零七年十月九日訂立的認股權證協議，經認股權證修訂協議所修訂及補充
「認股權證修訂協議」	指	本公司、德意志銀行香港分行及Deutsche Bank Luxembourg S.A.於二零零八年十月十六日、二零零九年十一月十六日及二零一零年六月二十五日訂立，用以修訂認股權證的協議
「%」	指	百分比
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米

於本招股章程內，除另有所指外，若干以人民幣計值的金額已分別按人民幣0.88元兌1.00港元的滙率換算為港元及按適用年度的歷史或預測平均滙率換算為美元，僅供說明用途。該等換算不應詮釋為以下陳述：人民幣金額經已或可能已按該等滙率或任何其他滙率兌換為港元或美元。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干圖表內所示的數字未必為其之前數字的算術總和。

於本招股章程內，在中國成立的實體或企業的中文名稱及其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或另一語言的公司名稱的英文譯名僅供識別。

釋義

於本招股章程內，中國法律、規定及規例及中國政府所推行其他政策及措施的名稱的英文譯本僅供參考。英文譯本並非相關中國法律、規定及規例的官方名稱，亦不構成相關中國法律、規定及規例的任何部分。

在本招股章程內，

- 「一線城市」指上海、北京、廣州及深圳；
- 「二線城市」指天津、杭州、重慶、武漢、南京、蘇州、無錫、成都、瀋陽、長春及寧波等直轄市或部分副省級兼省會城市，以及一些副省級計劃單列市；及
- 「三線城市」指濟南、福州、長沙、鄭州、青島、大連、廈門、西安、哈爾濱、溫州、佛山及東莞等部分省會城市或沿海較發達城市。

物業項目簡稱

本節載有本招股章程所用與我們的物業項目有關的簡稱：

「承德 • 天山水榭花都」	指	承德 • 天山水榭花都，於河北省承德市一幅面積約 80,845 平方米的地塊上發展的住宅及商用物業項目，詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 發展中物業項目」一節
「天山 • 新公爵」	指	天山 • 新公爵，於河北省石家莊市新華區中華北路 203 號一幅面積約 36,481 平方米的地塊上發展的住宅物業項目(連商用單位)，詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 發展中物業項目」一節
「橫山嶺項目」	指	橫山嶺項目，建議於河北省靈壽縣橫山湖以南一幅面積約 8,000,000 平方米的地塊上發展的住宅物業項目(連商用單位及主題公園)，進一步詳情則載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 可能進行的物業項目」一節
「良村工業園」	指	良村工業園，位於河北省石家莊市工業路以東、北席路以南、清源街以西及豐產路以北的工業用物業項目，佔地面積約 169,957 平方米，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 已竣工物業項目」一節
「欒城 • 天山水榭花都」	指	欒城 • 天山水榭花都，位於河北省石家莊市欒城縣裕泰路 8 號的住宅物業項目(連商用單位)，佔地面積約為 56,577 平方米，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 已竣工物業項目」一節

物業項目簡稱

「天山•新伯爵」	指	天山•新伯爵，建於河北省石家莊市欒城縣惠源路45號一幅面積約37,967平方米的地塊上的住宅物業項目(連商用單位)，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「寧晉•天山水榭花都」	指	寧晉•天山水榭花都，於河北省寧晉縣新興路以西一幅面積約93,328平方米的地塊上發展的住宅及商用物業項目，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「三河天山國際創業基地」	指	天山國際創業基地，於河北省三河市燕郊經濟技術開發區一幅面積約181,198平方米的地塊上發展的工業用物業項目，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「石家莊天山花園」	指	石家莊天山花園小區，位於河北省石家莊市珠江大道49號的住宅及商用物業項目，佔地面積約53,409平方米，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－已竣工物業項目」一節
「天山觀瀾豪庭」	指	天山觀瀾豪庭，位於河北省石家莊市橋西區裕華路以南，小談村以北，苑東街以西大談村以東的住宅物業項目(連商用單位)，佔地面積約為36,673平方米，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－已竣工物業項目」一節

物業項目簡稱

「天山•龍湖灣(一期)」	指	天山•龍湖灣(一期)，於河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸一幅面積約41,936平方米的地塊上發展的住宅物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「天山•龍湖灣(二期)」	指	天山•龍湖灣(二期)，於河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸一幅面積約49,313平方米的地塊上發展的住宅物業項目，進一步詳情則載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「天山•龍湖灣(三期)」	指	天山•龍湖灣(三期)，於河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸一幅面積約65,333平方米的地塊上發展的住宅物業項目，進一步詳情則載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「天山科技工業園」	指	天山科技工業園，於河北省石家莊市高新技術產業開發區湘江道319號一幅面積約201,087平方米的地塊上發展的工業用物業項目，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「石家莊天山重機產業園」	指	石家莊天山重機產業園，於中國河北省石家莊南部工業區一幅面積約272,000平方米的地塊上發展的工業用物業項目，進一步詳情則載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－可能進行的物業項目」一節

物業項目簡稱

「天山•水榭花都 (一至三期)」	指	天山•水榭花都(一至三期)，位於河北省石家莊市珠峰大街218號的住宅物業項目(連商用單位)，佔地面積約181,767平方米，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－已竣工物業項目」一節
「天山•水榭花都(四期)」	指	天山•水榭花都(四期)，於河北省石家莊市珠峰大街218號一幅面積約48,366平方米的地塊上發展的住宅物業項目(連商用單位)，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－已竣工物業項目」一節
「天津•天山水榭花都 (一期)」	指	天津•天山水榭花都(一期)，於天津市津南區小站鎮一幅面積約243,714平方米的地塊上發展的住宅及商用物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「天津•天山水榭花都 (二期)」	指	天津•天山水榭花都(二期)，建議於天津市津南區小站鎮一幅面積約589,476平方米的地塊上發展的住宅及商用物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－供日後開發的物業」一節
「天津•天山水榭花都 (三期)」	指	天津•天山水榭花都(三期)，建議於天津市津南區小站鎮一幅面積約533,336平方米的地塊上發展的住宅及商用物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－可能進行的物業項目」一節

物業項目簡稱

「威海天山新公爵(一期)」	指	威海天山新公爵(一期)，建議於山東省文登經濟開發區一幅面積約53,333平方米的地塊上發展的商用及住宅項目，進一步詳情則載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－供日後開發的物業」一節
「威海天山新公爵(二期)」	指	威海天山新公爵(二期)，建議於山東省文登經濟開發區一幅面積約91,372平方米的地塊上發展的商用及住宅項目，進一步詳情則載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－可能進行的物業項目」一節
「威海天山國際創業基地」	指	威海天山國際創業基地，建議於山東省文登經濟開發區一幅面積約866,671平方米的地塊上發展的工業用物業項目，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－可能進行的物業項目」一節
「威海·天山水榭花都(一期)」	指	威海·天山水榭花都，建議於山東省文登市一幅面積約79,860平方米的地塊上發展的住宅物業項目，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節
「威海·天山水榭花都(二期)」	指	威海·天山水榭花都(二期)，建議於山東省文登市一幅面積約653,477平方米的地塊上發展的住宅物業項目(連商用單位)，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務－我們的物業項目概述－可能進行的物業項目」一節

物業項目簡稱

「天山 • 新男爵」	指	天山 • 新男爵，建議於河北省石家莊市珠峰大街一幅面積約84,336平方米的地塊上發展的住宅物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 供日後開發的物業」一節
「天山 • 新子爵」	指	天山 • 新子爵，建議於河北省石家莊市欒城縣冶河鎮程上村西一幅面積約26,527平方米的地塊上發展的商用物業項目，進一步詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 供日後開發的物業」一節
「辛集天山花園」	指	辛集天山花園，位於河北省辛集市安定大街南側及文昌路東側的住宅物業項目(連商用單位)，佔地面積為59,657平方米，該項目的進一步詳情載於本招股章程「業務 – 我們的物業項目概述 – 已竣工物業項目」一節

技術詞彙

本詞彙表載有本招股章程所採用與本集團及其業務有關的若干術語的解釋。該等技術詞彙及其涵義未必與行業採用的標準涵義或用法相符：

「複合年度增長率」	指	複合年度增長率
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「LIBOR」	指	倫敦銀行同業拆息

風險因素

有意投資者須審慎考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是下列與投資本公司有關的風險。我們的業務、經營業績及財政狀況可能會因任何該等風險受到重大不利影響。股份成交價可能會因為任何該等風險而下挫，閣下可能損失全部或部分投資。

有關本集團的風險

我們在不同期間的經營業績或因物業項目的已售總建築面積及竣工和交付時間而有重大差異

根據我們的會計政策，預售住宅物業的所得款項毛額，會在竣工及向客戶交付相關物業時方會確認為營業額。開始預售及竣工交付之間的時差可在一兩年之間。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們來自物業發展業務的已確認營業額約為人民幣463,200,000元、人民幣648,200,000元及人民幣752,600,000元。營業額的重大波動主要受我們將已完成住宅物業項目的竣工時間及向客戶交付的時間所影響。於二零零九年十二月三十一日，我們已開始所有發展中物業項目(天山·龍湖灣(一期)及天山·龍湖灣(二期)除外)的預售，並已收到合共約人民幣853,900,000元的預付款項。在物業竣工及交付客戶之前，有關款項不會獲確認為營業額。

因上述會計政策關係，加上需時完成及交付住宅物業，我們在各期間的經營業績極為波動。我們預售大量住宅物業的期間，不一定與相應的營業額水平相稱。我們落成及交付大部分住宅物業的期間，將錄得大量營業額。另一方面，竣工交付的時間乃受多項非我們所能控制的因素影響，包括建築時間及取得所需政府批文的所需時間。我們承建的物業項目數目，同樣影響到我們在特定年度或期間的經營業績。於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度，我們依賴數目有限的項目，包括天山·水榭花都(四期)、寧晉·天山水榭花都、承德·天山水榭花都及天津·天山水榭花都(一期)，因而使營業額的波幅更見明顯。

董事相信，我們的營業額將繼續受上述因素影響，故此，投資者分析任何申報年度或期間的經營業績時務請審慎。

風險因素

我們的現金流量及可用資金受預售及交付物業項目的時間影響

我們的現金流量極為依賴預售物業項目的所得款項。在有關物業項目竣工交付予客戶之前，我們不能將上述已收取款項確認為收益。雖然如此，我們的預售水平或會影響到我們的現金流量。倘若預售銷情欠佳，我們的現金流量或會受到不利影響，並會因而影響到供我們日常營運所需的其他財務資源及所需營運資金的多少。

此外，住宅物業的銷售或會受到天氣情況及節日等因素所影響。此外，中國政府近期推出多項遏抑措施以防止中國住房價格持續上漲，包括於二零一零年四月十七日頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，對我們的預售及銷售或會造成不利影響，並會進而影響到我們的現金流。倘預售結果並不理想，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不良影響。

我們在截至二零零八年十二月三十一日止兩年錄得經營活動的現金淨流出

我們在截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度分別錄得經營活動的現金淨流出約人民幣615,900,000元及人民幣37,200,000元。我們的物業發展業務不時出現經營現金淨流出，尤其是在有關物業預售及銷售的現金流入與有關購置土地和建設及發展我們的物業項目的現金流出的時間出現差距的時候。我們的經營現金流或會受到多項因素的不利影響，包括競爭增加、對我們的物業的需求減少、物業開發過程中不可預計的延誤、中國政府所推出的調控物業市場措施（有關的進一步詳情載於本招股章程的「業務—近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響」），以及其他多項非我們所能控制的事項。我們不能向閣下保證，我們在以後不會出現多段期間錄得經營活動現金淨流出的情況。經營現金流入減少，對我們的資金流動性及經營業績會帶來重大不利影響。

風險因素

我們的經營業績完全視乎中國住宅物業市場的表現

中國住宅物業市場仍被視為不穩定的市場。我們不能向閣下保證，我們的業務會按與過往水平相若的增長率持續發展，亦不能保證我們可於日後持續增長。

尤其是，我們絕大部份物業項目均屬於環渤海經濟圈內的住宅物業，故此，區內住宅物業市場的整體發展將會影響到我們的經營業績。就業水平、商業景氣、消費者信心、利率、中國政府所推出的調控物業市場措施(有關的進一步詳情載於本招股章程的「業務－近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響」)或其他貨幣及經濟因素，均會影響到對住宅物業的需求，以及我們開發物業項目的成本。

我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到上述因素所影響。中國政府不時調整其金融、貨幣和經濟政策。有關調整或會影響我們的物業項目所在中國地區的住宅物業市場。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的業務增長依賴發展中物業項目

我們的營業額以項目為基準，且不具連續性。故此，我們的業務、經營業績及財務狀況極為倚賴發展中物業項目。有關該等物業項目的其他資料，見本招股章程「業務－我們的物業項目概述－發展中物業項目」一節。

我們不能向閣下保證，上述發展中物業項目均能依期落成，並售予目標客戶。我們亦不能向閣下保證，上述物業項目的訂價水平可以產生我們所估計的銷售或預售收益金額。如果全國或特別是環渤海經濟圈的物業市場有任何不利變化(不論出現不利變化的原因為何)，或任何新物業項目不能依期落成，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到不利影響。

風險因素

我們依賴外聘建築承建商(包括天山建築)及供應商的表現以按時及按本公司指定的質量標準交付我們的物業項目

我們並無自行進行物業項目建築工程，而是聘用外聘承建商、認可工程監督公司、服務提供者及供應商為我們提供建築及相關服務及各種建築材料以及如設計及室內裝潢等其他服務。我們以招標方式挑選外聘建築承建商。於二零零九年十二月三十一日，我們聘用九家建築公司(包括天山建築)興建發展中物業項目。所有外聘建築承建商(天山建築除外)均為獨立第三者。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們所產生的總建築成本分別約為人民幣193,000,000元、人民幣403,000,000元及人民幣516,200,000元。

我們不能保證任何該等建築公司或外聘建築承建商、供應商或專業服務公司所提供的建築服務或供應的材料，將會一直符合本公司的質量規定。該等外聘建築承建商、供應商或專業服務公司不一定能交付所需服務或材料。倘我們的外聘建築承建商或任何其他現有或新聘的建築承建商的表現低於標準或要求，可能會令我們的物業項目的施工進度受到影響。我們可能會就將採取的補救措施(包括撤換該等建築承建商)而產生額外成本，且倘受到延誤，更可能須向客戶賠償。此外，我們可能會因其項目延遲竣工而名譽受損及承擔額外財務成本。

上述任何事項均可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成不利影響。

風險因素

我們於往績記錄期內依賴天山建築為本公司絕大部分物業項目提供建築服務，並將繼續使用天山建築提供的建築服務

我們將所有建築工程外判予外聘建築承建商(包括天山建築)。我們通常以投標方式挑選外聘建築承建商。我們會在上市後繼續邀請天山建築就我們的物業項目參與投標。然而，任何與天山建築之間的交易將構成本公司的持續關連交易，並須符合上市規則所載的披露、申報及/或股東批准規定。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，就物業項目向天山建築支付或應付的建築成本分別約為人民幣75,200,000元、人民幣118,700,000元及人民幣211,400,000元。該金額已入賬作為我們存貨的一部份，並會在相應的銷售所得款項確認為營業額後作為部分銷售成本處理。

基於尚未完成的合同及我們所預期中的項目，董事估計在上市後，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度就日後的物業項目我們應付天山建築的建築成本分別不會超過人民幣270,600,000元及人民幣481,800,000元。其他詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

除天山建築外，我們不能向閣下保證，我們將可以相若條款邀請其他合適及合資格承建商以相若的標準承辦我們日後項目的施工。我們亦可能要因挑選及監督其他外聘承建商而耗用額外時間及資源。

上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成不利影響。

風險因素

我們依賴主要原材料的供應，而我們的建築成本須受主要原材料價格波動所影響

我們在採購混凝土、鋼枝及升降機等主要原材料時採用嚴謹程序，確保不會使用未經批核的原材料興建我們的物業項目。我們會自行採購原材料，或要求我們的外來建築承建商按經議定價格向指定供應商採購主要原材料。若上述任何原材料價格出現明顯波動，我們的採購預算可能須予調整。例如於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，鋼枝價格出現大幅波動，波幅由二零零七年初每公噸約人民幣3,000元至二零零八年中每公噸約人民幣5,530元。

我們並無積存該等主要原材料，亦無就舒緩可能發生的價格波動風險而進行任何對沖活動。因此，若主要原材料出現任何預料之外的重大價格波動，或任何主要原材料供應短缺，我們的物業項目的盈利能力或建築進度可能受到不利影響。上述任何因素亦可能會影響物業項目的竣工時間及向客戶交付的時間，繼而影響確認收入的時間，以至於我們的業務、經營業績及財政狀況。

我們依賴銷售代理為絕大部份物業項目進行推廣及銷售

於往績記錄期間，我們按個別項目基準聘請六個銷售代理，為我們的全部物業項目進行推廣及銷售。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，該等銷售代理所產生的已確認銷售額分別約為人民幣206,000,000元、人民幣450,000,000元及人民幣246,500,000元，分別佔我們的總營業額約44.5%、69.4%及32.8%。若我們所聘請的銷售代理未能達到我們的銷售額目標，或我們不能聘請合適的銷售代理，我們的銷售額或會受到影響，而我們的業務及財務狀況及經營業績也可能會受到不利影響。

我們依賴充足的合適地盤供應，亦有賴我們能否取得土地使用權與其他批文進行日後的發展項目

我們的收入主要來自向客戶銷售物業項目。我們能否物色及購買適用於作日後發展的土地乃視乎多個我們無法控制的因素而定。

風險因素

中國土地的供應一般由國家控制，故我們能否收購日後發展項目所需的新增土地將受到政府政策影響。二零零二年五月，國家實施規例，規定只能透過公開招標、拍賣或掛牌出售住宅及商業物業發展項目的土地使用權。此外，國家亦可能限制我們現時已有或有意進行物業項目的城市的土地供應。詳情載於本招股章程附錄五。

我們會收購房地產項目公司或向獨立第三者收購土地使用權。我們能否補充及增加土地儲備乃視乎多個不明朗因素而定，包括是否有可供收購目標、賣方的出價水平，以及所需的政府同意。因此，我們不能保證我們能夠物色和成功收購發展日後或潛在物業項目所需的合適土地。

政府政策亦影響到我們可在成功購得的土地上經營的物業項目性質。例如，國土資源部於二零零六年五月三十日宣佈限制豪宅物業項目的整體土地供應，主要的限制包括中止別墅的新土地供應。詳情載於本招股章程附錄五。

有鑒於此，我們不能向閣下保證，在收購新增土地或達成與取得相關土地使用權有關的新法例、規例或政策下的任何先決條件時不會遇到預期以外的困難。地方行政機構或政府機關在審批我們的申請及授出批文時亦可能會有所延誤。倘若我們經營或計劃經營所在任何地區暫時禁止建築施工，亦會使我們的物業項目出現延誤。

倘政府改變政策使土地供應減少，或我們未能成功投得土地，或我們於就物業項目取得土地使用權證或國家其他必要批文時有所延誤或出現問題，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到不利影響。

風險因素

我們不一定能為物業項目取得所需政府批文或可能會遭遇重大延誤

中國物業發展業受國家嚴格規管，我們必須遵守相關法例和法規規定的多項要求，包括地方當局為實施該等法例和法規而制定的政策和程序。詳情載於本招股章程附錄五。

為了開發及完成物業項目，我們必須取得土地使用權證。我們亦須在物業發展各階段取得相關管理當局發出的多項許可證、執照、證書及其他批文，例如建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、竣工驗收備案表及(如適用)預售許可證(在將住宅物業項目推出發售及確認銷售額前)。每項批准取決於是否符合若干條件，或須比預期長的時間方能取得。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無因為未能就發展或完成我們的物業項目取得任何政府批文而出現任何損失或申索。

我們不能向閣下保證，我們在符合取得批文的先決條件上不會遇到重大問題，或我們必能完全符合不時生效適用於物業發展業一般或關於授予批文的特定程序的新法例、法規或政策。倘我們不能取得或經重大延誤後方取得所需批文，我們的業務、經營業績及財政狀況可能受到不利影響。

我們在實現物業項目的經濟利益前，面對重大物業開發風險

開發物業項目一般需時數年。一個物業項目所需的實際時間及所涉及的資金成本可能會受到多項非我們所能控制的因素影響，例如原料、設備、技術、勞工短缺或成本上漲、天氣惡劣、天災、勞資糾紛、與承建商之間的糾紛、意外、政府優次及政策變動、市況變化、延遲自有關當局取得所須執照、許可證及批文、延遲搬遷(導致搬遷賠償增加)，以及其他不可預計問題及情況。假若施工因任何上述因素(我們個別或共同)造成延誤，而我們有可能須要對此負責，預售買家或會向我們索償(一些合約中已作具體規定)。

風險因素

根據我們與客戶訂立的標準住宅物業買賣協議，倘我們未能按時將物業交付予客戶，我們將承擔有關違約責任。倘交付延誤某一段時期，則有關買家可選擇終止有關合約。若此，我們須向有關買家支付賠償金。本地保險公司並無提供有關延遲施工的賠償的保險產品。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無因為延遲向客戶交付物業項目而出現任何損失或申索。

然而，根據有關合約，我們須直接承擔延遲向買家交付物業的責任。假若有任何物業項目的竣工及交付出現嚴重延誤，而我們又不能將責任轉嫁其他人士，我們的業務、經營業績及財政狀況可受不利影響。

我們未必能就業務取得足夠資金，或未必能以可以接受的條款取得融資

中國物業發展業務屬資本密集業務。我們通常於收購具備相關物業項目初步計劃的有關土地時達成所有融資安排。但此種安排足夠資金的能力取決於多項非我們所能控制的因素。近年國家發出了若干政策，要求銀行收緊物業發展商的貸款程序。該等措施限制我們使用銀行融資供物業項目發展的能力及靈活性。詳情載於本招股章程附錄五。

國家亦採取多項政策以收窄物業發展的貸款要求，包括但不限於提高銀行及其他存款類金融機構的人民幣存款準備金比率及金融機構的人民幣貸款及存款基準利率。該等措施將導致獲取銀行融資的成本上漲，可能增加融資成本並減少物業發展商的融資來源。

此外，國家亦曾推出措施(包括國土資源部於二零一零年三月八日頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》)就物業發展商繳付土地出讓金訂定更嚴格的時程，從而提高我們的現金流壓力。

中國利率上升，限制我們為物業項目籌集資金，並進一步限制我們為土地收購及開發獲得足夠資金，到近期方見舒緩。雖然國家近期採取的寬鬆財政政策，以低利率刺激中國物業市場，但二零零八年底以來的金融危機，以及所導致的信貸收縮，仍使銀行可提供的融資大幅度減少。

風險因素

截至二零零九年十二月三十一日，有短期銀行貸款約人民幣267,900,000元及長期銀行貸款約人民幣163,000,000元尚未償還。另外，截至二零零九年十二月三十一日，票據下的尚未償還本金額為45,000,000美元。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度期間，我們的總利息支出(包括全部利息支出)分別約為人民幣39,000,000元、人民幣142,900,000元及人民幣117,800,000元。該等開支已於產生有關開支的年度或期間資本化為開發成本的一部份或作為開支處理。

除銀行融資外，我們使用預售住宅物業項目所得款項總額撥資物業發展。我們不能向閣下保證，我們能持續達到足夠預售水平為我們的持續業務活動提供資金。倘我們預售物業項目的能力受到限制(包括取得預售許可證前必須支付的初步費用大幅增加及我們動用預售所得款項的能力受到任何限制)，則需要我們另覓方法為旗下物業項目不同發展階段籌集資金。該等融資安排對我們的業務、經營業績及財政狀況有重大不利影響。

全球發售所得款項淨額中有明顯部份將用於償還票據本金額

誠如本招股章程「未來計劃及全球發售所得款項淨額用途」一節所載，我們會使用約268,900,000港元(按發售價指示性範圍的中位數1.6港元計算，佔全球發售所得款項淨額總額約71.3%)償還票據下的尚未償還本金額。預期還款會在上市日期起計一個月內作出，還款後，票據項下再不會有應付金額。若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日後進行，我們將以合資格首次公開發售所得款項淨額中約356,700,000港元，全額償還票據的尚未償還本金額45,000,000美元及應計未付利息約730,000美元。由於全球發售所得款項淨額中有明顯部份將用於償還票據，我們或須另覓途徑集資，當中包括但不限於債務融資或股本融資，供未來物業項目的發展使用。該等資金來源可能完全沒有，並可能受非我們所能控制的多項因素所影響。集資條款不一定是我們所能接納，我們可能會因為集資而招致額外利息或開支。在任何該等情況下，或會對我們的業務、營運業績及財務狀況造成不利影響。

我們受票據項下的多項限制所限

根據契約，票據獲悉數償還前，我們及其附屬公司須受多項限制所限，當中包括但不限於產生債務、經營契約所允許以外的業務、更換管理層、銷售資產，以及發行或銷售附屬公司的股份等多方面的限制。我們亦被限制，未經契約下的受託人准許，不得支付股息或分派。此外，為免在產生債務方面受到限制，我們必須符合若干財務比例。於二零零九年十二月三十一日，我們的總債項對股本比率為1.3，超越契據項下規定的1比1限制。故此，我們在產生債務方面受到限制。

風險因素

上述規限使我們就發展物業項目取得融資及我們可以承辦的新物業項目數目等方面的靈活性受到限制。如果我們未能就產生更多經准許債項達成上述條件，我們為營運籌集更多資金的能力將受到限制，並會因而可能使我們的業務受到干擾，對我們的營運業績及財務狀況會有不利影響。

契約又規定，於完成全球發售後，未經受託人批准，我們不得（亦不得容許若干附屬公司）宣派或派付金額超過股東應佔純利（如我們於有關財政年度的經審核綜合財務報表所披露）的35%的現金股息。

根據契約，我們的控股股東（定義見上市規則）須為股份總表決權中不少於50%的實益擁有人。若新威企業或其現有實益擁有人不再為股份總表決權中不少於50%的實益擁有人，根據契約將構成本公司控制權的更改，而我們須以相當於本金額110%（另加累計未償還利息）的金額提出購回票據的要約，對我們的財政狀況會造成不利影響。

根據契約，天山國際及新威企業所持有的股份用作抵押品，就我們於契約下的責任（在尚未償還票據下的金額的情況下，或在根據契據所載若干條件獲解除或在合資格首次公開發售發生時之前）提供擔保。該抵押品可於合資格首次公開發售發生後解除。有關抵押品條件的進一步資料載於本招股章程附錄四。任何契約下發生並持續的違約事項可加快我們的還款責任。如有違約，票據下的未償還款項將需即時償還。受託人亦可撤銷天山國際及新威企業所提供抵押品的贖回權。在此違約事項下，我們或須即時償還45,000,000美元，如果股份抵押的承押人行使權力出售及轉讓抵押股份，本公司及天山國際或會由新承讓人及／或其代名人持控及管理。此舉會對我們的財務操作造成重大影響，並會對我們的物業項目產生不利影響。若被撤銷贖回權，擁有權及管理層架構將會出現重大變動。

我們不能向閣下保證，該等違約事件不會發生，而我們又可以達成契約下的全部條件。任何違約事件都會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

計入截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利的認股權證公平值收益約人民幣21,300,000元乃基於假設，不一定會實現

我們在截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利，包括認股權證公平值收益約人民幣21,300,000元。此公平值收益乃基於於二零零九年十二月三十一日有效的票據及認股權證條款（即並無考慮到日期為二零一零年六月二十五日的第三份契約修訂協議），並假設我們可於二零一零年十月八日前結清票據的整筆本金額及應計利息。如果我們未能按協定償還票據本金額，此假設即不能實現。

我們已就可能進行的物業項目與中國若干政府機關訂立初步框架協議，惟不一定可按協議實行

截至最後實際可行日期，我們只就「業務 — 我們的物業項目概述 — 可能進行的物業項目」一節所載的全部其他物業項目訂立初步框架協議，總佔地面積超過10,000,000平方米。於二零零九年十二月三十一日，根據該等協議，我們已產生總成本約人民幣120,900,000元。我們須按有關中國法律和法規的規定，經過公開招標、拍賣或掛牌出售程序，訂立土地出讓合約，並支付有關土地出讓金，方可就有關土地取得土地使用權證，發展我們的物業項目。

我們不能向閣下保證，該等初步框架協議可按協議實行，而我們又將可就屬有關初步框架協議主體事項的土地成功取得有關的土地使用權證。我們或須支付大額土地出讓金，即使須要一段時間方可取得出讓予我們的土地的正式業權或交付予我們的土地使用權證。該等初步框架協議能否執行存有風險，尤其是鑑於國家政策又可能有變。

風險因素

此外，我們不能向閣下保證，與我們的物業項目有關的國家政策不會在日後改變，或者該等初步框架協議的實行方式不會改變。我們又不能向閣下保證，該等協議的條款不會有任何更改。此外，該等初步框架協議會否由相關國家機關執行亦屬未知之數。

如果上述任何初步框架協議不能按協議實行，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到重大不利影響。

我們倚賴資質證書

我們須獲取資質證書，方可以發展物業項目。物業發展的有關主管部門將根據《房地產開發物業發展企業資質管理規定》，確定房地產開發企業的資質等級，並將於核實後頒發房地產開發企業資質等級證書。此外，我們在申請預售許可證前，須持有一份有效的資質證書。

資質證書須每年審核及重續，而我們現有天山房地產的房地產開發企業一級資質證書將於二零一二年十二月三十一日到期。在續頒新資質證書時，當地政府機構應考慮物業開發商的註冊資本、物業項目、經營歷史、物業項目質素、管理層的專長，以及我們是否有任何非法經營。

假若日後不能取得或續頒資質證書，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到不利影響。

我們或會面臨根據授權質量保證作出的索償

根據中國適用法律和法規，我們在交付物業時，必須向買家提供住宅質量保證書。住宅質量保證書的內容必須符合適用法律法規所載的相關規定。該等法律法規規定，於保證期內，我們須按照住宅質量保證書的條款負責住宅的維修。

風險因素

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們可以將提供質量保證的風險轉嫁予建築承建商，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，而我們在期內並無向建築承建商作出任何有關申索或尋求任何損害賠償。根據與建築承建商訂立的建築合約的條款，我們一般保留總合約價值的若干百分比作為建築承建商履行保證責任的抵押品。保證期屆滿後，保留金額的餘額將不計利息退還承建商。

縱使如此，如果與質量保證書有關的保留金額仍少於賠償金額，我們將須直接依法承擔維修及保養工程的責任。我們可以尋求的追索，只能是透過法律程序向有關建築承建商追討損害賠償。如果我們會能及時提供維修及保養工程，我們要就違反有關法律和法規負上法律責任。我們的業務亦會將受到不利影響。

我們就住宅及工業物業買家作出的抵押提供財政擔保，並可能因買家拖欠款項而被催繳還款

根據行業慣例，我們與多間銀行訂立協議，方便為住宅及工業物業買家提供按揭貸款。我們向為買家提供按揭的銀行提供擔保，直至施工完成及有關物業所有權證提交予有關銀行為止。若有買家拖欠按揭還款，承按銀行可能向我們催繳，並要求我們履行作為按揭融資的擔保人的責任。雖然我們可取得相關物業的擁有權，但該物業的價值未必足以應付尚未償還的按揭貸款結餘。

此外，如法律、法規、政策及慣例出現任何變動，禁止物業發展商就物業買家的按揭向銀行提供財務擔保，物業買家或會難以在預售物業項目階段安排向銀行取得按揭融資，進而對我們的業務、經營業績及財政狀況造成不利影響。

截至二零一零年四月三十日，我們的未履行財政擔保約為人民幣1,694,000,000元。

風險因素

我們可能不時牽涉因其業務而產生的法律訴訟

我們可能牽涉於與我們發展及銷售物業項目有關各方(包括承建商、供應商、工人、業務夥伴及買家)的糾紛中。該等糾紛可能導致法律訴訟及引致重大成本、資源及管理層注意力的分散。此外，我們可能於業務運作過程中與監管機構出現分歧，此可能導致我們須面對行政訴訟及不利法令，以致產生金錢上的法律責任、損害或延誤我們的物業發展業務。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無因業務而產生任何法律訴訟或敗訴的裁決。

物業估值報告上物業項目的物業估值或會與實際上的可變現價值不同，且可能出現變動

由仲量聯行西門有限公司編製我們的物業的估值報告載於本招股章程附錄三。估值乃根據若干假設而釐定，當中，由於性質使然，該等假設屬主觀、無法確定及可能與實際上的可變現價值不同。對於發展中物業項目，估值乃根據下列假設而釐定：

- (a) 該等物業項目將按現擬定計劃完成或發展；
- (b) 計劃的監管及政府批文已獲得或將會獲得；
- (c) 我們擁有正當法定業權及有權在毋須繳付額外土地出讓金情況下轉讓該土地及日後建成的物業；及
- (d) 所有與土地及日後建成的物業有關的土地出讓金已繳付及物業項目的所有權並無產權負擔和不受其他限制。

物業估值並非對物業項目的實際可變現價值的預測。對某一特定物業項目或國家或當地經濟狀況不可預期的改變，均可能會影響到我們的物業項目的實際可變現價值。

我們不能向閣下保證，物業項目的估值在日後不會下跌。如有下跌，將使利潤減少，並會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們或會因與物業預售有關的中國法律法規的變動而受到不利影響

預售物業項目所得款是我們的業務的重要資金來源。根據中國現行法律及法規，我們必須先符合若干條件，方可開展有關住宅物業的預售，而且預售物業項目所得款項，僅可用於為該開發項目提供資金。然而，我們不能向閣下保證，國家不會更改預售住宅物業的適用法律和法規。國家或會限制預售未竣工物業項目或對物業項目預售施加進一步限制，例如實施獲取預售許可證的額外條件，或實施使用物業預售所得款項的進一步限制。任何有關措施，可對我們的現金流量狀況有重大影響，並會導致可供我們使用的資金來源緊絀。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括於固定期間內取得該等物業項目的竣工驗收備案表及交付竣工物業及房地產權證予買家。該等買賣協議及中國法律及法規載有有關違反該等承諾的補救措施。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無因違反有關承諾而招致任何損失。然而，我們不能向閣下保證，我們在竣工及交付物業項目方面不會出現重大延誤事故，屆時我們或會面對客戶的索償，對我們的業務、經營業績及財政狀況會造成不利影響。

倘按揭融資變得困難或吸引力減弱，則我們的預售及銷售或會受到影響

我們有些客戶依賴銀行按揭支付購置物業的款項。利率上升或會大幅增加按揭融資成本，從而影響對住宅物業的需求。此外，國家及商業銀行亦可提高首期付款要求，施加其他條件或改變規管架構，致使有意購入物業的買家不能獲得按揭融資或使按揭融資缺乏吸引力。

根據現行中國法律及法規，家庭首套住宅物業買家透過按揭取得購買資金前，一般須最少支付物業購買價格的20%至30%。此外，倘預期按揭貸款每月還款額超過個人借款者每月收入的50%，或個人借款者的總債務還款額超過其每月收入的55%，則承按銀行未必會向個人借款者提供貸款。

風險因素

此外，根據於二零零八年十月頒佈的《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下調幅度等有關問題的通知》，透過按揭融資購買住宅物業的個人買家最少須支付的首期已調整至購買價的20%。預期按揭貸款每月還款額仍限制於個人借款者每月收入的最多50%。根據國務院於二零一零年四月十七日發出的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》(「該通知」)，購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的買家，貸款首付款比例須超過30%，而購買第二套住房時的首期金額則不得少於50%，且貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍，進一步詳情載於本招股章程的「業務—近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響」。根據我們的業務計劃，我們計劃在二零一零年四月至二零一一年六月銷售的住宅物業當中，有88%以上超過90平方米，因而相關買家須根據該通知支付買價最少30%作為首付費用。倘按揭融資供應或吸引力減少或受限，我們有些有意買家未必可以購買我們的物業項目，因而可能使我們的業務、經營業績及財政狀況受到重大不利影響。

我們依賴某些關鍵人員

董事認為，我們的成功歸因於其管理團隊關鍵的管理人員(包括其創辦人)之專業技能。該等創辦人均為執行董事。我們在相當程度上倚靠此等人員的經驗、專業技能以及其在中國物業發展業中之關係。假若任何該等關鍵的高級管理人員停止為我們工作，我們未必可輕易替換或可能完全不能替換該等人士，而我們的業務可能中斷及經營業績可能會受到重大不利影響。

由於爭聘高級管理層及主要人員的競爭激烈。我們未必能挽留高級行政人員或主要人員為我們效力，或吸引及聘得高質素高級行政人員或主要人員。此外，倘本集團任何高級管理隊伍成員或任何其他主要人員加入競爭對手或組成競爭公司，我們可能會流失客戶、主要專業人員及職員。

我們或須額外繳付土地增值稅

根據適用的中國稅務法律及規例，天山房地產須繳付由地方稅務局收取的土地增值稅。在中國，出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其配套設施所得一切收入，須按有關稅法所界定增值按累進稅率30%至60%徵收土地增值稅。詳情載於本招股章程附錄五。

風險因素

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘增值不超過可扣減項目總額的20%，則銷售一般住宅物業的土地增值稅可獲豁免。可扣稅項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇估值、轉讓物業的相關稅項及財政部所規定的其他可扣稅項目。銷售商業物業則不可享有該豁免。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，房地產發展商計算土地增值額時可額外扣除20%可扣減開支。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》（「該通知」），以加強徵收土地增值稅。該通知規定物業發展商需就其符合若干準則（如85%物業項目已預售或出售）的物業項目支付應付的最終土地增值稅。當地的省稅務機關有權根據該通知經考慮地方條件後制訂詳盡的實施規則。

據我們的中國法律顧問告知，河北省有關稅務機關尚未頒佈該通知下的任何規則或規例，因此，有關稅務機關已就我們所有已竣工物業項目的土地增值稅進行結算。詳情載於本招股章程附錄五「與中國物業發展行業有關的法律法規概要」一節。

我們估計於往績記錄期間內的土地增值稅分別為約人民幣13,900,000元、人民幣17,600,000元及人民幣21,700,000元，並就此作出全數撥備。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，本集團分別支付土地增值稅約人民幣7,800,000元、人民幣7,700,000元及人民幣14,400,000元。

然而，我們已付及撥備的土地增值稅金額是否足夠並不明朗。倘規則及法規的執行有任何重大變動，我們的現金流量可能會受到重大不利影響。此外，倘中國稅務機關最後收取的土地增值稅的金額超出我們作出撥備的金額，我們可能要作出額外撥備，並從而會影響到我們的經營業績及財政狀況。

地方稅務局要求我們於釐定土地增值稅責任時採納核定徵收法。若有關稅務當局採納查賬徵稅法，我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度所面臨的額外土地增值稅分別約為人民幣15,800,000元、人民幣27,600,000元及人民幣21,300,000元。

風險因素

我們的企業所得稅責任或會加重

企業所得稅法將內資及外資企業的所得稅率劃一為25%，除非有關公司合乎享有稅務優惠待遇的資格則不在此限。根據企業所得稅法，須按低於25%的企業所得稅率納稅的企業，可繼續保有較低稅率，並於二零零八年一月一日後五年期間內過渡至新稅率。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的企業所得稅分別約為人民幣27,400,000元、人民幣16,100,000元及人民幣45,200,000元。以後我們的企業所得稅責任或會明顯加重。

地方稅務局要求我們於釐定企業所得稅責任時採納核定徵收法。若個別徵收企業所得稅的有關稅務當局採納查賬徵稅法，我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度所面臨的額外企業所得稅分別約為人民幣22,100,000元、人民幣19,500,000元及人民幣14,600,000元。若有關稅務當局在徵取企業所得稅及土地增值稅時均採納查賬徵稅法，經計及根據中國現行稅務規則及法規，就企業所得稅而言可予扣稅的土地增值稅的稅務影響後，我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度所面臨的額外稅款(包括企業所得稅及土地增值稅)分別約為人民幣32,900,000元、人民幣40,200,000元及人民幣30,600,000元。

我們或會被視為一家中國居民企業而須就我們的全球收入繳納相應的中國稅項

根據自二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，倘於中國境外成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業會被認定為中國居民企業，須就其全球收入按25%的統一稅率繳納中國企業所得稅。根據與新中國企業所得稅法有關的新實施條例，「實際管理機構」的定義為於一間企業的日常經營、人事、財務賬目及財產方面擁有重大整體管理控制權的機構。我們全部執行董事目前位於中國，而彼等於企業所得稅法生效後仍留駐中國。因此，就企業所得稅而言，我們可能會被認定為中國居民企業。由於有關的稅務處理方法將視乎當地稅務機關如何應用或執行新中國企業所得稅法或實施條例，故此有關處理方法的稅務影響目前尚未明朗。

詳情載於本招股章程附錄五。

風險因素

我們依賴旗下中國附屬公司所宣派及支付的股息為我們的責任所致的現金需求提供資金

我們是一家控股公司，主要依賴旗下附屬公司支付的股息應付現金需求，包括撥付所需資金償還我們可能承擔的任何債務。倘若我們的任何附屬公司日後以本身名義引發債務，則規範該債務的文契可限制有關附屬公司向我們支付股息或作出其他分派。

此外，適用中國法律、規則及法規允許我們的中國實體僅以其根據中國會計準則釐定的保留溢利(如有)支付股息。我們的中國實體須按照相關法律及其各自的章程細則的條文規定，每年須預留根據中國會計準則計算的稅後溢利的若干百分比投入儲備金。因此，我們的中國實體在向我們轉投(不論以股息、貸款或墊款方式)其部分淨收入方面均受到限制。我們的附屬公司向我們支付股息如有任何限制，可對我們的發展、在中國境外作出對我們的業務有利的投資或收購、支付股息或以其他方式提供資金及經營我們的業務等方面的能力有重大不利限制。

根據企業所得稅法及國務院頒佈的實施條例，在中國已訂立的任何相關所得稅條約適用情況下，中國企業應付「非居民企業」(且於中國並無設立機構或營運地點，或擁有該等機構或營運地點，惟有關收入與該等機構或營運地點並無實際關連)投資者的股息須按稅率10%繳納中國所得稅。倘若我們或旗下的非中國附屬公司被視為「非居民企業」，則我們或任何該等附屬公司自我們的中國附屬公司所收取的股息或須按稅率10%(或條約規定的較低稅率)繳納中國稅項。

我們應付海外投資者的股息及銷售股份的收益可能須繳納中國預扣稅

根據企業所得稅法及國務院頒佈的實施規例，倘股息乃來自中國境內，除非中國與該境外持有人所居駐的司法管轄區訂有適用條約，減免有關稅項，否則適用於應付「非居民企業」(且於中國並無設立機構或營運地點，或擁有該等機構或營運地點，惟有關收入與該等機構或營運地點並無實際關連)投資者股息須按稅率10%繳納中國所得稅。同樣地，倘該等收益被視作於中國境內來源衍生的收入，該等投資者於轉讓股份所得的收益須繳納10%中國所得稅。倘我們被視作中國「居民企業」，我們是否需就股份支付股息，或閣下從轉讓股份產生的收益會否被視作於中國境內衍

風險因素

生的收入並須繳納中國稅項，這些情況均不清晰。倘我們根據新中國企業所得稅法須就應付海外股東股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份繳納中國所得稅，對閣下於股份的投資價值可能構成重大不利影響。

中國政府實行多項措施，可能使我們取得離岸融資的能力受到限制，從而使我們運用全球發售所得款項淨額所擬定用途時可能出現延誤

根據商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管通知》及國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈的《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》(合稱「該等通知」)：(i) 頒佈此通知日期後，現有外商投資房地產企業註冊資本增加或設立新外商投資項目公司，必須於商務部備案；(ii) 國家外匯管理局不再為於二零零七年六月一日或之後獲地方商務主管部門發出批准證書但未向商務部備案的外商投資房地產企業進行外匯登記(或變更登記)或結售匯申請手續；及(iii) 國家外匯管理局不再為於二零零七年六月一日或之後獲商務部頒發的批准證書或已於商務部備案的外商投資房地產企業(包括新成立的企業及增加註冊資本的現有企業)進行外債登記或外債結匯核准手續。

此項通知將限制外商投資房地產公司以借貸海外債項的方式(包括股東貸款及海外商業貸款)向公司注入該等資金。然而，倘若該等註冊資本增加或設立新公司已獲商務部的地方主管分局正式批准且於商務部備案，則此項通知並不限制物業開發商透過增加現有外商投資物業公司的註冊資本或設立新外商投資項目公司的形式獲取海外資金。

風險因素

根據國家工商行政管理局、商務部、中國海關及國家外匯管理局於二零零六年四月二十四日聯合頒佈的《關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見》，倘一家外商投資公司希望增加其註冊資本，其應首先從相關商務機構取得批准，而在該公司向工商行政管理機構登記新增資本時，其股東須支付不低於新增資本的20%。

上述通知的其他資料載於本招股章程附錄五。

由於我們屬於離岸控股公司，我們通常透過以外商投資物業公司方式成立的項目公司在中國經營物業發展業務。誠如本招股章程「未來計劃及全球發售所得款項的用途」一節所披露，我們擬動用一部份全球發售所得款項淨額，藉著加大我們的現有外商投資物業開發公司的註冊資本，為我們的物業項目提供額外資金。因此，我們在將該筆所得款項淨額匯往中國前，須就此收到商務部的地方主管分局的批文並於商務部備案。

我們不能向閣下保證，日後我們將能夠及時在商務部進行必要的備案或商務部將會頒發所需的批准。未能獲得該等政府批文，或批准或備案程序出現重大延遲，均可能對我們的發展計劃產生不利影響及／或可能使我們遭受外匯匯兌或其他損失，從而可能影響我們的經營業績。我們亦不能向閣下保證，中國政府將不會推出可能進一步限制我們為了營運在日後向中國注入所籌集資金(包括來自全球發售者)能力的新政策。

天山恆基房地產及天山威海房地產在獲發出所需證明書之前已開展其物業發展業務

二零零八年五月，天山恆基房地產開工興建三河天山國際創業基地。二零一零年二月，天山威海房地產開工興建威海·天山水榭花都(一期)。然而在展開有關建築工程時，天山恆基房地產及天山威海房地產均尚未就進行物業發展業務獲發相關批文。根據《房地產開發企業資質管理規定》(「資質規定」)第19條，任何無證進行物

風險因素

業發展的企業，或會被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元之罰款，並須於指定限期前領取許可證。若有關企業未能在限期前取得證明書，其營業執照會被撤銷。

中國法律顧問確認，由於天山恆基房地產及天山威海房地產在根據資質規定獲發證明書之前已開始建築工程，天山恆基房地產及天山威海房地產可能須按資質規定被處以罰款，但其營業執照不會因為曾經違反資質規定而被撤銷。

我們的控股股東已就(其中包括)因上述不遵例事項而使本集團任何成員招致或蒙受的任何申索、罰款、訟費、罰金、損失或損害為我們訂立彌償保證契據。我們不能向閣下保證，中國有關當局以後不會作出申索或執法行動，或不會有本集團成員以後須支付任何罰金或損害賠償。上述任何事項都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們面臨其他物業發展商日益激烈的競爭

截至二零零九年十二月三十一日，中國河北省共有24家持有房地產開發企業一級資質證書的物業發展企業。我們現時進行中型物業項目，而與其他發展成熟的物業發展企業比較，我們的資金基礎相對較小。此外，我們的市場頗為集中於中國河北省。與其他於中國河北省內外發展成熟的物業發展商比較，我們的情況可能較為不利。

物業發展企業對土地、融資、原材料以及熟練管理人員和勞工的競爭激烈，可導致建築成本及購地成本上升、利潤率下降及減慢國家審批新物業項目的速度。

假若我們無法維持其競爭優勢，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到不利影響。

風險因素

我們並無撥款為部份臨時僱員支付社會保險

根據有關中國社會保險法律及規定，本集團須支付僱員的部分退休、失業、醫療及其他相關社會保險(統稱「社會保險金」)。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無為臨時僱員支付其社會保險金的供款，原因為我們的總部所在的地方社會保障機構並無存置該等臨時工人的個人記錄。

董事確認截至二零零九年十二月三十一日，我們僱有138名臨時僱員。臨時僱員的社會保險金比例與全職僱員相同。

根據石家莊高新技術產業開發區社會保險事業管理局出具日期為二零零九年十月二十五日的確認函，我們於往績記錄期間的社會保險安排及範圍已獲當地社會保險部門接納，因而符合中國河北省的有關保險法律及政策規定。故此，我們不會因期間實施的安排遭受任何處罰。然而，若此等安排日後被當地社會保險部門或更高級的社會保險部門推翻，我們將可能須根據相關社會保險法律被處以最高人民幣10,000元的罰款，又可能會被命令再繳付相當於由欠繳有關款項當日起計每日尚欠社會保險金總額的0.2%附加費。根據彌償保證契據，若我們須於日期支付罰款或任何額外款項，控股股東已同意清繳有關款項。

控股股東與其他股東之間或會有利益衝突

按發售價指示性範圍下限1.4港元為基準計算，緊隨資本化發行及全球發售並於強制轉換後，控股股東將實益擁有超過68.7%的已發行股份(假設並無行使超額配股權，且並不計及根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份，並按照認股權證會於上市時失效為基準)。

風險因素

因此，控股股東可對決定提呈股東批准的任何企業事務或其他事宜(包括合併、整合、出售全部或大部分資產、選舉董事及其他重大企業行動)的結果產生重大影響。倘他們利益一致並聯合投票，控股股東亦有權阻止或促致改變控制權。未經部分或全部控股股東同意，本公司可能無法訂立對本公司有利之交易。我們不能向閣下保證，控股股東與我們或其他股東之間不會有任何利益衝突。

有關中國物業發展業的風險

環渤海經濟圈住宅物業供應過剩可拖低物業價格

中國一般住宅物業，尤其是環渤海經濟圈的住宅物業市道可以因供應過剩和價格波動而變得動盪。國家最近採取了宏觀經濟調控措施，試圖減慢中國經濟快速增長及阻止固定資產(包括房地產資產)投資。我們不能保證不會出現物業供應過剩情況。如我們所處市場有物業供應過剩或物業平均價格下降或停滯，我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到不利影響。

中國政府實行多項遏抑政策及措施以穩定中國的住宅物業市場

為回應對中國物業價格近來不斷上漲的關注，中國政府已公佈並實行一連串針對銀行及住宅物業界別的遏抑政策及措施。該等政策及措施的其他資料載於本招股章程「業務—近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響」一節。該等政策及措施會影響中國住宅物業界別，並會遏制或穩定住宅物業需求的水平，尤其是中國若干一線城市。需求水平下降，將導致住宅物業項目的售價及物業發展商所推出的單位數目減少。在此情況下，從售價及住宅單位質量角度上的競爭將會更加激烈。我們不一定能與其他大型發展商競爭，我們在推廣及銷售我們的住宅物業項目時，或會遭遇預期以外的價格壓力。這些都是我們不能控制或準確預測的因素。在此情況下，我們的業務、經營業績及財政狀況可能會受到不利影響。

風險因素

中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施或會對我們的業務造成負面影響

隨着中國經濟增長，房地產方面的投資於過往數年大幅增加。為應對房地產投資增長規模的關注，中國政府已推行政策遏制房地產發展，包括：

- 財政部於二零零九年十二月十七日所發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，該通知要求發展商購地時須繳付價款的50%作為首期金額，另土地出讓收入須由地方司庫管理，支出則透過本地預算案管理；
- 國務院辦公廳於二零一零年一月十日所發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》（「**國五條**」或「**國十一條**」），此通知列明，第二套住房須以家庭為單位，其首付比例亦不得低於40%，另預售商品房須一次過推出市場，不可分期；
- 國土資源部於二零一零年三月八日所發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，此通知要求發展商確保低收入房屋、棚戶區改造的用地比例，另供居民佔用的中小型商品房（必須少於90平方米）不得少於建築住宅物業用地的總土地供應的70%。此外，參與公開招標、拍賣及掛牌出讓而繳付的保證金不得低於最低掛牌價的20%，訂立有關合同後一個月內須支付土地出讓價款的50%，餘款亦須於一年內繳付；
- 國務院於二零一零年四月十七日發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（「**該通知**」），該通知列明(a) 購買首套物業且套型建築面積在90平方米以上時，貸款首付款比例提高至30%；(b) 購買第二套物業時，貸款首付款比例提高至50%，且貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(c) 進一步購買物業時，首付款金額和貸款利率應大幅度提高，具體由銀行根據風險管理原則自主確定。北京及深圳等若干一線城市的地方政府已經就該通知推出具體實施細則，部份比該通知更嚴格。

風險因素

雖然這些措施均擬促進房地產發展長期平衡發展，但我們不能向閣下保證該等措施將不會對我們的物業項目的發展及銷售產生負面影響。雖然我們經營物業發展業務的河北省、天津市、威海市、文登市及山東省的地方政府均無就該通知推出具體落實措施或製訂其他針對當地物業市場的地方法律法規，但我們不能向閣下保證上述地方政府不會在日後推出比該通知更嚴格的規則。

於銷售後延誤交付所有權文件或會招致法律申索

中國的物業發展商一般須於有關物業交付後90日內或銷售合同內訂明的其他期限內向買家交付有關國有土地使用權證及產權證。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無因為延遲交付有關證書而蒙受任何損失或申索。然而，我們並不能確保日後不會出現延誤。超出我們控制範圍的因素（例如於各政府機構的檢查及審批程序）亦有可能出現，導致在交付產權證上有所延誤。根據我們的銷售合同，我們需要就任何延遲完成交付而向本集團的買家作出賠償。倘一個或多個物業項目出現任何嚴重延誤，我們的業務及聲譽或會受到不利影響。

在中國經營物業開發業務須遵守大量政府法規，並易受有關法規的變動影響

在中國經營物業開發商業業務須遵守大量政府法規。我們必須遵守中國法律及法規的各種規定，包括地方當局制定以實施該等法律及法規的政策及程序。為開發及完成一個物業發展項目，本公司必須在旗下物業發展的各階段，向有關行政部門取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括有關向本公司項目附屬公司注資的批文、土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證以及竣工驗收證書或確認文件。各批文須視乎若干條件的達成方會發出。

風險因素

其他資料見本招股章程附錄五。

我們不能向閣下保證在取得必要的批文或達致獲取批文的先決條件時不會遇到重大問題，或就物業發展業整體或授予批文的特定手續能適應可能不時生效的新法例、法規或政策。行政機關在審查我們的申請及授出批文時亦可能會出現延誤。倘我們無法取得必要的政府批文或在取得時出現重大延誤，則我們的發展項目的開發及銷售可能受到重大阻延，因而可對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。此外，我們不能保證有關當局對法律及法規的實施，或對該等準則的詮釋或強制執行不會令我們承擔額外成本，因而或會對我們的業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業項目的總建築面積或會超過原允許建築面積，而額外建築面積須獲政府批准並繳付額外地價

物業項目的允許總建築面積載於不同階段發出的多份政府批文中。很多情況下，相關土地出讓合同、相關規劃批文及施工許可證內也會列明允許總建築面積。如果我們其後更改物業項目的設計，實際建築面積可能會超出允許的總建築面積。在此情況下，我們或未能取得物業項目的竣工驗收備案表。結果我們將不能將落成項目交付予買家，及將預售收益確認為營業額。再者，我們亦可能要支付額外土地出讓金，或須根據買賣協議向買家承擔法律責任。

於最後實際可行日期，我們並無因違反有關建築面積規定而須繳付任何罰金或申索。已竣工物業項目當中，無一被發現超出允許總建築面積。如果我們的發展中物業項目或其他未來物業項目建成後的總建築面積超過有關項目的允許總建築面積，我們不能保證我們將有足夠資金或有其他方法，因應需要作出適時糾正措施，甚至不一定能作出適時糾正措施。任何這些情況均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

中國政府可能在不作出任何賠償下沒收閒置土地

近年來，國家已推行多個處理閒置土地的政策及措施。具體來說，根據適用法律法規，倘我們於國有土地使用權出讓合同訂明的動工日期超過一年仍未能動工開發，有關中國土地機關可向我們發出警告通知，並就土地向我們施加最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘我們於超過兩年仍未能動工開發，國家可無償沒收土地，但對因政府部門的行為或必要籌備工作或因不可抗力而造成延遲開發的除外。儘管土地開發動工日期與國有土地使用權出讓合同可能一致，倘已開發土地的建築面積少於該項目總建築面積的三分之一或資本投資總額少於該項目的總投資額四分之一及在無取得政府批准下延遲開發土地的時間超過一年，土地亦將被視為閒置土地。

我們與有關中國政府機構簽訂的土地使用權轉讓協議通常會訂明開始動工的最後限期。若該協議未有訂明期限，我們的中國法律顧問確認，按照有關法律法規，則建設工程必須於協議生效日期後一年內開始動工。

我們的中國法律顧問又確認，在往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，我們並無違反上述與閒置土地有關的任何法律法規，我們亦無物業項目被視為閒置土地。我們的中國法律顧問又確認，我們在往績記錄期間無須繳付任何閒置土地罰金。然而，我們不能向閣下保證，導致土地被沒收或物業發展延遲完成的情況日後不會出現。倘土地使用權被沒收，我們將不但失去在該土地上發展物業項目的機會，亦可能失去我們過去對該土地已作出的投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

動遷協商或會增加成本或對物業項目造成延誤

根據中國法律及法規，倘我們負責清拆發展項目所在地點的現有物業及動遷現有居民，則我們須向該等居民支付動遷費用。

二零零七年三月十六日，國家實施《中華人民共和國物權法》，明確規定對住房擁有人私有權利的法律保障。因此，透過行政干預清拆及動遷或會更為困難，並可能增加清拆及動遷成本。

風險因素

即使我們不負責清拆及動遷，倘負責清拆及動遷一方與受清拆及動遷影響一方未能達成賠償及動遷協議，則任何一方均可申請由有關政府機構裁決。倘任何一方不服裁決，可在裁決日期起三個月內向中國人民法院提出訴訟，因而可能對發展物業項目造成延誤。該等訴訟及延誤(如有)或會有損本公司的聲譽，亦會導致成本增加，且預售有關物業的預計流入現金亦會受到延誤，因而可能對我們的業務、財政狀況及經營業績有重大不利影響。

環境問題的潛在責任可招致沉重成本

我們受多條有關保護健康及環境的中國法例及法規規管。適用於某一項目發展地盤的特定環境法例及法規因地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及毗鄰物業的情況及用途而異。在發出相關建設工程施工許可證之前，我們已就各物業項目取得建設項目環境影響審查批覆。遵守環保法律及條件，或會導致我們須承擔大量遵例及其他成本，並可禁止或嚴重限制我們的項目開發活動。

有關在中國營商的風險

中國政治及經濟狀況或會對我們的業務經營造成不利影響

中國的國內生產總值自一九七八年以來穩步增長，二零零零年至二零零九年期間，國內生產總值平均遞增速度約9.9%。我們不能保證上述增長會在日後持續。如果中國經濟增長放緩，對住宅物業的需求或會減少，而我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到重大不利影響。

中國的政治、經濟及社會狀況在架構、政府參與度、發展水平、增長率、外匯管制、資本再投資、資源配置、通脹率及貿易差額等多個範疇，均有別於大部分發達國家。過去三十年，中國政府已實施多項經濟改革及措施，著重利用市場力量發展中國經濟。儘管實施該等經濟改革及措施，但中國政府繼續在監管行業發展、自然資源配置與生產、定價及貨幣管理方面擔當重要角色，而我們無法向閣下保證中國政府將繼續實行經濟改革政策或改革方向將會繼續對我們的業務有利。

風險因素

此外，中國下列多項非我們所能控制的因素，或會對物業的需求造成影響：

- 中國政治的穩定性或社會狀況改變；
- 法律、法規及行政指令或其詮釋的改變；及
- 國家或會推出用以控制通脹或通縮的措施。

任何與該等因素有關的因素出現任何重大變動，或會對我們的業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國外匯管制的變動

國家對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並在某些情況下控制將外幣匯出中國境外。我們的所有收入都是以人民幣計值。按現行的企業架構，我們的收入主要源自其中國附屬公司派付的股息。我們的中國附屬公司須將人民幣收益兌換為外幣，方可以向本公司派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。按照中國現行外匯管制，在符合若干手續規定下，經常賬目可以外幣支付，而毋須取得國家外匯管理局的事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以進行資本賬目交易，例如將股本投資匯進中國境內和償還以外幣計值貸款的本金等，則須經國家批准。資本賬目項下外匯交易的限制也可能影響我們為其中國附屬公司提供資金的能力。

於全球發售之後，我們獲中國外商投資法規准許，可選擇將全球發售所得款項淨額，以增加註冊資本的方式，投資入我們的中國附屬公司，以撥付中國業務所需資金。我們的投資選擇受到有關中國資本賬目及經常賬目外匯交易的中國法規所影響。該等對本公司與中國附屬公司間的資金流量方面的限制可能會制約我們因應瞬息萬變的市況作出回應的能力。

風險因素

中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素

我們的業務是在中國境內進行，受中國法律及法規所規管。中國的法律制度是以成文法為基礎，之前的法院裁決僅可引用作參考。自一九七九年以來，國家為發展一套全面的商業法制度，就外資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易等各種經濟事宜頒布法律及法規。然而，由於此等法律及法規的發展尚未成熟，加上已刊發的案例數目有限且援引價值有限，中國法律及法規的詮釋存在一定程度的不清晰情況。視乎政府部門或向該等部門提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法律及法規的詮釋可能會對我們較為不利。此外，任何在中國進行的訴訟可能歷時很久而產生巨額成本、導致分散了資源及分散管理層的專注力。所有該等不明朗因素可能令我們在執行行使許可證所賦予的權利及其他法定及合同權利與權益方面遭遇困難。

天災、戰爭、恐怖襲擊、政治紛爭及其他事件可能造成不利影響

自然災害及其他天災非我們所能控制，可能會對中國經濟或人民生活造成重大不利影響。我們的經營及財政狀況可能會受到不利影響，尤其是在該等事件發生在我們的業務及物業項目所在地區的情況下。

戰爭、恐怖襲擊及政治紛爭或會對我們的物業開發項目、僱員及市場造成損害或干擾，可對我們的整體經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

此外，中國近年來曾出現嚴重急性呼吸道綜合症(非典)、禽流感及甲型流感(H1N1)等疫症，對中國經濟造成不同程度的損害。如果再有疫症爆發，中國經濟或會受到損害，並會對我們的經營業績造成不利影響。

向我們或居駐中國的董事或高級人員送達法律程序文件或有困難

我們的資產及營運附屬公司大部份位於中國。此外，我們的大部份董事及高級人員以及他們的大部份資產都位於中國。因此，不一定可以向我們的董事及高級人員送達中國境外的法律程序文件，包括就適用證券法例而產生的事項。

風險因素

與全球發售有關的風險

股份之前並無公開市場，不一定能出現活躍的交投市場

股份於全球發售前並無公開市場。本招股章程所披露的股份初步指示發售價範圍是經我們與中國光大證券磋商得出，而發售價可能與全球發售後的股份市價差距甚遠。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，於聯交所上市並不保證股份將出現活躍的交投市場；即使出現，亦不保證將於全球發售後繼續存在，或於全球發售後股份市價不會下跌。

股份成交價及交投量可能反覆不定

股份的成交價及交投量可能反覆不定，並可能受到下列因素的影響：

- 我們的經營業績的實際或預期波動；
- 我們或其競爭對手聘請或流失主要職員；
- 財經分析員的盈利估計或建議的變動；
- 可能面對訴訟或規管調查；
- 影響我們或物業發展行業的整體市況或其他事態發展；
- 其他公司、其他行業的營運和股價表現以及其他非我們所能控制的事件或因素；
- 中國的政治、社會及經濟狀況；
- 控股股東的禁售獲解除；及
- 與物業發展行業及從事該行業的公司有關的整體市場氣氛。

此外，證券市場近年來不時面對嚴重的價格和成交量波動，有時與特定公司的經營表現不一定有關。該等市場波動也可能對股份的市價造成重大不利影響。

風險因素

投資者可能因我們日後增發股份或行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權或認股權證持有人行使所附帶的認購權而面臨攤薄

緊接資本化發行及全球發售完成前，發售價高於每股股份的有形資產淨值。因此，假設發售價為 1.6 港元（即指示發售價範圍的中位數），投資者的每股股份備考綜合有形資產淨值將即時攤薄至 1.11 港元。若超額配股權獲行使，投資者可能會面臨進一步攤薄。

此外，我們已採納首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，我們向 83 名僱員授出購股權，全數行使時可賦予承授人合共 6,000,000 股股份的權利，佔緊隨資本化發行、全球發售及強制轉換完成後（假設並無因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授予的任何購股權而發行股份，而認股權證將於上市時失效）已發行股本的 0.6%。根據購股權計劃，我們在以後可向僱員授出購股權認購股份。行使首次公開發售前購股權計劃下的購股權及購股權計劃下可能授出的購股權，將使閣下的股權及每股資產淨值出現攤薄。

根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的價值將確認為開支，並於授出當日起至歸屬期完結止期間按直線法攤銷，故此對我們的損益表將會有影響。有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的其他資料，載於本招股章程附錄七「D. 其他資料」一段。

認股權證持有人亦有權於日後以固定價格認購股份。認股權證條款的進一步詳情載於本招股章程附錄四。

我們日後或許需要透過發行新股份或其他可以轉換成股份的證券進一步集資，供業務及擴充所需，屆時股東的持股百分比將會被相應攤薄。

風險因素

與本招股章程所作陳述有關的風險

本招股章程所載的若干事實與統計數字不一定可靠

本招股章程「行業概覽」一節所載的若干資料與統計數字來自多份官方政府出版物。儘管在轉載該等資料中已進行合理審核，但其並未經我們、保薦人、中國光大證券或任何其各自的聯屬公司或顧問獨立核實，因此可能並不準確完整或尚未更新。董事對該等資料的正確性或準確性並不發表任何聲明，因此對該等資料不應過度倚賴。

本招股章程所載的統計資料乃屬過往數據，對釐定日後趨勢及業績的價值可能不大

由於全球及中國經濟日新月異，本招股章程所載與市場狀況及估值有關的歷史資料，不一定反映現時市況。為提供我們所經營行業的詳情，並對我們的市場知名度及表現有更清晰了解，本招股章程內已提供多項統計資料及事實。然而，這些資料不一定能反映現時市況，而可得的近期數據可能比本招股章程日期滯後。故此，任何與市場份額、規模及增長，或在該等市場的表現及其他類似行業數據應被視為歷史數據，對釐定日後的趨勢及成績方面的價值可能會很低。

前瞻性陳述不一定準確

本招股章程的資料包括基於董事所相信有關我們的若干前瞻性陳述與資料，及基於彼等現有的資料的假定。於本招股章程中，「相信」、「認為」、「預期」及類似表述性詞彙，因為與本公司或本集團或董事有關，可以(其中包括)認定為前瞻性陳述。該等陳述反映出董事就(其中包括)未來事件的現行看法，並受到若干風險、不

風險因素

確定性及假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。如果出現一種或多種該等風險或不確定性，或倘相關假設經證明為不正確，本集團的財政狀況可能受到負面影響，並可能與本招股章程所相信、認為、估計或預期的狀況出現重大差異。

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

為籌備上市，我們已向聯交所尋求豁免嚴格遵守上市規則的若干規定，另亦獲證監會發出豁免證明書可豁免嚴格遵守公司條例若干規定。該等豁免及豁免證明書的詳情描述如下：

1. 留駐香港的管理層

根據上市規則第8.12條的規定，申請以聯交所作為主要上市地的新申請人士須有足夠的管理層人員留駐香港，一般指至少須有兩位執行董事常駐香港。

我們是一家物業發展公司，總部位於中國河北省石家莊，而我們的經營均於中國管理及進行。除了其中一名獨立非執行董事張應坤先生為香港常住居民外，我們的全部董事均原居於中國，而且，除吳振河先生留駐天津外，全部執行董事均駐守於中國河北省石家莊市的總部，以監察我們的業務及經營。除了一個辦公室於香港設立作溝通用途外，我們並無且不會考慮於香港開始、進行及管理任何業務及經營，故於可見未來，我們不會有兩名執行董事留駐香港。

本集團已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條項下的規定，並已獲得豁免，惟須符合以下條件：

- (a) 我們的兩名授權代表，即執行董事吳振山先生及公司秘書張少耀先生，須作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並將確保我們於任何時間均全面遵守上市規則。各授權代表將可在合理時間內與香港聯交所會面，並將可藉電話、傳真及電郵聯絡。各授權代表亦獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 本公司按照上市規則第3A.19條的規定，將於自上市日期起至其根據上市規則第13.46條就上市日期後開始的首個完整財政年度派發年報的日期止期間，聘用獲聯交所接納的合規顧問。合規顧問將就本公司遵守上市規則以及所有其他適用法律、規則、守則及指引提供意見，並將作為本公司與聯交所溝通的額外渠道；及

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

- (c) 於聯交所因任何事情欲聯絡董事時，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）。為改善與聯交所的溝通，我們將實施一項政策，據此：
- (i) 各董事均須向授權代表提供其電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
 - (ii) 倘董事預期將出埠及休假，須向授權代表提供其住宿地址的有效電話號碼或其他聯絡方式；及
 - (iii) 董事將向聯交所提供各自之電話號碼、傳真號碼及電郵地址。
- (d) 我們所有並非香港常住居民的董事（包括獨立非執行董事）均持有或可申請到訪香港的有效旅遊證件，所有董事及授權代表均可於合理時間內與聯交所會晤。

2. 關連交易

上市後，我們訂立或將繼續進行的若干交易將根據上市規則構成本公司一項非豁免持續關連交易。本公司已就該項非豁免持續關連交易向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載的獨立股東批准及公佈規定。該豁免的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

3. 首次公開發售前購股權計劃承授人詳情的披露

我們已就首次公開發售前購股權計劃下獲授購股權的承授人的詳情(i) 向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則附錄一A第27段下的披露規定；及(ii) 就嚴格遵守公司條例附表三甲部第10(d)段的披露規定向證監會申領豁免證明書。有關豁免的詳情載於本招股章程附錄七「D. 其他資料 — 1. 首次公開發售前購股權計劃」一段。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容須負的責任

本招股章程所載的資料乃遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)條例及上市規則作出，以向公眾人士提供有關本公司的資料，董事就本招股章程所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- 本招股章程所載資料在各重大方面均準確完整，並無誤導或欺騙成份；
- 本招股章程並無遺漏任何其他事項，致使其任何聲明產生誤導；及
- 本招股章程內所發表的意見乃經周詳審慎考慮後達至，並以公平合理的基準及假設為基礎。

有關全球發售的資料

發售股份僅依據本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明以及所載條款及條件為基準提呈。概無任何人士獲授權就全球發售提供本招股章程所載以外任何資料或作出任何聲明，而本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得視為已獲本集團、保薦人、獨家牽頭經辦人、任何彼等各自的董事、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權發出而加以依賴。

有關全球發售架構的進一步詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節及有關的申請表格。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。對香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

上市是由保薦人保薦。

有關本招股章程及全球發售的資料

根據香港包銷協議，香港公開發售由中國光大證券全數包銷。國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待本集團與中國光大證券就發售價達成協議。包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份乃按預計於定價日期或相近日子由本集團與中國光大證券釐定的發售價發售。倘我們與中國光大證券於二零二零年七月十一日(星期日)或之前未能就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會成為無條件及將告失效。

發售及銷售發售股份的限制

並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區發售股份或於香港以外的任何司法權區向公眾分派本招股章程。因此，本招股章程在未經授權的任何司法權區或在任何情況下向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，概不成為或構成一項要約或邀請。

在其他司法權區分派本招股章程及提呈及銷售發售股份可能受到限制，且除非根據該司法權區的適用證券法許可及根據已向有關證券監管機構登記或獲其授權或獲其豁免的情況下，不得分派本招股章程及提呈發售發售股份。

凡購買發售股份的人士均須確認，或因其購買發售股份將被視為確認，其已瞭解本招股章程所述發售股份的發售限制，而彼並無在違反該等限制的情況下購入任何發售股份或獲要約認購該等發售股份。

申請股份在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請將已發行及因全球發售及資本化發行而將予發行的股份以及任何根據超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃、購股權計劃所授出的購股權、認股權證所附認購權，以及票據所附換股權而可能須發行的股份上市及買賣。

我們並無任何部份股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦不擬於不久將來尋求批准上市或買賣。

股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。中央結算系統的所有活動均依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。我們已作出所有必要安排以便股份能被納入中央結算系統。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由開曼群島的股份過戶登記總處 Appleby Trust (Cayman) Ltd. 存置，而香港股東名冊將由香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置。買賣登記於我們的股東名冊香港分冊的股份須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

若全球發售的有意投資者對認購、購買、持有或出售及買賣股份(或行使其所附帶權利)的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。我們、保薦人、中國光大證券、任何彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他一名或多名人士，對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使其任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

超額配發及穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在部份市場促銷證券的慣用方法。包銷商可於指定期間(將於上市日期開始，並預期於二零一零年八月五日(星期四)(即提交香港公開發售申請最後日期後第30日)屆滿)在第二市場出價競投或購買新發行證券，以阻慢及在可能情況下阻止證券的首次公開發售市價跌至低於發售價，以達到穩定價格目的。該等交易可以在批准其進行的所有司法權區進行，並必須在所有情況下遵守包括香港的所有地區的適用法例及監管規定。在香港，穩定後的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士，均可作為穩定價格操作人，超額配售股份或作出交易，以穩定或維持股份的市場價格，使其在上市日期後的有限期間內高於原本在公開市場的價格水平。

有關本招股章程及全球發售的資料

然而，中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士並無義務進行任何該等穩定價格行動。已開展的穩定價格行動可以隨時終止及必須在有限的一段時間後停止。倘穩定價格交易為全球發售而進行，這將會由中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士全權決定。

超額配發的股份數目不會超過超額配股權行使後可能發行的最高股份數目，即37,500,000股股份，即發售股份的初步數目的15%。

根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂），獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)超額配售以防止或減少任何股份市場價格下調、(ii)出售或同意出售股份以建立淡倉以防止或減少任何股份市場價格下調、(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以斬持根據以上(i)或(ii)建立的任何倉位、(iv)僅為防止或減少任何股份市場價格下跌而購買或同意購買任何股份、(v)出售或同意出售任何股份以斬持因上述購買而持有的任何倉位及(vi)建議或意圖進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事項。

發售股份的有意申請人及投資者應注意：

- (a) 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士可為進行穩定價格行動而維持股份的好倉；
- (b) 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士將會維持上述好倉的程度及時間或時段並不明確；
- (c) 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士在斬持任何上述好倉時可能對股份的市場價格產生不利影響；
- (d) 為支持股份價格而進行的穩定價格行動的期限不得超過穩定期。該穩定期將由上市日期開始，預期至二零一零年八月五日（星期四）結束，即香港公開發售截止申請當日起計第30日。於該日後，當不可採取進一步的穩定價格行動時，對股份的需求可能會下跌，本集團股份的價格亦可能因此下跌；
- (e) 進行任何穩定價格行動不能保證股份價格會保持在或高於最終發售價；及
- (f) 在進行穩定價格措施行動過程中，穩定出價或交易可按等於或低於最終發售價的任何價格作出，即穩定出價或交易可按低於申請人或投資者就股份支付的價格作出。

有關本招股章程及全球發售的資料

為補足任何超額配發，中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士可根據借股協議向新威企業借出不多於37,500,000股股份，相等於全面行使超額配股權時將予發行的股份最高數量。新威企業根據借股協議借出的股份不受上市規則第10.07(1)(a)條（此條例限制控股股東於本招股章程刊發日期後出售股份）所限，惟須根據上市規則第10.07(3)條的規定遵守下列規定：

- (a) 借股協議僅以於國際配售的超額配股權獲行使前填補淡倉作唯一目的；
- (b) 可從新威企業借入的股份數目上限不可超過全面行使超額配股權時可發行的股份數目上限；
- (c) 在下列日期（以最早者為準）後的第三個營業日或之前，相等於借出股份數量的股份必須歸還新威企業或其代名人（視乎情況而定）：(a) 超額配股權最後行使日；及(b) 全面行使超額配股權當日；
- (d) 根據借股協議借入股份將須依照所有適用的上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- (e) 新威企業將不會根據借股協議而獲中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士支付款項。

語言

本招股章程中對於若干中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體的名稱的英文翻譯可能並非官方翻譯，僅供參考。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
吳振山先生	中國 河北省 石家莊市裕華區留村鄉 留村育英西路50號	中國
吳振嶺先生	中國 河北省石家莊市裕華區 留村鄉留村育英西路 久安巷63號	中國
張振海先生	中國 河北省石家莊市裕華區 甘里鋪村 學堂街207號	中國
吳振河先生	中國 天津市 南開區 白堤路 馨名園6號樓3門201號	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
田崇厚先生	中國 河北經貿大學 23座1單元301室	中國
王平先生	中國北京市 萬壽路翠微小區 中里10-306#	中國
張應坤先生	九龍紅磡 黃埔花園4期 船景街7號 棕櫚苑 3座2樓G室	中國

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

保薦人

中國光大融資有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心40樓

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及 獨家牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

香港包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

國際包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

本公司法律顧問

香港法律
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

中國法律
通商律師事務所
中國
北京市朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
郵編100022

董事及參與全球發售的各方

	<p>開曼群島法律 Appleby 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心8樓</p>
保薦人及獨家全球協調人的法律顧問	<p>香港法律 翰宇國際律師事務所 香港中環 皇后大道中28號 中匯大廈24樓</p>
核數師兼申報會計師	<p>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</p>
物業估值師	<p>仲量聯行西門有限公司 香港鰂魚涌 英皇道979號 太古坊多盛大廈17樓</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號</p>

公司資料

於開曼群島的註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman, KY1-1108 Cayman Islands
總辦事處及中國主要營業地點	中國 河北省 石家莊市 高新技術產業開發區 天山大街109號
根據公司條例第XI部註冊的 香港主要營業地點	香港 紅棉路8號 東昌大廈7樓3室
公司秘書	張少耀先生， <i>FCPA</i>
授權代表	吳振山先生 中國 河北省 石家莊市裕華區留村鄉 留村育英西路50號
	張少耀先生， <i>FCPA</i> 香港新界 馬灣珀麗路8號 珀麗灣10座 20樓G室
董事會屬下的審核委員會	張應坤先生(主席) 田崇厚先生 王平先生
董事會屬下的薪酬委員會	吳振山先生(主席) 吳振嶺先生 張應坤先生 田崇厚先生 王平先生

公司資料

董事會屬下的提名委員會

吳振山先生(主席)
吳振嶺先生
張應坤先生
田崇厚先生
王平先生

主要往來銀行

中國：

中國工商銀行
建設路支行
中國
河北省
石家莊市
建設南路36號

中國農業銀行
石家莊市開發區支行
中國
河北省
石家莊市
湘江道35號

香港：

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

開曼群島主要股份過戶登記處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Cliften House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

行業概覽

本節以下載列的資料及統計數字部分摘錄及取材自多份政府官方刊物。我們在摘錄、編撰及轉載有關資料及統計數字時已經過合理審慎處理，我們、保薦人或獨家全球協調人，或我們或彼等各自任何聯屬公司或顧問，或參與全球發售的任何人士概無獨立核實取材自有關政府官方刊物的資料及統計數字，而該等人士亦不就該等資料及統計數字的準確性作出任何聲明。該等資料及統計數字不一定與中國境內外編撰的其他資料或統計數字一致。

此外，本招股章程所載的若干資料及數據乃取材自從中國統計年鑑抽取出來的市場數據。

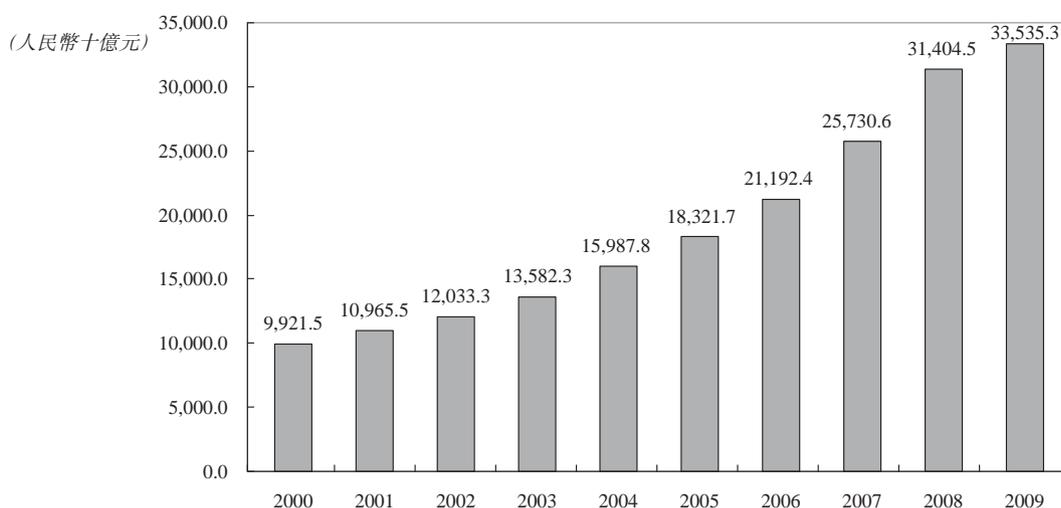
我們相信，資料乃來自有關資料的恰當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已經過合理審慎處理。我們並無理由懷疑有關資料為虛假或誤導，亦無理由懷疑有遺漏任何事實，致使有關資料為虛假或誤導。我們、保薦人、中國光大證券或參與全球發售的任何其他人士概無獨立核實資料，亦不就其準確性作出任何聲明。

中國的經濟概覽

概覽

中國是世界上最快速發展的國家之一，二零零九年，其國內生產總值約為人民幣335,353億元，比二零零八年實質增長約8.7%。二零零零年至二零零九年期間，實質國內生產總值平均遞增速度約9.9%。

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間中國國內生產總值：



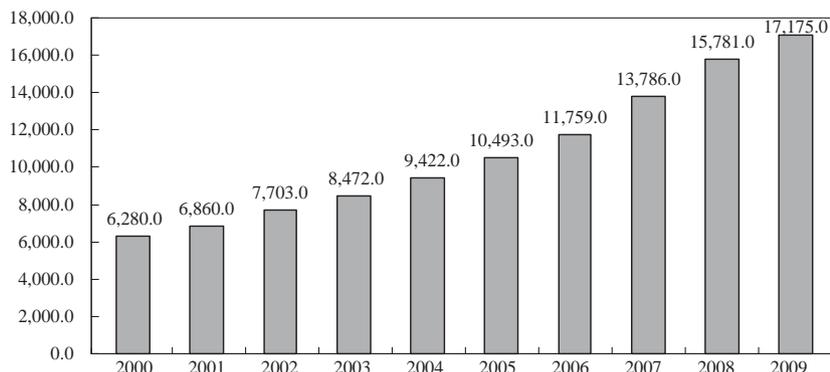
資料來源：中國統計年鑒2009、國家統計局於二零零九年十二月二十五日的公告、2009年中華人民共和國國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

二零零九年，中國城鎮居民人均可支配收入約為人民幣17,175.0元。二零零零年至二零零九年期間複合年度增長率約為11.8%。

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間中國城鎮居民人均可支配收入：

(人民幣元)



資料來源：中國統計年鑒2003-2009、2009年中華人民共和國國民經濟和社會發展統計公報

環渤海經濟圈經濟概述

天津市

天津市是環渤海地區的經濟中心，又是中國四大直轄市之一。截止二零零九年末，在天津市投資的世界500強企業中已累計達到136家。

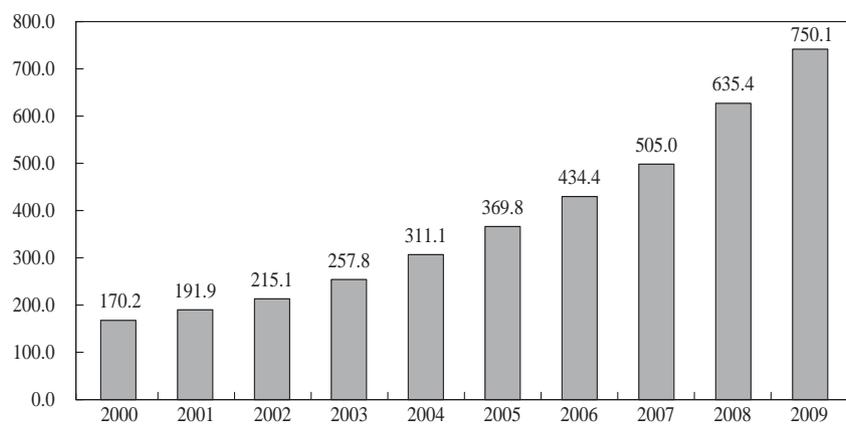
據天津市統計局統計，二零零九年，天津市實現地區生產總值(GDP)人民幣7,501億元，比二零零八年增長約人民幣1,147億元，實質增長率約16.5%。城鎮居民人均可支配收入亦增長顯著。二零零九年城鎮居民人均可支配收入已約達人民幣21,430.0元，比二零零八年增長約10.3%。

於二零零零年至二零零九年期間，天津市的地區生產總值由約人民幣1,702億元增至人民幣7,501億元，即年度平均實質增長率約14.4%，使天津市成為中國發展最快地區之一。

行業概覽

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間天津市的地區生產總值：

(人民幣十億元)



資料來源：中國統計年鑒2005-2009、2009年天津市國民經濟和社會發展統計公報

河北省

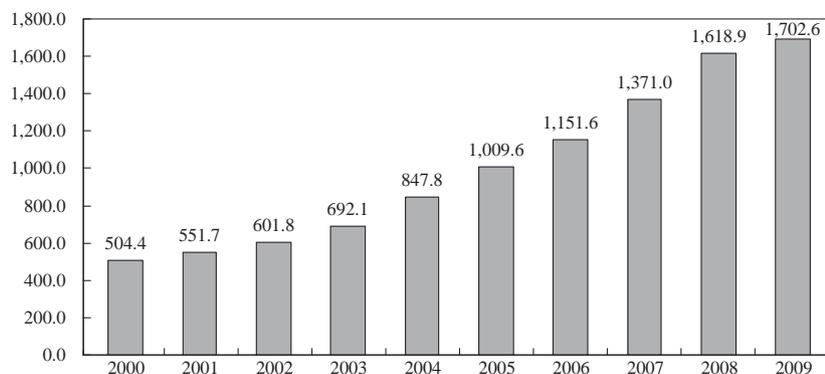
河北省位於中國的北部，面積約187,693.0平方公里。河北省位處環渤海經濟區及京津冀經濟區內。於二零零九年底，河北省的人口約7,030萬。於二零零九年，河北省的地區生產總值約人民幣17,026億元。

據河北省統計局統計，於二零零零年至二零零九年期間，河北省的地區生產總值由約人民幣5,044億元增至人民幣17,026億元，年度平均實質增長率約11.2%。城鎮居民人均可支配收入已達約人民幣14,718.3元，比二零零八年增長約9.5%。

行業概覽

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間河北省的地區生產總值：

(人民幣十億元)



資料來源：中國統計年鑒2005-2009、2009年河北省國民經濟和社會發展統計公報

石家莊市

石家莊市是河北省省會。全市現轄六個區、十二個縣、五個縣級市和一個國家級高新技術開發區，總面積約為15,800.0平方公里，常住人口約940萬，其中市區面積約455.8平方公里，人口約230萬。

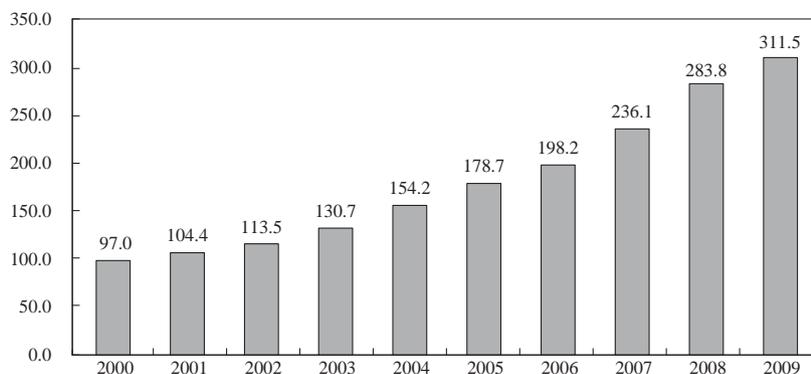
石家莊市於二零零九年實現地區生產總值約為人民幣3,115億元，比二零零八年增長約11.1%。城鎮居民人均可支配收入平穩較快增長，達到約人民幣16,607.0元，比二零零八年增長約10.3%。

二零零一至二零零九年期間，石家莊市的地區生產總值由約人民幣1,044億元增至約人民幣3,115億元，即年度平均實質增長率約11.9%。

行業概覽

下圖顯示二零零零至二零零九年期間石家莊市的地區生產總值：

(人民幣十億元)



資料來源：河北經濟年鑒2007-2009、2009年石家莊市國民經濟和社會發展統計公報

承德市

承德市地處河北省東北部，面積39,500.0平方公里，總人口約370萬。全市現轄八個縣、三個區、一個高新技術產業開發區，是連接京津冀遼蒙的重要節點，具有「一市連五省」的獨特區位優勢。

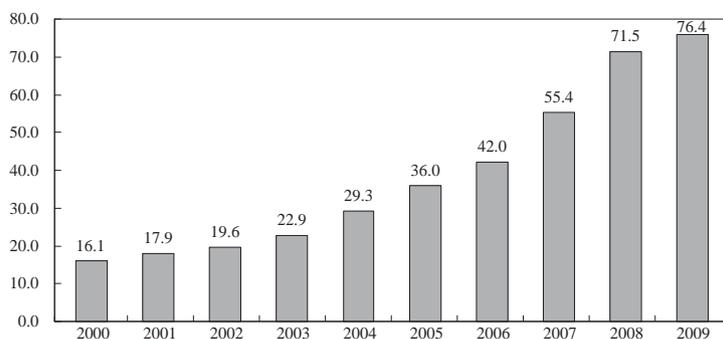
據承德市統計局統計，於二零零九年，承德市的地區生產總值約人民幣764億元，比二零零八年實質增長約11.0%。於二零零九年，全市城鎮居民人均可支配收入約達人民幣11,951.0元，同比增長約10.0%。

於二零零一年至二零零九年期間，承德市的地區生產總值由約人民幣179億元增至人民幣764億元，即年度平均實質增長率約12.6%。

行業概覽

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間承德市的地區生產總值：

(人民幣十億元)



資料來源：河北經濟年鑒2007-2009、2009年承德市國民經濟和社會發展統計公報

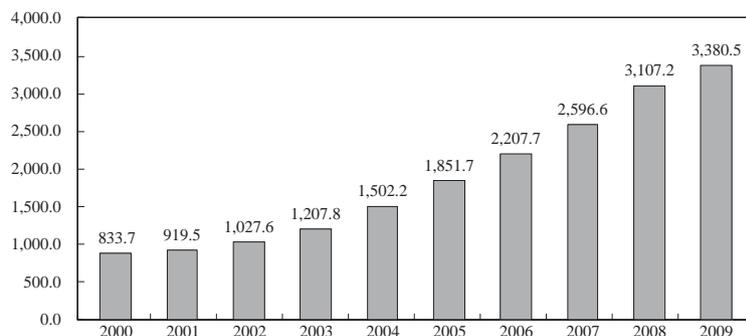
山東省

山東省佔地約157,126.0平方公里，於二零零九年底人口約達9,470萬人。二零零九年，山東省的地區生產總值約為人民幣33,805億元。

於二零零零年至二零零九年期間，山東省的地區生產總值由約人民幣8,337億元增至人民幣33,805億元，地區生產總值年度平均實質增長率約12.9%。

下圖顯示二零零零年至二零零九年期間山東省地區生產總值：

(人民幣十億元)



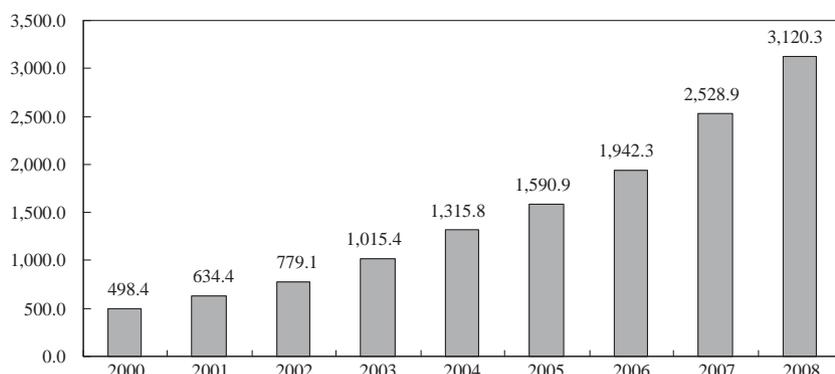
資料來源：中國統計年鑒2005-2009、2009年山東省國民經濟和社會發展統計公報

中國的房地產開發業

隨著經濟的高速發展，中國的房地產開發產業亦進入一個高速增長期。二零零零年至二零零八年期間，房地產開發企業的數量由27,303家增至87,562家。房地產開發的完成投資額由約為人民幣4,984.0億元增長至約人民幣31,203.0億元，複合年度增長率約為25.8%。

下圖顯示中國房地產開發企業於二零零零年至二零零八年期間的完成投資總額：

(人民幣十億元)

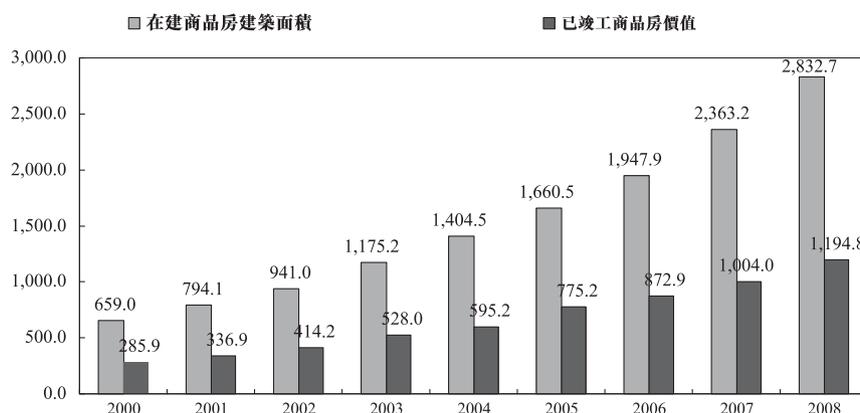


資料來源：中國統計年鑒2009

房地產開發業的高速增長同時體現在新建商品物業總建築面積及竣工商品房價值的的高速增長。二零零零年至二零零八年期間，新建商品房總建築面積由約29,580.0萬平方米增至人民幣102,550.0萬平方米，複合年度增長率約為16.8%。二零零八年竣工的商品房價值約為人民幣11,948.0億元，二零零七年則約為人民幣10,040.0億元，相當於增長19.0%。以及二零零零年至二零零八年期間的複合年度增長率約為13.0%。

行業概覽

下圖顯示中國房地產企業二零零零年至二零零八年間在建商品房總建築面積(單位：百萬平方米)及已竣工商品房的價值(單位：人民幣十億元)：

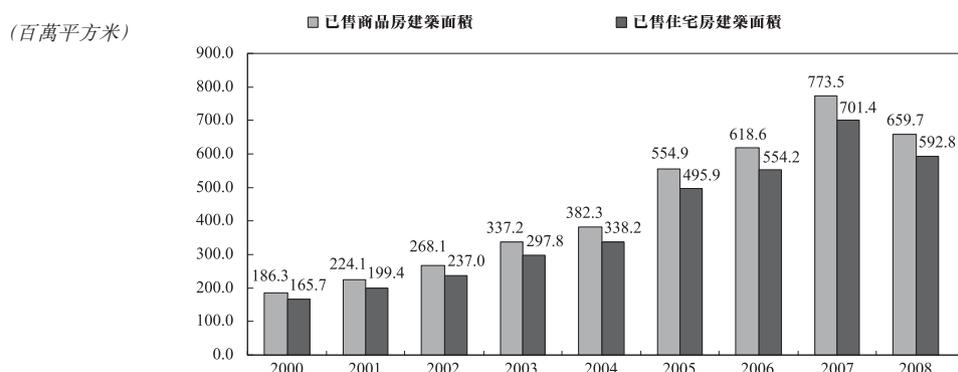


資料來源：中國統計年鑒 2009

二零零零年至二零零八年期間，中國的已售商品房總建築面積由約 18,630.0 萬平方米增至 65,970.0 萬平方米，複合年度增長率約為 17.1%。

市場需求的增長，促使房地產價格自二零零零年起持續增長。二零零零年已售商品房的平均售價約為每平方米人民幣 2,112.0 元，至二零零八年已達到每平方米約人民幣 3,800 元，複合年度增長率約為 9.0%。

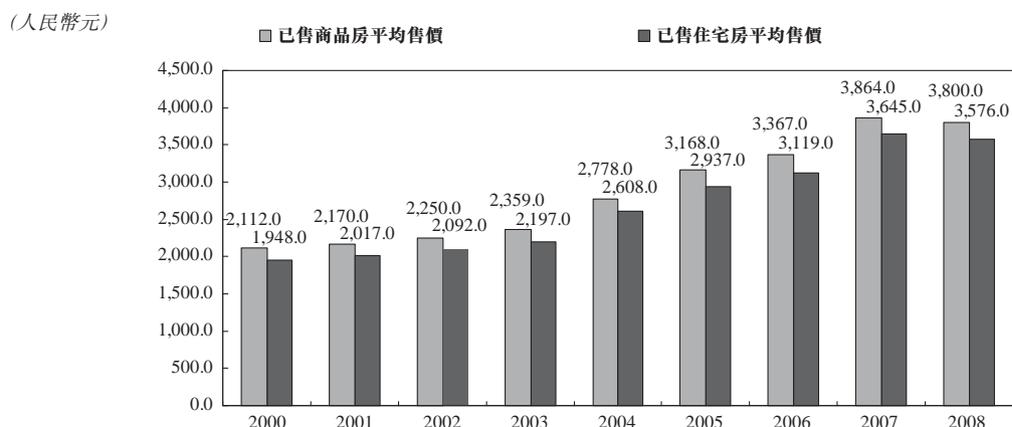
下圖顯示中國已售商品房總建築面積及個人購買住宅房總建築面積於二零零零年至二零零八年期間的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒 2009

行業概覽

下圖顯示中國已售商品房平均售價及住宅房平均售價於二零零零年至二零零八年期間的增長情況：



資料來源：中國統計年鑒2009

環渤海經濟圈房地產開發業

天津市

天津市商品房的完成投資額由二零零零年約人民幣134.0億元穩步增長至二零零八年人民幣654.0億元，複合年度增長率為21.9%。

二零零八年天津市在建商品房總建築面積約為5,700.0萬平方米，比上年增長約17.8%；同年竣工商品房屋總建築面積約為1,800.0萬平方米，比上年增長約5.9%。二零零零年至二零零八年期間，天津市竣工及已售商品房總建築面積分別按複合年度增長率約15.2%及15.7%快速增長。

二零零零年至二零零八年期間，天津市商品房的平均售價按約12.6%的複合年度增長率快速增長。

行業概覽

下表載列天津市於二零零零年至二零零八年的選定房地產市場指標：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零零年至 二零零八年 複合年度增長率
完成商品房開發投資額 (人民幣十億元).....	13.4	16.1	17.6	21.1	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4	21.9%
完成住宅開發投資額 (人民幣十億元).....	9.0	9.6	10.3	15.1	17.5	23.5	31.1	34.3	45.9	22.6%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米).....	17.8	18.6	21.4	23.1	28.7	34.7	41.4	48.4	57.0	15.7%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	5.8	6.9	7.5	9.1	11.1	14.8	15.2	17.0	18.0	15.2%
竣工商品房價值 (人民幣十億元).....	5.7	7.1	7.2	12.0	24.9	27.9	35.4	44.2	40.4	27.7%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	3.9	5.4	5.6	7.9	8.5	14.1	14.6	15.5	12.5	15.7%
已售住宅房總建築面積 (百萬平方米).....	3.8	5.1	5.4	7.2	8.0	12.6	13.3	14.0	11.4	14.7%
商品房平均售價 (人民幣每平方米).....	2,328.0	2,374.7	2,487.3	2,518.1	3,114.6	4,054.7	4,773.5	5,811.1	6,015.0	12.6%
住宅房平均售價 (人民幣每平方米).....	2,274.2	2,307.6	2,413.8	2,392.7	2,950.3	3,987.2	4,649.3	5,575.7	5,598.0	11.9%

資料來源：中國統計年鑒 2001-2009

河北省

二零零八年，河北省完成商品房投資人民幣1,084.0億元，居全國第12位，在環渤海地區居第4位(前三位依次為：遼寧、山東、北京)，於二零零零年至二零零八年間複合年度增長率約33.4%。

二零零八年，河北省在建商品房總建築面積約為8,960.0萬平方米，比上年增長約54.0%。竣工商品房總建築面積約為1,660.0萬平方米，比上年增長約23.9%。二零零零年至二零零八年期間，河北省竣工及已售商品房總建築面積按約10.1%至20.9%的複合年度增長率快速增長。

二零零零年至二零零八年期間，河北省商品房的平均售價按約8.5%的複合年度增長率快速增長。

行業概覽

下表載列河北省於二零零零年至二零零八年的選定房地產市場指標：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零零年至 二零零八年 複合年度增長率
完成商品房開發投資額 (人民幣十億元).....	10.8	14.1	17.5	25.1	31.6	39.2	48.2	70.9	108.4	33.4%
完成住宅開發投資額 (人民幣十億元).....	7.1	8.4	10.5	16.4	22.4	29.2	38.0	57.4	85.9	36.6%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米).....	16.7	20.2	21.4	29.1	32.7	38.2	47.7	58.2	89.6	23.4%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	7.7	8.5	8.4	12.1	8.2	11.3	13.8	13.4	16.6	10.1%
竣工商品房價值 (人民幣十億元).....	6.9	7.7	8.9	13.1	9.9	13.7	19.6	22.1	31.7	21.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	4.9	6.0	6.6	9.4	8.6	14.1	18.2	20.7	22.3	20.9%
已售住宅房總建築面積 (百萬平方米).....	4.4	5.1	5.6	8.4	7.8	13.2	16.9	19.7	21.3	21.8%
商品房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,448.2	1,462.8	1,503.5	1,463.2	1,605.4	1,862.0	2,111.4	2,585.8	2,779.1	8.5%
住宅房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,349.8	1,330.5	1,326.8	1,342.6	1,486.5	1,777.5	2,028.4	2,505.0	2,742.7	9.3%

資料來源：中國統計年鑒 2001-2009

石家莊市

石家莊市的商品房開發增勢迅猛，二零零八年完成商品房開發投資額約人民幣280.0億元，比二零零八年增長約41.4%。住宅物業投資完成人民幣198.0億元，於二零零零年至二零零八年間複合年度增長率約39.3%。

二零零八年，石家莊市在建商品房總建築面積約為1,570.0萬平方米，比二零零八年增長約70.6%；竣工商品房總建築面積約為290.0萬平方米，比上年增長約31.8%。二零零零年至二零零八年期間，石家莊市竣工及已售商品房總建築面積分別按約12.9%及21.8%的複合年度增長率快速增長。

由二零零零年至二零零八年，石家莊市商品房及住宅房的平均售價分別按約5.3%及5.7%的複合年度增長率增長。

行業概覽

下表載列石家莊市於二零零零年至二零零八年的選定房地產市場指標：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零零年至 二零零八年 複合年度增長率
完成商品房開發投資額 (人民幣十億元).....	2.3	4.4	3.3	6.2	8.8	12.2	13.2	19.8	28.0	36.7%
完成住宅開發投資額 (人民幣十億元).....	1.4	1.7	1.9	3.6	5.5	8.1	9.5	14.3	19.8	39.3%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米).....	3.3	3.4	2.9	4.3	5.5	7.4	9.6	9.2	15.7	21.5%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	1.1	1.0	0.8	1.4	0.8	1.9	2.8	2.2	2.9	12.9%
竣工商品房價值 (人民幣十億元).....	1.4	0.8	1.0	1.3	2.5	2.1	4.2	3.3	6.6	21.4%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	0.7	0.8	1.0	1.2	1.2	2.2	3.0	3.9	3.4	21.8%
已售住宅房總建築面積 (百萬平方米).....	0.7	0.7	0.8	1.1	1.2	2.1	2.9	3.8	3.3	21.4%
商品房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,723.7	1,949.2	1,811.0	1,581.0	1,547.0	1,870.0	2,068.0	2,452.0	2,610.0	5.3%
住宅房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,685.0	1,907.3	1,555.0	1,570.0	1,534.0	1,705.0	2,005.0	2,378.0	2,630.0	5.7%

資料來源：中國統計年鑒 2003-2009、河北經濟年鑒 2001-2009

行業概覽

承德市

承德市完成商品房投資額由二零零零年約人民幣4億元增至二零零八年人民幣48億元，複合年度增長率約36.4%。

二零零八年，承德市竣工商品房總建築面積約為100.0萬平方米，已售商品房總建築面積則約為120萬平方米，於二零零零年至二零零八年間的複合年度增長率分別約為12.1%及18.9%。承德市在建商品房總建築面積約為410.0萬平方米，於二零零零年至二零零八年間的複合年度增長率約為20.9%。

二零零零年至二零零八年期間，承德市商品房的平均售價按7.2%的複合年度增長率快速增長。

下表載列承德市於二零零零年至二零零八年的選定房地產市場指標：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零零年至 二零零八年 複合年度增長率
完成商品房開發投資額 (人民幣十億元).....	0.4	0.7	1.0	1.5	1.6	1.6	2.1	3.2	4.8	36.4%
完成住宅房開發投資額 (人民幣十億元).....	0.4	0.4	0.6	0.9	0.9	0.9	1.6	2.2	3.8	32.5%
施工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	0.9	1.1	1.3	1.8	1.8	2.2	2.5	3.6	4.1	20.9%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.5	0.5	1.1	0.8	0.6	0.6	0.8	1.0	12.1%
竣工商品房價值 (人民幣十億元).....	0.3	0.4	0.6	1.2	0.8	0.6	0.9	1.3	1.7	24.2%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.3	0.3	0.8	0.9	0.7	1.0	1.0	1.2	18.9%
已售住宅房總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.3	0.2	0.7	0.7	0.6	1.0	0.9	1.1	17.6%
商品房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,387.6	1,286.2	1,955.5	1,789.9	1,674.0	1,788.0	1,973.0	2,592.0	2,429.0	7.2%
住宅房平均售價 (人民幣每平方米).....	1,285.8	1,208.2	1,522.2	1,402.8	1,348.0	1,569.0	1,838.0	2,329.0	2,339.0	7.8%

資料來源：河北經濟年鑒2001-2009

山東省

山東省二零零八年商品房投資完成約人民幣2,039.0億元，於二零零零年至二零零八年間的複合年度增長率約為31.9%。住宅物業的完成投資額由二零零七年約人民幣1,191.0億元增至二零零八年人民幣1,600.0億元，增幅約為34.3%。

二零零八年，山東省在建商品房總建築面積約為20,100萬平方米，比二零零七年增長約32.5%。竣工商品房總建築面積約為4,540萬平方米，比二零零七年增長約19.8%。二零零零年至二零零八年期間，山東省竣工及已售商品房總建築面積分別按約15.5%至22.6%的複合年度增長率快速增長。

二零零零年至二零零八年期間，山東省商品房的平均售價按約9.6%的複合年度增長率快速增長。

行業概覽

下表載列山東省於二零零零年至二零零八年的選定房地產市場指標：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零零年至 二零零八年 複合年度增長率
完成商品房開發投資額 (人民幣十億元)	22.3	29.7	39.1	58.2	76.5	97.8	118.5	152.1	203.9	31.9%
完成住宅開發投資額 (人民幣十億元)	14.6	21.8	27.6	40.9	55.0	69.8	89.5	119.1	160.0	34.9%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	35.5	43.6	52.5	72.5	82.8	106.7	123.9	151.7	201.0	24.2%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	14.3	17.3	21.9	26.9	24.0	36.0	37.0	37.9	45.4	15.5%
竣工商品房價值 (人民幣十億元)	12.8	16.1	22.4	28.0	28.0	47.0	47.3	55.7	78.8	25.5%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	10.8	14.0	17.0	22.5	25.2	37.5	41.7	50.6	55.1	22.6%
已售住宅房總建築面積 (百萬平方米)	9.3	12.4	14.8	20.1	22.1	34.2	38.2	47.1	50.4	23.5%
商品房平均售價 (人民幣每平方米)	1,427.0	1,457.0	1,604.8	1,698.3	2,045.3	2,425.2	2,540.5	2,904.1	2,969.9	9.6%
住宅房平均售價 (人民幣每平方米)	1,343.3	1,360.8	1,535.1	1,623.5	1,885.9	2,294.6	2,399.9	2,799.3	2,851.4	9.9%

資料來源：中國統計年鑒 2001-2009

業務發展

引言

我們的歷史可追溯至一九九八年，創辦人於當年成立了我們的主要經營附屬公司天山房地產。當時，我們集中在中國河北省石家莊市郊區地區開發房地產。於二零零一年，我們開始興建首個住宅房地產項目 – 石家莊天山花園。

於二零零一年至二零零七年期間，我們集中在石家莊市及鄰近地區開發住宅房地產項目，包括石家莊天山花園、天山水榭花都(一至四期)、辛集天山花園、欒城·天山水榭花都、天山觀瀾豪庭及良村工業園。從此，我們成為中國河北省住宅房地產開發商之一。

於二零零八年，憑藉我們於石家莊市郊區地區取得的經驗及聲譽，我們開始擴充業務至環渤海經濟圈內其他地區。我們於二零零八年開始興建承德·天山水榭花都及天津·天山水榭花都(一期)。

我們以環渤海經濟圈內中產階層為對象，開發住宅、商業及工業房地產。由於環渤海經濟圈預期繼續享有高經濟增長，故我們集中開發時尚園林環境設計及景觀的優質住宅物業，以應付目標顧客對舒適生活環境日漸增加的需求。

截至最後實際可行日期，我們於環渤海經濟圈內擁有22項於不同開發階段的物業項目。

有關在往績記錄期間帶領我們發展業務的執行董事及高級管理層的工作經驗及資質的進一步資料，已載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

歷史與發展

業務里程碑

下表載列自我們成立起的業務里程碑：

年份	業務成果
一九九八年九月	天山房地產取得房地產開發企業二級資質證書。
一九九八年十二月	成立天山房地產，從事城市房地產的開發及貿易業務。
二零零一年四月	我們開始本集團開發的首個物業項目－石家莊天山花園的興建工作。
二零零二年十月	我們開始興建辛集天山花園。
二零零三年二月	我們開始興建天山·水榭花都(一至三期)。此項目其後獲得獎項及嘉許，並使我們於中國河北省石家莊市的物業發展行業建立聲譽。
二零零三年十月	我們完成興建石家莊天山花園。
二零零三年十一月	天山·水榭花都獲得「中國名盤」稱譽。
二零零四年二月	天山房地產取得房地產開發企業一級資質證書，使我們能夠在無地域及規模限制的情況下於全中國開發物業項目。
二零零五年五月	我們開始興建欒城·天山水榭花都。
二零零六年二月	我們開始興建天山觀瀾豪庭。
二零零六年九月	天山觀瀾豪庭獲得「第二屆河北省優秀住宅金獎實施項目」稱譽。

歷史與發展

- 二零零七年七月 我們開始興建寧晉·天山水榭花都。
- 二零零八年八月 我們開始興建承德·天山水榭花都及天津·天山水榭花都(一期)。
- 二零零八年十二月 我們開始興建天山·新公爵。
- 二零零九年三月 天山房地產取得「2007-2008年度中國房地產誠信企業」獎。
- 二零零九年六月 我們開始興建天山·新伯爵。
- 二零零九年十一月 我們開始興建天山·龍湖灣(一及二期)。
- 二零零九年十二月 我們開始興建天山·龍湖灣(三期)。

公司歷史

下文載列本集團各成員公司自各自成立／註冊成立日期起的公司歷史。我們的主要經營實體為天山房地產，及其分公司天山天津房地產、天山恆基房地產及天山威海房地產，而上述公司均為全資附屬公司。我們亦進行若干重組步驟，以籌備進行全球發售，詳情載於本招股章程「重組」一節。

我們的中國法律顧問確認，本集團各中國成員公司的註冊資本的全部出資及增資(詳情見本節)已按指定方式並於指定期限內繳足。

天山房地產

天山房地產於一九九八年十二月二十一日由創辦人於中國以石家莊高新技術產業開發區天山房地產開發有限公司之名成立作有限責任公司。天山房地產成立時的註冊資本為人民幣10,200,000元，業務範圍包括城市房地產開發及買賣。天山房地產由吳振山先生擁有26.47%及由吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各擁有24.5098%。

於二零零零年四月，創辦人向天山實業集團轉讓於天山房地產合共約52.94%（相當於人民幣5,400,000元）的股本權益（當中吳振山先生擁有約14.71%（相當於人民幣1,500,000元），吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有約12.75%（相當於人民幣1,300,000元））。在轉讓完成時，天山房地產由天山實業集團擁有約52.94%，並由創辦人各自擁有約11.765%。

於二零零零年十二月，天山房地產易名為河北天山實業集團房地產開發有限公司。

於二零零一年三月，天山房地產的註冊資本增加至人民幣20,200,000元，增資後，天山房地產的股權由天山實業集團持有52.0%，創辦人各自持有12%。金額為人民幣10,000,000元之額外註冊資本已於獲許可限期內繳足。

於二零零三年五月，天山房地產將註冊資本進一步增加至人民幣50,200,000元。天山實業集團作出人民幣30,000,000元額外註冊資本出資後。於前述額外注資後，天山房地產由天山實業集團持有其約81%股權，而創辦人各自持有其約4.75%股權。中國法律顧問指出，額外註冊資本人民幣30,000,000元已由天山實業集團在獲許可限期內繳足，於有關規管部門登記註冊資本變更之手續已準時完成，故此所述註冊資本增加乃合法及有效。

歷史與發展

創辦人於二零零四年初決定垂直整合物業發展業務以包括建築業務。創辦人預期該項業務整合將因擁有自身的施工隊伍而促進本集團的物業發展業務，從而擴大收入來源。故此，於二零零四年七月十日，創辦人各自與天山實業集團訂立股權轉讓協議，據此天山實業集團將其於天山房地產的合共 80.6852% 股權，即其於天山房地產的全部股權轉以總現金代價約人民幣 40,500,000 元轉讓予創辦人。代價金額乃根據當時註冊資本獲轉讓的相關百分比持股量讓予創辦人。轉讓完成後，天山房地產由吳振山先生擁有 25.021% 股權，吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有 24.993% 股權。以上人士均為我們的創辦人。

二零零四年七月二十二日，天山房地產易名為其現有名稱河北天山房地產開發有限公司。

於二零零四年七月，天山房地產權益持有人通過一項決議案，以約人民幣 150,000,000 元的現金代價，將天山房地產全部股權轉讓予 Sunnet Enterprises Limited (「Sunnet」)，各創辦人並就此於二零零四年七月三十一日與 Sunnet 簽署一項股權轉讓協議。Sunnet 乃一間於二零零三年七月二十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，並由新威企業所持有。天山房地產於二零零四年八月十六日取得外商獨資企業的執業牌照。然而，Sunnet 未能支付轉讓費，故此天山房地產於二零零四年十一月轉制為一間中國成立的有限公司，由創辦人擁有。

二零零四年十一月，天山房地產的註冊資本增至人民幣 1.1 億元，其中天山實業集團向天山房地產出資約人民幣 42,700,000 元，且創辦人各自出資約人民幣 4,300,000 元。增加註冊資本後，天山房地產的權益中，天山實業集團持有 38.806%，吳振山先生持有 15.3114% 而吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自持有 15.2942%。中國法律顧問指出，額外註冊資本人民幣 59,800,000 元已由各創辦人於獲許可的限期內繳足，於有關規管部門登記註冊資本變更之手續已準時完成，故此所述註冊資本增加乃合法及有效。

歷史與發展

於二零零四年十一月，天山實業集團將其持有的天山房地產股權分別向吳振山先生以現金代價約人民幣10,700,000元轉讓9.7096%，向吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自以現金代價約人民幣10,700,000元轉讓9.6988%。代價金額乃根據當時註冊資本獲轉讓的相關百分比持股量。完成轉讓後，吳振山先生持有天山房地產的25.021%股權，吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自持有天山房地產的24.993%股權。

二零零四年十二月十八日，各創辦人與新威企業簽訂股權轉讓協議，據此創辦人將其持有的天山房地產全部股權轉讓予新威企業（「股權轉讓」）。吳振山先生將其於天山房地產之25,021%權益轉讓予新威企業，代價為25,794,800港元（按當時的通行匯率計算，約等於人民幣28,000,000元），以現金撥付，而吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生將其各自24.993%權益轉讓予新威企業，代價為25,766,000港元（按當時的通行匯率計算，約等於人民幣28,000,000元），以現金撥付。代價乃經參考由獨立會計師事務所確定於二零零四年十一月二十二日的價值而釐定。天山房地產於二零零四年十二月三十日獲出外商獨資企業的營業執照。

二零零五年五月，天山國際自新威企業收購天山房地產全部註冊資本，代價約為103,100,000港元（按當時的通行匯率計算，約等於人民幣109,300,000元），由天山國際向新威企業配發及發行19,999股每股面值1.00美元的股份撥付。代價乃經參考由獨立會計師事務所河北永正得會計師事務所有限公司確定的截至二零零四年十一月二十二日的價值而釐定。

於二零零七年十一月，天山房地產的註冊資本增加至人民幣830,000,000元。

二零零七年十一月三日，天山房地產及天山商貿訂立協議，將天山房地產及天山商貿合併。根據該合併協議，天山商貿的全部資產（包括固定資產、流動資產、銀行存款及其他債權人權利）將與天山房地產合併，而天山商貿的全部負債及責任將由天山房地產承擔。天山商貿將不再從事其當時租賃零售貨攤及物業的業務。待合

歷史與發展

併完成後，天山商貿將會解散，而其當時的職員將成為天山房地產的職員。完成所須手續及通知規定後，合併已經國家於二零零八年十一月四日批准，天山商貿亦已於二零零九年十一月五日撤銷註冊。董事確認，撤銷天山商貿的註冊並無導致任何董事或高級管理層被施以任何責任或義務。

於二零零九年九月二十八日，天山房地產的註冊資本由人民幣830,000,000元削減至人民幣510,000,000元。削減註冊資本的主要目的為撥資償還票據的尚未行使本金額及累計利息。我們的中國法律顧問確認，削減註冊資本一事已按照中國的適用法律法規獲得批准。

天山恆基房地產

天山恆基房地產於二零零六年十二月十五日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，業務範圍包括有關節能氣泵及其他合金設備的研發、生產、銷售，計算機軟件開發。天山房地產持有天山恆基房地產的全部股權。

為專注其物業發展核心業務，根據天山房地產與天山實業集團於二零零七年四月十一日訂立的股權轉讓協議，天山房地產以人民幣4,000,000元的代價將其於天山恆基房地產的全部股本權益轉讓予天山實業集團。有關代價乃根據天山恆基房地產註冊資本的實繳金額而釐定。

由於天山恆基房地產當時為供三河天山國際創業基地使用的一幅地塊的業主，惟天山恆基房地產及天山實業集團均無有關的物業發展資質，故我們決定將天山恆基房地產的全部股本權益轉回來，並更改天山恆基房地產的業務範圍，以便列入三河天山國際創業基地的物業項目。根據天山房地產及天山實業集團於二零零七年十一月十六日簽訂的股權轉讓協議，天山房地產以人民幣4,000,000元的代價向天山實業集團收購天山恆基房地產全部股本權益，有關代價乃根據天山恆基房地產註冊資本的實繳金額而釐定。

歷史與發展

於二零零八年十月，天山恆基房地產易名為其現有名稱三河市恆基房地產開發有限公司，而天山恆基房地產的業務範圍包括城市房地產開發經營、工業用房開發經營及自有房屋租賃。

天山房地產承德分公司

天山房地產承德分公司於二零零七年十月二十二日在河北省承德市成立為天山房地產的分公司，其業務範圍包括城市房地產開發經營及房屋租賃。

天山天津房地產

天山天津房地產於二零零八年三月十八日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，並由天山房地產全資擁有。天山天津房地產的業務範圍包括城市房地產開發及商品房開發。

於二零零八年八月，天山天津房地產的註冊資本增加至人民幣60,000,000元，新增為數人民幣40,000,000元的註冊資本由天山房地產出資。

於二零零八年十月，天山天津房地產的註冊資本進一步增加至人民幣153,000,000元，新增為數人民幣93,000,000元的註冊資本由天山房地產以現金方式出資。

天山威海房地產

天山威海房地產於二零零九年十一月十六日在中國成立為有限責任公司，註冊資本人民幣38,000,000元。天山威海房地產為天山房地產的全資附屬公司。天山威海房地產的業務範圍包括城市房地產開發經營。

於二零零九年十二月，天山威海房地產的註冊資本增加至人民幣88,000,000元。

於二零一零年四月，天山威海房地產的註冊資本增加至人民幣105,000,000元。

天山國際

天山國際於二零零三年十二月二十三日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立後，天山國際的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的股份，於二零零四年一月十四日向新威企業按面值發行及配發1股股份以(全部已發行股本)換取現金。

歷史與發展

二零零五年六月二日，天山國際向新威企業配發及發行19,999股每股面值1.00美元的股份，作為向新威企業購入天山房地產全部股權的代價。

於二零零六年十二月二十一日，本公司向新威企業購入天山國際全部已發行股本，代價為向新威企業配發及發行1,560,000股入賬列作繳足的股份。收購事項後，天山國際成為我們的全資附屬公司。

龍華

龍華於二零零九年二月二十六日在香港註冊成立為有限責任公司。於註冊成立後，龍華的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元的股份，而於二零零九年二月二十六日，1股股份(全部已發行股本)已發行及配發予初步認購人。

於二零零九年四月三日，天山國際按代價1.00港元向初步認購人收購龍華的1股股份。轉讓事項後，龍華成為本公司的全資附屬公司。我們收購龍華，乃為持有用作僱員宿舍的香港物業。

本公司

本公司於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股股份，已向初步認購人配發及發行1股股份，並於同日轉讓予新威企業。

於二零零六年十二月二十一日，本公司向新威企業配發及發行1,560,000股入賬列作繳足的股份，作為本公司向新威企業購入天山國際全部已發行股本的代價。

於二零一零年六月十六日，根據我們的唯一股東通過的多項決議案(詳情載於本招股章程附錄七「A – 有關本公司及其附屬公司的其他資料 – 3. 唯一股東在二零一零年六月十六日通過的書面決議案」段落)，本公司的法定股本已增加至1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中1,560,001股股份已於最後實際可行日期發行。

天山香港

天山香港於二零一零年三月二十六日註冊成立為有限公司。自註冊成立以來，天山香港的股本為10,000美元分為10,000股每股面值1.00美元的股份，並於二零一零年三月二十六日將10,000股股份發行及配發予天山房地產。

重組

引言

為籌備上市，我們已進行若干重組步驟。重組涉及下列主要步驟：

在本公司成為本集團的最終控股公司之前：

- 本公司註冊成立；
- 成立天山恆基房地產；及
- 本公司收購天山國際全部已發行股本。

在本公司成為本集團的最終控股公司之後：

- 成立天山房地產承德分公司；
- 成立天山天津房地產；
- 天山房地產與天山商貿合併，並撤銷天山商貿的註冊；
- 龍華的註冊成立 / 收購；
- 成立天山威海房地產；及
- 天山香港的註冊成立。

我們的中國法律顧問確認，就有關中國法律而言，本集團成員及新威企業已遵守一切相關法律法規，並已就重組及上市取得全部相關監管批文。

重組步驟詳述

在本公司成為本集團的最終控股公司之前

本公司註冊成立

本公司於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立，並向初步認購人配發及發行一股股份。獲配發的該一股股份於同日按面值轉讓予新威企業以換取現金。

重組

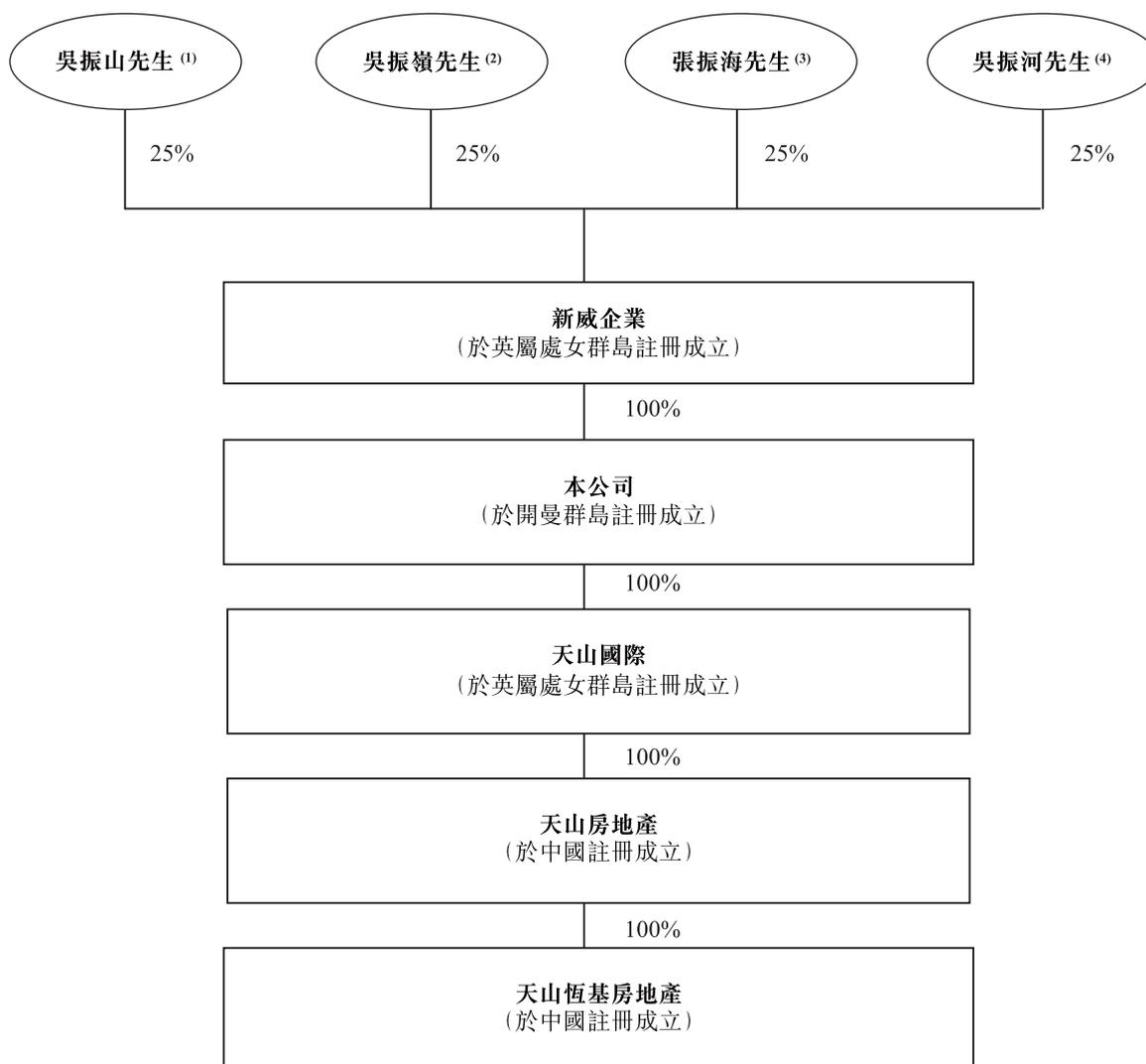
成立天山恆基房地產

於二零零六年十二月十五日，天山恆基房地產在中國成立，初步註冊資本人民幣20,000,000元，為天山房地產的全資附屬公司。

本公司收購天山國際全部已發行股本

於二零零六年十二月二十一日，本公司向新威企業購入天山國際全部已發行股本，代價為向新威企業配發及發行1,560,000股入賬列作繳足的股份。因收購關係，本公司成為本集團的最終控股公司。

下圖顯示我們在二零零七年一月一日（往績記錄期開始當日）的股權及公司架構：



重組

附註：

1. 吳振山先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振嶺先生及吳振河先生的兄長，亦為張振海先生的妻舅。
2. 吳振嶺先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生之胞弟、吳振河先生之兄長，亦為張振海先生的妻舅。
3. 張振海先生，為執行董事及創辦人之一，為吳芝蘭女士的配偶，吳女士為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的胞姐。
4. 吳振河先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生及吳振嶺先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

在本公司成為本集團的最終控股公司之後

成立天山房地產承德分公司

於二零零七年十月二十二日，天山房地產承德分公司成立，成為天山房地產在河北省承德市的分公司。

成立天山天津房地產

於二零零八年三月十八日，天山天津房地產於中國成立，初步註冊資本人民幣10,000,000元，由天山房地產全資擁有。

天山房地產與天山商貿合併，並撤銷天山商貿的註冊

根據天山房地產與天山商貿所訂立日期為二零零七年十一月三日的合併協議，天山商貿將與天山房地產合併，並於合併完成後解散。我們決定將天山商貿併入天山房地產，乃因為天山商貿在當時是一幅天山·新男爵所用地塊的業主，而該塊土地乃作商業用途。我們有意將該塊土地改為商住兩用。然而在更改後，天山商貿又不能發展該塊土地，因為彼並無有關物業發展資質。由於天山房地產擁有該等物業發展資產，故我們將天山商貿併入天山房地產，以便進行建議中的更改土地用途及物業項目發展。其他資料見本招股章程「歷史與發展 – 公司歷史 – 天山房地產」一節。

重組

經河北商務廳發出批文，天山商貿獲准與天山房地產合併，天山商貿的全部資產負債均由天山房地產承接。因合併關係，天山商貿於二零零九年十一月五日被撤銷註冊。

龍華的註冊成立／收購

龍華於二零零九年二月二十六日註冊成立。於二零零九年四月三日，龍華的一股認購人股份已按面值轉讓予天山國際以換取現金。我們收購龍華，乃為持有用作僱員宿舍的香港物業。

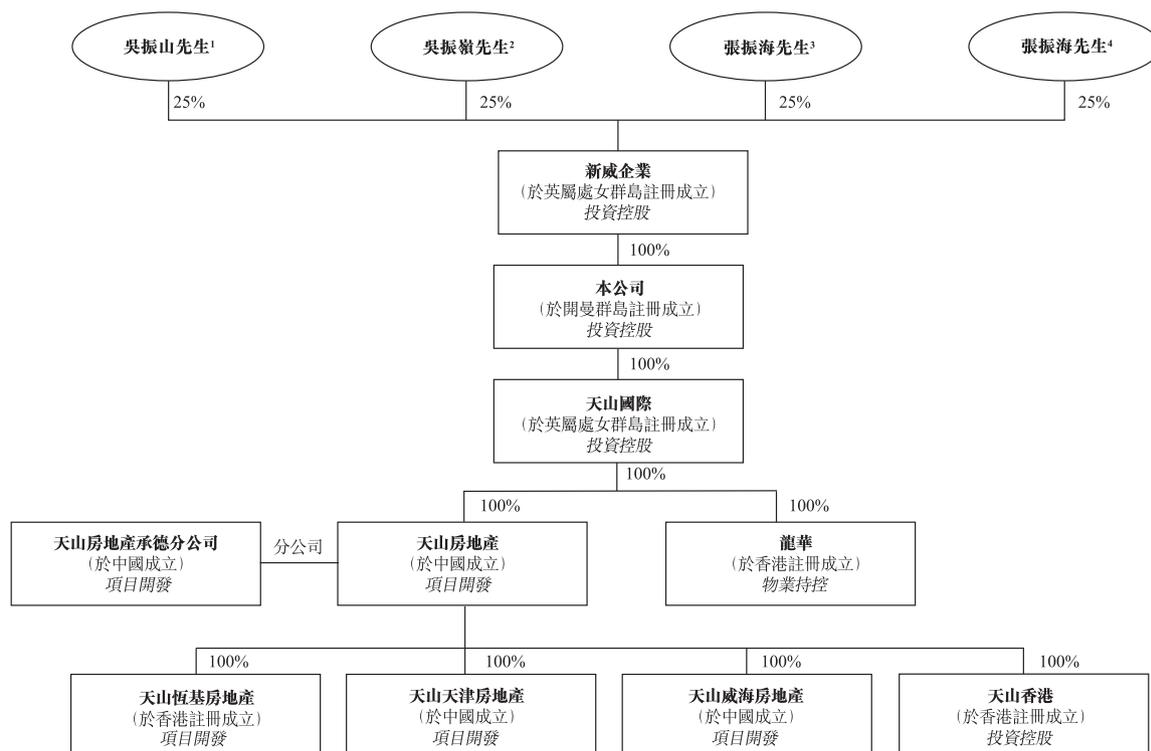
成立天山威海房地產

於二零零九年十一月十六日，天山威海房地產於中國成立，初步註冊資本人民幣38,000,000元，由天山房地產全資擁有。

天山香港的註冊成立

二零一零年三月二十六日，天山香港在香港註冊成立，股本10,000美元，由天山房地產全資擁有。

下圖說明我們於最後實際可行日期的股權及公司架構：

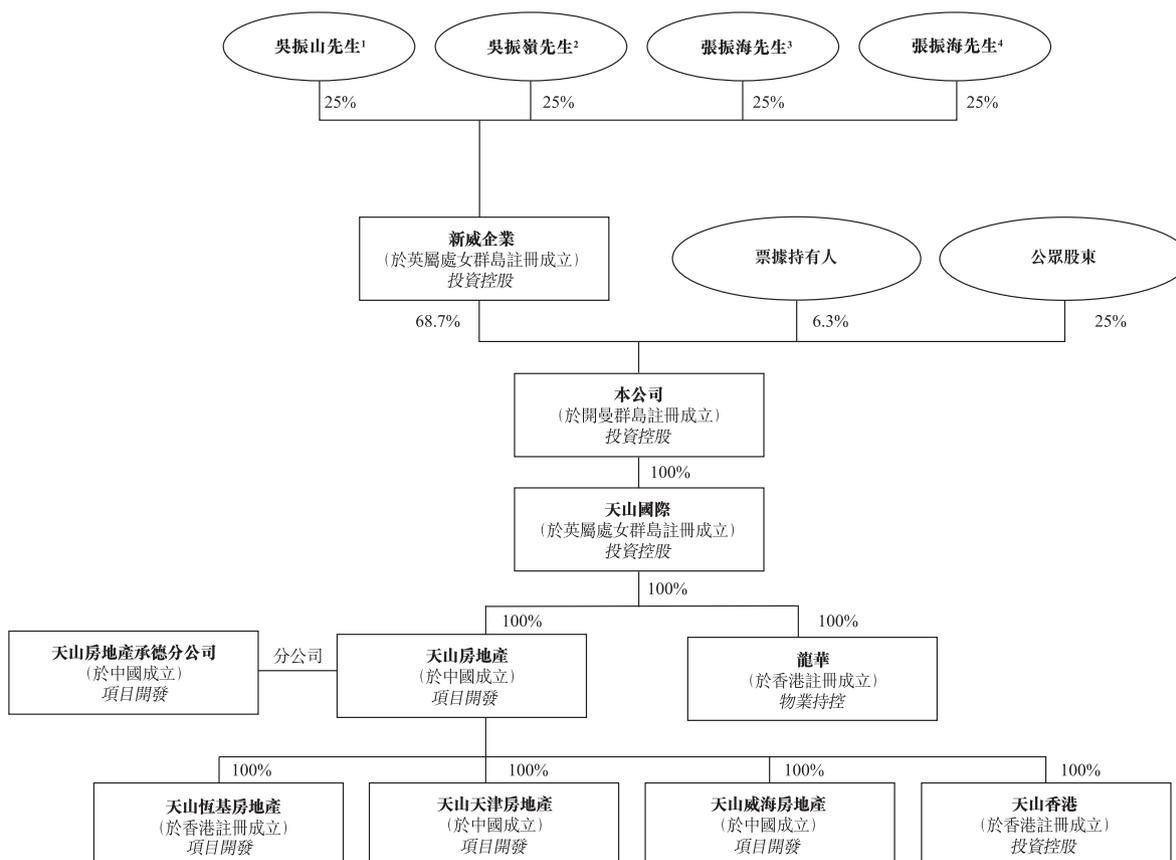


重 組

附註：

1. 吳振山先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振嶺先生及吳振河先生的兄長，亦為張振海先生的妻舅。
2. 吳振嶺先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生之胞弟及吳振河先生之兄長，亦為張振海先生的妻舅。
3. 張振海先生，為執行董事及創辦人之一，為吳芝蘭女士的配偶，吳女士為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的胞姐。
4. 吳振河先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生及吳振嶺先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

以下為按發售價的指示性範圍下限 1.4 港元完成資本化發行、全球發售及強制轉換後，按認股權證在上市時屆滿的基準（並無計及因行使超額配股權、因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可予發行之股份），我們的股權及公司架構：



重組

附註：

1. 吳振山先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振嶺先生及吳振河先生的兄長，亦為張振海先生的妻舅。
2. 吳振嶺先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生之胞弟及吳振河先生之兄長，亦為張振海先生的妻舅。
3. 張振海先生，為執行董事及創辦人之一，為吳芝蘭女士的配偶，吳女士為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的胞姐。
4. 吳振河先生，為執行董事及創辦人之一，為吳振山先生及吳振嶺先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

於強制轉換完成時，按認股權證將於上市時屆滿的基準，且假設並無行使超額配股權，亦無因為行使首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權及根據購股權計劃可予行使的任何購股權而發行股份，並按發售價的指示性範圍上限1.8港元為基準計算，我們的股權架構將如下：

股東	按發售價指示性 範圍上限1.8港元計算
新威企業.....	701,250,000股股份(70.1%)
11,250,000美元票據的持有人	48,750,000股股份(4.9%)
除11,250,000美元票據的持有人以外的公眾股東	250,000,000股股份(25%)
總計.....	1,000,000,000股股份(100%)

業務

概述

我們是一家總部位於中國河北省石家莊市的物業發展商。我們集中在環渤海經濟圈內多個首選領先城市(例如石家莊市、天津市及承德市)發展一系列設計時尚、環境及景觀優美的優質住宅物業。我們的物業項目包括中高檔別墅、洋房、複式單位及多層樓宇內的住宅單位。董事相信，我們透徹了解目標顧客的需求及喜好，使我們在市場內處於有利位置。

董事相信，我們廣為人知的品牌「天山」受到目標顧客歡迎。我們的業務宗旨是為目標顧客提供一個舒適的居住環境。我們會繼續把握環渤海經濟圈的經濟增長，進一步擴張我們的業務。

除住宅物業項目外，我們亦於環渤海經濟圈為中小型企業發展私營工業用綜合項目。我們已完成良村工業園。另外兩個工業用綜合項目(即天山科技工業園及三河天山國際創業基地)正在興建中，預售及銷售已分別於二零零五年七月及二零零七年六月開始。

二零零九年三月，我們獲中國房地產業協會評為「2007 – 2008 年度中國房地產誠信企業」。於二零零九年十月，我們獲河北省服務質量促進會頒發「河北省服務質量優秀單位」及「河北省誠信示範單位」稱號。

我們已於二零零四年二月獲得房地產開發企業一級資質證書，使我們可以在中國境內發展物業項目，而且不限地區及規模。

於最後實際可行日期，我們在環渤海經濟圈有合共22項處於不同開發階段的物業項目：

- **已竣工物業項目** — 我們已完成了七個物業項目，包括石家莊天山花園、天山·水榭花都(一至三期)、天山·水榭花都(四期)、辛集天山花園、欒城·天山水榭花都、天山觀瀾豪庭及良村工業園，總建築面積約為1,028,898平方米。

業務

- **發展中物業項目** — 我們有11個在建物業項目，包括天山科技工業園、寧晉•天山水榭花都、承德•天山水榭花都、三河天山國際創業基地、天山•新公爵、天津•天山水榭花都(一期)、天山•新伯爵、天山•龍湖灣(一期)、天山•龍湖灣(二期)、天山•龍湖灣(三期)及威海•天山水榭花都(一期)，總建築面積約為2,118,119平方米。
- **供日後開發的物業** — 我們擁有四塊土地，供我們的未來發展項目所用，總建築面積約為1,484,211平方米。

另外，我們已就若干可能進行的物業項目及可能購置總佔地面積約10,416,856平方米的土地與地方政府當局訂立了六份初步框架協議。於二零零九年十二月三十一日，我們已產生土地及開發成本合共約人民幣120,900,000元，於二零一零年就發展中物業項目及供日後發展的物業項目的未付估計承擔金額約為人民幣1,820,600,000元。然而，由於我們尚未完成有關中國法律法規所規定適用的購地程序，我們不一定能取得有關土地使用權或就該等可能進行的物業項目取得任何或全部必需的政府批文。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們已分別售出總建築面積約301,827平方米、約263,528平方米及約254,430平方米，而我們來自物業發展業務的營業額分別約為人民幣463,200,000元、人民幣648,200,000元及人民幣752,600,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們亦出租若干住宅、商業及工業物業以換取租金收入，我們從而產生租金收入分別約為人民幣3,400,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,300,000元。物業租賃並非我們的核心業務，而我們將於適當時間以合理價格出售所有租賃物業。我們持有的所有物業(除自用者外)及發展中物業項目乃持作出售，亦不會列為我們的投資物業。

競爭優勢

董事相信，我們的成功有賴以下競爭優勢：

我們在發展優質住宅物業項目方面擁有成功往績記錄

我們集中發展擁有設計時尚、環境及景觀優美的優質住宅物業項目。我們為物業項目聘用景觀及建築設計方面的國際認可建築設計公司。為了豐富物業項目環境，我們於物業項目內添置園景、溪流及人工湖。此風格將繼續於我們某些發展中物業項目（例如天津•天山水榭花都(所有分期)及承德•天山水榭花都）採用。董事相信，這些設施令我們的物業項目能在競爭者中間脫穎而出。我們的項目物業曾贏取多個獎項。

天山·水榭花都(一至三期)於二零零三年十一月於第五屆中國(深圳)國際住交會與建築科技展覽會獲取「中國名盤」獎，於二零零四年七月於第四屆中國國際住宅產業展覽會獲取「創新樓盤」獎，並於二零零五年二月獲取「石家莊十大名盤」獎及「十大最佳社區」獎。天山觀瀾豪庭於二零零六年九月獲取「河北省優秀住宅金獎實施項目」獎。天山·龍湖灣(一期)的建議設計獲石家莊房地產企業風雲榜評委會評為「二零零七年最佳休閒度假項目」。

業務

我們已建立業務聲譽

我們透過以往發展優質住宅物業項目的歷史及廣為人知的「天山」品牌，已於中國河北省石家莊市贏得作為一家具規模且負責任物業發展商的聲譽。天山房地產於二零零六年十二月獲取「2006年度石家莊房地產十大最具影響力企業」獎及「2006年河北省房地產開發綜合實力30強」獎，並於二零零六年十二月獲取「2006年石家莊房地產業綜合開發實業強企」獎。於二零零八年三月，天山房地產獲石家莊房地產業協會頒發「2008年度最佳社會公信力和誠信品牌企業」獎。於二零零九年三月，天山房地產獲中國房地產協會頒發「2007-2008年度中國房地產誠信企業」獎。於二零零九年十月，天山房地產獲河北省服務質量促進會頒發「河北省服務質量優秀單位」及「河北省誠信示範單位」稱號。我們所獲獎項的詳情載於本招股章程「業務－獎項及榮譽」一節。董事相信，我們的聲譽可幫助我們在取得新物業項目時從競爭者中脫穎而出。

我們的管理團隊於物業發展及建築業務方面經驗豐富

我們的管理團隊於物業發展及建築業務擁有豐富經驗。我們的兩名執行董事於建築行業擁有約30年經驗。憑藉此鞏固的行業背景，我們注重物業項目質素及物業項目所使用的材料，並有助我們於有效控制建築成本的同時保持我們物業項目的品質。董事亦相信，我們管理團隊的豐富經驗有助我們在中國地產開發業的波動中形成規劃完善的增長策略。

我們的執行董事及管理團隊的背景及工作經驗詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

我們把握在環渤海經濟圈的迅速業務發展

我們已於二零零四年二月獲得住房和城鄉建設部頒發房地產開發企業一級資質證書，截至二零零九年十二月三十一日，河北省內僅24家物業發展商(包括我們)取得此項資格。憑藉我們的經營歷史悠久，且總部設於石家莊市，董事相信我們處於有利位置，把握環渤海經濟圈的經濟增長；當地經濟增長，將加快提高對優質住宅別墅、洋房、複式單位及公寓的需求。石家莊市透過鐵路及公路連接北京、天津及區內其他主要城市，將進一步促進市內及鄰近郊區的經濟發展。根據國家的經濟政策，環渤海經濟圈將成為中國第三大經濟區。因此，董事相信，我們於石家莊市的既有領導地位將為我們提供良好平台，有助我們於環渤海經濟圈的未來業務發展。

增長策略

我們擬成為環渤海經濟圈內其中一家主要物業發展商，憑著我們的知名品牌「天山」，集中發展不同範疇的住宅及工業用物業項目。就此而言，我們打算實施下列增長策略：

我們將擴充業務至環渤海經濟圈內的其他特選大城市

我們將透過發展中高端住宅物業項目，繼續於環渤海經濟圈內其他特選大城市(例如天津、承德及文登)推廣我們的知名品牌「天山」。我們相信，此專注策略將配合我們的增長、增加客戶基礎及提升我們的品牌知名度。鑑於該地區的經濟增長及當地人口生活水準日漸改善，我們相信，環渤海經濟圈將於日後為我們帶來龐大商機。

我們將為物業項目增加土地儲備

截至最後實際可行日期，我們擁有11個發展中物業項目。此外，我們已就發展住宅及工業用物業項目(即天津·天山水榭花都、威海天山新公爵及威海天山國際創業基地)與天津市及山東省的當地政府訂立協議。董事認為，憑藉我們於物業發展業務方面的豐富經驗，我們將能透過國家的公開招標或公開拍賣取得更多土地。我們將採取適當行動增加土地儲備，在充裕土地儲備與營運資金水平之間保持平衡。

業務

我們將繼續集中發展設計新穎、環境優美的中高端住宅物業項目

我們的業務集中發展擁有設計時尚、環境及景觀優美的別墅、洋房、複式單位及公寓，以抓住有能力購買中高端住宅物業的目標客戶。董事相信，此獨特市場地位對我們很重要，而我們可從而為物業項目贏得品牌溢價。因此，我們將繼續於此市場分部為新發展物業項目尋找不同主題。「天山·水榭花都」是我們集合洋房、複式單位及公寓的成功主題。我們將繼續於不同地點，採用其他主題，發展新物業項目，以吸引新客戶。

獎項及榮譽

除本招股章程「_____ — 我們的物業項目概述」一節所述有關我們的物業項目所獲獎項及榮譽外，下表載列我們截至最後實際可行日期在中國的房地產業務獲得的主要獎項及榮譽：

獎項 / 榮譽	頒授機構	頒發日期
守合同重信用單位 ¹	石家莊市工商行政管理局 ²	二零零六年三月
2006年石家莊房地產 業綜合開發實業強企 ³	石家莊房地產企業 風雲榜評選委員會 ⁴	二零零六年十二月
2006年河北省房地產 開發綜合實力30強 ⁵	河北省住宅與房地產 業協會 ⁶	二零零六年十二月

業 務

獎項 / 榮譽	頒授機構	頒發日期
2006年河北省房地產 開發綜合實力評選 突出成就獎 ⁵	河北省住宅與房地產 業協會 ⁶	二零零六年十二月
2006年度房地產 開發誠信企業 ⁷	石家莊市建設局 ⁸ / 石家莊市城建開發協會 ⁹	二零零七年四月
2008年度最佳社會 公信力和誠信品牌企業 ¹⁰	石家莊市房地產業協會 ¹¹	二零零八年三月
2007年度重守合同重信用企業 ¹²	石家莊市工商 行政管理局	二零零八年五月
2007年度河北省房地產開發 綜合實力強企及2007年河北省 房地產開發綜合實力 突出貢獻獎 ¹³	河北省住宅與房 地產業協會	二零零八年六月

業 務

獎項 / 榮譽	頒授機構	頒發日期
2008 年度知名品牌企業 ¹⁴	石家莊房地產企業 風雲榜評委會 ⁴	二零零九年一月
中國最具影響力的 工業地產發展商 ¹⁵	中國經貿導刊雜誌社、 中國產業集群研究院、 中國產業園區科學 發展評價課題組 ¹⁶	二零零九年四月
2007-2008 年度中國 房地產誠信企業 ¹⁷	中國房地產業協會 ¹⁸	二零零九年三月
河北省服務質量優秀單位 ¹⁹ 及 河北省誠信示範單位 ²⁰	河北省服務質量促進會 ²¹	二零零九年十月

附註：

1. 該獎項評選標準包括(但不限於)：(i) 候選公司未遭受因違反信託或承諾而引起的任何調查或訴訟；及(ii) 候選公司未涉及因違反信託或承諾而引起或與之相關的任何判罪。
2. 這是石家莊市政府屬下部門，負責石家莊市企業的管理與年檢、商業登記及其他監管事宜。
3. 該獎項評選標準包括(但不限於)：(i) 候選公司須為正式成立並已取得所有必要證書及維持良好紀錄；(ii) 就註冊資本、開發標準及開發規模而言，候選公司須在石家莊物業發展市場居領導地位；及(iii) 候選公司開發/開發中的所有項目均須取得所有必要的證書及批准。

業 務

4. 該委員會專為舉辦「2006年石家莊房地產企業風雲榜」而成立，由河北省住宅與房地產產業協會、以及其他網站、雜誌及電台聯合舉辦贊助。
5. 該獎項評選標準包括(但不限於)：(i)物業開發的總投資額；(ii)物業的竣工建築總面積；及(iii)物業的可售建築總面積。
6. 該協會成立於二零零五年七月，受河北省建設廳領導。
7. 該獎項評選標準主要包括候選公司是否具有良好的社會誠信紀錄，以及候選公司是否或曾捲入涉及欺詐的任何重大糾紛。
8. 這是石家莊市政府屬下部門，負責管理石家莊市內的建設。
9. 該協會成立於二零零二年，旨在就建設問題向石家莊市政府提供建議。
10. 要符合該獎項的評選資格，企業須於其行業內表現出眾，並須於獲獎年內推出品牌產品且反應良好，並具有良好信譽。
11. 該協會由石家莊市內與物業發展行業有關的組織及企業自發成立，成員包括物業開發中介公司、估值公司、顧問公司及物業發展商。
12. 要符合該獎項的評選資格，企業須已成立最少一年，並擁有健全合同管理制度，且於最近三年內不涉及有關品質、顧客權益的調查或處罰或違反法律法規的其他行動。
13. 要符合該獎項的評選資格，企業須於物業發展行業內立足頗長時間，並較其他當地企業擁有出色業績，且於當地物業發展市場內佔領導位置。
14. 要符合該獎項的評選資格，企業必須獲確認為提供良好售後服務且信譽良好。
15. 要符合該獎項的評選資格，企業必須獲確認為創新、負責及具影響力。
16. 中國經貿導刊雜誌社負責中國經貿導刊(一份與中國國家發展和改革委員會有關的刊物)的刊發。中國產業集群研究院是一個致力提升產業集群競爭力的研究組織。
17. 要符合該獎項的評選資格，企業必須為物業發展商、符合國家法律及法規、對社會及慈善活動具重大貢獻，且獲得地方獎項及榮譽。

業務

18. 該協會由建設部管理，成員包括物業發展商、地產代理、物業管理公司及其他參與地產行業的組織。
19. 要符合該獎項的評選資格，企業須經營最少兩年、符合全部國家法律及法規，並可以合理價格向客戶提供優質產品及服務。
20. 要符合該獎項的評選資格，企業必須按國家法律及法規提供產品／服務、信貸記錄良好，且不得進行任何誤導客戶的行為。
21. 該協會是為提升河北省服務業的競爭力而成立。

我們的物業項目概述

我們的物業項目分類

於最後實際可行日期，我們在環渤海經濟圈有合共22項處於不同開發階段的物業項目：

- **已竣工物業項目** — 我們已完成了七個物業項目，包括石家莊天山花園、天山·水榭花都(一至三期)、天山·水榭花都(四期)、辛集天山花園、欒城·天山水榭花都、天山觀瀾豪庭及良村工業園，總建築面積約為1,028,898平方米。
- **發展中物業項目** — 我們有11個在建項目，包括天山·水榭花都(四期)、天山科技工業園、寧晉·天山水榭花都、承德·天山水榭花都、三河天山國際創業基地、天山·新公爵、天津·天山水榭花都(一期)、天山·新伯爵、天山·龍湖灣(一期)、天山·龍湖灣(二期)、天山·龍湖灣(三期)及威海·天山水榭花都(一期)，總建築面積約為2,118,119平方米。
- **供日後開發的物業** — 我們擁有四塊土地，供我們的未來發展項目所用，總建築面積約為1,484,211平方米。

另外，我們已就若干可能進行的物業項目及可能購置總佔地面積約10,416,856平方米的土地與地方政府當局訂立了六份初步框架協議。於二零零九年十二月三十一日，我們已產生土地及開發成本合共約人民幣120,900,000元，於二零一零年就發展中物業項目及供日後發展的物業項目的未付承擔金額約為人民幣1,752,800,000元。

業務

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們已分別售出總建築面積約約301,827平方米、約263,528平方米及約254,430平方米，而我們的營業額分別約為人民幣463,200,000元、人民幣648,200,000元及人民幣752,600,000元。

下表載列我們的物業項目分類，以及在本招股章程附錄三物業估值報告內物業項目的相應分類：

物業項目類別	於本招股章程 的披露資料	物業估值報告
我們已取得 竣工驗收備案表的 物業項目	已竣工 物業項目	擁有及佔用、 持作出售物業
我們已取得 建設工程施工 許可證，但尚未 取得竣工驗收備 案表的物業項目	發展中 物業項目	持有發展中、持作 將來發展的物業
我們已訂立國有土地使用權 轉讓合同或取得有關土地 使用權證，但尚未 取得建設工程 施工許可證的項目	供日後 開發的物業	持作將來發展、將予訂約 的物業

有關我們的物業項目的其他資料

佔地面積的計算

整個項目的佔地面積資料乃根據有關土地使用權證、土地出讓合約或招標文件（取決於可用文件類別）。

建築面積的計算

就本招股章程而言，可銷售建築面積由有關政府機關在物業項目不同階段發出的許可證或報告中推知如下：

- 估計可銷售建築面積由相關建設工程規劃許可證中推知；及
- 可銷售建築面積由有關政府機關核證的預售登記中推知，而施工完成時，可銷售建築面積則由有關政府機關核證的竣工登記中推知。

就本招股章程而言，總建築面積數據乃摘錄自相關政府部門就某一特定發展項目各階段發出的許可證或報告，其來源如下：

- 首先，總建築面積數據由與物業項目有關的最初審批文件，及在若干情況土地出讓合同所載的數據中推知；
- 倘已發出土地使用證，則總建築面積數據由土地使用證中推知；
- 倘已發出建設用地規劃許可證，則總建築面積數據由建設用地規劃許可證中推知；
- 倘已發出建設工程規劃許可證，則總建築面積數據由建設工程規劃許可證中推知；
- 倘已發出建設工程施工許可證，則總建築面積數據由建設工程施工許可證中推知；
- 倘已發出預售許可證，則總建築面積數據由預售許可證中推知；及
- 倘已發出建設項目環境影響審查批覆，則總建築面積數據由建設項目環境影響審查批覆中推知。

業務

本招股章程所載落成樓宇或我們的項目各期的建築期間資料乃以有關政府文件或我們的內部記錄為依據。

收入的確認

出售持有待售物業的收入，乃於所有權的重大風險及回報均轉移至買家後，於損益賬中確認。我們認為，當物業竣工並交付買家後，所有權的重大風險及回報即轉移至買家。分期付款銷售所得收入，乃將應收分期付款以應歸利率貼現至現值後確認。

項目名稱

本招股章程所載項目名稱，乃我們已用於或擬用於銷售物業項目的名稱。

總開發成本

各物業項目的總開發成本主要包括土地相關購置成本、建築成本及在建築期間產生的融資成本。

已竣工物業項目

就我們全部已竣工物業項目，我們已支付購地成本及取得土地使用權證，並全部由我們全資擁有及發展（*良村工業區*除外）。已竣工物業項目當中包括未售出單位。董事確認，我們會繼續推廣該等物業，作為過渡措施，我們會將部份物業以短期租約出租。下表載列有關我們截至二零一零年三月三十一日（特別指明日期者除外）的已竣工物業項目的資料：

業 務

物業項目名稱	動工日期	竣工日期	購地成本 人民幣百萬元	佔地 總面積 平方米	落成 總建築面積 平方米	可售 總建築面積 平方米	已售總建築 面積 平方米	未售/出租 總建築面積 平方米	截至 2009年 12月31日 已產生成本 人民幣百萬元	往績記錄期間				於物業估值 報告的提述 物業編號
										每平方米 開發成本總額 人民幣元	每平方米 平均售價 人民幣元	已確認 總銷售營業額 人民幣百萬元	2	
1. 石家莊天山花園	2001年4月	2003年10月	10.8	53,409	130,341	126,987	126,987	-	126.2	1,470	3,273	1.7	2	
2. 天山•水榭花都(一至三期)	2003年2月	2005年12月	45.4	181,767	243,603	215,703	212,176	3,527	319.0	1,612	4,431	169.2	3,5	
3. 天山•水榭花都(四期)	2006年12月	2009年12月	25.5	48,366	196,081	192,238	179,948	12,290	440.7	2,155	4,020	741.2	3,5	
4. 辛集天山花園	2002年10月	2006年4月	14.6	59,657	80,481	80,267	80,267	-	77.7	-	-	-	不適用	
5. 樂城•天山水榭花都	2005年5月	2007年12月	20.8	56,577	100,785	96,530	95,865	665	128.5	1,745	2,272	74.6	6	
6. 天山觀瀾豪庭	2006年2月	2007年11月	109.0	36,673	107,650	104,341	103,790	551	295.3	2,830	3,753	168.0	4,7	
7. 良村工業園	2005年12月	2007年12月	25.4	169,957	169,957	169,931	169,931	-	27.8	164	274	46.5	不適用	
總計			251.5	606,406	1,028,898	988,997	968,964	17,033	1,415.2					

1. 石家莊天山花園

石家莊天山花園位於中國河北省石家莊市珠江大道49號，該項目包括商業及住宅用樓，以及一所幼兒園。

該物業項目佔地面積為53,409平方米，可售總建築面積126,987平方米。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目建築工程自二零零一年四月動工，於二零零三年十月全部竣工。該項目所產生的總開發成本約為人民幣126,200,000元，平均開發成本為每平方米人民幣1,470元。

該物業項目已於二零零一年六月開始預售，截至二零一零年三月三十一日，全部住宅及商用單位均已出售予客戶。該物業項目於往績記錄期間產生的營業額約為人民幣1,700,000元，平均售價為每平方米人民幣3,273元。

2. 天山•水榭花都(一至三期)

天山•水榭花都(一至三期)是位於中國河北省石家莊市珠峰大街218號，我們其中一項優秀的住宅物業項目。整個項目由洋房、別墅(內含住宅單位)及會所、幼兒園及商用單位等其他配套設施構成。

該物業項目的佔地面積約為181,767平方米，可售總建築面積約215,703平方米。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零三年二月動工，於二零零五年十二月落成。該物業項目所產生的總開發成本約為人民幣319,000,000元。

該物業項目於二零零三年八月開始預售。截至二零一零年三月三十一日，有五套總建築面積約為1,577平方米的住宅單位及13個總建築面積約1,950平方米的商用單位尚未售出。該等未售住宅及商用單位現時均待售，我們計劃在市況良好時出售。該物業項目於往績記錄期間產生的總營業額約為人民幣169,200,000元，平均售價為每平方米人民幣4,431元。

業 務

該物業項目曾獲頒發多項榮譽，下表列載與該項目有關的該等榮譽：

頒發時間	頒發單位	所獲榮譽
二零零三年十一月	中國住交會組委會 / 中國住交會主流媒體 聯盟	2003年第五屆中國(深圳) 國際住交會與建築科技 展覽會「中國名盤」
二零零四年七月	建設部第四屆中國 國際住宅產業展覽會 組委會辦公室	第四屆中國國際住宅產業 展覽會「創新樓盤」
二零零四年十二月	河北省建設廳住宅 產業化促進中心 / 河北省建設信息中心	三室二廳二衛(C戶型) 獲燕趙康居杯2004河北省 優秀住宅戶型評選活動之 三等獎
二零零四年十二月	河北省建設廳住宅 產業化促進中心 / 河北省建設信息中心	三室二廳二衛(D戶型) 獲燕趙康居杯2004河北省 優秀住宅戶型評選活動之 表揚獎

該物業項目亦曾獲燕趙都市報 / 生活時尚廣告雜誌 / 石家莊商業聯合會頒發《2004年度《生活時尚》百位地產經理人眼中的石家莊「十大名盤」》及《2004年度中國(石家莊)樓市總評榜暨《生活時尚》百位地產經理人眼中的石家莊「十大最佳社區」》獎項。

3. 天山 • 水榭花都(四期)

天山 • 水榭花都項目(四期)是位於中國河北省石家莊市珠峰大街218號的住宅物業項目。該物業項目由八棟洋房及地庫停車場、沿街商店及商用單位等配套設施構成。

該物業項目總佔地面積約48,366平方米，現時可出售總建築面積約為192,238平方米。該物業項目截至二零零九年十二月三十一日已產生總開發成本約人民幣440,700,000元。



第四期於二零零六年十二月開工，於二零零九年十二月全面竣工。

與一至三期相同，第四期由天山房地產開發。

截至二零一零年三月三十一日，有11個總建築面積1,513平方米的住宅單位及29個總建築面積10,777平方米的商用單位尚未售出。

第四期於二零零七年四月開始預售。截至二零零九年十二月三十一日，該物業項目於往績記錄期間產生的所得款項總額約為人民幣741,200,000元，往績記錄期間的平均售價為每平方米約人民幣4,020元。

天山·水榭花都(四期)於二零零八年一月獲石家莊房地產業協會及燕趙都市報頒發「2007年度公眾心目中最優景觀專案」獎，並於二零零九年一月獲石家莊房地產企業風雲榜評委會頒發「2008年度最具影響力樓盤」獎。

4. 辛集天山花園

辛集天山花園是位於中國河北省辛集市的住宅物業項目，位於辛集市安定大街南側，文昌路東側。

該物業項目總佔地面積為 59,657 平方米，可售總建築面積約為 80,267 平方米，由多層住宅樓組成。



該物業項目由天山房地產開發。

工程於二零零二年十月動工，於二零零六年四月竣工。該物業項目所產生的總開發成本約為人民幣 77,700,000 元。

該物業項目於二零零二年十月開始預售，並於二零零六年十二月三十一日或之前已售出全部可售單位。由於已於往績記錄期開始前完成銷售，故該物業項目於往績記錄期間產生的總營業額為零。

5. 欒城·天山水榭花都

欒城·天山水榭花都位於中國河北省石家莊市欒城縣裕泰路8號的住宅物業項目。該物業項目由住宅樓及商用單位構成。

該物業項目總佔地面積約為56,577平方米，可售總建築面積約96,530平方米。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零五年五月動工，於二零零七年十二月竣工。該物業項目所產生的總開發成本約為人民幣128,500,000元。

該物業項目已於二零零五年六月開始預售，於二零一零年三月三十一日，有三個總建築面積423平方米的住宅單位及一個總建築面積242平方米的商用單位尚未售出。該物業項目於往績記錄期間產生的總營業額約為人民幣74,600,000元，平均售價約為每平方米人民幣2,272元。

6. 天山觀瀾豪庭

天山觀瀾豪庭位於中國河北省石家莊市橋西區裕華路以南，小談村以北，苑東街以西大談村以東。該物業項目由設有商用單位的住宅樓構成。

該物業項目的總地盤面積約為 36,673 平方米，可售建築面積約 104,341 平方米。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零六年二月動工建設，已於同年較後時間竣工。截至二零一零年三月三十一日，仍有兩個總建築面積為 240 平方米的住宅單位及兩個總建築面積為 311 平方米的商用單位尚未售出。

該物業項目所產生的總開發成本約為人民幣 295,300,000 元。

該物業項目於二零零六年四月開始預售。該項目於往績記錄期間產生的總營業額約為人民幣 168,000,000 元，平均售價約為每平方米人民幣 3,753 元。

業務

天山觀瀾豪庭於二零零六年九月獲河北省建設廳住宅產業化促進中心及河北省建設信息中心頒授「第二屆河北省優秀住宅金獎實施項目」名銜。

7. 良村工業園



良村工業園位於中國河北省石家莊市工業路以東、北席路以南、清源街以西及豐產路以北，總佔地面積約169,957平方米。

該物業項目屬工業用項目。二零零四年，天山實業集團與良村地方政府就發展該塊土地訂立協議。由於天山實業集團並無從事物業開發業務的相關資質，彼藉著訂立良村開發協議，與具備開發土地資質的天山房地產合作。根據良村開發協議，天山實業集團應提供土地使用權以發展該物業項目，而天山房地產應負責融資、營運及銷售及其他與開發有關的事宜。該塊土地的全數土地出讓金均由天山房地產向中國有關政府機構支付，故此，天山實業集團並無就該物業項目的土地使用權收取任何出資額。該項物業發展項目的全部經濟利益及風險均由天山房地產自行承擔，而天山實業集團除該塊土地外並無其他投入。

業務

該物業項目於二零零五年十二月動工並已於二零零七年十二月竣工。良村工業園所有土地及物業權益已售予多名屬獨立第三方的買家，全部都已取得有關土地使用權證。彼等正申領房屋所有權證。該物業項目中，天山房地產所產生的總開發成本約為人民幣27,800,000元。

發展中項目

截至最後實際可行日期，我們有11個仍在發展中的房地產發展項目。該等物業項目下的物業擬作銷售用途。全部該等發展中物業項目均由我們全資擁有及發展，而我們已就全部項目支付購地成本及取得有關土地使用權證。

下表載列有關發展中項目截至二零一零年三月三十一日(特別指明日期者除外)的資料：

業務

物業項目名稱	動工日期	預料竣工日期	預料可證開始日期	地段基本 人民幣百萬元	佔地總面積 平方米	規劃 總建築面積 平方米	發展中 總建築面積 平方米	預售許可證 下銷建築 面積 平方米	預售建築 面積 平方米	截至 2009年 12月31日已 產生預售 收入 人民幣 百萬元	(b)	(c)	住樓記錄期間			物業價值 備註的起 碼建築費	
													(d)=(b)+(c)+(e)	(e)	(e)/(d)		
1. 天津·天山水龍莊 (一期)	2008年8月	2011年11月	2008年10月	3190	243,714	509,379	167,984	88,495	51,719	1,471.7	529.9	3,160	72,671	3,222	4,437	88.4	10.17
2. 承德·天山水龍莊	2008年8月	2011年2月	2008年9月	4560	80,845	173,206	102,236	87,453	26,441	787.9	631.9	5,019	41,568	251.2	6,043	91.0	11
3. 天山·科技工業園 ¹	2005年3月	2012年2月	2005年7月	360	201,087	405,586	205,007	97,840	8,386	597.4	232.9	1,480	93,487	163.3	1,746	139.1	8.18
4. 天山·新公館	2008年12月	2011年8月	2008年12月	331.0	36,481	110,135	109,686	72,143	51,000	589.7	420.3	5,569	48,906	335.7	6,727	-	12
5. 三河·天山水龍莊業基礎 ¹	2008年5月	2011年9月	2007年6月	27.6	181,198	238,535	97,767	-	46,976	255.8	66.1	1,365	111,744	129.8	1,162	72.9	13.19
6. 天山·新仙居	2009年6月	2011年12月	2009年8月	21.3	37,967	68,513	62,327	61,776	15,537	180.5	51.1	2,655	13,192	50.5	3,828	-	14.20
7. 天山·龍湖灣(一期)	2009年11月	2013年2月	2010年6月	3.8	41,936	24,548	24,415	2,470	-	72.0	15.3	2,932	-	-	-	-	15
8. 寧晉·天山水龍莊	2007年7月	2011年9月	2007年8月	15.4	93,238	214,022	208,298	207,070	5,391	320.9	273.1	1,541	140,546	272.5	1,939	288.8	9.16,22
9. 天山·龍湖灣(二期)	2009年11月	2013年2月	2010年5月	18.9	49,313	110,000	34,751	34,751	-	260.0	19.1	2,364	-	-	-	-	15
10. 天山·龍湖灣(三期)	2009年12月	2014年10月	-	13.6	65,333	120,000	1,861	-	-	420.0	13.6	3,500	-	-	-	-	21
11. 威海·天山 水龍莊(一期)	2010年2月	2012年12月	-	5.99	79,860	146,176	47,200	-	-	338.0	61.0	277.0	-	-	-	-	25
總計				1,292.5	1,111,062	2,188,119	970,306	620,722	205,800	5,293.9	2,314.3	2,979.6	523,110	1,533.2			

附註：

- 由於石家莊地方政府並無就建於工業用土地上的住宅樓發出預售許可證，我們並無就預售若干住宅樓申請預售許可證。石家莊地方政府於二零一零年三月二十六日以書面方式確認，無預售許可證並無違反有關法律法規。另外，有些住宅樓於竣工後出售，無須預售許可證。按此基準，該物業項目的已售總建築面積比預售許可證上的建築面積。
- 我們的中國法律顧問確認，由於此物業項目內的廠房被列為自有廠房而非工業商品房，規管申請預售許可證的《城市商品房預售管理辦法》並不適用，因而不會如商品房般進行預售。
- 發展中總建築面積指具有建設工程施工許可證的建築面積。

1. 天津 • 天山水榭花都(一期)

天津 • 天山水榭花都(一期)是位於中國天津市津南區小站鎮的住宅及商業物業項目。該物業項目總佔地面積約243,714平方米，總規劃建築面積將約為509,379平方米。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零八年八月開工，預期於二零一一年十二月竣工。預期該項目的總開發成本約為人民幣1,471,700,000元，估計平均開發成本約為每平方米人民幣2,889元，截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約人民幣529,900,000元。

該物業項目於二零零八年十月開始預售。截至二零一零年三月三十一日，我們已預售及出售合共約73,925平方米的建築面積，該物業項目於往績記錄期間的產生的所得款項總額約為人民幣322,200,000元，往績記錄期間的平均售價為每平方米約人民幣4,437元。

2. 承德·天山水榭花都

承德·天山水榭花都位於中國河北省承德市雙橋區翠橋路火藥庫溝口的住宅、酒店及商用物業項目。該物業項目總佔地面積約為80,845平方米，總建築面積約173,205平方米，並位於承德市中心區，定位為高端住宅及商業綜合項目。

承德市距離北京約200公里，是北京居民的避世勝地。根據承德市的發展計劃，其人口及隨之帶來的住宅物業需求量將於未來十年有所上升。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零八年八月開工，預計將於二零一一年十二月竣工。

預期該物業項目的總開發成本約為人民幣869,300,000元，估計平均每平方米約為人民幣5,019元。截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約人民幣631,900,000元。

該物業項目於二零零八年九月開始預售。截至二零一零年三月三十一日，我們已預售合共約26,441平方米的建築面積，該物業項目於往績記錄期間產生的所得款項約為人民幣251,200,000元，平均售價為每平方米約人民幣6,043元。

3. 天山科技工業園

天山科技工業園是位於中國河北省石家莊市高新技術產業開發區湘江道319號的工業用物業項目。該項目分為兩區：A區由標準廠房組成，而B區則由特製工廠大樓構成。該物業項目是石家莊市「十五」期間重點項目之一。

該物業項目佔地面積201,087平方米，總規劃建築面積約為403,586平方米。該物業項目於二零零三年三月動工，計劃於二零一二年十二月落成。



我們正考慮將總建築面積約為53,145平方米的九棟已落成住宅樓宇出租。另外，我們有兩幅土地，佔地面積分別約為13,763平方米及55,231平方米，尚未訂定任何興建計劃。

該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目的總開發成本估計約為人民幣597,400,000元，截至二零零九年十二月三十一日，已產生開發成本約人民幣232,900,000元，估計平均開發成本為每平方米約為人民幣1,480元。

該物業項目於二零零五年七月開始預售。截至二零零九年十二月三十一日，該物業項目於往績記錄期產生的所得款項總額約為人民幣163,300,000元，往績記錄期間的平均售價為每平方米約人民幣1,746元。

業務

該物業項目中，除標準廠房外，我們又按照客戶特定要求興建廠房。根據有關協議，我們向該等客戶收取土地出讓金，他們須將土地規劃及設計計劃交予我們興建。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們來自上述地塊銷售的所得款項總額約為人民幣17,000,000元。

該物業項目於二零零五年在第七屆中國(上海)國際住交會與建築科技展覽會上榮獲「中國商業地產年度大獎」及獲中國住交會組委會頒發「2005年最佳商業地產」稱號。

4. 天山 • 新公爵

天山 • 新公爵是位於中國河北省石家莊市新華區中華北路203號的住宅物業項目。該物業項目由十棟洋房及兩棟30層高的住宅大樓，以及幼兒園等配套設施所構成。

該物業項目總佔地面積約36,481平方米，預期建築面積約為110,155平方米。該物業項目於二零零八年十二月開始施工，預期於二零一一年八月前竣工。

業務



預期該項目的總開發成本約為人民幣613,500,000元，截至二零零九年十二月三十一日已產生約人民幣420,300,000元。

該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零八年十二月開始預售。截至二零一零年三月三十一日，我們已預售合共約51,010平方米的建築面積，該物業項目於往績記錄期間產生的所得款項約為人民幣335,700,000元，往績記錄期間的平均售價為每平方米約人民幣6,727元。

天山·新公爵於二零零九年一月獲銀河網第二屆石門樓市網路紅榜評選組委會頒發「2008年最具人氣樓盤」獎，及獲長城在線新聞網站頒發「十佳金牌項目」獎。

5. 三河天山國際創業基地

三河天山國際創業基地位於中國河北省三河市燕郊經濟技術開發區，佔地面積181,198平方米，規劃總建築面積為238,535平方米。燕郊經濟技術開發區距離北京市中心約30公里，於一九九二年指定為河北省的省級經濟技術開發區。這是支持不同行業企業的綜合基建設施。



三河天山國際創業基地是一個工業項目，旨在吸引有意遷往北京附近的企業。

該物業項目由天山恆基房地產開發。

該物業項目於二零零八年五月開工，預期於二零一一年九月竣工。預期該物業項目的總開發成本約為人民幣255,800,000元，估計平均開發成本約為每平方米人民幣1,072元。截至二零零九年十二月三十一日，已產生的總開發成本約人民幣66,100,000元。

業務

該物業項目於二零零七年六月開始出售，該物業項目於往績記錄期間產生的出售收益總額約為人民幣129,800,000元，往績記錄期間的平均售價為每平方米約人民幣1,162元。

該物業項目中，除標準廠房外，我們又已將小區內若干幅地塊售予多個客戶，供他們興建廠房。根據有關協議，我們向該等客戶收取土地出讓金，他們須將土地規劃及設計計劃交予我們審批。收到我們的批准後，有關客戶可以動工興建，而我們會協助他們取得一切有關的規劃及建設許可證及土地使用權證。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們來自上述地塊銷售的所得款項總額約為人民幣24,000,000元。

6. 天山 • 新伯爵

天山 • 新伯爵是位於中國河北省石家莊市欒城縣惠源路45號的住宅物業項目。該物業項目屬低密度住宅綜合項目，由別墅及高層住宅樓宇所構成。該物業項目總佔地面積約37,967平方米，規劃總建築面積約為68,513平方米。



業務

該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零九年六月開工，預期於二零一一年十二月竣工。

預期該物業項目的總開發成本約為人民幣180,500,000元，估計平均開發成本為每平方米人民幣2,635元，截至二零零九年十二月三十一日，已產生的總開發成本約人民幣51,100,000元。

該物業項目於二零零九年八月開始預售。截至二零零九年十二月三十一日，該物業項目於往績記錄期間產生的所得款項約為人民幣50,500,000元，平均售價為每平方米約人民幣3,828元。

7. 天山 • 龍湖灣(一期)

*天山 • 龍湖灣(一期)*是位於中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸的住宅物業項目，蟠龍湖為一個水庫，距石家莊市約22.0公里，適宜靜養及旅遊。我們打算發展該物業項目，成為一個住宅及休憩兼備的混合項目，由將沿湖建設的別墅，以及體育健身場所、游泳池及公園等配套設施構成。

該物業項目佔地面積約為41,936平方米，估計建築面積約24,548平方米，計劃總開發成本投資約為人民幣72,000,000元，估計平均開發成本每平方米約人民幣2,932元。



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目於二零零九年十一月動工，預期於二零一三年二月落成。截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約人民幣15,300,000元。已於二零一零年六月開始預售。

該物業項目曾獲石家莊房地產企業風雲榜評委會頒發「2007年度最佳休閒度假項目」獎。

8. 寧晉 • 天山水榭花都

寧晉 • 天山水榭花都位於中國河北省寧晉縣新興路以西的住宅及商用物業項目。該物業項目總佔地面積約為93,328平方米，總建築面積約214,022平方米。

寧晉縣距離石家莊市約60公里，是中國河北省內發展最快的城鎮。寧晉 • 天山水榭花都的地盤位於該縣西部，屬工業區。有見當地居民收入不斷增長，對優質居住環境的要求提高，我們決定開發寧晉 • 天山水榭花都，並將之定位成寧晉縣質量最高的住宅綜合項目。作為物業項目的一部份，我們在寧晉 • 天山水榭花都旁邊興建了一個人工湖及毗鄰公園與多項休憩設施，佔地約37,687平方米。人工湖及公園不單加強寧晉 • 天山水榭花都某些高層住宅單位的景觀，亦為住戶提供一個全新的休閒及消遣中心。

業務



該物業項目由天山房地產開發。

該物業項目的總開發成本估計約為人民幣320,900,000元，估計平均開發成本約為每平方米人民幣1,541元。截至二零零九年十二月三十一日，已產生約人民幣273,100,000元。

該物業項目於二零零七年七月開工，預計將於二零一一年九月竣工。

該物業項目於二零零七年八月開始預售。截至二零一零年三月三十一日，已預售總建築面積約為5,391平方米，該物業項目於往績記錄期間產生的所得款項總額約為人民幣272,500,000元，平均售價為每平方米約人民幣1,939元。

9. 天山 • 龍湖灣(二期)

該物業項目位於河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸一幅土地上。

我們計劃將該物業項目發展為住宅區。該項目的總佔地面積約49,313平方米，我們所規劃的建築面積約為110,000平方米。

該物業項目的總開發成本預期約為人民幣260,000,000元，估計平均開發成本約為每平方米人民幣2,364元。而截至二零零九年十二月三十一日，已產生約人民幣19,100,000元。

該物業項目於二零零九年十一月開工，預期會在二零一三年二月竣工。已於二零一零年五月開始預售。

10. 天山 • 龍湖灣(三期)

該物業項目位於中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸，佔地面積約65,333平方米。我們計劃將該物業項目發展為住宅區，規劃建築面積約為120,000平方米。

該物業項目於二零零九年十二月開始興建，預期於二零一四年十月竣工。該物業項目的總開發成本預期約為人民幣420,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約為人民幣13,600,000元。

11. 威海 • 天山水榭花都(一期)

威海 • 天山水榭花都(一期) 佔地約79,860平方米，位於中國山東省文登市。我們計劃將該物業項目發展為住宅區，規劃建築面積約為146,176平方米。

該物業項目於二零一零年二月開始興建，預期於二零一零年十二月竣工。該物業項目的總開發成本預期約為人民幣338,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約為人民幣61,000,000元。

供日後開發的物業

截至最後實際可行日期，我們有四項物業供日後開發。該等物業擬作銷售用途。全部該等供日後開發的物業將由我們全資擁有及發展，而我們已就該等物業支付購地成本及取得有關土地使用權證或訂立國有土地使用權轉讓合同。

下表載列有關我們供日後開發的物業的資料：

相關土地 / 物業項目詳述	預期開始 施工日期	預期 竣工日期	購地成本 人民幣百萬元	佔地 總面積 平方米	規劃 總建築面積 平方米	(a) 估計 總開發成本 人民幣百萬元	(b) 截至2009年 12月31日 已產生 開發成本 人民幣百萬元	(c) = (a) - (b) 將會進一步產生 的開發成本 人民幣百萬元	於物業估值 報告的提述 物業編號
1. 天山·新男爵	2010年8月	2012年12月	17.9	84,336	320,570	644.3	26.8	617.5	23
2. 天山·新子爵	2010年12月	2011年12月	7.4	26,527	80,000	200.0	8.1	191.9	24
3. 天津·天山 水榭花都(二期)	2010年8月	2015年8月	590.5	589,476	976,975	3,207.4	0.1	3,207.3	27
4. 威海天山新公爵 (一期)	2010年7月	2012年7月	25.3	53,333	106,666	239.5	16.9	222.6	26
總計			<u>641.1</u>	<u>753,672</u>	<u>1,484,211</u>	<u>4,291.2</u>	<u>51.9</u>	<u>4,239.3</u>	

1. 天山 • 新男爵

天山 • 新男爵佔地約84,336平方米，位於中國河北省石家莊市珠峰大街。我們計劃將該物業項目發展為一個規劃總建築面積約320,570平方米的住宅及商用綜合項目。

我們正申領有關許可證，以便在二零一零年八月開始興建該物業項目。我們預期於二零一零年八月開始預售，並於二零一二年十二月竣工。該物業項目的總開發成本預期約為人民幣644,300,000元，而截至二零零九年十二月三十一日，已產生的總開發成本約為人民幣26,800,000元，其中約人民幣17,900,000元為土地購置成本。

2. 天山 • 新子爵

天山 • 新子爵位於河北省石家莊市欒城縣冶河鎮程上村西，佔地面積約26,527平方米。預期該物業項目的總開發成本將約為人民幣200,000,000元。於二零零九年十二月三十一日，我們已產生約人民幣8,100,000元的開發成本，其中約人民幣7,400,000元為購地成本。我們計劃於二零一零年十二月開工興建該物業項目為一項商用綜合樓，並於二零一一年十二月竣工。

3. 天津 • 天山水榭花都(二期)

天津 • 天山水榭花都(二期)是位於中國天津市津南區小站鎮的住宅及商用物業項目。該物業項目總佔地面積約589,476平方米，總規劃建築面積將約為976,975平方米。

該物業項目預期於二零一零年八月開工及於二零一五年八月竣工。預期該項目的總開發成本約為人民幣3,207,400,000元，截至二零零九年十二月三十一日，已產生總開發成本約人民幣100,000元。

預期該物業項目將於二零一零年八月開始預售。

4. 威海天山新公爵(一期)

威海天山新公爵(一期)的佔地面積為53,333平方米，位於中國山東省文登經濟開發區，將發展作商業及住宅用途，總建築面積將為106,666平方米。

我們計劃在二零一零年七月開始興建及預售該物業項目，並預期於二零一二年七月竣工。預期該物業項目的總開發成本約為人民幣239,500,000元，截至二零零九年十二月三十一日，我們就該物業項目已產生的開發成本約人民幣16,900,000元。

我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們持作供日後開發的物業並無被沒收或罰以任何閒置土地費，並已符合國務院於二零零八年一月三日所頒佈《關於促進節約集約用地的通知》的規定。

可能進行的物業項目

我們在中國積極發掘機會物色其他物業項目。我們已就若干可能進行的物業項目及可能購置總佔地面積約10,416,856平方米的土地與地方政府當局訂立六份初步框架協議。我們尚未訂立任何進一步協議，亦未就各項可能進行的物業項目取得有關的土地使用權證。我們通常會向有關的地方政府當局付款，改善該土地的基本狀況。在我們可以取得有關土地使用權證前，我們仍須按有關中國法律法規的規定，完成適用的購地程序。我們不一定可以取得相關土地使用權，或就該等可能進行的新物業項目的開發取得任何或全部所須政府批文。由於有些可能進行的物業項目仍在非常初步階段，我們未必能就該等可能進行的物業項目估計總開發成本或訂定目標動工日期。董事確認，全部該等初步框架協議的對方均屬獨立第三方。

業 務

下表載列有關該等可能進行的物業項目的資料：

可能進行的物業 項目名稱	佔地面積 平方米	規劃總 建築面積 平方米	估計總 開發成本 人民幣百萬元	於2009年 12月31日 已產生 開發成本 人民幣百萬元	預期 動工日期	在物業估值 報告的提述 物業編號
1. 天津·天山水榭花都 (三期)	533,336	1,066,672*	5,715.0	102.8	—	31
2. 威海天山國際創業基地	866,671	693,337 [Ⓢ]	449.8	18.1	2010年7月	32
3. 威海·天山水榭花都 (二期)	653,477	1,633,693 ^{<}	3,104.0	—	—	33
4. 威海天山新公爵(二期)	91,372	182,744*	343.0	—	—	34
5. 橫山嶺項目	8,000,000	8,000,000 [#]	不適用	—	—	35
6. 石家莊天山重機產業園	272,000	217,600 [Ⓢ]	53.0	—	2010年8月	36
	<u>10,416,856</u>	<u>11,794,046</u>				

* 此規劃總建築面積是以假設地積比率2.0為基準。

此規劃總建築面積是以估計地積比率1.0為基準。

Ⓢ 此規劃總建築面積是以假設地積比率0.8為基準。

< 此規劃總建築面積是根據有關協議以地積比率2.5為基準。

1. 天津 • 天山水榭花都(三期)

二零零九年十一月二十日，天山房地產與小站鎮政府簽訂協議，合作開發中國天津市津南區小站鎮內一塊佔地約533,336平方米的土地。該協議其後以日期為二零零九年十一月二十五日的補充備忘錄作進一步鞏固。天山房地產同意投資人民幣2億元，並與小站鎮政府合作改善該塊土地的基本狀況。完成後，該塊土地將可供公開招標、拍賣及掛牌出讓。若我們成功購入該塊土地，我們可從購地成本中扣減土地整改成本人民幣2億元。若我們未能購得該塊土地，小站鎮政府會向我們償還人民幣2億元。除上文披露者外，該協議並無訂明任何其他投資額或投資／發展時程。我們計劃將該項目發展作酒店及住宅用途。

雖然我們以往並沒有酒店業務的經驗，亦無取得有關批文及許可，但我們仍打算開發此商機，這是因為中國對酒店的強大需求，以及酒店的出現可以加強周邊地區經濟，並從而提升附近物業項目的價值。

我們會先聘請一名項目總監統管主要酒店設施的挑選。其後在規劃階段，我們計劃訂立酒店管理協議。其後，我們會進入設計階段，屆時我們會聘請設計師樓進行酒店設計，並聘請建築及規劃管理商。然後，我們會開始施工興建酒店物業。我們相信，我們有足夠資源及專才經營酒店業務。

該物業項目的總開發成本預期約為人民幣57.15億元，其中約人民幣5億元將為購置該塊土地的土地出讓金。截至二零零九年十二月三十一日，我們已產生的總開發成本約為人民幣102,800,000元。我們預期公開招標、拍賣及掛牌出讓程序會在二零一零年底前進行。

我們的中國法律顧問確認，有關此項目的該協議(連同補充備忘錄)並無違反中國的有關合同法，並根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

2. 威海天山國際創業基地

二零零九年十月，天山房地產與文登經濟開發區管理委員會（「管委會」）簽訂協議，並於二零一零年四月簽訂補充協議，內容有關開發位於中國山東省文登經濟開發區一塊佔地面積約866,671平方米的土地，代價約為人民幣91,000,000元。若天山房地產就收購該塊土地實際上支付的土地出讓金高於合約所訂明的金額，管委會答應會將天山房地產所付款項與合約所訂明款項之間的差額退回天山房地產。我們的中國法律顧問確認，這項在土地出讓金超過管委會與天山房地產所議定金額時的退款安排或會失效，而天山房地產不一定有權按協議規定合法收取來自管委會的任何退款。預期該物業項目的估計總開發成本為人民幣449,800,000元。截至二零零九年十二月三十一日，我們所產生的總開發成本約為人民幣18,100,000元。

該項目分為兩期。一期包括一塊佔地約599,400平方米的工業用地，土地出讓金約為人民幣63,000,000元。根據該協議，管委會須促成向我們發出有關的土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

二期包括一塊佔地約266,400平方米的配套設施用地，土地出讓金約為人民幣28,000,000元。我們已向管委會繳付人民幣18,000,000元。我們預期公開招標、拍賣或掛牌出讓將於二零一零年六月底前舉行。若我們成功購得該塊土地，我們預期會在二零一零年七月前開工。

根據該協議，我們可以興建標準廠房及特製廠房。另外，我們亦可將部分土地售予個別客戶。

除上述退款條款外，中國法律顧問確認，該協議根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

3. 威海·天山水榭花都(二期)

於二零零八年十二月，天山房地產聯同一位獨立第三方成功購得一塊位於中國山東省文登市佔地79,860平方米的土地，土地出讓金約為人民幣59,900,000元。其後，該位獨立第三方與天山房地產訂立協議，確認彼放棄其權利，故此天山房地產在二零零八年十二月與有關國土機構訂立國有建設用地轉讓協議。由於當時經濟環境欠佳，我們在繳付土地出讓金或取得相關土地使用權方面並無任何進展。

於二零零九年五月，天山房地產開始就收購一整塊位於中國山東省文登市佔地733,337平方米的土地(當中包括上述該塊佔地約79,860平方米的土地)與文登市人民政府(「**文登市政府**」)商討。二零零九年十月，天山房地產與文登市政府訂立協議，並於二零一零年四月簽訂補充協議，內容有關開發該整幅土地，代價約為人民幣411,000,000元。若天山房地產就收購該塊土地實際上支付的土地出讓金高於合約所訂明的金額，文登市政府答應會將天山房地產所付款項與合約所訂明款項之間的差額退回天山房地產。我們的中國法律顧問確認，這項在土地出讓金超過文登市政府與天山房地產所議定金額時的退款安排或會失效，而天山房地產不一定有權按協議規定合法收取來自文登市政府的任何退款。

根據該協議，我們須分兩期購入整塊土地。一期包括佔地79,860平方米的土地，現時由威海·天山水榭花都(一期)佔用。有關威海·天山水榭花都(一期)的詳情載於本招股章程「 —我們的物業項目概述—供日後開發的物業—3.威海·天山水榭花都(一期)」段落。

二期包括餘下佔地約653,477平方米的土地。文登市政府計劃於二零一一年七月前安排該塊土地的公開招標、拍賣或掛牌出讓。

文登市乃位於中國山東省威海區一個增長迅速的城市，當地位處沿海，四通八達。有見文登市內設有兩個經濟開發區，故預期當地的人口及住宅物業需求量將於日後迅速增加。

業務

我們計劃將其連同威海·天山水榭花都(一期)所佔用的土地一併發展為住宅物業項目，包括高層住宅樓宇、洋房及別墅(設有住客會所及以水為主題的景觀)。

除上述退款條款外，中國法律顧問確認，該協議根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

4. 威海天山新公爵(二期)

二零零九年十一月，天山威海房地產與管委會訂立協議，內容有關開發位於中國山東省文登經濟開發區兩塊總佔地面積約144,705平方米的土地，總代價約為人民幣51,700,000元。整個佔地面積由兩塊土地組成。首塊土地包括佔地約129,313平方米的商住用地，總土地出讓金約為人民幣45,000,000元。第二塊土地包括佔地約15,392平方米的住宅用地，總土地出讓金約為人民幣6,700,000元。截至二零零九年十二月三十一日，我們尚未產生任何開發成本。管委會負責安排該塊土地的公開招標、拍賣及掛牌出讓，而我們亦已就威海天山新公爵(一期)下的部份土地訂立國有土地所有權轉讓合同。管委會正就該土地中佔地面積約91,372平方米的餘下部份的用途進行規劃，故此我們並沒有與該項目有關的切實發展計劃。

我們的中國法律顧問確認，有關此項目的該協議並無違反中國的有關合同法，並根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

5. 橫山嶺項目

二零零六年五月，天山房地產與中國河北省靈壽縣政府(「靈壽縣政府」)就開發位於中國河北省靈壽縣橫山湖以南一塊佔地面積約8,000,000平方米的土地簽訂框架協議。該項目擬包括一個建議中的主題公園。靈壽縣政府負責協助天山房地產取得土地使用權，方式為從省政府申領發展該塊土地的批文，並使之可供公開招標、拍賣及掛牌出讓。靈壽縣政府亦會在該土地公開招標、拍賣或掛牌出讓前，安排頒佈該區的全盤土地使用規劃，使天山房地產可因應規劃設計物業項目。天山房地產則負責當地居民的拆遷賠償及發展規劃。協議並無訂明任何投資額或投資/發展時程。

業務

截至最後實際可行日期，我們並無就該項目產生任何成本，我們亦無須向靈壽縣政府或其官員繳付任何金額。自該協議日期以來，我們並無從靈壽縣政府收到任何有關發展該塊土地的整體規劃的進一步資料。故此，我們並無繼續發展該項目。該塊土地現時屬靈壽縣政府所有，現時空置。董事確認我們在實行此項目時並無遭遇任何重大障礙。該項目的發展計劃尚未定案，我們亦無任何具體策略或意向於可見將來去發展主題公園業務。

我們的中國法律顧問確認，有關此項目的該協議並無違反中國的有關合同法，並根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

6. 石家莊天山重機產業園

二零一零年一月，天山房地產與中國河北省石家莊市元氏縣政府（「元氏縣政府」）簽訂協議，以開發中國河北省石家莊市南部工業區內一塊佔地約272,000平方米的土地。該開發項目將由工廠大樓、辦公樓及綜合服務樓組成。天山房地產須於二零一零年投資不少於人民幣50,000,000元，並就此塊土地上的整個開發項目合共投資人民幣10億元。元氏縣政府負責平整全塊地盤，並安排公開招標、拍賣及掛牌出讓。若天山房地產成功購入該塊土地，我們所產生的投資成本可從地價中抵銷，否則，元氏縣政府會連利息向天山房地產償還已產生的投資成本。該協議並無訂明任何具體發展時程。按照我們與元氏縣政府的溝通，我們預期該塊土地的公開招標、拍賣或掛牌出讓會在二零一零年八月進行。若我們成功購入該塊土地，我們預期會在二零一零年八月開工興建。

我們的中國法律顧問確認，有關此項目的該協議並無違反中國的有關合同法，並根據適用的中國法律法規具有法律約束力及可予強制執行。

銷售及市場推廣

我們的銷售團隊負責制訂並執行總體市場策略及各物業項目的銷售及推廣計劃。於二零零九年十二月三十一日，我們有129名銷售人員。我們為具備不同經驗水平的銷售人員提供培訓項目及課程。我們的銷售團隊進行市場分析、制訂推廣設計及項目手冊、舉辦實地推廣、安排廣告活動、就定價提供意見並釐定有關銷售的政策及管理客戶關係。

我們在獲得有關物業項目土地的土地使用權時，便會隨即開始進行定位研究及有關廣告活動。在大多數情況下，我們聘請第三方廣告公司協助我們制訂推廣活動，更重要的是為物業項目決定合適的市場定位策略。我們在廣告及推廣活動上產生的預算金額將不會超過有關物業項目預計產生銷售所得款項的2%。

根據各物業項目的定位，我們可透過於報章、雜誌、公交、流動設備(透過短訊服務)、互聯網及戶外廣告板進行宣傳，並參與多項物業發展項目展覽展開推廣活動。作為營銷策略的一部分，我們為潛在客戶籌辦遊覽團，參觀竣工項目。

物業銷售方面，我們一般聘用第三方物業銷售代理，負責就我們的項目進行市場研究、就價格水平提出建議、設定銷售計劃及進行實際銷售。

於往績記錄期間，我們聘請合共六個銷售代理，為我們的絕大部分物業項目進行推廣及銷售。大部分銷售代理成立超過十年，並與我們有約一至五年業務關係。我們按個別項目基準聘請銷售代理。他們需要達到我們的銷售目標，並透過相當於成交金額1%至3%的佣金獲得酬勞。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，銷售代理所產生的已確認銷售額分別約為人民幣206,000,000元、人民幣450,000,000元及人民幣246,500,000元，分別佔我們的總營業額約44.5%、69.4%及32.8%。然而，我們亦在部份物業項目(如天山科技工業園及良村工業園)中使用我們的銷售人員。該種安排的目的乃提高我們銷售人員的工作知識和經驗。

業 務

銷售代理協議的主要條款及條件概列如下：

1. 我們負責向銷售代理提供有關物業項目的背景資料，包括銷售單張及我們與銀行議定的按揭計劃，以及管理位於物業項目地盤裡的銷售中心。
2. 銷售代理負責全盤規劃及實行該物業項目的銷售活動。銷售代理所產生的廣告費不得超過我們所定佔總銷售收益的某個百分比，超支部份由銷售代理承擔。
3. 我們要求銷售代理向我們提供每周銷售報告、每周銷售預測及目標客戶名單，以及每月銷售報告、下月銷售計劃、銷售分析報告及市場研究報告。
4. 我們要求銷售代理因應項目的要求，以最少人數及職能組成銷售小組。若銷售代理的表現欠佳，我們會要求撤換該小組。若銷售代理不符合上述要求，我們有權終止協議及就我們的損失尋求賠償。
5. 銷售代理將提供常駐銷售人員與客戶聯繫，並收集客戶的反饋，以供分析及向我們提供銷售建議。
6. 銷售代理將與客戶訂立銷售確認函，並會安排客戶與我們訂立正式買賣協議。
7. 銷售代理須達到我們的每月銷售目標，目標因應各物業項目而有所不同，若銷售代理在若干期間內未能達成有關目標，我們亦可終止協議。
8. 銷售代理透過相當於成交金額1%至3%的佣金獲得酬勞，此舉符合慣例，並通常按月以現金支付。

業 務

我們有詳細指引要求銷售代理遵守，包括銷售人員的衣著、推廣我們的物業項目及派發宣傳品時的外觀及方式、時間表及儲存與客戶有關的資料等具體要求。

為確保全面合規，我們的銷售及行銷團隊的管理層成員會定期就銷售代理的表現進行例行檢查。若我們發現不符合我們的指引，或有任何重大違反銷售代理協議之處，我們會終止有關銷售代理的銷售代理協議。往績記錄期間，我們並無發現有銷售代理不符合我們的指引，我們亦未曾終止任何銷售代理協議。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們分別就銷售代理產生代理銷售費用約人民幣3,200,000元、人民幣9,000,000元及人民幣3,300,000元。

對於已委任銷售代理的項目，我們的管理層將就建議售價與銷售代理進行討論並最終決定售價。

對於並無委任銷售代理的項目(即天山科技工業園及良村工業園)，售價通常由我們的管理層在考慮建築成本、投資回報、市場需求及當地的競爭等多項因素後制訂。

我們所發展項目除住宅物業外，另一重要業務即為工業用物業的開發建設，其中一個工業項目例子為天山科技工業園，其買家主要為中小型企業。

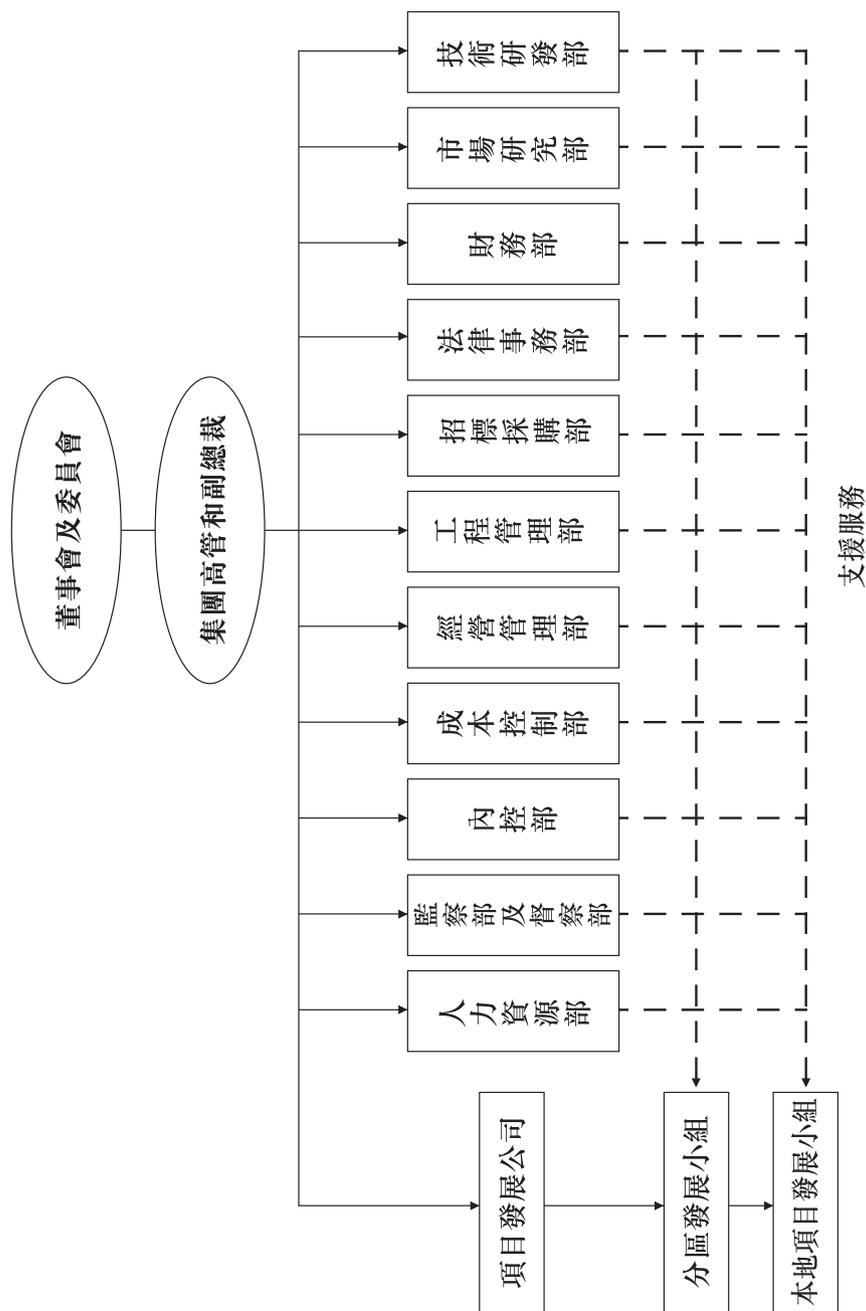
就我們的商用單位而言，租戶主要為向住宅區提供零售或配套服務(例如診所及餐館)的個人或實體。

項目開發流程

引言

物業項目開發過程涉及不同部門及辦事處，並在作出任何承擔前從不同方面全面開展。

下圖顯示我們的項目發展過程所涉及不同部門及辦事處的管理架構：



業務

除由副總裁領導的功能部門外，我們亦為不同地區的物業項目設立專門的項目發展小組。項目發展小組同樣由副總裁統領。功能部門監督我們的項目發展過程中各個主要步驟，並就我們的物業項目提供支援服務。項目發展小組負責物業項目的全盤執行及管理。

項目發展小組亦包括項目經理，他們向副總裁匯報。項目經理，負責協調工作，並按照有關時間表妥善實行有關物業項目。項目經理有多名專責不同範疇的副項目經理協助。

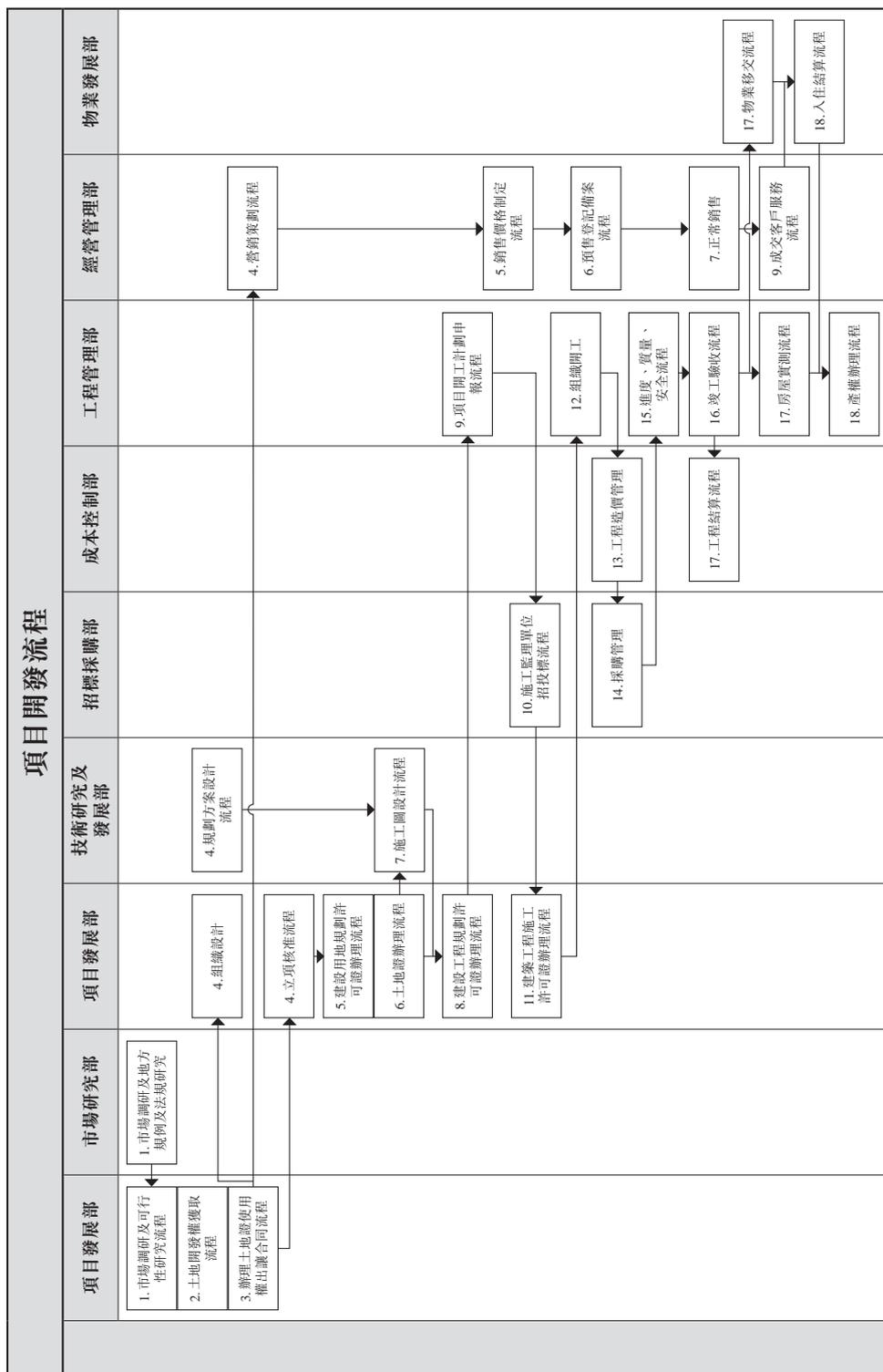
董事認為，我們的物業開發進程，除了讓我們可以監控各發展中物業項目的進展，亦能確保各物業項目都得到我們的充份支持。

為確保物業項目能如期落實，我們又採取以下措施：

1. 各項目管理小組的主要成員通常在有關建設工地上與外界承建商合作，以找出任何可影響施工進度的主要問題；
2. 項目管理小組的主要成員與功能部門的員工定期開會，確保所有項目均獲所提供的服務全面支持；
3. 功能部門與外界承建商及供應商及其他專業人士就物業項目的原材料供應、設計的主要變動、主要技術問題及銷售及營銷問題舉行會議；及
4. 委任獨立施工監理，密切監察原材料的運用及實際施工成本，從而監督整體施工過程。

業務

整個過程一般需時36個月完成。下圖顯示項目發展程序所涉及的主要步驟：



整個項目管理過程可分為以下階段：

- 選址及項目估值；
- 購入土地；
- 施工規劃；
- 項目融資；
- 項目設計；
- 項目施工及施工監理；
- 預售；
- 結清買入價；
- 交付及售後服務；及
- 物業管理。

上述各程序的進一步資料見下文。

選址及項目估值

選址

我們著重選址，視之為物業項目成功的基本因素。我們的選址因素包括：

- 開發及定位不同地區的國家政策；
- 政府在當地的發展計劃；
- 當地的通達性及周邊環境，以及既有的基建支持；
- 當地的整體經濟環境及物業購買力；及
- 與當地其他發展項目的競爭。

選址後，我們按照相關物業項目的預期投資回報，作出項目評估。釐定各發展項目的預期投資回報時，我們會考慮如下主要因素：

- 該物業項目是否符合鄰近地區的整體發展趨勢；
- 該物業項目所處地段的戰略重要性及弱點；
- 有關物業的市場需求及預期銷情；及
- 該物業項目可能遇到的競爭。

購入土地

根據現行中國法律及法規，作商業、工業、娛樂、旅遊及住宅用途土地的土地使用權必須由國家通過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式授予。倘土地使用權透過拍賣方式授予，有關的地方國土當局將舉行公開拍賣而競標價最高者將獲授土地使用權。在決定有關土地的競標者時，國家將考慮投標價、遞交投標企業資格及擬開發項目價值。由不少於五名成員組成的評審委員會（當中包括出讓人代表及其他專家）將審議及評估所遞交的標書。

業 務

根據現行中國法律及法規，土地使用權的原有受讓人一般可在二級市場出售、出讓或轉讓其獲授予的土地使用權。「一級市場」一般指國家授予土地使用權，而「二級市場」指從持有獲授土地使用權的實體或個人收購土地使用權。

根據現行中國法律及法規，土地受讓人可按照原有土地出讓合同的條款及條件以及指定程序，在二級市場上轉讓土地使用權。於二級市場上進行的土地收購，通常可以私人協議形成完成。

石家莊市土地管理局於一九九九年三月三日頒佈的《石家莊市土地管理局關於進一步推行招標拍賣出讓國有土地使用權的通告》規定，商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等經營性用地，都必須以招標、公開拍賣或掛牌出售方式出讓國有土地使用權。我們亦根據有關法律及法規規定取得項目的開發權。

在收購土地方面，我們於環渤海經濟圈城市的負責員工將從當地土地機關收集目標地方有關政府土地發展規劃及物業發展市場的最新資料，繼而將編製可行性報告並呈送董事會審議及批准。一經批准，我們將進而出價或投標以取得有關土地。所有付款方式或程序將按照有關買賣協議的條款進行。

於往績記錄期間，我們未曾收購任何於中國持有土地及物業的物業發展公司。於往績記錄期間，所有土地在被我們收購前均為閑置。因此，我們並未遭受任何有關拆遷及安置糾紛。我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度概無作出任何拆遷及安置。

業務

我們將根據有關協議支付其受讓的土地使用權的購入價。一般而言，我們用本身的財務資源支付購入價。然而，於二零零零年至二零零三年間，天山建築為石家莊高新技術開發區管理委員會（「管委會」）承建了多個建築工程。於獲得有關地方當局的批准後，我們接納管委會建議的安排，即若干土地的土地使用權的購入價將以管委會未向天山建築支付的建築工程費抵銷。於我們的三個物業項目（即石家莊天山花園、天山·水榭花都（一至三期）、天山·水榭花都（四期）及天山科技工業園）中，購入價的支付按上述安排撥付。未付建築工程費部分以上述三個物業項目的土地使用權購入價抵銷，金額分別為人民幣10,700,000元、人民幣44,700,000元及人民幣26,000,000元，自此，我們並無應收管委會的未付建築工程費。中國法律顧問指出，上述償付安排並無違反中國河北省石家莊市的任何有關法律及法規。

有關購入土地的中國法例及規例的進一步詳情見本招股章程附錄五。

施工規劃

根據中國法律及規例，一旦我們訂立有關的土地轉讓合同，我們會安排支付有關該塊土地的土地出讓金。我們屆時會開始申領開始興建及銷售其物業所需的各項許可證及執照，包括但不限於：

- 土地使用權證；
- 建設用地規劃許可證；
- 建設工程規劃許可證；
- 建設工程施工許可證；及
- 預售許可證。

業務

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們於獲取有關許可時，並未遭遇對其業務或經營業績造成重大不利影響的任何重大延誤。

項目融資

於往績記錄期間，我們發展物業的主要資金來源有二：(i) 銀行借貸及票據所得款項，及(ii) 預售物業的所得款項。我們於各物業項目開工前已仔細研究合適的籌措資金方法，並與有關銀行及融資機構討論。就銀行借貸而言，我們一般使用獲授予的土地使用權或我們的其他資產作為抵押。我們一般會與有關銀行商討承諾提供融資的意向。

項目設計

我們重視好設計對物業項目的重要性，我們通常會聘請海外及本地建築師及設計師樓，為項目進行建築及景觀設計工作。該等公司負責按照我們的要求，規劃有關物業項目的建築、景觀及室內設計。

我們挑選建築師及設計師樓時，會考慮該等公司的信譽(可靠性及質量)、報價、與我們之間的關係，以及建議設計。多年來，我們已與多間信譽昭著的設計師樓建立多年關係。

整體上，我們在決定特定物業發展項目的設計(包括樓宇數目及每棟大樓的樓層數目)時會考慮下列因素：

- 相關物業項目的周圍環境；
- 佔地面積大小；
- 建築師及規劃專家等專業顧問所提供的意見；及
- 住宅發展項目的建議類型。

業務

我們的研究及開發部負責監督物業項目的設計，以及與獲聘的建築師及設計師樓就設計過程中的不同方面(包括總體規劃，設計規格及挑選建築材料)進行協調。

我們亦就最新設計技術進行研究，並將該等技術應用於我們的物業項目上。我們的研究及開發部門僱員不時參加國際展覽會及考察團，從中學習最新設計趨勢及技術。

為保持物業項目的建築質量，我們在若干主要建築材料，如水泥、鋼筋及升降機的供應商的選擇中採用了投標過程。這些都是施工過程的主要成本部份。根據目前狀況，我們可能從指定供應商直接獲取該等主要原材料(應付我們外聘承建商的建築成本將明顯降低)或要求我們的外聘承建商從指定供應商採購有關的主要原材料。董事認為，上述過程對於保持我們物業項目的質量頗為重要。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度內，我們並沒有就主要原材料進行對沖。我們的市場研究部屬下有一支小組，專門監控原材料的市場價格水平。

項目施工及建築監理

我們將所有建築工程外判予第三方建築公司(包括天山建築)。我們通常以投標方式挑選建築公司，並邀請最少五家合資格建築公司就一項建築項目進行投標。除了他們的報價外，我們還會就其他因素，包括往績記錄、工作質素、與我們的以往合作及技術能力作出整體考慮，從而挑選建築公司。我們亦可就參與招標過程的建築公司進行調查及視察，以確保他們符合我們的要求。

截至二零零九年十二月三十一日，我們為物業項目的興建聘用九家建築公司，而他們均為獨立第三方(天山建築除外)。

業務

我們與建築公司訂立的建築合同包含建築質素和及時完工方面的保證。我們要求承建商遵守中國有關施工質素、環保、勞工及安全的法律及法規，以及我們本身的標準和規格。建築公司亦須遵守我們的質量控制程序，包括檢查材料和耗材、實地考察及編製進度報告。若出現延誤工期或質素欠佳的情況，我們可能會要求建築公司支付賠償金或提供其他補救措施。

根據施工合同的條款，我們一般根據施工進度，以分期付款方式向建築公司支付工程費用。我們通常會保留相當於總合同金額的2%至5%，應付在質量保證期限內因施工質量而產生的任何費用。有關保留合同價款比率符合行業慣例。保留合同價款將於所承擔的質量保證期限（一般為一至五年）屆滿，且有關工程無質量問題後方進行最後結算。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度內，我們並未涉及任何建築合同的擔保索賠，亦無發生任何保留合同價款不足以支付所產生的負債或開支的情況。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，所產生的總建築成本分別為人民幣193,000,000元、人民幣403,000,000元及人民幣516,200,000元。

於往績記錄期間，我們並無干犯與物業施工有關並對我們的經營業績或財務狀況有重大不利影響的任何適用中國法律法規。

就房地產發展項目而言，我們委聘獨立第三方建築監理對整個物業項目的建築過程作質量監控，包括但不限於：

- 監察建築進度；
- 監察承建商所作的建築工程質量；
- 檢查工程所用的原材料及設備；

業 務

- 於竣工時檢查建築工程，確保其符合具體標準；及
- 審核建築公司提交的支付施工費申請表及其他有關文件，以確保對建築公司或其他供應商的每筆付款均按有關施工合同作出。

挑選建築監理時，我們會考慮以下因素：

- 建築監理的有關經驗及聲譽；
- 有關建設工程的技術複雜性；
- 物業項目的性質；及
- 有關建築監理所提出的收費水平。

於往績記錄期間，我們所委任的總建築監理為於建築監理業務方面擁有多年經驗及持有相關工程監理企業資質證書的實體。

建築監理服務費一般以總項目開發成本的若干百分比為基準確定，並根據相關合同以現金結算。

截至二零零九年十二月三十一日，我們的質量監控部門共有144名員工，負責監督物業開發業務。根據石家莊市質量技術監督局高新技術產業開發區分局於二零零九年十一月八日頒發的證書，過去36個月來，天山房地產一直遵守有關質素及技術監管的相關法律及法規，亦從無因違反有關法律及法規而遭受處罰。於往績記錄期間，我們概未與承建商及供應商發生任何重大糾紛，並未因承建商及供應商的延誤或質量低劣問題遭受任何處罰。

業務

預售

我們的政策是在適用法律及法規允許的情況下，盡快申請預售物業項目。董事認為這符合中國的行業慣例。根據適用的中國法律及法規，開始預售任何物業項目之前，須先滿足下列條件：

- 土地轉讓金已悉數付清及已正式發出有關土地使用權證；
- 已正式發出建設用地規劃許可證、監事工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 物業項目已投入的資金不可少於有關物業項目所需及擬定總投資成本的25%；
- 有關物業項目的進度及預計竣工日期可獲確定並已獲批准；及
- 已發出預售許可證。

根據《城市商品房預售管理辦法》第11條，預售物業項目所得款項必須用作項目建築成本提供資金。為確保遵守所述規定，我們設立了一個獨立財務部門並於每個項目開始預售之前為項目開設專用銀行賬戶。據中國法律顧問確認，於往績記錄期間，我們已遵守適用於預售物業的全部有關法律和法規。有關物業項目預售法律及法規的其他資料，載於本招股章程附錄五。

結清買入價

我們的物業的買家可選擇以分期付款、整筆付款或銀行貸款方式支付。我們一般要求買家簽訂初步購買協議後支付人民幣20,000元的第一筆定金。倘買家後來決定不簽訂正式買賣協議，我們有權沒收定金。簽訂正式買賣協議時，買家須先支付購買價的最少20%至30%作為首期款項。

業 務

按行業慣例，於往績記錄期間，我們與中國多間銀行安排，以向買家提供按揭貸款。我們一般須為向買家所提供的按揭作出擔保，直至相關物業所有權證及物業其他權益的證書遞交予承按銀行為止。於二零一零年四月三十日，我們就物業買家的按揭融資的未支付擔保約為人民幣1,694,000,000元。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，上述按揭擔保安排的違約比率分別約為0.14%、0.09%及0.06%。

交付及售後服務

我們力圖依時向客戶交付物業，並密切監督房地產項目的施工進度，然後進行交付前查驗，以確保能準時交付。交付的時間表會在與買家訂立的買賣協議中訂明。一旦物業項目獲發出竣工驗收備案證，我們的客戶服務人員會就交付竣工單位事宜與買家聯繫。倘出現延遲交付，我們可能要向有關買家支付賠償金。我們將完工物業交付買家後，我們亦須交付住宅質量保證書。完工物業交付後，我們的有關物業項目的客戶服務中心會向地方業權當局提供一切必須資料辦理登記，協助客戶申領房地產權證。

交付物業後，我們繼續向買家提供服務，協助彼等安排融資及提供有關融資的資料，包括潛在按揭銀行及該等銀行提供按揭條款的資料。

我們亦為買家提供溝通橋樑，讓他們向我們的客戶服務部發表回應及意見，包括電話熱線。

於往績記錄期間，已出售物業的買家的投訴主要與微小缺陷有關。我們收到有關投訴後，客戶服務部即委派專責人員前往處理該等問題。

業務

物業管理

按照中國當地規定，我們可委任物業管理公司，代有關物業所有人管理由我們所發展的物業，直至有關物業的業主委員會已確立並已委任新物業經理。於有關物業的業主委員會已成立，住客可委任我們所選擇的物業管理公司。於往績記錄期間，我們所開發的所有物業均未成立業主委員會。

為確保向業主提供優質樓宇管理服務，我們通常會推薦天山物業管理為我們的已竣工物業提供物業管理服務。有關服務將包括提供保安服務、保養設施及收集垃圾。一般來說，物業業主以每平方米約人民幣0.35元至人民幣2.0元的費率逐月直接支付管理費予物業管理公司，該等物業管理費符合河北省的市場價。

有關我們聘請天山物業管理的進一步詳情見本招股章程「關連交易」一節。

客戶

我們的客戶是購買我們的住宅及工業物業的買家。他們是個人買家或購置工業用物業供其業務所用的中國企業。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，給予我們前五名客戶的銷售額為約人民幣61,300,000元、人民幣25,500,000元及人民幣67,200,000元，分別佔營業額約13.2%、3.9%及8.9%。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，給予本集團最大客戶的銷售額分別為約人民幣28,600,000元、人民幣10,000,000元及人民幣20,300,000元，分別佔營業額約6.2%、1.5%及2.7%。

由於我們的業務性質（即中國住宅及工業用物業發展商）使用，我們不能與客戶訂立任何長期協議。不過，我們有保留以往客戶的有關資料，並會邀請他們到訪我們的新物業項目。除上述安排外，我們要求客戶按照標準付款期結清物業買入價，進一步詳情見本招股章程「項目開發流程－結清買入價」段落。

業務

除以上所披露者外，概無董事、彼等各自的聯繫人士或於緊接資本化發行及全球發售完成後已發行股份的5%以上擁有權益(並未計及根據全球發售可能接納的任何股份)的任何股東於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

供應商

我們的供應商是建築服務供應商或物業項目所採用的主要原材料供應商。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，五大供應商的購貨額分別為約人民幣118,200,000元、人民幣192,000,000元及人民幣272,500,000元，分別佔總建築成本約61.2%、47.6%及52.8%。五大供應商以承建商為主。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的五大客戶與我們之間有一至九年的商業關係。我們並無與主要供應商訂立長期合同，因為我們按個別項目以投標方式聘用主要供應商。我們通常按項目進度以支票或銀行匯款方式分期付款(已扣除建築服務供應商的保固金)。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，自我們的最大供應商的購貨額分別為約人民幣75,200,000元、人民幣118,700,000元及人民幣211,400,000元，分別佔總建築成本約39.0%、29.4%及41.0%。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，天山建築為我們的最大供應商。

除天山建築外，概無董事、彼等各自聯繫人士或緊接資本化發行及全球發售完成(並未計及根據全球發售可能認購的任何股份)後擁有已發行股份5%以上的任何股東於往績記錄期間於我們的任何五大供應商中擁有權益。

競爭

我們集中在環渤海經濟圈內多個首選領先城市(例如石家莊市、天津市及承德市)發展一系列設計時尚、環境及景觀優美的優質住宅物業。就此而言，董事相信我們有多項競爭優勢，具體內容載於本招股章程「業務－我們的競爭優勢」段落。董事亦相信，該等競爭優勢使我們在競爭對手(中國其他中型物業發展企業)中間脫穎而出。

業務

雖然董事相信，我們擁有競爭優勢，但我們亦面對多項風險及競爭。物業發展業務有其既有風險。我們亦面臨其他規模並我們大，又可以接觸國際資本市場融資的物業發展企業。故此，我們的策略是集中在獨特位置，向環渤海經濟圈內的首選城市內向客戶出售兼具時尚設計及相宜價格的住宅物業。我們相信，鑒於中國物業發展企業之間的競爭，此市場定位對我們很重要。

我們並沒有與國內的全國性物業發展企業競爭。環渤海經濟圈內城市的住宅物業市場分散，主要由住房買家的需求帶動。按此基準，適當市場定位及宣傳活動，對業務的持續發展非常重要。除定價水平外，我們強調物業項目的施工質量和所用物料，以及我們向客戶提供的服務。

根據從河北省住房和城鄉建設廳所取得的資料，於二零零九年十二月三十一日，河北省有24家物業發展企業持有房地產開發企業一級資質證書，我們包括在內。我們的現存競爭對手包括上述物業發展商及其他滲進環渤海經濟圈物業市場的物業發展商。

知識產權

根據天山實業集團(作為許可方)及天山房地產(作為獲許可方)簽訂的相關商標許可協議，我們已獲授許可權於中國使用以天山實業集團名義在中華人民共和國商標局註冊或正在申請註冊的「天山」及「」商標。許可權的有效期至有關商標的註冊到期止。商標許可協議的進一步資料載於本招股章程「關連交易」一節。我們亦作為登記人在香港註冊「天山」及「」商標。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，就我們所知，我們並無侵犯任何第三方的知識產權。我們並不知悉在往績記錄期間有任何事件可能侵害到我們的知識產權。

業務

我們亦為域名「tian-shan.com」的註冊人。我們亦正在中國為多個商標進行申請程序。有關我們的知識產權的其他資料載於本招股章程附錄七「知識產權」段落。

安全及保險

我們按中國社會保障法規的規定，為僱員作出社保供款，包括養老金供款計劃、醫保計劃、失業保障計劃及工傷保障計劃。

根據中國法律及法規，物業發展商毋須就其物業發展業務投保。與中國物業發展行業的慣例一致，我們並無就其物業(不論屬在建物業或已竣工或有待交付)投保。

根據我們的建築合同，承建商須要為在施工期間的安全監控，以及參與建築工程的建築工人及相關職員的任何意外及工傷負債。

於往績記錄期間，我們並無因為其物業項目而產生任何重大損失或損害，亦無因而招致任何法律責任，並對我們的業務造成重大不利影響。

執照及許可證

天山房地產已於二零零四年二月獲得房地產開發企業一級資質證書，其現有證書有效期至二零一二年十二月三十一日止。該執照須每年審閱及認證。

業務

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，根據所有相關法律及法規以及當地建築機關所有規定，我們通過所有有關資質證書的年度檢查。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的任何資質證書從未遭到終止或被施加任何條件。

中國法律顧問確認，除本招股章程另行披露者外，我們已遵守中國所有適用法律法規。中國法律顧問亦確認，我們已就業務營運取得一切必須許可、證書、牌照及批文。

環境保護

我們須遵守多項地方及全國性環保法律及規定，包括(但不限於)《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》。物業發展項目的施工程序造成的主要污染類型包括空氣污染、水污染、廢物排放及噪音排放。根據適用法律及法規，對於每個物業發展項目，我們均須進行環境評估並提交環境影響評估報告予有關政府機構，以便當局批出建設項目環境影響審查批覆。有關批文將規定就進行建築工程空氣污染、水污染、廢物排放及噪音排放的適用標準。建築工程進行期間，我們要求承建商遵守有關環境影響的經審核準則並落實提議的保護措施。每項物業發展項目竣工後，有關政府機構將巡視工地以確保適用的環保標準得以遵守。

據中國法律顧問指出，我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度遵守中國有關環保及安全法例及規例，亦未就環保法律及法規被施以罰款。

我們所用的物業

中國寫字樓物業

位於中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號的寫字樓物業(「中國寫字樓物業」)由天山房地產向天山建築租賃用作其於中國的主要總辦事處及主要營業地點。中國寫字樓物業租賃總面積為920平方米。根據日期為二零零六年十二月三十一日的協議，天山房地產按年租金人民幣386,400元(不包水電費和管理保養費)向天山建築租賃中國寫字樓物業，租期由二零零七年一月一日起至二零零九年十二月三十一日。根據日期為二零零九年十一月二十日的協議，天山房地產將於二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間，繼續以相同年租金向天山建築租入中國寫字樓物業。有關中國寫字樓物業租賃協議的進一步詳情，見本招股章程「關連交易」一節。

香港寫字樓物業

根據一項日期為二零零七年五月十五日的租賃協議及二零零九年四月一日的補充協議，位於香港紅棉路8號東昌大廈7樓703室的寫字樓物業已由本公司向獨立第三方租賃用作我們的香港主要營業地點，租期由二零零七年五月十五日起至二零零九年十二月三十一日。該租賃協議屆滿後，我們於二零零九年十二月二十日訂立補充租賃協議，租約由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日。

位於香港的員工宿舍

根據日期為二零零九年五月十四日的轉讓書，一名獨立第三方將香港莊士敦道35-45號利文樓5樓A室(約576平方呎)的物業業權轉讓予龍華，現用作我們位於香港僱員的宿舍。

於二零一零年六月二日，天山香港與某獨立第三方訂立租賃協議，於二零一零年六月四日至二零一二年六月三日期間租用一項位於香港灣仔船街1-7號寶業大廈14樓1室的物業，月租13,800港元。該物業亦正用作香港僱員的宿舍。

企業管治措施

本集團已實行一連串措施，以加強其企業管治的有效性：

內部審計

本集團已採納內部監控程序，涵蓋範圍包括風險評估、持續監察、通訊、匯報程序及內部審計，以確保遵照所有適用中國會計及審計規定。我們亦設立內部審計部，負責：

- 在作出公佈前，審閱本集團的財務報告；
- 監察資金的使用及資金流入或流出本集團的情況；及
- 檢討預算案、物料的採購及運用，以及物業項目其他開支的運用情況。

於二零零九年十二月三十一日，我們的內部審計部有10名職員，大多擔任會計師，其他則為土木及建築工程師。他們由內部監控及審計部經理主理。我們的內部監控及審計部經理於二零零三年加盟，其自一九九三年起具備會計師資格，專長工業會計。內部審計部負責評估我們的業務程序，並會集中在我們的內部監控程序的效率及財務上的遵例情況。

內部審計部直接向董事會匯報，其後將與相關部門聯絡，決定應採取的跟進或糾正措施。

內部法律支援

天山房地產設有法律部門。這部門由三名職員組成，包括兩名中國合資格律師，負責草擬及審閱商業合約，並就我們的日常營運面對的法律事宜、訴訟事項提出建議。如有需要，法律部門會得到外聘法律顧問支援。

遵守規管

二零零八年五月，天山恆基房地產開工興建三河天山國際創業基地。二零一零年二月，天山威海房地產開工興建威海·天山水榭花都(一期)。然而在展開有關建築工程時，天山恆基房地產及天山威海房地產均尚未就進行物業發展業務獲發相關批文。根據《房地產開發企業資質管理規定》(「資質規定」)第19條，任何無證進行物業發展的企業，或會被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元之罰款，並須於指定限期前領取許可證。若有關企業未能在限期前取得證明書，其營業執照會被撤回。天山恆基房地產及天山威海房地產在獲發有關證明書之前已開始建築工程，是因為我們認為取得有關證明書不會有任何障礙。

中國法律顧問確認，由於天山恆基房地產在根據資質規定獲發證明書之前已開始建築工程，天山恆基房地產可能須按資質規定被處以罰款。不過，由於天山恆基房地產已在指定限時內於二零零九年一月申領有關證書，且其後於二零零九年十一月取得證書，故董事認為有關營業執照不會被撤銷。

中國法律顧問亦確認，由於天山威海房地產在根據資質規定獲發證明書之前已開始建築工程，天山威海房地產可能須按資質規定被處以罰款。不過，由於天山威海房地產已在指定限時內於二零一零年一月申領有關證書，且其後於二零一零年二月取得證書，故董事認為有關營業執照不會被撤銷。

我們的中國法律顧問確認，天山恆基房地產及天山威海房地產的營業執照不會因為上述事項而被撤銷。

根據中國相關社會保障法律法規，我們需要支付僱員的部份退休、失業、醫療及其他相關社會保險金(合稱「社會保險金」)。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們並無為臨時僱員支付其社會保險金的供款，原因為我們的總部所在的地方社會保障機構並無存置該等臨時工人的個人記錄，故此我們亦不能就此作出撥

業務

備。於二零零九年十二月三十一日，我們僱有 138 名臨時僱員。自我們成立以來，我們已就於我們的總部所在的地方社會保障機構存置個人記錄的臨時工人支付社會保險金供款。

根據石家莊高新技術產業開發區社會保險事業管理局出具日期為二零零九年十月二十五日的確認函，於往績記錄期間對我們的臨時僱員的社會保險安排及範圍已獲當地社會保險部門接納，因而符合中國河北省的有關保險法律及政策規定。故此，我們不會因期間對我們的臨時僱員實施的安排遭受任何處罰。然而，若此等安排日後被當地社會保險部門或更高級的社會保險部門推翻，有關中國當局或會知會我們，並要求我們在指定限期內繳付未繳供款，金額不足人民幣 10,000 元。若未有在期限前繳款，有關當局可由有關社會保險金到期當日起至作出全數繳付當日為止，就每日尚欠累計金額收取 0.2% 過期罰款，亦可能會向負責人處以合共最多人民幣 10,000 元的罰金。

為免日後不符合有關法律法規，我們已加強與營業執照及與社會保險金有關的內部監控。

除本招股章程另行披露者外，中國法律顧問確認我們在中國所經營的業務於所有重大方面均已遵守一切相關法例及規例於往績記錄期間，我們既無因違反任何法律法規而被採取任何訴訟、仲裁或行政處罰，亦已就經營業務取得所需要的全部執照、許可證及證書。

董事確認，我們從未，目前亦無涉及任何重大法律訴訟。

票據及認股權證

緒言

於二零零七年十月，我們訂立契約、單位購買協議及認股權證協議，旨在發行由票據及認股權證組成的單位。

票據及認股權證的主要條款

票據

根據契約，原定還款時間表是於二零一一年四月八日、二零一一年十月八日、二零一二年四月八日及二零一二年十月八日分別償還22,500,000美元。天山國際所持有的股份及新威企業所持有的股份已抵押予票據持有人。票據獲悉數償還前，本集團成員公司亦須受多項限制所限，當中包括產生債務、經營契約所允許以外的業務、更換管理層、銷售資產、發行或銷售附屬公司的股份等多方面的限制，且未經契約下的受託人准許，不得支付股息或分派。為免在產生債務方面受到限制，我們必須符合若干財務比例。另外，根據契約，若干事件的發生將構成違責事件，包括欠付票據下的未償還本金額或應付利息，以及本公司及附屬公司倒閉等。若出現違約事件，受託人可宣佈票據下應付本金額須予即時償還，且受託人可能會取銷回贖用以擔保契約下的責任所提供的抵押品的權利，或會導致失去於本公司及/或天山國際的控制權。上述限制性契諾及違約事件的影響及後果的進一步詳情載於本招股章程「風險因素－有關本集團的風險－我們須按票據下多項限制所規限」一節。

由於全球經濟不景的關係，我們於二零零八年十月十六日訂立第一份契約修訂協議，以修訂原定還款時間表。因此，我們在二零零八年十月十三日償還了9,000,000美元。我們要在二零零九年十月九日償還36,000,000美元及於二零一零年十月九日償還45,000,000美元。於二零零九年十月七日，我們進一步償還了18,000,000美元。

然而，由於持續經濟低迷及我們延遲在主板上市的計劃的關係，我們再與票據持有人談判，以進一步修訂當時票據的尚未償還本金額63,000,000美元的還款時間表。我們在二零零九年十一月十六日訂立第二份契約修訂協議，據此，我們須於二零零九年十二月三十一日之前償還18,000,000美元、於二零一零年十月八日之前償還27,000,000美元，及於二零一一年四月八日之前償還其餘18,000,000美元。於二零零九年十一月三十日，我們償還了18,000,000美元。我們其後獲悉，所有票據持有人已透過Euroclear系統准許、確認及追認我們此次償還原定於二零零九年十月九日到期的本金額18,000,000美元一事並無構成契約的違責事項。此外，根據第二份契約修訂協議，我們產生債務的限制將於合資格首次公開發售完成時終止。天山國際所持股份及新威企業所持股份(作為契約下的抵押品)亦將於合資格首次公開發售時獲解除。

業務

此外，我們在二零一零年六月二十五日訂立第三份契約修訂協議，當中規定：

- 若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，票據的尚未償還本金額45,000,000美元將以下列方式償還：(i) 強制轉換；(ii) 於合資格首次公開發售日期起計一個月內繳付22,500,000美元現金；及(iii) 於二零一零年十月八日或之前繳付其餘11,250,000美元現金。若我們並無於二零一零年十月八日前將票據全數償還，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。
- 若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，第三份契約修訂協議將會失效，票據及認股權證將受原有條款所規管，因此不會有任何強制轉換。認股權證將按下文「認股權證」一段所載可予行使。若我們於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，我們須另繳贖回溢價1,350,000美元，並須於二零一一年四月八日前償還18,000,000美元餘款。若我們並無於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。

根據強制轉換發行的股份（「**轉換股份**」）須受由合資格首次公開發售日期起至二零一零年十月八日止（包括該日）的禁售期（「**禁售期**」）所限。禁售期內，轉換股份的持有人不得將任何轉換股份轉讓、出售或處置或訂立任何協議轉讓、出售或處置。若轉換股份於禁售期屆滿前在三個月內轉讓或出售，而賣出價低於發售價，則新威企業須向轉換股份持有人彌償差額。

於最後實際可行日期，票據的尚未償還本金額為45,000,000美元，而應計未付利息約為730,000美元。根據日期為二零一零年六月二十五日的第三份契約修訂協議，強制轉換會在上市時發生。此外，我們會在上市日期起計一個月內，動用全球發售所得款項淨額中約268,900,000港元，悉數償還票據尚餘本金額及應計未付利息。

認股權證

我們向初始單位購買人發行98,901,100份認股權證，以購買最多合共98,901,000股股份。因修訂協議關係，認股權證將於二零一零年七月十五日或之前完成合資格首次公開發售時，或於二零一零年十月八日或之前任何時間全額償還票據時失效。若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，而票據並無於二零一零年十月八日或之前償還，認股權證將可於二零一零年十月九日上午九時正（香港時間）起至二零一四年十月九日下午五時正（香港時間）止期間行使及轉讓，惟將於其後屆滿。在此期間，認股權證可按下列初步行使價（可予調整）行使：(a) 每股股份560.0港元（倘認股權證於合資格首次公開發售前行使）；或(b) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓60%（倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日或之前發生）；或(c) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓75%（倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日之後發生）。

有關票據及認股權證的其他資料見參閱本招股章程附錄四。

業 務

票據及認股權證持有人

根據契約，票據及認股權證乃以於全球通用存管證明書的實益權益表示，證明書以代名人義登記，並共同存於全球通用存管證明書代表。下表載列票據的初始單位購買人及他們各自的認購額：

初始單位購買人名稱	根據單位 購買協議 購買的 單位數目	票據 本金額 ⁽¹⁾ (百萬美元)	認股權證 數目	佔所有 已發行 股份的概約 百分比 ⁽²⁾ (%)
Morgan Stanley & Co. International PLC.....	250	25.0	27,472,528	2.5
Abax Lotus Limited	250	25.0	27,472,528	2.5
The ADM Maculus Fund III LP	200	20.0	21,978,022	2.0
China Century Investment Fund Limited.....	100	10.0	10,989,011	1.0
KBC Special Opportunities Master Fund (KBC AIM Master Fund spc 的獨立投資組合).....	100	10.0	10,989,011	1.0
總計：	900	90.0	98,901,100	9.0

附註：

1. 票據的原定本金額是90,000,000美元，原定到期日是二零一二年十月八日。
2. 此百分比乃假設股份數目為1,098,901,100股(經因行使認股權證所附權利而由我們發行的股份數目所擴大)，並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權或購股權計劃下可予授出的任何購股權而可予發行的股份。

業 務

於最後實際可行日期，所有票據及認股權證均以本公司向以代名人發出的全球通用存管證明書表示，並存放於某通用存管處內。就董事所知，按投資者的確認，於最後實際可行日期，下列人士擁有票據及認股權證的利益：

持有人名稱	地址	尚未行使 票據本金額	認股權證數目
Morgan Stanley & Co. International PLC	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA United Kingdom	12,500,000 美元	27,472,528
Abax Lotus Limited	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,100,000 美元	4,615,384
Abax Jade Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,745,000 美元	6,032,967
Abax Nai Xin A Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	9,755,000 美元	21,439,561
AGC Asia 3 Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	400,000 美元	879,121
The ADM Maculus Fund III LP	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	10,000,000 美元	21,978,022
ADM Galleus Fund II Ltd.	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	2,500,000 美元	5,494,506
China Century Investment Fund Limited	香港中環雪廠街2號 聖佐治大廈305室	5,000,000 美元	10,989,011
	總計	45,000,000 美元	98,901,100

我們為持續符合票據下的財務限制而採取的措施

根據票據條款，上市時，給予票據持有人的特別條款將會終止，而票據的持續遵守事項將主要是按照還款時間表償還票據其餘本金額。本集團負有債務的限制將於上市時解除 / 失效。進一步資料載於本招股章程附錄四。董事將會從全球發售所得款項淨項中撥出所須金額，存入指定銀行賬戶，以便於上市日期起計一個月內償還票據的尚未償還本金額及應計利息。

近期全球金融危機的影響

全球金融危機於二零零八年底爆發，美國以至全球經濟放緩，對中國整體經濟情況造成不利影響。具體而言，中國經濟不景導致中國多個城市的物業價格下跌，自二零零八年以來，物業市場的投資氣氛全面向淡。

然而，由於我們專注於環渤海經濟圈二三線城市營運，故全球金融危機對我們的衝擊不如國內一線城市那麼嚴重。此外，中國政府因應全球經濟危機頒布多項政策，包括由財政部及國家稅務總局發出《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》，鼓勵首次購買普通標準住宅，規定：

- 個人首次購買 90 平方米或以下普通標準住宅的，暫時降低契稅至 1%；
- 暫停徵收個人買賣住宅物業的印花稅；及
- 暫停徵收個人銷售住宅物業的土地增值稅。

二零零八年十二月二十日，國務院總辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以：

- (a) 促進可負擔民用住宅的建設
- (b) 鼓勵購買常規商品房作住宅用途。

上述政策的進一步資料載於本招股章程附錄五。

業務

董事確認，我們並無因全球金融危機遭遇客戶拖欠、銀行信貸額度被收回和要求提前償還任何貸款的情況。

近期的政府政策及措施對物業發展行業的影響

近年來，國家推出多項政策及措施，防止物業發展商囤積閒置土地。我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間，我們並無違反任何與閒置土地有關的法律或規則，我們並無物業項目被視為閒置土地，我們亦無須繳付任何閒置土地罰金。

此外，中國政府已公佈並實行一連串針對銀行及住宅物業界別的政策及措施。最主要的政策及措施包括：

(1) 財政部於二零零九年十二月十七日所發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》

該通知要求發展商購地時須繳付價款的50%作為首期金額。土地出讓收入須由地方司庫管理，支出則透過本地預算案管理。此政策提高發展商購置土地的門檻及提高資金壓力。

(2) 國務院辦公廳於二零一零年一月十日所發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(「國五條」或「國十一條」)

此通知列明，第二套房的首付比例不得低於40%，而第二套房的限額須以家庭為單位。預售商品房須一次過推出市場，不可分期。

此項政策影響市場對第二套房的需求，並增加市場對樓價即將下跌的預期，導致物業銷售量即時減少，惟已逐步復原。此外，國家規定銀行收緊向物業發展企業提供的貸款，將影響物業的開發進程。

推出此項政策後，我們的物業項目在二零一零年二月農曆新年之前的銷售受到明顯影響，但已於其後逐步復原。現在，此項政策對物業銷售的影響有限，但對可動用資金的影響持續，並有相當金額的經審批按揭貸款尚未獲釋出。另外，針對物業發展的收緊融資政策，使物業發展商更難取得資金。

(3) 國土資源部於二零一零年三月八日所發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》

此通知要求發展商確保低收入房屋、棚戶區改造的用地比例，另供居民佔用的中小型商品房(必須少於90平方米)不得少於建築住宅物業用地的總土地供應的70%。此外，參與公開招標、拍賣及掛牌出讓而繳付的保證金不得低於最低掛牌價的20%，訂立有關合同後一個月內須支付土地出讓價款的50%，餘款亦須於一年內繳付。

此通知將提高中低價商品房及低收入住房的土地供應。故此，土地及物業的供應架構將出現明顯變化。此外，此政策增加發展商購地的資金成本，並增加物業開發週期內的風險。

董事認為，對我們的整體影響如下：

- (1) 中國政府在二零一零年對監管住房市場的主調將為穩定市場。因此，董事相信中國政府會維持穩定房價及合理成交量。故此，董事對中國物業市場仍然樂觀。
- (2) 由於中國經濟極為倚重出口，董事預期在全球經濟全面復蘇以前，中國會繼續採取適度寬鬆貨幣政策，確保房地產行業有適當的貸款及融資水平。
- (3) 自中國政府在二零零九年底、二零一零年初推出新土地政策以來，效果逐漸顯現，尤其是在高價土地方面。由於大城市的物業成交量大幅減少，董事相信大量發展潛力在中國二三線城市的物業市場上浮現。預期這個事態發展對我們有利。
- (4) 發展歷程中，董事相信我們適應本地市場狀況，使我們在中國本地市場面對大型地產發展企業時仍具競爭力。
- (5) 「國五條」政策增加物業發展企業的財政壓力。我們需要增強融資來源以應付業務發展的需要。

業務

於二零一零年四月，國務院再就中國住宅物業行業頒佈遏制措施，包括《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（「該通知」）。董事認為，這些新措施乃為降低中國住宅物業市場的投機活動水平而設計，包括但不限於(a)對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例提高至30%；(b)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例提高至50%，且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；及(c)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由銀行根據風險管理原則自主確定。北京及深圳等若干一線城市的地方政府已經就該通知推出具體實施細則，部份比該通知更嚴格。該等措施的其他資料載於本招股章程附錄五。

我們的中國法律顧問確認，最後實際可行日期，我們經營物業發展業務的河北省、天津市、山東省威海市及文登市均無就落實該通知推出具體措施或製訂針對當地物業市場的本地法例法規。我們的中國法律顧問又確認，該通知並無任何罰則。按此基準，只要我們全面遵守該通知，即使客戶購買時違反該通知的規定，我們仍不會被處以任何懲罰。

根據我們的商業計劃，我們計劃在二零一零年四月至二零一一年六月銷售的住宅物業當中，有超過88%超過90平方米，因而我們須受該通知措施(a)的限制所規限。我們在截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干銷售統計數據顯示，大部份客戶可於購房時繳付全數或不少於30%買入價。不過，整體上，該通知可減少中國對住宅物業的整體需求。部份需要按揭融資以購入物業的客戶，可能會受到該通知的不利影響，從而會對我們有影響。此項風險的其他資料載於本招股章程「風險因素—有關本集團的風險—倘按揭融資變得困難或吸引力減弱，則我們的預售及銷售會受到影響」一節。

於往績記錄期間，我們從來遭遇客戶的任何重大違責，或要撤銷或要求提早償還銀行信貸額。根據我們的未經審核管理賬目，我們截至二零一零年五月三十一日止五個月內的銷售及預售收益約為人民幣433,000,000元，而於二零一零年四月及二零一零年五月的銷售及預售收益分別約為人民幣104,700,000元及人民幣156,000,000元。董事確認這銷售水平與我們的期望一致。

財務資料

下列有關我們的經營業績及財務狀況的討論，應與本招股章程附錄一所載截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的綜合財務報表連同隨附的附註一併閱讀。我們的綜合財務報表乃按IFRS編製，可能與其他司法權區普遍接納的會計原則存在重大差異。下列討論載有涉及風險及不明朗因素的若干前瞻性陳述。由於各種因素(包括本招股章程「風險因素」一章所載者)，我們的未來業績可能與該前瞻性陳述所討論者大不相同。

概述

我們是一家總部位於中國河北省石家莊市的物業發展商。我們集中在環渤海經濟圈內多個首選領先城市(例如石家莊市、天津市及承德市)發展一系列設計時尚、環境及景觀優美的優質住宅物業。我們的物業項目包括中高檔別墅、洋房、複式單位及多層樓宇內的住宅單位。董事相信，我們透徹了解目標顧客的需求及喜好，使我們在市場內處於有利位置。

董事相信，我們廣為人知的品牌「天山」受到目標顧客歡迎。我們的業務宗旨是為目標顧客提供一個舒適的居住環境。我們會繼續把握環渤海經濟圈的經濟增長，進一步擴張我們的業務。

除住宅物業項目外，我們亦於環渤海經濟圈為中小型企業發展私營工業用綜合項目。我們已完成良村工業園。另外兩個工業用綜合項目(即天山科技工業園及三河天山國際創業基地)正在興建中，預售及銷售已分別於二零零五年七月及二零零七年六月開始。

二零零九年三月，我們獲中國房地產業協會評為「2007-2008年度中國房地產誠信企業」。於二零零九年十月，我們獲河北省服務質量促進會頒發「河北省服務質量優秀單位」及「河北省誠信示範單位」稱號。

財務資料

我們已於二零零四年二月獲得房地產開發企業一級資質證書，使我們可以在中國境內發展物業項目，而且不限地區及規模。

財務資料的編製基準

創辦人共同擁有及控制於往績記錄期間主要從事物業發展業務的集團成員公司。為準備上市，本公司進行重組，詳情載於本招股章程「重組」一節。

所有參與重組的公司於重組前後均受我們的創辦人共同控制。此控制權並非短暫性質，故創辦人(亦即控股股東)亦持續承受相關風險及利益。因此，重組被視為相同控制下的業務合併，並已應用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」。本集團的綜合財務報表均以合併會計基準編製，猶如本集團於往績記錄期間一直存續。參與重組的公司的資產淨值是以控股方認為的現有賬面值予以合併。

本集團於往績記錄期間的綜合損益表、綜合全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團旗下公司於往績記錄期間(或倘有關公司於二零零七年一月一日之後的日期註冊成立/成立/轉讓予本集團，則為註冊成立/成立/轉讓日至二零零九年十二月三十一日期間)的業績，猶如現時擁有權及公司架構於整個往績記錄期間一直存在，惟下文所載於往績記錄期間轉讓予關連人士或撤銷註冊的公司除外，有關公司計入本集團的綜合財務報表的業績，乃截至各自轉讓或撤銷註冊日期為止。

我們截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止的綜合資產負債表的編製，乃反映本集團成員公司於各自日期的狀況，猶如現時擁有權及公司架構於各自日期已存在。

影響我們的經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直及將會繼續受多個可能非我們所能控制的因素影響。該等因素概述如下：

我們落成及交付物業項目的能力

我們的經營業績須視乎我們完成並交付本集團物業項目的能力。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們來自物業發展業務的營業額約為人民幣463,200,000元、人民幣648,200,000元及人民幣752,600,000元。營業額的明顯波動主要受我們向客戶交付已竣工物業項目的時間所影響，屆時我們方可確認銷售所得款項為營業額。竣工及交付時間乃受多項非我們所能控制的因素影響，包括建築時間及取得一切所需政府批文的所需時間。我們承建的物業項目數目，同樣影響到我們在任何特定年度或期間的經營業績。於往績記錄期間，本集團發展的物業項目數量有限，且就此而言，該等物業項目的竣工時間對我們於有關報告年度或期間確認銷售及預售所得款項為營業額的時間有重大影響。相關風險的進一步資料乃載於本招股章程中「風險因素 – 有關本集團的風險 – 我們在不同期間的經營業績或因物業項目的已售總建築面積及竣工和交付時間而有重大差異」及「風險因素 – 有關本集團的風險 – 我們的現金流量及可用資金受預售及交付物業項目的時間影響」各節。

隨著我們的物業項目數目增加(進一步資料乃載於本招股章程中「業務 – 我們的物業項目概述 – 發展中項目」一節)，預售、銷售及竣工時間表又各有不同，董事認為我們的經營業績的波動性在以後將會減少，對某特定物業項目竣工及交付的依賴程度亦可望降低。不過，我們的物業發展業務乃以項目為基準，且不具連續性。倘我們無法繼續發展新物業項目，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

中國及環渤海經濟圈的經濟發展、都市化速度及對住宅物業的需求

中國(特別是環渤海經濟圈)的經濟增長及都市化，乃我們的業務增長的主要動力。經濟發展可提高對優質住宅物業的需求，而都市化過程則使城鎮人口增加，繼而提高對住宅物業的整體需求。

儘管預計中國經濟可望持續增長，但經濟發展於二零零八年第三季度及二零零九年上半年出現放緩，主要原因乃全球金融海嘯於二零零八年爆發。全球經濟發展對中國經濟增長以及環渤海經濟圈的經濟活動造成影響。物業發展行業對於經濟活動水平尤為敏感。由於我們的客戶對象乃環渤海經濟圈的中高檔顧客，故此我們的經營業績特別受經濟因素所影響。董事相信，該等影響將繼續對有意置業者的數目、彼等希望購買的住宅物業類型以及彼等準備為物業支付價格的水平造成影響。所有這些將繼續影響我們的業務及經營業績。

中國物業發展行業的法律、法規及政策

中國物業發展業受國家法律及地區法規及政策嚴格規管。所有該等法律及法規及政策直接影響我們的經營業績。物業市場亦受國家不時採取的宏觀經濟政策所影響，而該等政策可能影響土地的供應及運用、利率、可予動用的銀行融資以及稅項。自二零零八年下半年以來，國家實施了合適且具擴張性的財政政策以在全球經濟下滑的環境中鼓勵中國本地消費。該政策目的為穩定住宅物業的價格水平並支持物業開發商。然而，國家亦有實施經濟緊縮政策以對抗通貨膨脹及日漸上漲的物業價格的先例。該等宏觀經濟政策將繼續對物業發展行業造成影響，並會直接影響到我們的經營業績。有關該等法律及法規的其他資料載於本招股章程附錄五。

我們控制土地使用權收購成本及建築成本的能力

我們的經營業績受收購土地使用權的成本及建築成本影響。近年來，中國土地出讓金水平持續上漲。董事預期，隨著中國經濟持續發展，中國土地出讓金將繼續增長。由於所有工業、商業、旅遊娛樂、商品樓房開發及其他經營用途的土地均須根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設土地使用權規定》，經由公開招標、拍賣或公開掛牌出售，此現象更顯而易見。因此，我們的平均土地成本於過去數年內均有所增加。

近年內，我們的物業項目所用的主要建築材料，如混凝土、鋼條及大型建築設備價格出現大幅波動。主要建築材料的價格水平的變動已影響及將繼續影響總建築成本並增加總銷售成本。倘我們未能透過提高物業項目售價，將所增加的銷售成本轉嫁至客戶，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不良影響。

我們的物業項目組合

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的營業額主要來自出售住宅或工業用物業項目。我們將繼續這些物業發展業務，故此我們的營業額性質將繼續屬非經常性並以項目為基準。由此，我們須繼續時刻開發足夠數目的物業項目，以維持持續現金流，並按照我們的會計政策將銷售收益計入營業額中。我們須投放大量時間及其他資源以發展新物業項目，而這些工作可能對我們不時承接的物業項目數目構成影響。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們集中發展天山·水榭花都(一至三期)、天山·水榭花都(四期)、天山觀瀾豪庭、樂城·天山水榭花都及天山科技工業園。儘管該等項目頗受目標客戶接受，但對於該等項目的依賴，使我們截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的營業額出現重大波動。

財務資料

我們在不同期間自經營活動產生的經營業績及現金流量時有不同，視乎物業項目的里程碑及平均售價而定。由於我們的業務主要處於環渤海經濟圈內，我們物業銷售項目成果主要取決於區內物業市場的供求，以及區內整體經濟情況。

我們補充土地儲備的能力

我們的業務增長依賴在對客戶有吸引力的地區物色合適土地進行發展、以合理的價格取得土地使用權，以及取得必要的監管許可及批文的能力。由於中國經濟持續增長，故中國物業發展行業不論住宅還是工業物業，需求同樣強勁，但行業亦曾經歷住宅及工業物業需求量微弱及價格大幅下降的緊縮期。開發商之間就土地儲備的競爭很可能會加劇。倘我們無法為未來業務項目物色到合適土地，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。

我們以可接受條款獲得進一步融資的能力

我們依賴外來借貸以為本集團物業項目融資。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，我們尚未償還的銀行借貸分別約為人民幣186,800,000元、人民幣295,800,000元及人民幣430,900,000元。另外，於二零零七年十月，我們發行了票據及認股權證，並籌得淨額87,000,000美元。發行票據的淨收益乃用作發展物業項目用途。票據及認股權證的條款已予修改，最新條款及細則的概要乃載於招股章程附錄四。

上市後，我們需透過借貸或股權融資的方式不時籌措資金。儘管借貸有其弊端，我們可能需向中國或香港的銀行貸款，貸款條款乃按當時市場情況釐定。股權融資的成功與否則取決於資本市場情況。倘我們未能就物業項目發展及時取得足夠資金，或我們不能接受相關條件如利率、還款時間表或所需抵押品等，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不良影響。

土地增值稅

我們的物業發展業務須按有關土地的增值及該等土地上的改善措施繳納土地增值稅。土地增值稅適用於本地及外商中國物業開發項目投資者。根據有關法律及法規(其概要乃載於招股章程附錄五「與中國物業發展行業有關的法律法規概要」一節)，我們須於確認物業項目的銷售所得款項為營業額後繳付土地增值稅或計提土地增值稅撥備。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們已就土地增值稅計提撥備分別為人民幣13,900,000元、人民幣17,600,000元及人民幣21,700,000元。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們分別支付土地增值稅約人民幣7,800,000元、人民幣7,700,000元及人民幣14,400,000元。據中國法律顧問指出，我們的土地增值稅撥備及付款完全符合有關地方稅務部門所詮釋及實施的適用法律及法規。

儘管如此，我們無法向閣下保證，有關稅務部門將同意我們為計提撥備所計算土地增值稅負債的基準或該撥備將足以應付所有土地增值稅義務。

主要會計政策

我們在編製符合IFRS並載於本招股章程的財務資料時，須作出對會計政策的應用及對資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據過往經驗和因應當時情況認為合理的各種其他因素為基礎，而所得結果成為了在無法從其他渠道獲得資產和負債的賬面價值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

各項估計及相關假設將予持續審閱。倘若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確認；倘若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確認。有關在採用IFRS時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及明顯具有於下一年度作出重大修訂風險的估計，於本招股章程附錄一所載我們的綜合財務報表內的C節附註26討論。以下列載的會計政策於財務資料呈列的所有期間已貫徹應用：

財務資料

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。在經濟效益可能向我們流入，及收入及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益內確認為收入的詳情如下：

銷售物業

銷售持作出售物業的收入於已轉移所有權的主要風險及報酬予買家時確認。我們認為所有權的主要風險及報酬在物業完成及交付給買家時作出轉移。銷售物業收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，已計入綜合資產負債表的預收款項內。

分期銷售的收入乃透過折現按現值利率應收的分期款項確認。利率成份乃利用實際利率法於賺取時確認。

合約收入

倘建築合約的結果不能可靠地估計，從定價合約所得之收入按完工百分比予以確認，並參照已產生之合約成本與該合約之估計合約總成本之百分比計算。

倘建築合約的結果不可以可靠地估計，收入只會根據所產生合約成本可能收回的幅度確認。

存貨

建築材料

存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低數額入賬。

成本以加權平均成本法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨運往現時位置及變成現狀的成本。

可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及銷售所需的估計成本後所得之數。

所出售存貨的賬面金額在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值，而存貨的所有虧損均在出現減值或虧損的期間內確認為支出。因可變現淨值增加引致存貨的任何減值撥回之數，均在出現撥回的期間內確認為已列作支出的存貨數額減少。

物業開發

與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值乃按下列方式釐定：

持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業

持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括土地的收購成本、累計開發成本、材料及耗材、工資及其他直接費用及資本化借貸成本。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。

持作出售的已竣工物業

若為我們開發的已竣工物業，其未售出的物業的成本乃按獲比例分配的該開發計劃的全部開發成本釐定。可變現淨值指估計的售價減出售物業所產生的成本。

持作出售的已竣工物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨運往現時位置及變成現狀所產生的成本。

工程合約

工程合約乃就一項或一組資產的工程而與一名客戶協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。合約收益的會計政策載於下文。倘若能可靠地估計工程合約的結果，便根據合約於結算日的完成程度把合約成本確認為支出。倘若合約總成本可能超過合約總收入，預計的虧損便會即時確認為支出。倘若無法可靠地估計工程合約的結果，合約成本便會在發生當期確認為支出。

於結算日尚在進行中的工程合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列於綜合資產負債表，並呈列於綜合資產負債表為「應收客戶的合約工程總額」（作為資產）或「應付客戶的合約工程總額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款項乃計入綜合資產負債表「應收賬款及其他應收款」內。於相關工程進行前所收取的金額乃計入綜合資產負債表「應付賬款及其他應付款」（作為負債）。

應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬，但如應收賬款為向關聯人士提供的沒有特定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收賬款將按成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平值確認，除根據下文所述的財務擔保負債措施外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本列值，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

資產減值

應收賬款及其他應收款的減值

按成本值或攤銷成本列賬的流動及非流動應收賬款的投資於每個結算日審閱，以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括我們注意到下列一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金的償還；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，而對債務人有不利影響；及
- 對股本權益工具的投資的公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

倘若有此種證據，倘折讓影響重大，減值虧損量度為按資產賬面值及估計未來現金流量按財務資產原定實際利率（即在首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現的現值之間差額。如按攤銷成本入賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況來一同減值。

倘減值虧損金額其後減少，且該等減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損將在損益表撥回。減值虧損的撥回額不得導致資產的賬面值超過假設該資產於以往期間從來未確認減值虧損情況下確認的賬面值。

財務資料

減值虧損乃直接於相應資產中撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款中的應收款及應收票據(其可收回性被認為難以預料而並非微乎其微)而確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。當我們確認能收回應收賬款的機會微乎其微時，在撥備賬中就該債務保留的任何金額乃予以撥回。先前在撥備賬中計提的金額如被收回，其將從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

票據及認股權證

票據與認股權證一併發行。如果認股權證可以轉換認股權證及固定現金金額或可換取固定數目的本公司權益工具的其他金融資產結清，則認股權證按照包含負債部分(票據)和股本權益部分(認股權證)的混合金融工具入賬。

票據於首次確認時以未來支付的利息和本金的現值計量，並按適用於在首次確認時沒有可分割認股權證的類似債務的市場利率予以貼現(減優先票據內含的衍生工具)。內含衍生工具乃按照上文所載的會計政策入賬。所得款項超過首次確認為票據及內含衍生工具的金額會被確認為認股權證。發行附帶可分割認股權證的票據的相關交易費用按照票據和認股權證佔所得款項的比例分配。

票據其後按攤餘成本列賬，優先票據於當期損益內確認的利息支出按實際利率法計算。認股權證於認股權證儲備中確認，直到彼等被行使為止。若認股權證獲行使，認股權證儲備連同行使時收取的所得款項，將轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。若認股權證未有在到期前獲行使，認股權證儲備乃直接轉撥至保留利潤。

當認股權證條款有所更改，導致認股權證再不符合股本權益的定義，認股權證的公平值將予重新計量，並於更改條款當日確認為衍生金融工具，並於認股權證儲備中作出相應調整。認股權證其後重新計量，對公平值的任何盈虧隨即於損益中確認，認股權證儲備餘額則轉撥至保留利潤。

財務資料

計息借貸

計息借貸按公平值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

所發出的財務擔保、撥備及或然負債

所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（即持有人）因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘我們發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能確實地估計）最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據我們適用於該類資產的政策（倘有關代價尚未收取或應予收取）而予確認。倘並無收取或應收該代價於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能就擔保下的我們催繳款項；及(ii)我們的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款（即最初確認的金額），減累計攤銷，撥備金額即獲確認。

其他撥備及或然負債

當我們或本公司因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致含有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

財務資料

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當可能發生的義務的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等義務亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認，並在每個結算日重新計量。於按公平值重新計量時所得收益或虧損即時於損益表內確認。

借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售有直接相關的資產的借貸成本，將予資本化作為該資產的成本。其他借貸成本則於產生期間列作開支入賬。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益表確認，但與其他全面收益中確認的項目有關或與權益直接有關的變動並以此為限，則有關的稅項金額分別於其他全面收益中確認或直接於股本權益中確認。

即期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往期間應付的稅項作出調整。

財務資料

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及計稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未動用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準（即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內）。

該等確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況是該等因首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債的暫時性差異（惟其不可為企業合併的部份），以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異（如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異）。

應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日適用或主要適用的稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時修正。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

財務資料

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。本期稅項資產及本期遞延稅項資產只會在本公司或本集團任何成員公司有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債方面，本公司或本集團任何成員公司計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現及清償該本期資產及該本期負債。

財務資料

我們在往績記錄期間的經營業績

下列截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的資料，乃摘錄自本招股章程附錄一所載我們的綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	463,167	648,174	752,592
銷售成本	(284,578)	(382,607)	(502,391)
毛利	178,589	265,567	250,201
其他收入	3,907	1,747	2,017
銷售及市場推廣費用	(16,345)	(38,626)	(34,949)
行政費用	(46,127)	(63,687)	(46,638)
經營業務溢利	120,024	165,001	170,631
衍生金融工具公平值變動	–	6,222	21,301
財務收入	5,241	1,389	886
財務費用	(30,536)	(8,593)	(7,366)
財務(成本)/收入淨額	(25,295)	(982)	14,821
除稅前溢利	94,729	164,019	185,452
所得稅	(29,045)	(52,670)	(55,414)
年度溢利	65,684	111,349	130,038

財務資料

損益表主要組成部份的分析

營業額

我們的營業額(扣除營業稅)及經營業績主要來自於環渤海經濟圈住宅、商用及工業用物業的開發及銷售。誠如本招股章程「_____ – 主要會計政策 – 收入確認」一段所述，來自持作出售物業銷售的銷售所得款項於所有權的風險及回報轉讓至買方時方確認為我們的營業額。因此，來自住宅物業預售的所得款項不會確認為營業額，直至有關物業已竣工並交付有關買家為止。所收取的預售收益總額計入綜合資產負債表的「應付賬款及其他應付款」下的預收款項。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的營業額來自11個物業項目，按物業項目劃分的營業額分析如下：

物業項目	截至十二月三十一日止年度								
	二零零七年			二零零八年			二零零九年		
	已售出 建築面積 (平方米)	總營業額 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已售出 建築面積 (平方米)	總營業額 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已售出 建築面積 (平方米)	總營業額 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)
天山•水樹花都(一至三期)	30,878	131,348	4,254	5,139	28,388	5,524	2,171	9,491	4,372
天山觀瀾豪庭	41,325	152,958	3,701	1,367	6,816	4,986	2,059	8,176	3,971
樂城•天山水樹花都	31,705	71,058	2,241	1,146	3,566	3,112	-	-	-
天山科技工業園	27,962	45,575	1,630	11,220	25,768	2,297	47,623	67,791	1,424
石家莊天山花園	-	160	不適用	-	249	不適用	381	1,247	3,273
良村工業園	169,957	46,529	274	-	-	-	-	-	-
天山•水樹花都(四期)	-	-	-	118,458	476,647	4,024	65,810	264,552	4,020
寧晉•天山水樹花都	-	-	-	62,672	119,299	1,904	73,621	149,526	2,031
承德•天山水樹花都	-	-	-	-	-	-	16,211	90,979	5,612
天津•天山水樹花都(一期)	-	-	-	-	-	-	22,206	88,420	3,982
三河天山國際創業基地	-	-	-	63,526	22,687	357	24,348	50,214	2,062
	<u>301,827</u>	<u>447,628</u>		<u>263,528</u>	<u>683,420</u>		<u>254,430</u>	<u>730,396</u>	
建築合同(附註)		41,136			-			61,821	
減：營業稅及附加費		<u>488,764</u> (25,597)			<u>683,420</u> (35,246)			<u>792,217</u> (39,625)	
總計		<u>463,167</u>			<u>648,174</u>			<u>752,592</u>	

附註：

建築合同業務指發展買家指定設計的工業用物業。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括建築成本、購買土地使用權的成本，以及有關物業項目所產生的資本化利息。誠如「_____ – 主要會計政策 – 存貨」一段所述，我們的物業項目所產生的銷售成本將於有關物業項目竣工並交付予買方且銷售所得款項將確認為營業額後計入「存貨」項下。下表說明於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度期間，我們的銷售成本的主要組成部份：

成本的主要組成部份	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築成本.....	195,495	68.7	326,009	85.2	362,697	72.2
收購土地使用權的成本.....	72,109	25.3	36,587	9.6	86,190	17.2
利息部份.....	1,498	0.5	20,011	5.2	22,646	4.5
	269,102	94.5	382,607	100.0	471,533	93.9
建築合同.....	15,476	5.5	–	–	30,858	6.1
總計.....	284,578	100.0	382,607	100.0	502,391	100.0

財務資料

如上文所述，我們的銷售成本以建築成本為主。下表載有截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的總銷售成本及我們各物業項目每平方米的平均銷售成本：

物業項目	截至十二月三十一日止年度								
	二零零七年			二零零八年			二零零九年		
	已售建築 面積 (平方米)	總銷售 成本 (人民幣千元)	每平方米 平均銷售 成本 (人民幣元)	已售建築 面積 (平方米)	總銷售 成本 (人民幣千元)	每平方米 平均銷售 成本 (人民幣元)	已售建築 面積 (平方米)	總銷售 成本 (人民幣千元)	每平方米 平均銷售 成本 (人民幣元)
天山•水榭花都(一至三期)	30,878	45,681	1,479	5,139	10,967	2,134	2,171	4,901	2,257
天山觀瀾豪庭	41,325	116,999	2,831	1,367	4,293	3,141	2,059	5,359	2,603
樂城•天山水榭花都	31,705	53,197	1,678	1,146	4,135	3,608	-	-	-
天山科技工業園	27,962	25,443	910	11,220	13,547	1,207	47,623	39,495	829
石家莊天山花園	-	-	-	-	-	-	381	560	1,470
良村工業園	169,957	27,782	163	-	-	-	-	-	-
天山•水榭花都(四期)	-	-	-	118,458	257,821	2,177	65,810	139,338	2,177
寧晉•天山水榭花都	-	-	-	62,672	83,792	1,337	73,621	116,300	1,580
承德•天山水榭花都	-	-	-	-	-	-	16,211	86,268	5,322
天津•天山水榭花都(一期)	-	-	-	-	-	-	22,206	56,775	2,557
三河天山國際創業基地	-	-	-	63,526	8,052	127	24,348	22,537	926
	<u>301,827</u>	<u>269,102</u>		<u>263,528</u>	<u>382,607</u>		<u>254,430</u>	<u>471,533</u>	
建築合同(附註)		15,476			-			30,858	
總計		<u>284,578</u>			<u>382,607</u>			<u>502,391</u>	

附註：

建築合同業務指發展買家指定設計的工業用物業。

建築成本

我們的建築成本指設計及興建物業項目的成本，主要為支付予外聘承建商(包括負責土木工程建設、園林景觀、設備安裝及內部裝修的承辦商)的費用，以及基礎設施建築成本、設計成本及若干政府附加費。建築成本受如主要建築材料價格變動、物業位置及類型、相關物料選擇及在配套設施的投資等多個因素影響。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們已竣工及交付的物業項目已列入銷售成本的建築成本分別約為人民幣211,000,000元、人民幣326,000,000元及人民幣393,600,000元。建築成本金額大致上跟隨營業額波動。不同物業項目的建築成本因應設計及用物料的不同(特別是相關物業項目的地理位置)而有所差異。一般而言，原材料的成本以及承建商費用在往績記錄期內持續上升，故此往績記錄期內每個物業項目的建築成本均有所增加。

取得土地使用權的成本

我們收購土地使用權的成本，指有關取得佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷成本及其他與土地有關的稅項及政府附加費。

除經濟及市場狀況外，我們收購土地使用權的成本受有關土地的所在位置、地塊面積及收購時間所影響。

於往績記錄期，由於本集團獲取的土地已交吉，本集團無須支付拆遷成本。

財務資料

資本化利息

資本化利息指於開發階段資本化利息開支中涉及有關年度或期間內售出建築面積的相關部分。我們按有關項目或項目的某一分期直接及所需應佔的成本，以該一項目或項目的某一分期的投資成本將我們的借貸成本資本化。該會計政策詳情載於本招股章程本節「_____ – 主要會計政策 – 借貸成本」一段。

建築合同

建築合同業務指為指定設計的買家發展工業用物業。就此而言，在就相關物業的設計及規格接獲買家確認後，我們會聘請承建商興建相關物業。應付賣價將須於發展過程內由買家按經議定的時間表支付，而有關金額將於有關期間確認為我們的收益。此商業活動構成銷售天山科技工業園的一部份。故此，我們並無於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認任何建築合同下的收益。

其他收入

本集團截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的其他收入，主要包括若干持作出售之商用及工業用物業的短期租賃所賺取的租金收入。

銷售及市場推廣開支

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，銷售及市場推廣開支主要因宣傳及推廣我們的物業項目而產生。我們的銷售及市場推廣開支包括員工成本、給予銷售代理(屬獨立第三方)的銷售佣金，以及廣告及推廣開支。下表載列於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度期間的銷售及市場推廣成本總額：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	985	6.0	4,728	12.2	6,104	17.5
銷售佣金.....	3,199	19.6	9,027	23.4	3,301	9.4
廣告及推廣開支.....	11,242	68.8	24,284	62.9	24,780	70.9
其他.....	919	5.6	587	1.5	764	2.2
總計.....	16,345	100.0	38,626	100.0	34,949	100.0

財務資料

行政開支

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的行政開支主要包括員工成本及與本集團的整體管理及營運有關的其他開支。下表載列於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度期間的行政開支總額：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	14,603	31.7	12,709	20.0	14,291	30.6
折舊.....	3,259	7.1	2,608	4.1	4,072	8.7
差旅.....	4,535	9.8	6,636	10.4	6,139	13.2
技術顧問費.....	2,357	5.1	1,066	1.7	850	1.8
商務交際.....	3,970	8.6	4,623	7.3	4,313	9.2
應收賬款減值虧損撥備.....	-	-	19,515	30.6	-	-
一般辦公支出.....	5,319	11.5	6,373	10.0	6,278	13.5
其他.....	12,084	26.2	10,157	15.9	10,695	23.0
總計.....	<u>46,127</u>	<u>100.0</u>	<u>63,687</u>	<u>100.0</u>	<u>46,638</u>	<u>100.0</u>

財務收入

我們的財務收入主要指現金及銀行結餘以及票據所得款項結餘衍生的銀行利息。

財務開支

財務開支主要包括不符合資本化資格的一般銀行信貸及票據而產生的利息開支。

所得稅

開曼群島及英屬處女群島

根據開曼群島及英屬處女群島的適用法律及法規，我們無須於開曼群島或英屬處女群島繳納所得稅。

香港

我們並無源自或來自我們在香港經營業務的收入。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度並無就香港利得稅作出撥備。

財務資料

中國

我們於中國的稅項乃指我們附屬公司的應付中國企業所得稅、遞延稅項及應付土地增值稅。下表載列我們截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的稅項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
企業所得稅	27,444	16,110	45,204
土地增值稅	13,858	17,597	21,749
	41,302	33,707	66,953
遞延稅項	(12,257)	18,963	(11,539)
所得稅總額	29,045	52,670	55,414

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們在有關年度的實際稅率（即所得稅費用總額除以有關年度的稅前溢利或虧損）分別約為30.7%、32.1%及29.9%。往績記錄期間的實際稅率（定義見下文）出現波動，主要是因為就土地增值稅及企業所得稅採納參考有關年度經確認營業額計算的核定徵收法。按照核定徵收法，所得稅開支總額（包括土地增值稅及企業所得稅）分別佔截至二零零九年十二月三十一日止三個年度經確認營業額約6.3%、8.1%及7.4%。截至二零零八年十二月三十一日止年度的比率最高，乃因為於計算其中一個物業項目的土地增值稅及企業所得稅時採用查賬徵收法及有關中國附屬公司的尚未分派盈利的預扣稅而確認的遞延稅項。就現在採納核定徵收法的中國附屬公司而言，我們預期，該等公司在截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的所得稅費用將繼續按核定徵收方式支取。

財務資料

於往績記錄期間，天山房地產、天山天津房地產及天山房地產承德分公司各自視為溢利對收入的百分比及相對於視為溢利的稅率如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	視為溢利 對收入的 百分比	相對於視為 溢利的稅率	視為溢利 對收入的 百分比	相對於視為 溢利的稅率	視為溢利 對收入的 百分比	相對於視為 溢利的稅率
天山房地產.....	10.0%	31.5%	13.0%	25.0%	13.0%	25.0%
天山天津房地產.....	不適用	不適用	15.0%	25.0%	15.0%	25.0%
天山房地產承德分公司.....	不適用	不適用	13.0%	25.0%	13.0-15.0%	25.0%

天山恆基房地產於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年以查賬徵收法分別按其應課稅溢利的33.0%、25.0%及25.0%繳稅。

我們的中國附屬公司已就往績記錄期間的土地增值稅、企業所得稅及其他稅項取得國家及地方稅務局的完稅證明。

企業所得稅

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們的企業所得稅(包括有關預售物業的遞延所得稅)分別為人民幣15,200,000元、人民幣22,400,000元及人民幣26,900,000元。我們的企業所得稅開支於往績記錄期內的波動，主要源於我們在有關年度或期間以核定徵收法確認的營業額出現波動。

根據二零零八年一月一日前實行的稅務法律及法規，中國附屬公司所宣派的股息無需繳納中國所得稅。然而，自二零零八年一月一日起，外資企業(如附屬公司或合資公司)向外地投資者支付的股息，須扣10%稅款，除非該等外地投資者(非居民企業)的所屬地區曾與中國簽定稅務條款，而條款所規定須扣稅款有所不同。

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，有關中國附屬公司的尚未分派盈利的預扣稅而於我們的損益表內確認的遞延稅項分別約為人民幣12,700,000元及人民幣6,700,000元。

財務資料

根據新稅法，由二零零八年一月一日起，適用於我們的附屬公司的現行企業所得稅稅率為應課稅溢利的25%。中國法律顧問確認，根據《中華人民共和國稅收徵管法》第35條（「**第35條**」），若出現下列六種特定情況中的任何一種，則中國稅務機關有權採取核定徵收法：

1. 納稅人無須遵照相關法規備存賬冊；
2. 納稅人須遵照相關法規備存賬冊，惟其未能備存該賬冊；
3. 納稅人銷毀賬冊或拒絕提供納稅資料；
4. 賬冊內所載會計資料混亂或與成本、收支證明有關的資料不足因而不能對其進行審核；
5. 納稅人未能按時向稅務機關提交所得稅申報單，且未能應稅務機關的進一步要求提交所得稅申報單；及
6. 納稅人未經提供正當理由而呈報較低的應課稅金額。

董事確認天山房地產並不屬於所述六種情形之一。中國法律顧問又確認：

1. 天山房地產備有賬冊；
2. 天山房地產於往績記錄期並無銷毀賬冊或拒絕提供納稅資料；
3. 並無任何證據顯示天山房地產賬冊內所載會計資料混亂或與成本、收支證明有關的資料不足因而不能對其進行審核；

財務資料

4. 於往績記錄期，天山房地產按時向稅務機關提交所得稅申報單的情況；及
5. 並無證據表明天山房地產所呈報的應課稅金額不正當地被調低。

儘管於往績記錄期間，天山房地產並不屬於上述任何六種特定情況之一，惟經石家莊高新技術產業開發區地方稅務局於日期為二零零六年八月十八日的《關於河北天山房地產開發有限公司繳納所得稅和土地增值稅問題的函》（「該函件」）所批准，天山房地產的企業所得稅根據《石家莊市地方稅務局轉發國家稅務總局關於調整核定徵收企業所得稅應稅所得率的通知》，基於核定徵收按收入（視為應課稅溢利）的10%至13%計算。

天山天津房地產採納核定徵收法，其基準為該徵稅法已獲天津市津南區地方稅務局批准。

中國法律顧問指出，(i) 根據《中華人民共和國稅收徵管法實施細則》第38條（「**第38條**」），稅務機關獲賦權釐定適當的徵稅方式；(ii) 查賬徵收和核定徵收同樣是法定稅金徵收方式；(iii) 在河北省，稅務機關一般對房地產發展商應用核定徵收；(iv) 第35條僅列出六種稅務機關可採取核定徵收的特定情況，而第38條則給予稅務機關決定徵收企業所得稅將採取的方法的一般權力；及(v) 第38條為實行中華人民共和國稅收徵管法的細則。

財務資料

第35條與第38條並無衝突。因此，石家莊高新技術產業開發區地方稅務局作為有關主管稅務機關，有權採用核定徵收作為天山房地產企業所得稅的徵收基礎，且符合相關中國國家及地方稅務法律及法規。經我們的中國法律顧問確認，由於我們從未收到石家莊高新技術產業開發區地方稅務局的任何撤回通知，故該函件仍然有效。若核定徵收於繳付企業所得稅及土地增值稅三年內須經過國家稅務局或任何較高層次稅務機構覆核，我們可能需要繳付就正常徵稅法繳稅的差額，但我們無需繳付任何罰款或罰金，因為我們並無違反任何法規。

土地增值稅

我們發展出售的物業項目須繳付土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及有關實施細則的規定，所有銷售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施並取得收入的實體及個人，須按物業價值增幅（出售物業所得款項減購買土地使用權成本、借貸成本及所有土地開發支出等可扣減支出）以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。於往績記錄期內，我們某些物業須按不同稅率（介乎1%至3%）繳納土地增值稅，稅率乃有關稅務當局根據《河北省地方稅務局關於轉發國家稅務總局《土地增值稅清算管理規程》的通知》，基於以核定徵收訂定，見上文「_____ – 影響我們的經營業績及財務狀況的因素 – 土地增值稅」段落。我們根據適用法律法規估計應付土地增值稅金額並作出相應撥備，並在確認出售物業收入的同時，在綜合損益表內將之確認為所得稅開支。由於在我們確認收入時，我們有關項目的其中一期或整個項目不一定已竣工，我們在交付時對土地增值稅的估計，須要我們就（其中包括）出售整個分期或整個項目的所得款項總額、土地價值的總增益及可扣減項目總額作出大量判斷。如果最終決定的稅款與我們初步記錄的金額不同，我們在有關期間的純利或會受到影響。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們在損益表上支銷的土地增值稅分別約為人民幣13,900,000元、人民幣17,600,000元及人民幣21,700,000元。

財務資料

中國法律顧問確認，於最後實際可行日期，除天山房地產外，概無中國附屬公司獲清算土地增值稅。我們的中國法律顧問亦確認，根據石家莊市高新技術產業開發區地方稅務局於二零零九年九月十八日發出的《土地增值稅清算審核意見書》，天山房地產已按核定徵收法，以有關物業項目所產生收入按1%至3%的稅率，全面結清石家莊天山花園、天山·水榭花都(一至三期)、天山·水榭花都(四期)及天山科技工業園的土地增值稅。根據石家莊市高新技術產業開發區地方稅務局於二零一零年四月四日發出的進一步確認函，天山房地產於過去三年已全數結清按1%至2%徵收的土地增值稅。

我們的中國法律顧問確認，使用核定徵收法符合中國關於土地增值稅的法律法規規定。

於最後實際可行日期，天津市津南區地方稅務局尚未決定天山天津房地產的土地增值稅估值法，主要因為天山天津房地產的物業項目天津·天山水榭花都(一至三期)的興建及銷售尚未完成，而這是《土地增值稅清算管理規程》下土地增值稅的結算準則，加上天津市津南區地方稅務局尚未要求天山天津房地產結算土地增值稅。

我們的中國法律顧問確認，根據國家稅務局所發出《國家稅務總局關於所得稅收入分享體制改革後稅收徵管範圍的通知》(國稅發[2002]8號)及河北省地方稅務局所發出《河北省地方稅務局關於企業所得稅分享體制改革後有關徵管問題的通知》(冀地稅函[2003]86號)，本公司應繳稅項應由審批我們的原有登記的既定稅務局釐定。故此，石家莊高新技術產業開發區地方稅務局乃審批我們按核定徵收釐定的土地增值稅撥備的主管機關。

截至最後實際可行日期，我們並無就任何更改我們繳付土地增值稅及企業所得稅基準的建議，接獲中國任何稅務當局的通知。然而，我們的中國法律顧問認為，核定徵收法有可能須經過國家稅務總局或任何較高層次稅務機構按他們對法律法規的詮釋予以調整，而我們可能需要繳付應付的稅款差額。不過，董事及中國法律顧問均認為，核定徵收法乃中國其中一項獲准的徵稅方法，而相應地方稅務局是批准本集團中國成員公司以核定徵收法繳付土地增值稅及企業所得稅的主管稅務機關。按此基準，受國家稅務總局或較高層次稅務機構質疑的風險極微。

財務資料

董事確認，我們已按規定全面報稅，並向有關稅務機構繳付所產生的全部稅項責任。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們與中國稅務機構之間有任何爭議或潛在爭議。此外，我們的控股股東已根據彌償保證契據，就因往績記錄期間產生的任何稅務負債所致的任何申索及要求作出彌償保證。

查賬徵收法

我們的法律顧問確認，我們在核定徵收法下無須繳付任何罰金。若我們於往績記錄期間須以查賬徵收方式繳納企業所得稅及土地增值稅，企業所得稅及土地增值稅支出的增加應如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅.....	22,056	19,521	14,638
土地增值稅.....	15,786	27,624	21,292
減：土地增值稅對企業 所得稅的影響(附註)	4,973	6,906	5,323
總計.....	<u>32,869</u>	<u>40,239</u>	<u>30,607</u>

附註：

結餘指計入土地增值稅的稅務影響(即根據現行中國稅務規則及法規，就企業所得稅而言可予扣減)後額外企業所得稅淨額。

經計入額外企業所得稅及土地增值稅支出後，我們的經調整股東應佔溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東應佔溢利.....	65,684	111,349	130,038
減：額外稅項.....	32,869	40,239	30,607
經調整股東應佔溢利.....	<u>32,815</u>	<u>71,110</u>	<u>99,431</u>

企業所得稅費用的上述增加，已計及不可扣減支出，例如衍生金融工具公平值變動、票據所產生的財務費用及交際開支、薪酬福利，以及超出按現行中國稅務規則及法規規定可予扣減限額的廣告及宣傳支出。

過往經營業績的按年比較

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

我們的營業額從人民幣648,200,000元上升至約人民幣752,600,000元，增幅約16.1%。此主要乃由於竣工交付客戶的物業項目數目增加。我們已確認銷售所得款項主要是銷售天山•水榭花都(四期)、寧晉•天山水榭花都、承德•天山水榭花都、天津•天山水榭花都(一期)、天山科技工業園及三河天山國際創業基地等住宅及工業物業項目的營業額。截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們已完成及交付位於天山•水榭花都(四期)及寧晉•天山水榭花都的洋房、複式單位及公寓，以及三河天山國際創業基地的工業用地，並確認銷售所得款項為營業額。截至二零零九年十二月三十一日止年度內售出的總建築面積約為254,430平方米，相比截至二零零八年十二月三十一日止年度的263,528平方米微跌約4.0%。董事認為，已確認營業額上升，主要歸功於多個重要項目(天山•水榭花都(四期)、承德•天山水榭花都、天津•天山水榭花都(一期)及寧晉•天山水榭花都)的銷售。這些物業項目的每平方米平均售價大致上比以往的已竣工物業項目為高。故此，雖然售出總建築面積微跌，我們已確認營業額仍有所上升。

銷售成本

我們的銷售成本從約人民幣382,600,000元增至約人民幣502,400,000元，增幅約31.3%。該減少大致上與截至二零零九年十二月三十一日止年度我們營業額的增幅一致，亦因為建築成本及土地成本較高(特別是承德•天山水榭花都的土地成本)所致。

財務資料

我們的建築成本佔總銷售成本約78.3%，較截至二零零八年十二月三十一日止年度同比微跌。這減少主要由於寧晉•天山水榭花都的定位與天山•水榭花都(一至三期)以及天山觀瀾豪庭不同，位處河北省石家莊市郊區。寧晉•天山水榭花都及相關設施所用物料因而沒有截至二零零八年十二月三十一日止年度內竣工交付的物業項目般昂貴。收購土地使用權的成本佔總銷售成本比重較低，結果是建築成本的百分比增加。截至二零零九年十二月三十一日止年度內，寧晉•天山水榭花都的每平方米平均銷售成本約為人民幣1,580元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度同比微升。這是因為截至二零零九年十二月三十一日止年度出售的寧晉•天山水榭花都公寓主要包含該物業項目部分的多層大廈內的住宅單位。

毛利及毛利率

由於上述原因，毛利從人民幣265,600,000元微降至約人民幣250,200,000元，減少了約5.8%。錄得跌幅是主要因為總銷售成本增加(主要因建築成本及土地成本增加)所致。此外，承德•天山水榭花都的售價亦因為二零零八年至二零零九年上半年金融界衰退而下跌。因此，毛利率僅約為33.2%，相比截至二零零八年十二月三十一日止年度為41.0%。

其他收入

我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的其他收入微升15.5%至約人民幣2,000,000元，此主要乃由於於天山科技工業園的若干持作出售商用及工業用物業的租賃所產生的租金收入增加。

銷售及市場推廣開支

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，我們的銷售及市場推廣開支微跌約9.5%，從人民幣38,600,000元降至約人民幣34,900,000元。該減少主要乃由於銷售佣金及廣告及推廣開支增加。於二零零九年上半年，我們沒有投放重大任何廣告及宣傳開支。我們的廣告及宣傳開支主要為我們的物業項目天津•天山水榭花都(一期)、承德•天山水榭花都及天山•新公爵而產生，這些物業項目分別於二零零八年十月、二零零八年九月及二零零八年十二月開始預售。

財務資料

行政開支

我們的行政開支大幅降低了約26.8%，從人民幣63,700,000元降至約人民幣46,600,000元。此主要由於截至二零零八年十二月三十一日止年度就應收賬款的減值虧損作出撥備合共約人民幣19,500,000元所致，包括下列各項：

- (1) 約人民幣5,000,000元乃就購買一塊位於中國河北省石家莊市的工業用土地而向一位獨立第三方預付。由於該位人士未能將相關土地使用權及房屋所有權轉讓予我們，我們再無支付任何款項。
- (2) 約人民幣13,000,000元乃就購買一家建議就發展一塊位於中國河北省石家莊市元氏縣蟠龍湖南岸的土地而成立的項目公司而向另一位獨立第三方預付。該位人士並無成立項目公司，而我們正就如何繼續該項目而進行商討。
- (3) 約人民幣1,500,000元乃向中國河北省石家莊市欒城縣政府預付。我們正就退款與欒城縣政府商討。

除該款項外，員工成本及一般行政開支有所增加，乃因新物業項目，如天津•天山水榭花都(一期)及承德•天山水榭花都等數目增加。雜項開支人民幣10,700,000元主要包括根據《河北省城鎮土地使用稅實施辦法》我們在河北省的土地儲備的土地使用費約人民幣3,600,000元及為上述物業項目招致的印花稅。

財務資料

融資收入

融資收入指來自現金及銀行結餘的利息收入。我們的利息收入減少，主因截至二零零九年十二月三十一日止年度內現金及銀行結餘較低所致。

融資成本淨額

我們的融資成本指銀行借貸及票據餘額已付利息開支，以及發行票據所產生衍生工具的公平值變動淨額約人民幣21,300,000元。我們的物業項目的直接應佔利息開支已計作銷售物業項目成本的一部分。本集團日常經營活動使然而有最低匯兌虧損。有關因發行票據而產生衍生工具的公平值變動淨額的進一步資料見下文「_____ – 應付賬款及其他應付款 – 衍生金融工具」段落。

所得稅開支

我們的所得稅開支由人民幣52,700,000元微升約5.2%至約人民幣55,400,000元。這增加主因截至二零零九年十二月三十一日止年度內營業額增加所致，並使期間企業所得稅增至約人民幣45,200,000元（以核定徵收計算），乃部分以與預售物業及我們的中國附屬公司的尚未分派盈利的預扣稅有關的遞延所得稅分別約人民幣18,300,000元及人民幣6,700,000元抵銷。土地增值稅撥備約為人民幣21,700,000元，反映了年內營業額增加的情況。

年內溢利

由於上述原因，我們錄得溢利淨額約人民幣130,000,000元。董事認為截至二零零九年十二月三十一日止年度的經營業績，與截至二零零八年十二月三十一日止年度所錄得者一致。

財務資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度與截至二零零七年十二月三十一日止年度比較

營業額

我們的營業額由人民幣463,200,000元上升約39.9%至約人民幣648,200,000元，主要因為若干於天山·水榭花都(四期)、寧晉·天山水榭花都及天山·水榭花都(一至三期)的洋房、複式單位及公寓以及於天山觀瀾豪庭的若干住宅公寓已竣工及交付。此外，我們已售出並交付於天山科技工業園及三河天山國際創業基地的工業物業。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內售出的總建築面積約為263,528平方米，相比截至二零零七年十二月三十一日止年度的301,827平方米，減少約12.7%，主要由於截至二零零七年十二月三十一日止年度良村工業園項下工業用地約169,957平方米的銷售額。不計良村工業園及三河天山國際創業基地項下售出的總建築面積，截至二零零八年十二月三十一日止年度內出售的總建築面積增加了約51.7%。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，我們於三河天山國際創業基地項下又售出總建築面積約63,526平方米。我們的營業額大部分因天山·水榭花都(四期)及寧晉·天山水榭花都竣工及交付而予以確認。

銷售成本

我們的銷售成本由人民幣284,600,000元增長34.4%至約人民幣382,600,000元。增加主要由於我們完成並交付買家的住宅物業項目總建築面積增加。如上述，截至二零零八年十二月三十一日止年度內售出的總建築面積較截至二零零七年十二月三十一日止年度內售出的總建築面積顯著增加了約51.7% (不包括良村工業園及三河天山國際創業基地項下售出的總建築面積，因為我們向客戶出售地塊)。截至二零零八年十二月三十一日止年度內收購土地使用權的成本減少約49.3%，主因天山·水榭花都(四期)的土地成本遠低於天山觀瀾豪庭的土地成本。這使到建築成本佔總銷售成本的百分比增加。因著原材料價格上漲趨勢，我們所有物業項目的每平方米平均銷售成本均較截至二零零七年十二月三十一日止年度為高。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，銷售成本中的利息部分約為人民幣20,000,000元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約人民幣1,500,000元大幅上升。這增加主因就銀行借貸支付利息開支，所得款項直接用於年內竣工交付的物業項目。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由人民幣178,600,000元大幅增長48.7%至約人民幣265,600,000元。毛利升幅與截至二零零八年十二月三十一日止年度已確認營業額的升幅一致。毛利率亦出現輕微增長，由38.6%增至約41.0%。此主要乃由於取得土地使用權的成本較低及物業項目售價整體上升所致。

其他收入

我們的其他收入由人民幣3,900,000元大幅減少55.3%至約人民幣1,700,000元。其他收入指收取自待售工業物業租賃的租金收入。租金收入有所減少，主因年內銷售的工業單位(包括天山科技工業園)減少所致。

銷售及市場推廣開支

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，我們的銷售及市場推廣開支由人民幣16,300,000元大幅增長約136.3%至約人民幣38,600,000元，主要由於年內因本年度銷售佣金及廣告開支大幅增加所致，其因而導致已確認營業額上升。開支主要為宣傳天山·水榭花都(四期)及天山·新公爵，以及為擬推出物業項目作市場推廣研究。員工成本也大增，主要是因為新推出物業項目(如天山·水榭花都(四期)及寧晉·天山水榭花都)預售成績理想，發放獎金所致。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由人民幣46,100,000元上升約38.1%至約人民幣63,700,000元。增加主要由於就總額人民幣19,500,000元應收款項的減值虧損作撥備。總額指(若干其他項目除外)兩筆我們就向獨立第三方建議購置兩塊土地的權益而已繳付的按金。該等建議交易於二零零七年五月至二零零七年十一月期間訂立，據此，我們擬購置兩塊土地的權益，供我們發展物業項目。有一宗交易中，準賣方未能向我們交付土地，而我們正與準賣方就退回按金進行商討。另一宗交易中，我們擬購入一家擁有一塊土地的公司的股本權益。雖然我們已支付按金，但截至最後實際可行日期，我們尚與準賣方就收購價及其他條款及條件進行磋商。

除上述款項外，構成行政開支的其他部份與年內營業額升幅大致上一致。雜項開支人民幣10,200,000元中，約人民幣4,700,000元包括根據《河北省城鎮土地使用稅實施辦法》就我們在河北省的土地儲備支付土地使用費。雜項開支餘額為日常業務過程中產生的雜項費用。

衍生金融工具公平值變動淨額

衍生工具公平值的變動，主要因為票據及認股權證的條款在二零零八年更改。衍生工具價值受本公司於二零零八年十二月三十一日的當時市值、預期波幅、預期股息及無風險利率所影響。

融資收入

融資收入指自現金及銀行結餘的利息收取的收入。利息收入減少，乃因使用票據所得款項使平均現金結餘及利率雙跌，加上二零零八年底利率向下所致。

財務資料

融資成本淨額

我們的融資成本主要指銀行借貸及票據餘額已付利息開支減資本化利息。銀行借貸及票據餘額產生的利息開支約為人民幣142,900,000元，其中約人民幣135,400,000元已計作銷售物業項目成本的一部分。

所得稅開支

利息開支由人民幣29,100,000元增加約81.3%至約人民幣52,700,000元。實際利率增至約32.1%。增加主因截至二零零八年十二月三十一日止年度內確認的營業額增加，導致與預售物業有關的企業所得稅撥備及遞延所得稅總額由人民幣15,200,000元上升至人民幣22,400,000元，土地增值稅撥備亦由人民幣13,900,000元上升至人民幣17,600,000元。此外，由二零零八年一月一日起實施新稅法後，就與中國附屬公司的股息有關的預扣稅已確認遞延稅項負債人民幣12,700,000元。

年內溢利

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內的溢利約為人民幣111,300,000元，增加約69.5%。該增加主要來自於年內確認營業額的增加。

流動資金及資本資源

我們主要透過股東出資所得款項、銀行借款、預售發展中物業所得款項、銷售已竣工物業所得款項及票據所得款項為我們的物業項目籌措資金。我們的物業項目的主要資金來源概述如下：

註冊資本的股東出資

我們在一定程度上依賴股權持有人出資以換取股本權益，從而為項目提供資金。自二零零四年起，在二零零九年五月二十七日前，中國物業發展商通常須注入不少於項目總投資額35%的資金（經濟適用房除外）。於二零零九年五月二十七日，有關出資百分比規定已降至20%（就一般商品房項目及經濟適用房項目）及30%（就其他物業發展項目）。

銀行借貸

於二零零九年十二月三十一日，我們的有抵押銀行借款總額為人民幣430,900,000元。我們一般以發展中物業及土地使用權作為獲取指定項目銀行借款的抵押，並一般會以有關指定物業的部分預售所得款項償還借款。

預售收益

預售收益指我們在訂立買賣合同出售尚未竣工的物業而收取的款項。

根據中國法律，預售某項物業項目前必須符合下列條件：

- (i) 必須已悉數繳付土地出讓金，並必須已取得土地使用權證；
- (ii) 必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 注入發展項目的資金須佔總投資額不少於25%，並必須已確定項目進度及項目竣工的日期；及
- (iv) 必須已獲發預售許可證。

我們於獲發出預售許可證後，一般會與客戶簽訂預售合同。我們一般於簽立預售合同時收取單位購買價20%至30%作為首期付款，餘款一般於簽訂預售合同後90天內以商業銀行的銀行按揭方式收取。

財務資料

現金流量表

我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度均自經營業務產生淨現金。下表為我們截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的綜合現金流量表的摘要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動的現金 (流出)/ 流入淨額	(615,902)	(37,194)	221,072
投資活動的現金 (流出)/ 流入淨額	(5,800)	773	(9,081)
融資活動的現金 流入 / (流出) 淨額	658,488	(1,819)	(187,151)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	36,786	(38,240)	24,840
於有關年初的現金 及現金等價物	156,810	192,368	154,086
匯率變動的影響	(1,228)	(42)	(550)
於有關年末的現金及 現金等價物	192,368	154,086	178,376

來自經營活動的現金流量

於二零零七年，來自經營活動的現金流出淨額約為人民幣615,900,000元。於二零零七年，大部份現金流入主要來自天山•水榭花都(一至四期)、寧晉•天山水榭花都、天山觀瀾豪庭及樂城•天山水榭花都的銷售及/或預售。我們亦主要為天山•新公爵、承德•天山水榭花都，天津•天山水榭花都(一期)、天山•水榭花都(四期)及天山觀瀾豪庭耗費土地及開發成本。

財務資料

於二零零八年，來自經營活動的現金流出淨額約為人民幣37,200,000元。年內大部份現金流入主要來自天山·水榭花都(四期)、寧晉·天山水榭花都、天山科技工業園、承德·天山水榭花都及天津·天山水榭花都(一期)的銷售及/或預售。我們亦主要為天山·新公爵、承德·天山水榭花都、天津·天山水榭花都(一期)、天山·水榭花都(四期)及三河天山國際創業基地耗費土地及開發成本。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自經營活動的現金流入淨額約為人民幣221,100,000元。期內大部份現金流入主要來自天山·新公爵、承德·天山水榭花都、天津·天山水榭花都(一期)、天山·水榭花都(四期)及寧晉·天山水榭花都的銷售及/或預售。我們亦主要為天山·新公爵、承德·天山水榭花都、天津·天山水榭花都(一期)、天山·水榭花都(四期)、寧晉·天山水榭花都及天山·新伯爵耗費土地及開發成本。

我們於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度曾錄得現金流出淨額。由於我們從事物業發展業務，我們在招致建築成本及出售物業項目套取經濟利益之間可能會出現時差。為處理好這種失衡情況，我們必要時會動用融資，確保滿足現金需求，到自銷售物業收到所得款項時才償還融資。

來自投資活動的現金流量

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，來自投資活動的現金流出淨額約為人民幣5,800,000元，主要是購置物業、廠房及設備所用現金約人民幣11,800,000元及已收利息收入約人民幣5,200,000元的淨影響。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自投資活動的現金流入淨額約為人民幣800,000元，主要是購置物業、廠房及設備所用現金約人民幣1,700,000元、出售若干物業、廠房及設備的所得款項約人民幣1,100,000元，以及已收利息收入約人民幣1,400,000元的淨影響。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自投資活動的現金流出淨額約為人民幣9,100,000元，主要是購置物業、廠房及設備所用現金約人民幣11,300,000元、出售若干物業、廠房及設備的所得款項約人民幣1,300,000元，以及已收利息收入約人民幣900,000元的淨影響。

財務資料

來自融資活動的現金流量

我們在截至二零零七年十二月三十一日止年度有來自融資活動的現金流入淨額約人民幣658,500,000元，主要歸因於發行票據的現金淨額約人民幣644,100,000元、提取銀行借貸及其他貸款淨額約人民幣23,700,000元、關連人士還款約人民幣3,600,000元，以及已付利息約人民幣13,000,000元的淨影響。從票據提取的款項主要用作為承德•天山水榭花都、天津•天山水榭花都(一期)及天山•新公爵的購地及開發成本融資。

我們在截至二零零八年十二月三十一日止年度有來自融資活動的現金流出淨額約人民幣1,800,000元，主要歸因於償還票據約人民幣62,100,000元、提取銀行借貸淨額約人民幣109,000,000元、還款自關連人士約人民幣35,200,000元，以及已付利息約人民幣84,000,000元的淨影響。

我們在截至二零零九年十二月三十一日止年度有來自融資活動的現金流出淨額約人民幣187,100,000元，主要歸因於提取銀行借貸淨額約人民幣130,300,000元、償還票據約人民幣245,900,000元、墊款予關連人士約人民幣18,400,000元，以及已付利息約人民幣53,200,000元的淨影響。

財務資料

就資產負債表若干項目的分析

下表載列我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資產負債表內若干重要項目：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產	40,812	26,266	50,519
流動資產	1,875,693	2,200,123	2,626,230
流動負債	1,547,208	1,294,177	1,926,320
非流動負債	61,770	494,207	182,400
流動資產淨值	328,485	905,946	699,910
資產淨值	<u>307,527</u>	<u>438,005</u>	<u>568,029</u>

流動資產淨值

下表載列我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的流動資產及流動負債詳情：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
流動資產			
存貨	1,318,589	1,862,250	2,085,709
應收賬款及其他應收款	323,394	141,451	301,445
受限制現金	41,342	42,336	60,700
現金及現金等價物	192,368	154,086	178,376
	<u>1,875,693</u>	<u>2,200,123</u>	<u>2,626,230</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	125,000	104,720	267,937
票據	552,558	219,234	308,802
應付賬款及其他應付款	828,150	923,569	1,283,383
本期稅項	41,500	46,654	66,198
	<u>1,547,208</u>	<u>1,294,177</u>	<u>1,926,320</u>
流動資產淨值.....	<u>328,485</u>	<u>905,946</u>	<u>699,910</u>

財務資料

根據我們於二零一零年四月三十日(即就此而言的最後實際可行日期)的未經審核綜合管理賬目,我們的流動資產淨值為人民幣709,000,000元。我們在二零一零年四月三十日的流動資產,包括存貨約人民幣2,302,900,000元、應收賬款及其他應收款約人民幣370,500,000元、受限制現金約人民幣50,000,000元,以及現金及現金等價物約人民幣156,000,000元。我們在二零一零年四月三十日的流動負債,包括銀行貸款及其他借貸約人民幣269,600,000元、票據約人民幣309,300,000元、應付賬款及其他應付款約人民幣1,559,700,000元,以及本期稅項約人民幣31,800,000元。

存貨分析

下表列出我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的存貨詳情:

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
建築材料.....	1,061	115	65
持作將來發展以供出售的物業.....	902,172	282,815	342,536
待出售發展中物業.....	304,756	1,418,248	1,583,372
持作出售的已竣工物業.....	110,600	161,072	159,736
	<u>1,317,528</u>	<u>1,862,135</u>	<u>2,085,644</u>
總計.....	<u>1,318,589</u>	<u>1,862,250</u>	<u>2,085,709</u>

截至二零一零年四月三十日(即就此而言的最後實際可行日期),我們的總存貨上升至約人民幣2,302,900,000元,主要因為期內開發成本上漲及購入新土地儲備所致。

存貨於二零零七年十二月三十一日明顯上升,主要因為承德·天山水榭花都及天山·新公爵等物業項目所用的土地及開發成本所致。存貨於二零零八年十二月三十一日進一步增加,主要因為天津·天山水榭花都(一期)、承德·天山水榭花都及天山·新公爵等物業項目所用的土地及開發成本所致。於二零零九年十二月三十一日,存貨再進一步增加,主要因為天津·天山水榭花都(一期)、承德·天山水榭花都及天山·新公爵等物業項目所用的土地及開發成本所致。

財務資料

建築材料

建築材料的金額，指備件及建築設備。

持作將來發展以供出售的物業

持作將來發展以供出售的物業的金額，指我們就獲批出建設工程施工許可證前就該等物業項目所產生的土地及開發成本。

待出售發展中物業

待出售發展中物業的金額，指我們於發展中物業項目獲批出建設工程施工許可證及建設工程規劃許可證後所產生的土地及開發成本。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業的金額，指我們就獲已有竣工驗收備案表的可供出售已竣工項目所產生的土地及開發成本。

應收賬款及其他應收款

引言

下表列出我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的應收賬款及其他應收款詳情：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款.....	28,861	12,292	24,432
按金、預付款項及其他應收款.....	158,453	44,501	245,239
應收客戶合約工程款項.....	136,070	84,658	27,574
衍生金融工具.....	10	-	-
合約工程應收客戶款項毛額.....	-	-	4,200
總計.....	323,394	141,451	301,445

財務資料

應收賬款

我們的應收賬款指應收購置我們的物業項目的買家的款項。在不少情況下，我們會以首期款項及銀行按揭貸款方式收取全數購置物業的款項。故此，我們在二零零七年及二零零八年及二零零九年十二月三十一日均錄得金額不大的應收賬款。天山科技工業園方面，我們則容許某些買家在最少兩年時間內分期支付購入價。

截至二零一零年四月三十日，為數約人民幣6,400,000元(佔我們於二零零九年十二月三十一日應收賬款結餘約26.2%)的款項已於其後結清。

按金、預付款及其他應收款

金額指單據應收款、多項預付款及其他應收款。單據應收款金額指銀行(按某些工業用物業買家的指示)應向我們支付的單據應收款金額。預付款金額指與預售物業項目有關的預付營業稅及附加費，以及發展中物業項目的建築相關成本。其他應收款主要包括收購若干幅地塊時已付的按金。下表載列於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的按金、預付款及其他應收款的分析：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
單據應收款.....	5,093	1,659	6,570
預付款.....	23,565	26,930	66,491
按金及其他.....	129,795	15,912	172,178
總計.....	158,453	44,501	245,239

於二零零九年十二月三十一日的預付款明顯上升，主要因為預售物業項目而產生的預繳營業稅及附加費增加所致。具體而言，於二零零九年十二月三十一日的按金及其他增加，主要因為有人民幣100,000,000元預付款乃為天津·天山水榭花都(一期)的土地整改成本而繳付，另約人民幣50,000,000元則為威海·天山水榭花都(一期)的土地整改成本而繳付。

按金及其他指給予就參與公開招標、拍賣或掛牌出售以購置土地而向國土局繳付的多筆按金。二零零七年的金額偏高，乃因為人民幣100,000,000元已付予天津地方政府，作為天津一幅地塊的按金。由於我們透過公開招標、拍賣或掛牌出售得到土地，該筆款項已於其後用作部份土地出讓金。

財務資料

應收關連人士款項

下表載列於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日應收關連人士款項的分析：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天山實業集團(附註1).....	44,429	9,191	27,574
天山門窗(附註1).....	619	896	-
天山建築(附註2).....	91,022	74,571	-
總計.....	136,070	84,658	27,574

附註：

1. 結餘指來自有關關連公司的墊款，乃用作日常營運資金。
2. 結餘指給予天山建築的墊款，乃用作採購若干原材料，將以將予提供的建築服務成本抵銷。

應收天山實業集團的款項已經結清。

應付賬款及其他應付款

引言

下表列出我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的應付賬款及其他應付款詳情：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款.....	19,934	28,898	37,273
預收賬款.....	581,812	428,925	853,920
其他應付款及應計費用.....	205,112	427,394	373,187
應付關連人士款項.....	14,281	17,051	19,003
應付董事款項.....	183	-	-
衍生金融工具.....	6,828	21,301	-
總計.....	828,150	923,569	1,283,383

財務資料

應付賬款

我們的應付賬款指按所接獲發票應付承建商的建築費用。承建商方面，他們按有關合同的規定按時程予以預付款項。我們會保留一筆金額，在完成有關合同一至五年後結清。其他供應商的信貸期則通常為一至三個月。

截至二零一零年四月三十日，為數約人民幣37,300,000元的款項(佔於二零零九年十二月三十一日的應付賬款結餘約100%)已予結清。

預收款項

預收賬戶金額指預售物業項目所得款項。上述所得款項將於物業項目竣工交付予客戶時確認為營業額。平均而言，收取預售收益及將之確認為我們的營業額之間的時差約為兩年另三個月。預收款項金額在二零零九年十二月三十一日明顯上升，是因為收取預售天山·新公爵、天山·水榭花都(四期)、承德·天山水榭花都及天津·天山水榭花都(一期)(預期最終於二零一一年十二月落成)、天山·新公爵(預期最終於二零一一年八月落成)及天山·新伯爵(預期最終於二零一一年十二月落成)的所得款項所致。

其他應付款及應計費用

下表載列於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日其他應付款及應計費用的分析：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應計施工成本.....	127,682	165,935	170,844
應計土地相關成本.....	–	83,000	83,000
應計利息.....	19,179	12,510	1,799
地方政府墊款.....	–	90,319	90,319
誠意金.....	42,189	67,917	20,963
其他人士墊款.....	11,541	4,870	2,000
其他應付款.....	4,521	2,843	4,262
總計.....	205,112	427,394	373,187

財務資料

應計施工成本指應付建築承建商的款項。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，應付天山建築的應計施工成本分別約為人民幣22,600,000元、人民幣63,400,000元及人民幣21,000,000元。

應計土地相關成本指就天津•天山水榭花都(包括所有分期)應付的土地相關成本金額。

應計利息指就外來借貸及票據本金額應付利息的金額。

地方政府墊款指天津地方政府為支持我們的物業項目推動本地經濟發展的無條件出資額人民幣93,000,000元(已扣除成本及開支約人民幣2,700,000元)。金額並無固定還款期，亦不計息，我們已作出全數撥備，以於二零一一年六月前透過內部資金將該筆金額償清。實際還款日期尚待釐定。我們並不知道是否全部天津物業公司都會獲得該筆墊款。於整個往績記錄期間，我們並無就該筆墊款支付利息。中國法律顧問確認，有關的天津地方政府依法有權要求我們償還墊款。

誠意金指於物業項目的現業主(獨立第三者)加入忠誠計劃時所支付的金額。計劃成員可於日後自我們購置物業時取得折扣。與預收款項不同，誠意金在訂立正式買賣協議前已付予我們，並可於交易完成時用作部份物業價格。如果未能成交，誠意金可予退回。

其他人士墊款及其他應付款指我們在日常業務過程中欠付獨立第三者的其他結欠，而石家莊市的地方政府為支持我們的上市計劃而作出的人民幣2,000,000元墊款將無須在上市完成時償還。該筆金額並不包括地方政府一筆約人民幣90,319,000元的墊款。中國法律顧問確認，有關的石家莊地方政府依法有權要求我們償還墊款。

財務資料

於二零一零年四月三十日，地方政府墊款總額約為人民幣90,300,000元，而其他人士墊款及其他應付款則為人民幣2,000,000元。

應付關連人士款項

下表載列於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日應付關連人士款項的分析：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天山物業管理(附註1)	143	2,221	393
天山門窗(附註1)	-	-	2,375
天山實業集團(附註2)	14,138	14,830	16,235
總計	14,281	17,051	19,003

附註：

1. 金額指因於我們的日常業務過程中進行交易而應付關連人士的款項。我們會根據相關合同條款結清此金額。
2. 結餘指來自有關關連公司的墊款，乃用作日常營運資金並已經結清。

金額乃無抵押、免息及須應要求償還。

衍生金融工具

有關衍生金融工具的金額與於二零零七年十月發出(並於二零零八年十月及二零零九年十一月經修訂)的票據及認股權證有關。衍生金融工具的公平值由專業估值師於二零零九年十二月三十一日進行估值，並考慮到我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計、現金流量預測、市場狀況及該專業估值師認為合適的其他因素。於二零零七年十二月三十一日，衍生金融工具的公平值約為人民幣6,800,000元。於二零零八年，由於票據及認股權證的條款出現修訂，票據內嵌的原有贖回認沽期權不再存在，而認股權證亦須予重估，各結算日內公平值的任何差額則於損益表內支銷。於二零零八年十二月三十一日，認股權證的公平值約為人民幣21,300,000元。

於二零零九年十一月十六日，我們與票據持有人磋商並修訂票據及認股權證的條款，包括(而不限於)認股權證的行使期已修訂為二零一零年十月九日至二零一四年十月九日期間。若貴集團於二零一零年十月八日或之前償還票據，認股權證即會失效。董事認為我們有足夠財務資源，我們亦打算在二零一零年十月八日或之前全面償還票據。故此，認股權證的公平值為零，而為數人民幣21,300,000元的金額已計入截至二零零九年十二月三十一日止年度的損益表內。

票據及認股權證的主要條款及條件概要載於本招股章程附錄四。於最後實際可行日期，票據的尚未償還本金額為45,000,000美元。我們現在打算以全球發售的所得款項淨額撥款及以強制轉換方式償還票據本金額。

財務資料

合同責任及資本承擔

下表列出我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的未完成資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
獲授權但未訂約.....	2,406,809	2,986,742	6,028,235
已訂約但未撥備.....	146,631	373,509	797,101
總計.....	2,553,440	3,360,251	6,825,336

資本承擔指在建物業項目的土地及開發成本。我們的資本承擔於往績記錄期間上升，乃因為我們的業務不斷擴展，我們所發展的物業項目數目日漸增加所致。我們在二零零九年的資本承擔明顯增加，主要因為就可能進行的物業項目（包括天津·天山水榭花都（二及三期））作大額承擔。二零零九年的資本承擔方面，我們預期於二零一零年動用約人民幣1,752,900,000元，將以我們的銷售及預售收益、全球發售所得款項淨額及銀行信貸撥付，其餘約人民幣5,072,500,000元將於二零一一年至二零一五年間動用，並將以我們的銷售及預售收益及銀行信貸撥付。

於最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無任何資產負債表以外的項目。

資本開支

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們分別招致資本開支約人民幣1,092,100,000元、人民幣792,800,000元及人民幣572,800,000元，主要為旗下物業項目的開發成本。

市場風險

我們在一般業務過程中，所蒙受的市場風險主要與利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險等方面的波動有關。

利率風險

我們的業務對利率波動敏感，故此，我們的純利會受利率變動所影響，因為我們以浮息貸款及借貸融資。利率可能出現100個基點的合理上升/下降，屆時可分別將我們於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的溢利減少/增加約人民幣7,000,000元、人民幣6,500,000元及人民幣7,300,000元。

信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於應付賬款及其他應收款。管理層已設立信貸政策，而該等信貸風險則由董事在銷售及信貸部員工協助下每月進行監控。

財務資料

就正常銷售的應收賬款而言，買家不獲授信貸期。我們將為物業買家安排銀行貸款，並為有關買家的還款提供擔保。倘買家拖欠還款，我們須負責向銀行償還拖欠買家結欠的未償按揭貸款連同任何應計利息及罰款。我們的擔保期由授出按揭貸款日期開始，直至買家於擔保期間取得所購物業的個別房地產所有權證為止。在擔保期內，由於我們並未替有關物業申請個別物業所有權證，倘買家無法向銀行支付款項，我們可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補我們償付銀行的任何金額。故此，董事認為我們的信貸風險可降至最低。

就分期銷售產生的應收賬款及其他應收款而言，我們於向買家／債務人授出分期銷售／貸款前，將評估彼等的財務能力。我們追討債務人償付未償還結餘及按持續基準監控償付進度。我們不會為物業買方申請個別物業所有權證，直至已悉數償付未償還結餘為止。此外，我們一般不會從債務人取得抵押品。呆壞賬的減值虧損乃我們預計之內。

流動性風險

我們持續檢討流動性情況，包括審查預期現金流入量及流出量，各物業項目的銷售／預售業績，貸款及借貸的到期及規劃物業開發項目的進度，以監控我們於短期及長期對沖的流動性要求。

我們能否結清負債，視乎其銷售中國物業所產生的現金流量。董事基於董事為本招股章程刊發日期起十二個月而編製的現金流量預測，認為我們將能夠就其營運及財務上的需要進行融資。

外匯風險

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，我們的業務主要以人民幣進行，惟票據則以美元計值。美元兌人民幣匯率的波動會對我們日後的財務報表有影響。

另一方面，人民幣並非自由轉換貨幣，而中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常賬交易。外匯管制制度的改變可能限制卻集團取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們或未能以外幣向股東派付股息。

財務資料

公平值

現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、銀行貸款及其他借貸，以及票據的公平值與其賬面值並無重大差異。

債項

債項與權益比率

下表列出本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的債項與權益比率：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款.....	61,770	191,066	163,000
票據.....	—	290,484	—
.....	61,770	481,550	163,000
流動負債			
銀行貸款.....	125,000	104,720	267,937
票據.....	552,558	219,234	308,802
.....	677,558	323,954	576,739
債項總額.....	739,328	805,504	739,739
股東應佔權益總額.....	307,527	438,005	568,029
債項與權益比率.....	2.40	1.84	1.30

我們在二零零七年十二月三十一日的債項與權益比率偏高，主要因為在年內發行票據。於二零零八年十二月三十一日，我們的債項與權益比率降低，主要因為我們在截至二零零八年十二月三十一日止年度的盈利能力上升。於二零零九年十二月三十一日，我們的債權與權益比率進一步下降，主要因為償還票據人民幣245,900,000元所致。

財務資料

借貸

下表列出我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日的銀行貸款：

	於十二月三十一日			於二零一零年 四月三十日
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
一年內或於要求時償還.....	125,000	104,720	267,937	269,561
一年後但兩年內.....	61,770	191,066	90,000	140,000
兩年後但五年內.....	—	—	73,000	50,000
	61,770	191,066	163,000	190,000
總計.....	186,770	295,786	430,937	459,561

我們以銀行借貸所得款項撥付物業項目發展所需及撥作營運資金。合共人民幣269,600,000元的銀行貸款將於二零一零年底到期。合共人民幣140,000,000元的銀行貸款將於二零一一年到期。合共人民幣50,000,000元的銀行貸款將於二零一二年到期。銀行貸款的利率介乎5.67%至8.316%不等。除票據外，我們的銀行信貸額度及其他借貸不含限制性契諾及交叉違約條文。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日的上述全部銀行貸款均有抵押。

董事確認，本集團並無延遲償還或拖欠任何銀行貸款。

於二零一零年四月三十日，我們的銀行信貸額度已動用約人民幣462,000,000元。

財務資料

全部有抵押銀行貸款均以我們的物業為抵押，並由本集團屬下公司提供擔保，惟由若干關聯公司抵押的物業的結餘除外，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日分別為人民幣6,000,000元、零、零及零。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別有人民幣88,300,000元、人民幣44,700,000元及人民幣80,000,000元，由我們的資產及若干關連人士的若干資產共同抵押。抵押品於二零一零年六月二十四日或之前已全數結清。

下表列出本集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日用作抵押銀行貸款資產：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業.....	51,898	16,524	60,539	60,539
待出售發展中物業.....	192,479	693,777	1,200,716	1,235,262
持作出售的已竣工物業.....	21,251	57,765	40,376	68,031
總計	265,628	768,066	1,301,631	1,363,832

二零零四年至二零零六年，我們曾收取員工及天山實業集團的墊款，乃為物業項目集資。我們的中國法律顧問確認，該等墊款並無違反任何適用的中國法律法規。我們已於二零零七年五月悉數償還墊款，亦不打算在以後再作出上述借款安排。

票據及認股權證

於二零零七年十月，我們發行票據及認股權證。票據及認股權證的條款及條件曾於二零零八年十月、二零零九年十一月及二零一零年六月修訂。票據及認股權證的主要條款及條件概要載於本招股章程附錄四。於最後實際可行日期，票據的尚未償還本金額為45,000,000美元。

我們從未違反票據的任何條款。在二零一零年三月，我們獲受託人知會，全部票據持有人已透過Euroclear系統允許、確認及追認，我們在二零零九年十二月二日結清原應在二零零九年十月九日到期的本金額18,000,000美元一事，並不構成契約下的違責事件。

財務資料

或然負債及財務擔保

截至二零零九年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。我們目前並無涉及任何重大訴訟，亦不知悉我們有任何尚未了結或涉及任何潛在重大訴訟。倘我們涉及任何重大訴訟，而根據屆時所獲資料可能會產生虧損並可合理估計虧損金額，則我們將錄得或然虧損。

根據行業慣例，我們與多間銀行訂立協議，方便為住宅及工業物業買家提供按揭貸款。我們的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於(i)買家取得所購買物業的個別房產證或(ii)承按銀行與買家之間的按揭貸款獲結清(以較早者為準)後結束。根據擔保條款，若有買家拖欠按揭還款，承按銀行可能向我們催繳，並要求我們履行擔保人的責任，償還尚欠的按揭本金額，以及違約買家所欠的累計利息及罰款。我們將有權恢復對不履約買家的物業的合法業權並管有該物業。我們在二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的未履行擔保上限如下：

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行發出的擔保提供予我們 物業買家的按揭信貸額.....	875,500	1,091,362	1,836,364

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們為利便物業買家取得按揭融資而向銀行作出的擔保額出現波動。截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的擔保額較截至二零零七年十二月三十一日止年度增加，乃因為我們物業項目數目增加，帶動售出物業的數字及按揭融資撥備增加。

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，上述按揭擔保的違約比率分別約為0.14%、0.09%及0.06%。

董事認為我們於擔保期間可能不會承受該等擔保的虧損，乃因倘物業買家拖欠付款，銀行有權出售物業及從銷售所得款項收回未償還貸款結餘。由於我們可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補我們償付銀行的任何金額。我們仍未就該等擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值被董事視為微不足道。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行貸款，相關物業的公平市值足以彌補我們所擔保的未償還按揭貸款。

於二零一零年四月三十日(即就此而言的最後實際可行日期)，就按揭融資向銀行提供擔保的總額約為人民幣1,694,000,000元。

免責聲明

除上文「_____一債項」各段所披露者及集團內部負債外，於二零一零年四月三十日，我們並無未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸或任何擔保或其他未償還的重大或然負債。

董事確認，直至最後實際可行日期為止，我們的債項及或然負債自二零一零年四月三十日以來並無重大變動。

並無列入資產負債表內的承擔和安排

除本招股章程所披露者外，我們沒有訂立任何資產負債表以外的安排或承擔，以保證任何第三方履行付款責任。於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與我們訂有租賃或對沖或研發服務的非綜合入賬實體中，我們沒有擁有任何可變權益。

股息及股息政策

根據日期為二零零七年十一月八日的董事決議案，本公司以實物分派方式向新威企業宣派特別股息人民幣200,000,000元，即天山實業應付天山房地產的款項。本公司並無於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度批准或宣派股息。根據票據，在票據的應償還款項獲全數償還之前，除非經受託人准許，否則我們不能宣派及派付超過任何財政年度純利的35%的任何現金股息。該項限制的其他詳情見本招股章程附錄四。

上市後，根據相關法例及章程細則，我們可宣派以任何貨幣計值的股息，但股息不得超過董事會建議的數額。章程細則規定可自我們的已實現或未實現溢利，或自董事決定不再需要的溢利撥存的儲備，宣派和派付股息。

經股東批准後，我們亦可自股份溢價賬或任何其他根據公司法可作此用途的資金或賬戶授出款項宣派和派付股息。日後派付的股息亦視乎能否從我們的中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定只可以按照中國會計準則計算的純利派付股息，而中國會計準則與IFRS及其他司法權區的公認會計原則在多方面均存在差異。中國法律同時規定公司(包括外資企業)將部分純利撥作法定公積金。這些法定公積金不可用作分派現金股息。倘我們的中國附屬公司產生債務或虧損，或須遵守我們或其中國附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資、可換股債券文據或其他協議的限制性契約，均有可能令我們從中國附屬公司獲得的分派受到限制。

財務資料

最終向股東宣派及分派的股息金額亦將取決於我們的盈利、財務表現、經營所需、資本承擔和需求及董事認為相關或適當的其他條件。

作為一般政策，我們擬就某財政年度宣派及建議派付予股東的股息，金額將不超過本公司權益持有人應佔該財政年度溢利的60%。

關連人士交易

就本招股章程附錄一所載會計師報告中我們的綜合財務報表的關連人士交易而言，董事確認已根據一般商業條款進行該等交易，及／或該等條款對本集團的益處並不遜於向獨立第三方提供的條款，且屬公平合理，符合股東的整體利益。

可供分派儲備

就股息而言，本公司及本集團全部其他成員公司可以股息方式合法分派的金額乃參照按中國公認會計原則編製的中國法定財務報告所反映的溢利而作出。該等溢利有別於本招股章程附錄一所載會計師報告中所反映的溢利。

於上市後，如果我們有可分派盈利淨額（指按中國公認會計原則及IFRS釐定的純利兩者中較低者減法定儲備基金的撥付額），則將會分派股息。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備分別約為人民幣40,200,000元、人民幣零元及人民幣零元。

鑒於重組已於往績記錄期內完成，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團屬下公司可供分派的儲備總額分別約為人民幣226,900,000元、人民幣184,800,000元及人民幣227,400,000元。

財務資料

營運資金

董事認為，計及本公司現時可用財務資源(包括銀行信貸額度與其他內部資金，以及預期全球發售所得款項淨額)後，本公司擁有充足營運資金可滿足自本招股章程刊發日期起計至少12個月的營運資金需求。

上市規則所要求的披露

董事確認，並無須要遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定的情況。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值(「未經審核備考有形資產淨值」)報表乃根據上市規則第4.29條編製，僅作說明用途，旨在說明全球發售對本公司股權持有人應佔於二零零九年十二月三十一日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已在二零零九年十二月三十一日進行。

	於二零零九年 十二月三十一日	全球發售 估計所得 款項淨額	於強制轉換時 增加的本公司 綜合有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 有形資產淨值	備考經調整 每股有形 資產淨值	
	人民幣千元 ⁽¹⁾	人民幣千元 ⁽²⁾	人民幣千元 ⁽³⁾	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁴⁾	港元 ⁽⁵⁾
基於每股發售價1.4港元計算.....	568,029	289,256	77,220	934,505	0.93	1.06
基於每股發售價1.8港元計算.....	568,029	374,616	77,220	1,019,865	1.02	1.16

附註：

- 於二零零九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本集團載於本招股章程附錄一「會計師報告」的綜合財務報表。

財務資料

2. 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據發售價指示性範圍1.4港元及1.8港元計算得出，惟經扣除我們應付的包銷費及其他相關開支，且並不計算因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
3. 這代表於強制轉換時本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值的增加。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述的調整，並以已發行1,000,000,000股股份(包括於二零零九年十二月三十一日已發行股份、根據資本化發行、全球發售及強制轉換可能發行的股份)為基準計算得出，且並不計算因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份。
5. 以人民幣計值的未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按人民幣0.88元兌1港元的兌換率換算為港元。
6. 我們於二零一零年三月三十一日的物業權益已由獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司進行估值。估值詳情載於本招股章程附錄三。我們不會把重估盈餘納入我們的財務報表中。本集團的會計政策是根據國際會計準則按成本減累計折舊及任何減值虧損而非按重估金額將其持作自用的土地及樓宇列賬。參照本招股章程附錄三所載我們的物業權益估值，若該重估盈餘納入我們的財務報表中，則截至二零一零年十二月三十一日止年度會每年產生額外折舊費用約人民幣600,000元。

無重大不利變動

董事確認，自二零零九年十二月三十一日(即本招股章程附錄一所載最新的經審核綜合財務業績的編製日期)以來，我們的財務或經營狀況並無重大不利變動。

財務資料

物業權益

我們擁有我們在中國的全部物業，以及在香港的一項物業。該等物業列入我們於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表內的物業、廠房及設備以及存貨。我們的物業權益詳情載於本招股章程附錄三。仲量聯行西門有限公司曾評估本集團的物業權益於二零一零年三月三十一日的估值。仲量聯行西門有限公司發出的估值概要及估值證書見本招股章程附錄三。

我們於二零零九年十二月三十一日的經審核綜合財務報表所載物業權益的總值與我們的物業權益於二零一零年三月三十一日的未經審核賬面淨值之間的對賬見下表：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄三物業估值報告所載物業於 二零一零年三月三十一日現況下的資本值		3,137,340
我們的物業在二零零九年十二月三十一日 的賬面淨值		
根據經營租約持作自用的租賃土地權益	268	
持作自用樓宇	2,946	
存貨	2,085,709	
減：二零一零年一月一日至 二零一零年三月三十一日期間 的物業銷售成本(未經審核)	(16,300)	
加：新增至存貨(未經審核)	180,051	
減：根據經營租約持作自用的租賃土地權益 及持作自用樓宇於二零一零年一月一日至 二零一零年三月三十一日期間的折舊(未經審核)	(26)	
物業於二零一零年三月三十一日的賬面淨值， 受本招股章程附錄三所載物業估值報告所載估值所影響		<u>2,252,648</u>
重估盈餘(未扣除所得稅)		<u><u>884,692</u></u>

董事、高級管理層及員工

董事

我們的董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。下表載列有關我們董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
吳振山.....	53	主席兼執行董事
吳振嶺.....	45	副主席兼執行董事
張振海.....	56	執行董事
吳振河.....	39	執行董事
田崇厚.....	64	獨立非執行董事
王平.....	52	獨立非執行董事
張應坤.....	50	獨立非執行董事

執行董事

吳振山先生，53歲，為本集團其中一名創辦人。吳先生現為本集團的主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責拓展策略、投資計劃及人事。吳先生亦為董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的主席。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀碩士課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約30年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。於一九八零年，吳先生連同張振海先生成立留村勝利建築隊，其主要業務為興建住宅及工業用土木工程項目，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，主要從事提供建築工程，並在公司內工作至一九九五年止。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，主要從事住宅及工業用土木工程項目的興建及安裝服務，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。一九八七年，吳先生獲正定縣科學技術委員會承認為建築技工。吳先生分別於一九九八年十月及二零零二年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級建築工程師及高級經濟師。獲承認為高級建築工程師，意味著該位人士已按照國家的規定，在認可規模的建築項目方面取得一定程度的經驗。獲承認為高級經濟師，意味著該位人士已按照國家的規定，參與若干規模企業的經營及管理。彼現擔任中國房地產業協會常務理事、河北省建築業協會副會長、河北省企業

董事、高級管理層及員工

家協會會長、石家莊市企業家協會常務副會長、石家莊市工商業聯合會副主席、石家莊市房地產業協會副主席及河北省住宅與房地產業協會副主席。彼於二零零三年二月當選第十屆全國人大代表，並於二零零八年一月獲選為河北省第十一屆人民代表大會代表。於二零零六年四月，吳先生獲河北省企業家協會頒發「河北省優秀企業家」獎。於二零零九年九月，吳先生獲中國企業報社頒發「2009中國十大傑出企業家」獎。吳振山先生為吳振嶺先生及吳振河先生的兄長，亦為張振海先生的妻舅。

吳振嶺先生，45歲，為本集團創辦人之一。吳先生現為本集團副主席，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責物業項目的運作、生產、規劃及管理。吳先生亦為董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生在建築業擁有約25年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九八五年，吳先生加入留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司，並在公司內工作。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，吳先生集中物業發展業務，並與天山房地產合作。吳先生於一九九八年十月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。彼現擔任河北省建築業協會工程建設質量分會副會長。吳振嶺先生為吳振山先生之胞弟及吳振河先生之兄長，亦為張振海先生的妻舅。

張振海先生，56歲。張先生為本集團創辦人之一，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責監督建築材料的採購。張先生於二零零零年十二月畢業於石家莊市科技幹部教育學院，主修建築，大專學歷，於二零零三年十二月獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。張先生在建築業擁有約30年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九八零年，張先生連同吳振山先生成立留村勝利建築隊，並於隊中工作至一九九三年止。一九九三年，張先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司。一九九五年，張先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年張先生聯同

董事、高級管理層及員工

其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。自一九九八年以來，張先生集中物業發展業務，並與天山房地產合作。張振海先生為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的姐夫。

吳振河先生，39歲，為本集團創辦人之一，於二零零五年六月十日獲委任為執行董事，負責物業項目的運作及生產。吳先生在建築業擁有約17年的從業經歷，在物業發展業擁有約10年從業經歷。一九九三年，吳先生與其他創辦人成立正定縣第十建築工程公司。一九九五年，吳先生聯同其他創辦人成立石家莊高新技術產業開發區第一建築工程公司，並在公司內工作，直至二零零零年吳先生聯同其他創辦人成立天山建築並在該公司工作為止。二零零零年十月，吳先生基於其業界經驗完成一項兩年制兼讀課程，並獲得河北農業大學經濟管理研究生結業證書。吳先生於二零零二年獲河北省職稱改革領導小組辦公室承認為高級工程師。吳振河先生為吳振山先生及吳振嶺先生之胞弟，亦為張振海先生的妻舅。

獨立非執行董事

田崇厚先生，64歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。田先生亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。田先生於一九六四年起於天津大學電機與動力工程系修讀五年制內燃機課程，並取得畢業證書。田先生於一九九六年起在河北經貿大學企業管理部教授。於二零零零年，田先生獲委任為河北農業大學農業經濟管理碩士研究生導師。田先生於二零零七年三月至二零一二年三月期間曾獲委任為河北省人民政府參事。

王平先生，52歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。王先生亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生在房地產行業擁有約28年經驗。自一九九一年起，王先生一直受聘於中國房地產業協會，自二

董事、高級管理層及員工

零零六年起擔任秘書長，並自二零零四年起擔任其城市開發專業委員會的副主任。王先生於一九八六年在北京廣播電視大學完成專上教育，主修工業企業經濟管理。王先生於二零零八年七月從清華大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。

張應坤先生，50歲，於二零一零年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為董事會轄下審核委員會的主席、董事會轄下薪酬委員會及提名委員會的成員。張先生為 Carling Technology Limited 的財務經理，並於多間企業及上市公司之財務管理領域積逾 22 年經驗。張先生於二零零一年至二零零六年三月期間，於澳門投資控股有限公司（前稱金澤超分子科技控股有限公司及烽火傳媒控股有限公司）（聯交所主板上市公司，股份代號：02362）擔任合資格會計師及公司秘書，並自二零零五年十一月起擔任和記行（集團）有限公司（一家於主板上市的公司，股份代號：00720）的獨立非執行董事。張先生於二零零零年十一月獲承認為英國特許公認會計師資深會員及於一九九五年四月獲承認為香港會計師公會會員。

任期詳情載列於本招股章程附錄七「C. 有關董事及主要股東的其他資料」各段。

除上文披露者外，概無有關我們董事的其他資料須根據上市規則第 13.51(2) 條作出披露，亦無須敦請股東注意的其他事項。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位
張少耀.....	35	財務總監兼公司秘書
郝會國.....	38	天山房地產副總裁，主管生產
高立香.....	35	天山房地產副總裁，負責經營工作
周書校.....	46	天山房地產執行副總裁
司景新.....	29	天山房地產副總裁，主管資金操作

董事、高級管理層及員工

張少耀先生，35歲，為本公司財務總監兼公司秘書，常駐香港。張先生於一九九七年十二月畢業於香港浸會大學，並考獲工商管理(榮譽)學士學位。張先生分別於二零零一年二月獲承認為香港會計師公會的執業會計師，於二零零四年十月獲承認為英格蘭及威爾斯特許會計師公會成員，於二零零五年九月獲承認為香港會計師公會資深會員，並於二零零六年二月獲承認為內部審計師協會成員。張先生於財務管理及申報方面擁有逾12年經驗。於二零零七年五月加盟本集團前，張先生於二零零四年八月至二零零七年五月期間擔任科聯系統集團有限公司(聯交所上市公司(股份代號：46))的集團財務總監兼公司秘書。張先生亦曾於一九九七年九月至二零零四年八月期間擔任安永會計師事務所的審計及企業諮詢服務部經理。

郝會國先生，38歲，現任天山房地產副總裁，主管生產。郝先生於一九九六年七月畢業於石家莊職業技術學院(前稱石家莊大學)工業與民用建築三年制課程。郝先生於一九九六年七月加入天山建築，先後參與和主抓多個天山建築所進行的建設項目。郝先生於二零零三年調任天山房地產工程部經理；二零零四年任天山房地產主管生產副總經理至今。郝先生先後主抓天山·水榭花都、欒城·天山水榭花都及天山觀瀾豪庭等項目。郝先生在天山建築擁有約七年於建築業的經驗，另在天山房地產擁有約六年於物業發展業的經驗。

高立香女士，35歲，一九九六年六月畢業於河北大學四年制經濟學課程，並於二零零六年十一月獲河北省職稱改革領導小組辦公室頒授高級經濟師職稱。高女士於一九九八年十二月加盟本集團，擔任副總經理，負責營運事宜，自二零零三年以來，一直擔任天山房地產副總裁，負責本公司經營工作。高女士在天山房地產擁有約11年於物業發展業的經驗。

董事、高級管理層及員工

周書校先生，46歲，自二零零六年八月起擔任天山房地產的行政副總裁，負責行政管理。周先生於一九八四年七月取得河北工學院機械工程系工學學士學位，並於一九九一年六月取得軍事科學院軍事學碩士學位。於一九九三年至二零零四年期間，周先生於陸軍指揮學院擔任講師及技術上校。於二零零四年至二零零六年期間，周先生擔任石家莊職業技術學院軟件學院常務副院長。

司景新女士，29歲，自二零零五年五月任天山房地產副總裁，負責制訂集資及其他併購交易的策略。司女士於二零零三年七月畢業於景德鎮陶瓷學院四年制國際經濟與貿易課程，並於二零零四年十二月獲石家莊高新技術產業開發區職稱改革領導小組辦公室領授助理經濟師名銜。司女士於二零零三年加盟天山房地產，於總裁辦公室任職，專責協助總裁組織投資者關係活動及就不同商業大事及活動與政府部門及業界團體聯繫。

董事委員會

薪酬委員會

我們於二零一零年六月十六日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就董事和高級管理層的薪酬政策和架構向董事會提供推薦建議，並制定有關確立薪酬政策的正式及透明程序。薪酬委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。吳振山先生為薪酬委員會主席。

審核委員會

根據上市規則第3.21條，董事會於二零一零年六月十六日成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務報告程序及內部監控制度。審核委員會由三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。張應坤先生為審核委員會主席。

提名委員會

我們於二零一零年六月十六日成立提名委員會，並遵照企業管治守則以書面列明職權範圍。提名委員會的主要職責為就委任董事及高級管理層向董事會提供推薦建議。提名委員會由兩名執行董事吳振山先生及吳振嶺先生，及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生組成。吳振山先生為提名委員會主席。

董事酬金

於往績記錄期間，本集團分別向董事支付截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物福利(包括代董事支付的退休金計劃供款)或任何花紅總額分別為約人民幣27,000元、人民幣1,271,000元及人民幣1,395,000元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們並無與董事訂立服務合同，故無向執行董事支付董事袍金，惟有向吳振山先生發放底薪、住房津貼及其他津貼形式的薪酬。董事認為他們作為控股股東將會通過本公司長期資本增益得到酬報，故同意不就截至二零零七年十二月三十一日止年度按月酬報。

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，我們董事的酬金乃參照可資比較公司支付的薪金、經驗、職責及本集團的表現而釐定。

各執行董事已與本公司訂立自上市日期起為期三年的服務合同，可由任何一方藉發出不少於三個月的通知書而終止。各執行董事將按每年十二個月獲支付薪酬。此外，各執行董事亦享有花紅，由董事會按薪酬委員會的建議釐定。

除袍金、薪金、津貼、實物福利或花紅外，本公司已採納購股權計劃，據此，我們董事可根據購股權計劃獲授購股權。

董事、高級管理層及員工

於往績記錄期間，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬而董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何薪酬，作為邀請其加入或於加入本集團的獎金。於往績記錄期間，本集團並無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付，而董事、前任董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何與本集團任何附屬公司管理事務有關的離職補償。

董事於過去三年概無放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於往績記錄期間並無其他已付或應付董事及五名最高薪酬人士的其他款項。

根據現行安排，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度應付董事的酬金總額估計約為人民幣2,600,000元。

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們擬委任中國光大為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本公司提供建議：

- 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告；
- 如一項交易(可能為一項須予披露或關連交易)為包括股份發行及股份購回的擬進行交易；
- 如本公司擬以與本招股章程內詳述者不同的方式動用股份發售所得款項或如本集團業務活動、發展或經營業績偏離本招股章程內任何其他資料；及
- 如聯交所根據上市規則第13.10條作出有關本公司股份股價或成交量不尋常變動的查詢。

任期將於上市日期開始，並於我們就我們於上市後開始首個整個財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日結束。

董事、高級管理層及員工

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用合共 600 名僱員，其中 462 名為管理人員。按職能劃分之管理人員分析如下：

職能	人數
工程、技術及質量檢測.....	41
銷售及市場推廣.....	129
生產.....	103
購置及採購.....	13
管理、財務及行政.....	164
其他.....	12
總計.....	462

我們的僱員的薪酬待遇，包括底薪及視乎僱員相對於目標的實際成績而發放的花紅。我們通常會按照現行市場薪酬水平釐定薪金。我們依據僱員的定期表現評核，決定加薪及升遷。

董事確認，於往績記錄期間，我們已符合所經營的全部司法權區內的相關勞工及社會福利法律法規，並已按照上述法律法規作出相應供款。

為遵照擁有一級資質證書的物業發展商的人事規定，截至最後實際可行日期，我們擁有超過 40 位具備建築、結構、財務、物業或相關經濟領域有關資歷的專業管理人員。於該等專業管理人員中，四位為合資格會計師，超過 20 位擁有中等或以上職稱的管理人員具備專業資格。此外，董事確認所有負責主管本集團工程技術、財務及統計部的人士均持有相關專業資格。

董事、高級管理層及員工

為保持管理層穩定性，本公司已與各執行董事訂立服務協議，據此有關執行董事之任期將自上市日期起為期三年。為防止執行董事於辭任後向本集團之客戶爭取業務，根據彼等各自與本集團之僱傭合約，各執行董事與本公司訂立契約並承諾於其任期屆滿或終止後一年，彼不能且應促使其聯繫人士不論個別或共同或以個人名義或替任何人士、商號、公司或組織作為任何人士的經理、代理、代表、顧問、夥伴或僱員，透過慫恿任何人士、商號、公司或組織而直接或間接招攬或嘗試招攬業務，而有關方為於其任期期間任何時間與本集團有所接觸或於其任期終止時正與本公司進行商討或為本集團旗下任何與本集團不時進行業務有關的任何公司。

退休福利計劃

我們在所有重大方面遵照我們經營的司法權區的法定規定作出退休金供款。

根據河北省及中國的相關保險法律及法規，在中國的所有僱員均可參加養老保險。按照石家莊高新技術產業開發區社會保險事業管理局於二零零九年十月二十五日發出的確認函，本公司中國法律顧問認為，天山房地產於往績記錄期間並無因違反河北省及中國的任何社會保險法律及法規而受到任何行政處分。對於我們的臨時僱員，乃採納另一套退休保險辦法。有關臨時僱員的退休保險詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節「支付僱員社會保險」一段。

我們已按照香港法例第485章強制性公積金計劃條例及香港相關規定，為所有香港僱員設立強制性公積金計劃。

與員工的關係

於往績記錄期內，我們並無因勞資糾紛而導致業務運作停頓，而於招募及挽留有經驗員工方面亦未遇到任何困難。董事相信，本集團與員工的關係良好。

購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃

我們已有條件採納首次公開發售前購股權計劃，據此，我們已向83位本集團及天山實業集團的僱員、顧問、行政人員及高級人員授出購股權，全面行使時，承授人可享合共6,000,000股股份。首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於本招股章程附錄七「D.其他資料—1.首次公開發售前購股權計劃」各段。

購股權計劃

本公司有條件採納購股權計劃，據此，若干僱員可能獲授購股權以認購股份。購股權計劃的進一步詳情載於本招股章程附錄七「D.其他資料—2.購股權計劃」各段。

關連交易

引言

我們已與本公司的下列關連人士訂立(並將於上市後繼續訂立)若干持續關連交易:

交易	集團成員公司	關連人士	關係性質	所尋求豁免
----	--------	------	------	-------

獲豁免持續關連交易

物業租賃	天山房地產	天山建築	控股股東的 聯繫人士	已獲豁免
商標許可	天山房地產	天山實業集團	控股股東的 聯繫人士	已獲豁免
物業管理	天山房地產	天山物業管理	控股股東的 聯繫人士	已獲豁免

不獲豁免持續關連交易

採購門窗安裝及 相關服務	天山房地產	天山門窗	控股股東的 聯繫人士	公佈
採購建築服務	天山房地產	天山建築	控股股東的 聯繫人士	公佈及 獨立股東批准

關連交易

獲豁免持續關連交易

根據上市規則第14A.33(3)條，以下關連交易將構成獲豁免持續關連交易，並獲豁免遵守上市規則項下的申報、年度覆核、公佈及取得獨立股東批准的規定。以下關連交易條款以公平基準及按一般商業條款或有利於我們的條款訂立，而以下交易各自每年的百分比率(盈利比率除外)少於0.1%(如超過0.1%，則為少於5%)，而年度代價則少於1,000,000港元。

1. 物業租賃協議

天山房地產佔用天山建築所擁有位於中國河北省石家莊市高新區天山大街109號，租用面積920平方米的一個辦公室單位(「**辦公室單位**」)，為其主要辦事處及主要營業地點(「**辦公樓**」)。辦公樓餘下部分由天山實業集團及其附屬公司作為商業用途。

根據天山房地產(作為租戶)及天山建築(作為業主)於二零零六年十二月三十一日訂立的一份物業租賃協議(「**物業租賃協議**」)，於二零零七年一月一日起三年期間，天山房地產以年租金人民幣331,200元及年度管理保養費人民幣55,200元(不連水電費)自天山建築租用辦公室單位。於二零零九年十一月二十日，物業租賃協議按相同條款續期三年，由二零一零年一月一日開始(「**經重續物業租賃協議**」)。

於截至二零零九年十二月三十一日止三年各年，天山房地產向天山建築支付固定年租金及管理保養費人民幣386,400元。

關連交易

根據經重續物業租賃協議，天山房地產於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度中須支付天山建築的年租金及管理保養費將為人民幣386,400元。董事認為，經重續物業租賃協議乃以公平磋商基準，按一般商業條款訂立，且項下交易乃於並將繼續於本集團的日常業務過程中進行。天山房地產須支付的租金乃參考可資比較辦公室單位的年度市場租金後釐定。

專業物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，經重續物業租賃協議項下的租金乃根據現時的市場租金率及公平合理。

董事寧可自天山建築租賃該等辦公室單位，而非收購該等辦公室單位的所有權。我們在收購該等辦公室單位的所有權時將產生額外成本(包括但不限於在將由天山房地產所佔用的空間的所有權與辦公樓餘下的面積分開的程序所用的時間及成本)，而其將僅帶來租金及管理保養費每年人民幣386,400元。此外，我們擬為其主要業務保留資金，而並不收購該等辦公室單位的所有權。此外，於經重續物業租賃協議屆滿後，我們可靈活地繼續租賃該等辦公室單位或在其他位置租賃辦公室單位，作為其辦公室。有鑒於上述者，董事認為，租賃該等辦公室單位而非收購該等辦公室單位的所有權乃符合我們及股東的整體利益。

就天山房地產應付年租金及年度管理保養費而言，各百分比率(除溢利比率外)(按年度基準)低於0.1%。故此，經重續物業租賃協議項下的交易根據上市規則第14A.33(3)(a)條符合最低豁免並豁免申報、公佈及獨立股東批准要求。

關連交易

2. 商標許可協議

天山房地產與天山實業集團(下列商標(「獲許可商標」)的註冊持有人或申請人)訂立多份商標許可協議(「商標許可協議」)：

協議日期	許可人	獲許可人	商標	許可期限
二零零九年十一月十日	天山實業集團	天山房地產	-天山*	二零零九年十一月十日 至二零二零年二月十七日
			-類別：36	
二零零九年 十一月二十七日	天山實業集團	天山房地產	-天山*	二零零九年十一月二十七日 至二零二零年二月十七日
			-類別：37	
二零零零年十一月十日	天山實業集團	天山房地產	-「  」	二零零九年十一月十日 至二零一四年三月六日
			-類別：37	

* 該等商標仍在中國申請註冊。

根據商標許可協議，天山實業集團授予天山房地產一項許可，於上述許可期內以零代價使用獲許可商標。期限屆滿後，有關訂約方可另訂協議延長初步許可期。根據商標許可協議，天山房地產就使用獲許可商標的產品的質量提供擔保，如有違此擔保，天山實業集團可終止有關的商標許可協議。

關連交易

由於天山實業集團從事獲許可商標的第36及37類所涵蓋的若干業務(包括物業發展管理、施工監理及建築服務)，天山實業集團保留獲許可商標的所有權乃屬必要。我們於享有使用獲許可商標的許可時並未且不會任何額外成本，因為天山實業集團以零代價將許可授予天山房地產。故此，董事認為，各項商標許可協議的條款乃以我們一般或優於一般的商業條款訂立。各項協議項下的交易乃於並將繼續於我們的日常業務過程中進行。

由於各項百分比率(溢利比率除外)(按年度基準)將低於0.1%，商標許可協議項下的交易根據上市規則第14A.33(3)(a)條符合最低豁免，並豁免申報、公佈及獨立股東批准要求。

3. 物業管理協議

按中國《物業管理條例》的規定，開發項目竣工後，物業發展商須委聘物業管理公司，以向該已竣工開發項目提供管理服務。於物業開發商所作出的首個聘約屆滿後，甄選及委聘物業管理公司的酌情權須轉交予開發項目個別單位的業主所組成的委員會(「業主委員會」)。

截至最後實際可行日期，天山房地產委聘天山物業管理，為其大部份已竣工發展項目提供物業管理服務。按照雙方所訂立的物業管理協議，天山物業管理無償向天山房地產提供物業管理服務。雖然事實上各發展項目的業主委員會有酌情權委聘天山物業管理以外的任何物業管理公司，但截至最後實際可行日期，物業管理公司從未出現更改。未售單位方面，物業發展商乃被視為業主，故有義務繳付管理服務費。往績記錄期間，有關費用的名義金額分別約為人民幣1,240,000元、人民幣200,000元及人民幣600,000元。

關連交易

於二零一零年六月十六日，本公司、天山房地產與天山物業管理訂立一項物業管理總協議（「物業管理協議」），據此天山房地產委任天山物業管理為天山房地產開發的全部已竣工發展項目提供物業管理服務。物業管理協議的年期將由上市日期開始，至二零一一年十二月三十一日屆滿。天山物業管理同意，彼將根據物業管理協議為天山房地產提供服務，條款不會遜於彼向獨立第三方提供者。各單位業主及／或租戶須直接向天山物業管理支付管理服務費，而公共設施用戶須直接向天山物業管理支付使用費。預期項下擬進行的交易於上市後將繼續，而天山房地產無須支付代價。

通常物業管理公司於成立業主委員會之前，即就為已竣工開發項目提供物業管理服務向物業發展商收取管理服務費。由於天山物業管理向有為天山房地產所發展的已竣工發展項目（包括尚未售出的單位）提供物業管理服務，且自二零零二年以來已有為本集團提供有關服務且令本集團滿意，又符合本集團的要求，董事認為，繼續聘請天山物業管理提供物業管理服務而非委聘其他獨立物業管理公司，應對股東整體有利，亦符合股東整體的利益。按此基準，董事認為，物業管理協議的條款乃按及將繼續按給予我們的一般商業條款（或更優惠商業條款）。

物業管理協議項下擬進行的交易乃於並將繼續於我們日常業務中進行。由於各項百分比率（溢利比率除外）（按年度基準）將低於0.1%，物業管理協議項下的交易根據上市規則第14A.33(3)(a)條符合最低限額的豁免，並因此豁免有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

不獲豁免持續關連交易

1. 與天山門窗的交易

於往績記錄期間的交易

往績記錄期間，我們聘請天山門窗為我們的物業項目提供門窗安裝及相關服務。天山門窗是一間於二零零四年五月在中國成立的有限責任公司，其最終由創辦人全資擁有，因此根據上市規則屬本公司的關連人士。

由於天山門窗在往績記錄期間向本集團提供的服務令本集團滿意，而天山門窗所提供的條款又屬於一般商業條款，董事認為繼續委聘天山門窗為我們的物業項目提供門窗安裝及相關服務符合本公司及股東整體的利益。

於往績記錄期間，天山門窗根據與天山房地產訂立的個別服務合同提供服務。服務合同規定，本集團須一筆過繳款或按照門窗安裝工作的進度，分期向天山門窗支付服務費，並會保留應付天山門窗服務費的5%，作為與質量問題有關的保固金。於二零一零年六月十六日，本公司、天山房地產與天山門窗訂立框架服務協議（「**安裝服務協議**」）。根據安裝服務協議，天山門窗同意為我們的物業項目提供門窗安裝及相關服務。天山門窗又同意，彼不會以遜於向獨立第三方提供的條款，向我們提供安裝服務。交易代價將(a)按國家的定價；或(b)若國家並無定價，則為市價或成本加合理利潤。安裝服務協議於上市日期開始，至二零一一年十二月三十一日止。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們就天山門窗所提供的安裝及相關服務所產生的安裝及相關服務總成本分別約為人民幣6,000,000元、零及人民幣16,200,000元。由於上述成本乃參考市場價格釐定，我們認為於往績記錄期內向天山門窗支付的上述成本是按照當時的通行市場費率釐定。於二零零八年，我們並無就天山門窗所提供的安裝及相關服務產生成本，原因是該等安裝工程由天山建築負責。向天山門窗支付的安裝及相關服務成本於二零零九年上升，主要因為於二零零九年與天山·水榭花都(四期)有關的成本所致。

關連交易

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的估計年度上限

根據現有與天山門窗訂立的未完成合同的合同金額總和，天山門窗將於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度內提供的安裝及相關服務的總成本如下：

項目名稱	預期竣工日期	估計應付天山門窗的成本額	
		截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
1. 天山•新伯爵	二零一一年十二月	2.3	0.1
2. 寧晉•天山水榭花都	二零一一年九月	1.8	0.5
3. 天山•新公爵	二零一一年八月	3.4	0.7
4. 天山•龍湖灣(一期)	二零一三年二月	1.5 (附註)	0.08 (附註)
	總計：	9.0	1.4

附註：

此金額指估計於有關期間內應付天山門窗的成本金額。

為方便管理起見，我們將要求其總建築承建商在有關建築合同中加入安裝門窗及相關服務，預期與天山門窗的交易於日後將會減少或終止。

獲豁免公佈規定

上述與天山門窗進行的交易，將於上市後根據上市規則構成本公司的持續關連交易。上市規則第14A.10條所界定，按與天山門窗進行的交易各年度的上限建議年度上限計算的適用百分比率(除溢利比率外)，預期將少於5%，上述交易將須符合上市規則下的申報及公佈規定。

此外，董事(包括獨立非執行董事)確認，在上市後繼續進行該等交易符合我們的利益，而該等交易是在一般日常業務過程中按正常商業條款或不會對我們不利的條款進行，屬公平合理，並符合股東整體的利益。董事(包括獨立非執行董事)又認為，持續關連交易的上述年度上限公平合理並符合股東整體的利益。

關連交易

基於上文所述，故已申請而聯交所亦已批准豁免嚴格遵守公佈的規定，惟(i)董事承諾我們會遵守上市規則第14A章的適用規定；及(ii)上文所述的每項不獲豁免持續關連交易的總值於每個財政年度均不會超過上述的有關上限。

2. 與天山建築的交易

往績記錄期間，天山房地產曾聘請天山建築，為我們的物業發展項目進行建築工程。天山建築是於二零零零年在中國成立的有限責任公司，其最終由創辦人持控，因此根據上市規則屬本公司的關連人士。

天山建築的背景資料

天山建築的主要業務為樓宇建築。現在該公司持有房屋建築工程施工總承包一級資質，另就我們所知所信，亦已取得建築承辦商的全部相關執照。其董事包括吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生，他們在中國建築行業具有10年至30年不等的豐富經驗。

自成立以來，天山建築一直從事樓宇建築業務，並一直有向我們提供樓宇建築服務。上市後，天山建築將繼續承辦建築工程，並會為我們的物業發展項目提供建築服務。

就董事所知，於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，天山建築的總收入中分別有約34.1%、51.1%及62.0%來自向本集團提供建築服務。

往績記錄期間的交易

往績記錄期間，我們曾根據通過投標程序授予天山建築的建築合同，聘請天山建築承辦建築工程。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，天山建築向本集團提供建築服務所產生的總建築成本分別約為人民幣75,200,000元、人民幣118,700,000元及人民幣211,400,000元，分別佔我們在往績記錄期間的總建築成本約

關 連 交 易

39.0%、29.4% 及 41.0%。由於在往績記錄期內，所有建築合同均透過投標程序授予天山建築，故我們認為於往績記錄期內向天山建築支付的建築成本是按照當時的通行市場費率釐定。

天山建築提供建築服務所產生建築成本於往績記錄期間的波動，與本集團物業發展的進度一致。二零零七年至二零零九年，我們有多個新物業項目開始施工以及於期內招致建築成本，包括於二零零六年十二月開工及於二零零九年完工的天山·水榭花都(四期)、於二零零七年七月開工的天山·水榭花都(四期)，於二零零八年開工的天津·天山水榭花都(一期)、承德·天山水榭花都及三河天山國際創業基地，以及於二零零九年開工的天山·新公爵、天山·新伯爵及天山·龍湖灣(一至三期)，導致天山建築所提供建築服務所產生的建築成本增加。

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的估計年度上限

已與天山建築訂立施工合同的項目

根據現有與天山建築訂立的未完成建築合同的合同金額總和，就於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度內天山建築將向本集團提供的建築服務而產生的建築成本總額如下：

項目名稱	預期竣工日期	估計應付天山建築的建築成本金額	
		截至二零一零年十二月三十一日止年度 人民幣百萬元	截至二零一一年十二月三十一日止年度 人民幣百萬元
1. 承德·天山水榭花都	二零一一年十二月	53.8	25.3
2. 天山·新伯爵	二零一一年十二月	23.5	無
3. 寧晉·天山水榭花都	二零一一年九月	43.5	26.0
4. 天津·天山水榭花都(一期)	二零一一年十二月	58.5	無
5. 天山科技工業園	二零一二年十二月	3.6	1.9
6. 天山·新公爵	二零一一年八月	40.2	26.4
7. 天山·龍湖灣(一期)	二零一三年二月	0.01	無
	總計：	223.1	79.6

關連交易

尚未選出建築公司的預期項目

就本集團尚未甄選承建商的預期中項目而言，按照過往我們於往績記錄期間就天山建築所提供建築服務所產生建築成本佔我們的總建築成本的百分比平均值36.5%，以及本集團參照其物業項目的預期建築工程所產生的估計總建築成本，估計於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度就本集團上述預期中項目應付天山建築的建築成本(減與天山建築訂立的現有未完成建築合同的合同金額)將分別為人民幣47,500,000元及人民幣402,200,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的總估計年度上限

由於與天山建築訂立的現有未完成建築合同的總合同金額及就尚未選出建築公司的預期中項目估計我們會自天山建築所產生的建築成本的關係，我們於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度應付天山建築的估計建築成本總額估計將分別約為人民幣270,600,000元及人民幣481,800,000元。

估計建築成本的基準

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的估計年度建築成本乃以(i)與天山建築訂立的現有建築合同的合同金額；及(ii)本集團就天山建築所提供的建築服務而產生的建築成本的歷史平均百分比為基準。

在本集團不斷增加物業項目的同時，我們就天山建築所提供建築服務所產生的建築成本多年來一直上升，此乃因為按參考我們的項目於有關期間內的估計項目開發成本、所簽署施工合同、現時市場成本等因素後得出的估計總開發成本計算，我們的項目於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的總建築成本(包括與天山建築訂立的現有未完成建築合同的合同金額)估計分別上升至約人民幣741,300,000元及人民幣1,319,900,000元。

關 連 交 易

我們的項目於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的估計總開發成本(包括與天山建築訂立的現有尚未完成合同的合同金額)如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
1. 天山·龍湖灣(一至三期)	75.7	46.4
2. 天山·新公爵	65.3	43.1
3. 寧晉·天山水榭花都	51.9	49.2
4. 天山·新伯爵	52.1	19.2
5. 天山·新男爵	80.0	314.5
6. 天山科技工業園	9.9	10.4
7. 承德·天山水榭花都	62.3	41.1
8. 三河天山國際創業基地	40.8	11.4
9. 天津·天山水榭花都(一期)	168.8	264.5
10. 天津·天山水榭花都(二期)	39.7	353.1
11. 威海天山國際創業基地	35.1	7.0
12. 威海·天山水榭花都	26.0	75.0
13. 威海天山新公爵	33.7	85.0
總計：	<u>741.3</u>	<u>1,319.9</u>

估計建築總成本將由截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣741,300,000元上升至截至二零一一年十二月三十一日止年度約人民幣1,319,900,000元，主要因為估計天山·新男爵、天津·天山水榭花都(一期)及天津·天山水榭花都(二期)的建築成本將會在二零一一年大幅上升。整體上，我們會先開始以小規模興建某個項目，並會在該項目獲批出預售許可證後作出大額投資，而預售收益將作為進一步發展該項目的投資。此外，項目中售價及質量較高的物業將會較遲發展，因為該此較後階段，整個項目的發展(包括配套設施)已經完成，故此可提高物業的價格。天山·新男爵、天津·天山水榭花都(一期)及天津·天山水榭花都(二期)按照上述發展模式。新男爵及天津·天山水榭花都(二期)預期會在二零一零年八月開工，並於二零一一年批出預售許可證後及可收取預售收益供該等項目的進一步發展後作出大額投資。天山·新男爵方面，於二零一零年，預期將於二零一零年下半年就約51,000平方米建築面積(即1至5號低層樓房)招致建築成本。由二零一零年

關連交易

十二月至二零一一年，我們會於二零一零年十二月開始興建6至10號高層樓房及於二零一一年開始興建11至30號樓房，建築面積約達140,000平方米。天津·天山水榭花都(二期)方面，二零一零年的估計建築成本與初期建設有關，主體建築/發展計劃於二零一一年動工。至於天津·天山水榭花都(一期)方面，該物業計劃於二零一一年發展，質量會較高，層數亦會增加，故建築成本亦會較高。我們現在正發展1至39號樓(由多層樓房及別墅組成)，其後會分別在二零一零年第三季及第四季動工興建40至61號樓。於二零一一年，我們計劃將40至61號樓(主要為高層樓房)竣工，同時完成商用部份。

此外，就本集團開發中物業於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的未履行資本承擔分別約為人民幣2,553,400,000元、人民幣3,360,300,000元及人民幣6,825,300,000元。資本承擔的上升趨勢與本集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度總建築成本的估計增長額一致。

誠如上文所述，於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，我們就天山建築提供服務所產生的建築成本分別約為39.0%、29.4%及41.0%，從而得出的平均百分比約為36.5%。按本集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的估計總建築成本分別約為人民幣741,300,000元及人民幣1,319,900,000元計算，我們於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度就天山建築提供服務所產生的估計年度建築成本(包括合同金額及尚未選出建築公司的預期中項目)估計將分別約為人民幣270,600,000元及人民幣481,800,000元。

總服務協議

於二零一零年六月十六日，本公司、天山房地產與天山建築就建築工程訂立框架協議(「**建築服務協議**」)。根據建築服務協議，各訂約方同意將遵照適用法律法規，以投標方式甄選天山建築，為我們的房地產開發項目提供建築工程及服務。天山建築同意，若透過投標程序獲選，會按照投標文件及須予簽署的相關建築合同，

關連交易

向本集團提供建築及相關工程及服務，條款不會遜於給予獨立第三方者。建築服務協議由上市日期起生效，至二零一一年十二月三十一日止，在符合上市規則規定的情況下，可經各訂約方協議重續。若天山建築通過投標程序獲選出為我們提供建築服務，天山房地產會與天山建築訂立個別建築合同。根據該等建築合同，我們會根據建築工程的進度及交付情況，向天山建築支付建築費用。

投標程序

相關中國法律法規規定，建築工程須通過投標程序給予承建商。董事確認，我們與天山建築訂立的全部建築合同均透過投標程序授出。我們的建築工程的投標程序主要依據《中華人民共和國招標投標法》（「**投標法**」）的規定進行。本集團已委任獨立專業公司負責投標程序，包括送出投標邀約及收取標書。在遞交標書的最後限期前，我們不會取閱競標者所遞交的標書。本集團透過代理與相關投標局就建築工程向最少五家建築公司發出招標文件。根據投標法，投標需要在有最少三家具有良好資歷且有能力承接有關建築工程的建築公司提交標書的情況下方會進行。若所提交的標書不足三份，投標法規定該項投標不得繼續進行並須予撤回，而該項建築項目下的投標手續須按照投標法重新招標。向相關投標局提交標書後，評審委員會即予組成，成員包括從一批獨立於本集團的行業專家中隨機選出的多位行業專家。根據投標法，評審委員會各成員於考慮(其中包括)以下因素：收費報價、落成施工時間表、建築工程質量、建築規劃、人手分配、安全措施及標準、將採用的設備及設施，以及投標者的項目經理的行業經驗後，通過獨立評審方式選出中標者。故此，中標者乃評審委員會成員根據評審委員會所訂明的標準作出個人評審後，經大多數成員贊成下，以獨立方式選出。

關連交易

董事意見

審閱過往的重點標書後，董事相信天山建築於往績記錄期間向我們提供的建築工程及服務均按商業條款達成，原因為天山建築在往績記錄期間所提供的收費報價、落成施工時間表及人手分配與其他投標者相若。

董事(包括獨立非執行董事)認為，天山建築現在所提供的建築及相關服務屬於其一般日常業務過程，按正常商業條款進行，在商業上屬公平合理，並符合股東整體的利益。

獲豁免公佈及獨立股東批准

上述與天山建築進行的交易，將於上市後根據上市規則構成本公司的持續關連交易。上市規則第14A.10條所界定，按與天山建築進行的交易各年度的上限建議年度上限計算的適用百分比率(除溢利比率外)，預期將超過5%，上述交易將須符合上市規則下的全面申報、公佈及獨立股東批准規定。

此外，董事(包括獨立非執行董事)確認，在上市後繼續進行該等交易符合我們的利益，而該等交易是在一般日常業務過程中按正常商業條款或不會對我們不利的條款進行，屬公平合理，並符合股東整體的利益。董事(包括獨立非執行董事)又認為，持續關連交易的上述年度上限公平合理並符合股東整體的利益。

基於上文所述，故已就與天山建築進行的上述不獲豁免持續關連交易申請豁免嚴格遵守公佈及獨立股東批准的規定，而聯交所亦已給予有關豁免，惟(i)董事承諾我們會遵守上市規則第14A章的適用規定；及(ii)上文所述的每項不獲豁免持續關連交易的總值於每個財政年度均不會超過上述的有關上限。

關連交易

保薦人的確認

保薦人已考慮過我們所提供的相關證明文件、資料及歷史數據，並曾參與盡職審查及與本公司商討，以信納就上述不獲豁免持續關連交易所獲提供資料的可靠性。故此，保薦人認為：

- (i) 上述尋求豁免的不獲豁免持續關連交易乃按正常商業條款在本公司的一般日常業務過程中訂立，且該等交易的條款對本公司而言公平合理，亦符合股東整體的利益；及
- (ii) 上述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限（見上文）公平合理並符合股東整體的利益。

未來計劃及全球發售所得款項的用途

未來計劃

我們的未來計劃詳情載於本招股章程「業務 — 業務策略」各段。

全球發售所得款項的用途

董事估計全球發售所得款項淨額(扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支後,並假設發售價為每股股份1.6港元(即指示發售價範圍的中位))將約為377,200,000港元(假設並無行使超額配股權)。董事現擬將該筆所得款項淨額作以下用途:

- (a) 約268,900,000港元(佔所得款項淨額總額約71.3%)將用作上市日期後一個月內(惟無論如何不遲於二零一零年十月八日)償還票據。待收取全球發售的所得款項淨額後,我們會將268,900,000港元存放於指定銀行賬戶內,用以償還票據;
- (b) 約108,300,000港元(佔所得款項淨額總額約28.7%)將用作於由二零一零年下半年起至二零一一年上半年止期間應付下列物業項目的資金需求:

開發中的物業項目	資金百分比(%)	金額 (百萬港元)
威海天山國際創業基地	20.0	21.7
威海•天山水榭花都 (包括擬興建的所有分期)	40.0	43.3
天津•天山水榭花都 (包括擬興建的所有分期)	40.0	43.3

未來計劃及全球發售所得款項的用途

倘若發售價定為發售價指示性範圍上限(即1.8港元)，全球發售所得款項淨額(假設超額配股權未獲行使)將增加約48,500,000港元至425,700,000港元。我們有意將額外所得款項淨額撥作上文第(b)項。

倘若發售價定為發售價指示性範圍下限(即1.4港元)，全球發售所得款項淨額(假設超額配股權未獲行使)將減少約48,500,000港元至328,700,000港元。除擬用作償還268,900,000港元票據的金額外，我們會將所得款項淨額餘額59,800,000港元用於上文第(b)項。若上文第(b)項需要更多資金，我們會從內部財務資源撥資應付。

倘若超額配股權獲悉數行使，假設發售價定為發售價指示性範圍的中間價，則全球發售所得款項淨額將增加約58,200,000港元。倘若發售價定為發售價指示性範圍上限，全球發售的所得款項淨額(包括經行使超額配股權後所得款項淨額)將增加約65,100,000港元。倘若發售價定為發售價指示性範圍下限，全球發售的所得款項淨額(包括經行使超額配股權後所得款項淨額)將增加約50,900,000港元。我們有意將經行使超額配股權所得的額外所得款項淨額撥作上述(b)項用途。

倘若全球發售的所得款項淨額毋須即時撥作上述用途，或倘若我們未能進行任何部分的擬定未來發展計劃，則可在符合我們的最佳利益的情況下，將該等資金存放於香港的持牌銀行及認可金融機構作短期存款。我們亦將於有關年報內作出披露。

股本

法定及已發行股本

下文詳述本公司於緊隨資本化發行、全球發售及強制轉換完成後的法定及已發行股本：

港元

法定股本：

10,000,000,000 股股份 1,000,000,000.00

按發售價的指示性範圍下限1.4港元為基準計算：

於全球發售完成後的已發行或將予發行、

繳足或入賬列為繳足股份(假設並無行使超額配股權)：

1,560,001 股於本招股章程刊發日期已發行的股份 156,000.10

250,000,000 股根據全球發售將予發行的股份 25,000,000.00

685,761,999 股根據資本化發行將予發行的股份 68,576,199.90

62,678,000 股根據強制轉換將予發行的股份 6,267,800.00

1,000,000,000 股股份總數 100,000,000.00

於全球發售完成後的已發行或將予發行、

繳足或入賬列為繳足股份(假設超額配股權獲悉數行使)：

1,560,001 股於本招股章程刊發日期已發行的股份 156,000.10

287,500,000 股根據全球發售將予發行的股份 28,750,000.00

685,761,999 股根據資本化發行將予發行的股份 68,576,199.90

62,678,000 股根據強制轉換將予發行的股份 6,267,800.00

1,037,500,000 股股份總數 103,750,000.00

股本

按發售價的指示性範圍上限1.8港元為基準計算：

港元

於全球發售完成後的已發行或將予發行、繳足或入賬

列為繳足股份(假設並無行使超額配股權)：

1,560,001股於本招股章程刊發日期已發行的股份	156,000.10
250,000,000股根據全球發售將予發行的股份	25,000,000.00
699,689,999股根據資本化發行將予發行的股份	69,968,999.90
48,750,000股根據強制轉換將予發行的股份	4,875,000.00
1,000,000,000股股份總數	100,000,000.00

於全球發售完成後的已發行或將予發行、繳足或入賬

列為繳足股份(假設超額配股權獲悉數行使)：

1,560,001股於本招股章程刊發日期已發行的股份	156,000.10
287,500,000股根據全球發售將予發行的股份	28,750,000.00
699,689,999股根據資本化發行將予發行的股份	69,968,999.90
48,750,000股根據強制轉換將予發行的股份	4,875,000.00
1,037,500,000股股份總數	103,750,000.00

假設

上表假設全球發售成為無條件，並已根據有關條款完成。上表並無計及本公司分別按發行授權及購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

權益

發售股份為本公司股本中的普通股，在各方面均與如本招股章程所述已發行及/或將予配發及發行的所有股份享有相同權益，並將有權全數享有於本招股章程刊發日期後就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟不包括參與資本化發行。

股本

首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

我們已有條件採納首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，我們已向83位本集團及天山實業集團的僱員、顧問、行政人員及高級人員授出購股權，全面行使時，承授人可享合共6,000,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份約0.6%（假設並無行使超額配股權，亦無行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權）。首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的主要條款於本招股章程附錄七「D. 其他資料」各段中概述。

發行授權

董事已獲授予一般無條件發行授權，以授權彼等行使本公司的一切權力配發、發行及處理股份，其總面值不超過緊隨資本化發行、全球發售及強制轉換完成後本公司已發行股份面值總額（但不計因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權可予授出的購股權或行使認股權證所附認購權而可能配發及發行的任何股份）20%，以及本公司根據購回授權購回的股份數額（如有）。除獲授權根據發行授權發行股份外，董事可根據供股配發、發行或買賣股份、根據行使本公司任何認股權證項下的認購權、以股代息或類似安排，或行使認股權證或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃或不時獲採納的其他購股權計劃或類似安排授出的購股權發行股份。

發行授權將於以下日期屆滿（以較早者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束之日；或
- 章程細則、公司法或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

股本

- 股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新該等授權時。

有關發行授權的其他詳情載於本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 — 2. 股本變動」各段內。

購回授權

董事已獲授予一般無條件購回授權，可行使本公司一切權力購回股份，總面值不超過本公司已發行股份總面值10%（如上表所載，惟不包括根據行使超額配股權可予以發行的股份）。購回授權只有關於在聯交所及/或股份上市的其他證券交易所（就此已獲證監會及聯交所認可）進行購回，並須根據上市規則進行。上市規則內有關購回授權的相關規定概要載於本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 — 6. 購回本身的股份」一段內。

購回授權將於以下日期屆滿（以較早者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束之日；或
- 章程細則、公司法或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新該等授權時。

有關購回授權的其他詳情載於本招股章程附錄七「A. 有關本公司及附屬公司的其他資料 — 2. 股本變動」各段內。

股本

上市規則第 10.08 條

董事確認，除根據行使超額配股權將予發行的股份外，其將於上市後遵守上市規則第 10.08 條之規定。上市規則第 10.08 條規定，於上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換為股本證券之證券，亦不會訂立涉及發行該等股份或證券之任何協議。

控股股東及主要股東

控股股東

就董事所知，緊隨資本化發行、全球發售及強制轉換完成後（不計及根據全球發售可能獲認購的股份及根據行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授予的任何購股權而可能予以發行的股份），以下為控股股東：

	按指示性發售價 下限1.4港元 為基準計算 緊隨資本化發行、 全球發售及 強制轉換完成後的 所持股份數目 及股權概約百分比	按指示性發售價 上限1.8港元 為基準計算 緊隨資本化發行、 全球發售及 強制轉換完成後的 所持股份數目 及股權概約百分比
新威企業 ¹	687,322,000 (68.7%)	701,250,000 (70.1%)

附註：

1. 股份由新威企業持有。新威企業由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各實益擁有25%，彼等均為我們的執行董事兼控股股東。

於最後實際可行日期，除身為本公司股東外，創辦人及彼等各自的聯繫人士持有其他公司（「除外公司」）的權益或為除外公司的董事，包括天山實業集團、天山建築、天山門窗，主要從事樓宇建築、物業管理、門窗安裝、經營水上運動設施、戶外廣告設計及印製、經營康樂體育中心、資產管理及提供金融顧問服務等業務。董事確認，創辦人及彼等各自的聯繫人士概無於任何與直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，或從事該等業務。

控股股東及主要股東

不競爭契據

為進一步保障本集團不受任何潛在競爭影響，控股股東(統稱為「承諾人」)已簽立不競爭契據，據此，各承諾人共同及個別、不可撤回及無條件地向本公司承諾，由上市日期起，只要股份依然在聯交所上市，承諾人個別或與彼等的聯繫人士共同直接或間接於不少於30%已發行股份中擁有權益或因其他原因被視為控股股東，各承諾人將不會，並促使其各自的聯繫人士不會：

- (a) 直接或間接從事、參與任何與本集團現有業務活動或本集團日後可能從事的任何業務活動構成或可能構成競爭的業務(「業務」)，或於其中持有任何權利或權益或向其提供服務或以其他形式參與有關業務，惟於聯交所或任何其他交易所上市的公司(各別或任何承諾人聯同其各自的聯繫人士共同)持有不超過5%股權則除外；
- (b) 採取任何對本集團業務活動構成干涉或阻礙的直接或間接行動，包括但不限於招攬本集團客戶、供應商及員工；及
- (c) 讓董事會(包括獨立非執行董事)得悉任何承諾人(包括其聯繫人士)與本集團之間具潛在利益衝突的事項，具體而言即一宗任何承諾人(包括其聯繫人士)與本集團之間的交易。

另外，各承諾人謹此共同及個別、不可撤回及無條件地承諾，倘任何承諾人或彼等各自聯繫人士(本公司除外)獲得與本集團業務有關或與本集團業務構成或可能構成競爭的任何新的商機(「該商機」)，將轉交或促使相關聯繫人士轉交該商機予本集團，並提供該等必須資料以使本集團能評估該商機的價值。

相關承諾人將提供或促使相關聯繫人士提供所有該等合理協助以使本集團能把握該商機。任何承諾人或彼等各自聯繫人士(本公司除外)概不會尋求該商機，直至本集團因商業原因決定不尋求該商機為止。本公司的任何決策將須經獨立非執行董事計及本集團當時的業務及財政資源、該商機所需的財政資源及有關該商機之商業合理性的任何專家意見後批准。

控股股東及主要股東

各承諾人進一步共同及個別、不可撤回及無條件地承諾，(i)彼將就執行不競爭承諾所載承諾向本集團提供所有必要資料；及(ii)每年向本公司確認彼是否遵守有關承諾。

不競爭契據將於下列情況下(以最早日期為準)停止生效：

- (a) 本公司為承諾人及／或彼等聯繫人士全資擁有；
- (b) 承諾人及／或彼等聯繫人士於股份中的合共實益持股比例(直接或間接)低於已發行股份總數的30%或相關承諾人(個別或與其聯繫人士共同)不再為控股股東；
- (c) 股份停止於聯交所上市。

承諾人所作出的上述承諾乃以達成本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所載的條件為條件。

企業管治措施

董事相信，已有足夠企業管治措施管理因競爭業務而產生的利益衝突及保障股東的利益，包括：

- (a) 獨立非執行董事每年審閱由承諾人提供的遵守不競爭契據的情況、控股股東就其現有或未來競爭業務提供的選擇權、優先購買權或優先取舍權；
- (b) 承諾人已承諾將就執行不競爭契據向我們提供所有必需資料，及每年向我們確認是否遵守上述不競爭承諾；
- (c) 我們將於年報中披露獨立非執行董事就審閱有關遵守及執行不競爭契據的事宜而作出的決定；及

控股股東及主要股東

- (d) 承諾人將在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，包括有關如何遵守及執行不競爭契據的披露，這與年報企業管治報告內的自願披露原則一致。

由控股股東作出的不出售承諾

根據上市規則第 10.08 條，各控股股東已共同及個別向本公司及聯交所承諾，彼等各自不會並將促使有關登記持有人不會：

- (a) 由本招股章程的刊發日期起至上市日期起計六個月（「**首六個月期間**」）止的期間內，除根據借股協議擬進行的交易外，出售或訂立任何協議出售本招股章程內所示其所實益擁有的任何股份或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 倘緊隨出售後，或倘行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後控股股東將不再成為本公司的控股股東（即彼等於本公司股東大會上不再控制 30% 或更多投票權），則由首六個月期間屆滿起計的六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內，出售或訂立任何協議出售任何股份或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

另外，各控股股東已共同及個別向本公司及聯交所承諾，由上市日期起至上市日期一週年當日止期間：

- (a) 倘彼就一項真正商業貸款質押或抵押其實益擁有以一家認可機構（按香港法例第 155 章銀行業條例所界定者）為受益人的任何證券，須立即知會本公司有關該質押或抵押以及所質押或抵押證券數目；及
- (b) 倘彼接獲承押人口頭或書面指示，將出售已質押或抵押的任何證券，則須立即知會本公司該等指示。

控股股東及主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並不計及根據全球發售而可能申購的股份及因行使超額配股權而可能發行的股份、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃而可能授出的任何購股權），除控股股東外，我們並無其他主要股東。

主要股東的利益詳情載於本招股章程附錄七「C. 有關董事及主要股東的其他資料」各段。

本集團的獨立性

董事認為，經考慮下列因素，我們能夠獨立於創辦人及／或彼等各自的聯繫人士，獨立進行我們的業務：

管理的獨立性

董事（不包括執行董事）及本集團高級管理層大致上並無與除外公司重疊。

執行董事吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生亦為部份除外公司的董事。他們在本集團及除外公司的角色分別如下：

控股股東及主要股東

	於本集團的主要角色及職責	於除外集團的主要角色及職責
吳振山先生	負責訂定策略、投資計劃及發展本公司的人力資料	負責構思及實行商業策略及未來發展，以及審批年度計劃
吳振嶺先生	負責物業項目的營運、生產、計劃、設計及管理	負責構思及實行商業策略及未來發展，以及審批年度計劃
張振海先生	負責監督建築材料的採購	負責構思及實行商業策略及未來發展，以及審批年度計劃
吳振河先生	負責物業項目的營運及生產	負責構思及實行商業策略及未來發展，以及審批年度計劃

除執行董事同為某些除外公司董事的事實外，執行董事會分配絕大部份的時間投入本集團的營運及管理上，因為除外公司的規模(天山建築除外)相對較小，而其業務亦已發展成熟，故此除外公司大部份營運及管理職責已下放予不同高級管理層。

控股股東及主要股東

此外，我們認為有足夠而有效的監控機制，使董事適當履行職責、避免因共同董事職務而產生的潛在利益衝突以及向天山建築洩露任何與我們的項目及相關投標有關的敏感資料，理據如下：

- 核心的物業發展及銷售業務一直並將由本集團經營，而我們與除外公司的業務乃兩個不同業務分類，具有不同的市場、目標客戶及產品；
- 本公司將採納一套嚴謹的企業管治體制，確保承諾人落實不競爭契據、處理潛在利益衝突及保障股東整體的利益。企業管治的進一步資料於下文「____ - 企業管治措施」及「____ - 處理本集團與創辦人所擁有的公司之間可能利益衝突的措施」各段內概述；及
- 全部重疊執行董事將只會收到本集團的酬金、福利及獎勵。

營運及人事的獨立性

由於我們從事的業務與創辦人不同，故我們擁有自身營運資源、客戶及供應商，以及特別為我們的業務而聘用的市場推廣及銷售人員。我們並不依賴創辦人經營業務。

我們並無與創辦人及 / 或彼等各自的聯繫人士分佔辦公室物業。我們的辦公室物業與創辦人及 / 或彼等各自的聯繫人士佔用的物業分開，而且，我們將獨自佔用向天山建築租入的辦公室大樓全層，直至二零一二年止。董事認為，由於石家莊有充足辦公室物業可供租賃，故於二零一二年十二月三十一日租約屆滿後，我們可靈活選擇繼續向天山建築租入辦公室物業或在不會嚴重中斷業務或引致重大成本及開支的情況下重置辦公室物業。

控股股東及主要股東

除天山物業管理所提供的物業管理服務、將由天山建築提供的樓宇建築服務，以及由天山門窗提供的門窗安裝及其他有關服務外(其他資料載於本招股章程「關連交易」一節)，控股股東及彼等各自的聯繫人士不會就本集團的營運提供服務。

於往績記錄期內，天山建築所提供服務分別佔我們的建築服務總採購額約39.0%、29.4%及41.0%，而天山門窗所提供服務則分別佔我們的採購總成本約3.1%、零及3.1%。雖然天山建築及天山門窗於往績記錄期內為我們的物業項目提供建築服務及門窗安裝及相關服務，但董事確認，市面上已有承建商可提供天山建築及天山門窗所提供的建築服務及門窗安裝及相關服務。另外，根據相關中國法律法規，天山建築乃透過與相若參與者進行投標的方式獲選提供建築服務。投標過程乃經過獨立評估，完全不受本集團影響。投標程序的其他資料載於本招股章程「關連交易」一節。

天山物業管理所提供的物業管理服務方面，董事確認市面上已有其他公司提供物業管理服務，亦不會只依賴天山物業管理提供服務。

根據商標許可協議(其他資料見本招股章程「關連交易」一節)，天山實業集團無償給予我們使用其商標的權利，直至有關商標註冊屆滿為止。董事認為該等商標對我們的業務營運而言至關重要，並相信有關安排適合我們，又符合本集團的整體利益，因為事實上天山實業集團一直使用有關商標作其他商業活動約十年，而本集團的成員公司原本亦屬天山實業集團的附屬公司。董事亦確認，商標許可協議下的非獨家安排不會對我們的權益產生不利影響，又不會妨礙我們持續使用有關商標。由於天山實業集團及其附屬公司並非從事物業發展業務，董事相信彼等使用相同商標不會使我們的客戶及供應商與股份的有意投資者感到混淆。此外，雖然我們並無計劃在可見將來自行開發商標，但董事確認，所有對業務營運屬重要的未來商標將由本集團註冊。

控股股東及主要股東

財務獨立性

我們利用自身經營現金流量及於往績記錄期內賺取的溢利撥資營運。天山建築為我們的利益而提供的資產質押已予解除。我們擁有自身的會計及財務部門及獨立財務制度及庫存職能，進行現金收取及付款程序，並可獨立存取財務、供應商及顧客資料。董事又確認於最後實際可行日期並無應收關連公司的非貿易性質款項。

供應商獨立性

在決定向我們提供建築服務及物料的供應商時，我們將須遵照中國相關法律法規，而在某些情況下，若干建築服務將透過招標決定，並由提供最佳條款的投標者中標。於招標過程中，我們不會受創辦人及／或彼等各自的聯繫人士影響，而天山建築不一定能中標。倘天山建築於未來不再從事提供建築服務的業務，我們可尋找屬獨立第三方的其他供應商。

獨立接觸客戶

我們透過內部銷售小組或獨立第三方代理進行銷售及市場推廣。我們的客戶獨立於我們的控股股東及／或彼等各自的聯繫人士，亦與上述人士概無關連。

處理本集團與創辦人所擁有的公司之間可能利益衝突的措施

誠如下文所闡釋，董事並不認為除外公司所從事的業務，與我們的業務有直接或間接、實際或潛在競爭。

於最後實際可行日期，除外公司最終由創辦人及其聯繫人士擁有或持控。

如上文所述，除外公司的主要業務與本集團不同，可予清晰區分。此外，除外公司並無有關中國法律法規所規定在從事銷售及發展物業的業務須領取的資質證書。董事不認為除外公司會或有可能會直接或間接與我們的業務競爭。

控股股東及主要股東

然而，我們的執行董事兼任除外公司的董事。為更能保障本集團的利益，本公司就本集團與除外公司之間可能出現利益衝突的事項或交易（包括但不限於本招股章程「關連交易」一節所載的交易）已採取以下措施：

- 在董事會就有關交易的任何決議案投票時，有利害關係的董事不得投票，亦不得計入法定人數內；
- 有利害關係的董事不得出席董事會會議的有關部份，討論有關決議案，除外無利害關係的董事特邀他們列席參與，但須受就有關決議案投票及計入法定人數等方面的限制；
- 若全部執行董事實際上或有可能就該交易出現利益衝突，該交易須經獨立非執行董事審閱及批准；
- 全體董事（包括執行董事）將嚴格遵守保密責任，除非披露符合上市規則的規定，否則不會向天山建築披露任何與我們的項目及相關投標有關的敏感資料；及
- 獨立非執行董事將檢討天山建築或我們其他關連人士為競標者的投標程序，確保投標程序按照相關法律法規公正地完成。

由於我們的獨立非執行董事的經驗及專材，尤其是王平先生在房地產行業有超過28年經驗，我們相信在執行董事在交易出現實際或潛在利益衝突時，我們的獨立非執行董事有足夠業界經驗履行上述職責。

由於已委聘獨立專業公司負責投標過程（包括發出投標邀請），董事認為建築項目的投標是以公平客觀方式進行。然而，為提高企業管治常規，我們已實行下列重大措施，確保將資料公平地向天山建築及其他競標者透露：

- 就供建築項目的競標者評估投標取向時合理地需要的全部資料將會同時向其他競標者及天山建築發放；

控股股東及主要股東

- 若有重疊的執行董事因為身為我們的執行董事，擁有任何與某項建築項目的招標有關的資料(例如該項目的估計財務回報)，而有關資料不會向其他競標者發放(「**受限制資料**」)，該等重疊的執行董事將此情況知會我們及獨立非執行董事，並不會涉及天山建築就某項投標進行的籌備及參與工作(包括出席討論特定投標案的會議)；及
- 重疊的執行董事同意，在某項投標的投標過程完成或被撤回之前，不會向天山建築的管理層及員工披露任何受限制資料。

包銷

I. 包銷商

香港包銷商及國際包銷商

中國光大證券

II. 包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們按照本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在受該等條款及條件約束下，在香港提呈香港發售股份以供公眾認購。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議成為無條件且並未予以終止，方可作實。待(i)聯交所上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣，及(ii)達成香港包銷協議中所載的若干其他條件，中國光大證券已同意認購或促使認購人認購香港發售股份。

終止的理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)前發生下列任何事件，中國光大證券以書面通知本公司的情況下，中國光大證券於香港包銷協議項下的責任即可予終止：

(a) 中國光大證券知悉：

- (i) 本招股章程所載中國光大證券全權酌情認為重要的任何陳述，在任何重大方面於發表時屬於或已變為失實、不確或有誤導成分；或

包銷

- (ii) 發生或發現任何事件，倘若該事件在緊接本招股章程日期前發生或發現，即構成本招股章程中中國光大證券認為對全球發售而言屬重大的遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方（中國光大證券除外）重大違反所須履行的任何責任；或
 - (iv) 本集團的整體狀況、業務、前景或財務或營業狀況出現任何變動或事態發展會導致出現變動；或
 - (v) 違反任何認股權證（定義見香港包銷協議及國際包銷協議），而中國光大證券全權酌情認為屬重大者；
- (b) 下列事件發展、發生、存在、持續存在或生效：
- (i) 在中國光大證券控制範圍以外的任何事件或連串事件，包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、天災、恐怖主義活動、暴亂、民眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病或疫症（包括沙士及禽流感及其相關或變種）或交通受阻或延誤，而中國光大證券全權酌情認為該等事件已經或將會影響香港包銷協議（包括包銷）任何部分不能根據其條款執行，或妨礙根據全球發售或根據全球發售的包銷處理申請及 / 或付款；或
 - (ii) 任何變動或事態發展會導致出現變動或可能導致出現任何變動或事態發展的任何事件或連串事件，使當地、國家、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管或市場狀況及事件及 / 或災難或任何貨幣或買賣交收系統可能出現變動（包括聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場或中國任何證券交易所全面凍結、暫停或嚴重限制證券買賣，或港元兌換任何外幣的匯率大幅波動，或香港或世界任何地區的證券交收或結算服務或程序受阻礙）；或

包銷

- (iii) 香港或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區任何法院或其他主管機關頒布任何新法律或法規或政策或指引或變動或事態發展而可能改變現行法律或法規或政策或指引，或任何變動或事態發展而可能改變任何詮釋或應用；或
- (iv) 由美國或為美國或由歐盟（或其任何成員國）直接或間接對香港或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區實施任何形式的經濟制裁；或
- (v) 出現變動或事態發展而導致香港或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區的稅務或外匯管制可能出現變動（或實施任何外匯管制）；或
- (vi) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素有任何變動或事態發展而可能會變動或實現；或
- (vii) 本集團任何成員公司遭任何第三方要脅面臨或提出任何重大訴訟或索償；或
- (viii) 任何債權人有理據下要求本集團任何成員公司於指定到期日前償還或繳付任何債項；或
- (ix) 本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害（不論任何原因導致，亦不論是否有投保或可否向任何人士索償）；或
- (x) 提出呈請將本集團任何成員公司解散或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立任何安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司解散的決議案，或委任臨時清盤人、接收人或接管人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或
- (xi) 香港（由香港財政司司長及／或香港金融管理局或其他主管機關實施）或與本集團任何成員公司有關的其他司法權區的商業銀行活動嚴重受阻，

包銷

而中國光大證券全權酌情認為，(1)已經、將會或預期可對本集團整體的業務、財務或其他狀況或前景造成重大不利影響；(2)已經、將會或預期可對全球發售能否順利完成、推銷或定價或香港公開發售的申請水平或國際配售的踴躍程度造成不利影響；或(3)導致進行全球發售變得不智、不合宜或不可行。

國際配售

就國際配售而言，預期本公司與中國光大證券將訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，本公司將發售國際配售股份，供若干專業、機構及其他投資者根據國際包銷協議所載條款及條件於認購時按發售價悉數支付認購。預期中國光大證券將同意包銷國際配售股份。

佣金

中國光大證券將收取香港發售股份總發售價的3.0%作為包銷佣金，並將收取國際配售股份總發售價的3.0%作為包銷佣金，彼將從該等佣金中支付任何分包銷佣金(如有)。

保薦人將收取保薦費及文件費。假設發售價為1.6港元(即發售價指示性範圍的中間價)，包銷佣金、財務顧問及文件費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同有關全球發售的印刷及其他開支估計合共約為34,400,000港元(假設並無行使超額配股權)。

包銷

III. 承諾

根據香港包銷協議，各控股股東共同及個別向本公司、保薦人及中國光大證券承諾並契諾：

- (a) 其本身不會，亦將促使其聯繫人士或其控制的公司不會於首六個月期間出售、轉讓或售出由其本身或其任何聯繫人士擁有，或其本身或其任何聯繫人士於緊隨全球發售完成後直接或間接持有的任何股份或有關權益（或因資本化發行或以股代息或以其他方式而產生或源自該等方式的本公司任何其他股份或證券或權益）或就此增設任何權利（包括但不限於增設任何購股權、質押、抵押或其他產權負擔或權利），或出售、轉讓或售出其本身或其任何聯繫人士控制且為上述的任何有關股份或有關權益的（直接或間接）實益擁有人的任何公司的任何股份或權益（或因資本化發行或以股代息或以其他方式產生或源自該等方式的任何本公司其他股份或證券或權益）或就此增設任何權利（包括但不限於增設任何購股權、質押、抵押或其他產權負擔或權利）；及
- (b) 除中國光大證券的事先書面批准外，倘任何控股股東及其股東（連同其聯繫人士）於緊隨出售下述股份或權益或增設下述權利後，（個別或與他人合計）將直接或間接不再成為本公司控股股東（定義見上市規則）或於其本身及／或其任何擁有前述該等股份或權益的聯繫人士所控制的任何公司不再直接或間接持有超過30%或收購守則不時指定的較低數額（即觸發強制性全面收購建議的數額）的控股權益，其本身不會，亦將促使其聯繫人士或其控制的公司或其各自的聯繫人士不會於第二個六個月期間出售、轉讓或售出上文(a)段所述的任何股份或任何有關權益或就此增設任何權利（包括增設任何購股權、質押、抵押或其他產權負擔或權利），或出售、轉讓或售出其或其各自的聯繫人士控制且為上文所述的有關股份或有關權益的（直接或間接）實益擁有人的任何公司的任何股份或就此增設任何權利（包括增設任何購股權、質押、抵押或其他產權負擔或權利）。

包銷

本公司向保薦人及中國光大證券承諾及契諾，以及控股股東及執行董事各自向保薦人及中國光大證券承諾及契諾，在未經中國光大證券事先書面同意下，除根據資本化發行、全球發售、超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及任何根據購股權計劃可予授出的購股權而發行股份外：

- (a) 於首六個月期間，本公司及其附屬公司將不會（有條件或無條件）發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何股份或證券，或將不會（有條件或無條件）授出或同意授出任何購股權、認股權證或其他附有認購或以任何方式轉換或交換本公司或其任何附屬公司任何證券的權利；及
- (b) 於第二個六個月期間任何時間，（有條件或無條件）發行或授出任何購股權或認購或以任何方式轉換或交換本公司或其任何附屬公司的股份或證券的權利，導致任何控股股東或其股東（連同彼等任何聯繫人士）個別或與彼等的其他人士合計不再成為本公司控股股東（定義見上市規則）或不再直接或間接持有其本身或其任何擁有任何股份的聯繫人士所控制的任何公司超過 30% 或收購守則不時指定的較低數額（即觸發強制性全面收購建議的數額）的控股權益，或本公司於其任何該等附屬公司終止直接或間接持有超過 30% 的控股權益。

本公司、控股股東及執行董事各自向保薦人及中國光大證券承諾及契諾，除獲中國光大證券的事先書面同意外，我們的控股股東及執行董事於首六個月期間概不會認購任何股份，而本公司在同一期間內亦不會購回任何股份。

包銷

在不影響上文所述者的前提下，各控股股東及執行董事各自向本公司、保薦人及中國光大證券承諾及契諾：

- (a) 除非中國光大證券事先書面同意(有關同意不得無理拒絕)下，否則其本身不會，亦將促使其聯繫人士不會於本招股章程披露控股股東的股權當日起至上市日期起計滿12個月當日止期間質押或抵押由其本身或其任何聯繫人士擁有，或其本身或其任何聯繫人士於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有權益的任何股份或有關權益(或源自該等計劃的任何其他股份或權益)，或其本身或其任何聯繫人士控制且為上述該等股份或有關權益的(直接或間接)實益擁有人的任何公司的任何股份或權益(彼或其任何聯繫人士控制且為上述該等股份或有關權益的(直接或間接)實益擁有人的任何公司的任何股份或權益)或就此增設任何其他權利或產權負擔；及
- (b) 倘已獲獨家全球協調人同意，而其本身或其任何聯繫人士須質押或抵押上文(a)段所載的任何股份或權益或就此增設任何產權負擔或其他權利，其將須於不少於三個營業日前事先以書面通知聯交所、本公司、保薦人及中國光大證券，提供股份數目、身為該等股份的實益擁有人的公司的股份、或上述權益、承押人或增設質押、抵押、產權負擔或權益的受惠人士(「承押人」)的詳情，及倘其本身或其任何聯繫人士得悉或接獲承押人的指示或通知(不論口頭或書面)，指承押人將售出或轉讓任何上文(a)段所載的任何股份或權益，其本身將即時知會聯交所、本公司、保薦人及中國光大證券，書面表明該等指示，並向聯交所、本公司、保薦人及中國光大證券按彼等的要求提供有關出售或轉讓的詳情。

本公司向保薦人及中國光大證券承諾及契諾，本公司於獲悉於上文(b)段所述的事宜後，將立即以書面通知保薦人及中國光大證券及聯交所，倘聯交所或上市規則要求，本公司亦將以公告披露該等事宜，並遵守聯交所的所有規定。

IV. 香港包銷商於本公司的權益

中國光大將獲委任為本公司的合規顧問，任期由上市日期起計，直至寄發上市日期後我們首個完整財政年度的經審核綜合財務業績為止，我們將就中國光大按上市規則所規定的服務範疇所提供的服務向中國光大支付協定的費用。

除包銷協議項下的權益及責任外，保薦人或中國光大證券並無擁有本集團任何成員公司的任何股份，或擁有任何權利（不論法律上是否可行使）或購股權可供認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的任何股份。

全球發售的架構

I. 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部份的香港公開發售而刊發。中國光大證券為全球發售的獨家牽頭經辦人。中國光大為保薦人。

全球發售包括(視乎超額配股權行使與否而定)：

- 香港公開發售的25,000,000股股份(如下文所述可予調整)，如下文「香港公開發售」段落所述在香港發售；及
- 國際配售的225,000,000股股份(如下文所述可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可申請香港發售股份或根據國際配售表示有意(如符合資格)申請發售股份，惟不可同時提出兩項申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。

國際配售將涉及向香港及美國以外其他司法權區的專業、機構或對股份有大量需求的其他投資者選擇性營銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對購買國際配售股份表示興趣。有意投資者須表明其準備按不同價格或某特定價格購買國際配售的發售股份數目。

根據香港公開發售及國際配售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文「定價及分配」段落所述重新分配。

II. 定價及分配

發售價預期由本集團與中國光大證券與本集團於定價日期釐定發售股份的市場需求時協議釐定。定價日期預期為二零一零年七月九日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於二零一零年七月十一日(星期日)。

全球發售的架構

發售價將不超過每股發售股份1.8港元，且預期不少於每股發售股份1.4港元。

倘若我們與中國光大證券未能就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件，並將失效。

將於香港公開發售及國際配售中發售的發售股份，在若干情況下可由中國光大證券酌情決定重新分配。中國光大證券將根據多項因素決定如何分配國際配售的發售股份，包括需求程度及時機、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產的總規模，以及預期相關投資者於發售股份上市後會否增購及／或持有或出售股份。上述分配或會向專業、機構及企業投資者作出，目的在於按一個將會形成穩固的股東基礎的基準分配股份，從而使本公司及其全體股東受益。

香港發售股份將根據所接獲的有效申請數目分配股份予投資者。分配基準可能因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配可能會根據適當情況而進行抽籤，即部份申請人可能獲分配的香港發售股份多於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

適用發售價、香港公開發售的申請水平及國際配售的認購踴躍程度、以及香港發售股份的分配基準以及香港公開發售成功申請人士的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將於二零一零年七月十四日(星期三)以本招股章程「如何申請認購香港發售股份 – IX. 公佈結果和寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示 – 公佈結果」一節所述的方式透過多種渠道予以公佈。

III. 香港公開發售的條件

任何香港發售股份申請，須於下列條件達成後方可被接納：

- (a) 聯交所上市委員會批准已發行股份、發售股份、根據資本化發行、強制轉換及行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可能發行的額外股份上市及買賣；
- (b) 正式釐定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽訂及交付國際包銷協議；及
- (d) 中國光大證券於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如相關)因中國光大證券豁免任何條件所致)，且並無根據各協議的條款予以終止，

在上述各情況下均須於包銷協議指定日期及時間或之前達成(除非及倘若於該等日期及時間或之前上述條件獲有效豁免)，惟無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日當日達成。

若本集團及中國光大證券基於任何理由，未能於二零一零年七月十一日(星期日)之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而本集團將隨即通知聯交所。本集團將於香港公開發售失效後翌日在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發有關上述失效的通知。在上述情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請認購香港發售股份 – IX. 公佈結果和寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示」一節所載條款不計利息退還予申請人。同時，申請款項將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的其他銀行的獨立銀行賬戶。香港公開發售及國際配售各自的完成受多項因素影響，其中包括須待另一項成為無條件後且未有根據其條款終止，方可作實。

全球發售的架構

發售股份的股票預期於二零一零年七月十四日(星期三)發行，惟僅於(i)全球發售在所有方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷 – II. 包銷安排及開支 – 香港公開發售 – 終止理由」分節所述的終止權並未被行使，方會於二零一零年七月十五日(星期四)上午八時正成為有效的權利憑證。投資者於收取股票前或股票成為有效的權利憑證前買賣股份，須自行承擔所涉風險。

IV. 香港公開發售

初步發售的股份數目

我們按發售價初步發售 25,000,000 股股份以供香港公眾認購，佔發售股份的初步數目的 10%。假設超額配股權未獲行使，香港發售股份數目將佔於緊隨完成資本化發行及全球發售時的經擴大股份數目的 2.5% (可按下文所述而調整)。

分配

僅就分配目的而言，香港發售股份的初步數目將平均分為兩組(可就零碎部分作出調整)：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予已申請總認購價為 5 百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予已申請總認購價為 5 百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，以及最多達乙組總值的香港發售股份的申請人。

申請人務請注意，甲組的申請及乙組的申請可能有不同分配比例。倘若一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份，並僅可申請認購甲組或乙組的香港發售股份。

全球發售的架構

此外，於同一組或兩組的重複或疑屬重複申請將不獲受理。超過 12,500,000 股香港發售股份（即初步可供認購的香港公開發售股份數目 50%）的申請將不獲受理。

重新分配及回補機制

香港公開發售和國際配售之間的發售股份分配可予調整。

倘若根據香港公開發售提出的有效申請股份數目達到香港發售股份的初步數目的 (i)15 倍或以上但少於 50 倍；(ii)50 倍或以上但少於 100 倍；及 (iii)100 倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的股份總數將分別增至 75,000,000 股、100,000,000 股和 125,000,000 股發售股份，分別佔發售股份的初步數目的 30%（如屬情況 (i)）、40%（如屬情況 (ii)）和 50%（如屬情況 (iii)）（假設並無行使任何超額配股權）。在上述情況下，國際配售股份數目將按中國光大證券認為適當的方式相應減少，而該等額外發售股份將被平均分配至甲組及乙組。

倘若香港公開發售未獲全額認購，則中國光大證券有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份按中國光大證券認為適當的比例重新分配至國際配售。

申請

中國光大證券可要求根據國際配售獲分配股份及根據香港公開發售作出申請的任何投資者向中國光大證券提供充足資料，以便其可識別根據香港公開發售作出的有關申請，並確保有關投資者可被從香港發售股份的任何申請中剔除。

香港公開發售的各位申請人亦須在其遞交的申請內承諾並確認，其本人及其代表申請的受益人並無申請或認購或表示有意購買，亦不會申請或認購或表示有意購買任何國際配售股份。如果上述承諾或確認遭到違反或失實（視乎情況而定），或其已經或將會獲配售或分配國際配售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

全球發售的架構

發售價將不超過 1.8 港元，並預期不會低於 1.4 港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付每股股份的最高發售價每股 1.8 港元，另加 1.0% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費。倘若於定價日最終釐定的發售價低於 1.8 港元（即最高發售價），則本公司會向成功申請人不計利息退還有關差額（包括多出的申請款項所佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他資料見本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

V. 國際配售

初步發售的發售股份數目

我們按發售價初步發售 225,000,000 股股份以供公眾根據國際配售認購，佔發售股份的初步數目的 90%。假設超額配股權未獲行使，國際配售股份數目將佔於緊隨完成資本化發行及全球發售時的經擴大股份數目的 22.5%（可按下文所述而調整）。

分配

根據國際配售，中國光大證券將有條件將我們的國際配售股份配售予美國境外對股份有龐大需求的經挑選專業、機構或其他投資者。國際配售的股份將根據本節「_____ 定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行分配，且將取決於多項因素，包括需求的水平和時機、相關投資者在相關行業中的投資資產或股本資產的總規模，以及預期相關投資者於股份上市後會否增購股份及／或持有或出售股份。如此分配的目的在於按一個將會形成穩固的專業及機構股東基礎的基準分配股份，從而使本公司及其全體股東受益。

國際配售須待香港公開發售成為無條件，方告落實。

VI. 超額配股權

我們預期向中國光大證券授出超額配股權，可由中國光大證券根據國際包銷協議於上市日期起至香港公開發售遞交申請表的最後日期後第30日(包括該日)內行使。

根據超額配股權，中國光大證券或其代理將有權要求我們按發售價額外配發及發行最高合共37,500,000股新股份(合共佔發售股份的初步數目的15%)。倘若行使超額配股權，則本公司將刊發公佈。

VII. 借股協議

為協助解決有關國際配售的超額配發，中國光大證券或任何其聯屬人士或代其行事的任何人士可根據借股協議選擇向新威企業借入最高37,500,000股股份(即行使超額配股權後的最高股份數目)或以其他途徑購入股份，包括行使超額配股權。

與新威企業訂立的借股安排僅可由中國光大證券或任何其聯屬人士或代其行事的任何人士執行，以解決國際配售的超額分配，該協議毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，當中規定(i)該安排的詳情已載於本招股章程中，而借股的唯一目的，是在行使超額配股權之前補回任何空倉；(ii)將借入的股份數目上限為超額配股權獲悉數行使時可發行的股數上限；(iii)借入的股份在可行使超額配股權的最後限期或超額配股權已獲悉數行使當日(如較早)之後三個營業日內，悉數歸還給新威企業或其代名人(視情況而定)；(iv)借股將符合適用的上市規則、法律及其他監管規定；及(v)中國光大證券不會就有關借股安排向新威企業支付任何款項。相同的借出股份數目必須於(i)行使超額配股權的最後日期及(ii)超額配股權獲悉數行使之日(以較早者為準)後第三個營業日或之前，退還予新威企業或其代名人(視乎情況而定)。根據借股協議進行的借股安排須符合所有適用的法律、規則及監管規定而進行。中國光大證券或其代理將不會就該借股安排向新威企業支付款項。

VIII. 穩定價格

穩定價格措施是包銷商在部份市場促銷證券的慣用方法。包銷商可於指定期間（將於上市日期開始，並預期於二零一零年八月五日（星期四）（即提交香港公開發售申請最後日期後第30日）屆滿）在第二市場出價競投或購買新發行證券，以阻慢及在可能情況下阻止證券的首次公開發售市價跌至低於發售價，以達到穩定價格目的。該等交易可以在批准其進行的所有司法權區進行，並必須在所有情況下遵守包括香港的所有地區的適用法例及監管規定。在香港，穩定後的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士，均可作為穩定價格操作人，超額配售股份或作出交易，以穩定或維持本集團股份的市場價格，使其在上市日期後的有限期間內高於原本在公開市場的價格水平。

然而，中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士並無義務進行任何該等穩定價格行動。已開展的穩定價格行動可以隨時終止及必須在有限的一段時間後停止。倘穩定價格交易為全球發售而進行，這將會由中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士全權決定。

超額配發的股份數目不會超過超額配股權行使後可能發行的最高股份數目，即37,500,000股股份，即發售股份的初步數目的15%。

根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂），獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)超額配售以防止或減少任何股份市場價格下調、(ii)出售或同意出售股份以建立淡倉以防止或減少任何股份市場價格下調、(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以斬持根據以上(i)或(ii)建立的任何倉位、(iv)僅為防止或減少任何股份市場價格下跌而購買或同意購買任何股份、(v)出售或同意出售任何股份以斬持因上述購買而持有的任何倉位及(vi)建議或意圖進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事項。

全球發售的架構

發售股份的有意申請人及投資者應注意：

- 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士可為進行穩定價格行動而維持股份的好倉；
- 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士將會維持上述好倉的程度及時間或時段並不明確；
- 中國光大證券或其聯屬人士或任何代表人士在斬持任何上述好倉時可能對股份的市場價格產生不利影響；
- 為支持股份價格而進行的穩定價格行動的期限不得超過穩定價格期間。該穩定價格期間將由上市日期開始，預期至二零一零年八月五日(星期四)結束，即香港公開發售截止申請當日起計第30日。於該日後，當不可採取進一步的穩定價格行動時，對股份的需求可能會下跌，本集團股份的價格亦可能因此下跌；
- 進行任何穩定價格行動不能保證股份價格會保持在或高於最終發售價；及
- 在進行穩定價格措施行動過程中，穩定出價或交易可按等於或低於最終發售價的任何價格作出，即穩定出價或交易可按低於申請人或投資者就股份支付的價格作出。

我們將確保或擔保在穩定價格期間屆滿後的7日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則發出公佈。

就全球發售而言，中國光大證券可透過行使超額配股權(可由中國光大證券或其代理行使)以不超過發售價的價格於二級市場購買股份或透過借股安排或同時採取上述方法以超額分配最多合共37,500,000股額外股份。尤其是，就補足國際配售的超額分配而言，中國光大證券可根據借股協議，向新威企業借入最多37,500,000股股份，相等於超額配股權獲悉數行使後將予發行的最高股份數目。借股協議將遵照一切適用的法律、規則及監管規定進行。中國光大證券不會就借股協議向新威企業支付款項或其他利益。

全球發售的架構

IX. 買賣協議

假設香港公開發售於二零一零年七月十五日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預計股份將於二零一零年七月十五日(星期四)上午九時三十分開始在主板交易。

X. 包銷協議

根據香港包銷協議的條款，香港公開發售由中國光大證券悉數包銷，惟須待我們與中國光大證券於定價日協定發售價後，方可作實。

我們預期將於二零一零年七月十一日(星期日)或之前於協定發售價後隨即就國際配售訂立國際包銷協議。包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

XI. 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，董事將確保於資本化發行及全球發售完成後，全部已發行股份總數中最少有25%由公眾人士持有。

如何申請認購香港發售股份

如何申請認購香港發售股份申請香港發售股份有三種方法。閣下可通過以下任何方式申請：

- (a) 使用**白色或黃色**申請表格；或
- (b) 向香港結算發出電子指示，由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份；或
- (c) 於指定網站 www.hkeipo.hk 透過**網上白表**在網上向**網上白表**服務供應商提交電子申請。

除非閣下乃代名人並已在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得以**白色或黃色**申請表格申請或向香港結算或向指定網上白表服務供應商（僅適用於個人申請）發出**電子認購指示**，提出超過一份的申請（無論個別或共同）。

I. 誰可申請香港發售股份

閣下可以申請我們可供公眾認購的香港發售股份，如閣下或閣下為其利益而代為申請人士為個人及：

- 為18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 並非居於美國；及
- 非美國人士（定義見於1933年美國證券法S規則）或中國法人或自然人（該等合資格境內機構投資者除外）。

如申請人為商號，申請必須以個別成員名義，而非以商號名義提出。如申請人為法人團體，申請表格必須由獲正式授權的職員簽署，並註明其所代表的身份。

如申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，中國光大證券（或其代理或代名人）可在其認為適用的任何條件下酌情接受申請，包括提供已獲授權的證明。

聯名申請人數目不得超過四位。

如何申請認購香港發售股份

我們及中國光大證券(作為我們的代理人)可全權酌情拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何原因。

香港發售股份不得售予我們股份的現有實益擁有人、我們的董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)或本公司任何其他關連人士或將會於緊隨資本化發行及全球發售完成後成為我們的關連人士的人士。

閣下可申請認購香港發售股份或表示有意申請認購國際配售股份，但不得透過這兩種途徑提出申請。

II. 使用申請表格申請

所使用的申請表格

倘若 閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格。

倘若 閣下欲以香港結算代理人名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，則請使用**黃色**申請表格。

索取申請表格的地點

閣下可由二零一零年六月三十日(星期三)上午九時正至二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正期間的正常營業時間在以下地點索取**白色**申請表格及本招股章程：

(1) 香港聯合交易所有限公司
的任何參與者

或

(2) 中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

或

如何申請認購香港發售股份

(3) 中國銀行(香港)有限公司下列任何分行：

港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
	統一中心分行	金鐘道95號統一中心商場1021號
九龍	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	土瓜灣分行	土瓜灣道80號N
	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
	堪富利士道分行	尖沙咀堪富利士道4-4A
	美孚萬事達廣場分行	美孚新邨萬事達廣場N47-49
新界	好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
	元朗青山道分行	元朗青山公路162號

如何申請認購香港發售股份

閣下可由二零一零年六月三十日(星期三)上午九時正至二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正期間的正常營業時間在以下地點索取**黃色**申請表格及本招股章程：

- (1) 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或
- (2) 閣下的股份經紀可能有該等申請表格及本招股章程以備索取。

如何使用白色或黃色申請表格申請

每份申請表格均印備詳細指示，務請閣下細閱。如不遵循有關指示，閣下的申請可能遭拒絕受理，並會以平郵方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

- (a) 按上文「_____ — 索取申請表格的地點」各段所述取得申請表格。
- (b) 使用墨水以英文填妥申請表格並簽字。閣下應細閱每份申請表格所載的詳細指示。如不遵從有關指示，閣下的申請可能遭拒絕受理，並會以平郵方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。
- (c) 每份申請表格必須隨附以一張支票或一張銀行本票形式作出的付款。閣下務請仔細閱讀申請表格所載的詳細指示，如果支票或銀行本票不符合申請表格所載要求，則申請可能會被拒絕。

如何申請認購香港發售股份

- (d) 於上文「V. 提交申請的時間」一節「使用白色或黃色申請表格提出的申請」分節所載時間，將申請表格投於設在上文「索取申請表格的地點」各段所載其中一個中國銀行(香港)有限公司分行的特設收集箱內。

為使**黃色**申請表格有效：

閣下作為申請人必須按下列所示填妥申請表格，並在申請表格首頁簽署。只接納親筆簽名。

- (a) 倘若透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請：
- (i) 指定的中央結算系統參與者必須在申請表格上加蓋附有其公司名稱的公司印章，並在申請表格的適當空欄內填上其參與者編號。
- (b) 倘若以中央結算系統個人投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須包含該中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及其香港身份證號碼；及
 - (ii) 該中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格的適當空欄內填寫其參與者編號。
- (c) 倘若以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須載有所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的姓名及所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
 - (ii) 必須在申請表格的適當空欄內填寫參與者編號。
- (d) 倘若以中央結算系統企業投資者戶口持有人名義提交申請：
- (i) 申請表格必須載有中央結算系統企業投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記號碼；及
 - (ii) 必須在申請表格適當空欄內填寫參與者編號並加蓋附有公司名稱的公司印章。

如何申請認購香港發售股份

倘若有關中央結算系統參與者的資料(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印章)不正確或遺漏，或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。代名人如欲以彼等名義代表不同實益擁有人遞交獨立申請時，須於每份申請表格上「由代名人遞交」一欄中註明每位實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼，倘若屬聯名實益擁有人，則註明每位聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼。

倘若閣下通過正式授權代理人提出申請，我們、中國光大證券及保薦人(作為我們的代理)可在我們認為合適的任何情況下(包括閣下代理人的授權證明)酌情接受任何有關申請。我們、中國光大證券及保薦人(作為我們的代理)可全權酌情決定拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須提供任何原因。

III. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港發售股份及安排繳付申請時應付的申請款項及退款。

倘若閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，則閣下可致電2979-7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載不時生效的程序)發出**電子認購指示**。

倘若閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場二樓

本招股章程副本可於上述地址索取。

如何申請認購香港發售股份

倘若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商（該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表閣下申請認購香港發售股份。閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下的經紀或託管商所遞交申請的詳情轉交本公司、保薦人及香港股份過戶登記分處。

由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

倘若香港結算代理人代表已發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的人士簽署**白色**申請表格，則：

- (a) 香港結算代理人僅以該等人士的代名人身份行事，故毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件的情況負責；
- (b) 香港結算代理人代表每位該等人士作出下列事項：
 - (i) 同意將予配發香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - (ii) 承諾及同意接納發出**電子認購指示**的人士所申請的香港發售股份或任何較少數目的該等發售股份；
 - (iii) 承諾及確認該人士並無根據國際配售表示有意認購、申請或接納任何發售股份，亦並無以其他方式參與國際配售；
 - (iv) （倘若**電子認購指示**為該人士本身利益而發出）聲明僅有一組**電子認購指示**經已為該人士的利益而發出；
 - (v) （倘若該人士為他人的代理）聲明該人士僅為該名其他人士的利益而發出一組**電子認購指示**，而該人士已獲正式授權以該名其他人士代理的身份發出該等指示；

如何申請認購香港發售股份

- (vi) 明白我們、董事與中國光大證券將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出任何虛假聲明，可能會被檢控；
- (vii) 授權我們將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該人士的**電子認購指示**而配發的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
- (viii) 確認該人士已閱讀本招股章程所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- (ix) 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時僅依賴本招股章程所載的資料及聲明，並將不會依賴除載於本招股章程任何補充所載以外的任何其他資料及聲明，及該人士同意本公司、董事、中國光大證券、保薦人、或參與全球發售的任何各方將不會就任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；
- (x) 同意本公司、中國光大證券及任何彼等各自董事、辦事人員、僱員、夥伴、代理或顧問僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及聲明負責；
- (xi) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、中國光大證券及彼等各自的顧問及代理披露該人士的個人資料及彼等可能索取關於代其利益而作出申請的該人士的任何資料；
- (xii) 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷申請；

如何申請認購香港發售股份

- (xiii) 同意於二零一零年七月六日(星期三)前不得撤銷根據該人士發出的**電子認購指示**由香港結算代理人代表該人士提出的申請，而上述協定將有效成為與本公司訂立的附屬合約，並在該人士發出指示時即具有約束力。根據該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序所進行者外，不會於二零一零年七月六日(星期三)前向任何人士發售任何香港發售股份。然而，倘若根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士按照該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始登記申請後第五個營業日前撤銷申請；
- (xiv) 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納後，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤銷，而該申請是否被接納將以本公司刊登的香港公開發售公佈結果為證；
- (xv) 就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱)所列的安排、承諾及保證；
- (xvi) 與本公司協定，會為我們及我們各股東的利益遵守及符合開曼群島公司法、公司條例及細則。因此，我們會因全部或部分接納香港結算代理人作出的申請而視作就我們及我們各股東的利益，與每位作出**電子認購指示**的中央結算系統參與者協定遵守及符合公司法、公司條例及細則；及
- (xvii) 同意該人士的申請、其任何接納及所產生的合約將受香港法例管轄，並須按其詮釋。

如何申請認購香港發售股份

向香港結算發出電子認購指示的影響

閣下(倘若屬聯名申請人,則閣下共同及個別)向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,即被視為已作出下列行動。香港結算及香港結算代理人均毋須就下述行動對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- (a) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請香港發售股份;
- (b) 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項,以安排支付最高發售價、相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,而倘若申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的每股股份價格,則安排退還申請款項(在各情況下包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費),並存入閣下的指定銀行賬戶;及
- (c) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述須代表閣下作出的一切行動。

最低申請數目及許可的倍數

閣下可發出或安排閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的有關指示,必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目。認購任何其他數目的香港發售股份申請將不會被考慮及任何該等申請會被拒絕。

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言,香港結算代理人不會被視為申請人,而每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每位人士則會被視為申請人。

如何申請認購香港發售股份

公司條例第40條

為免生疑問，我們及所有其他參與編製本招股章程的人士確認每位發出或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，乃根據香港公司條例第40條而可能有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格「個人資料」各段適用於由我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行、中國光大證券及任何彼等各自的顧問及代理持有的閣下任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人資料的相同方式處理。

警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅為一項供中央結算系統參與者使用的服務。我們、董事、保薦人及中國光大證券不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關係統輸入電子認購指示。倘若中央結算系統投資者戶口持有人於接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時發生問題，彼等應選擇(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於二零一零年七月六日(星期二)或下文「_____ – V. 提交申請的時間 – 惡劣天氣對開始登記申請的影響」各段所載的有關較後日期中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心，填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

如何申請認購香港發售股份

IV. 透過指定網上白表服務申請

閣下可透過指定網站<http://www.hkeipo.hk>在網上申請香港發售股份，本文稱為「網上白表」服務，除任何其他規定外，閣下亦須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下屬個人申請人，方可通過網上白表服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過網上白表提出申請。

- (a) 閣下可透過指定網站<http://www.hkeipo.hk>以網上白表方式遞交申請。倘閣下透過網上白表提出申請，則股份將以閣下之名義發行。就分配香港發售股份而言，利用網上白表服務透過指定網站<http://www.hkeipo.hk>向網上白表服務供應商發出電子認購指示的各名申請人將被視為一名申請人。
- (b) 透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站<http://www.hkeipo.hk>。閣下務須細閱該等指示。倘閣下沒有遵守指示，則閣下的申請可能會遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，並且可能不會獲遞交本公司。
- (c) 指定網上白表服務供應商可能就閣下使用網上白表服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站<http://www.hkeipo.hk>。於提出任何申請前，閣下務須細閱、明白並同意所有該等條款及條件。
- (d) 透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下會被視作已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請詳情轉交本公司及香港股份登記分處。

如何申請認購香港發售股份

- (e) 閣下可透過**網上白表**服務就最少2,000股香港發售股份遞交申請。每項申請超過2,000股香港發售股份的電子認購指示，必須按申請表格列表所載其中一個數目，或按指定網站<http://www.hkeipo.hk>所列數目提出。
- (f) 閣下須於「_____ – V. 提交申請的時間」一節「透過**網上白表**服務申請」分節所述時間內透過**網上白表**發出**電子認購指示**。
- (g) 閣下須根據指定網站<http://www.hkeipo.hk>所載方法及指示就 閣下使用**網上白表**服務提出的申請付款。倘 閣下未能於二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正或之前或於「_____ – V. 提交申請的時間」一節「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所述較後時間內完成支付申請款項(包括任何相關費用)，則指定**網上白表**服務供應商將拒絕受理 閣下的申請，而 閣下的申請款項將按指定網站<http://www.hkeipo.hk>所述方式退還 閣下。
- (h) 閣下一經全數支付有關以 閣下或為 閣下利益而向指定**網上白表**服務供應商發出任何申請指示後，則視為已提出實際申請。謹此聲明，以**網上白表**服務發出一一次以上申請指示而獲取不同申請參考編號，但尚未就任何一個特定參考編號付清申請款項時，則不屬於實際申請。
- (i) 警告：透過**網上白表**服務申請認購香港發售股份僅為指定**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、董事、保薦人及中國光大證券不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證透過**網上白表**服務提出的申請將可呈交本公司或 閣下將可獲配發任何香港發售股份。

懇請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷情況影響。為確保 閣下透過**網上白表**服務遞交申請， 閣下務請避免待至遞交香港公開發售申請最後日期方提交 閣下的**電子認購指示**。倘 閣下連接**網上白表**服務的指定網站出現問題，則應遞交**白色**申請表格。然而，一經發出**電子認購指示**，並在指定網

如何申請認購香港發售股份

站使用 閣下獲提供的申請參考編號悉數付款後，則 閣下將被視作已實際提交申請而不應遞交白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。請參閱下文「_____ – VI. 閣下可提交的申請數目」。

V. 提交申請的時間

使用白色或黃色申請表格提出的申請

填妥白色或黃色申請表格後，必須連同付款於二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正前遞交。倘若該日尚未開始登記申請，則須於開始登記申請翌日中午十二時正前遞交。 閣下應將填妥的申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司 – 天山公開發售」的支票及銀行本票，於下列時間投入上文「_____ – II. 使用申請表格申請 – 索取申請表格的地點」一節所列的收款銀行的任何分行的特備收集箱：

二零一零年六月三十日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一零年七月二日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零一零年七月三日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零一零年七月五日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一零年七月六日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請將於二零一零年七月六日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正開始進行登記。

截止申請登記前，香港發售股份申請及任何該等香港發售股份的配發將不獲處理。二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正之後概不得作出任何香港發售股份的申請。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一零年六月三十日(星期三)	—	上午九時正至下午八時三十分 ¹
二零一零年七月二日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分 ¹
二零一零年七月三日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 ¹
二零一零年七月五日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分 ¹
二零一零年七月六日(星期二)	—	上午八時正 ¹ 至中午十二時正

附註：

1 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

如何申請認購香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一零年六月三十日(星期三)上午九時正直至二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正(每日二十四小時，首日及最後申請日期除外)輸入**電子認購指示**。透過中央結算系統輸入**電子認購指示**的截止時間為二零一零年七月六日(星期二)中午十二時正。倘若該日尚未開始登記申請，則須於下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」各段所述的時間及日期前輸入。

透過網上白表服務申請

閣下可於二零一零年六月三十日(星期三)上午九時正至二零一零年七月六日(星期二)上午十一時三十分或下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分段所述的較後時間前透過指定網站<http://www.hkeipo.hk>向指定**網上白表服務**供應商提交閣下的申請。完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為二零一零年七月六日(星期二)(即最後申請日)中午十二時正，或倘該日不辦理申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始登記申請的影響」分節所述的時間及日期前完成。

於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站<http://www.hkeipo.hk>向指定**網上白表服務**供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(須悉數支付申請款項)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。

惡劣天氣對開始登記申請的影響

倘若於二零一零年七月六日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號，則不會開始登記申請。

最後申請日期將順延，而登記申請將改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港並無懸掛上述任何警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正進行。如申請並未開始並於二零一零年七月六日(星期二)結束，或如香港於本招股章程「預期時間表」一節所述其他日期有懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，本招股章程「預期時間表」一節所述該等日期可能受影響。於此情況下將會作出公佈。

VI. 閣下可提交的申請數目

重覆申請或疑屬重覆申請會被拒絕。閣下僅可在作為代名人情況下提交超過一份香港發售股份申請，方法為向香港結算發出電子認購指示(倘若閣下為中央結算系統參與者)，及以閣下自己的名義，代表不同實益擁有人提交超過一份申請表格。閣下必須在申請表格上註有「由代名人遞交」一欄內代表每位實益擁有人填寫其他身份識別編碼。如閣下並未填妥上述資料，則該項申請將視作為閣下利益而提交。除此之外，重複申請概不獲允許，並將被拒絕受理。

如閣下已透過向香港結算發出電子認購指示以作出申請及閣下被懷疑作出重覆申請或如為閣下的利益作出多於一項申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將被自動減少，減少數目為有關閣下已發出的該等指示及／或有關該等就閣下的利益發出的指示香港發售股份數目。就考慮是否已作出重覆申請而言，閣下或為閣下的利益為申請香港發售股份而向香港結算發出的任何電子認購指示，應被視為實際申請。任何其他數目的香港發售股份申請將不被考慮及任何該等申請均會被拒絕。

根據所有申請條款及條件，填妥並遞交白色或黃色申請表格或向香港結算提交電子認購指示或透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商提出申請，即表示閣下：

- (倘若此項申請乃為閣下的利益而提出) 保證根據白色或黃色申請表格或電子認購指示提出的申請乃為閣下利益，以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商提出申請而提出的唯一申請；或
- (倘若閣下乃他人的代理) 保證已向該名人士作合理查詢，確定是項申請乃為該名人士的利益，以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商提出申請而提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名人士代理的身份簽署申請表格或發出電子認購指示。

如何申請認購香港發售股份

除上文所述，如閣下，或閣下及閣下的聯名申請人共同：

- 以**白色或黃色**申請表格提出超過一份申請（無論個別或共同）或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務向指定**網上白表**服務供應商提出申請；或
- 同時（無論個別或共同）以一份**白色**及一份**黃色**申請表格，或以一份**白色或黃色**申請表格而同時透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務向指定**網上白表**服務供應商提出申請；或
- （無論個別或共同）以一份**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務向指定**網上白表**服務供應商，申請超過 12,500,000 股香港發售股份（即我們初步可供認購的香港發售股份數目的 50%）；或
- 已表示有意申請，或已獲或將獲配售國際配售股份，

則閣下所有申請即被視為重複申請而不予受理。

倘若閣下提交超過一份為**閣下利益**而提出的申請（包括香港結算代理人按**電子認購指示**提出的申請部分），則閣下**所有**申請亦將視為重複申請而不予受理。倘若由一家非上市公司提出申請，且：

- 該公司核心業務是證券交易；及
- 閣下擁有該公司的法定控制權，

則該項申請將視作為**閣下利益**而提交。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」乃指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司過半數投票權；或

如何申請認購香港發售股份

- 持有該公司過半數已發行股本(不計任何無權分享超出指定金額的溢利或股本分派的任何部分股本)。

VII. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

有關 閣下將不獲配發香港發售股份的情況詳情載於申請表格隨附的附註，謹請 閣下細閱。務請 閣下注意，特別在下列情況下， 閣下將不獲配發香港發售股份：

- (a) 倘若 閣下的申請被撤銷：

申請表格一經填妥並提交或透過**網上白表服務**向**網上白表服務**供應商或香港結算發出**電子認購指示**，即表示 閣下同意 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請不得在開始登記申請時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期之任何日子)屆滿前撤銷，除非根據公司條例第40條，負責本招股章程的人士發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任。

而此項協議將成為與我們訂立的附屬合約，在 閣下遞交申請表格或向**網上白表服務**供應商或向香港結算發出**電子認購指示**，以及在香港結算代理人以 閣下名義提出申請後即具有約束力。根據該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序所進行者外，我們不會於該日或之前向任何人士發售任何香港發售股份。

倘若就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人可能會亦可能不會(視乎補充文件所載資料而定)接獲撤回申請通知。倘若申請人未接獲通知，或申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序撤回申請，則所提交的一切申請將維持有效並可能獲接納。除上述者外，申請一經提交即不可撤回，且申請人將被視為根據經補充招股章程而提交申請。

如何申請認購香港發售股份

閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請一經接納，概不得撤銷或撤回。就此而言，在報章上公佈分配結果即構成對未被拒絕的申請的接納。倘若有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤方式分配，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 本公司、中國光大證券或我們的或其各自的代理或代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何部分申請。毋須就任何拒絕或接納提供任何原因。

(c) 倘若香港發售股份的配發無效：

倘若上市委員會在下列期間未批准香港發售股份上市，則配發予 閣下或香港結算代理人(倘若 閣下向香港結算發出**電子認購指示**或使用**黃色**申請表格提交申請)的香港發售股份將告無效：

- 由截止辦理申請登記日期起計三星期內；或
- 倘若上市委員會在截止辦理申請登記日期後三星期內通知我們延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期起計六星期內。

(d) 在下列情況下， 閣下將不獲配發任何股份：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下代其利益申請的人士已認購或表示有意申請或已申請，或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時性質)國際配售股份。填寫任何申請表格或向香港結算或向**網上白表服務**供應商發出**電子認購指示**，即表示 閣下同意不會申請或表示有意申請國際發售項下的發售股份。我們將採取合理措施，以識別及拒絕接納已於國際配售中獲得發售股份的投資者在香港公開發售中提出的申請，並將識別及拒絕接納已獲得香港發售股份的投資者對國際配售表示的參與意向；
- 閣下尚未繳妥付款，或 閣下繳付款項的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；

如何申請認購香港發售股份

- 閣下的申請表格並未遵從申請表格所載指示填妥(倘若閣下使用申請表格申請)；
- 閣下申請超過12,500,000股香港發售股份(即我們初步可供認購的香港發售股份數目的50%)；
- 本公司相信倘若接納閣下的申請，我們將觸犯接獲閣下申請或閣下於背頁地址所示的司法權區適用的證券或其他法律、規則或規例；
- 包銷協議未能成為無條件；或
- 香港包銷協議及／或國際包銷協議已根據其各自條款予以終止。

謹請注意，閣下可申請我們於香港公開發售項下的發售股份，或可表示有意認購我們於國際配售項下的發售股份，惟不得同時作出兩項申請。

VIII. 香港發售股份的價格

最高指示性發售價範圍金額為1.8港元。閣下亦須支付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下必須為每手香港發售股份(即2,000股香港發售股份)支付3,636.32港元。申請表格的一覽表已列明可供申請的發售股份數目的應付款額。閣下必須於申請香港發售股份時悉數支付最高發售價及相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。閣下必須於申請香港發售股份時根據申請表格或本招股章程所載條款支付應付款項。

倘若閣下申請成功，則經紀佣金將付予聯交所參與者或聯交所，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(倘若聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

IX. 公佈結果和寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示

公佈結果

於二零一零年七月十四日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及我們的網站<http://www.tian-shan.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>公佈(i)發售價；(ii)國際配售的申請活躍程度；(iii)香港公開發售的申請水平；(iv)香港公開發售項下香港發售股份的配發基準；及(v)香港公開發售與國際配售之間獲重新分配的發售股份數目(如有)。

另外，我們預期按以下列明時間、日期及方式宣佈根據香港公開發售的申請結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼：

- 分配結果於二零一零年七月十四日(星期三)上午九時正起載於我們的網站<http://www.tian-shan.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>以供查詢；
- 香港公開發售的分配結果可於二零一零年七月十四日(星期三)上午八時正起至二零一零年七月二十日(星期二)午夜十二時正，全日二十四小時載於我們指定的分配結果網站<http://www.tricor.com.hk/ipo/result>以供查詢。用戶須輸入其申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以查詢彼等各自的分配結果；
- 可致電香港公開發售分配結果查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零一零年七月十四日(星期三)至二零一零年七月十九日(星期一)(星期六及星期日除外)上午九時正至下午六時正期間，致電3691 8488查詢其申請是否成功及獲分配的發售股份數目(如有)；及
- 於二零一零年七月十四日(星期三)至二零一零年七月十六日(星期五)，在各分行的營業時間內，於所有收款銀行的分行查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子，地址載於上文「II. 使用申請表格申請 — 索取申請表格的地點」各段。

如何申請認購香港發售股份

寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示

倘若申請遭拒絕受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格（不包括其經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘若全球發售的條件並無按照「全球發售的架構 — III. 香港公開發售的條件」一節所述達成，或倘若任何申請被撤銷或據此作出的任何配發無效，則申請款項（或其適當部分），連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還。本公司將盡力避免在須退還申請款項（如適用）時出現任何不必要的延誤。概不會就香港發售股份發出任何臨時權利憑證，亦不會就申請時所付的款項發出收據。

如閣下使用**白色**或**黃色**申請表格（受下文所述者規限）下列各項將於適當時候以平郵方式按申請表格所註明的地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔：(a)(i)（倘若申請全部獲接納）所申請認購全部香港發售股份的股票；或(ii)（倘若申請部分獲接納）所成功申請認購香港發售股份的股票（就以**黃色**申請表格提出的申請全部獲接納及部分獲接納的申請人而言，其股票將按下述方式存入中央結算系統）；及／或(b)以申請人（倘若屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）為收款人而開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，藉以退還：(i)（倘若申請部分不獲接納）未能成功申請認購香港發售股份的超額申請款項；或(ii)（倘若申請全部不獲接納）所有申請款項；及／或(iii)（倘若發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格）發售價與於申請時支付的最高發售價的差額，在各情況下包括相關1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不計利息。

閣下的香港身份證號碼／護照號碼的一部分，或如閣下為聯名申請人，由閣下提供的首位排名的申請人香港身份證號碼／護照號碼的一部分，可能印於閣下的退款支票（如有）。該等資料亦將被轉交予第三方作退款用途。閣下的銀行以現金兌現閣下的退款支票前可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼可能導致延遲現金兌現或可能令閣下的退款支票無效。

如何申請認購香港發售股份

受下文所述者規限，因申請全部及部分未獲接納的超額申請款項(如有)、因發售價低於每股發售股份初步價格以致發售價與申請時所繳付的每股發售股份初步價格之間的差額，以及使用**白色**申請表格的成功申請人的股票，預計將於二零一零年七月十四日(星期三)或之前寄發。我們保留在支票過戶前保留任何發售股份股票及任何超額申請款項的權利。

如閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**申請，及閣下的申請全部或部分成功：(a)閣下的股票將於二零一零年七月十四日(星期三)或(倘若發生突發事故)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，以香港結算代理人名義發行及存入閣下指示代表閣下或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口發出**電子認購指示**的中央結算系統，以記存於中央結算系統參與者股份戶口之下及(b)有關閣下全部及部分不成功申請的申請款項(如有)及/或發售價及申請時已付最高發售價之差額退款，於各個情況下均包括相關1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將於二零一零年七月十四日(星期三)被記存於閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。概不會就有關退款支付利息。

倘若閣下使用**白色**申請表格申請：

倘若閣下使用**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格中選擇親自領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用)，則可於二零一零年七月十四日(星期三)上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)領取閣下的退款支票(如適用)及/或股票(如適用)。倘若閣下屬個別人士，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘若閣下屬公司申請人，則必須委派持有加蓋公司印章授權書的授權代表前來領取。個別人士及授權代表(如適用)在領取時均須出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘若閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票及股票，有關文件將盡快以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

如何申請認購香港發售股份

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份但並未於申請表格中註明欲親自領取股票及／或退款支票(如有)，或閣下申請1,000,000股以下香港發售股份或如閣下的申請被拒絕、不獲接受或僅部分被接受，或如香港公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構—III. 香港公開發售的條件」一節達成，或如閣下的申請被撤銷或據此作出的任何配發無效，則(如適用)及／或有關申請款項(如適用)或其適當部分，連同相關經紀佣金、聯交所交易費用、及證監會交易徵費(如有，但(不計利息)的退款支票，將於二零一零年七月十四日(星期三)以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下使用**黃色**申請表格申請：

倘若閣下使用**黃色**申請表格申請香港發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一零年七月十四日(星期三)或(倘若發生突發事故)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，按閣下在申請表格中的指示存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口中。

倘若閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請，則香港發售股份將記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口，而閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲配發的香港發售股份數目。

倘若閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請，我們預期於二零一零年七月十四日(星期三)，按上文「_____ — IX. 公佈結果和寄發／領取股票、退款支票及電子退款指示 — 公佈結果」各段所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務須細閱我們刊登的結果，如有任何差誤，須於二零一零年七月十四日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港公開發售股份存入閣下股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的賬戶最新結餘。香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下股份戶口的香港發售股份數目。

如何申請認購香港發售股份

倘若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份並於**黃色**申請表格中註明欲親自領取退款支票(如適用),請遵守上文所述就**白色**申請表格申請人同樣的指示。倘若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份但並未於申請表格中註明欲親自領取退款支票(如有),或閣下申請1,000,000股以下公開發售股份或如閣下的申請被拒絕、不獲接受或僅部分被接受,或如香港公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構—III. 香港公開發售的條件」一節達成,或如閣下的申請被撤銷或據此作出的任何配發無效,則有關申請款項或其適當部分,連同相關經紀佣金、聯交所交易費用、及證監會交易徵費(如有,但不計利息)的退款支票(如有),將於二零一零年七月十四日(星期三)以平郵方式寄往申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。

如閣下透過向香港結算發出電子認購指示申請:

如閣下透過向香港結算代理人發出**電子認購指示**,我們將會在二零一零年七月十四日(星期三)以上文「IX. 公佈結果和寄發/領取股票及退款支票—公佈結果」各段所載之方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商,我們將包括有關實益擁有人的資料(如提供))、閣下的身分證號碼/護照號碼或其他識別編碼(倘為公司實體,即為香港商業登記號碼)。閣下務須細閱我們公佈的結果,如有任何差誤,須於二零一零年七月十四日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。

如閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**,閣下亦可向該經紀或託管商查核閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。

如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請,閣下亦可於二零一零年七月十四日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦會向閣下提供活動結單,列明記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目及記存於閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

如何申請認購香港發售股份

如閣下透過網上白表申請：

如閣下利用網上白表服務於指定網站 <http://www.hkeipo.hk> 透過指定網上白表服務供應商在網上申請 1,000,000 股或以上香港發售股份，且閣下的全部或部分申請獲接納，則可於二零一零年七月十四日（星期三）或本公司在報章上公佈的寄發／領取股票／退款支票／電子退款指示當日上午九時正至下午一時正親臨香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓卓佳證券登記有限公司領取股票及／或退款支票（如適用）。

如閣下未在指定領取時間內親自領取股票及／或退款支票，則該等股票及／或退款支票將盡快以平郵方式按閣下向網上白表服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請 1,000,000 股以下香港發售股份，則有關股票及／或退款支票（如適用）將於二零一零年七月十四日（星期三）以平郵方式按閣下向網上白表服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。

若閣下透過網上白表服務申請，並以單一銀行賬戶支付申請股款，於申請時已付的全部或部分不成功申請及發售價與每股發售股份初步價格之間的差額的過多申請股款（如有）的電子退款指示將於二零一零年七月十四日（星期三）發送至閣下的申請付款銀行賬戶。

若閣下透過網上白表服務申請，並以多個銀行賬戶支付申請股款，於申請時已付的全部或部分不成功申請及發售價與每股發售股份初步價格之間的差額的過多申請股款（如有）將於二零一零年七月十四日（星期三）以平郵方式寄至閣下向指定網上白表服務供應商發出的申請指示所述地址，郵誤風險由閣下承擔。

退回申請款項

如閣下因任何理由而未能獲得任何香港發售股份，我們將退還所繳付的申請款項（包括相關 1% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費）。概不會就此支付任何利息。

如何申請認購香港發售股份

倘若閣下的申請僅獲部分接納，我們會將閣下申請款項的適當部分(包括相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還閣下。

倘若最終釐定的發售價低於申請時已付的最高發售價(不包括其經紀佣金，證監會交易徵費及聯交所交易費)，我們會將多繳的申請款項，連同相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還予閣下。

所有該等款項在寄發退款前的所有應計利息歸我們所有。倘若出現涉及大量超額認購的特別情況，我們及中國光大證券可酌情決定不兌現以申請表格申請若干小額香港發售股份的申請(成功申請者除外)。

申請款項的退款(如有)預期於二零一零年七月十四日(星期三)按照上述各種安排進行。

X. 開始交易股份

預計股份將於二零一零年七月十五日(星期四)開始在聯交所交易。股份將以每手2,000股股份買賣。股份代號為2118。

XI. 股份將符合資格納入中央結算系統

倘若聯交所批准股份上市及交易，且本公司亦遵守香港結算的股份接納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算所選定的任何其他日期起可以在中央結算系統內寄存、清算及結算。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行結算。

中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。投資者應向其股份經紀或其他專業顧問諮詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

已作出一切所需安排，以便股份可獲納入中央結算系統。

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

引言

以下是本行編製有關天山發展(控股)有限公司(「貴公司」，前稱為天山建築(控股)有限公司)及其附屬公司(以下總稱為「貴集團」)的財務資料，包括 貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表，以及 貴公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的資產負債表，連同附錄(「財務資料」)，以供載入 貴公司日期為二零一零年六月三十日的招股章程(「招股章程」)。

貴公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)於二零零五年六月十日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據集團重組(「重組」)(詳請載於本招股章程「重組」一章)， 貴公司已成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司，有關詳請載於下文A節。除上述重組以外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，貴公司及天山國際投資有限公司概無編制經審核財務報表，此乃因為彼等無須根據彼等成立／註冊成立的司法權區的有關條例及法規遵守法定的審核要求。

現時構成貴集團的全部公司均採用十二月三十一日作為財政年度的結算日。貴集團屬下於有關期間須予審核的公司詳情及有關審計師名稱載於C節附註28(a)。該等法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則或中華人民共和國（「中國」）財政部頒佈的企業會計準則及企業會計政策（「中國會計準則」）的有關要求編制。

貴公司董事已按照下文A節所載的編製基準及下文C節所載的會計政策規定，編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的相關財務報表已由本行按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則予以審計。

財務資料乃貴公司董事依據相關財務報表編製，無須就此作出調整，並已依循香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製。

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委員會（「國際會計準則理事會」）所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上市規則適用的披露規定，編製且真實公允地呈報財務資料。此責任包括負責設計、實施及維持有關編製及真實公允地呈列財務資料的內部控制，以使財務資料並無因欺詐或錯誤引致的重大失實陳述；選擇及採用合適的會計政策；以及在相關情況下作出合理的會計估計。

本行的責任是根據本行的審核程序對財務資料發表意見。

意見基準

就本報告而言，作為對財務資料發表意見的基準，本行已審核相關財務報表，並按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」(第3.340條)進行本行認為必要的程序。

本行並無審核現時 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零零九年十二月三十一日後任何期間的財務報表。

意見

就本報告而言，按照下文A節所載的編製基準並根據下文C節所載的會計政策，本行認為財務資料乃真實公允地反映 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量，以及 貴公司及 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的財務狀況。

A 編製基準

吳振山先生、吳振嶺先生、吳振河先生及張振海先生(「控股股東」)，合共擁有及控制數間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)、開曼群島及中國主要從事於投資控股及物業發展的公司。為準備 貴公司股份於聯交所上市， 貴公司進行重組，詳情載於招股章程「重組」一節。重組已於二零一零年三月二十六日完成。

所有參與重組的公司於重組前後均受控股股東共同控制。此控制權並非短暫性質，而控股股東亦持續承受相關風險及利益。因此，重組被視為相同控制下的業務合併，並已應用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」。財務資料均以合併會計基準編製，猶如 貴集團一直存續。參與重組的公司的資產淨值是以控股人士認為的現有賬面值予以合併。

B節所載 貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團旗下公司於有關期間(或倘有關公司於二零零七年一月一日之後的日期註冊成立/成立/轉讓至 貴集團，則為註冊成立/成立/轉

讓日期至二零零九年十二月三十一日期間)的業績，猶如現時集團架構於整個有關期間一直存在，惟下文所載於有關期間轉讓予一間關聯公司／撤銷註冊的公司除外，有關公司計入 貴集團的綜合財務報表的業績，乃截至各自轉讓／撤銷註冊日期為止。B節所載 貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止的綜合財務報表的編製，乃反映 貴集團旗下公司於各自日期的狀況，猶如現時集團架構於各自日期已存在。

集團內公司之間的重大結餘及交易已於編制財務資料時悉數抵銷。

於本報告日期， 貴公司對下列附屬公司擁有直接或間接控制，所有該等附屬公司均為私人公司，有關詳情刊載如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	貴集團應佔 權益百分比			主要業務
			於二零零七年 十二月三十一日 %	於二零零八年 十二月三十一日 %	於二零零九年 十二月三十一日 %	
天山國際投資有限公司 (「天山國際」)	英屬處女群島 (於二零零三年 十二月二十三日 註冊成立)	20,000 美元	100	100	100	投資控股
河北天山房地產開發 有限公司 (「天山房地產」)	中國河北 (於一九九八年 十二月二十一日成立)	人民幣 510,000,000 元	100	100	100	物業發展
天津市天山房地產開發 有限公司 (「天山天津房地產」)	中國天津 (於二零零八年 三月十八日成立)	人民幣 153,000,000 元	-	100	100	物業發展
三河市恆基房地產 有限公司 (「天山恆基房地產」) (附註(i))	中國河北 (於二零零六年 十二月十五日成立)	人民幣 4,000,000 元	100	100	100	物業發展
龍華工程有限公司 (附註(ii))	香港 (於二零零九年 四月三日收購)	1 港元	-	-	100	持有物業
威海天山房地產開發 有限公司	中國威海 (於二零零九年 十一月十六日 成立)	人民幣 105,000,000 元	-	-	100	物業發展
天山(香港)有限公司	香港 (於二零一零年 三月二十六日 註冊成立)	10,000 美元	-	-	-	投資控股

附註：

- (i) 天山恆基房地產(前稱三河天山機械製造有限公司)乃由 貴集團於二零零六年十二月十五日成立。於二零零七年四月十一日， 貴集團以人民幣4,000,000元代價(約為天山恆基房地產於轉讓日期的淨資產值)將天山恆基房地產轉讓予天山實業集團(由控股股東持有的公司)。於二零零七年十一月十六日，天山實業集團以相同代價將天山恆基房地產轉讓回 貴集團。

就本報告而言，由於天山恆基房地產自二零零七年四月十一日至二零零七年十一月十六日由控股股東控制，天山恆基房地產的業績已計入 貴集團的財務資料，猶如兩項轉讓於有關期間並無發生。

- (ii) 龍華工程有限公司由天山國際於二零零九年四月三日自一名獨立第三方收購，代價為1港元。

於二零零七年十一月二十三日，天山實業集團、吳振嶺先生、吳振河先生、張振海先生及吳振山先生的妻子徐蘭英女士共同以人民幣500,000元的總代價將石家莊開發區天山商貿有限公司(「天山商貿」，主要從事物業發展)的100%權益轉讓予 貴集團，代價透過應收天山實業集團款項清付。該代價即天山商貿於轉讓日期的股本。天山商貿於二零零九年十一月五日撤銷註冊。

就本報告而言，由於天山商貿於有關期間內一直由控股股東控制，轉讓天山商貿權益一事已被當作轉讓已於二零零七年一月一日發生而計算在內，而天山商貿的業績則已列入二零零七年一月一日至二零零九年十一月五日(天山商貿撤銷註冊當日)期間的綜合財務報表當中。

B 綜合財務資料

1 綜合損益表

	C 節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	3	463,167	648,174	752,592
銷售成本		(284,578)	(382,607)	(502,391)
毛利		178,589	265,567	250,201
其他收入		3,907	1,747	2,017
銷售及市場推廣費用		(16,345)	(38,626)	(34,949)
行政費用		(46,127)	(63,687)	(46,638)
經營業務溢利		120,024	165,001	170,631
衍生金融工具公平值變動		–	6,222	21,301
財務收入		5,241	1,389	886
財務費用		(30,536)	(8,593)	(7,366)
財務(成本)/收入淨額	4(a)	(25,295)	(982)	14,821
除稅前溢利	4	94,729	164,019	185,452
所得稅	5	(29,045)	(52,670)	(55,414)
年度溢利		65,684	111,349	130,038
每股盈利(人民幣分)	7			
— 基本及攤薄		不適用	不適用	不適用

隨附的附註為本財務資料的組成部份。

2 綜合全面利潤表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度溢利		65,684	111,349	130,038
年度其他全面利潤	8			
— 換算海外附屬公司 財務報表產生的 匯兌差額		7,449	39,834	(14)
年度全面利潤總額		<u>73,133</u>	<u>151,183</u>	<u>130,024</u>

隨附的附註為本財務資料的組成部份。

3 綜合資產負債表

	C節 附註	於十二月三十一日		
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	22,197	13,957	19,928
遞延稅項資產	5(d)	18,615	12,309	30,591
		<u>40,812</u>	<u>26,266</u>	<u>50,519</u>
流動資產				
存貨	12	1,318,589	1,862,250	2,085,709
應收賬款及其他應收款	13	323,394	141,451	301,445
受限制現金	14	41,342	42,336	60,700
現金及現金等價物	15	192,368	154,086	178,376
		<u>1,875,693</u>	<u>2,200,123</u>	<u>2,626,230</u>
資產總值		<u>1,916,505</u>	<u>2,226,389</u>	<u>2,676,749</u>
權益				
股本	16	160	160	160
儲備	17	307,367	437,845	567,869
股東權益		<u>307,527</u>	<u>438,005</u>	<u>568,029</u>

	C節 附註	於十二月三十一日		
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
負債				
非流動負債				
銀行貸款 – 有抵押	18	61,770	191,066	163,000
優先票據	19	–	290,484	–
遞延稅項負債	5(d)	–	12,657	19,400
		<u>61,770</u>	<u>494,207</u>	<u>182,400</u>
流動負債				
銀行貸款 – 有抵押	18	125,000	104,720	267,937
優先票據	19	552,558	219,234	308,802
應付賬款及其他應付款項	20	828,150	923,569	1,283,383
即期稅項	5(c)	41,500	46,654	66,198
		<u>1,547,208</u>	<u>1,294,177</u>	<u>1,926,320</u>
負債總額		<u>1,608,978</u>	<u>1,788,384</u>	<u>2,108,720</u>
權益及負債總額		<u>1,916,505</u>	<u>2,226,389</u>	<u>2,676,749</u>
流動資產淨值		<u>328,485</u>	<u>905,946</u>	<u>699,910</u>
資產總值減流動負債		<u>369,297</u>	<u>932,212</u>	<u>750,429</u>

隨附的附註為本財務資料的組成部份。

4 綜合權益變動表

		貴集團權益持有人應佔						
		股本	匯兌儲備	其他 資本儲備	中國 法定儲備	認股 權證儲備	保留溢利	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	人民幣千元
C節 附註		16	17(a)	17(b)	17(c)	17(d)		
	於二零零七年一月一日	160	97	110,070	53,622	–	195,548	359,497
	已發行認股權證	–	–	–	–	74,897	–	74,897
	已宣派股息	–	–	–	–	–	(200,000)	(200,000)
	轉撥至法定儲備	–	–	–	19,331	–	(19,331)	–
	全面利潤總額	–	7,449	–	–	–	65,684	73,133
	於二零零七年 十二月三十一日	<u>160</u>	<u>7,546</u>	<u>110,070</u>	<u>72,953</u>	<u>74,897</u>	<u>41,901</u>	<u>307,527</u>
	於二零零八年一月一日	160	7,546	110,070	72,953	74,897	41,901	307,527
	轉撥至法定儲備	–	–	–	9,819	–	(9,819)	–
	全面利潤總額	–	39,834	–	–	–	111,349	151,183
	因認股權證條款變動 而轉撥	–	–	–	–	(74,897)	54,192	(20,705)
	於二零零八年 十二月三十一日	<u>160</u>	<u>47,380</u>	<u>110,070</u>	<u>82,772</u>	<u>–</u>	<u>197,623</u>	<u>438,005</u>
	於二零零九年一月一日	160	47,380	110,070	82,772	–	197,623	438,005
	轉撥至法定儲備	–	–	–	13,184	–	(13,184)	–
	全面利潤總額	–	(14)	–	–	–	130,038	130,024
	於二零零九年 十二月三十一日	<u>160</u>	<u>47,366</u>	<u>110,070</u>	<u>95,956</u>	<u>–</u>	<u>314,477</u>	<u>568,029</u>

隨附的附註為本財務資料的組成部分。

5 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	94,729	164,019	185,452
調整項目：			
－ 折舊及攤銷	3,598	3,965	4,295
－ 出售物業、廠房及設備收益	(354)	(344)	(299)
－ 衍生金融工具公平值變動	－	(6,222)	(21,301)
－ 匯兌差額	(7,861)	44	3
－ 財務收入	(5,241)	(1,389)	(886)
－ 利息支出淨額	28,582	7,571	7,363
營運資金變動：			
－ 存貨增加	(795,712)	(409,603)	(112,977)
－ 應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(290,604)	146,697	(141,611)
－ 受限制現金增加	(8,996)	(994)	(18,364)
－ 應付賬款及其他應付款增加	394,499	87,615	366,806
營運(動用)/產生的現金	(587,360)	(8,641)	268,481
已付稅項			
－ 已付中國稅項	(28,542)	(28,553)	(47,409)
經營活動(動用)/產生的現金淨額	(615,902)	(37,194)	221,072

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
投資活動			
購置物業、廠房及設備款項	(11,821)	(1,747)	(11,296)
出售物業、廠房及設備所得款項	780	1,131	1,329
已收利息	5,241	1,389	886
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動(動用)/產生的現金淨額	(5,800)	773	(9,081)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動			
優先票據的所得款項淨額	644,111	–	–
償付優先票據	–	(62,100)	(245,880)
新銀行貸款所得款項	86,770	234,016	235,000
償付銀行貸款	(50,000)	(125,000)	(104,720)
償付其他貸款	(13,046)	–	–
還款自/(墊款予)關連人士	3,617	35,236	(18,383)
已付利息	(12,964)	(83,971)	(53,168)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動產生/(動用)的現金淨額	658,488	(1,819)	(187,151)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	36,786	(38,240)	24,840
於一月一日的現金及現金等價物	156,810	192,368	154,086
匯率變動的影響	(1,228)	(42)	(550)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物	192,368	154,086	178,376
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

隨附的附註為本財務資料的組成部分。

C. 綜合財務資料附註

1 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

本報告所載的財務資料乃按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，國際財務報告準則此統稱包括國際會計準則委員會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋。有關所採納的主要會計政策的進一步詳情載於C節餘下部分。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除了於二零零九年一月一日或之後開始的會計年度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該等新訂及經修訂的國際財務報告準則。已頒佈但於二零零九年一月一日或之後開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註27。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

(b) 財務資料的編製基準

(i) 編製及呈列基準

財務資料包括按合併會計法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，有關進一步詳情載於A節。

(ii) 計量基準

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最近千元計算。財務資料以歷史成本作為計量基準，惟衍生金融工具(見附註1(e))則按彼等的公平值呈列。

(iii) 使用估計及判斷

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出對會計政策的應用及對資產及負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據過往經驗和管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素為基礎，而所得結果成為了管理層在無法從其他渠道獲得資產和負債的賬面價值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層會持續審閱各項估計及相關假設。倘若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確認；倘若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確認。

有關管理層在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，以及有關不確定因素的主要來源，於附註26討論。

(c) 附屬公司

附屬公司乃由 貴公司所控制的公司。倘 貴公司有權規管一間實體財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體即屬受到控制。在評估控制權時，目前可行使的潛在投票權會考慮在內。

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財務資料當中。共同控制合併採用賬面值會計法，當中，所有合併實體或業務在業務合併前後均由相同一方或多方最終控制，而該控制權屬非短暫性質。

集團內公司間的結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

於 貴公司的資產負債表，一間附屬公司的投資乃按成本列值減減值虧損（見附註1(h)）。

(d) 共同控制實體的業務合併

轉讓由控制 貴集團的股東所控制實體而產生的業務合併，其會計處理乃按猶如收購於有關期間開始時處理，或（若較遲）按共同控制設立的日期處理。所收購的資產及負債乃按 貴集團控股股東的綜合財務報表內過往所確認的賬面值而確認。

(e) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認，並在每個結算日重新計量。於按公平值重新計量時所得收益或虧損即時於損益表內確認。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目乃按成本值減累計折舊及減值虧損於綜合資產負債表呈列(見附註1(h))。

自建物業、廠房及設備資產成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)和適當比例的生產經常費用和借貸成本(見附註1(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，釐定為估計出售收益淨額與資產賬面值的差異，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計殘餘值(如有)計算如下：

— 位於租賃土地上樓宇	按租約未屆滿年期與其估計可使用年期(即由完成日期起30年)的較短者
— 租賃裝修	5年
— 廠房及機器	8年
— 傢俱、裝置及設備	5-8年
— 汽車	8年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產的可使用年期及其殘餘值(如有)每年審閱。

於有關項目反映的未來經濟效益很可能流入貴集團，而有關項目的成本能可靠地計算時，將已確認與物業、廠房及設備項目有關的其後支出，加入資產的賬面值。所有其他其後支出則在產生的期間於損益中確認為開支。

在建工程乃按成本減減值虧損列賬(見附註1(h))。成本包括於建造及安裝當年產生之直接建造成本。即使有關中國機構延遲簽發相關完工證書，當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有成本不再資本化，而在建工程亦轉撥至物業、廠房及設備。

在建工程有關之折舊不予撥備，直至在建工程大部份已完成及已就緒，可作擬定用途為止。

(g) 租賃資產

倘 貴集團決定一項安排(包括一項交易及一連串的交易)轉讓權利於協定的時期內使用特定一項或多項資產,以作出一項付款或多項付款,該安排乃屬於或包含租賃。該決定乃根據評估該安排的實質,並不論該安排採納租賃的法律形式與否。

(i) 租賃予 貴集團的資產分類

對於 貴集團以租賃持有的資產,倘租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團,有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團,則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃支出

如 貴集團根據經營租賃使用資產,根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內,以等額在損益計入;但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃涉及的激勵措施於損益內確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

購置根據經營租賃持有的土地的成本乃於該租賃期按直線法攤銷,惟持作發展以供出售的物業(見附註1(i)(ii))除外。

(h) 資產減值**(i) 應收賬款及其他應收款的減值**

按成本值或攤銷成本入賬的流動及非流動應收賬款的投資於每個結算日審閱,以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括 貴集團注意到下列一項或多項虧損事項的顯著數據:

- 債務人陷入重大財務困難;
- 違反合約,如拖欠利息或本金的償還;
- 債務人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,而對債務人有不利影響。

倘若有此種證據，倘折讓影響重大，減值虧損量度為按資產賬面值及估計未來現金流量按財務資產原定實際利率（即在首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現的現值之間差額。如按攤銷成本入賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況來一同減值。

倘減值虧損金額其後減少，且該等減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損將在損益表撥回。減值虧損的撥回額不得導致資產的賬面值超過假設資產於以往期間從來未確認減值虧損情況下確認的賬面值。

減值虧損乃直接於相應資產中撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款中的應收款及應收票據（其可收回性被認為難以預料而並非微乎其微）而確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。當貴集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微時，在撥備賬中就該債務保留的任何金額乃予以撥回。先前在撥備賬中計提的金額如被收回，其將從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

貴集團會在每個結算日參考內部和外來信息，確定下列資產是否出現減值跡象或於前期確認的減值虧損是否已不再存在或已減少：

- 於附屬公司的投資；
- 物業、廠房及設備；及
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地的預付權益。

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以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。如果資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，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）來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘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，減值虧損即於損益表中予以確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會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本身的公平價值減去出售成本或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

如果用作釐定可收回金額的估計數字出現正面變化，減值虧損便會撥回。

所撥回的減值虧損僅限於如過往年度沒有確認任何減值虧損而應以釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益內。

(i) 存貨

(i) 建築材料

存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低數額入賬。

成本以加權平均成本法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨運往現時位置及變成現狀的成本。

可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及銷售所需的估計成本後所得之數。

所出售存貨的賬面金額在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值，而存貨的所有虧損均在出現減值或虧損的期間內確認為支出。因可變現淨值增加引致存貨的任何減值撥回之數，均在出現撥回的期間內確認為已列作支出的存貨數額減少。

(ii) 物業開發項目

與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值乃按下列方式釐定：

— 持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業

持作將來發展以供出售的物業及待出售發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括土地的收購成本、累計開發成本、材料及耗材、工資及其他直接費用及資本化借貸成本（見附註1(u)）。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。

— 持作出售的已竣工物業

若為 貴集團開發的已竣工物業，其未售出的物業的成本乃按獲比例分配的該開發計劃的全部開發成本釐定。可變現淨值指估計的售價減出售物業所產生的成本。

持作出售的已竣工物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨運往現時地點及變成現狀所產生的成本。

(j) 工程合約

工程合約乃就一項或一組資產的工程而與一名客戶協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。合約收益的會計政策載於附註1(s)(ii)。倘若能可靠地估計工程合約的結果，便根據合約於結算日的完成程度把合約成本確認為支出。倘若合約總成本可能超過合約總收入，預計的虧損便會即時確認為支出。倘若無法可靠地估計工程合約的結果，合約成本便會在發生當期確認為支出。

於結算日尚在進行中的工程合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列於綜合資產負債表，並呈列於綜合資產負債表為「應收客戶的合約工程總額」（作為資產）或「應付客戶的合約工程總額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款項乃計入綜合資產負債表「應收賬款及其他應收款」內。於相關工程進行前所收取的金額乃計入綜合資產負債表「應付賬款及其他應付款」（作為負債）。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註1(h)(i)），但如應收賬款為向關聯人士提供的沒有特定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收賬款將按成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註1(h)(i)）。

(l) 附帶可分割認股權證的優先票據

貴公司所發行的優先票據附帶可分割認股權證。當貴公司所發行的認股權證可以認股權證的交易及固定現金金額或一項可換取固定數目貴公司權益工具的其他金融資產結清，則附帶可分割認股權證的優先票據按照包含負債部分（優先票據）和股本權益部分（認股權證）的混合金融工具入賬。

優先票據於首次確認時以未來支付的利息和本金的現值計量，並按適用於在首次確認時沒有可分割認股權證的類似債務的市場利率予以貼現（減優先票據內含的衍生工具）。內含衍生工具乃按照附註1(e)所載的會計政策入賬。所得款項超過首次確認為優先票據及內含衍生工具的金額會被確認為認股權證。發行附帶可分割認股權證的優先票據的相關交易費用按照優先票據和認股權證佔所得款項的比例分配。

優先票據其後按攤餘成本列賬，優先票據於當期損益由確認的利息支出按實際利率法計算。認股權證於認股權證儲備中確認，直到彼等被行使為止。若認股權證獲行使，認股權證儲備連同行使時收取的所得款項，將轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。若認股權證未有在到期前獲行使，認股權證儲備乃直接轉撥至保留利潤。

當認股權證條款有所更改，導致認股權證再不符合股本權益的定義，認股權證的公平值將予重新計量，並於更改條款當日確認為衍生金融工具，並於認股權證儲備中作出相應調整。認股權證其後按照附註1(e)所載的會計政策入賬，認股權證儲備餘額則轉撥至保留利潤。

(m) 計息借貸

計息借貸按公平值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平值確認，除根據附註1(r)(i)的財務擔保負債措施外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本列值，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而流動性極高的投資，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。就綜合現金流量表而言，按要求償付並組成 貴集團現金管理一部份的銀行透支亦被列為現金及現金等價物一部份。

(p) 僱員福利

- (i) 薪金、工資、年度獎金、受薪年假、界定退休計劃供款及非貨幣性福利於僱員提供相關服務的年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。
- (ii) 除已計入發展中投資物業及 / 或待出售的發展中物業而並未確認為支出的退休供款外，根據中國有關勞工規則及法規及香港強制性公積金計劃條例向當地界定供款退休計劃作出的供款於產生期間確認。
- (iii) 倘 貴集團明確就終止僱用作出承擔或因在一項實際上不可能退出的詳細正式計劃下僱員自願離職而提供利益（及僅在上述情況下），則離職福利可確認入賬。

(q) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益表確認，但與其他全面收益中確認的項目有關或與權益直接有關的變動並以此為限，則有關的稅項金額分別於其他全面收益中確認或直接於股本權益中確認。

即期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往期間應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及計稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未動用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準（即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內）。

該等確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況是該等因首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債的暫時性差異（惟其不可為企業合併的部份），以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異（如為應課稅差異，只限於 貴集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異）。

應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日適用或主要適用的稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時修正。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。本期稅項資產及本期遞延稅項資產只會在 貴公司或 貴集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債方面， 貴公司或 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現及清償該本期資產及該本期負債。

(r) 所發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的 貴集團政策(倘有關代價尚未收取或應予收取)而予確認。倘並無收取或應收該代價於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能就擔保下的 貴集團催繳款項；及(ii)該集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款(即最初確認的金額)，減累計攤銷，撥備金額即根據附註1(r)(ii)確認。

(ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致含有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當可能發生的義務的存在將只由一項或多項未來事件的產生與否所決定，此等義務亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。在經濟效益可能流入貴集團，及收入及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益內確認為收入的詳情如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於已轉移所有權的主要風險及報酬予買家時確認。貴集團認為所有權的主要風險及報酬在物業完成及交付給買家時作出轉移。銷售物業收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，已計入資產負債表的預收款項內。

分期銷售的收入乃透過貼現按現值利率應收的分期款項確認。利率成份乃利用實際利率法於賺取時確認。

(ii) 合約收入

倘建築合約的結果不能可靠地估計，從定價合約所得的收入按完工百分比予以確認，並參照已產生的合約成本與該合約的估計合約總成本的百分比計算。

倘建築合約的結果不可以可靠地估計，收入只會根據所產生合約成本可能收回的幅度確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃獎勵於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(vi) 政府補助

當可以合理確定 貴集團將會收到政府補助並會履行該補助的附帶條件時，便會首次在綜合資產負債表確認有附帶條件的政府補助。用於彌補過往期間已發生費用的補助是於費用發生的期間有系統地在損益表確認為收入。用於彌補 貴集團一項資產成本的補助，在計算該資產的賬面值時扣除。

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的匯率折算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率折算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

以外幣列值及按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，乃按交易當日的匯率換算。以外幣列值而以公平值入賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日適用的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並分別累積於匯兌儲備中的權益項下。

於出售海外業務時，與該海外業務有關的累計匯兌差額，將於出售項目的損益獲確認時由權益重新分類為損益。

(u) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售有直接相關的資產的借貸成本，將予資本化作為該資產的成本。其他借貸成本則於產生期間列作開支入賬。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(v) 關連人士

就財務資料而言，在下列情況下，一方被視為與 貴集團有關：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制 貴集團或對 貴集團的財務及經營決策有重大影響力，或對 貴集團有共同控制權；
- (ii) 貴集團及該方共同控制；
- (iii) 該方為 貴集團的聯營公司或 貴集團參與投資的合營企業；
- (iv) 該方為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員，或上述人士的近親，或受上述人士控制、共同控制或重大影響的企業；
- (v) 該方為上文(i)所述人士的近親，或受該人士控制、共同控制或重大影響的企業；或
- (vi) 該方為 貴集團或任何 貴集團相關人士的僱員受益的退休福利計劃。

一名人士的近親乃預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及財務報表內申報的每個分部項目的金額，乃自定期向 貴集團最高執行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辨識。

個別重大經營分部不會合計以供財務申報目的，除非該等分部擁有相類的經濟特質，且產品及服務的性質、生產程序的性質、客戶類型及類別、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質均類似。非個別重大經營分部，如果共同符合大部分上述準則，可予合計。

2 分部報告

管理層乃參照 貴集團最高營運決策人所審閱、用以評估表現及分配資源的報告以釐定營運分部。

由於 貴集團全部經營業務主要依賴於物業開發的表現，故 貴集團的主要經營決策制訂者整體評估 貴集團表現並進行資源分配。因此，管理層認為根據國際財務報告準則第8號「經營分部」僅存在一個經營分部。就此而言，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度並未呈列分部資料。

貴集團經營業務的營業額及溢利均來自於中國的業務，故並未呈列地理分部。

3 營業額

貴集團主要業務為物業開發。營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	424,088	648,174	693,862
建造合同	39,079	—	58,730
	<u>463,167</u>	<u>648,174</u>	<u>752,592</u>

來自建造合同的營業額乃指來自根據客戶所提供的設計開發工業用物業的收益。

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) :

(a) 財務成本 / (收入) 淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
衍生金融工具			
公平值變動淨額	–	(6,222)	(21,301)
利息收入 (附註(i))	(5,241)	(1,389)	(886)
財務收入	(5,241)	(1,389)	(886)
利息開支及須於五年 悉數償還貸款及借貸的 其他借貸成本 (附註(i))	39,045	142,943	117,845
減：資本化利息 (附註(ii))	(10,463)	(135,372)	(110,482)
利息開支淨額	28,582	7,571	7,363
匯兌虧損	1,954	1,022	3
融資開支	30,536	8,593	7,366
財務成本 / (收入) 淨額	25,295	982	(14,821)

附註：

- (i) 所有利息收入及開支均來自並非按公平值計入損益的金融資產 / 負債。
- (ii) 借貸成本於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度分別已按 6.9%、13.0% 及 15.1% 的平均年利率於待出售的發展中物業內資本化。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工資、薪金及			
其他員工成本	15,254	16,771	18,882
退休福利計劃供款	241	371	485
	<u>15,495</u>	<u>17,142</u>	<u>19,367</u>

貴集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

貴集團為所有合資格的香港員工設立強制性公積金（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及相關法規，貴集團及員工均須對強積金計劃作出以員工相關入息的5%計算的供款，而每月計算供款的相關入息上限為20,000港元。

除上述的每年供款外，貴集團概無與該等計劃有關的其他重大支付退休福利的責任。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
折舊及攤銷	3,598	3,965	4,295
核數師酬金	36	1,892	2,893
出售物業、廠房及設備收益	(354)	(344)	(299)
其他應收款			
減值虧損撥備	–	19,515	–
租用物業的經營租賃費用	989	1,287	1,283
租金收入總額減直接支出	<u>(3,381)</u>	<u>(1,033)</u>	<u>(1,268)</u>

5 所得稅

(a) 綜合損益表內的所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本期稅項			
年度中國企業 所得稅撥備(附註5(c))	27,444	16,110	45,204
年度土地增值稅 (附註5(c))	13,858	17,597	21,749
	<u>41,302</u>	<u>33,707</u>	<u>66,953</u>
遞延稅項			
衍生及轉回暫時性差額 (附註5(d))	(12,257)	18,963	(11,539)
	<u>(12,257)</u>	<u>18,963</u>	<u>(11,539)</u>
於綜合損益表的所得稅總額	<u>29,045</u>	<u>52,670</u>	<u>55,414</u>

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島法律及法規，貴集團無須繳納任何英屬處女群島及開曼群島所得稅。
- (ii) 就稅項而言，貴集團的香港業務持續錄得虧損，故概無就香港利得稅作為撥備。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴公司一間中國附屬公司河北天山房地產須根據適合的中國稅務規則經地方稅務局批准的核定徵收(「核定徵收」)按設定溢利(佔其截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度收入的10%、13%及13%)繳納企業所得稅。河北天山房地產於二零零四年十二月十八日成為一間外資企業,享受由河北省根據中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法中的企業所得稅法所批授的優惠稅率,根據有關法律,所得稅稅率於首兩年減至30%,其後三年則減至31.5%。根據第十屆全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於二零零七年三月十六日通過的所得稅法(「新稅法」),企業所得稅將於二零零八年一月一日起修訂為25%。就此而言,河北天山房地產根據該法律於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的應繳納中國企業所得稅稅率分別為31.5%、25%及25%。

貴集團其他中國附屬公司按實際查賬徵收繳納稅款,以彼等應課稅溢利按截至二零零七年十二月三十一日止年度稅率33%及按截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的25%稅率繳納企業所得稅。

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據由一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例,以及由一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則,銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、樓宇及其隨附的設施所得的所有收入須按增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅;倘普通標準住宅的增值不超過可減免項目總額的20%,該等住宅的物業銷售可獲豁免。

此外,貴集團若干附屬公司須根據經各地方稅務機關批准的核定徵收方式按稅率1%至3%就收入計算土地增值稅。

董事認為,中國容許以核定徵收法徵稅,相應地方的稅務當局是就向貴集團的相關中國附屬公司徵收企業所得稅及土地增值稅時審批核定的主管稅務機關,故受國家稅務總局或任何較高級稅務機關質疑的風險極微。

(v) 預扣稅

新稅法亦就由中國居民企業就由二零零八年一月一日起產生的盈利向其於中國境外的直接控股公司分派的股息徵收10%預扣稅(除非由條約或協議另行減少),而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則豁免繳納該預扣稅。已就貴集團中國附屬公司在截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的未分派盈利確認遞延稅項負債,原因是該等款項很可能於可見未來會分派予其於中國境外的直接控股公司。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	94,729	164,019	185,452
按照除稅前溢利及			
按有關司法權區適用稅率計算的			
名義稅項	29,840	41,005	46,363
不計稅收入	(1,211)	(2,356)	(5,325)
不可扣減支出	12,979	7,687	5,960
有關中國境外投資企業			
的可分派盈利的預扣稅	-	12,657	6,743
土地增值稅	13,858	17,597	21,749
土地增值稅的稅項影響	(4,365)	(4,399)	(5,438)
於計算企業所得稅時			
採用核定徵收的影響	(22,056)	(19,521)	(14,638)
實際稅項支出	29,045	52,670	55,414

(c) 綜合資產負債表內本期稅項如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國企業所得稅			
於一月一日	3,642	10,346	5,584
於損益扣除 (附註5(a))	27,444	16,110	45,204
已付稅款	(20,740)	(20,872)	(33,031)
於十二月三十一日	10,346	5,584	17,757
土地增值稅			
於一月一日	25,098	31,154	41,070
於損益扣除 (附註5(a))	13,858	17,597	21,749
已付稅款	(7,802)	(7,681)	(14,378)
於十二月三十一日	31,154	41,070	48,441
總計	41,500	46,654	66,198

(d) 遞延稅項資產 / (負債)

於有關期間在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產 / (負債) 部分及變動如下：

	貴集團		
	有關中國境 外投資企業 的尚未分派盈		
	預售物業 人民幣千元	利的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	6,358	–	6,358
計入損益 (附註5(a))	12,257	–	12,257
於二零零七年十二月三十一日	18,615	–	18,615
於二零零八年一月一日	18,615	–	18,615
計入損益 (附註5(a))	(6,306)	(12,657)	(18,963)
於二零零八年十二月三十一日	12,309	(12,657)	(348)
於二零零九年一月一日	12,309	(12,657)	(348)
計入 / (扣自) 損益 (附註5(a))	18,282	(6,743)	11,539
於二零零九年十二月三十一日	30,591	(19,400)	11,191

代表：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產	18,615	12,309	30,591
遞延稅項負債	—	(12,657)	(19,400)
	<u>18,615</u>	<u>(348)</u>	<u>11,191</u>

6 股息

根據二零零七年十一月五日 貴公司董事會通過的決議案， 貴公司以實物分派方式向股東宣派人民幣200,000,000元的特別股息，即天山實業集團應付其股本持有人的金額。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度內， 貴公司概無批准及宣派任何股息。

7 每股盈利

每股盈利並無呈列，因為於首次公開發售時發行的股份數目及潛在攤薄股份未能可靠釐定。在將優先票據強制轉換成 貴公司股份及行使認股權證時應予發行的股份數目，與首次公開發售時 貴公司股份的發售價相連。

8 其他全面利潤

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務 報表產生的匯兌差額	<u>7,449</u>	<u>39,834</u>	<u>(14)</u>

有關上述其他全面利潤的組成部份概無稅項影響。

9 董事酬金

於有關期間內應付 貴公司執行董事酬金的個別金額如下：

	基本薪金、 房屋津貼及 其他津貼及 董事袍金		酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	實物福利				
	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
截至二零零七年					
十二月三十一日止年度					
吳振山先生	-	26	-	1	27
吳振嶺先生	-	-	-	-	-
吳振河先生	-	-	-	-	-
張振海先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>27</u>
截至二零零八年					
十二月三十一日止年度					
吳振山先生	-	313	-	2	315
吳振嶺先生	-	317	-	2	319
吳振河先生	-	317	-	2	319
張振海先生	-	316	-	2	318
	<u>-</u>	<u>1,263</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>1,271</u>
截至二零零九年					
十二月三十一日止年度					
吳振山先生	-	344	-	3	347
吳振嶺先生	-	346	-	3	349
吳振河先生	-	348	-	3	351
張振海先生	-	345	-	3	348
	<u>-</u>	<u>1,383</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>1,395</u>

於有關期間內概無 貴公司董事放棄或同意放棄任何酬金。由於獨立非執行董事於有關期間內尚未獲委任，故於有關期間內概無獨立非執行董事獲支付酬金。

10 最高酬金人士

貴集團於有關期間五名最高酬金的董事及非董事人士人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事	-	4	4
非董事	5	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

董事酬金見附註9。其餘最高酬金人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、房屋津貼及其他津貼 及實物利益	1,503	803	819
酌情花紅	-	-	-
退休計劃供款	10	11	11
	<u>1,513</u>	<u>814</u>	<u>830</u>

上述人士的酬金範圍如下：

	僱員數目		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
不高於人民幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

於有關期間內，貴集團概無向董事、高級行政人員或任何五名最高薪酬的人士支付酬金，作為吸引彼等加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或離職補償。

11 物業、廠房及設備 – 貴集團

	持作 自用樓宇		租賃裝修	廠房 及機器	傢俱、 裝置及 設備	汽車	小計	根據經營 租賃持作 自用的租賃	總計
	(按成本值)	在建項目						土地權益	
	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
成本：									
於二零零七									
年一月一日	-	-	-	207	2,614	18,261	21,082	-	21,082
添置	-	6,106	2,170	-	1,123	2,140	11,539	282	11,821
轉撥至持作 自用樓宇									
(按成本值)	871	(871)	-	-	-	-	-	-	-
出售	-	-	-	-	(139)	(864)	(1,003)	-	(1,003)
	<u>871</u>	<u>(871)</u>	<u>-</u>	<u>207</u>	<u>3,598</u>	<u>19,537</u>	<u>31,618</u>	<u>282</u>	<u>31,900</u>
於二零零七年									
十二月三十一日	871	5,235	2,170	207	3,598	19,537	31,618	282	31,900
	<u>871</u>	<u>5,235</u>	<u>2,170</u>	<u>207</u>	<u>3,598</u>	<u>19,537</u>	<u>31,618</u>	<u>282</u>	<u>31,900</u>
累計折舊及攤銷：									
於二零零七年									
一月一日	-	-	-	117	1,254	5,311	6,682	-	6,682
本年度折舊	5	-	326	25	452	2,789	3,597	1	3,598
出售時撥回	-	-	-	-	(122)	(455)	(577)	-	(577)
	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>326</u>	<u>142</u>	<u>1,584</u>	<u>7,645</u>	<u>9,702</u>	<u>1</u>	<u>9,703</u>
於二零零七年									
十二月三十一日	5	-	326	142	1,584	7,645	9,702	1	9,703
	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>326</u>	<u>142</u>	<u>1,584</u>	<u>7,645</u>	<u>9,702</u>	<u>1</u>	<u>9,703</u>
賬面淨值：									
於二零零七年									
十二月三十一日	866	5,235	1,844	65	2,014	11,892	21,916	281	22,197
	<u>866</u>	<u>5,235</u>	<u>1,844</u>	<u>65</u>	<u>2,014</u>	<u>11,892</u>	<u>21,916</u>	<u>281</u>	<u>22,197</u>

	持作 自用樓宇		租賃裝修	廠房 及機器	傢俱、 裝置及 設備	汽車	小計	根據經營	總計	
	(按成本值)	在建項目						租賃持作		
								自用的租賃		土地權益
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		
成本：										
於二零零八年										
一月一日	871	5,235	2,170	207	3,598	19,537	31,618	282	31,900	
添置	-	-	-	16	547	1,184	1,747	-	1,747	
自存貨轉撥	-	(5,235)	-	-	-	-	(5,235)	-	(5,235)	
出售	-	-	-	-	(103)	(1,882)	(1,985)	-	(1,985)	
	<u>871</u>	<u>5,235</u>	<u>2,170</u>	<u>207</u>	<u>3,598</u>	<u>19,537</u>	<u>31,618</u>	<u>282</u>	<u>31,900</u>	
於二零零八年										
十二月三十一日	871	-	2,170	223	4,042	18,839	26,145	282	26,427	
	<u>871</u>	<u>-</u>	<u>2,170</u>	<u>223</u>	<u>4,042</u>	<u>18,839</u>	<u>26,145</u>	<u>282</u>	<u>26,427</u>	
累計折舊及攤銷：										
於二零零八年										
一月一日	5	-	326	142	1,584	7,645	9,702	1	9,703	
本年度折舊	40	-	434	20	600	2,865	3,959	6	3,965	
出售時撥回	-	-	-	-	(43)	(1,155)	(1,198)	-	(1,198)	
	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>326</u>	<u>142</u>	<u>1,584</u>	<u>7,645</u>	<u>9,702</u>	<u>1</u>	<u>9,703</u>	
於二零零八年										
十二月三十一日	45	-	760	162	2,141	9,355	12,463	7	12,470	
	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>760</u>	<u>162</u>	<u>2,141</u>	<u>9,355</u>	<u>12,463</u>	<u>7</u>	<u>12,470</u>	
賬面淨值：										
於二零零八年										
十二月三十一日	826	-	1,410	61	1,901	9,484	13,682	275	13,957	
	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>1,410</u>	<u>61</u>	<u>1,901</u>	<u>9,484</u>	<u>13,682</u>	<u>275</u>	<u>13,957</u>	

	持作 自用樓宇		廠房 及機器	傢俱、 裝置及 設備	汽車	小計	根據經營 租賃持作 自用的租賃		總計
	(按成本值)	租賃裝修					土地權益		
	人民幣千元	人民幣千元					人民幣千元	人民幣千元	
成本：									
於二零零九年									
一月一日	871	2,170	223	4,042	18,839	26,145	282	26,427	
添置	2,217	-	-	3,231	5,848	11,296	-	11,296	
出售	-	-	-	(879)	(1,127)	(2,006)	-	(2,006)	
	<u>3,088</u>	<u>2,170</u>	<u>223</u>	<u>6,394</u>	<u>23,560</u>	<u>35,435</u>	<u>282</u>	<u>35,717</u>	
於二零零九年									
十二月三十一日	3,088	2,170	223	6,394	23,560	35,435	282	35,717	
	<u>3,088</u>	<u>2,170</u>	<u>223</u>	<u>6,394</u>	<u>23,560</u>	<u>35,435</u>	<u>282</u>	<u>35,717</u>	
累計折舊及攤銷：									
於二零零九年									
一月一日	45	760	162	2,141	9,355	12,463	7	12,470	
本年度折舊	97	434	14	479	3,264	4,288	7	4,295	
出售時撥回	-	-	-	(23)	(953)	(976)	-	(976)	
	<u>142</u>	<u>1,194</u>	<u>176</u>	<u>2,597</u>	<u>11,666</u>	<u>15,775</u>	<u>14</u>	<u>15,789</u>	
於二零零九年									
十二月三十一日	142	1,194	176	2,597	11,666	15,775	14	15,789	
	<u>142</u>	<u>1,194</u>	<u>176</u>	<u>2,597</u>	<u>11,666</u>	<u>15,775</u>	<u>14</u>	<u>15,789</u>	
賬面淨值：									
於二零零九年									
十二月三十一日	2,946	976	47	3,797	11,894	19,660	268	19,928	
	<u>2,946</u>	<u>976</u>	<u>47</u>	<u>3,797</u>	<u>11,894</u>	<u>19,660</u>	<u>268</u>	<u>19,928</u>	

根據經營租賃持作自用的租賃土地的賬面值分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國，以租約方式持有			
— 介乎 10 至 50 年	281	275	268
	<u>281</u>	<u>275</u>	<u>268</u>

12 存貨

(a) 在合併資產負債表的存貨包括：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
建築材料	1,061	115	65
持作將來發展以供出售的物業	902,172	282,815	342,536
待出售發展中物業	304,756	1,418,248	1,583,372
持作出售的已竣工物業	110,600	161,072	159,736
	<u>1,317,528</u>	<u>1,862,135</u>	<u>2,085,644</u>
	<u>1,318,589</u>	<u>1,862,250</u>	<u>2,085,709</u>

(b) 包括在物業發展存貨的租賃土地賬面值分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國，以租約方式持有			
— 超過50年	866,650	1,406,366	1,203,672
— 10年至50年	83,591	69,843	73,144
	<u>950,241</u>	<u>1,476,209</u>	<u>1,276,816</u>

(c) 預期超過一年以後方可變現供物業發展項目使用存貨的金額分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	902,172	282,815	342,536
待出售發展中物業	28,818	299,455	820,995
	<u>930,990</u>	<u>582,270</u>	<u>1,163,531</u>

- (d) 於各結算日，貴集團若干存貨已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註18。
- (e) 截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年的已售存貨成本，分別為人民幣269,102,000元、人民幣382,607,000元及人民幣471,533,000元。
- (f) 貴集團暫時根據經營租約出租若干計入存貨的物業。租約初步為期兩年。租約不包括或然租金。貴集團根據不可註銷經營租約收取之未來最低租金款項總額並不重大。

13 應收賬款及其他應收款

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	28,861	12,292	24,432
按金、預付款項及其他應收款(附註(c))	158,453	44,501	245,239
應收關連人士款項(附註(d))	136,070	84,658	27,574
衍生金融工具(附註19)	10	—	—
應收合約工程客戶款項毛額(附註(e))	—	—	4,200
	323,394	141,451	301,445
	323,394	141,451	301,445

預期所有應收賬款及其他應收款均於一年內收回。

- (a) 應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其於各結算日的賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	28,390	11,821	23,961
逾期3個月至1年	471	471	471
	28,861	12,292	24,432
	28,861	12,292	24,432

貴集團的信貸政策載於附註21(b)。

(b) 其他應收款減值

有關應收貿易款項的減值虧損以撥備賬記錄，除非 貴集團信納收回該款項的可能性極低，在此情況下，減值虧損直接與其他應收款撇銷（見附註1(h)(i)）。

於有關期間的呆賬撥備變動如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	-	-	19,515
確認減值虧損	-	19,515	-
於十二月三十一日	-	19,515	19,515

貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日已個別釐定減值的其他應收款分別為人民幣零元、人民幣19,515,000元及人民幣19,515,000元。 貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

(c) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，包括在按金、預付款項及其他應收款為租賃土地成本預付款項分別人民幣114,510,000元、人民幣7,560,000元及人民幣158,049,000元。

(d) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，應收關連人士款項中分別包括人民幣44,429,000元、人民幣9,191,000元及人民幣27,574,000元的非貿易結餘。董事確認，非貿易結餘乃為關連人士提供短期融資，並將於 貴公司股份在聯交所上市前收現金結清。

(e) 於各結算日就應收合約工程客戶款項總額如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生費用	-	-	30,858
已確認溢利	-	-	30,964
	-	-	61,822
減：進度款項	-	-	(57,622)
	-	-	4,200

(f) 於有關期間，截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度應收董事款項最大餘額分別為人民幣680,000元、人民幣4,000,000元及人民幣零元。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，概無任何應收董事款項餘額。

14 受限制現金

受限制現金乃為若干銀行授予 貴集團物業買方的按揭貸款融資作為保證按金存入該等銀行。

15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行結餘。

16 股本

貴公司法定股本及已發行股本的變動詳情如下：

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：			
3,800,000股每股面值0.1港元的普通股	380	380	380
	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>
已發行及繳足：			
1,560,001股每股面值0.1港元的普通股	156	156	156
	<u>156</u>	<u>156</u>	<u>156</u>
人民幣等值	160	160	160
	<u>160</u>	<u>160</u>	<u>160</u>

根據 貴公司唯一股東於二零一零年六月十六日通過的書面決議案， 貴公司藉增設 9,996,200,000股普通股，將法定股本增加至1,000,000,000港元。此外，待 貴公司股份溢價賬因根據 貴公司的首次公開發售（「首次公開發售」）發行 貴公司的發售股份而取得進賬後，視乎發售價， 貴公司將 貴公司股份溢價賬中為數最多 69,968,999.9港元的進賬資本化，用以按面值繳足最多 699,689,999股股份，以配發及發行予 貴公司的股東。

資本管理

貴集團管理資本的主要目的為保障 貴集團能夠持續經營，讓其能透過定價與風險水平相稱的產品及服務及以合理成本取得融資，繼續為股東帶來回報及為其他權益持有人帶來裨益。

貴集團經常及定期檢討和管理其資本架構，以維持較高股東回報（有關借款金額亦可能較高）與穩健資金狀況的優勢及抵押之間的平衡，以及根據經濟狀況的變動對其作出調整。

與業內慣例一致， 貴集團以債務權益比率監察資本架構。該比率的計算方法為債務總額除以股東應佔權益總額。

於各結算日的債務權益比率如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	61,770	191,066	163,000
優先票據	–	290,484	–
	<u>61,770</u>	<u>481,550</u>	<u>163,000</u>
流動負債			
銀行貸款	125,000	104,720	267,937
優先票據	552,558	219,234	308,802
	<u>677,558</u>	<u>323,954</u>	<u>576,739</u>
債務總額	<u>739,328</u>	<u>805,504</u>	<u>739,739</u>
股東應佔權益總額	<u>307,527</u>	<u>438,005</u>	<u>568,029</u>
債務權益比率	<u>2.40</u>	<u>1.84</u>	<u>1.30</u>

17 儲備

(a) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務的財務報表而產生的全部匯兌差額。

(b) 其他資本儲備

其他資本儲備乃指 貴集團於受控制 貴集團的股東共同控制的實體的賬面淨值的權益與該實體的轉讓成本 / 出售代價之間的差額；及所收購附屬公司的股份面值與 貴集團交易所用的股份面值之間的差額。

(c) 中國法定儲備

法定儲備乃不可分派，而轉撥至此項儲備乃由董事會根據中國有關法律及法規而釐定。於獲得有關機關批准後，此項儲備可用以抵銷累計虧損及增加資本。

此筆儲備可用於本公司員工集體福利的資本項目（如興建宿舍、餐廳及其他員工福利設施）。除於清盤時，此筆資金乃不可分派。

(d) 認股權證儲備

認股權證儲備指優先票據所得款項超過首次確認為優先票據及內含衍生工具的金額的差額（見附註19）。

18 銀行貸款 – 有抵押

(a) 於各結算日，銀行貸款乃償還如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或於要求時償還	125,000	104,720	267,937
一年後但兩年內	61,770	191,066	90,000
兩年後但五年內	–	–	73,000
	<u>61,770</u>	<u>191,066</u>	<u>163,000</u>
	<u>186,770</u>	<u>295,786</u>	<u>430,937</u>

(b) 包括在有抵押銀行貸款為由若干關聯公司抵押的物業的結餘，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別為人民幣5,960,000元、人民幣零元及人民幣零元。有關抵押將於 貴公司股份在聯交所上市前悉數解除。

包括在有抵押銀行貸款為由若干關連人士及 貴集團共同抵押的資產的結餘，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別為人民幣88,300,000元、人民幣44,720,000元及人民幣80,000,000元。

於各結算日，用作抵押銀行貸款的 貴集團資產分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作將來發展以供出售的物業	51,898	16,524	60,539
待出售發展中物業	192,479	693,777	1,200,716
持作出售的已竣工物業	21,251	57,765	40,376
	265,628	768,066	1,301,631
	265,628	768,066	1,301,631

(c) 於各結算日的實際年利率介乎下列範圍：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零九年 %
銀行貸款	6.34 – 7.72	7.43 – 8.32	5.67 – 6.48
	6.34 – 7.72	7.43 – 8.32	5.67 – 6.48
	6.34 – 7.72	7.43 – 8.32	5.67 – 6.48

19 優先票據 / 認股權證 – 貴集團及 貴公司

於二零零七年十月九日發行之優先票據 / 認股權證

於二零零七年十月九日， 貴公司發行於二零一二年到期的90,000,000美元優先浮息票據（「優先票據」）連98,901,100份認股權證（「認股權證」），以換取合共90,000,000美元的本金額。優先票據按美元六個月期LIBOR加7.0%的年利率計息，每半年償還一次。優先票據以天山國際的全部股本權益及新威企業所持有 貴公司的股本權益為抵押。

各認股權證可與優先票據分割，並可於發行日期起至二零一二年十月八日止期間按初步行使價每股0.56港元予以行使（假設已發行1,000,000,000股股份，可予以反攤薄調整），認購 貴公司的股份。由於認股權證乃以認權證及固定金額現金結清，以換取固定數目的 貴公司股份，而無須因反攤薄影響而予以更改，故認股權證並列為股本金融工具。

以與優先票據有關的契約為條件， 貴公司獲授予一項贖回期權，可於二零一零年十月八日或之後，隨時按相等於本金額108%的贖回價連同任何截至及包括贖回日期的應計而未繳利息，贖回全部或部分優先票據。贖回認購期權於各結算日以衍生金融工具按公平值分開入賬，並記入「應收賬款及其他應收款」名下。

倘 貴公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售(「首次公開發售」)或被撤回上市地位，貴公司可被要求按相等於該等優先票據本金額的108%的贖回價連同應計而未繳利息，贖回全部尚未行使的優先票據。贖回認沽期權於各結算日以衍生金融工具按公平值分開入賬，並記入「應付賬款及其他應付款」名下。

在全數償還優先票據或完成首次公開發售(以較早發生者為準)前，貴公司不得宣派及派付任何現金股息。完成首次公開發售後，若 貴公司尚未償還優先票據，則未經優先受託人事先批准，貴公司不可向 貴公司股東宣派或派付任何現金股息(金額超過 貴公司股東應佔純利的35%)。

優先票據／認股權證的條款於二零零八年十月十六日的更改

貴公司未能於二零零八年十月八日前完成首次公開發售。根據優先票據的原有條款，優先票據持有人有權隨時行使贖回認沽期權，而於二零零七年十二月三十一日，優先票據的負債部份已被相應列為流動負債。於二零零八年十月十六日，貴集團與優先票據持有人訂立補充協議，據此，貴集團於簽訂補充協議時償還為數9,000,000美元的本金額。其餘未償還結欠將分兩期結清，其中36,000,000美元將於二零零九年十月八日到期，餘下45,000,000美元(連同特別贖回溢價2,700,000美元)將於二零一零年十月八日到期。

此外，各認股權證的行使價亦按下文更改：

- (i) 若認股權證於 貴公司首次公開發售前獲行使，認股權證的行使價須為每股560港元(以 貴公司已發行1,560,001股股份為基準)。
- (ii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日前完成，認股權證持有人可按首次公開發售價的四折價格行使認股權證。
- (iii) 若認股權證於首次公開發售後獲行使，而首次公開發售於二零一零年十月九日後完成，認股權證持有人可按首次公開發售價的二五折價格行使認股權證。

認股權證將於二零一四年屆滿。

由於認股權證變成按不同情況變化，認股權證(於二零零八年十月十六日的公平值為人民幣20,705,000元)被列為「應付賬款及其他應付款」下的衍生金融工具，認股權證儲備項下的結餘則已轉撥至保留溢利。

優先票據／認股權證的條款於二零零九年十一月十六日的更改

根據於二零零八年十月十六日更改的優先票據條款，貴集團須於二零零九年十月八日支付本金額36,000,000美元。貴集團於二零零九年十月八日僅償還18,000,000美元。

於二零零九年十一月十六日，本集團與優先票據持有人訂立第二份修訂協議，據此，18,000,000美元、27,000,000美元及18,000,000美元將分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月八日及二零一一年四月八日到期償還，而贖回溢價1,350,000美元則於二零一一年四月八日到期支付。於二零零九年十二月三十一日到期的18,000,000美元已由貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度償還。另外，貴集團有選擇權可償還優先票據的本金額。若貴集團於二零一零年十月八日或之前償還優先票據全數本金額，貴集團無須繳付贖回溢價1,350,000美元。若貴集團未能於二零一一年四月八日前償還全數本金額，贖回溢價將增至2,700,000美元。董事認為，貴集團將會並將可於二零一零年十月八日前結清優先票據的全數本金額連累計利息，就此而言，優先票據於二零零九年十二月三十一日乃列為流動負債。

另外，認股權證行使期的開始日期由發行日期(即二零零七年十月九日)改為二零一零年十月九日。若優先票據於二零一零年十月八日前獲全數償還，認股權證將隨即失效。

優先票據／認股權證條款於二零一零年六月二十五日的更改

於二零一零年六月二十五日，貴集團與優先票據持有人訂立第三份修訂協議。根據第三份修訂協議，若貴公司於二零一零年七月十五日或之前進行首次公開發售，優先票據尚未行使本金額45,000,000美元當中的11,250,000美元將按首次公開發售價強制轉換成貴公司股份，而餘下的22,500,000美元及11,250,000美元將分別於首次公開發售日期後一個月及二零一零年十月八日到期。此外，若首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，認股權證將於首次公開發售日期失效。

若首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，第三份修訂協議將會失效，而優先票據及認股權證將受第二份修訂協議所規管。

優先票據 / 認股權證不同部份的變動如下：

	優先票據 的負債部份 人民幣千元	贖回 認購期權 人民幣千元 (附註13)	贖回 認沽期權 人民幣千元 (附註20)	認股 權證儲備 人民幣千元	認股權證 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	
發行優先票據的						
所得款項	591,337	(11)	7,031	78,731	-	677,088
交易成本	(29,143)	-	-	(3,834)	-	(32,977)
所得款項淨額	562,194	(11)	7,031	74,897	-	644,111
已攤銷利息及交易成本	6,902	-	-	-	-	6,902
匯兌差額	(16,538)	1	(203)	-	-	(16,740)
於二零零七年						
十二月三十一日	552,558	(10)	6,828	74,897	-	634,273
於二零零八年一月一日						
還款	(62,100)	-	-	-	-	(62,100)
已攤銷利息及交易成本	59,092	-	-	-	-	59,092
於損益中扣除 / (計入)	-	10	(6,828)	-	596	(6,222)
轉撥至保留溢利	-	-	-	(74,897)	20,705	(54,192)
匯兌差額	(39,832)	-	-	-	-	(39,832)
於二零零八年						
十二月三十一日	509,718	-	-	-	21,301	531,019
於二零零九年一月一日						
還款	(245,880)	-	-	-	-	(245,880)
已攤銷利息及 交易成本	45,500	-	-	-	-	45,500
於損益中計入	-	-	-	-	(21,301)	(21,301)
匯兌差額	(536)	-	-	-	-	(536)
於二零零九年						
十二月三十一日	308,802	-	-	-	-	308,802

- (i) 優先票據的負債部份指合同釐定未來現金流量的現值(考慮到 貴公司的商業風險及金融風險後,經信貸狀況相若但不設換股權的市場工具所釐定的利率貼現)。於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度,負債部份的實際利率分別為年利率18.5%、19.5%及17.3%。

於各結算日,優先票據的負債部份須按下表所列償還:

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或應要求償還	552,558	219,234	308,802
一年後但於兩年內	—	290,484	—
	<u>552,558</u>	<u>509,718</u>	<u>308,802</u>

- (ii) 贖回認購期權指 貴公司提早贖回全部優先票據的期權的公平值。由於在二零零八年十月十六日更改優先票據/認股權證條款後更改贖回認購期權的條款,贖回認購期權的價值極低,其結餘已於截至二零零八年十二月三十一日止年度的損益中支銷。
- (iii) 贖回認沽期權指優先票據持有人提早贖回全部或部份優先票據的期權的公平值。由於在二零零八年十月十六日更改優先票據/認股權證條款後註銷贖回認沽期權,其結餘已於截至二零零八年十二月三十一日止年度的損益中確認入賬。
- (iv) 認股權證儲備指優先票據所得款項超過首次確認為優先票據及贖回認購及認沽期權的公平值的金額。二零零八年十月十六日更改認股權證條款後,認股權證儲備已分別轉撥至衍生金融工具及保留溢利。
- (v) 認股權證指二零零八年十月十六日更改認股權證條款後認股權證在各結算日的公平值,並被列為「應付賬款及其他應付款」下的衍生金融工具。

贖回認購期權、贖回認沽期權及認股權證在首次確認日期及各結算日的公平值,乃以估值技巧計量(其任何重大輸入數據均非以可見市場數據為基準),並被列為國際財務報告準則第7號「金融工具:披露」下的第三級(最低級別)估值。贖回認購期權、贖回認沽期權及認股權證的公平值由獨立估值師資產評值有限公司釐定。

根據二項式模式釐定認股權證於授出當日(二零零八年十月十六日)及於二零零八年十二月三十一日的公平值時所用的假設如下：

	於二零零八年 十月 十六日	於二零零八年 十二月 三十一日
計量日期的公平值(人民幣千元)	20,705	21,301
股價(港元)	239	235
預期波幅	59%	71%
預期股息	-	-
無風險息率	3%	2%

認股權證於二零零九年十二月三十一日的價值乃按照 貴集團將會並將可於二零一零年十月八日之前償還優先票據全數本金額及累計利息的假設而估計。

20 應付賬款及其他應付款

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	19,934	28,898	37,273
預收賬款	581,812	428,925	853,920
其他應付款及應計費用(附註(b))	205,112	427,394	373,187
應付關連人士款項(附註(c))	14,281	17,051	19,003
應付董事款項(附註(d))	183	-	-
衍生金融工具(附註19)	6,828	21,301	-
	<u>828,150</u>	<u>923,569</u>	<u>1,283,383</u>

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，其他應付款及應計費用分別包括預期於一年後償還的應付賬款分別為人民幣9,911,000元、人民幣10,669,000元及人民幣14,357,000元。

(a) 應付賬款及其他應付款包括應付賬款，其於各結算日的賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於1個月內或即期	<u>19,934</u>	<u>28,898</u>	<u>37,273</u>

- (b) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的其他應付款及應計費用分別包括應付河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」，一間由控股股東全資擁有的公司)的應計工程成本為分別為人民幣22,589,000元、人民幣63,436,000元及人民幣20,994,000元。
- (c) 應付關連人士款項為無抵押、免息和無固定還款期。
- (d) 應付董事款項為無抵押、免息和無固定還款期。下文載列於各結算日應付董事款項詳情：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
吳振山先生	61	-	-
吳振嶺先生	61	-	-
張振海先生	61	-	-
	183	-	-
	183	-	-

21 金融工具

利率、信用、流動性及外匯的風險在 貴集團一般業務過程中出現：該等風險根據以下所述 貴集團的財務管理政策及常規管理。

(a) 利率風險

貴集團的銀行貸款及其他借款與優先票據的利率及償還期於財務資料附註18及19披露。 貴集團管理其利率風險時並未進行任何對沖活動。利率可能出現100個基點的合理上升/下降，屆時可分別將 貴集團於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的溢利減少/增加約人民幣7,000,000元、人民幣6,500,000元及人民幣7,300,000元。

(b) 信用風險

貴集團的信用風險主要歸因於應付賬款及其他應收款。管理層已設立信用政策，而該等信用風險則由董事在銷售及信貸部員工協助下每月進行監控。

就正常銷售的應收賬款而言，買家不獲授信貸期。貴集團將為物業買家安排銀行貸款，並為有關買家的還款提供擔保。倘買家拖欠還款，貴集團須負責向銀行償還拖欠買家結欠的未償按揭貸款連同任何應計利息及罰款。貴集團的擔保期由授出按揭貸款日期開始，直至買家於擔保期間取得所購物業的個別房地產所有權證為止。在擔保期內，由於貴集團並未替有關物業申請個別物業所有權證，倘買家無法向銀行支付款項，貴集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補貴集團償付銀行的任何金額。故此，董事認為貴集團的信用風險可降至最低。

就分期銷售產生的應收賬款及其他應收款而言，貴集團於向買家／債務人授出分期銷售／貸款前，將評估彼等的財務能力。貴集團追討債務人償付未償還結餘及按持續基準監控償付進度。貴集團不會為物業買方申請個別物業所有權證，直至已悉數償付未償還結餘為止。此外，貴集團一般不會從債務人取得抵押品。呆壞賬的減值虧損乃管理層預計之內。

(c) 流動性風險

貴集團的管理層持續檢討貴集團的流動性情況，包括審查預期現金流入量及流出量，各物業項目的銷售／預售業績，貸款及借貸的到期及規劃物業開發項目的進度，以監控貴集團於短期及長期對沖的流動性要求。

貴集團能否結清負債，視乎其銷售中國物業所產生的現金流量。董事基於貴集團管理層為截至二零二零年十二月三十一日止十二個月而編製的現金流量預測，認為貴集團將能夠就其營運及財務上的需要進行融資。下表詳列貴集團非衍生金融負債於結算日的尚餘協定期限，乃根據協定未貼現現金流量（包括採用協定利率計算的利息付款，或如屬浮動利率，則根據結算日當時的利率），以及貴集團被要求付款之最早日期：

	於二零零七年十二月三十一日				
	賬面值 人民幣千元	總協定			
		未經貼現 現金流量 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後 但兩年內 人民幣千元	兩年後 但五年內 人民幣千元
優先票據	552,558	755,244	755,244	–	–
銀行貸款及其他借貸	186,770	198,631	133,591	65,040	–
應付賬款	19,934	19,934	19,934	–	–
其他應付款及應計費用	205,112	205,112	195,201	9,911	–
應付關連人士款項	14,281	14,281	14,281	–	–
應付董事款項	183	183	183	–	–
應付稅款	41,500	41,500	41,500	–	–
	<u>1,020,338</u>	<u>1,234,885</u>	<u>1,159,934</u>	<u>74,951</u>	<u>–</u>

	於二零零八年十二月三十一日				
	賬面值 人民幣千元	總協定			
		未經貼現 現金流量 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後 但兩年內 人民幣千元	兩年後 但五年內 人民幣千元
優先票據	509,718	641,892	293,216	348,676	–
銀行貸款及其他借貸	295,786	339,960	126,100	213,860	–
應付賬款	28,898	28,898	28,898	–	–
其他應付款及應計費用	427,394	427,394	416,725	10,669	–
應付關連人士款項	17,051	17,051	17,051	–	–
應付稅款	46,654	46,654	46,654	–	–
	<u>1,325,501</u>	<u>1,501,849</u>	<u>928,644</u>	<u>573,205</u>	<u>–</u>

	於二零零九年十二月三十一日				
	賬面值 人民幣千元	總協定			
		未經貼現 現金流量 人民幣千元	一年內或 應要求償還 人民幣千元	一年後 但兩年內 人民幣千元	兩年後 但五年內 人民幣千元
優先票據	308,802	325,887	325,887	–	–
銀行貸款及其他借貸	430,937	471,472	296,165	98,581	76,726
應付賬款	37,273	37,273	37,273	–	–
其他應付款及應計費用	373,187	373,187	358,830	14,357	–
應付關連人士款項	19,003	19,003	19,003	–	–
應付稅款	66,198	66,198	66,198	–	–
	<u>1,235,400</u>	<u>1,293,020</u>	<u>1,103,356</u>	<u>112,938</u>	<u>76,726</u>

(d) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行，惟於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日的優先票據以美元計值。管理層預期，人民幣兌美元於來年將會繼續升值。若人民幣兌美元升值1%，貴集團於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的權益將分別增加約人民幣5,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣3,000,000元，惟有關期間的損益表並無重大變動。

另一方面，人民幣並非自由轉換貨幣，而中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常賬交易。外匯管制制度的改變可能限制卻集團取得足夠外幣應付貴集團的貨幣需求，貴集團或未能以外幣向股東派付股息。

(e) 公平值

現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、銀行貸款及其他借貸，以及優先票據的公平值與其賬面值並無重大差異。

22 承擔

(a) 於各結算日尚未在財務資料內撥備的資本承擔如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已授權但未訂約	2,406,809	2,986,742	6,028,235
已訂約但尚未撥備	146,631	373,509	797,101
	<u>2,553,440</u>	<u>3,360,251</u>	<u>6,825,336</u>

資本承擔主要與貴集團開發中項目的土地及開發成本有關。

(b) 有關土地及樓宇及根據經營租約持有的土地的重大租賃安排載於附註11及12。

(c) 於各結算日，根據不可撤銷的經營租賃的未來最低租約付款總額如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	700	407	480
一年後但五年內	246	19	480
	<u>946</u>	<u>426</u>	<u>960</u>

23 或然負債

貴集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由 貴集團若干物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項， 貴集團須負責向銀行償還買家結欠的貸款連同任何應計利息及罰款。 貴集團的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於買家取得所購買物業的個別房產證後結束。於各結算日就授予 貴集團物業買方的按揭信貸額而向銀行作出擔保的最大金額如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行發出的擔保提供予 貴集團 物業買家的按揭信貸額	<u>875,500</u>	<u>1,091,362</u>	<u>1,836,364</u>

董事認為 貴集團於擔保期間可能不會承受該等擔保的虧損，乃因倘物業買家拖欠付款，銀行有權出售物業及從銷售所得款項收回未償還貸款結餘。由於 貴集團可接管有關物業的所有權並出售物業以彌補 貴集團償付銀行的任何金額。 貴集團仍未就該等擔保確認任何遞延收入，乃因其公平價值被董事視為微不足道。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行貸款，相關物業的公平市值足以彌補 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

24 關連人士的重大交易

除在財務資料附註9、10、13、18及20所披露的交易外，貴集團與關連人士於有關期間內及各結算日的重大交易及結餘如下：

與 貴集團的聯屬公司及其董事間的交易及結餘

	貴集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工程成本 (附註(i))	81,161	118,667	227,658
租金開支 (附註(ii))	386	386	386

附註：

- (i) 貴集團於有關期間獲取天山門窗安裝有限公司及天山建築(兩者均為由 貴集團控股股東全資擁有的公司)提供的工程服務。董事認為，該等工程的條款(除信貸條款外)乃按正常商業條款及 貴集團日常業務過程中進行。於有關期間，並未就天山門窗安裝有限公司及天山建築提供的服務界定信貸條款。董事確認上述交易於未來 貴公司股份在聯交所上市後將會繼續，惟信貸條款將獲修改以與提供予第三方者保持一致。且將根據協議所規限的建築服務及規定的條款即時付款。
- (ii) 貴集團佔用天山建築所持物業的若干範圍作辦公室及員工宿舍，並無代價。天山建築自二零零七年一月一日起已向 貴集團收取市場租金且於 貴公司股份於聯交所上市後，有關交易將繼續。
- (iii) 貴集團就未售出物業向 貴集團一間同系附屬公司石家莊天山物業管理有限公司獲取物業管理服務，並無代價。董事確認有關安排於 貴公司股份於聯交所上市後將繼續。
- (iv) 於有關期間， 貴集團與天山實業集團就開發一項供出售的工業物業項目良村工業園訂立良村開發協議。天山實業集團已與當地國土局訂立一項土地購買協議以取得項目的土地使用權。根據良村開發協議，與該項目有關的所有土地及開發成本均由 貴集團承擔，且 貴集團有權支配項目產生的所有收入。就此而言，董事認為 貴集團為該項目的實益擁有人。該項目已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售。董事確認，於 貴公司股份於聯交所上市後，類似交易將不會繼續。

- (v) 於有關期間，根據天山實業集團（許可人）與 貴集團的附屬公司天山房地產（獲許可人）所訂立的相關商標許可協議， 貴集團獲無償許可使用「天山」商標。董事確認有關安排於 貴公司股份於聯交所上市後將繼續。

除附註(i)及(iii)所載列者外，董事認為所有於有關期間的關連人士交易均按一般商業條款訂立並在 貴集團日常及一般業務過程中進行。

25 母公司及最終控股公司

董事認為 貴集團的母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的新威企業有限公司。該公司並無編製財務報表供公眾閱覽。

26 會計估計及判斷

估計及判斷乃持續進行的評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎的，包括在該等情況合理相信會出現的未來事件。

估計不明朗因素的主要來源如下：

- (a) 持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業的撥備

貴集團的持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據 貴集團近期經驗及所涉物業性質， 貴集團根據當時市況作出有關售價、發展中待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售的已竣工物業、持作將來發展的物業及待出售發展中物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於結算日或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(b) 應收賬款及其他應收款減值

貴集團估計客戶無法償還應付款項而導致的應收賬款及其他應收款減值虧損。貴集團以應收賬款及應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(c) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

如附註5所述，貴集團須於不同司法區按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與首次入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

(d) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本以施工階段的發展中物業入賬，並將於確認銷售這些物業時轉撥到損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，貴集團按照管理層的最佳估計累計這些成本。

當發展物業時，貴集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來期間的損益。

(e) 衍生金融工具公平值的估計

可分割認股權證乃列為衍生金融工具，按各結算日的公平值入賬。認股權證的公平值乃估值技巧計量，任何重大輸入數據均非以可觀察市場數字為基準。估值的假設載於附註19。

估值假設如有任何變動，或會對衍生金融工具的價值以至於來年的損益造成重大影響。

27 已頒佈但於截至二零零九年十二月三十一日止的會計年度尚未生效的修訂、新準則及新詮釋的可能影響

於此等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已公佈若干修訂、新準則及新詮釋。該等修訂、準則及詮釋於截至二零零九年十二月三十一日止的會計年度尚未生效，且未於此等財務報表中採納：

	於下列日期或 以後開始的會計 期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>業務合併</i>	二零零九年七月一日
國際會計準則第27號的修訂， <i>合併和單獨財務報表</i>	二零零九年七月一日
國際會計準則第39號的修訂， <i>財務工具：</i> <i>確認與計量—合資格對沖項目</i>	二零零九年七月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第17號， <i>向所有者分派非現金資產</i>	二零零九年七月一日
改進國際財務報告準則(2009年)	二零零九年七月一日 或二零一零年一月一日

貴集團正在評估此等修訂、新準則及新詮釋於最初應用期間的預期影響。至今的結論是此等採納對貴集團經營業績及財務狀況不會有重大影響。

28 公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司權益	(a)	606,457	470,834	152,725
流動資產				
其他應收款	(b)	312	365	4,163
現金及現金等值物	(c)	12,094	2,659	9,072
		12,406	3,024	13,235
資產總值		618,863	473,858	165,960
權益				
股本	16	160	160	160
儲備	(d)	40,196	(69,884)	(145,983)
權益總額		40,356	(69,724)	(145,823)
負債				
非流動負債				
優先票據	19	–	290,484	–
		–	290,484	–
流動負債				
優先票據	19	552,558	219,234	308,802
其他應付款	(e)	25,949	33,864	2,981
		578,507	253,098	311,783
負債總值		578,507	543,582	311,783
權益及負債總額		618,863	473,858	165,960
流動負債淨值		(566,101)	(250,074)	(298,548)
資產總值減流動負債		40,356	220,760	(145,823)

(a) 附屬公司權益

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市股份，按成本	160	160	160
應收一間附屬公司款項	606,297	470,674	152,565
	<u>606,457</u>	<u>470,834</u>	<u>152,725</u>

附屬公司詳情載於財務資料A節。

現時構成 貴集團的其他公司(於有關期間須予審核者根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國財政部頒佈的企業會計準則及企業會計政策(「中國會計準則」)的有關要求編制的法定財務報表乃於有關期間經下列各法定核數師審核：

附屬公司名稱	財務期間	審計單位
河北天山房地產開發有限公司	截至二零零七年十二月三十一日止年度	河北天潤會計師事務所 有限責任公司
	截至二零零八年十二月三十一日止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
天津市天山房地產開發有限公司	截至二零零八年十二月三十一日止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
	截至二零零九年十二月三十一日止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司

附屬公司名稱	財務期間	審計單位
三河市恆基房地產 有限公司	截至二零零七年十二月三十一日 止年度	河北天潤會計師事務所 有限責任公司
	截至二零零八年十二月三十一日 止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
石家莊開發區 天山商貿有限公司	截至二零零七年十二月三十一日 止年度	河北德永會計師事務所 有限公司
	截至二零零八年十二月三十一日 止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司
龍華工程有限公司	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	畢馬威會計師事務所
威海天山房地產開發 有限公司	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	河北金諾達會計師事務所 有限公司

(b) 其他應收款

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
按金、預付款項及其他應收款	302	365	4,163
衍生金融工具(附註19)	10	—	—
	<u>312</u>	<u>365</u>	<u>4,163</u>

(c) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金及銀行結餘。

(d) 儲備

貴公司儲備於有關期間的變動如下：

	附註	匯兌儲備 人民幣千元 (附註17(a))	認股權證 儲備 人民幣千元 (附註17(d)、 19(iv))	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日		–	–	(1,737)	(1,737)
已發行認股權證	19	–	74,897	–	74,897
年內溢利		–	–	169,218	169,218
已宣派股息	6	–	–	(200,000)	(200,000)
換算財務報表的匯兌差額		(2,182)	–	–	(2,182)
於二零零七年 十二月三十一日		<u>(2,182)</u>	<u>74,897</u>	<u>(32,519)</u>	<u>40,196</u>
於二零零八年一月一日		(2,182)	74,897	(32,519)	40,196
年內虧損		–	–	(92,066)	(92,066)
換算財務報表的匯兌差額		2,691	–	–	2,691
因認股權證條款變動 而轉撥	19	–	(74,897)	54,192	(20,705)
於二零零八年 十二月三十一日		<u>509</u>	<u>–</u>	<u>(70,393)</u>	<u>(69,884)</u>
於二零零九年一月一日		509	–	(70,393)	(69,884)
年內虧損		–	–	(76,201)	(76,201)
換算財務報表的匯兌差額		102	–	–	102
於二零零九年 十二月三十一日		<u>611</u>	<u>–</u>	<u>(146,594)</u>	<u>(145,983)</u>

(e) 其他應付款

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他應付款及應計費用	19,027	12,410	2,618
應付關連人士款項	94	153	363
衍生金融工具(附註19)	6,828	21,301	—
	<u>25,949</u>	<u>33,864</u>	<u>2,981</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息和無固定還款期。

D 結算日後事項

根據於二零一零年六月十六日通過的股東決議案，貴公司有條件採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的條款概要載於招股章程附錄七。

E 於結算日後的財務報表

貴公司或貴集團旗下任何公司並無就二零零九年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

天山發展(控股)有限公司 列位董事
中國光大融資有限公司 台照

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一零年六月三十日

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，為有意投資者提供有關本次建議上市對本團於股份發售完成後的財務狀況可能造成影響的進一步資料。

未經審核備考財務資料乃經作出多項調整後得出。儘管該等資料乃以合理審慎的方式編製，但參閱上述資料的有意投資者應緊記，該等數據或會調整，且未必能完全反映本集團於往績記錄期間或任何較後日期的實際財務表現及狀況。

本附錄所載的資料並不構成載於本招股章程附錄一由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，且僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下未經審核備考經調整有形資產淨值(「未經審核備考有形資產淨值」)報表乃根據上市規則第4.29條編製，僅作說明用途，旨在說明全球發售對本公司股權持有人應佔於二零零九年十二月三十一日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已在二零零九年十二月三十一日進行。

	於二零零九年 十二月三十一日		於強制轉換 時增加的	未經審核 未經審核	備考經調整	
	本公司權益 持有人應佔	全球發售 估計所得	本公司綜合 有形資產淨值	備考經調整 有形資產淨值	每股有形 資產淨值	
	綜合有形資產淨值	款項淨額	有形資產淨值	有形資產淨值	資產淨值	
	人民幣千元 ⁽¹⁾	人民幣千元 ⁽²⁾	人民幣千元 ⁽³⁾	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁴⁾	港元 ⁽⁵⁾
基於每股發售價1.4港元計算	568,029	289,256	77,220	934,505	0.93	1.06
基於每股發售價1.8港元計算	568,029	374,616	77,220	1,019,865	1.02	1.16

附註：

- 於二零零九年十二月三十一日本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本集團載於本招股章程附錄一「會計師報告」的合併財務報表。
- 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示發售價每股1.4港元及每股1.8港元計算得出，惟經扣除我們應付的包銷費及其他相關開支，且並不計算因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- 這代表於首次公開發售時強制轉換11,250,000美元的優先票據為本公司股份（「強制轉換」）時本公司權益持有人應佔綜合有形資產淨值的增加。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述的調整，並以已發行1,000,000,000股股份（包括於二零零九年十二月三十一日已發行股份、根據資本化發行、全球發售及強制轉換可能發行的股份）為基準計算得出，且並不計算因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- 以人民幣計值的未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按人民幣0.88元兌1.0港元的兌換率換算為港元。
- 我們於二零一零年三月三十一日的物業權益已由獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司進行估值。估值詳情載於本招股章程附錄三。我們不會把重估盈餘納入我們的財務報表中。本集團的會計政策是根據國際會計準則第16號按成本減累計折舊及任何減值虧損而非按重估金額將其持作自用的土地及樓宇列賬。參照本招股章程附錄三所載我們的物業權益估值，若該重估盈餘納入我們的財務報表中，則會每年產生額外折舊費用約人民幣600,000元。

B. 未經審核備考財務資料的釋疑函件

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等謹報告 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)於二零一零年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1及II-2頁所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關 貴公司股份的建議上市對所呈報 貴集團的財務資料可能造成影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二第II-1及II-2頁。

責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任，是按上市規則第4.29(7)段所規定，就未經審核備考財務資料提供意見，並向 閣下報告。吾等對過往用作編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發表的任何報告，除於相關刊發日期對報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則（「香港投資通函呈報準則」）第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件比較，考慮支持各項調整的相關憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱項目準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所列基準妥善編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不能提供任何保證或預示任何事件將於日後發生，亦未必能預示 貴集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

吾等不會對建議發行 貴公司股份的所得款項淨額的合理性、該等款項淨額的用途或是否按照招股章程所載的「未來計劃及所得款項用途」一節所述實際用途發表任何意見。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所列基準妥善編製；
- b) 此基準與 貴集團會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬恰當。

天山發展(控股)有限公司
董事會 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年六月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於二零一零年三月三十一日的估值意見而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對天山發展(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港擁有權益的物業進行估值，我們確認曾進行實地視察、作出相關諮詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關物業權益於二零一零年三月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

我們對物業權益作出的估值是指市值。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們就第一類(貴集團於香港擁有及佔用)、第二類(貴集團於中國擁有及佔用)內現時空置的部份、第三類(貴集團持作銷售)及第五類(貴集團持作將來發展)進行估值時，採用了直接比較法，即假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售，我們並參考了有關市場上現時可資比較的銷售交易以作出估值。

就我們進行估值而言，持作銷售的房地產發展項目(第三類)乃指已獲有關地方當局頒發建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／房地產權證的發展項目，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程式的該等物業權益。持作將來發展的房地產發展項目(第五類)乃指未獲發建築工程施工許可證或已發出但尚未動工進行任何實質建築工程但已獲發國有土地使用權證／房地產權證的發展項目。

我們按收入法對第二類餘下部份的物業權益估值。收入法計入現有租賃及／或市場現時可得物業租金收入淨額及適當考慮租賃的獲利潛力，再將物業權益按適當資本化比率計算資本以釐定市值，亦參考(如適用)相關市場的同類銷售交易。

我們就第四類現正發展中的物業權益估值時，我們假設該等物業權益將會按照 貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及竣工。在達成我們的估值意見時，我們採用了直接比較法，參考有關市場內可資比較的銷售證據，並已考慮到與截至估值日的施工階段有關的累計建築成本及專業費用，以及就完成發展項目將會產生的其餘成本及費用。

就我們進行估值而言，發展中房地產發展項目(第四類)乃指已獲發建築工程施工許可證或已動工進行實質建築工程但未獲發出樓宇的建設工程竣工驗收證明／表的發展項目。

就 貴集團已訂約並將會購入的第六類物業權益而言， 貴集團已與有關政府當局訂立協議。由於 貴集團並未獲得國有土地使用權證及於截至估值日止尚未悉數繳付土地出讓金，故我們並無賦予該物業權益任何商業價值。

基於有關租約屬短期性質或禁止轉讓或分租又或欠缺可觀租值利潤，我們並沒有給予 貴集團租用的第七類及第八類物業權益任何商業價值。

就 貴集團考慮購入的第九類物業權益而言， 貴集團已與有關政府機構訂立多份框架協議，以初步開發該等物業。由於 貴集團尚未訂立土地使用權出讓合同及獲得國有土地使用權證，故我們並無賦予該等物業權益任何商業價值。

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何重大開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益進行評估時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引中包含的所有規定；並遵照皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際評估準則議會 (International Valuation Standards Council) 出版的《國際評估準則》的所有規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已採納向我們提供的有關年期、圖則批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他有關資料的意見。

我們未獲提供有關香港物業權益的業權文件副本且已在香港土地註冊處進行查冊。然而，我們並未查核文件正本以證實業權或查證任何修訂。

我們已獲展示包括有關中國物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則等多種業權文件副本及已作出相應查詢，並在情況許可時查閱文件正本以核實位於中國的物業權益的現有業權，以及可能依附於該等物業的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就有關 貴集團物業權益業權有效性所提供的意見。

我們並無進行詳細量度以核實該等物業權益的面積的準確性，惟假設我們所接獲文件及地盤圖則中的面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部(除另有指明外)。然而，我們並無就確定地理環境及物業設施等是否適合進行調查。我們的估值乃假設該等因素均已獲信納，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。此外，我們亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦尋求並接獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的一切金額均以人民幣元為單位。我們的估值所採用的匯率約為1港元兌人民幣0.8792元，約為於估值日的現行匯率。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
紅棉路8號
東昌大廈7樓703室
天山發展(控股)有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一零年六月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，對於中國物業估值擁有27年經驗，對於香港及英國物業估值擁有30年經驗，並有於亞太區的相關估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
1.	香港 莊士敦道 35至45號 利文樓 5樓A室	3,350,000
小計：		<u><u>3,350,000</u></u>

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 珠江大道49號 石家莊天山花園的 一棟幼兒園大樓及一棟樓宇裏的地下室	4,990,000
3.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 珠峰大街218號 天山·水榭花都(一至四期)的 一個會所、一棟幼兒園大樓及 25個地下停車位	19,700,000

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
4.	位於中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路220號 天山觀瀾豪庭的 一棟幼兒園大樓、一棟綜合樓的7個單位及 2個地下停車位	1,290,000
小計：		<u><u>25,980,000</u></u>

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
5.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 珠峰大街218號 天山·水榭花都(一至四期)的 13個住宅單位、3棟聯排別墅、42個零售單位及 29個地下停車位	110,010,000

號	物業	於二零一零年三月三十一日	
		現況下的資本值 人民幣元	
6.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 裕泰路8號 欒城·天山水樹花都的 3個住宅單位及1個零售單位		2,170,000
7.	位於中國 河北省 石家莊市 橋西區裕華路220號 天山觀瀾豪庭的 2個住宅單位及2個零售單位		3,960,000
8.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 湘江大道319號 天山科技工業園的 多個工業樓宇及9棟住宅樓宇的尚未出售部份		30,580,000
9.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及汪洋溝以東 寧晉·天山水樹花都(一期)(不包括18號樓)的 115個住宅單位及4個零售單位		24,810,000
		小計：	171,530,000

第四類 — 貴集團於中國持有發展中的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國 天津市 津南區 小站鎮 葛萬路與紅旗路交匯處 天津·天山水榭花都(一期)-2D	512,520,000
11.	中國 河北省 承德市 雙橋區 翠橋路20號 承德·天山水榭花都	694,350,000
12.	中國 河北省 石家莊市 新華區 中華北路203號 天山·新公爵	,566,020,000

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
13.	中國 河北省 三河市 燕郊經濟技術開發區 三河天山國際創業基地	113,170,000
14.	中國 河北省 石家莊市 欒城縣 惠源路45號 天山·新伯爵(一及二期)	112,310,000
15.	中國 河北省 石家莊市 元氏縣 蟠龍湖南岸 天山·龍湖灣(一及二期)	36,350,000
16.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及汪洋溝以東 興建中的寧晉·天山水榭花都(一期) 18號樓	29,610,000
	小計：	<u><u>2,064,330,000</u></u>

第五類 — 貴集團於中國持作將來發展的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
17.	位於中國 天津市 津南區 小站鎮 葛萬路與紅旗路交匯處的兩幅土地 (天津·天山水榭花都(一期)-2A及2C)	414,590,000
18.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 湘江大道319號 天山科技工業園的預留土地	34,500,000
19.	位於中國 河北省 三河市 燕郊經濟技術開發區 三河天山國際創業基地的預留土地	18,050,000
20.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 惠源路45號的一幅土地 (天山·新伯爵(三期))	6,270,000
21.	位於中國 河北省 石家莊市 元氏縣 蟠龍湖南岸的一幅土地 (天山·龍湖灣(三期))	25,870,000

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
22.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及汪洋溝以東的一幅土地 (寧晉·天山水榭花都(二期))	1,820,000
23.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 珠峰大街233號的一幅土地(天山·新男爵)	227,970,000
24.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 冶河鎮 程上村西的一幅土地(天山·新子爵)	36,470,000
25.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文山東路北側及老道呼公路東側的一幅土地 (威海·天山水榭花都(一期))	61,810,000

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
26.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 廣州路北側 及金山路西側 的一幅土地 (威海天山新公爵(一期))	44,800,000
小計：		<u><u>872,150,000</u></u>

第六類 — 貴集團於中國訂約將予購入的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
27.	位於中國天津市 津南區 小站鎮 的五幅土地 (天津•天山水榭花都(二期))	無商業價值
小計：		<u><u>無</u></u>

第七類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
28.	香港 中環 紅棉道8號 東昌大廈 7樓703室	無商業價值
小計：		<u><u>無</u></u>

第八類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
29.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術產業開發區 天山大街109號的 一棟辦公樓的部份	無商業價值
30.	中國 山東省 威海市 文登市 昆崙路1號 德泰大酒店大樓 11層的9個房間	無商業價值
小計：		<u>無</u>

第九類 — 位於中國可能由 貴集團購置的物業權益

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
31.	位於中國 天津市 津南區 小站鎮的一幅土地 (天津·天山水榭花都(三期))	無商業價值
32.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區的一幅土地 (威海天山國際創業基地)	無商業價值

號	物業	於二零一零年三月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
33.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區的一幅土地 (威海·天山水榭花都(二期))	無商業價值
34.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區的兩幅土地 (威海天山新公爵(二期))	無商業價值
35.	位於中國 河北省 靈壽縣 橫山湖以南的一幅土地 (橫山嶺項目)	無商業價值
36.	位於中國 河北省 石家莊市 元氏縣 南部工業區 紅旗大街東側的一幅土地 (石家莊天山重機產業園)	無商業價值
小計：		無
總計：		<u><u>3,137,340,000</u></u>

附註：

貴集團於估值日後租用兩項物業，於第III-95及III-96頁披露。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
1.	香港 莊士敦道35至45 號利文樓5樓A室 內地段2830號E段 137份部份的 第1份， 內地段5077號 餘下部份、 內地段5078號 餘下部份、 內地段5079號 餘下部份及 內地段5080號 餘下部份	該物業由一個位於一 棟於一九七九年竣工 的22樓住宅樓宇第5 層的單位組成。 該單位建築面積約為 576平方尺(53.51平方 米)。 該物業按5份政府 租約持有，分別 自一九二九年五月 二十五日及一九二九 年三月二十六日起， 為期99年，並可進一 步續期99年。	該物業現時 由貴集團佔用 作住宅用途。	3,350,000

附註：

- 龍華工程有限公司(「龍華」)乃貴公司的間接全資附屬公司。
- 該物業的登記業主為龍華，契約登記日期為二零零九年五月十四日，編號09060502240100，代價為2,480,000港元。
- 該物業受日期為一九七九年九月二十四日契約登記編號UB1798437的公契及負抵押契約所規限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
2.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 珠江大道49號 石家莊天山花園的 一棟幼兒園大樓及 一棟樓宇裏的 地下室	該物業由石家莊天山 花園內總建築面積共 為約2,117平方米的一 棟4層高幼兒園大樓及 建築面積約為1,446.37 平方米的一個地庫(屬 住宅樓的一部份，見 附註4)組成。該住宅 發展項目於二零零三 年竣工。	除幼兒園大樓及 一個地下室單位 分別租予及委託 予兩名獨立第三 方(見附註5及6) 外，該物業現正 空置。	4,990,000
		該物業獲授的土地使 用權年期於二零七零 年九月五日屆滿，作 住宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證 — 石開(東)國用(2002)字第129號，石家莊天山花園所佔的佔地面積約53,408.8平方米的一幅土地的土地使用權授予河北天山實業集團房地產開發有限公司(「天山實業」，天山房地產的前身)作住宅用途，使用年期至二零七零年九月五日屆滿。
3. 根據兩份房屋所有權證 — 石房權證開字第780000016號及第790000021號，石家莊天山花園總建築面積約為130,341.34平方米的多棟樓宇為天山實業所有。
4. 據 貴集團表示，該物業乃包括在附註3所述房屋所有權證內。除該物業外，以上述房屋所有權證註冊的樓宇皆已售予獨立第三方，故不在我們的估值範圍內。
5. 根據一份租賃協議，該物業可租出面積約為300平方米的一個地下室單位已租予一名獨立第三方，租期為三年至二零一一年十月二十四日屆滿，作商業用途。年租金為第一年人民幣28,000元、第二年人民幣40,000元及第三年人民幣50,000元，不包括水電費。
6. 根據一份管理協議，該物業總建築面積約為2,117平方米的幼兒園大樓委託予一名獨立第三方，租期為五年至二零一三年八月四日屆滿。免租金，但不包括水電費。
7. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權證並擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - c. 租賃協議及管理協議乃合法、有效且對簽約雙方都具備約束力；及
 - d. 租賃協議已於當地部門登記。
8. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
3.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區珠峰 大街218號 天山·水榭花都 (一至四期)的 1個會所、 一棟幼兒園大樓及 25個地下停車位	該物業由天山·水榭 花都(一至三期)1棟 建築面積約4,905平 方米的兩層高會所大 樓及1棟建築面積約 2,521平方米3層高幼 兒園大樓組成，該住 宅發展項目於二零零 三年至二零零五年間 竣工。	幼兒園大樓及部 份會所大樓租予 多個獨立第三方 (見附註6至8)。 該物業其餘部份 現正空置。	19,700,000
		該物業亦包括於二零 零九年竣工的住宅發 展項目天山·水榭花 都(四期)內的25個地 下人防停車位(見附註 9)。		
		該物業獲授的土地使 用權的年期至二零七 零年十月二十六日屆 滿，作住宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用權證—石開(東)國用(2002)字地第101號，佔地總面積約230,132.82平方米的天山·水榭花都(一至四期)(指該物業及第5號物業)的土地使用權已授予天山房地產作住宅用途，使用年期於二零七零年十月二十六日屆滿。
3. 根據國有土地使用權證—石開(東)國用(2002)字地第110號，佔地面積約48,366.154平方米的天山·水榭花都(四期)的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，使用年期於二零七零年十月二十六日屆滿。據 貴集團表示，附註2所述的土地使用權證已包括上述土地使用權證下的土地使用權。
4. 根據兩份房屋所有權證—石房權證開字地第790000068號及第750000017號，該物業總建築面積約為7,426平方米的會所及幼兒園大樓為天山房地產所有。
5. 根據向天山房地產簽發的4份建設工程竣工驗收證書—石高新備字第08-43至08-45號及第09-41號，天山·水榭花都(四期)多個地下停車位(總建築面積約為6,705平方米)已竣工並通過驗收。
6. 根據一份租賃協議，該物業可租用面積約為2,500平方米的幼兒園大樓已租予一名獨立第三方，租期至二零一六年六月一日屆滿。第一年為免租金而第二年年租為人民幣150,000元。自第三年起，租金為人民幣200,000元，不包括管理費、水電費及其他費用。
7. 根據4份租賃協議，會所大樓中總建築面積約為1,171.66平方米的4個單位已租予多名獨立第三方作商業用途，租期於二零一零年三月三十一日至二零一二年三月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣145,004元，不包括管理費、水電費及其他費用。
8. 根據一份租賃協議，建築面積約為208.95平方米的會所單位已租予一名獨立第三方，租期至二零一零年七月三十一日屆滿。第一年年租為人民幣25,000元、第二年為人民幣30,000元，第三年則為人民幣40,000元，三年年租均已包括水電費及暖氣費。
9. 為該物業估值時，對於該物業中並無取得正式業權證的人防停車位，我們並未賦予任何商業價值。

10. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
- a. 貴集團已合法取得會所及幼兒園大樓的房屋所有權證並擁有房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置會所及幼兒園大樓而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 會所及幼兒園大樓並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - c. 貴集團有權轉讓人防停車位的使用權並收取轉讓收入，惟不得影響人防設施的功能；
 - d. 租賃協議乃合法、有效且對簽約雙方都具備約束力；及
 - e. 租賃協議已於當地部門登記。
11. 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有
 - c. 建設工程竣工驗收證書 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
4.	位於中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路220號 天山觀瀾豪庭的 一棟幼兒園大樓、 一棟綜合樓內 7個單位及 2個地下停車位	該物業由天山觀瀾豪庭內的一棟建築面積約為884平方米的兩層高幼兒園大樓、一棟兩層高綜合樓內總建築面積約為208.90平方米的7個單位及2個地下人防停車位(見附註6)組成。該住宅發展項目於二零零六年竣工。	該物業現正空置，但幼兒園大樓租予獨立第三方(見附註7)。	1,290,000
		該物業獲授的土地使用權年期至二零七五年六月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司（「天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市國土資源局與天山房地產於二零零五年六月三日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業及第7號物業所在的一幅佔地面積約為36,673.307平方米的土地的土地使用權已訂約授予天山房地產，自二零零五年六月三日起計為期70年。土地出讓金為人民幣109,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零五年七月六日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—橋西國用(2005)第048號，天山觀瀾豪庭（包括該物業及第7號物業）所在的一幅佔地面積約為36,673.307平方米的土地的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，使用年期至二零七五年六月二日屆滿，作住宅用途。
4. 根據一份房屋所有權證—石房權證西字第490000368號，天山觀瀾豪庭總建築面積共約1,916.26平方米的多棟樓宇為天山房地產所有。
5. 據 貴集團表示，綜合樓乃包括在附註4所述房屋所有權證內。除綜合樓內7個單元及第7號物業外，以上述房屋所有權證註冊的樓宇皆已售予獨立第三方，故不在我們的估值範圍內。
6. 為該物業估值時，對於該物業中尚未取得正式所有權證的幼兒園大樓及2個人防停車位，我們並未賦予任何商業價值。惟為參考起見，我們認為，假設已取得所有相關所有權證，又可予自由轉讓，則幼兒園大樓於估值日期的資本值應為人民幣3,100,000元。
7. 根據一份租賃協議，該物業的幼兒園大樓已租予一名獨立第三方作幼兒園用途，至二零一八年二月一日屆滿，年租金為人民幣140,000元，不包括管理費、水電費及其他費用。幼兒園大樓於二零零八年及二零零九年的年租金分別為人民幣140,000元。據 貴集團表示， 貴集團正著手申領產權證。

8. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
- a. 貴集團已合法取得綜合樓內該7個單位的房屋所有權證並擁有其房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該部份綜合樓而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - c. 該物業內幼兒園大樓由 貴集團擁有，並無爭議。本集團為幼兒園大樓取得有關房屋所有權證並無法律上的障礙；
 - d. 貴集團有權將人防停車位的使用權轉讓並收取轉讓收入，但不得影響其人防功能；
 - e. 租賃協議乃合法、有效且對簽約雙方都具備約束力；及
 - f. 租賃協議已於當地部門登記。
9. 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 房屋所有權證 部份

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元																		
5.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 珠峰大街218號 天山·水榭花都 (一至四期)的 13個住宅單位、 3棟聯排別墅、 42個零售單位及 29個地下停車位	<p>該物業由下列兩區組成：</p> <p>A區：天山·水榭花都 (一至三期)2個住宅 單位、3棟聯排別墅、 13個零售單位及29個 地下停車位，於二零 零三年至二零零五年 間竣工。</p> <p>B區：天山·水榭花都 (四期)11個住宅單位 及29個零售單位，於 二零零九年竣工。</p> <p>該物業的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>A區 (平方米)</th> <th>B區 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>440.32</td> <td>1,513.06</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>1,136.71</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,949.73</td> <td>10,777.26</td> </tr> <tr> <td>地下停車位 (29個)</td> <td></td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,526.76</u></td> <td><u>12,290.32</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使 用權年期至二零七零 年十月二十六日屆 滿，作住宅用途。</p>	用途	A區 (平方米)	B區 (平方米)	住宅	440.32	1,513.06	聯排別墅	1,136.71	不適用	零售	1,949.73	10,777.26	地下停車位 (29個)		不適用	總計：	<u>3,526.76</u>	<u>12,290.32</u>	該物業現正空 置，惟有14個 零售單位已租予 多名獨立第三方 (見附註11)。	110,010,000
用途	A區 (平方米)	B區 (平方米)																				
住宅	440.32	1,513.06																				
聯排別墅	1,136.71	不適用																				
零售	1,949.73	10,777.26																				
地下停車位 (29個)		不適用																				
總計：	<u>3,526.76</u>	<u>12,290.32</u>																				

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司（「天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據兩份國有土地使用權證 — 石開（東）國用(2002)字地第101號，佔地面積約230,132.82平方米的天山·水樹花都（一至四期）（指該物業及第3號物業）的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，使用年期於二零七零年十月二十六日屆滿。
3. 根據國有土地使用權證 — 石開（東）國用(2002)字地第110號，佔地面積約48,366.154平方米的天山·水樹花都（四期）的土地使用權已授予天山房地產作住宅用途，使用年期於二零七零年十月二十六日屆滿。據 貴集團表示，附註2所述的土地使用權證已包括上述土地使用權證下的土地使用權。
4. 根據31份房屋所有權證 — 石房權證開字地第790000043至790000045號、第79000054號、第79000056至79000067號、第79000084號、第790000104至790000108號及第790000110至790000118號，天山·水樹花都（一至三期及部份四期）總建築面積約為396,799.60平方米的多棟樓宇為天山房地產所有。
5. 根據向天山房地產簽發的三份建設工程規劃許可證 — 石建管字(2006)第221號及石建管字(2007)第036及203號，天山·水樹花都（四期）11棟樓宇及多個地下停車位（規劃總建築面積為201,029.73平方米）已獲批准建造。
6. 根據向天山房地產發出的九份建築工程施工許可證 — 第130108X060250101、130108X060250601、130108X0602520701、130108X0602521901、130108X060252001、130108X060252101、130108X060252201、130108X060252001及130108X060253701號，有關地方機關已授予許可准予天山·水樹花都（四期）11棟樓宇及多個地下停車位施工興建，計劃總建築面積約201,025.42平方米。
7. 根據向天山房地產簽發的五份預售許可證 — 第2007017、2007048、2007053、2008017及2008025號，天山房地產有權向買方預售天山·水樹花都（四期）總建築面積約為189,375.15平方米的樓宇。
8. 根據11份建設工程竣工驗收證書 — 石高新備字第08-35至08-42號及第09-38至09-40號，天山·水樹花都（四期）11棟樓宇（總建築面積約為189,376.29平方米）已竣工並通過驗收。據 貴集團表示，該物業B區乃包括在建設工程竣工驗收證書內。
9. 據 貴集團表示，該物業A區及部份B區乃包括在附註4所述房屋所有權證內。除此以外，以上述房屋所有權證註冊之樓宇已售予獨立第三方，故不在我們的估值範圍內。

10. 貴集團確認，該物業中總建築面積約為2,207.12平方米的3個住宅單位、2棟聯排別墅及6個零售單位以及2個地下停車位已訂約以總代價人民幣11,653,567元售出，但於估值日尚未交付買家，在達致我們就該物業市值的意見時，我們已考慮該物業該部份的約定價格。
11. 根據14份租賃協議，該物業中總建築面積約為7,909.18平方米的14個零售單位已租予多名獨立第三方作商業用途，租期於二零一零年八月三十一日至二零一九年五月三十一日期間屆滿，年租金總額為人民幣2,366,252元，不包括管理費、水電費及其他費用。
12. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已合法取得該部份附註4所述物業的房屋所有權證並擁有其房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該等物業而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已合法取得該物業B區的國有土地使用權證並擁有其土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業B區的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - c. 該部份附註4所述物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - d. 貴集團已獲得有關該物業中的天山•水榭花都(四期)的必要施工許可並有權建設天山•水榭花都(四期)；且於餘下部份的建設通過竣工驗收後，申領相關房屋所有權證不會有法律上障礙；
 - e. 貴集團有權根據預售許可證出售B區；
 - f. 根據天山房地產與中國工商銀行石家莊建設支行(「該銀行」)訂立的貸款合同，天山房地產向該銀行借入人民幣50,000,000元，年期於二零零九年八月十九日起至二零一二年八月十日止。四份房屋所有權證—石房權證開字地第790000106、790000112、790000115及790000116號下的多棟樓宇以及一幅佔地面積約2,553.0851平方米的土地根據國有土地使用權證—石開(東)國用(2007)字地第110號的土地使用權(「抵押物」)已抵押予該銀行。抵押合同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - g. 租賃協議乃合法、有效且對簽約雙方都具備約束力；及
 - h. 租賃協議已於當地部門登記，惟有3份租賃協議現正進行登記，申請時並無重大法律障礙。

13. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|------------------------|----|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 天山·水榭花都(四期)的建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. | 天山·水榭花都(四期)的建築工程施工許可證 | 有 |
| d. | 天山·水榭花都(四期)的預售許可證 | 有 |
| e. | 天山·水榭花都(四期)的建設工程竣工驗收證明 | 有 |
| f. | 天山·水榭花都(一至四期)的房屋所有權證 | 部份 |

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
6.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 裕泰路8號 欒城·天山水榭 花都的3個住宅 單位及1個零售 單位	該物業由位於二零零 七年竣工的住宅開發 項目欒城·天山水榭 花都內總建築面積分 別為約422.76平方米 及約242.20平方米的 3個住宅單位和1個零 售單位組成。 該物業土地使用權的 年期於二零七四年八 月三十一日屆滿，作 住宅用途。	該物業現正空 置。	2,170,000

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司（「天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據一份國有土地使用證 — 樂國用(2005)字第84號，樂城•天山水榭花都所在總佔地面積約為56,576.74平方米的一幅土地的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，年期至二零七四年八月三十一日屆滿。
3. 根據3份房屋所有權證 — 房權證樂房字地第0170001702、0140001979號及樂房權正字第0170002031號，總建築面積約為110,784.75平方米的樂城•天山水榭花都的多棟樓宇經證實為天山房地產所有。
4. 據 貴集團表示，該物業乃包括在附註3所述房屋所有權證內。除該物業外，以上述房屋所有權證註冊之樓宇已售予獨立第三方，故不在我們的估值範圍內。
5. 貴集團確認，該物業中總建築面積約為422.76平方米的3個住宅單位已訂約以總代價人民幣902,186.19元售出，但於估值日尚未交付買家，在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該3個單位的約定價格。
6. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
 - a. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權證並擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
7. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
7.	位於中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華路220號 天山觀瀾豪庭的 2個住宅單位及 2個零售單位	該物業由位於天山觀瀾豪庭總建築面積共為239.57平方米的2個住宅單位及總建築面積共為約311.18平方米的2個零售單位組成。該住宅發展物業於二零零六年竣工。	該物業現正空置。	3,960,000
		該物業獲授的土地使用權年期至二零七五年六月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市國土資源局與天山房地產於二零零五年六月三日訂立的國有土地使用權出讓合同，天山觀瀾豪庭(指該物業及第4號物業)所在總佔地面積約為36,673.307平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山房地產作住宅用途，自二零零五年六月三日起計為期70年。土地出讓金為人民幣109,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零五年七月六日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—橋西國用(2005)第048號，天山觀瀾豪庭(指該物業及第4號物業)所在的一幅佔地面積約為36,673.307平方米的土地的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，使用年期至二零七五年六月二日屆滿。
4. 根據三份房屋所有權證—石房權證西字第490000345號、第490000346號及第490000368號，天山觀瀾豪庭總建築面積共約106,766.34平方米的多棟樓宇為天山房地產所有。
5. 據 貴集團表示，該物業乃包括在附註4所述房屋所有權證內。除該物業及第4號物業綜合樓的7個單元外，以上述房屋所有權證註冊的樓宇皆已售予獨立第三方，故不在我們的估值範圍內。
6. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權證並擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
7. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 房屋所有權證	有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
8.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 湘江大道319號 天山科技工業園的 多個工業樓宇及 9棟住宅樓宇的 尚未出售部份	<p>天山科技工業園乃建於四幅總佔地面積約為201,087.469平方米土地(包括該物業的土地及第18號物業)('土地')的工業開發項目。</p> <p>該物業由於二零零四年至二零零八年間完工總建築面積約為12,206.89平方米的多棟工業樓宇及總建築面積約為53,144.97平方米的9棟住宅樓宇的尚未出售部份宅樓宇組成。</p> <p>該物業的土地使用權年期分別於二零五二年二月六日、二零五二年四月二日、二零五二年五月二十一日及二零五九年三月八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現正空置。	30,580,000

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市國土資源局與河北天山實業集團房地產開發公司(「天山實業」, 天山房地產的前身)於二零零二年六月三十日訂立的三份國有土地使用權出讓合同, 總佔地面積約為 190,552 平方米的三幅土地的土地使用權已訂約授予天山實業, 為期 50 年, 作工業用途。土地出讓金為人民幣 37,869,180 元。 貴集團表示, 貴集團於二零零二年十一月十五日已獲准無須繳付土地出讓金。
3. 據石家莊市國土資源局與天山實業於二零零九年三月九日訂立的一份國有土地使用權出讓合同, 天山科技工業園內佔地面積約為 10,535.469 平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山實業, 為期 50 年, 作工業用途。土地出讓金為人民幣 1,710,243 元。 貴集團表示, 貴集團已繳付全額土地出讓金。
4. 根據國有土地使用權證 — 石開(東)國用(2002)字地第 119 號、120 號及 121 號, 總佔地面積約為 190,552 平方米的三幅土地的土地使用權已授予天山實業作工業用途, 使用年期分別至二零五二年二月六日、二零五二年四月二日及二零五二年五月二十一日屆滿。
5. 根據國有土地使用權證 — 石開(東)國用(2009)字地第 107 號, 佔地面積約為 10,535.469 平方米的一幅土地的土地使用權已授予天山實業作工業用途, 使用年期至二零五九年三月八日屆滿。
6. 根據 13 份房地產權證 — 石房權證開字第 790000069 至 790000080 及 790000055 號, 天山科技工業園內總建築面積約 117,793.82 平方米的多棟工業樓宇(包括該物業的工業用部份)及該物業內總建築面積約為 53,144.97 平方米的九棟住宅樓宇由天山房地產擁有。
7. 據 貴集團表示, 該物業乃包括在附註 6 所述房屋所有權證內。除該物業外, 以上述房屋所有權證註冊之樓宇已售予獨立第三方, 故不在我們的估值範圍內。
8. 在就該物業估值時, 我們並無賦予該物業中九棟不可自由轉讓的住宅樓任何商業價值。然而, 為方便參考, 假設可作為住宅商品房予以自由轉讓而無須另付任何土地出讓金, 我們認為該九棟住宅樓於估值日的資本值應為人民幣 122,230,000 元。

9. 貴集團確認，該物業總建築面積約為8,385.74平方米的部份工業樓宇已訂約以總代價人民幣20,300,299.60元售出，但於估值日尚未交付買家。在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該物業有關部份的約定價格。
10. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
- a. 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已合法取得該物業的房屋所有權證，並擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業；
 - c. 該物業內的住宅樓僅可作為此工業樓的配套設施出售，不得單獨作為住宅物業出售；
 - d. 根據天山房地產與中國建設銀行河北省分行(「該銀行」)訂立的三份抵押合同，三幅土地根據國有土地使用權證—石開(東)國用(2002)字地第119至121號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出三項抵押，抵押期於二零零九年十月二十三日起至二零一一年十月二十二日止。按揭合同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；及
 - e. 根據天山房地產與中國工商銀行石家莊建設支行(「該銀行」)訂立的一份抵押合同，房地產權證—石房權證開字第780000172至780000180號下的多棟樓宇及兩幅土地根據國有土地使用權證—石開(東)國用(2002)字地第107號及第119號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出一項抵押，年期於二零一二年四月十日起至二零一二年二月十七日止。按揭合同已予登記，於按揭期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
11. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 房屋所有權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
9.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及 汪洋溝以東 寧晉·天山水榭 花都(一期) (不包括 18號樓)的 115個住宅單位及 4個零售單位	該物業由寧晉·天山水榭花都(一期)(於二零零八年及二零零九年竣工的住宅發展項目)內總建築面積約10,309.90平方米的115個住宅單位及總建築面積約1,197.21平方米的4個零售單位組成。 寧晉·天山水榭花都(一期)佔用一幅佔地面積約為53,241.40平方米的土地，年期至二零七六年八月二十三日屆滿，作住宅用途，另亦佔用一幅佔地面積約為37,686.67平方米的土地，現時建有一個公園，年期至二零四六年八月二十三日屆滿，作商業用途。	該物業現正空置，除有一個零售單位租予一名獨立第三方(見附註9)。	24,810,000

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司（「天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由寧晉縣國土資源局與天山房地產於二零零六年八月二十二日簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，寧晉·天山水榭花都（一期）（指該物業及第16號物業）所位於的總佔地面積約為90,931.1平方米的兩幅土地使用權已訂約授予天山房地產，年期為70年作住宅用途及40年作商業用途。土地使用權出讓金總額為人民幣15,004,296元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零六年九月二十一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—寧國用(2006)第288號，佔地面積約為53,241.40平方米的一幅土地的土地使用權授予天山房地產，年期至二零七六年八月二十三日屆滿，作住宅用途。
4. 根據國有土地使用權證—寧國用(2006)第289號，佔地面積約為37,686.67平方米的一幅土地的土地使用權授予天山房地產，年期至二零四六年八月二十三日屆滿，作商業用途。
5. 根據向天山房地產簽發的建設工程規劃許可證第200710號，總規劃建築面積約214,022平方米的16棟樓宇（3至18號樓）已獲准動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的9份建築工程施工許可證—第130528x0701901、130528x0702601、130528x0702701、130528x0701101、130528x0701001、130528x0700801、130528x0700901、130528x0800301及130528x0801001號，當地有關部門已批准總規劃建築面積約151,891.08平方米的15棟樓宇（3至17號樓）動工興建。
7. 根據向天山房地產簽發的8份預售許可證—(2007)房預售證第022至025號、第027號、第029號、第030號及(寧建)房預售證第2008002號，天山房地產有權向買家出售總建築面積約150,662.28平方米的15棟樓宇（3至17號樓）。
8. 根據5份建設工程竣工驗收證書—第2007005、08004、09002、08005及200901號，總建築面積約151,890.28平方米的15棟樓宇（3至17號樓）已竣工並通過驗收。
9. 根據一份租賃協議，該物業中可租用面積約為221.8平方米的一個零售單位已租予一名獨立第三方作商業用途，租期於二零一一年三月二十七日屆滿，年租金總額為人民幣16,000元，不包括管理費、水電費及其他費用。

10. 貴集團確認，總建築面積約為5,390.77平方米的61個住宅單元已訂約以總代價人民幣10,296,624元售出，但於估值日尚未交付買方。在達致吾等就該物業資本值的意見時，吾等已考慮該物業該部份的約定價格。
11. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業。該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 貴集團有權根據預售許可證出售該等樓宇；
 - d. 附註4所述土地只可用作建設公園；及
 - e. 租賃協議乃合法，有效及對訂約各方具約束力。
- 12 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有
 - e. 預售許可證 有
 - f. 建設工程竣工驗收證明書 有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有發展中的物業權益

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
10.	中國 天津市 津南區 小站鎮 葛萬路與紅旗路 交匯處 天津·天山水榭 花都(一期)-2D	天津·天山水榭花都 (一期)為一個住宅及 商業發展項目,現時 在一幅佔地面積約為 114,470.8平方米的土 地上,其中一部份一 期-2D正在施工興建, 據貴集團表示,已 定於二零一四年全面 竣工。	A區現正在施工 中、B區空置待 售及C區將予施 工。	512,520,000
		天津·天山水榭花都 (一期)-2D(不包括7 棟已竣工樓宇內已售 予獨立第三方的單位) 構成該物業。		
		按指示,該物業由下 列三區組成:		
		A區 : 24棟樓宇(1至 5號及13至31號樓), 現正施工興建,定於 二零一四年竣工。		
		B區 : 7棟已竣工樓宇 (6至12號)內的3個單 位,於二零一零年竣 工。		
		C區 : 一個空置地 盤,計劃興建8棟樓 宇(32至39號樓)。		

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
---	----	-------	------	---

A、B及C區的詳情如下：

規劃用途	建築面積 (平方米)
------	---------------

A區：

住宅樓	47,307.30
零售單位	6,996.33
聯排別墅	<u>13,479.66</u>

B區：

住宅樓	<u>511.46</u>
-----	---------------

C區：

住宅樓	30,069.80
零售	<u>21,000.00</u>

總計： 119,364.55

據 貴集團表示，天津·天山水榭花都(一期)-2D的總建築成本估計約為人民幣317,285,070元，其中人民幣142,199,923元已於估值日支付。

該物業獲授的土地使用權年期為40年於二零四八年十月八日屆滿，作商業用途，及70年於二零七八年十月八日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 天津市天山房地產開發有限公司（「天津天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由天津市國土資源及房屋管理局津南支局與天山天津房地產於二零零八年四月八日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 津南（掛）第2008-02號，天津•天山水榭花都（包括該物業中的土地及第17號物業）佔地面積約為243,714.33平方米的土地使用權已訂約授予天山天津房地產，為期40年或70年，作商業及住宅用途。土地出讓金為人民幣319,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年十月九日繳付全額土地出讓金。
3. 根據一份房地產權證 — 房地證津字第112050800005號，該物業總佔地面積約114,470.8平方米的土地使用權已授予天山天津房地產，為期40年及70年，分別至二零四八年十月八日及二零七八年十月八日屆滿，作商業及住宅用途。
4. 根據向天山天津房地產簽發的四份建設工程規劃許可證 — 2009津南建證0061、0062、0083及0084號，天津•天山水榭花都（一期）-2D總規劃建築面積約為90,571.20平方米的31棟樓宇已獲准動工興建。
5. 根據向天山天津房地產簽發的兩份建設工程規劃許可證 — 第1211221200808001及12112021200812028號，當地有關部門已批准附註4所述樓宇建造工程動工興建。
6. 根據向天山天津房地產簽發的23份預售許可證 — 津國土房售許字[2009]第324-001、324-002、348-001、348-002及213-001號、津國土房售許字[2008]第434-001至434-013號、第448-001至448-003號、第494-001及494-002號，天山天津房地產有權隨時向買家出售總建築面積約77,142.40平方米的23棟樓宇（1至21號及25至26號樓）。
7. 根據向天山房地產簽發的18份建設工程竣工驗收證書，18棟住宅樓宇（6至21號、25至26號樓）（總建築面積約為49,524.40平方米）已竣工並通過驗收。
8. 貴集團確認，總建築面積約為45,990.30平方米的384個住宅單位及總建築面積約為5,729.04平方米的82個零售單位（指A區及B區）已訂約以總代價人民幣259,020,712元售出，但於估值日尚未交付買家，在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該物業該等單位的約定價格。已出售單位詳情如下：

狀況	單位	建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
施工中	464	51,403.94	257,586,797.00
已竣工	2	315.40	1,433,915.00
總計：	466	51,719.34	259,020,712.00

9. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的房地產權證並擁有該物業的房屋所有權及土地使用權。 貴集團可按照有關房地產權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 根據天山房地產與中國建設銀行河北省分行(「該銀行」)訂立的兩份抵押合同，兩幅土地根據房地產權證 — 房地證津字第 112050800003 號及 112050800004 號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出兩項抵押。上述抵押合同下的按揭期為由二零零九年十月二十三日起至二零一一年十月二十二日止。抵押合同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；及
 - d. 貴集團有權根據預售許可證出售該物業。
10. 主要證書 / 批文概述如下：
- | | |
|----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部份 |
| f. 建設工程竣工驗收證書 | 部份 |

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
11.	中國 河北省 承德市 雙橋區 翠橋路20號 承德·天山水榭 花都	承德·天山水榭花都 是一個住宅及商業發 展項目，現正在一幅 佔地面積約為80,845.4 平方米的土地上施工 興建，據 貴集團表 示，已定於二零一 一年全面竣工。 承德·天山水榭花都 (不包括7棟已竣工樓 宇內已售予獨立第三 方的單位)構成該物 業。 按指示，該物業由下 列三區組成： A區 ：10棟樓宇(9至 18號樓)，現正施工興 建，定於二零一一年 竣工。 B區 ：7棟已竣工樓宇 (2至8號樓)內的8個 單位，於二零零九年 竣工。 C區 ：一個空置地 盤，將按計劃施工興 建14棟樓宇(19至32 號樓)及一棟綜合樓。	A區現正在施工 中、B區空置待 售及C區將予施 工。	694,350,000

於二零一零年
三月
三十一日
現況下的
資本值
人民幣元

號 物業 概況及年期 估用詳情

A、B及C區的詳情如下：

規劃用途 建築面積
(平方米)

A區：

住宅 69,460.77
停車位 (452個)

B區：

住宅 1,618.43

C區：

住宅 2,889.26
別墅 21,715.00
公寓 12,657.00
零售(地下) 19,943.00
零售(地面) 8,416.11
地下室 4,679.89
(45個)

總計： 141,379.46

貴集團指出，承德·天山水榭花都的總建築成本估計約為人民幣269,166,500元，其中人民幣117,701,215元已於估值日支付。

該物業獲授的土地使用權年期為至二零四七年十月三十日屆滿，作商業用途，及至二零七七年十月三十日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由承德市國土資源局與天山房地產於二零零七年十月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同—承市政發出字(2007)第88號，承德·天山水榭花都總佔地面積約80,845.4平方米的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期40年作商業用途，及為期70年作住宅用途。土地出讓金為人民幣456,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零七年十月九日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—承市國用(2007)第272號，佔地面積約為80,845.40平方米的承德·天山水榭花都的土地使用權已授予天山房地產作商業及住宅用途，分別至二零四七年十月三十日及二零七七年十月三十日屆滿。
4. 根據向天山房地產或河北天山房地產開發有限公司承德分公司(「天山房地產承德分公司」，天山房地產的分公司)簽發的6份建設工程規劃許可證—建字第130800200800015、130800200800018、130800200800038、130800200800045、1308002900010及13080020100006號，承德·天山水榭花都總規劃建築面積約為126,023.83平方米的31棟住宅樓宇(2至32號樓)及數個停車位已獲准動工興建。
5. 根據向天山房地產或河北天山房地產開發有限公司承德分公司(「天山房地產承德分公司」，天山房地產的分公司)簽發的5份建設工程規劃許可證—第130801S080320101、130801S080330201、130801S080340301、130801S080600101號、及第130801S090300101號，當地有關部門已批准承德·天山水榭花都總規劃建築面積約102,285.68平方米的17棟住宅樓宇(2至18號樓)及數個停車位動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的5份預售許可證—(承)房預售證第2008018、2008026、2008029、2008041及2010012號，天山房地產有權向買家出售承德·天山水榭花都總建築面積約87,453.16平方米的17棟住宅樓宇(2至18號樓)。
7. 根據向天山天津房地產簽發的7份建設工程竣工驗收證書—第09110至09116號，承德·天山水榭花都七棟住宅樓宇(2至8號樓)(總建築面積為約為19,005平方米)已竣工並通過驗收。
8. 貴集團確認，總建築面積約為26,440.88平方米的242個住宅單位及118個停車位(指A區及B區)已訂約以總代價人民幣156,972,344元售出，但於估值日尚未交付買家。在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該物業該部份的約定價格。已出售住宅單位詳情如下：

狀況	單位	建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
施工中	239	25,863.47	141,009,373.00
已竣工	3	577.41	3,074,971.00
總計：	242	26,440.88	144,084,344.00

9. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 貴集團有權根據預售許可證出售該等樓宇；
 - d. 有關施工通過竣工驗收後， 貴集團可獲得該物業地下停車位的所有權證及有關所有權；及
 - e. 根據天山房地產與中國工商銀行石家莊建設支行（「該銀行」）訂立的兩份抵押合同，一幅土地根據國有土地使用權證 — 承市國用(2007)第272號的使用權須向該銀行作出兩項抵押，抵押期均於二零零七年七月四日起至二零一零年十二月三十一日止。抵押合同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將該土地轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
10. 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 部份
 - d. 建築工程施工許可證 部份
 - e. 預售許可證 部份
 - f. 建設工程竣工驗收證書 部份

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元														
12.	中國 河北省 石家莊市 新華區 中華北路203號 天山·新公爵	<p>天山·新公爵是住宅及商業發展項目，現時建於兩塊土地上，總佔地面積約為36,481.20平方米。</p> <p>按指示，該物業由下列兩區組成：</p> <p>A區：13棟住宅樓宇（1至2號、4至12號）、一棟商用樓宇（3號）及一棟配套大樓，現正施工興建，定於二零一二年全面竣工。</p> <p>估值日後，9棟樓宇（4至12號樓）已竣工。</p> <p>B區：一個空置地盤，將按計劃施工興建一個幼兒園大樓。</p> <p>A及B區的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A區：</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>90,181.65</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,557.72</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,643.10</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>(338個)</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,610.00</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	建築面積 (平方米)	A區：		住宅	90,181.65	零售	8,557.72	商業	3,643.10	地下停車位	(338個)	配套	1,610.00	A區現正在施工中，B區將予施工。	566,020,000
規劃用途	建築面積 (平方米)																	
A區：																		
住宅	90,181.65																	
零售	8,557.72																	
商業	3,643.10																	
地下停車位	(338個)																	
配套	1,610.00																	

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元

規劃用途 建築面積
(平方米)

B區：
幼兒園 467.61

總計： 104,460.08

據 貴集團表示，天山•新公爵的總建築成本估計約為人民幣235,974,900元，其中人民幣102,108,563元已於估值日支付。

該物業獲授的土地使用權年期為40年，於二零四七年十二月十三日屆滿，作商業用途，及70年，於二零七七年十二月十三日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由石家莊市國土資源局與天山房地產於二零零七年十二月十四日簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業佔地面積約為36,481.20平方米的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期40年作商業用途，及為期70年作住宅用途。土地出讓金額總額為人民幣321,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零七年十二月二十日繳付全額土地出讓金。
3. 根據兩份國有土地使用權證—新華國用(2008)第0014及0015號，佔地面積約為36,481.20平方米的兩幅土地的土地使用權已授予天山房地產，年期至二零四七年十二月十三日屆滿，作住宅用途，及至二零七七年十二月十三日屆滿，作商業用途。
4. 根據向天山房地產簽發的兩份建設工程規劃許可證—建字第建管130100200800116號及130100200900013號，該物業總規劃建築面積約110,155.09平方米的14棟樓宇(包括一棟幼兒園樓宇及配套樓)及多個地下停車位已獲批准施工。

5. 根據向天山房地產簽發的兩份建築工程施工許可證 — 第130101S080500101及130101S090060101號，當地有關部門已批准該物業總規劃建築面積約109,686平方米的13棟樓宇(包括配套樓)及多個地下停車位動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的三份預售許可證 — 第2008053、2009024及2010038號，天山房地產有權向買方出售該物業總建築面積約72,142.83平方米的10棟住宅樓宇。
7. 根據向天山房地產簽發的兩份建設工程竣工驗收證書 — 第FW2010030及FW2010031號，該物業中九棟住宅樓宇(4至12號樓)已竣工並通過驗收。
8. 貴集團確認，A區內總建築面積約為51,010.09平方米的260個住宅單元已訂約以總代價人民幣346,657,390元售出，但於估值日尚未交付買方，在達致吾等就該物業資本值的意見時，吾等已考慮該物業該等單位的約定價格。
9. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 根據天山房地產與中國工商銀行石家莊建設支行(「該銀行」)訂立的抵押合同，一幅土地根據國有土地使用權證 — 新華國用(2008)第0015號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出一項抵押，抵押期於二零零九年八月十九日起，至二零一二年八月十日止。按揭合同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；
 - d. 貴集團有權根據預售許可證自由出售該等樓宇；及
 - e. 待該物業的地下停車位竣工並通過驗收後， 貴集團可取得所有權證及相關所有權。
10. 主要證書 / 批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	部份
e. 預售許可證	部份
f. 建設工程竣工驗收證書	部份

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
13.	中國 河北省 三河市 燕郊經濟技術 開發區 三河天山國際 創業基地	<p>三河天山國際創業基地是一個工業用發展項目，現正在兩幅總佔地面積約為181,197.60平方米的土地上施工興建，據 貴集團表示，已定於二零一零年全面竣工。</p> <p>三河天山國際創業基地(不包括7棟已售予獨立第三方的已竣工樓宇)構成該物業。</p> <p>按指示，該物業由26棟樓宇(8號、12號、15至24號、27至31號、33號、35至37號、41號、52至55號樓)組成，總規劃建築面積約62,531.97平方米，現正施工興建，定於二零一零年竣工。</p> <p>據 貴集團表示，該物業的總建築成本估計約為人民幣57,318,147元，其中人民幣21,273,410元已於估值日支付。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期為50年，於二零五六年十二月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現正在施工中。	113,170,000

附註：

1. 三河市恆基房地產開發有限公司(「天山恆基房地產」)，原名為三河市天山機械製造有限公司(「天山機械」)，乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據三河市國土資源局與天山機械於二零零六年十二月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為249,553平方米的一幅土地的土地使用權已授予天山機械，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣27,592,020元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零七年一月一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據2份國有土地使用權證 — 三國用(燕開)第2010-020及2010-021號，三河天山國際創業基地(指該物業及第19號物業)所在的總佔地面積約為181,197.6平方米的兩幅土地的土地使用權已授予天山恆基房地產，於二零五六年十二月二十六日屆滿為期50年，作工業用途。
4. 根據向天山機械簽發的7份建設工程規劃許可證 — 建字第1310822008SH273、1310822008SH280、1310822009SH120、1310822009SH141、1310822010SH067、1310822010SH043及131822009SH162號，三河天山國際創業基地內總規劃建築面積約為81,255.92平方米的30棟樓宇及多棟配套大樓已獲批准施工。
5. 根據向天山機械簽發的5份建築工程施工許可證 — 第131082X080200101、131082X080350101(b)、131082X080230101(b)、131082X10014010及131082X10140201(B)號，當地有關部門已批准三河天山國際創業基地總建築面積約為59,767.03平方米的17棟樓宇動工興建。
6. 貴集團確認，該物業中建築面積約為46,975.60平方米的多棟樓宇已訂約以代價人民幣128,633,359.27元售出，但於估值日尚未交付買家，在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該等樓宇的約定價格。

7. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 該物業為工業發展項目，不得作為商品房預售，惟可於 貴集團取得有關批文後全數出售或分開出售；及
 - d. 根據天山恆基房地產與河北銀行股份有限公司長江支行(「該銀行」)訂立的一份抵押合同，一幅土地根據國有土地使用權證 — 三國用(燕開)第2010-020號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出一項抵押。抵押期由二零一零年三月十四日開始，至二零一一年十月二十二日終止。於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
8. 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 部份
 - d. 建築工程施工許可證 部份
 - e. 預售許可證 不適用

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元										
14.	中國 河北省 石家莊市 欒城縣 惠源路45號 天山·新伯爵 (一及二期)	<p>天山·新伯爵(一至三期)是一個住宅發展項目，現正在一幅佔地面積約為37,966.53平方米的土地上施工興建，據貴集團表示，已定於二零一零年全面竣工。</p> <p>天山·新伯爵(一及二期)構成該物業。</p> <p>按指示，該物業由11棟住宅樓(1號至11號)及6棟聯排別墅(12至17號)組成，總建築面積合共約37,977.23平方米，詳情如下：</p>	該物業現正施工興建中。	112,310,000										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1508 699 1540">規劃用途</th> <th data-bbox="756 1508 887 1583">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1647 632 1678">住宅</td> <td data-bbox="756 1647 887 1678">29,880.11</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1689 632 1721">零售</td> <td data-bbox="756 1689 887 1721">2,772.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1732 699 1764">聯排別墅</td> <td data-bbox="756 1732 887 1764">5,325.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1827 655 1859">總計：</td> <td data-bbox="756 1827 887 1885"><u>37,977.23</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	建築面積 (平方米)	住宅	29,880.11	零售	2,772.08	聯排別墅	5,325.04	總計：	<u>37,977.23</u>		
規劃用途	建築面積 (平方米)													
住宅	29,880.11													
零售	2,772.08													
聯排別墅	5,325.04													
總計：	<u>37,977.23</u>													

於二零一零年
三月
三十一日
現況下的
資本值
人民幣元

號	物業	概況及年期	估用詳情
---	----	-------	------

據 貴集團表示，該物業的總建築成本估計約為人民幣64,648,400元，其中人民幣32,273,663元已於估值日支付。

該物業的土地使用權年期為70年於二零七九年二月二十三日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由欒城縣國土資源局與天山房地產於二零零八年一月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同，天山·新伯爵(一至三期)(指該物業及第20號物業)所在的佔地面積約37,965.14平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期70年作住宅用途。土地出讓金為人民幣21,300,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年八月四日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—欒國用(2009)第16號，天山·新伯爵(一至三期)(指該物業及第20號物業)所在佔地面積約為37,966.53平方米的一幅土地的土地使用權已授予天山房地產作住宅用途，於二零七九年二月二十三日屆滿。
4. 根據向天山房地產簽發的兩份建設工程規劃許可證—第130124200900032及130124200900046號，總規劃建築面積約為38,588.68平方米的17棟樓宇(1至17號)已獲准動工興建。
5. 根據向天山房地產簽發的兩份建設工程規劃許可證—第130124X090130101及130124X090150101號，當地有關部門已批准總規劃建築面積約38,587.85平方米的17棟樓宇(1至17號)動工興建。

6. 根據向天山房地產簽發的3份預售許可證——樂房預字第2009-003至2009-005號，天山房地產有權向買家出售總建築面積約37,977.25平方米的17棟樓宇(1至17號)。
7. 據貴集團確認，145個總建築面積約15,472.59平方米的住宅單位、一個建築面積約83.61平方米的零售單位及一個建築面積約381.08平方米的聯排別墅已訂約以代價人民幣60,268,436元售出，但於估值日尚未交付買家。在達致我們就該物業資本值的意見時，我們已考慮該等樓宇的約定價格。
8. 我們已獲得貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；及
 - c. 貴集團有權根據預售許可證出售住宅樓宇。
9. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有
 - e. 預售許可證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
15.	中國 河北省 石家莊市 元氏縣 蟠龍湖南岸 天山·龍湖灣 (一及二期)	天山·龍湖灣(一及二期)是一個住宅發展項目，現正在兩幅總佔地面積約為91,248.83平方米的土地上施工興建，據貴集團表示，已定於二零一四年全面竣工。	該物業現正在施工中。	36,350,000
		該物業之詳情如下：		
		<p>一期：12棟別墅，總規劃建築面積約為2,469.72平方米，於二零一零年初竣工，另加佔地面積約為31,266.82平方米的空置土地。</p>		
		<p>二期：3棟在建別墅，總規劃建築面積約為1,832.01平方米、3棟在建聯排別墅，總規劃建築面積約為1,643.01平方米，另加佔地面積約為49,313.33平方米的空置土地。</p>		
		<p>貴集團表示，二期3棟別墅及3棟聯排別墅定於二零一一年竣工。</p>		

號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
------	-------	------	---

據 貴集團表示，一期12棟別墅及二期3棟別墅、3棟聯排別墅的總建築成本估計約為人民幣11,858,887元，其中人民幣3,268,115元已於估值日支付。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七五年四月二十一日及二零七六年四月二十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據元氏縣國有土地資源局與天山房地產於二零零四年十二月九日訂立的國有土地使用權出讓合同，天山·龍湖灣(一期)所在佔地面積約41,935.5平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期70年作住宅用途。 貴集團表示， 貴集團已於二零零四年十二月三日繳付全額土地出讓金。
3. 根據天山房地產與石家莊市友和紡織服裝有限公司於二零零七年八月七日訂立的協議，天山·龍湖灣(二期)所在佔地面積約49,313.33平方米的物業的土地使用權已訂約轉讓予天山房地產，代價為人民幣11,500,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零七年八月三十一日繳付全額土地出讓金。
4. 根據向天山房地產簽發的2份國有土地使用權證 — 元國用(2005)字第012號及元國用(2006)字第0007號，佔地面積約為91,248.83平方米的兩幅土地的土地使用權已授予天山房地產作住宅用途，年期至二零七五年四月二十一日及二零七六年四月二十二日屆滿。
5. 根據向天山房地產簽發的2份建設工程規劃許可證 — 第200603018號及建字第200901117號，該物業總規劃建築面積約為20,014.80平方米已獲准動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的2份建築工程施工許可證 — 第130132X060060101及130132X090120101號，當地有關部門已批准總規劃建築面積約5,890.02平方米的15棟別墅及3棟聯排別墅動工興建。
7. 根據向天山房地產簽發的2份預售許可證 — 許字第201002及201003號，天山房地產有權向買家出售總建築面積約5,944.74平方米的15棟別墅及3棟聯排別墅。

8. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
- a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；
 - c. 貴集團有權根據預售許可證出售該等樓宇；及
 - d. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
9. 主要證書 / 批文概述如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 部份
 - d. 建築工程施工許可證 部份
 - e. 預售許可證 部份

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
16.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及 汪洋溝以東 興建中的 寧晉·天山水樹 花都(一期) 18號樓	寧晉·天山水樹花都 (一期)位於兩幅總佔 地面積約為90,928.07 平方米的土地(「土 地」)。 寧晉·天山水樹花都 (一期)興建中的18號 樓構成該物業，計劃 於二零一零年十二月 竣工。	該物業現正施工 興建。	29,610,000
		竣工後，該物業的 總建築面積將約為 55,778.72平方米，詳 情如下：		
		規劃用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	52,964.97	
		零售	2,813.75	
		總計：	55,778.72	
		18號樓的總建築成 本估計約為人民幣 85,013,800元，其中人 民幣10,802,811元已於 估值日支付。		
		該物業獲授的土地使 用權年期為於二零 七六年八月二十三日 屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據寧晉縣國有土地資源局與天山房地產於二零零六年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約53,241.4平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期70年作住宅用途。土地出讓金為人民幣8,785,220元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零六年九月二十一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—寧國用(2006)第288號，該物業所位於的佔地面積約為53,241.40平方米的一幅土地的土地使用權授予天山房地產，年期至二零七六年八月二十三日屆滿，作住宅用途。
4. 根據向天山房地產簽發的建設工程規劃許可證第200710號，總規劃建築面積約214,022平方米的16棟樓宇(3至18號樓)已獲准動工興建。
5. 根據向天山房地產簽發的建築工程施工許可證—第130528x0902301號，當地有關部門已批准規劃建築面積約56,407平方米的18號樓動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的預售許可證—(寧)房預售證第2010006號，天山房地產有權向買家出售建築面積約56,407.98平方米的一棟樓宇(18號樓)。
7. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團已獲得有關該物業的必要工程許可並有權建設該物業；且該物業施工通過竣工驗收後，獲得有關房屋所有權證將無法律上的障礙；及
 - c. 貴集團有權根據預售許可證自由出售該等樓宇。
8. 主要證書/批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作將來發展的物業權益

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
17.	位於中國 天津市 津南區 小站鎮 葛萬路與紅旗路 交匯處的兩幅土地 (天津·天山水榭 花都(一期) -2A及2C)	<p>該物業由兩幅總佔地面積約為129,243.50平方米的土地組成，將發展成住宅及商業發展項目，成為天津·天山水榭花都(一期)的一部份。</p> <p>該物業的土地使用權授予年期分別為40年於二零四八年十月八日屆滿，作商業用途，及70年於二零七八年十月八日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值當日，該物業是空置地盤。	414,590,000
		估值日後，該物業的土地上有多棟一期-2C的樓宇開工興建。		

附註：

1. 天津市天山房地產開發有限公司（「天山天津房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由天津市國土資源及房屋管理局與天山天津房地產於二零零八年四月八日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 津建（掛）第2008-02號，佔地面積約243,714.33平方米的天津•天山水榭花都（一期）（包括該物業及第10號物業的土地）的土地使用權已訂約授予天山天津房地產，為期40或70年，作商業及住宅用途。土地出讓金為人民幣319,000,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年十月九日繳付全額土地出讓金。
3. 根據兩份房地產權證 — 房地證津字第112050800003及112050800004號，該物業總佔地面積約129,243.50平方米的土地使用權已授予天山天津房地產，為期40年至二零四八年十月八日屆滿，作商業用途，及為期70年至二零七八年十月八日屆滿，作住宅用途。
4. 根據向天山天津房地產簽發的五份建設工程規劃許可證 — 2010津南建證第00143至0015號、第0064號及第0068號，天津•天山水榭花都（一期）-2C總規劃建築面積約為62,485平方米的多棟樓宇（不包括地庫及地下停車位，總佔地面積約為16,442平方米）已獲准動工興建。
5. 根據向天山天津房地產簽發的兩份建設工程規劃許可證 — 第1211221201004002及1211221201004003號，當地有關部門已批准多棟樓宇（總規劃建築面積約為77,412.54平方米）建造工程動工興建。
6. 根據向天山天津房地產簽發的3份預售許可證 — 津國土房售許字[2010]第161-001至161-003號，天山天津房地產有權向買家出售總建築面積約11,352.5平方米的3棟樓宇（43號、46號及47號樓）。
7. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的房地產權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關房地產權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 根據天山房地產與中國建設銀行河北省支行（「該銀行」）訂立的兩份抵押合同，兩幅土地根據房地產權證 — 房地證津字第112050800003號及112050800004號的土地使用權（「抵押物」）須向該銀行作出兩項抵押。上述抵押合同下的按揭期為由二零零九年十月二十三日起至二零一一年十月二十二日止。按抵押同已予登記，於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限；及

8. 主要證書 / 批文概述如下：

- | | | |
|----|-------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 房地產權證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 部份 |
| e. | 預售許可證 | 部份 |

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
18.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 湘江大道319號 天山科技工業園的 預留土地	<p>天山科技工業園乃位於4幅總佔地面積約201,087.469平方米的土地(包括該物業及第8號物業的土地)(「土地」)的工業發展項目。</p> <p>該物業由土地中佔地面積約為68,994平方米的預留部份組成，將連同工業及配套辦公樓一併發展。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期分別為於二零五二年二月六日、二零五二年四月二日及二零五二年五月二十一日屆滿，作工業用途。</p>	該物業上現時建有多棟樓宇，已計劃清拆。	34,500,000

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市國土資源局與河北天山實業集團房地產開發有限公司(「天山實業」, 天山房地產的前身)於二零零二年六月三十日訂立的3份國有土地使用權出讓合同, 總佔地面積約為190,552平方米的3幅土地的土地使用權已訂約授予天山實業, 為期50年, 作工業用途。土地出讓金為人民幣37,869,180元。 貴集團表示, 貴集團於二零零二年十一月十五日已獲准削減土地出讓金, 亦無須繳付更多土地出讓金。
3. 根據3份國有土地使用權證 — 石開(東)國用(2002)字地第119、120及121號, 佔地面積約為190,552平方米的三幅土地(包括該物業)的土地使用權已授予天山實業作工業用途, 使用年期分別於二零五二年二月六日、二零五二年四月二日及二零五二年五月二十一日屆滿。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見, 包括(而不限於)下列各項:
 - a. 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金;
 - b. 根據相關中國法律, 預留土地不會被確認為閒置土地, 故該幅土地並無被收回或被徵收任何土地閒置費的風險; 及
 - c. 根據天山房地產與中國建設銀行河北省分行(「該銀行」)訂立的三份抵押合同, 三幅土地根據國有土地使用權證 — 石開(東)國用(2002)字地第119至121號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出三項抵押, 年期於二零零九年十月二十三日起, 至二零一一年十月二十二日止。抵押合同已予登記, 於按揭期間, 貴集團未經該銀行允許, 不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
5. 主要證書 / 批文概述如下:
 - a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
19.	位於中國 河北省 三河市 燕郊經濟技術 開發區 三河天山國際創業 基地的預留土地	三河天山國際創業基 地乃位於兩幅總佔地 面積約181,197.60平 方米的土地(包括該物 業及第13號物業的土 地) (「土地」) 的工業發 展項目。	該物業現時是空 置土地。	18,050,000
		該物業由佔地面積約 為69,413.18平方 米的土地的預留部份組 成，計劃發展成工業 樓及配套住宅樓。		
		該物業獲授的土地使 用權年期為50年， 於二零五六年十二月 二十六日屆滿，作工 業用途。		

附註：

1. 三河市恆基房地產開發有限公司(「天山恆基房地產」)，原名為三河市天山機械製造有限公司(「天山機械」)，乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據三河市國土資源局與天山機械於二零零六年十二月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約249,553平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山機械，為期50年，作工業用途。土地出讓金為人民幣27,592,020元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零六年一月一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 三國用(燕開)第2010-020及2010-021號，三河天山國際創業基地所在總佔地面積約為181,197.6平方米的兩幅土地(該物業及第13號物業)的土地使用權已授予天山恆基房地產作工業用途，為期50年至二零五六年十二月二十六日屆滿。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 根據天山恆基房地產與河北銀行股份有限公司長江支行(「該銀行」)訂立的一份抵押合同，一幅土地根據國有土地使用權證 — 三國用(燕開)第2010-020號的土地使用權(「抵押物」)須向該銀行作出一項抵押。抵押期由二零一零年五月十四日開始，至二零一一年十月二十二日終止。於抵押期間， 貴集團未經該銀行允許，不得將抵押物轉讓。抵押物並無受其他抵押、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
5. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
20.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 惠源路45號 的一幅土地 (天山·新伯爵 (三期))	天山·新伯爵位於 1幅佔地面積約為 37,966.53平方米的土 地(「土地」)。	於估值當日，該 物業是空置地 盤。	6,270,000
		該物業由土地中佔地 面積約為5,120平方 米的預留部份組成， 計劃開發兩棟樓宇， 名為天山·新伯爵(三 期)。		
		該物業獲授出的土地 使用權年期為70年， 截至二零七九年二月 二十三日屆滿，作住 宅用途。		
		估值日後，三期已開 始地基工程。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由欒城縣國土資源局與天山房地產於二零零八年一月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同，天山·新伯爵(指該物業及第14號物業)所在的佔地面積約為37,965.14平方米的一幅土地的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期70年作住宅用途。土地出讓金為人民幣21,300,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年八月四日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證 — 欒國用(2009)字第16號，總佔地面積約為37,966.53平方米的一幅土地(指該物業及第14號物業)的土地使用權已授予天山房地產作住宅用途，年期至二零七九年二月二十三日屆滿。
4. 根據向天山房地產簽發的建設工程規劃許可證 — 建字第130124201000014號，天山·新伯爵(三期)兩棟樓宇總規劃建築面積約為23,738.85平方米已獲准動用興建。
5. 根據向天山房地產簽發的建築工程施工許可證 — 第130124X100080101號，當地有關部門已批准附註4所述樓宇動工興建。
6. 根據向天山房地產簽發的預售許可證 — 欒房預字第2010-002號，天山房地產有權向買家出售總建築面積約23,798.46平方米的2棟樓宇(18及19號樓)。
7. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
8. 主要證書 / 批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
21.	位於中國 河北省 石家莊市 元氏縣 蟠龍湖南岸 的一幅土地 (天山·龍湖灣 (三期))	該物業由佔地面積約 為 65,333.33 平方米的 一幅土地組成。 據 貴集團表示，該 物業計劃開發作住宅 發展項目天山·龍湖 灣(三期)。	該物業現時是空 置地盤。	25,870,000
		該物業的土地使用權 至二零七七年八月 二十八日屆滿，作住 宅用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由元氏縣國土資源局與天山房地產於二零零七年十月十六日訂立的一份國有土地使用權出讓合同，該物業佔地面積約為65,333.33平方米的土地使用權已訂約授予天山房地產作住宅用途，為期70年。土地出讓金總額為人民幣13,622,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年十二月二十九日繳付全額土地出讓金。
3. 根據一份國有土地使用權證—元國用(2006)字第0092號，該物業佔地面積約為65,333.33平方米的該物業的土地使用權授予天山房地產作住宅用途，年期至二零七七年八月二十八日屆滿。
4. 根據向天山房地產簽發的一份建設工程規劃許可證建字第2009012010號，天山•龍湖灣(三期)規劃建築面積約1,861.17平方米的一棟樓宇(1號樓)已獲准動工興建。
5. 根據向天山房地產簽發的兩份建築工程施工許可證—第130132X090130101號，當地有關部門已批准天山•龍湖灣(三期)規劃建築面積約1,861.17平方米的多棟住宅樓宇動工興建。
6. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 該物業並無受按揭、扣押、訴訟、仲裁或其他第三方權益所限。
7. 主要證書/批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	部份
d. 建築工程施工許可證	部份

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
22.	位於中國 河北省 邢臺市 寧晉縣 新興路以西及 汪洋溝以東的 一幅土地 (寧晉·天山水榭 花都(二期))	該物業由總佔地面積 約為2,400平方米的1 幅土地組成。 據 貴集團表示，該 物業計劃開發作商用 樓宇寧晉·天山水榭 花都(二期)。 獲授的該物業的土地 使用權年期為於40 年，二零四六年八月 二十七日屆滿，作商 業用途。	該物業上現時建 有一棟樓宇，已 計劃清拆。	1,820,000

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司（「天山房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由寧晉縣國土資源局與天山房地產於二零零六年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約2,398.1平方米的該物業的土地使用權已訂約授予天山房地產，為期40年，各有不同年期，作商業用途。土地出讓金總額為人民幣395,704元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零六年九月二十一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證 — 寧國用(2006)第290號，佔地面積約為2,400平方米的該物業的土地使用權已授予天山房地產，年期至二零四六年八月二十七日屆滿，作商業用途。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，表示 貴集團已清繳該物業的土地出讓金； 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權； 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金。
5. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
23.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 珠峰大街233號的 一幅土地 (天山•新男爵)	該物業由1幅佔地面積約為84,336平方米的土地組成。 據 貴集團表示，該物業計劃發展為住宅及商業發展項目天山•新男爵。	該物業現時是空置地盤。	227,970,000
		獲受該物業的土地使用權年期為40年，截至二零三八年十二月二十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證—石開(東)國用(2007)第123號，佔地面積約84,336平方米的該物業的土地使用權已授予天山房地產作商業用途，至二零三八年十二月二十一日屆滿。
3. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；
 - b. 貴集團正申請將該物業部份的用途由商業用途更改為住宅用途；及
 - c. 土地使用權不會被收回或被徵收土地閒置費。
4. 據 貴集團表示，彼正申請將該物業內佔地面積約64,505.058平方米的部份的用途更改為住宅用途。該物業其餘部份(佔地面積約為19,830.942平方米)將仍作商業用途。
5. 我們認為，附註4所預期該物業的用途應反映該物業的最大及最佳用途。故此，我們所給予該物業的資本值乃假設更改用途的申請可獲批准，而無須額外繳付土地出讓金及其他成本，至二零三八年十二月二十一日屆滿。
6. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
24.	位於中國 河北省 石家莊市 欒城縣 冶河鎮 程上村西的 一幅土地 (天山•新子爵)	該物業由佔地面積約 為26,526.60平方米的 1幅土地組成。 據 貴集團表示，該 物業計劃發展為商業 發展項目天山•新子 爵。	該物業現時是空 置地盤。	36,470,000
		該物業的土地使用權 年期截至二零四三年 十一月二十九日屆 滿，作商業用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊裕華區保溫材料加工廠與天山房地產於二零零七年十二月二十八日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業佔地面積約為26,548.55平方米的土地使用權已訂約轉讓予天山房地產，總代價為人民幣7,115,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零零八年三月八日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證 — 樂國用(2008)字第12號，該物業佔地面積約為26,526.60平方米的土地使用權已授予天山房地產，作商業用途，年期至二零四三年十一月二十九日屆滿。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 土地使用權不會無被收回或被徵收土地閒置費。
5. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
25.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文山東路北側及 老道呼公路 東側的一幅土地 (威海·天山水榭 花都(一期))	該物業由佔地面積約 為79,860平方米的一 幅土地組成。 據 貴集團表示，該 物業計劃發展為住宅 及商業發展項目，名 為威海·天山水榭花 都(一期)。	該物業上現時建 有多棟樓宇，已 計劃清拆。	61,810,000
		該物業獲授的土地使 用權年期為70年， 於二零七九年三月 二十八日屆滿，作住 宅用途，及40年， 於二零四九年三月 二十八日屆滿，作商 業用途。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的全資附屬公司。威海天山房地產開發有限公司(「天山威海房地產」)為天山房地產的全資附屬公司。
2. 根據山東省文登市國土資源局與天山房地產於二零零八年十二月二十九日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業佔地面積約為79,860平方米(據 貴集團表示，擬發展成威海·天山水榭花都(一期))的土地使用權已轉讓予天山房地產作住宅及商業用途。總土地出讓金為人民幣59,895,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零一零年三月三十一日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—文國用(2009)字第YD-04027號，該物業佔地面積約為79,860平方米的土地使用權已授予天山威海房地產，為期70年，於二零七九年三月二十八日屆滿，作住宅用途，及為期40年，於二零四九年三月二十八日屆滿，作商業用途。
4. 根據向天山威海房地產簽發的建設工程規劃許可證—建字第3710812010A004-1號，總規劃建築面積約為47,200平方米的13棟樓宇(1至13號樓)已獲准動工興建。
5. 根據向天山威海房地產簽發的建築工程施工許可證—第2010033號，當地有關部門已批准總規劃建築面積約47,200平方米的13棟樓宇(1至13號樓)動工興建。
6. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金；及
 - b. 土地使用權不會無被收回或被徵收土地閒置費。
7. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權轉讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
26.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 廣州路北側 及金山路西側 的一幅土地 (威海天山新公爵 (一期))	該物業由佔地面積約 為53,333平方米的一 幅土地組成。	該物業現時是空 置地盤。	44,800,000
		貴集團表示，該物業 計劃發展成一個住宅 及商業發展項目。		
		該物業獲授的土地使 用權年期為70年，於 二零八零年五月十一 日屆滿，作住宅用途， 及40年，於二零五零 年五月十一日屆滿， 作商業用途。		

附註：

1. 威海天山房地產開發有限公司（「天山威海房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據山東省文登市國土資源局與天山威海房地產於二零一零年五月十三日訂立的國有土地使用權轉讓合同-文登-01-2010-0134號，佔地面積約為53,333平方米的一幅土地的土地使用權（據 貴集團表示，擬發展成威海天山新公爵（一期））已訂約轉讓予天山威海房地產作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。總土地出讓金為人民幣25,280,000元。 貴集團表示， 貴集團已於二零一零年六月十七日繳付全額土地出讓金。
3. 根據國有土地使用權證—文國用(2010)字第YD04006號，該物業佔地面積約為53,333平方米的土地使用權已授予天山威海房地產，為期70年，於二零零八年五月十一日屆滿，作住宅用途，及為期40年，於二零零五年五月十一日屆滿，作商業用途。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
 - a. 貴集團已清繳該物業的土地出讓金。 貴集團已合法取得該物業的國有土地使用權證並擁有該物業的土地使用權。 貴集團可按照有關土地使用權證訂明的有效期及用途合法佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權而無須額外繳付土地出讓金。
 - b. 土地使用權不會無被收回或徵收土地閒置費。
5. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權轉讓合同 有
 - b. 國有土地使用權證 有

估值證書

第六類 — 貴集團於中國訂約將予購入的物業權益

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
27.	位於中國 天津市 津南區 小站鎮的五幅土地 (天津·天山水樹 花都(二期))	該物業由佔地面積約 為 589,475.80 平方 米的五幅土地組成。 貴集團表示，該物業 計劃發展成一個住宅 及商業發展項目，名 為天津·天山水樹花 都(二期)。	該物業現時是空 置地盤。	無商業價值

附註：

1. 天津市天山房地產開發有限公司（「天山天津房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由天津市國土資源及房屋管理局津南支局與天山天津房地產於二零一零年五月十日訂立的國有土地使用權出讓合同 — 第 11152010011 至 11152010015 號，佔地面積約為 589,475.80 平方米的五塊土地（貴集團表示擬發展成天津·天山水榭花都（二期）的土地使用權已訂約授予天山天津房地產，為期 40 年或 70 年，分別作商業及住宅用途。土地出讓金為人民幣 590,500,000 元。
3. 為該物業估值時，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為該物業尚未獲得任何正式所有權證。然而，為方便參考，假設已悉數繳付土地出讓金，又可予自由轉讓，我們認為該物業於估值日現況下的資本值應為人民幣 774,570,000 元。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同合法、有效及對簽約雙方都具備約束力；及
 - b. 繳足土地出讓金後， 貴集團領取該物業的土地使用權證不會有法律上的障礙。
5. 主要證書 / 批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有

估值證書

第七類 — 貴集團於香港租用及佔用的物業權益

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
28.	香港 中環 紅棉道8號 東昌大廈 7樓703室	該物業由一個位於一棟於一九八二年竣工的28層商業樓宇第7層的單位組成。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		該單位建築面積約為1,900平方尺(176.51平方米)。		
		根據天山發展(控股)有限公司(「貴公司」)(租戶)與獨立第三方Paryocean Properties Company Limited(業主)所訂立的租賃協議，該物業已租予貴公司，租期兩年，由二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，每月租金40,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。		

附註：

該物業的登記業主為Paryocean Properties Company Limited，契約登記日期為一九九七年四月二十一日，編號UB7155260。

估值證書

第八類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
29.	位於中國 河北省 石家莊市 石家莊高新技術 產業開發區 天山大街109號的 一棟辦公樓的部份	該物業由一棟總可租 用面積約為920平方 米於二零零四年竣工 的六層辦公大樓的部 份組成。 該物業由河北天山實 業集團建築工程有限 公司(貴公司的關連 人士)出租予河北天 山房地產開發有限公 司, 為期三年, 至 二零一二年十二月 三十一日屆滿, 每年 租金為人民幣386,400 元(不包括水電費、電 話費、衛生費及安保 費)。	該物業現時 由貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。河北天山實業集團有限公司(「天山實業」)為 貴公司的關連人士。
2. 根據天山房地產與天山建築(「出租人」)訂立的租賃協議，可租用面積約為920平方米的該物業租予天山房地產，為期三年，至二零一二年十二月三十一日屆滿，每年租金為人民幣386,400元(不包括水電費、電話費、衛生費及安保費)。
3. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 租賃協議乃合法且有效，並對簽約雙方均具約束力；
 - b. 出租人有權向 貴集團出租該物業；
 - c. 貴集團有權根據租賃協議佔用該物業；及
 - d. 租賃協議已於當地部門登記。

估值證書

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月 三十一日 現況下的 資本值 人民幣元
30	中國 山東省 威海市 文登市 昆崙路1號 德泰大酒店大樓 11層的9個房間	該物業由一棟約於二 零零六年落成的14層 高酒店大樓第11層內 9個房間組成。 該物業的可租用面積 約為270平方米。	該物業現時 由貴集團佔用 作辦公室用途 (見附註2)。	無商業價值
		該物業由某獨立第三 方租予河北天山房地 產開發有限公司，租 期至二零一一年六月 十七日屆滿，每個房 間日租人民幣100元， 包括設備、水電、停 車、保安及升降機費 用。		

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據天山房地產與某獨立第三方(「出租人」)所訂立的租賃協議及，有關補充協議，德泰大酒店大樓第1101、1112、1113、1115至1120號房間(可租用面積約為270平方米)已租予天山房地產(其後承租人轉為威海天山房地產開發有限公司(貴公司的全資附屬公司))，租期至二零一零年六月十七日屆滿，每個房間日租人民幣100元，包括設備、水電、停車、保安及升降機費用。貴集團表示，協議屆滿後，並無計劃重續租約。
3. 我們已獲得貴公司中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 租賃協議乃合法且有效，並對簽約雙方均具約束力；
 - b. 出租人有權向貴集團出租該物業；及
 - c. 貴集團有權根據租賃協議佔用該物業。

估值證書

第九類 — 位於中國可能由 貴集團購置的物業權益

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
31.	位於中國 天津市 津南區 小站鎮的一幅土地 (天津·天山水榭 花都(三期))	該物業由佔地面積約 為533,336平方米的一 幅土地組成。	該物業上現時建 有一些建築。	無商業價值

附註：

1. 天津市天山房地產開發有限公司(「天山天津房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據天津市津南區小站鎮人民政府與天山天津房地產於二零零九年十一月二十日訂立的土地合作整理協議書，雙方同意共同投資就一塊佔地面積約為533,336平方米的土地進行土地平整工程，以作住宅及商業發展項目。
3. 根據附註2所述的協議，天山房地產將投資人民幣200,000,000元進行土地整理工程，而甲方將負責其他土地整理費用及實行土地整理。
4. 據 貴集團表示，待取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個名為天津·天山水榭花都(三期)的住宅及酒店發展項目。
5. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 該土地合作整理協議書並無違反有關中國法律法規，並對簽約雙方均具約束力；及
 - b. 待成功投得土地使用權、與有關地政部門簽訂土地合同及繳足代價後，則 貴集團領取土地使用權證不會有法律上的障礙。

估值證書

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
32.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 的一幅土地 (威海天山國際 創業基地)	該物業由佔地面積約 為866,671平方米的1 幅土地組成。	該物業現時是空 置地盤。	無商業價值

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據山東省文登市經濟開發區管理委員會與天山房地產訂立日期為二零零九年十月二十六日的協議及相關補充協議，天山房地產擬投資及發展一幅佔地面積約為866,671平方米的土地。上述土地進行公開招標、拍賣或掛牌出讓程序後，該委員會將促使天山房地產以不高於既定單位價格購入有關土地使用權。否則，天山房地產將獲退還應付土地出讓金及該協議所述既定金額之間的差額。
3. 根據附註2所載的一份補充協議，天山房地產已繳付人民幣18,000,000元，作為未來土地出讓金的預付款。
4. 據 貴集團表示，待 貴集團取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個稱為威海天山國際創業基地的工業發展項目。
5. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，表示附註2所指協議所述的退款安排可能有被裁定無效的風險。

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
33.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 的一幅土地 (威海·天山水樹 花都(二期))	該物業由佔地面積約為653,477平方米的一幅土地組成。	該物業上仍結集著一些建築。	無商業價值

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據山東省文登市人民政府與天山房地產訂立日期為二零零九年十月二十六日的協議及相關補充協議，天山房地產擬投資及發展一幅佔地面積約為733,337平方米的土地作住宅及商業用途。上述土地進行公開招標、拍賣或掛牌出讓程序後，文登市政府將促使天山房地產以不高於既定單位價格購入有關土地使用權。否則，天山房地產將獲退還應付土地出讓金及該協議所述既定金額之間的差額。 貴集團已取得該協議下佔地面積約為79,860平方米的一部份土地(見第25號物業)的國有土地使用權證。因此，該協議下的其餘土地構成該物業。
3. 根據附註2所述的補充協議，天山房地產已繳付人民幣20,000,000元，作為未來土地出讓金的預付款。
4. 據 貴集團表示，待 貴集團取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個稱為威海·天山水樹花都(二期)的住宅及商業發展項目。
5. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，表示附註2所指協議所述的退款安排可能有被裁定無效的風險。

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
34.	位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 的兩幅土地 (威海天山新公爵 (二期))	該物業由佔地面積約為91,372.33平方米的2幅土地組成。	該物業現時是空置地盤。	無商業價值

附註：

- 威海天山房地產開發有限公司(「天山威海房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
- 根據山東省文登市經濟開發區管理委員會與天山威海房地產訂立日期為二零零九年十一月二十七日的協議，天山威海房地產擬收購兩幅土地的土地使用權，其中一幅佔地面積約為129,313.33平方米的土地作住宅及商業用途，代價為人民幣44,993,600元，另一幅佔地面積約為15,392平方米的土地作住宅用途，代價為人民幣6,685,000元。 貴集團已就該協議下佔地面積約53,333平方米的部份土地使用權(見第26號物業)簽訂國有土地使用權轉讓合同。因此，該協議下的其餘土地構成該物業。
- 據 貴集團表示，待 貴集團取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個名為威海天山新公爵(二期)的項目。
- 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，表示待成功投得土地使用權、與有關地政部門簽訂土地合同及繳足代價後，則 貴集團領取該物業的土地使用權證不會有法律上的障礙。

估值證書

號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
35.	位於中國 河北省 靈壽縣 橫山湖以南 的一幅土地 (橫山嶺項目)	該物業由佔地面積約為8,000,000平方米的1幅土地組成。	該物業現時是空置地盤。	無商業價值

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據靈壽縣人民政府與天山房地產於二零零六年五月十八日訂立的開發協議，天山房地產擬投資及發展佔地面積約為8,000,000平方米的土地作主題公園。
3. 據 貴集團表示，待 貴集團取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個稱為橫山嶺項目的主題公園。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 開發協議並無違反有關中國法律法規，並對簽約雙方均具約束力；及
 - b. 待成功投得土地使用權、與有關地政部門簽訂國有土地使用權轉讓合同及繳足代價後，則 貴集團領取土地使用權證不會有法律上的障礙。

估值證書

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
				三月三十一日現況下的資本值 人民幣元
36.	位於中國 河北省 石家莊市 元氏縣 南部工業區 紅旗大街東側的 一幅土地 (石家莊天山 重機產業園)	該物業由佔地面積約為272,000平方米的一幅土地組成。	該物業現時是空置地盤。	無商業價值

附註：

1. 河北天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據由元氏縣政府與天山房地產於二零一零年一月二十六日訂立的框架協議，天山房地產擬投資及開發一幅地盤面積約為272,000平方米的土地，作工業及辦公用途。
3. 據 貴集團表示，待 貴集團取得相關土地使用權後，該物業計劃發展成為一個稱為石家莊天山重機產業園的工業及配套辦公室發展項目。
4. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，包括(而不限於)下列各項：
 - a. 框架協議並無違反中國有關法律法規，並對簽約雙方均具約束力；及
 - b. 待成功投得土地使用權、與有關地政部門簽訂國有土地使用權轉讓合同及繳足代價後，則 貴集團領取該物業的土地使用權證不會有法律上的障礙。

估值證書

貴集團於估值日後租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
位於中國 山東省 威海市 文登市 文登經濟開發區 金山路 27-1 號 一棟樓宇 2 層及 3 層 多個房間	該物業由一棟約於二零零八年落成的樓宇第 2 及 3 層內多個房間組成。 該物業的可租用面積約為 693.74 平方米。 該物業由某獨立第三方租予威海天山房地產開發有限公司，租期由二零一零年四月十五日起至二零一二年四月十四日止，每年租金為人民幣 48,500 元（不包括水電費）。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。

附註：

1. 威海天山房地產開發有限公司（「天山威海房地產」）乃 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 根據天山威海房地產與某獨立第三方（「出租人」）訂立的租賃協議，可租用面積約為 693.74 平方米的該物業租予天山威海房地產，租期為二零一零年四月十五日至二零一二年四月十四日，每年租金為人民幣 48,500 元（不包括水電費）。
3. 我們已獲得 貴公司中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，包括（而不限於）下列各項：
 - a. 租賃協議乃合法且有效，並對簽約雙方均具約束力；
 - b. 出租人有權向 貴集團出租該物業；
 - c. 貴集團有權根據租賃協議佔用該物業；及
 - d. 租賃協議正在辦理註冊手續。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 灣仔 船街1-7號 寶業大廈 14樓1室	<p>該物業由一棟約於一九八三年落成的20層高住宅樓宇內第14層一個住宅單位組成。</p> <p>該單位的建築面積約為657平方尺(61.04平方米)。</p> <p>根據天山(香港)有限公司(貴公司的全資附屬公司)(租戶)與獨立第三方Huang Su Fong、Wong Chung(業主)所訂立的租賃協議,該物業已租予天山(香港)有限公司,租期兩年,由二零一零年六月四日起至二零一二年六月三日止,每月租金13,800港元,包括差餉、地租及管理費。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作住宅用途。

附註:

該物業的登記業主為 Huang Su Fong (聯名出租人) 及 Wong Chung (聯名出租人), 契約登記日期為二零零六年十一月二十三日, 編號06121202190088, 代價為2,600,000港元。

構成單位主要部份的票據及認股權證的主要條款及條件概要如下。於最後實際可行日期，我們應付本金額為45,000,000美元，且所有認股權證尚未行使。單位的銷售已於二零零七年十月完成。

緒言

我們擬購入地塊，以擴大並擴展我們的經營規模。故此，我們需要更多資金繳付新地塊的土地成本、按金及有關開支。票據及認股權證的發出，乃為籌集更多資金，以撥款繳付新地塊的土地成本、按金及有關開支，包括天山·新伯爵、天津·天山水榭花都(一期)及承德·天山水榭花都。在此情況下，於二零零七年十月，我們訂立契約、單位購買協議及認股權證協議，旨在發行由票據及認股權證組成的單位。

票據

根據契約，原定還款時間表是於二零一一年四月八日、二零一一年十月八日、二零一二年四月八日及二零一二年十月八日分別償還22,500,000美元。作為抵押品，天山國際所持有的股份及新威企業所持有的股份已抵押予票據持有人。票據獲悉數償還前，本集團成員公司亦須受多項限制所限，當中包括產生債務、經營契約所允許以外的業務、更換管理層、銷售資產、發行或銷售附屬公司的股份等多方面的限制，且未經契約下的信託人准許，不得支付股息或分派。為免在產生債務方面受到限制，我們必須符合若干財務比例。另外，根據契約，若干事件的發生將構成違責事件，包括欠付票據下的未償還本金額或應付利息，以及本公司及附屬公司倒閉等。若出現違約事件，受託人可宣佈票據下應付本金額須予即時償還，且信託人可能會取銷回贖用以擔保契約下的責任所提供的抵押品的權利，或會導致失去於本公司及/或天山國際的控制權。上述限制性契諾及違約事件的影響及後果的進一步詳情載於本招股章程「風險因素－有關本集團的風險－我們須按票據下多項限制所規限」一節。

由於全球經濟不景的關係，我們於二零零八年十月十六日訂立第一份契約修訂協議，以修訂原定還款時間表。因此我們在二零零八年十月十三日償還了9,000,000美元。我們要在二零零九年十月九日償還36,000,000美元及於二零一零年十月九日償還45,000,000美元。於二零零九年十月七日，我們進一步償還了18,000,000美元。

然而，由於持續經濟低迷及我們延遲在主板上市的計劃的關係，我們再與票據持有人談判，以進一步修訂當時票據的尚未償還本金額63,000,000美元的還款時間表。我們在二零零九年十一月十六日訂立第二份契約修訂協議，據此，我們須於二零零九年十二月三十一日之前償還18,000,000美元、於二零一零年十月八日之前償還27,000,000美元，及於二零一一年四月八日之前償還其餘18,000,000美元。於二零零九年十一月三十日，我們償還了18,000,000美元。我們其後獲悉，所有票據持有人已透過Euroclear系統准許、確認及追認我們此次償還原定於二零零九年十月九日到期的本金額18,000,000美元一事並無構成契約的違責事項。此外，根據第二份契約修訂協議，我們產生債務的限制將於合資格首次公開發售完成時終止。天山國際所持股份及新威企業所持股份(作為契約下的抵押品)亦將於合資格首次公開發售時獲解除。

此外，我們在二零一零年六月二十五日訂立第三份契約修訂協議，當中規定：

- 若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，票據的尚未償還本金額45,000,000美元將以下列方式償還：(i) 強制轉換；(ii) 於合資格首次公開發售日期起計一個月內繳付22,500,000美元現金；及(iii) 於二零一零年十月八日或之前繳付其餘11,250,000美元現金。若我們並無於二零一零年十月八日前將票據全數償還，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。
- 若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，第三份契約修訂協議將會失效，票據及認股權證將受原有條款所規管，因此不會有任何強制轉換。認股權證將按下文「認股權證」一段所載可予行使。若我們於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，我們須另繳贖回溢價1,350,000美元，並須於二零一一年四月八日前償還18,000,000美元餘款。若我們並無於二零一零年十月八日前償還27,000,000美元，將構成一項違責事項，票據持有人可就還款向我們採取法律行動。

根據強制轉換發行的股份(「轉換股份」)須受由合資格首次公開發售日期至二零一零年十月八日(包括該日)起計三個月禁售期(「禁售期」)所限。禁售期內，轉換股份的持有人不得將任何轉換股份轉讓、出售或處置或訂立任何協議轉讓、出售或處置。若轉換股份於禁售期屆滿前在三個月內轉讓或出售，而賣出價低於發售價，則新威企業須向轉換股份持有人彌償差額。

於最後實際可行日期，票據的尚未償還本金額為45,000,000美元，而應計未付利息約為730,000美元。根據日期為二零一零年六月二十五日的第三份契約修訂協議，強制轉換會在上市時發生。此外，我們會在上市日期起計一個月內，動用全球發售所得款項淨額中約268,900,000港元，悉數償還票據尚餘本金額及應計未付利息。

認股權證

我們向初始單位購買人發行認股權證，以購買最多合共98,901,100股股份。因認股權證修訂協議關係，認股權證將於二零一零年七月十五日或之前完成合資格首次公開發售時，或於二零一零年十月八日或之前任何時間全額償還票據時失效。若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前進行，及票據於二零一零年十月八日或之前未獲全數償還，認股權證將可於二零一零年十月九日上午九時正（香港時間）起至二零一四年十月九日下午五時正（香港時間）止期間行使及轉讓，惟將於其後屆滿。在此期間，認股權證可按下列初步行使價（可予調整）行使：(a) 每股股份560.0港元（倘認股權證於合資格首次公開發售前行使）；或(b) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓60%（倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日或之前發生）；或(c) 合資格首次公開發售每股股份的最終發售價折讓75%（倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日之後發生）。

票據及認股權證持有人

下表載列初始單位購買人、初始單位購買人根據單位購買協議購買的單位數目，以及單位購買協議所載票據本金額及認股權證數目的其他詳情：

初始單位購買人名稱	初始單位購買人地址	根據單位 購買協議 購買的 單位數目	票據本金額 (百萬美元)	認股權證數目	佔所有 已發行 股份概約 百分比 ⁽¹⁾
Morgan Stanley & Co. International PLC	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA United Kingdom	250	25.0	27,472,528	2.5
Abax Lotus Limited	香港中環 金融街8號 國際金融中心二座67樓	250	25.0	27,472,528	2.5
The ADM Maculus Fund III LP	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	200	20.0	21,978,022	2.0
China Century Investment Fund Limited.....	香港中環 雪廠街2號 聖佐治大廈305室	100	10.0	10,989,011	1.0
KBC Special Opportunities Master Fund (KBC AIM Master Fund spc 的獨立投資組合).....	香港中環 金融街8號 國際金融中心二座8樓 802-814室	100	10.0	10,989,011	1.0
總計.....		900	90.0	98,901,100	9.0

附註：

- (1) 此百分比乃假設股份數目為1,098,901,100股(經因行使認股權證所附權利而由我們發行的股份數目所擴大)，並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權或購股權計劃下可予授出的任何購股權而可予發行的股份。

於最後實際可行日期，所有票據及認股權證均以本公司向以代名人發出的全球通用存管證明書表示，並存放於某通用存管處內。就董事所知，按投資者的確認，於最後實際可行日期，下列人士擁有票據及認股權證的利益：

持有人名稱	地址	尚未行使 票據本金額	認股權證數目
Morgan Stanley & Co. International PLC	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA United Kingdom	12,500,000 美元	27,472,528
Abax Lotus Limited	香港中環 金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,100,000 美元	4,615,384
Abax Jade Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	2,745,000 美元	6,032,967
Abax Nai Xin A Ltd.	香港中環金融街8號 國際金融中心二座67樓	9,755,000 美元	21,439,561
AGC Asia 3 Ltd.	香港中環 金融街8號 國際金融中心二座67樓	400,000 美元	879,121
The ADM Maculus Fund III LP	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	10,000,000 美元	21,978,022
ADM Galleus Fund II Ltd.	香港花園道3號 中國工商銀行大廈1008室	2,500,000 美元	5,494,506
China Century Investment Fund Limited	香港中環 雪廠街2號 聖佐治大廈305室	5,000,000 美元	10,989,011
總計		45,000,000 美元	98,901,100

有關初始單位購買人的資料

全部初始單位購買人均為獨立第三方，亦為機構投資者。董事確認，初始單位購買人無權參與我們的日常管理，他們亦無權提名任何董事。下文載列各初始單位購買人的若干背景資料：

Morgan Stanley & Co. International PLC 為 Morgan Stanley & Co. (NYSE: MS) (一家全球性金融服務公司，透過其附屬公司及聯屬公司，向眾多客戶及顧客(包括企業、政府、金融機構及個人)提供其產品及服務)的全資附屬公司。所提供服務包括募集資金；財務顧問服務(包括就收購合併、重組、房地產及項目融資提供意見)；股本證券及固定收入證券與相關產品的銷售、買賣、融資及莊家服務及研究。

Abax Lotus Limited 為 Abax Global Opportunities Fund 的附屬公司，由 Abax Global Capital 管理。Abax Global Capital 屬另類投資經理，於二零零七年成立，總部設於香港及中國。

ADM Maculus Fund III LP 為一項 ADM Capital 管理的閉端基金。ADM Capital 於一九九八年在亞洲金融風暴的陰霾下創立。

China Century Investment Fund Limited 是一支投資基金，集中大中華地區內的公開及私人投資機會。其資金來自機構投資者及財力雄厚的個人投資者。

KBC Special Opportunities Master Fund 為 KBC AIM Master Fund spc (一間開曼群島獨立組合公司) 的獨立投資組合。KBC Special Opportunities Master Fund 專門投資於私人非流動資產空間。

票據及認股權證的主要條款

票據及認股權證可獨立轉讓，惟須受單位購買協議、契約、契約修訂協議、認股權證協議及認股權證修訂協議（視何者適用而定）的條款規限。

根據受美國紐約州法律監管的美國一九三三年證券法S規例，票據及認股權證構成海外證券的要約，而其結算及存管已依循慣例透過Euroclear及Clearstream作出。票據及認股權證並不需要根據一九三三年證券法或美國任何州證券法登記。票據及認股權證並不會於聯交所或任何其他交易所上市。

票據

票據的原定本金額是90,000,000美元，原定到期日是二零一二年十月八日。本公司分別於二零零八年十月九日、二零零九年十月八日及二零零九年十二月二日贖回票據中9,000,000美元、18,000,000美元及18,000,000美元本金額。根據日期為二零零九年十一月十六日的契約修訂協議，票據到期日已改為二零一一年四月八日，票據的尚未贖回本金額63,000,000美元須如下償還：於二零零九年十二月三十一日或之前支付18,000,000美元；於二零一零年十月八日或之前支付27,000,000美元；及於二零一一年四月八日或之前支付18,000,000美元。若於二零一一年四月八日在任何國際認可的證券交易所進行公開發售並有股份上市，上市所得現金淨額中有最少25%須用作贖回票據的尚未償還金額。我們亦須於每年四月八日及十月九日，票據的尚未贖回本金額支付利息，利率為LIBOR加七厘。於最後實際可行日期，票據的未償還本金額為45,000,000美元。

票據根據契約及契約修訂協議構成。票據以完全記名方式發行，票據最初由以德意志銀行倫敦分行名義登記的全球票據代表，德意志銀行倫敦分行持有票據，為Euroclear Bank S.A./N.V. (Euroclear System的營運商)及盧森堡Clearstream Bank的共同存管處。票據為本公司直接、無條件、非從屬、優先抵押的責任。

票據項下的有抵押責任

我們於票據項下的有抵押責任最初由天山國際（「**最初附屬公司擔保人**」）擔保（「**附屬公司擔保**」），並由下列項目擔保：

- (a) 所有新威企業於目前或未來不時合法地或實益地擁有或持有的在外流通股份第一優先抵押（「**新威股份抵押**」）；及
- (b) 所有本公司於目前或未來不時合法地或實益地擁有或持有天山國際的在外流通股份第一優先抵押（「**附屬公司股份抵押**」）。

新威股份抵押及附屬公司股份抵押於下文統稱為「**該等股份抵押**」，而其項下抵押的股份則稱為「**該等抵押股份**」。

根據契據及日期為二零零九年十一月十六日的契約修訂協議，該等抵押股份將於下列任何一項情況下獲解除：

- (a) 在全數償還票據的本金額及利息及我們在契約下全部其他應付金額時；
- (b) 根據契約的作廢及解除條文；
- (c) 就附屬公司擔保質押人所作出擔保而言，在有關附屬公司擔保質押人的附屬公司擔保人按契約條款獲解除時；及
- (d) 在合資格首次公開發售發生時。

「**附屬公司擔保質押人**」指提供抵押品為本集團於票據及契約下的責任作出擔保的任何附屬公司擔保人。

「**合資格首次公開發售**」指我們的股份在國際認可證券交易所作出的任何公開發售上市。

根據契約，上文(b)中的「作廢及解除條文」規定，倘(其中包括以下情形)於作出有關存款(見下文)後的第183日，本公司將被視作已就票據支付並將解除全部有關票據的責任，而契約、新威股份抵押、附屬公司股份抵押及其他有關文件將不再對票據有效(除登記票據轉讓或交換、更換被盜竊、遺失或損壞票據，設立付款代理及持有以信託方式付款的款項的若干責任外)：

- (i) (A) 我們已向DB Trustees (Hong Kong) Limited(「受託人」)存入信託款項及/或契約下可予接納的其他付款方式，透過按其條款支付有關利息及本金額，將可於有關到期日時有充裕款項支付票據的本金額、溢價(如有)及應計利息)及(B)我們將以受託人可接納的格式及本體，向受託人遞交符合契約要求的法律意見(「律師意見」)或會計師行證明書，證明我們所存入的款項，足以按照本契約的條款，於有關到期日時支付票據的本金額、溢價(如有)及應計利息。
- (ii) 我們向受託人(A)(i)就美國聯邦所得稅稅務事宜遞交一份符合國際認可標準的律師意見，以一項適用美國聯邦所得稅法於二零零七年十月九日後產生之變動為基準，證明實益擁有人將不會因根據該條款行使我們的購股權而就美國遞延所得稅確認收入、收益或虧損並將按相同金額、相同方式及於相同時間繳納美國聯邦所得稅，猶如從未發生該等存款、作廢及解除或(ii)美國稅務機關向受託人發出並與律師意見具相同效力的裁定，及(B)遞交一份符合國際認可標準的律師意見，證明設立廢除信託並無違背1940年美國投資公司法(經修訂)，而於存款後經過123日，該筆信託基金將無須受美國破產法典第547條或紐約債務人及債權人法第15條的規限；及

- (iii) 緊隨該項存款在形式上生效後，於存款當日或截至存款日期後第183日止期間，將不會發生及持續發生違約事件(定義見契約)或於發布通知或逾期失效或兩者後將成為違約事件(定義見契約)，而該廢除將不會導致破壞或違背或違反本公司或其任何受限制附屬公司須受其約束的任何其他協議或工具。

倘票據被解除或廢除，附屬公司擔保將予終止。

契約另外指出，緊隨合資格首次公開發售完成後，受託人將解除及免除有關新威企業持有的任何及全部股份的任何押記、質押及留置權。

天山國際(作為最初附屬公司擔保人)須以主要債務人的身份向各票據持有人及其繼承人擔保，並如期及準時支付票據項下的本金、溢價(如有)及利息及所有其他應付的金額。

本公司將致使其日後各附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)於首日發行票據起隨即成為受限制附屬公司後，簽立及向受託人交付補充契約，據此，有關日後受限制附屬公司須保證償還票據(各為「**附屬公司擔保人**」)。「**受限制附屬公司**」指於最後實際可行日期，本公司的附屬公司或該附屬公司的附屬公司。根據契約的條款，天山國際須仍為一間受限制附屬公司，直至票據的本金或利息悉數償還為止。

本公司應按一級優先基準質押或致使各目前或日後的附屬公司擔保人質押任何本公司或任何成為受限制附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)的任何實體(有關實體於首日發行票據起隨即成為受限制附屬公司)的有關附屬公司擔保人所擁有的任何股本，以抵押本公司於票據及契約項下的責任及有關目前或日後的附屬公司擔保人於彼等的附屬公司擔保下的責任。

票據及附屬公司擔保的地位

票據為(a)本公司的一般責任；(b)獲附屬公司擔保按優先基準擔保；(c)較本公司履行任何現有及未來責任的權利優先；及(d)有效附屬於所有本公司根據中國法律成立的附屬公司所有目前或日後的責任。

各附屬公司擔保人的附屬公司擔保為：(a)有關附屬公司擔保人的一般責任；(b)於所有有關附屬公司目前或日後責任的繳付權利中屬優先，惟強制性及一般適用的法律條文規定則需優先處理。

票據項下的財務及其他限制

契約載有本公司若干附屬公司的財務及其他限制，有關事項包括出現額外債務、支付股息、分派及投資、設立留置權及其他產權負擔，以及其他可能對本集團的業務及運作造成影響的限制，全部概述於以下各段。

契約規定在若干情況下有關限制的資格或豁免，倘有關資格或豁免於本公司或有關受限制附屬公司的「獲准業務」內進行，該等業務包括房地產收購、發展、租賃及管理；酒店的收購、發展、營運及管理；以及各項體育及休閒設施或基建設施的收購、發展、管理及營運。上述設施均與本公司或任何受限制附屬公司所收購或真誠地有意收購、發展或管理的房地產項目有關。

本公司及受限制附屬公司產生獲准許債務

除非達致某一特定財務比率及於契約下並無且持續不會發生任何違責事件外，契約載有對本公司及受限制附屬公司產生債務時的限制，惟於契約中明確允許的若干類別獲准許債務則除外，總括而言包括：

- (a) 票據及附屬公司擔保項下的債務；
- (b) 本公司屬下任何提供附屬公司擔保的附屬公司，而有關附屬公司就本公司或獲契約允許及地位較有關附屬公司擔保為低的有關附屬公司擔保人的債務作出進一步的擔保；
- (c) 於票據發行日期存在的債務；
- (d) 任何本公司及受限制附屬公司結欠的債務；
- (e) 就再融資其他獲允許債務而產生的債務；
- (f) 我們根據於日常業務過程中訂立的對沖責任而產生的債務，該對沖責任的設計僅為保障本公司或其任何受限制附屬公司免受利率、貨幣或商品價格波動及投機等的影響，但該等債務不會增加本公司或該等受限制附屬公司於任何時候的剩餘債務（因利率或外匯波動或因此須支付的費用、彌償保證及賠償而導致者除外）；
- (g) 包括於本公司或受限制附屬公司向物業個別單位買家提供有抵押貸款的正常業務過程中向任何銀行或其他同類金融機構所作出擔保的任何債務，但任何該等擔保將於該等物業擔保權益獲完全履行時或之前全部解除；
- (h) 本公司或任何受限制附屬公司自票據發行日期起就融資而產生的債務：
 - (i) 資產、不動產或個人財產（包括土地使用權的租賃價格）或本公司或受限制附屬公司於獲准業務的日常業務過程中使用的設備的全部或任何部分購買價（包括透過收購任何擁有有關不動產或個人財產或設備人士的股本，而於收購後將成為受限制附屬公司的任何有關購買）；或

- (ii) 發展、建築或改善不動產或個人財產(包括土地使用權的租購價格)或本公司或有關受限制附屬公司於獲准業務的日常業務過程中使用的設備的全部或任何部分購買價或成本(統稱為「**收購事項融資債務**」)。

惟於有關收購事項融資債務中：

- (a) 有關債務的本金總額不得超過有關購買價或成本；
 - (b) 有關債務須於不遲於收購有關物業或有關發展、建築或改善完成後180日產生；及
 - (c) 於產生有關債務當日及其生效後，所有有關收購事項融資債務的尚未償還本金總額不可超過相當於本公司及其受限制附屬公司的合併資產總額25%；
- (i) 有關工人賠償申索或自保責任或投標、績效或擔保債券並構成償付責任的已發生債務；
- (j) 有關於正常業務過程中發出的信用證、交易擔保或類似工具並構成償付責任的已發生債務，倘該等信用證、交易擔保或工具尚未開立，若已開立，則此開立於我們或其受限制附屬公司獲悉償付要求後30日內償付；
- (k) 就彌償、購入價的調整或類似責任所訂協議，或為確保本公司或任何其受限制附屬公司根據該等與處置任何業務、資產或受限制附屬公司有關的協議所作出的擔保或信用證、擔保債券或績效債券以為該收購集資而產生的債務；但有關所有該等債務的最大負債總額不超過本公司或其受限制附屬公司出售該業務、資產或受限制附屬公司的所得款項淨額；

- (l) 銀行或其他金融機構承兌支票、匯票或相類文據時，由於在日常業務過程中資金不足的情況下提取而產生的債務，然而有關債務將於產生後五個營業日內終絕；
- (m) 任何新威企業、創辦人或任何創辦人的全資附屬公司貸給本公司或任何受限制附屬公司的任何貸款，而該貸款為 (i) 從屬於票據的繳付權利；(ii) 於票據指定到期後一年當日或之前，根據債信基金責任出現違責或其他事件，按其條款（及任何其兌換或交換擔保的條款）並未到期且無須償還全部或部分金額；及 (iii) 並無提供任何利息的現金付款；
- (n) 本公司或任何受限制附屬公司用作營運資金的本公司或任何受限制附屬公司於一年或一年內到期的債務；惟有關債務於任何時間的尚未償還本金總額不可超過 15,000,000 美元；及
- (o) 本公司或任何受限制附屬公司於任何時間的尚未償還本金總額（連同任何再融資金額）不可超過 15,000,000 美元的債務。

本公司及其附屬公司產生契約所述債務的限制須予以終止，且於合資格首次公開發售落實當日起在各方面不再生效。

有關財務比率

根據契約所指，我們概不會亦不會允許任何受限制附屬公司產生任何債務及發行任何優先股份，除非該等債務產生及在獲得及使用債務所得款項時並無違約並仍繼續符合下列財務比例且受下列財務比例規限。此外，我們概不會亦不會允許其受限制附屬公司產生任何非合資格股票。非合資格股票指必須於票據到期前贖回的任何類別股份，或可由該等股份持有人選擇贖回、轉換或可交換為可贖回股份的股份，或到期日為票據到期日之前的債務。

誠如契約中訂明，本集團須達致以下所有有關財務比率，方可以取得額外債務：

- (a) *固定抵押覆蓋比率* (即於任何釐定日期，(i) 兩個半年度期間的綜合未扣除利息與其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前盈利總額對 (ii) 該兩個半年度期間的綜合固定抵押總額的比率) 不可少於 2 比 1；
- (b) *槓桿比率* (即於任何釐定日期，(i) 本集團於兩個半年度期間的綜合未償還債務對 (ii) 該兩個半年度期間的綜合未扣除利息與其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前盈利總額的比率) 不可超逾 1 比 3.5；
- (c) *LTV 比率* (即假設全球發售完成，於任何釐定日期，(i) 本集團綜合未償還債務總額除以 (ii) 本集團中國附屬公司所持物業的經評估價值 (不包括有關物業中已訂立合法具約束力的出售協議的部份) 的比率加上本集團持有的現金及現金等值項目 (在各情況下均就最近的兩個半年度期間而言)) 不可超逾 75%；及
- (d) *總債項對股本比率* (即於任何釐定日期，兩個半年度期間的 (i) 本公司綜合未償還債務總額除以 (ii) 本公司綜合股東權益總額的比率) 不可超逾 1 比 1。

契約將兩個半年度期間界定為，於任何釐定日期，最接近釐定日期前本公司有提供綜合財務報表的兩個財政半年度期間。有關釐定日期指錄得有關債務的日期。根據契約，綜合固定費用概述指於任何期間以下項目的總數 (並無重複計算)：(i) 該期間內的綜合利息開支及 (ii) 於該期間內就任何本公司或任何受限制附屬公司證券 (由本公司或全資受限制附屬公司以外的人士持有，可於票據到期前贖回或有優先獲支付股息或分派的權利) 而支付或宣派的所有股息。

本公司及受限制附屬公司的股息、分派及投資

契約亦就支付股息及分派及投資訂明若干限制，總括而言，包括本公司不應且不應准許任何受限制附屬公司直接或間接在未取得受託人事先同意下作出以下事項：

- (a) 就除本公司或受限制附屬公司外的人士所持有的本公司或受限制附屬公司的股本宣派或派付任何股息或作出任何分派(以非現金應收款項、本公司或受限制附屬公司的股份或股本(或以收購相同股份或股本的期權、認股權證或其他權利)作出應付的非現金股息或分派，或於全球發售完成後，派付不超過本公司於相關財政年度的經審核綜合財務報表中所披露的股東應佔淨溢利35%的現金股息除外)；
- (b) 購買、要求贖回或贖回、撤回或以其他方式收購本公司或任何受限制附屬公司的股份或股本(包括以收購相同股份或股本的期權、認股權證或其他權利)或除本公司或受限制附屬公司以外的人士所持有的本公司任何直接或間接母公司的股份或股本，以換取其價值；及
- (c) 作出任何自願或選擇性本金額付款，或自願或選擇性贖回、購回、廢止，或其他收購或撤銷票據或任何附屬公司擔保的付款權所附帶的債務，以換取價值；
- (d) 作出任何投資，除投資於本公司或直接或間接地透過一間或多間其他受限制附屬公司主要從事獲准業務的受限制附屬公司，或投資於在作出有關投資後將成為直接或間接地透過一間或多間其他受限制附屬公司主要從事獲准業務的受限制附屬公司的人士，或與本公司或直接或間接地透過一間或多間其他受限制附屬公司主要從事獲准業務的受限制附屬公司合併或併入該類受限制附屬公司，或轉讓或轉易其所有或絕大部分資產予本公司或直接或間接地透過一間或多間其他受限制附屬公司主要從事獲准業務的受限制附屬公司的人士。
- (e) 倘在擬議付款時已出現違約並持續發生，或因該付款而將會發生；
- (f) 我們不會於上述債務條款項下產生至少1.0美元債務；

- (g) 該等付款須超過 (i) 本公司所累積的綜合收入淨額的 50%；(ii) 本公司作為股本出資或向並非本公司附屬公司的人士發行及出售股份所得的全部現金淨額總額的 100%；(iii) 一筆相當於在發行票據日期後所作投資削減淨額的金額；及 (iv) 50,000,000 美元的總和。

另一方面，本公司不應且不應准許任何受限制附屬公司就任何受限制附屬公司以下範疇的能力設立任何產權負擔或限制，或以其他方式造成任何產權負擔或限制，或允許其存在或使其生效：

- (a) 就本公司或任何其他受限制附屬公司所擁有的有關受限制附屬公司的任何股本宣派或派付股息或作出任何其他分派；
- (b) 償還本公司或任何其他受限制附屬公司結欠的任何債務或其他責任；
- (c) 向本公司或任何其他受限制附屬公司提供貸款或墊款；或
- (d) 向本公司或任何其他受限制附屬公司出售、租賃或轉讓其任何業務或資產。

設立留置權及其他產權負擔

本公司不會亦不會准許任何其附屬公司直接或間接地於其任何類別的任何資產或財產上產生、承擔或允許存續任何留置權或任何性質的其他產權負擔，惟契約允許的目的則例外（契約僅允許涉及除該等抵押股份以外的其他資產的情況），除非有關留置權或產權負擔將予擔保的責任或負債從屬於票據的繳付權利。

全球發售完成前，新威企業並不會就該等抵押股份直接或間接產生、承擔或允許存續任何留置權或任何性質的其他產權負擔。

本公司及受限制附屬公司的其他限制

契約亦提供屬該性質的交易的一般其他慣常及標準契諾及限制。

董事認為契約所載的財務及其他限制(包括其資格及豁免及本節所闡述的限制)乃按與市場大致相類的交易所載條款相若的一般商業條款訂立。董事認為作為代表新威企業、本公司及天山國際就銷售票據作出的代價，契約的條款符合本公司及股東整體的最佳利益，儘管有關限制可能對本集團的業務及運作有所影響。

契約(及其修訂)中其他限制包括但不限於：

- (a) *就獲准業務而言* — 本公司不應且不應准許任何受限制附屬公司直接或間接從事獲准業務以外的任何業務；
- (b) *就銷售資產而言* — 本公司不應且不應准許任何受限制附屬公司進行任何資產的銷售，除非：(i) 作出有關銷售後契約下並無發生、並無持續發生或於將來不會發生任何違責事件；及(ii) 本公司或有關受限制附屬公司(視情況而定)所收取的代價最少相等於出售或處置資產的公平市值；而資產銷售於任何時間均不包括於日常業務過程中的存貨、應收款項及其他流動資產(包括待出售的發展中物業及待出售的已竣工物業)的銷售或其他處置；
- (c) *就視作出售而言* — 本公司不應准許任何受限制附屬公司直接或間接地發行或出售任何受限制附屬公司的任何股份或股本(包括購買或認購相同股份或股本的期權、認股權證或其他權利)，惟在一般情況下，(a) 發行或出售予本公司或受限制附屬公司；(b) 根據契約條款獲准許的資產銷售；或(c) 得到受託人的事先書面同意則例外；
- (d) *就與聯繫公司的交易而言* — 契約載有本公司及受限制附屬公司在無須取得受託人事先書面意下就交易對股東及彼等聯繫公司的限制；

- (e) *就天山國際而言* — 在票據的任何本金或利息仍未完全償還前，本公司應促使其本身持有天山國際全部已發行股本，而天山國際亦應持有天山房地產全部已發行股本；
- (f) *就所得款項用途而言* — 本公司將動用銷售票據的所得款項淨額作為一般土地收購儲備；及待以有關方式應用所有有關所得款項淨額後，將部分未應用的有關所得款項淨額投資於契約准許的暫時性現金投資中；
- (g) *就管理層變動而言* — 新威企業及本公司並不會導致本公司的管理層出現任何變動，有關變動在合理預期下將造成重大不利影響；
- (h) *擔保條款* — 本公司概不會允許並非附屬公司擔保人的任何受限制附屬公司就本公司或任何其他受限制附屬公司的債務提供擔保，除非該等受限制附屬公司就契約作出一份補充契約；及
- (i) *就修訂章程而言* — 契約載有修訂、廢除或更改本公司及受限制附屬公司章程文件的限制。

契約條款下的重大違責事件

契約條款下的重大違責事件包括：

- (a) 在償還或支付票據項下尚未償還本金或利息上違責；
- (b) 在履行本公司責任以於有效行使認股權證後向任何認股權證持有人交付股份上違責；
- (c) 在本公司或任何受限制附屬公司於償還尚未償還本金額為2,000,000美元或以上的債務時違責；
- (d) 本公司或任何受限制附屬公司面臨破產、清盤的法律訴訟，或同意為本公司或任何受限制附屬公司委聘接管人、清盤人、承讓人、託管人、受託人或同類人員或由彼等接管本公司或任何受限制附屬公司；
- (e) 向本公司或任何受限制附屬公司發出金額超過2,000,000美元的最終裁決或命令；

- (f) 在本公司或任何受限制附屬公司於履行任何彼等各自於票據項下的責任或契諾上的任何違責；及
- (g) 在本公司、新威企業、天山國際或任何本公司的附屬公司於質押抵押品以擔保履行票據、契約、新威股份抵押、本公司股份抵押或其他證券抵押品文件上的任何違責，在任何重大方面，整體而言對抵押品的適用留置權的執行性、有效性、完備性或優先權造成不利影響，或對抵押品的條件或價值造成不利影響。

倘發生任何違責事件且有關事件持續發生，受託人或當時尚未行使票據本金額 25% 的持有人可宣佈票據本金額及利息即時到期且應作出付款。此外，受託人可能，及將因應佔剩餘票據本金額至少 25% 票據的持有人的要求，取消根據該等股份抵押所提供的抵押品的贖回權。如果股份抵押的承押人行使權力出售及轉讓抵押股份，本公司及天山國際或會由新承讓人及 / 或其代名人持控及管理。董事確認，他們已收到受託人的確認函，指他們並沒有收到票據持有人其票據本金額即時到期應付的通知。

贖回及購回票據

根據契約，本公司可由二零零九年十月九日至二零一一年四月八日任何時間按照契約的條款選擇按相等於以下的總和贖回價贖回全部(而並非部分)票據：

- 票據的尚未償還本金額，連應計及未繳利息(如有)(如於二零一零年十月八日或之前贖回)；
- 票據的尚未償還本金額加 1,350,000 美元，連應計及未繳利息(如有)(如於二零一零年十月九日至二零一一年四月八日期間贖回)；及
- 票據的尚未償還本金額加 2,700,000 美元，連應計及未繳利息(如有)(如於二零一一年四月八日之後贖回)。

若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前進行，上述本公司所進行的贖回須於合資格首次公開發售日期自動失效及終止。

倘股份於任何時間被除牌，持有不少於票據尚未償還本金額的 10% 的持有人，可透過受託人要求本公司按相當於票據尚未償還本金額的 108% 的價格加任何應計及

未繳利息，贖回全部尚未贖回票據。倘出現契約條款規定的控制權變更，或由於稅法的若干更改或其他情況導致本公司或附屬公司擔保人須承擔支付根據契約條款規定票據項下額外金額的責任，票據亦可被贖回。

根據契約，新威企業、吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生須為股份總表決權中不少於50%的實益擁有人，若新威企業或其現有實益擁有人不再為股份總表決權中不少於50%的實益擁有人，根據契約將構成本公司控制權的更改，而我們須以本金額的110%（另加累計未償還利息）提出購回票據的要約。

倘本公司控制權有變，則本公司須根據契約的條款按票據本金額的110%連同應計及未付利息（如有）建議回購票據。

簡言之，控制權轉變定義為包括（但不限於）：

- (a) 將本集團基本上所有資產出售予新威企業或其現有實益持有人以外的其他人士；
- (b) 導致股份（或授予本公司管治權的證券）據此被轉換或交換為現金、證券或其他財產的整合、合併或其他交易，但若股份被轉換或交換為其他人士的股份並且有關股份構成該名其他人士的大多數股權架構時則除外；
- (c) 新威企業（或其現有實益持有人）不再是於股份中擁有總投票權50%的實益擁有人；及
- (d) 於二零零七年十月九日（即票據的原本發行日期）組成董事會的個別人士連同獲大多數股東選舉的任何新董事不再構成董事會的大多數。

倘本公司或附屬公司擔保人因適用司法管轄區的稅務法例改變而須支付額外款項以償還票據，則本公司可在其選擇下根據契約的條款按票據本金額的100%連同應計及未付利息（如有）贖回票據。由於償還票據時不能作出任何預扣或扣除，契約項下在此文義內將額外款項界定為本公司或附屬公司擔保人因適用稅項徵費改變所導致的任何預扣或扣除而必須額外償還的款項。

現有財務比率及我們進一步產生債務

根據於二零零九年十二月三十一日的財務資料，我們的總債項對股本比率為1.3，超逾契據項下規定的1比1限制。我們須符合所有財務比率以在不受限制的情況下進一步負有債務。由於我們的總債項對股本比率高於契約所要求的上限，我們僅可於契約項下獲「准許債務」類別範圍內進一步產生債務。

我們認為，獲准許債務的有關類別與我們於日常業務過程中產生或預計產生並作為我們的現有及未來物業項目發展需要的現有債務一致，並足以應付我們的業務及營運資金的需要。

根據契約的條款，我們可進一步產生獲准許債務作日常業務過程中若干收購及發展用途的融資，惟(其中包括)所有收購融資債務的總本金額不可超逾相當於我們總合併資產25%的金額。此外，根據契約我們亦獲准產生於一年或少於一年內到期的債務以作營運資金用途(惟於任何時間有關債務的未償還本金總額不可超逾15,000,000美元)，以及於任何時間產生未償還本金總額(連同任何再融資金額)不可超逾15,000,000美元的其他債務。

償還票據

根據契約，票據項下本金額90,000,000美元將自二零一一年四月八日起平均分四期支付，每半年支付一次。償還計劃隨後透過契約修訂協議修訂如下：

日期為二零零八年十月十六日的契約修訂協議

票據項下的本金額將按以下方式支付：

- (i) 於二零零八年十月九日，支付相對於票據本金額至少10%的金額；
- (ii) 於二零零九年十月九日，支付不少於扣除上述(i)已付金額後相當於票據剩餘本金額50%的金額；及

- (iii) 於最終到期日(即二零一零年十月九日)，支付相當於票據本金額加相對於票據本金額3%的特別贖回溢價的金額。

票據項下剩餘本金額的利息將於四月八日及十月九日每半年支付一次。

日期為二零零九年十一月十六日的契約修訂協議

上述償還計劃根據日期為二零零九年十一月十六日的契約修訂協議作出進一步修訂，票據項下的剩餘本金額將按以下方式支付：

- (i) 於二零零九年十二月三十一日或之前，支付18,000,000美元；
- (ii) 於二零一零年十月八日或之前，支付27,000,000美元；及
- (iii) 於最終到期日(即二零一一年四月八日)或之前，支付18,000,000美元。

根據日期為二零零八年十月十六日的契約修訂協議，我們須於二零零九年十月九日或之前償還36,000,000美元。由於金融危機的關係，我們於二零零九年九月與票據持有人談判，並在二零零九年十月九日前議定經修訂還款時間表，契約修訂協議亦於二零零九年十一月十六日訂立，當中(其中包括)列明上文所述的經修訂還款時間表。在簽立契約修訂協議前，我們已按協議於二零零九年十月八日償還18,000,000美元，並在其後於二零零九年十二月二日再根據契約修訂協議償還首期還款18,000,000美元。董事確認，他們已接獲受託人的確認函，表示受託人並無於二零零九年十月九日至最後實際可行日期期間接獲票據持有人提早贖回票據本金額的任何要求。另外，於二零一零年三月，我們亦獲受託人確認，所有透過Euroclear系統的票據持有人已准許、確認及追認我們在二零零九年十二月二日結清於二零零九年十月九日到期的本金額18,000,000美元一事並無構成契約的違責事項。各法律顧問就有關司法權區的法律發出法律意見，確認契約修訂協議的合法性。

日期為二零一零年六月二十五日的契約修訂協議

根據日期為二零一零年六月二十五日的契約修訂協議票據下尚未贖回的本金額須按下列方式繳付：

- (1) 若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生：
 - (i) 於合資格首次公開發售日期，強制轉換將會發生；
 - (ii) 於禁售期屆滿時，繳付為數11250,000美元的金額由合資格首次公開發售日期直至禁售期屆滿止（包括該日）的利息，利率與於禁售期屆滿時適用於本票據其餘尚未贖回本金額的利率相同；
 - (iii) 於合資格首次公開發售日期起計一個月內，繳付其中22,500,000美元金額，連同截至付款日期止的應計利息；及
 - (iv) 於二零一零年十月八日或之前，繳付其中11,250,000美元金額，連同截至付款日期止的應計利息，

惟合資格首次公開發售的所得款項淨額將用以贖回本票據中尚未贖回的本金額連應計利息，若所得款項不足以作此用途，本公司須促使以本集團的一般營運資金償還本票據中尚未贖回的本金額連應計利息。

- (2) 若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生：
 - (i) 於二零一零年十月八日或之前，繳付27,000,000美元金額；及
 - (ii) 於最終到期日（二零一一年四月八日）或之前，繳付18,000,000美元金額，

惟倘合資格首次公開發售於最終到期日之前發生，則合資格首次公開發售的現金所得款項淨額的最少25%將用作於合資格首次公開發售發生起計一個月內贖回本票據的尚未贖回本金額（按倒序贖回上述三筆金額），而來自合資格首次公開發售且用於贖回此票據的所得款項現金淨額總額不得超過票據的尚未贖回本金額。

轉換股份

因強制轉換而發行的股份（「**轉換股份**」）須經過由合資格首次公開發售日期起至二零一零年十月八日止（包括該日）的禁售期，期間轉換股份持有人不得轉讓、出售或處置或訂立任何協議轉讓、出售或處置任何轉換股份或當中任何權益。

若轉換股份持有人於禁售期屆滿起計三個月（「**保證期**」）內轉讓或出售（不論在市場內或在市場外）轉換股份，而轉換股份售價低於發售價，則新威企業同意並承諾會就因所出售有關轉換股份的總售價與所出售轉換股份總轉換價之間的短欠金額，以現金向轉換股份持有人不計利息作出彌償。

轉換股份持有人須於建議結算日不少於五個交易日前，預先通知新威企業彼有意出售（連同建議售價），而在符合上市規則的前提下，新威企業有權選擇按建議售價購買該等轉換股份，並於新威企業發出選擇購買該等轉換股份的通知書日期起計兩(2)個交易日內進行結算。若新威企業選擇購買轉換股份，轉換股份持有人有義務將該等轉換股份售予新威企業。若擬按轉換價或高於轉換價出售轉換股份，則該等轉換股份的持有人並無義務向新威企業發出通知書。

不論轉換情況如何，本公司須向轉換股份持有人支付強制轉換額於禁售期間招致的利息，利率與於禁售期屆滿時適用於其餘尚未贖回票據的利率相同。

我們將不時評估我們的現金流及資金需求狀況，並因應當時市場狀況釐定是否提早贖回票據或根據票據項下的預定償還日期按慣常程序償還票據。我們將確保在須要按要求償還票據時，我們能維持足夠現金以作票據項下的償還用途。董事預期，票據的尚未行使本金額及累計利息將於二零一零年十月八日前結清。

認股權證

認股權證根據本公司、德意志銀行香港分行（作為認股權證代理）及 Deutsche Bank Luxembourg S.A.（作為認股權證登記處）訂立的認股權證協議（及其修訂）構成。認股權證的主要條款如下：

認股權證數目

將發行合共 98,901,100 份認股權證，初步可購買不超過合共 98,901,100 股股份。

認購價格

認股權證將作為單位購買協議項下的部份單位發行。

認購者

初始單位購買人及認股權證持有人的其他詳情載於本附錄「初始單位購買人資料」及「票據及認股權證持有人」各段。

認股權證的權利

每份認股權證賦予其持有人權利認購一股股份。

行使價

根據日期為二零一零年六月二十五日的認股權證修訂協議，若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生，票據及其應計的全部利息於二零一零年十月八日或之前悉數償還，認股權證將於合資格首次公開發售日期起自動終止及失效。

若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，而票據本金額及其應計的全部利息亦無於二零一零年十月八日或之前悉數償還，認股權證可按下列價格行使：

- (a) 560.0 港元，倘認股權證於合資格首次公開發售前行使；或
- (b) 合資格首次公開發售每股價格折讓 60%，倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日或之前發生；或
- (c) 合資格首次公開發售每股價格折讓 75%，倘合資格首次公開發售於二零一零年十月九日之後發生，

惟有關行使價可因(其中包括)股份拆細或合併或重新分類、供股、分派本公司資產、為低於股份公平值的代價而發行股份及發行可轉換或可交換為股份的任何證券而作出調整。

倘行使價格經調整，認股權證協議規定行使每份認股權證時應發行的股份數目應作出相應調整。行使任何認股權證時概不會發行零碎股份，但本公司將根據認股權證協議支付既定的現金價值。

行使期

根據日期為二零一零年六月二十五日的認股權證修訂協議，認股權證將於合資格首次公開發售日期(二零一零年七月十五日或之前)或於二零一零年十月八日或之前任何時間票據獲悉數償還之時起自動終止及失效。

若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，而票據本金額及其應計的全部利息亦無於二零一零年十月八日或之前悉數償還，認股權證持有人可於自二零一零年十月九日上午九時正(香港時間)至二零一四年十月九日下午五時正(香港時間)期間(「**行使期**」)行使認股權證所附認購權。

到期日

認股權證將於以下日期到期(以較早者為準)：

- (a) 票據本金額連全數應計利息獲悉數償還當日；或
- (b) 合資格首次公開發售日期(若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生)。

若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，而票據本金額及其應計的全部利息亦無於二零一零年十月八日或之前悉數償還，認股權證將於二零一四年十月九日屆滿。

可轉讓性

若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生，概無認股權證可予轉讓。若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，而票據本金額及其應計的全部利息亦無於二零一零年十月八日或之前悉數償還，則認股權證可於行使期內隨時轉讓。

票據及認股權證的條款於二零零八年十月十六日的更改

本公司並無於二零零八年十月八日前完成合資格首次公開發售。根據票據的原有條款，初始單位購買人有權隨時行使贖回認沽期權。董事確認，票據持有人並無於二零零八年十月八日行使他們的認沽期權贖回票據。於二零零八年十月十六日，我們與票據持初始單位購買人訂立契約修訂協議，據此，我們於簽訂契約修訂協議時償還為數9,000,000美元的本金額。根據日期為二零零八年十月十六日的契約修訂協議內的新條款，其餘未償還結欠將分兩期結清，其中36,000,000美元於二零零九年十月九日到期，餘下45,000,000美元(連同特別贖回溢價2,700,000美元)則於二零一零年十月九日到期。

票據及認股權證的條款於二零零九年十一月十六日的更改

於二零零九年十一月十六日，由於持續經濟低迷及我們延遲在主板上市的計劃，我們與票據持有人訂立契約修訂協議，據此，18,000,000美元、27,000,000美元及18,000,000美元將分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月八日及二零一一年四月八日到期償還，而贖回溢價1,350,000美元則於二零一一年四月八日到期支付。另外，我們有權選擇提早償還票據的本金額。若我們於二零一零年十月八日或之前償還票據全數本金額，我們無須繳付贖回溢價1,350,000美元。若我們未能於二零一一年四月八日前結清全數本金額，贖回溢價將增至2,700,000美元。

另外，認股權證行使期的開始日期已由二零零七年十月九日改為二零一零年十月九日。若票據於二零一零年十月八日前獲全數償還，認股權證將隨即失效。

票據及認股權證的條款於二零一零年六月二十五日的更改

於二零一零年六月二十五日，我們就契約及認股權證協議訂立第三份修訂協議。根據此協議，若於二零一零年七月十五日或之前進行首次公開發售，票據的尚未行使本金額45,000,000美元將以下列方式到期償還：(i) 於首次公開發售日期，強制轉換將會發生；(ii) 於禁售期(定義見契約修訂協議)屆滿時，償還強制轉換額(定義見契約修訂協議)由合資格首次公開發售日期直至禁售期屆滿當日止(包括該日)的利息，利率與適用於票據其餘尚未贖回本金額的利率相同；(iii) 於合資格首次公開發售日期起計一個月內，償還其中22,500,000美元金額，連同截至付款日期止的應計利息；及(iv) 於二零一零年十月八日或之前，繳付其中11,250,000美元金額，連同截至付款日期止的應計利息。我們可招致最高達總綜合資產40%的收購財務債券，惟所招致債項中超逾總綜合資產25%者的到期日須為二零一一年四月八日後。若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生，認股權證將於(i) 悉數退還票據及應計利息當日或(ii) 合資格首次公開發售時屆滿(以較早者為準)。若合資格首次公開發售於二零一零年七月十五日或之前發生，認股權證自合資格首次公開發售日期起不可行使及轉讓。若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，而票據本金額及其應計的全部利息亦無於二零一零年十月十五日或之前悉數償還，認股權證將於二零一四年十月九日屆滿，並自二零一零年十月九日起可予行使及轉讓。

若合資格首次公開發售並無於二零一零年七月十五日或之前發生，日期為二零一零年六月二十五日的第三份修訂協議所載的全部修訂條款將會失效，而契約內全部條款（經日期為二零零八年十月十六日及二零零九年十一月十六日的兩份修訂協議修訂）將繼續具規管能力。

一般資料

假設所有認股權證持有人行使彼等各自的權利以於行使期間根據認股權證的條款悉數認購彼等有權認購的股份，本公司將向認股權證持有人發行合共98,901,000股股份，以全面攤薄基準計算，相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數約9%，惟並未計及任何可能根據行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃授出的購股權及票據所附轉換權而發行的股份，而根據認股權證將予發行的股份數目亦無作出調整。認股權證持有人於行使認股權證前並無任何股東權利。

我們為持續符合票據下的財務限制而採取的措施

根據票據條款，上市時，給予票據持有人的特別條款將會終止，而票據的持續遵守事項將主要是按照還款時間表償還票據其餘本金額。本集團負有債務的限制將於上市時解除/失效。董事將會從全球發售所得款項淨項中撥出所須金額，存入指定銀行賬戶，以便於上市日期起計一個月內償還票據的尚未償還本金額及應計利息。

中國房地產行業相關的法規監管

A. 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月十二日頒佈並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（下稱《**城市房地產法**》），房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈施行的《城市房地產開發經營管理條例》（下稱《**開發條例**》），從事房地產開發的企業，應具備下列條件：1) 至少有人民幣100萬元的註冊資本；及2) 至少有四名持有資格證書的房地產/建築工程專業的專職技術人員，至少兩名持有相關資格證書的專職會計人員。開發條例規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對房地產開發商的註冊資本金額及專業技術人員資質做出較高的規定。根據天津市政府於二零零一年九月十二日頒佈的《天津市房地產開發企業管理規定》，在天津市申請設立房地產開發企業，其註冊資本至少為人民幣1000萬元，且在成立前應通過天津市建設委員會的資格審查。

根據河北省人民政府於二零零四年五月十日頒佈的《河北省城市房地產開發經營管理規定》，在河北省申請設立房地產開發企業，其註冊資本至少為人民幣500萬元，且在辦理工商註冊登記前需聽取同級房地產管理部門的意見。並需配備4名以上的持有房地產專業、建築工程專業的專職技術人員、2名以上持有資格證書的專職會計人員及1名以上持有資格證書的專職統計人員，

根據《開發條例》，設立房地產開發企業，應當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之日起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頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發的項目資本金比例(不含經濟適用房項目)由20%及以上提高到35%及以上。

然而，於二零零九年五月二十五日，國務院刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，降低了保障性住房及普通商品房項目的最低資本金要求由35%降至20%，其他物業項目的最低資本金要求已降為30%。

B. 外商投資房地產企業

根據商務部(「**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開辦。于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》。

根據商務部及發改委於二零零七年十月聯合修訂並自二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、建設及經營高檔賓館、住宅、高級辦公室大樓、國際會展中心及大型主題公園、房地產二級市場交易及投資房地產中介或經紀公司受限制的外商投資產業，外商投資的其他種類房地產開發則屬允許外商投資的產業。

根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，發改委須審批下列外商投資項目，屬於鼓勵或准許外商投資的產業項目且其總投資額為1億美元或以上，以及限制類項目且總投資額為5000萬美元或以上。至於屬於鼓勵或允許外商投資產業項目且總投資額達5億美元或以上的外商投資項目，以及屬於限制類項目且總投資額達1億美元或以上的外商投資項目，則須經國務院根據發改委的審批而進行額外審批。

根據二零一零年五月四日發改委頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，總投資3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准外，由省級發改委審批。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、工商行政局（「工商行政局」）及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》。根據該意見，房地產市場外資進入和管理必須符合下列規定：

- a) 境外企業和個人在境內投資購買非自用房地產，須按照外商投資房地產的有關規定，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，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- b) 外商投資設立房地產企業，投資總額為1000萬美元或以上的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。

- c) 設立外商投資房地產開發企業，由商務主管部門和工商行政管理機構依法批准設立和辦理註冊外商投資房地產開發企業登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。外商投資房地產開發企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《土地使用權證》，根據《土地使用權證》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構換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》。
- d) 外商投資房地產開發企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者並購境內房地產開發企業，由商務有關部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：1) 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》等的保證函；2) 《土地使用權證》；3) 建設(房地產)主管部門的變更備案證明；及4) 稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- e) 境外投資者通過股權轉讓及其它方式並購境內房地產開發企業，或收購合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未有完全支付之前的收購對價，將不允許其在境內進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉的通知》(「**《通知》**」)，該《通知》不僅重申該意見所列明與外商投資房地產有關的條文，亦界定外商投資房地產企業的定義。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、住宅等各類住宅、酒店(飯店)、度假村、辦公室大樓、會展中心、商業設施、及主題公園等的建設經營，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

二零零六年九月一日，建設部與外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，向房地產開發企業提出監管，主要為下列各項：

- (i) 對房地產開發企業而言，經常項目外匯賬戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外匯入的購房款；
- (ii) 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得土地使用權證，或開發項目的資本金尚未達到項目投資總額的35%，則外商投資房地產企業不得借用外債；
- (iii) 倘海外企業或人士有意以股份轉讓或任何其他方法並購國內房地產企業，或於合資企業收購中方的股份，則該海外企業及人士須能以一次過方式支付轉讓對價，否則外匯管理局將不會進行任何轉股收匯外資外匯登記。

二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局發佈《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》，規定如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式並購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；
2. 外商投資房地產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；
3. 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應實時依法向商務部備案；及
4. 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

此外，根據外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發佈的《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》，(1)於二零零七年六月一日或以後取得地方商務主管部門批准證書且通過商務部備案的任何外商投資房地產企業(包括新設和增資)，外匯管理局各地方分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續；(2)於二零零七年六月一日或以後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企業，各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月一日，中華人民共和國商務部實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，委托省級商務部門核對審案材料的合法性、真實性及準確性並予以登記。

按照外匯管理局於二零零八年八月二十九日頒佈的《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》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本僅適用於屬該等外商投資企業所批准的業務範圍內的活動，並不能用作本地股權投資或收購。

根據《商務部關於下放外商投資股份公司、企業變更、審批事項的通知》(商資函[2008]50號)，如外商投資企業新增投資及注冊資本，金額不超過或低於限額(《外商投資產業指導目錄》鼓勵類、允許類1億美元，限制類5,000萬美元，下文稱為「**限額**」)，由省級商務主管部門負責檢查及審批；惟若超過限額，則仍由商務部檢查及審批。

根據《商務部關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》(商資發[2010]209號)鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類投資5000萬美元以下的外商投資企業設立及變更事項由省級、副省級城市商務主管部門審批。

根據《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等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）、《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》（商資函[2007]50號）和《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），以及相關文件裡的通知，若上市發行人擬將首次公開發售所得款項淨額轉賬至其中國附屬公司，彼須採用增資方式及符合項目公司的原則，而其增資額須僅限於經審批的單一房地產項目，而下列審批／記錄程序亦必須完成：

少於限額的增資的審批／備案程序

1. 待地方商務部門依法審批後，省級商務監管部門須核查該外商投資房地產企業所備案的資料。根據171號文件（建住房[2006]171號）及50號文件（商資函[2007]50號），省級商務監管部門須核查所記錄資料的合法性、真實性及準確性。
2. 經省級商務監管部門核查後，如無發現有錯，則須填妥供外商投資房地產企業填寫的表格，並蓋上省級商務部門及省級人民政府辦公廳的公章，再依法呈交商務部；
3. 註冊更改及結匯須於上市發行人首次公開發售所得款項淨額轉賬至中國附屬公司之前，向有關外匯管理部門作出；及
4. 註冊更改須向相關中國附屬公司的工商管理部門作出。

超逾限額的增資的審批／記錄程序

5. 商務部負責審批及記錄；
6. 註冊更改及結匯須於上市發行人首次公開發售所得款項淨額過戶至中國附屬公司之，向有關外匯管理部門作出；及
7. 註冊更改須向相關中國附屬公司的工商管理部門作出。

C. 房地產開發企業的資質

(i) 房地產企業的資質等級

根據《開發條例》，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。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。

根據中華人民共和國建設部於二零零零年三月二十九日發佈施行的《房地產開發企業資質管理規定》(下稱《資質管理規定》)，房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。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》，房地產開發企業按照企業條件分為一級、二級、三級、四級四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、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。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、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應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2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。

(ii) 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。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。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

(iii) 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者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

D. 房地產開發項目**(i) 房地產開發用地**

根據國務院於一九九零年五月十九日日頒佈的《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》(下稱《出讓和轉讓暫行條例》)，採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。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。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。《開發經營管

理條例》規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

按照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、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理機關(下稱《出讓人》)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用權人。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用權人。有關手續如下：

- (a) 出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。
- (b) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- (c) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須退還。
- (d) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金。

- (e) 中標人、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《土地使用權證》。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權可以協議形式授出，但商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業除外。倘兩個或以上實體有意獲授土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

根據國土資源部於二零零三年九月四日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高級商品住房用地，停止申請報批別墅用地。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》，重申房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從通知頒佈之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

按照《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設、土地使用條件明確。全部該等數據均須於土地使用權出讓合同中予以確定。

國土資源部及發改委於二零零六年十二月十二日發佈《限制用地項目目錄(2006年本)》及《禁止用地項目目錄(2006年本)》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度住宅及大型樓宇的土地應用項目可能僅可由國土資源部及發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。而包括別墅開發、高爾夫球場及馬場土地應用項目則必定不獲受理。

二零零七年九月二十一日，國土資源局頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於二零零七年十一月一日生效。該條例制定有關透過招標、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律基準、原則、範圍、程序及法律責任。明確規定工業用土地亦必須透過招標、公開拍賣或掛牌出讓方式轉讓。

二零零七年十一月十九日，財務部、中國中央銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將土地儲備定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則者或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》

一. 二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及審計署聯合下發了《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定：

(一) 市縣國土資源管理部門在國有土地出讓合同、租賃合同、劃撥決定書中，必須明確土地出讓價款、租金和劃撥土地價款的總額、繳付時間和繳付方式；對於經依法批准改變土地用途等土地使用條件的，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓或租賃合同中明確應補繳的土地價款，繳款人應及時按合同有關規定繳款。對於未按規定繳清全部土地價款的單位或個人，市縣國土資源管理部門不得核發國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。

- (二) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。土地租賃合同約定的當期應繳土地價款(租金)應當一次全部繳清，不得分期繳納。
- (三) 市縣國土資源管理部門要加強土地出讓(租賃)合同、劃撥決定書執行管理，督促土地受讓人依法履行土地出讓(租賃)合同、劃撥決定書，嚴格按照土地出讓(租賃)合同和劃撥決定書約定條款繳納土地出讓收入。對於未按時繳納土地價款的單位和個人，要依法採取有效措施限期追繳。除因不可抗力未及時繳納土地出讓收入外，要嚴格按規定加收違約金。對於未按時繳納土地價款、未按合同約定動工建設的單位和個人，拖欠土地出讓收入期間不得參與新的土地出讓交易活動；有關拖欠和違約信息要計入其誠信檔案，可以通過提高競買保證金或違約金等方式，限制其參加土地招拍掛活動。
- (四) 土地出讓(租賃)成交後，市縣國土資源管理部門應當按照規定及時在中國土地市場網及土地有形市場等指定場所公布。國有建設用地使用權出讓(租賃)合同、劃撥決定書應按有關規定及時在土地市場動態監測與監管系統中填報。

《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》

二. 二零一零年三月八日，國土資源部發布《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(國土資發〔2010〕34號)，規定：

一. 加快住房建設用地供應計劃編制：

(一) 科學編制住房特別是保障性住房用地供應計劃。

(二) 協調推進住房用地供應計劃實施。市、縣國土資源管理部門應按照經政府批准的供地計劃，結合政府收購儲備地塊開發和房地產市場土地供需的情況，確定年度計劃中擬供應的地塊，合理安排供地時序。

二. 促進住房建設用地有效供應

(一) 確保保障性住房用地供應。各地對列入年度供地計劃的保障性住房用地，要應保盡保、及時供地。

(二) 嚴格規範商品房用地出讓行為。

1. 嚴格土地出讓條件，各地要按照《限制用地項目目錄(2006年增補本)》要求，嚴格控制商品房用地單宗出讓面積。條件具備的地方，可以探索房地產用地出讓預申請制度。

2. 嚴格規範土地出讓底價。各地應按規定及時更新基準地價並向社會公布，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。

3. 嚴格土地競買人資格審查。對用地者欠繳土地出讓價款、閑置土地、囤地炒地、土地開發規模超過實際開發能力以及不履行土地使用合同的，市、縣國土資源管理部門要禁止其在一定期限內參加土地競買。對存在的違法違規用地行為，要嚴肅查處。
4. 嚴格土地出讓合同管理。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。
5. 堅持和完善土地招拍掛制度。各地要按照公開、公平、公正的原則和統一、規範的市場建設要求，堅持和完善招拍掛出讓制度。

三. 切實加強房地產用地監管：

- (一) 實施住房用地開發利用申報制度。從二零一零年四月一日起，市、縣國土資源管理部門要建立房地產用地開竣工申報制度。
- (二) 加強土地開發利用動態監測。市、縣國土資源管理部門必須將每一宗土地的出讓合同或劃撥決定書，通過網絡在綫上報，經部統一配號後方可作為正式文本簽訂，並將出讓合同或劃撥決定書的電子監管號作為土地登記的要件。
- (三) 強化保障性住房用地供後監管。保障性住房用地不得從事商業性房地產開發，因城市規劃調整需要改變的，應由政府收回，另選地塊供應。

(四) 嚴格依法處置閑置房地產用地。各省(區、市)國土資源管理部門要全面掌握本地區閑置房地產用地查處情況，對未查處的閑置土地，實行掛牌督辦，依法依規處置。

(五) 加強房地產用地開發利用誠信管理。市、縣國土資源管理部門要建立房地產企業土地開發利用誠信檔案，對招拍掛競得土地後不及時簽訂成交確認書或出讓合同、未按合同約定繳納土地價款、未按合同約定開竣工的，要依法依規處理，向社會公示，計入誠信檔案。

四. 建立健全信息公開制度：

(一) 公開住房供地計劃。各地應及時將住房特別是保障性住房用地供應計劃在部門戶網站及當地土地有形市場公開，接受社會監督。

(二) 公開土地出讓公告。市、縣國土資源管理部門必須在部門戶網站發布土地出讓公告。

(三) 公開土地出讓和劃撥結果。市、縣國土資源管理部門要及時將出讓成交和已劃撥土地的位置、面積、用途、土地價款、容積率、開竣工時間等進行公開。

(四) 公開土地開發利用信息。

(五) 公開違法違規用地查處結果。

(ii) 拆遷

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（「拆遷人」）須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就（其中包括）住戶將獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據（其中包括）物業位置、許可使用及建築面積而厘定。倘拆遷人與住戶未能達成協定，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內做出，倘其中一方對裁決不服的，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。

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：(i) 嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(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) 嚴肅處理拆遷違法違規行為。

(iii) 房地產項目開發**(a) 房地產項目動工及閒置土地**

按照《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可以認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過土地使用權出讓協議規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿1年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者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；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，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、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，超過出讓合同約

定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費。滿兩年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

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。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。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房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。

土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產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。由於我們已取得土地使用權證的全部專案均已開工或正處於規劃階段，故董事認為，該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發(2008)3號），其中主要規定：

1. 按照經濟集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。
2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、會依法無償收回，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。
3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。
4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，未按合同約定繳清全部土地價款的，不得發放土地使用權證書，亦不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用權證書。合理安排住宅用地，繼續停止住宅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

(b) 規劃房地產項目

根據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《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈的《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》，在簽訂土地使用權轉讓合同後，房地產開發商須向市規劃行政主管部門申請《項目調查意見書》及《建設用地規劃許可證》。房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，須組織規劃及設計規定的所需規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月生效的《城鄉規劃法》就旨在控制因城市及鄉鎮建築開發的衝突所產生問題的管理辦法的制定、實施、修訂、控制、監管及相關法律責任作出規定。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、市鎮及村落的規劃、佈局及興建。為有效地將納入違反規則及規例的建築，城鄉規劃法規定，倘任何建築項目尚未取得建築土地規劃許可而開始施工，或倘若該項目已取得建築土地使用規劃的許可，但並無按該許可進行，則縣級或以上的城鄉規劃部可下令停止建築。倘該項建築可根據相關規劃規則作出修正，則可下令於指定時間內修正建築項目，並可能須罰款合共為總建築成本的5%至10%。倘該項建築無法遵守相關規劃規則，則可下令拆卸，或倘無法拆卸，則會將該物業所產生的物業及/或非法收入充公，且可能須罰款總額為建築成本的10%或以下。

(c) 房地產項目建設

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實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得《建設工程規劃許可證》後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。於二零零七年十一月十七日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目之同時，嚴格規定展開投資項目的條件，建立政府部門就新項目的聯繫機制，以及加強統計數位及數據管理。

(d) 開發項目的竣工

根據開發條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築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的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，該物業必須進行檢驗，並取得地方當局（包括規劃部、消防當局及環保機關）的相關批准。其後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收，並匯報驗收詳情，之後將獲發《項目竣工驗收報告》。

根據中華人民共和國建設部於二零零九年四月十四日頒佈的《關於進一步加強建築工程質量監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

E. 房地產轉讓及出售**(i) 房地產轉讓**

根據《城市房地產管理法》以及建設部於一九九五年八月七日發佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在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。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：a) 按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；b) 按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原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。轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

(ii) 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實施的《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。

(a) 商品房預售許可證

根據建設部於二零零四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訂的《城市商品房預售管理辦法》（下稱《預售管理辦法》），商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a) 已支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b) 已取得發展項目之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c) 投入開發建設的資金達項目投資總額的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及d) 預售已進行登記，並已取得預售許可證。

根據二零零二年十月二十四日頒佈及於二零零二年十二月一日生效的《天津市商品房管理條例》，商品房銷售包括預售及現售。房地產開發企業申領商品房銷售許可證須符合以下條件：a) 達致法人資格及相應的房地產開發資質等級；b) 取得合法的國有土地使用權；c) 經審准的商品房建設投資計劃、建設工程規劃及施工許可；d) 已按照法例交納基礎設施配套費用；e) 有已經備案的物業管理方案或簽訂的前期物業管理合同；f) 政府部門發出商品房開發建設達所需的形象標準的證明；g) 施工進度及竣工交付日期時間表；及h) 銷售方案。

根據河北省人民政府於二零零四年五月十日頒佈並於二零零四年七月一日施行的《河北省城市房地產開發經營管理規定》，房地產開發企業預售商品房，應當符合下列條件：a) 已交付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；b) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；c) 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；d) 已辦理預售登記取得商品房預售許可證明。

(b) 預售商品房所得收入的監管

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

(c) 商品房現售的銷售條件

根據商品房銷售管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a) 房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；b) 企業須取得土地使用權證或其他與土地使用有關的批准文件；c) 企業須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；d) 房屋已竣工及驗收認可；e) 原居民於遷移後已獲妥善安置；f) 供水、供電、供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，其他配套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；g) 已完成物業管理方案。

現售商品房之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

(d) 商品房買賣的規例

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房而言，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據二零零五年五月九日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- 禁止商品房買方在商品房竣工前及取得房屋所有權證之前進一步轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- 各房地產購買交易採實名制，並推行商品房預銷售合同網上即時備案制度。

根據建設部、發改委及工商局於二零零六年七月十三日聯合發出的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須在取得預售許可證後十日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證者不得預售商品房，亦不得以認購(包括認訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用。

- 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上系統，該系統須記錄商品房的位置及基本數據、銷售進度、權利狀態及銷售地點公報。商品房預購人嚴禁將其已購入但未竣工的預售商品房進一步轉讓。
- 未取得預售許可證的，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違規記錄的房地產開發商或未能符合商品房預售規定的開發商不得參與展銷活動。
- 房地產管理部門須嚴格執行預售登記制度，並落實購房實名制。

(iii) 房地產按揭貸款

根據城市房地產法、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實施的《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訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押的，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押的，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

簽訂房地產抵押合同後的三十日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記項，並向抵押權人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》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，其規定以建築物和其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造的建築物抵押者，應當辦理抵押登記。抵押權自登記時設立。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，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併處分，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《土地登記辦法》。該等辦法計畫於二零零八年二月一日起施行。

根據該等辦法，土地登記指將土地的土地使用權登記並予以公示的行為。該等辦法規定，國土資源行政主管部門應當自受理申請之日起二十日內辦理土地登記。特殊情況需要延期的，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可以延長十日。

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」），要求嚴格依法進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。通知指出涉及下列情形之一的，不予登記發證：土地權屬爭議未解決的；未付清全部合同價款的；或非法改變土地用途的。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和登記審查工作。任何造成錯登、漏登的責任人員要承擔相應責任。

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》將於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則，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，從而加強房屋登記的可操作性。

(iv) 房屋租賃

按照《城市房地產管理法》以及建設部於一九九五年五月九日發佈並於一九九五年六月一日執行的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃，當事人應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

(v) 新物權法

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自二零零七年十月一日起施行。新物權法適用不動產及動產並規範來自分配及利用不動產及動產產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共二百四十七條，其就以下各類重要物權做出一系列詳細規定：

1. 所有權，指所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
2. 用益物權，指對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；及
3. 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要立法創新概要如下：

1. 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，個人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得貪污、挪用、私分、截留或破壞該等物業。
2. 新物權法第一百四十九條明確規定「住宅建設用地使用權期間屆滿的，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。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間屆滿後的續期，依照法律規定辦理」。

3. 新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「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、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一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。

4. 新物權法擴大可予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：
 - (1) 建築物和其他土地附著物。
 - (2) 建設用地使用權。
 - (3) 以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權。
 - (4) 生產設備、原材料、半成品及產品。
 - (5) 正在建造的建築物、船舶或航空器。
 - (6) 任何交通運輸工具。

F. 房地產信貸

根據人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》，所有銀行在發放住房開發貸款、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：

- (a) 住房開發貸款物件應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》。
- (b) 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的，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

人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》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款的要求如下：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發的特殊貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金或其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得《土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》的項目以任何方式授出貸款。

- (b) 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。
- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買第二套以上（包括第二套）住房的，應適當提高首付款比例。

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》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人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》，從二零零五年三月十七日起，房地產價格快速上漲的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關房地產信貸的法規如下：

- (a) 嚴格房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3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。

- (b) 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房，套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《土地使用權證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

人行及中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（以下簡稱“該通知”）。該通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發(ii)土地儲備(iii)住房消費及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

根據該通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目；及(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買主體結構封頂的商品房的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例（以下簡稱“首付比例”）不得低於20%（包括人民幣及外幣貸款，下同）；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購

買第二套(包括)或以上住房，首付比例不得低於40%，及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的樓宇。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於人行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%且貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

人行和中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月五日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(下稱“補充通知”)，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

1. 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數；
2. 規定利用銀行貸款購買首套自住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎；
3. 已利用住房公積金貸款購房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應按照《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》有關規定執行。

《補充通知》規定，凡發現填報虛假資訊、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

國家實施若干政策，擬將從二零零八年第二季度起促進及提高房地產市場的良性發展。

中國銀行業監督管理委員會於二零零八年五月二十六日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》(銀監發編號42[2008])，以打擊(i)使用偽造物業買賣合約(偽造抵押貸款)的物業開發商；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式(偽造定金)；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導。該通知要求各商業銀行：

- (a) 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- (b) 對借款人資格加強監督；
- (c) 嚴格審查房地產開發商的企業信用等級；及
- (d) 發現房地產開發商偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。涉嫌上述罪行的房地產開發商，須提交司法機關做進一步調查。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行刊發《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等有關問題的通知》，其中規定自二零零八年十月二十七日，將商業性個人住房買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就物業業務貸款提出以下幾點要求：

1. 鼓勵普通商品住房消費。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於個人住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則須根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

2. 應支持對房地產開發商的合理融資要求。

商業銀行須為普通商品房建設項目提高信貸融資服務，為從事合併及重組活動的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務，及支持批准為房地產開發商發行債券。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求從35%下降至20%，將其他物業項目的最低資本金要求調整為30%。當提供信貸資金支持和服務時，金融機構須自行決定是否須根據國家規定的最低資本金要求發放貸款及貸款金額。

中國銀行業監督管理委員會於二零零九年六月十九日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》（銀監發編號59[2009]）。鑒於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格及為第二次買房貸款日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

- (a) 金融機構須嚴格執行預先貸款審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如假按揭、假首付及假房屋價格等行為；

- (b) 金融機構須專注於支持個人首次購買自住住房，不得以徵信系統未聯網，異地購房難調查等為由放棄二套房貸政策約束；及
- (c) 金融機構無權自行解釋二套房貸認定標準，亦無權以任何方式變相調低首付比例。

G. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

H. 關於環保

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零三年九月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月施行的《建設項目環境保護管理條例》，從事房地產開發建設必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

I. 關於施工安全

根據全國人大常委會二零零二年十一月施行的《中華人民共和國安全生產法》等有關法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向安全監督機構申辦工程施工安全受監登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合國家勞動安全、衛生標準。根據《中華人民共和國建築法》，建設承包商須對工地安全負責，總承包商則對工地負整體責任。而分包商須遵守總承包商所採納的保護措施。

J. 房地產開發商適用主要稅項

(i) 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的細則，外商投資企業的企業所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%。

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執行的《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》，中國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起生效的《中國企業所得稅法》，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》因此被廢止。

根據企業所得稅法，於中國境外成立，但實際管理機構在中國境內的企業視為居民企業，其全球所得收入須按25%統一稅率繳納企業所得稅。

(ii) 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於二零零八年十一月五日修訂並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日公佈並於二零零九年一月一日修訂及實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產適用稅率、地上建築及其附著物的稅率為5%。

根據二零零九年十二月十二日財政部及國家稅務總局聯合下發的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》財稅〔2009〕157號，規定：自二零一零年一月一日起，個人將購買不足5年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年(含5年)的非普通住房或者不足5年的普通住房對外銷售的，按照其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的，免徵營業稅。

(iii) 土地增值稅

遵照一九九三年十二月十三日頒佈並自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》(下稱《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實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(下稱《土地增值稅實施細則》)的規定，轉讓房地產取得資本收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：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%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

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頒佈的《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》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額的20%的，免徵土地增值稅；

- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 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，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，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的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准特別物業項目，可以適當延長免稅期限。

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》，把上述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，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了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂物業開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於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先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《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》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

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》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機構提出免稅申請，並經稅務機構按各省、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，不做追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵和清算問題：

- 各地根據地區房地產價值和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《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。
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的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、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。
- 對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資、聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資、聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日起生效的《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》。

根據該通知，房地產開發企業根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及悉數售出；(2)物業開發企業轉讓整個未竣工開發項目；或(3)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業開發企業繳納土地增值稅：(1)竣工房地產項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(3)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(4)稅務部門局詳細訂明的該等其他條件。

該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機構可以參照與其開發規模和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：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機構責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機構可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

二零零九年五月十二日，中華人民共和國國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》，並於二零零九年六月一日生效。《土地增值稅清算管理規程》重申須結算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以結算土地增值稅，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。《土地增值稅清算管理規程》進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

根據《天津市地方稅務局關於徵收土地增值稅問題的通知》，天津市自二零零五年十月一日起徵收土地增值稅。就預售商品房而言，按其預售所得收入(以徵收營業稅的銷售額為基點)計算土地增值稅。銷售普通住宅的稅率為0.5%；銷售高檔住宅、辦公室大樓、公寓、住宅及度假村的稅率為1%。房地產開發商可在整個項目完全竣工並銷售後，辦理該項目的土地增值稅匯算清繳。

根據《河北省土地增值稅管理辦法》的規定，土地增值稅的納稅義務人，應進行納稅申報，並繳納土地增值稅。普通住房預徵率幅度為0.3%-2%，各類別墅、寫字樓、商用房等預徵率幅度為2%至3%，納稅人既開發住宅又開發其他房地產的，應按上述預徵率分別核算；劃分不清的，依率從高預徵。房地產開發商可在商品房全部售出後辦理該項目土地的土地增值稅納稅清算。

二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅暫於二零零八年十一月一日開始實行。

(iv) 契稅

根據國務院於一九九七年七月十四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權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。根據天津市政府於一九九七年十月一日頒佈的《天津市契稅徵收實施辦法》，天津市的契稅稅率為3%。根據河北省人民政府於二零零二年九月十日公佈，並於二零零五年九月三十日修訂的《河北省契稅實施辦法》，河北省契稅稅率為4%。但是，個人購買自用普通住房的，稅率為3%。

二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》宣佈，自二零零八年十一月一日起，首次購買建築面積少於90平方米普通住宅的個體，其契稅將減少至統一稅率1%。

(v) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日實施並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由地方稅務機構釐定。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。然而，根據國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，於二零零七年一月一日，應向外資企業徵收土地使用稅，且城鎮土地每平方米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

(vi) 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，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據中華人民共和國財政部於二零零九年一月十二日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》及國家稅務總局於二零零九年一月六日頒佈的《關於做好外資企業及外籍個人房產稅徵管工作的通知》，自二零零九年一月一日起，國內及外國投資企業以及外國個體均須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

(vii) 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》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

於二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發了《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及自二零零八年十一月一日起對銷售或購買住宅的個體暫時免徵印花稅。

(viii) 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和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

(ix) 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改的《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和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的單位之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通

知》，以及國家稅務總局於一九九四年二月二十五日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育附加費。

K. 調整住房供應結構及穩定住房價格之措施

二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，文中指出：

(i) 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、及中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓之前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

(ii) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住住房價格上漲過快的地方，提高居住用地在土地供應中的比例，增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

(iii) 調整住房轉讓的營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零六年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，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轉手交易的，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的，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。

(iv) 整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

在預售商品房竣工前，預購人不得辦理轉讓手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

(a) 調整住房供應結構

- 重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- 從二零零六年六月一日起，凡新審批、新動工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（包括經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單位列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，須（在必要情況下）根據上述要求進行套型調整。

(b) 調整稅收、信貸及土地政策

- 從二零零六年六月一日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收轉讓適用營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條的開發企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；

- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%；
- 中低價位、中小套型普通商品住房和廉租住房的土地供應，其供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限房價、限套型的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發企業。繼續停止住宅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；對超出土地使用權出讓合同約定嚴禁施工工程施工日期一年後未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，對超出土地使用權出讓合同約定建築工程施工日期兩年後未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足25%，且未經批准中止開發建設連續滿一年的，按閒置土地處置。

(c) 進一步整頓和規範房地產市場

- 對已經獲建設用地規劃許可但仍未動工的任何項目，要重新進行評估。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。對擅自變更項目或超出規定建設的住房要依法予以處理或沒收。

- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規行為，對不符合條件擅自預售商品房的非法行為，須責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，主管當局要依法依規處罰，包括給予經濟處罰、吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於二零零六年七月十三日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

- (a) 自二零零六年六月一日起，各城市（包括縣城）中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。
- (b) 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對擅自偏離的，城市規劃及主管部門不得核發建設工程規劃許可證。對不符合規劃許可內容的，建設主管部門不得核發建築工程施工許可證、房地產主管部門不得核發預售許可證。
- (c) 對於二零零六年六月一日前已審批但未取得建築工程施工許可證的商品住房項目，由城市人民政府根據當地年度新建商品住房結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳刊發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套或更多住房用於任何其他用途，則須根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

於二零零九年十二月三十一日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。該規定的兩年乃由以往規定的五年減少所致。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅（原始價格及銷售價格之差額）。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅（倘擁有該住房兩年或以上），或須支付全額出售價額營業稅（倘擁有該住房少於兩年）。該規定的兩年亦由以往規定的五年減少所致。

- (c) 支持房地產開發商應對不斷變化的市場

將為（尤其為正在施工的）中低檔價位或中小型商品房項目增加信貸融資服務；為從事並購及重組的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務；支持批准具備良好信用等級及健全財務憑證的房地產開發商發行債券，且統一徵收建設稅，據此，國內及外商投資的企業及個人須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院辦公廳於二零零八年十二月八日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(126[2008]號)，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策或措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產融資渠道。

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、進一步鼓勵普通商品住房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，將採納以下措施協助房地產開發企業的發展：

- (i) 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；
- (ii) 對有實力有信譽的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支援和相關金融服務；
- (iii) 開展房地產投資信託基金試點，拓寬直接融資管道；
- (iv) 支持資信條件較好的房地產開發企業發行企業債券；及
- (v) 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》。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》

二. 二零一零年一月七日，國務院辦公廳發布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發〔2010〕4號)，規定：

(一) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給

1. 加快中低價位、中小套型普通商品住房建設。對已批未建、已建未售的普通商品住房項目，要採取措施督促房地產開發企業加快項目建設和銷售。要適當加大經濟適用住房建設力度，擴大經濟適用住房供應範圍。商品住房價格過高、上漲過快的城市，要切實增加限價商品住房、經濟適用住房、公共租賃住房供應。
2. 增加住房建設用地有效供應，提高土地供應和開發利用效率。各地要根據房地產市場運行情況，把握好土地供應的總量、結構和時序，要重點明確中低價位、中小套型普通商品住房和限價商品住房、公共租賃住房、經濟適用住房、廉租住房的建設規模，房價過高、上漲過快、住房有效供應不足的城市，要切實擴大上述五類住房的建設用地供應量和比例。

(二) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求

3. 加大差別化信貸政策執行力度。金融機構在繼續支持居民首次貸款購買普通自住房的同時，要嚴格二套住房購房貸款管理，合理引導住房消費，抑制投資投機性購房需求。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。

(三) 繼續實施差別化的住房稅收政策。要嚴格執行國家有關個人購買普通住房與非普通住房、首次購房與非首次購房的差別化稅收政策。對不符合規定條件的，一律不得給予相關稅收優惠。同時，要加快研究完善住房稅收政策，引導居民樹立合理、節約的住房消費觀念。

(四) 加強風險防範和市場監管

1. 加強房地產信貸風險管理。金融機構要進一步完善房地產信貸風險管理制度，堅持公平、有序競爭，嚴格執行信貸標準。要嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放房地產開發貸款，同時要防止境外「熱錢」衝擊我國市場。
2. 繼續整頓房地產市場秩序。住房城鄉建設部門要會同有關部門，加大對房地產違法違規行為的查處力度，加強對住房特別是保障性住房的工程質量安全監管。國土資源部門要嚴格土地出讓價款的收繳，深化合同執行監管，加強對閑置土地的調查處理，嚴厲查處違法違規用地和囤地、炒地行為。價格等有關部門要強化商品住房價格監管，依法查處在房地產開發、銷售和中介服務中的價格欺詐、哄擡房價以及違反明碼標價規定等行為。稅務部門要進一步加大對房地產開發企業偷漏稅行為的查處力度。國有資產監管部門要進一步規範國有大企業的房地產投資行為。

3. 進一步加強土地供應管理和商品房銷售管理。各地要綜合考慮土地價格、價款繳納、合同約定開發時限及企業閑置地情況等因素，合理確定土地供應方式和內容，探索土地出讓綜合評標方法。對拖欠土地價款、違反合同約定的單位和個人，要限制其參與土地出讓活動。從嚴控制商品住房項目單宗土地出讓面積。要結合當地實際，合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。進一步建立健全新建商品房、存量房交易合同網上備案制度，加大交易資金監管力度。
4. 加強市場監測。地方人民政府要繼續加強房地產市場統計、分析和監測，及時針對新情況、新問題提出解決措施和辦法。有關部門要及時發布市場調控和相關統計信息，穩定市場預期。

(五) 加快推進保障性安居工程建設

1. 加快建設限價商品住房、公共租賃住房，解決中等偏下收入家庭的住房困難。全面啟動城市和國有工礦棚戶區改造工作，繼續推進林區、墾區棚戶區改造。同時，加大農村危房改造力度，適當增加試點戶數。
2. 中央將適當提高對中西部地區廉租住房建設的補助標準，改進和完善中央補助資金的下達方式，調動地方積極性，確保資金使用效果。

二零一零年四月十七日，國務院下發了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定：

- (1) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責；
- (2) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理原則自主確定。要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數。

- (3) 增加住房有效供給，增加居住用地有效供應，調整住房供應結構。
- (4) 加快保障性安居工程建設，確保完成二零一零年建設保障性住房300萬套、各類棚戶區改造住房280萬套的工作任務。
- (5) 加強市場監管，加強對房地產開發企業購地和融資的監管，加大交易秩序監管力度。

以下為本公司的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的概要。

本公司於二零零五年六月十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。本公司經修訂及重訂的組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)組成本公司的組織章程文件。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任有限,而本公司的成立宗旨並無限制(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的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的業務者除外)。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂其大綱所列的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

章程細則乃於二零一零年六月十六日獲採納,其若干條文的概要如下:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 股票

各名列股東名冊為股東的人士均有權毋須繳費而就其股份獲發股票一張。開曼群島公司法禁止向任何人士(開曼群島公司法所界定的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的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的其他人士親筆簽署，方可發行。就本公司股票、債權證或其他證券的證書而言，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的親筆簽署，或該等證書毋須由任何人士簽署。每張股票須列明所發行的股份數目及類別及已繳金額，並可由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的股份，則各類別股份(附有於股東大會上的一般投票權者除外)的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」或「無投票權」的字樣，或若干其他與有關類別股份所附權利配合的適當名稱。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的權力**

除開曼群島公司法、大綱與細則的條文以及任何股份或任何類別股份持有人所獲賦予任何特權的規限下，本公司所發行的任何股份可附有本公司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的權利或限制。本公司可發行任何股份，但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的條款。

董事會可按董事會不時釐定的條款發行認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

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的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的賠償保證，否則不得發行任何認股權證書以代替遺失的原有證書。

除開曼群島公司法、細則的條文及（如適用）任何有關地區（定義見細則）的證券交易所規則的規限下，且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的情況下，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的時間、代價、條款及條件向其認為適當的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。

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的股東或其他人士進行上述活動。然而，因上述規定受影響的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的權力

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及執行本公司可行使或執行或批准的一切權力、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的前所進行而當未有作出該規則時原應有效的事項無效。

(iii) 失去職位的補償或付款

向任何現任董事或離職董事支付任何款項作為失去職位的補償，或其退任的代價（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，與採納細則當時的香港法例條文相同。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的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的董事或彼等各自的任何聯繫人士提供的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的貸款作出任何擔保或提供任何抵押品。

(v) 披露涉及本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

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的任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的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、股東而收取的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的方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所附有的投票權，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的董事或高級人員。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去就其以賣方、買方或以其他方式而與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或任何董事以任何方式擁有權益的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的任何董事亦毋須因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代自任何該等合約或安排獲得的任何溢利。董事在本公司所訂立或建議訂立的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的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的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的任何權利。

董事不得就任何有關其或其聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(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的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或引致或作出承擔而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押品或賠償保證；
- (bb) 因應本公司或其任何附屬公司的債項或承擔而向第三者提供任何抵押品或賠償保證，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賠償保證或提供抵押品；
- (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的任何其他公司股份、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的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何建議；
- (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際權益，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的任何第三間公司)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的任何其他公司的任何建議；

- (ee) 有關採納、修訂或實施與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員有關的購股權計劃、公積金或退休金、身故或傷殘津貼計劃或其他安排，且並無給予任何董事或其聯繫人士與該計劃或基金有關的僱員一般未獲賦予的特權或利益的任何建議或安排；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、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式在其中擁有權益的任何合約或安排。

(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），除通過釐定酬金的決議案另行規定外，酬金概按董事會可能同意的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的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、股東大會或因執行董事職務而合理產生的旅費、酒店費及其他開支。上述酬金為擔任任何受薪職位的董事因受僱或擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司的要求提供董事會認為超逾董事一般職責的服務，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、分享溢利或其他方式支付），作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金的額外酬勞。獲委出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金

或分享溢利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的酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司(本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)或由本公司撥款予任何計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段的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的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養的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、前僱員及彼等供養的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的退休金或其他福利，包括根據上述任何有關計劃或基金該等僱員、前僱員或彼等供養的人士享有或可能享有者以外的退休金或其他福利(如有)。此類退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，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的任何董事人數上限所規限(如有)。任何如此委任的董事任期僅至本公司下屆股東大會為止，屆時將有資格重選連任。該等董事並無須持有股份以符合出任董事的資格。

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的人數為準。每年須告退的董事為上次獲重選連任或委任以來任期最長的董事，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的董事名單(除非彼等之間另有協定)。

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的書面通知，以及該名人士表明自願參選的書面通知送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期限將於不早於寄發就該選舉而指定舉行的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的最短期限至少須為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的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的損失而提出任何索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一人為董事以填補有關空缺。除本公司於股東大會上另行規定外，董事名額不得少於兩人。

除上文所述的情況外，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的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的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) 根據任何法例的條文不再出任董事或根據細則而被免職；
- (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的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) 當時的董事(包括該名董事)人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較小整數為準)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的其他人士組成的委員會，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，惟任何由此成立的委員會在行使所獲授的權力時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

(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的規限下，發行本公司的債權證、債券股證、債券及其他證券作為本公司或任何第三者的任何債項、負債或承擔的全部抵押或附屬抵押。上文所概述的規定與整體章程細則相同，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的任何變動須於30日內通知公司註冊處。

(x) 董事會議程序

在細則的規限下，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。在任何會議上提出的議題，須由大多數票決定。倘票數均等，則會議主席可投第二票或決定票。

(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的規限下，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) 修訂現有股份或不同類別股份的權利

在開曼群島公司法的規限下，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的所有或任何特權可（除非該類別股份的發行條款另有規定）由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或由該類股份的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的條文在加以必要變通後均適用於各另行召開的股東大會，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面值不少於三分之一的兩名人士（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的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的任何特權，將不視為因增設或發行與其享有同等權利的股份而有所更改，惟該等股份的發行條款附有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的新股數目增加其股本；(b) 將其全部或任何股本合併及分拆為面額高於或低於現有股份的股份；(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的股份；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的任何股份，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的股份作出規定；(g) 更改其股本的計值貨幣；及(h) 透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本 — 根據公司法及經法院確定後，在獲得其組織章程細則授權的情況下，股份有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(f) 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或受委代表、(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的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及(倘為股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的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。

根據細則的定義，「普通決議案」指須由有權投票的本公司股東在根據細則規定(須提出不少於足14日的通知)舉行的股東大會上親身、(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的決議案。由所有股東或其代表簽署的書面決議案將視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，則為獲通過的特別決議案)。

(g) 表決權(一般表決及投票表決)及要求以投票方式表決的權利

在任何類別股份當時對所附投票特別權利、限制或特權的規限下，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的股東可投一票。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的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的股款不會就上述目的被視作已繳股款。不論章程細則載有任何規定，倘股東為結算所(按細則定義)(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，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或的時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時，以下人士要求以投票方式表決，或者有關地區(定義見細則)交易所的規則另有規定，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的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的股東總投票權不少於十分一，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的任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予在會上投票權利的本公司股份，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的任何一名或多名股東，而就該等股份的已繳總額乃相等於不少於授予該投票權的全部股份已繳總額的十分之一。

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的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的代表，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。根據本條文獲授權的人士有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力，猶如其為個別股東，包括以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則規定，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的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的地點及時間舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間內舉行。

(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、本公司的資產及負債、開曼群島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的一切其他事項。

本公司的賬冊須保存於本公司主要辦事處或董事會認為適當的其他地點，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，惟獲開曼群島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的所有文件)，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省覽。此等文件副本連同股東週年大會通告須根據細則的條文，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的每位人士。

除有關地區(定義見細則)交易所另有規定外，本公司可向根據有關地區(定義見細則)交易所的規定，同意及選擇接收簡明財務報表代替完整財務報表的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)交易所可能要求的任何其他文件，並須於不少於該等股東舉行股東大會前二十一日的期間，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，而委任的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、國際核數準則或聯交所可能批准的任何其他準則審核本公司的財務報表。

(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的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，以及須於會上考慮的決議案詳情，而倘有特別事項，則亦須列明該事項的一般性質。

除另行特別列明外，任何根據細則將作出或發出的通知或文件（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的信件或包裝物的形式寄往股東在本公司股東名冊上所示的登記地址，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的股東，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。倘股東的登記地址位於香港以外地區，以郵寄方式作出的通知，須以預付郵費的空郵信件寄發。根據開曼群島公司法及上市規則，本公司可以電子方式按有關股東不時許可之地址傳遞或寄發通知或文件，或在網站上刊登該通知或文件，並知會有關股東已刊登通知或文件。

然而，倘獲得下述同意，本公司通知期較上述規定為短的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的本公司股東同意；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的股東（合共持有具備上述權力的已發行股份面值不少於95%）同意。

在股東特別大會所處理的所有事項均被視為特別事項，而股東週年大會所處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (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；
- (cc) 選舉董事以替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；

- (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%（或聯交所規則不時規定的有關其他百分比）及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；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

根據開曼群島公司法，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式（須為聯交所指定的該格式）的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的其他簽立方式簽署。

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的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的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股東總名冊的股份不得移至任何股東名冊分冊登記，而任何股東分冊的股份亦不得移至股東總名冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東分冊登記，則須在相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東總名冊登記，則須在存放股東總名冊的地點辦理。

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的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受轉讓限制的任何股份辦理登記，亦可拒絕登記轉讓股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份。

除非已就轉讓向本公司繳付聯交所釐定須支付的最高款額或董事會可不時規定的較低款額，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的其他憑證（倘轉讓文件由其他人士代為簽立，則包括該名人士的授權證明）送交有關過戶登記處或存放股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在於香港刊行的報章或（如適用）聯交所規定的任何其他報章以廣告方式發出通知，在董事會可釐定的時間及期間暫停辦理股份過戶登記手續。在任何年度內，暫停辦理股份登記的期間合共不得超過30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制（聯交所所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(I) 本公司購回其股份的權力

根據開曼群島公司法及細則的授權，本公司可在若干限制下購回其股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的準則、規則及規例的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘非經市場或以招標方式購回，則其股份購回的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的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(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；而
- (ii) 一切股息須按任何派息期間的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的股息或其他股款中扣除股東所欠的一切款項(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，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，惟有權獲派息的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) 有權獲派息的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份股息。

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的任何權利。

應以現金支付股份持有人的任何股息、花紅或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往股份持有人的登記地址，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股東的登記地址，或股東或聯名持有人以書面通知的地址。各支票或付款單的抬頭人應為收件人，郵誤風險概由股東或聯名持有人承擔。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。任何一名或兩名或以上聯名持有人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

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）的股東收取其所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或應付的分期股款。本公司可就所預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘的利率（如有）支付利息，惟有關股東仍無權基於催繳前提前繳付的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的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、紅利或其他分派的受託人。宣派後六年仍未獲認領的一切股息、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的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的本公司股東，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的股東可委任一名以上受委代表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的相同權力。此外，法團股東的受委代表有權行使所代表股東猶如個人股東所能行使的相同權力。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的用）的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的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須讓股東按其意願指示代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或在並無作出指示的情況下，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的任何股款（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的利率（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的利息，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）的股東收取其所持股份的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或應付的分期股款。本公司可就根據預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定不超過年息20厘的利率（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份上述款項未繳付的任何時間向股東發出不少於14日的通知，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的利息。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的款項）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，則有關催繳股款的股份可遭沒收。

倘股東不按任何有關通知的規定辦理，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的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士不再以持有已沒收股份作為股東，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的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收當日至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。

(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的一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能會訂有的該等權利。細則規定，在本公司任何部分股本於聯交所上市的情況下，任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟股東名冊暫停登記則除外），並在各方面可要求取得股東名冊的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該法例規限。

根據章程細則的條文，獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下於開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開的各類別會議的法定人數

除非於大會處理事項時具備足夠法定人數及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名股東親身（倘股東為法團，由其正式授權代表出席）或由受委代表出席並有權投票。為批准修改個別類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外）所需的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的人士或其受委代表。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。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

通過本公司由法院清盤或自動清盤的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的特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤及可向本公司股東分派的資產超過償還清盤開始當時全部已繳股本所需數額，則餘額須按分別所持股份的已繳數額比例分派予股東；及
- (ii) 倘本公司清盤及可向股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為盡可能由股東按分別所持股份的已繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制頒令清盤)，則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准下，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的財產。清盤人可就此為前述分配的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分配方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，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的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(u) 未能聯絡的股東

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股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單（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)分段所指的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）的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）證券交易所已獲悉本公司擬出售該等股份。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前股東同等數額的款項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在開曼群島公司法未予禁止及以其他方法遵守公司法的情況下，倘本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司所採取的任何行動或進行的任何交易導致該等認股權證的認購價減至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與股份面值間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零零五年六月十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的約制及例外情況，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的司法權區的同類條文有所不同）。

(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處長呈交週年申報表及按法定股本支付費用。

(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本溢價總額或總值的款項撥入名為「股本溢價賬」的賬目內。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的代價而配發並以溢價發行的股份的溢價，公司可選擇不按上述條文處理。開曼群島公司法規定，除組織章程大綱與細則條款另有條文（如有）外，公司可根據不時釐定的方式動用股本溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足公司的未發行股份，以向股東發行繳足紅股；
- (iii) 贖回及購回股份（根據開曼群島公司法第37條的詳細條文）；
- (iv) 註銷公司的開辦費用；
- (v) 註銷發行公司任何股份或債權證的開支、已付佣金或扣除折扣；及
- (vi) 作為贖回或購回公司任何股份或債權證的應付溢價。

儘管存在上述規定，惟開曼群島公司法規定，除非在緊隨建議的分派或股息支付日後，公司仍有能力償還正常業務過程中到期的債項，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，倘其章程細則許可，則在法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可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的保障，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的持有人的同意或在該類別股份持有人另行召開的大會上以通過決議案的形式批准。

(c) 財務資助以購回公司或其控股公司的股份

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公司本身或其控股公司或其附屬公司的股份。因此，倘公司董事在審慎忠實履行職責時認為合適且符合公司利益，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

倘章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇或有責任贖回的股份。此外，倘其章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。惟倘章程細則並無批准購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回任何本身的股份。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持股的股東，則不得贖回或購回股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在正常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司章程大綱或細則須載有批准有關購回的特別條文，而公司董事可根據章程大綱所訂的一般權力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的股份，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條外，並無有關派付股息的法定條文。根據英國案例法(可在開曼群島引用)，股息僅可以公司溢利支付。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的組織章程大綱與細則有關規定(如有)，則可從股本溢價賬支付股息及分派(詳情見本附錄2(n)分段)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依從英國判例，尤其是 *Foss v. Harbottle* 案例的判決以及例外情況，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伸訴訟：

- (i) 超越公司權限或非法的行為；
- (ii) 公司的控制者對公司少數股東所作的欺詐行為；及
- (iii) 須獲得惟並無獲得認可(或指定)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股本的股東所申請，委派調查員調查公司的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，而倘法院認為根據公平公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約法或侵權法，或由於根據公司組織章程大綱與細則規定作為股東所具有的個別權利被違反而提出。

(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的權力，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的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、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)公司資產及負債等真確賬目紀錄。

開曼群島公司法第59條進一步規定，倘賬目不可真實公平地反映公司的狀況及解釋有關交易，則不得被視為妥為保存的賬目。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制或貨幣限制。

(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) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的溢利、收益、所得或增值徵稅；及
- (ii) 此外，不會就以下項目對本公司的溢利、收益、所得或增值徵稅，亦不會徵收須由本公司支付的遺產稅或承繼稅：
 - (aa) 就本公司的股份、債權證或其他債項；或
 - (bb) 以預扣全部或部分任何有關款項的方式(定義見稅務優惠法(1999年修訂本)第6(3)條)。

對本公司的承諾由二零零五年七月五日起20年有效。

開曼群島目前對個人或公司的溢利、收益、所得或增值並不徵收任何稅項，亦無承繼稅或遺產稅。除若干文件不時適用的印花稅外，開曼群島政府不大可能會對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益公司的股份除外。

(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。

(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的一般權利，惟公司章程細則可能會訂有該等權利。

(n) 股東名冊

在章程細則條文的規限下，開曼群島獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下於開曼群島以內或以外的地點設立股東總名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的情況下)有權頒令清盤。

倘股東於股東大會上以特別決議案或普通決議案(倘公司無法支付到期債務)如此議決，或(倘公司為有限期的公司)章程大綱或細則指定的公司期限屆滿，或出現章程大綱或細則規定須解散公司的情況，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。除非公司章程大綱或細則另有規定，否則董事會須召開股東大會委任一名或以上清盤人。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。

倘屬股東提出的公司自動清盤，公司須委任一位或多位清盤人以便結束公司的業務及分派其資產。

就公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(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或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的擁有效力，猶如其為勒令公司清盤的法院清盤令，惟倘自動清盤則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的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的行動是否應由全部或由任何一名或以上法定清盤人執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須給予任何指定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，則公司的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的明確法律條文所規管，據此，有關安排可在就此召開的大會上獲得佔出席股東或債權人(視乎情況而定)75%價值的大多數贊成，且其後獲法院批准。異議股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，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的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)。

(q) 收購

倘一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購建議，則收購者在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求反對收購建議的股東按收購建議的條款轉讓股份。異議的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。異議的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的有關股份持有人之間進行欺詐、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。

(r) 賠償保證

開曼群島法律並無限制公司章程細則規定對高級人員及董事作出賠償保證，除非法院認為此乃違反公眾政策，例如表示對觸犯法律的後果所作的賠償保證。

4. 一般資料

公司於開曼群島法律的法律顧問 Appleby 已向本公司送呈概述開曼群島公司法若干內容的意見函件。該函件以及開曼群島公司法的副本可供查閱，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的詳細概要，或有關開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律差異的意見，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零零五年六月十日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司在香港的營業地點設於香港紅棉路8號東昌大廈7樓3室。本公司已根據公司條例第十一部於二零零七年六月十一日在香港由公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。居於香港新界馬灣珀麗路8號珀麗灣10座20樓G室的張少耀先生獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須受公司法及其包括章程細則大綱及章程細則的章程文件所約束。本公司章程的若干條文及公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄六。

2. 本公司股本變動

本公司於註冊成立當日的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於二零零五年六月十日，一股股份乃配發及發行予本公司的認購人，並於同日轉讓予新威企業。

於二零零六年十二月二十一日，本公司與新威企業訂立買賣協議，據此本公司自新威企業收購天山國際的全部股本權益並配發及發行1,560,000股入賬列作繳足的股份予新威企業作為代價。

根據唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案，本公司的法定股本藉額外增設9,996,200,000股股份，由380,000港元增至1,000,000,000港元。

緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後，不計因行使超配額購股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權、根據購股權計劃可能授出的任何購股權或行使認股權證所附認購權而可予發行的任何股份，本公司的已發行股本將為100,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，全部為繳足股份並入賬列為繳足股份，9,000,000,000股股份仍為未獲發行。

除上文及「唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案」一章所述外，本公司的股本自本公司註冊成立當日起並無任何變動。

3. 唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案

根據唯一股東於二零一零年六月十六日通過之書面決議案：

- (a) 本公司藉增設9,996,200,000股股份，令法定股本由380,000港元增加至1,000,000,000港元；
- (b) 批准及採納章程細則；
- (c) 在根據包銷協議條款釐訂的日期或之前(i)聯交所上市委員會如本招股章程所述批准已發行股份、根據資本化發售將予發行的股份及如本招股章程所述將予發行的股份(包括根據超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權、根據購股權計劃可予授出的購股權、認股權證所附認購權獲行使及強制轉換將予發行的任何股份)上市及買賣；(ii)獨家全球協調人與本公司於定價日期就發售價訂立協議；及(iii)包銷商在包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據該協議的條款或以其他方式被終止下：
 - (i) 批准全球發售，並授權董事根據全球發售配發及發行新股份；
 - (ii) 批准超額配股權，並授權董事於超額配股權獲行使時配發及發行股份；
 - (iii) 批准及採納首次公開發售前購股權計劃(主要條款載於本附錄「D. 其他資料- 1. 首次公開發售前購股權計劃」一段)的規則，並授權董事就此授出可認購股份之購股權及配發、發行及處理因行使根據首次公開發售前購股權計劃授予的購股權而發行的股份；

- (iv) 批准及採納購股權計劃(主要條款載於本附錄「D.其他資料 — 2.購股權計劃」一段)之規則，並授權董事就此授出可認購股份之購股權及配發、發行及處理因行使根據購股權授予的購股權而發行的股份；及
- (v) 待本公司股份溢價賬因根據本公司全球發售發行發售股份而取得進賬後，批准視乎發售價授權董事將本公司股份溢價賬中為數最多69,968,999.9港元的進賬資本化，並按面值繳足最多699,689,999股股份，以按持股比例配發及發行予新威企業及因所釐定的發售價就上述資本化發行數額作出任何調整(如有)。
- (d) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理(惟根據供股或根據章程細則、以任何代股息計劃或類似安排以配發及發行股份代替全部或部份股息、或首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃或類似安排授出購股權或根據本公司股東於股東大會授予的特別授權則另作別論)總面值不超過本公司緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後(但不計因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃、購股權授出的購股權或行使認股權證所附認購權而可能配發及發行的任何股份)股本總面值的20%的未發行股份(包括作出或授出將需要或可能需要配發及發行股份的建議或協議或證券的權力)，該等授權直至本公司下屆股東週年大會結束，或章程細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂或更新上述授權(以較早者為準)前仍然生效；

- (e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或任何股份上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回總面值最多佔本公司緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後（但不計因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃可能授出的購股權或行使認股權證所附認購權而可能配發及發行的任何股份）股本總面值10%之股份，該等授權直至本公司下屆股東週年大會結束，或章程細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂或更新上述授權（以較早者為準）前仍然生效；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可予配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股本總面值（數額相等於本公司根據上文(e)段所述的購回股份授權所購回本公司股本的總面值）。

4. 公司重組

為籌備股份於聯交所上市，組成本集團的各公司已進行重組，詳情載於本招股章程「重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

我們的附屬公司的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告內。本公司附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內的股本變動如下：

(a) 天山房地產

於二零零九年九月二十五日，獲批准將天山房地產的註冊資本由人民幣830,000,000元削減至人民幣510,000,000元。

(b) 天山天津房地產

於二零零八年八月，天山房地產的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣60,000,000元，於二零零八年十月，天山房地產的註冊資本增至人民幣153,000,000元。

(c) 天山威海房地產

於二零零九年十二月，天山威海房地產的註冊資本增加至人民幣88,000,000元。於二零一零年四月，天山威海房地產的註冊資本進一步增加至人民幣105,000,000元。

除上文及本招股章程「歷史及發展」及「重組」各節所述外，本公司任何附屬公司的股本於本招股章程刊發日期前兩年內並無任何變動。

6. 購回本公司的股份

(a) 上市規則條款

上市規則容許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回本身的證券，惟須受若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司但凡於聯交所購回證券，不論是透過一般授權或有關特定交易的特定批准購回證券，必須事先由其股東以普通決議案方式批准。

(附註：根據唯一股東於二零一零年六月十六日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司於本公司下屆股東週年大會結束、任何開曼群島適用法律或章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會的期限屆滿，或該授權已通過本公司股東於股東大會上前通過的普通決議案撤銷或修改(以較早者為準)前的任何時間，於聯交所或任何本公司證券可能上市並就此已為證監會及聯交所認可的交易所，購回總面值不超過本公司已發行及本文所述將發行的股本總面值10%的股份。)

(ii) 資金來源

購回的資金必須為根據章程細則及開曼群島法律可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金或聯交所買賣規則不時訂定的付款方式以外的代價購回本身證券。

(b) 購回原因

董事認為股東授予董事一般授權，使本公司可於市場購回股份，符合本公司及其股東的最佳利益。董事只會於認為購回對本公司及其股東有利時方會購回股份。該等購回（視乎當時的市況及資金安排而定）可能令本公司的資產淨值及資產及 / 或其每股盈利增加。

(c) 購回資金

於購回股份時，本公司只可動用根據章程細則及開曼群島適用法律可合法用作購回股份的資金。

按現時的建議，購回的資金將由本公司溢利或就購回而發行新股份的所得款項中撥付，或倘章程細則准許及在公司法的規限下，則從股本中撥付，如在購回時須支付任何溢價，則由本公司的溢利或本公司股份溢價賬的進賬中撥付，或倘章程細則准許及在公司法之規限下，則從本公司的股本中撥付。

董事不擬在對本公司營運資金需要或董事不時認為對本公司合適的負債比率造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 股本

按緊接上市及強制轉換完成後(但未計及因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃可能授出的購股權，以及認股權證所附認購權獲行使而配發及發行的股份)已發行的1,000,000,000股股份計算，全面行使購回授權可能導致本公司於直至下列各項止(以最早發生者為準)期間內最多購回100,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何開曼群島適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂或更新購回授權當日。

(e) 一般事項

董事或(據彼等作出一切合理查詢後所知)彼等任何各自的聯繫人士現時概無計劃向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法律行使購回授權。

概無關連人士知會我們，倘購回授權獲行使時，彼等現有意向我們出售股份，亦無作出承諾不作此舉。

倘若根據購回授權的證券購回導致一名股東於本公司的投票權權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東，視乎所增加的股東權益水平而定，可能因任何該等增加而取得或鞏固於本公司的控股權，因而須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。董事並不知悉倘購回授權獲行使將導致守則下的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後獲悉數行使，且未計及因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃可能授出的任何購股權或因行使認股權證所附認購權而須予配發及發行的任何股份，根據購回授權而予以購回的股份總數將為100,000,000股股份（即本公司在上述假設下已發行股本的10%）。按發售價指示性範圍上限1.8港元為基準計算，控股股東的股權百分比於緊隨悉數行使購回授權後將增至佔本公司已發行股本約77.9%。由於新威企業所持有的權益並不被視為本公司的公眾持股量的一部分，倘購回授權獲悉數行使，公眾持股數目將少於佔已發行股份總數約25%。倘任何購回股份導致公眾人士持有的股份數目跌至低於佔當時已發行股份的某個規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條公眾持股量的規定始能進行有關購回。然而，董事目前不擬在會導致公眾持股量低於上市規則規定的情況下行使有關購回授權。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或任何其附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大的合約（並非在日常業務中訂立的合約）：

- (a) 契約修訂協議；
- (b) 認股權證修訂協議；
- (c) 彌償保證契據；及
- (d) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

(i) 於最後實際可行日期，本公司為下列商標的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊持有人	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	300631476	36, 37	本公司	香港	二零零六年 五月三日	二零一六年 五月二日
天山	300631467	36, 37	本公司	香港	二零零六年 五月三日	二零一六年 五月二日
	5478395	36	天山房地產	中國	二零零九年 十一月二十一日	二零一九年 十一月二十日
	5286417	37	天山房地產	中國	二零零九年 九月二十八日	二零一九年 九月二十七日
天山·觀瀾家庭	5127312	37	天山房地產	中國	二零零九年 八月二十一日	二零一九年 八月二十日

- (ii) 截至最後實際可行日期，根據天山實業集團與天山房地產所訂立日期為二零一零年五月二十日的轉授契據，我們獲授予下列商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人/		屆滿日期
			申請人	註冊地點	
	3078317	36	天山實業集團	中國	二零一三年六月六日

- (iii) 根據商標許可協議（詳情載於本招股章程「關連交易」一節），本公司獲授許可權，以零代價使用下列商標：

商標	註冊編號	類別	註冊持有人/		許可權有效期
			申請人	註冊地點	
	3078316	37	天山實業集團	中國	二零零九年十一月十日至 二零一四年三月六日
天山*	-	36	天山實業集團	中國	二零零九年十一月十日至 二零二零年二月十七日
天山*	-	37	天山實業集團	中國	二零零九年十一月二十七日至 二零二零年二月十七日

* 該等商標仍在申請中。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本公司為以下域名的註冊擁有人：

域名	屆滿日期
tian-shan.com	二零一五年六月三十日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 本公司董事及主要行政人員於股份、本公司及其相聯法團相關股份及債權證中的權益及短倉

於全球發售、資本化發行及強制轉換完成後，並假設超額配股權尚未獲行使，且並無計及因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃可予授出的任何購股權或認股權證所附認購權時可予發行的股份在股份上市時，本公司董事或主要行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）的相關股份及債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部7及8分部知會本公司及聯交所的權益及短倉（包括根據證券及期貨條例上述條文的規定被當作或視為擁有的權益及短倉）或須根據證券及期貨條例第XV部第352條記入該條所述登記冊內的權益及短倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

(i) 於本公司的權益

(aa) 股份

董事姓名	權益性質	按指示性發售價 下限1.4港元 為基準計算		按指示性發售價 上限1.8港元 為基準計算	
		股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
吳振山	於受控制法團 之權益	687,322,000 (附註1) 好倉	68.7%	701,250,000 (附註) 好倉	70.1%
吳振嶺	於受控制法團 之權益	687,322,000 (附註1) 好倉	68.7%	701,250,000 (附註) 好倉	70.1%
張振海	於受控制法團 之權益	687,322,000 (附註1) 好倉	68.7%	701,250,000 (附註) 好倉	70.1%
吳振河	於受控制法團 之權益	687,322,000 (附註1) 好倉	68.7%	701,250,000 (附註) 好倉	70.1%

附註： 該等股份乃由新威企業擁有。新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由吳振山先生、吳振嶺先生、吳振河先生及張振海先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業的董事。由於所有創辦人均為行使或控制行使新威企業股東大會所有投票權的一致行動人士，故按證券及期貨條例第XV部，各創辦人被視為於新威企業所持有的股份中擁有權益。

(bb) 購股權

董事姓名	權益性質	獲授出 購股權下 的股份數目	概約股權 百分比	授出日期	行使期	行使價
吳振山	配偶權益	191,000 (附註1)	0.02%	二零一零年 六月十六日	由上市起首六個月 屆滿時起至授出 日期起計十年止	發售價的 50%
吳振嶺	配偶權益	191,000 (附註2)	0.02%	二零一零年 六月十六日	由上市起首六個月 屆滿時起至授出 日期起計十年止	發售價的 50%
張振海	配偶權益	191,000 (附註3)	0.02%	二零一零年 六月十六日	由上市起首六個月 屆滿時起至授出 日期起計十年止	發售價的 50%
吳振河	配偶權益	191,000 (附註4)	0.02%	二零一零年 六月十六日	由上市起首六個月 屆滿時起至授出 日期起計十年止	發售價的 50%

附註：

1. 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予徐蘭英(吳振山的配偶)。
2. 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予樊玉梅(吳振嶺的配偶)。
3. 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予吳蘭芝(張振海的配偶)。
4. 購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授予谷景改(吳振河的配偶)。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
吳振山	新威企業	1	25%
吳振嶺	新威企業	1	25%
張振海	新威企業	1	25%
吳振河	新威企業	1	25%

(b) 服務合約詳情

各執行董事均已與本公司訂立一項服務合約，自上市日期起開始為期36個月，可由任何一方以不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

各執行董事均可收取董事袍金。各執行董事每年可獲十二個月酬金。此外，各執行董事亦可享有花紅，金額由董事會按照薪酬委員會的建議釐定。執行董事不得就有關向其支付的花紅金額的任何董事決議案投票。執行董事截至二零一零年十二月三十一日止年度的現行年度董事袍金及酬金如下：

姓名	年度董事袍金 (人民幣元)
吳振山	631,000
吳振嶺	631,000
張振海	631,000
吳振河	631,000

獨立非執行董事已獲委任，為期三年。本公司擬向獨立非執行董事支付年度董事袍金 50,000 港元至 80,000 港元。

根據目前安排，本集團應向董事支付截至二零一零年十二月三十一日止年度的酬金將約為人民幣 2,600,000 元。

2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，及待強制轉換後(但不計因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、因行使根據購股權計劃所授出的購股權或因行使認股權證所附認購權而將予發行的股份)，下列人士(本公司董事及高級行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司作出披露的權益及 / 或淡倉：

名稱	身份	按指示性發售價 下限 1.4 港元 為基準計算		按指示性發售價 上限 1.8 港元 為基準計算	
		股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
新威企業(附註)	實益擁有人	687,322,000	68.7%	701,250,000	70.1%

附註：新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由吳振山先生、吳振嶺先生、吳振河先生及張振海先生各自擁有 25% 權益。

3. 收取的代理費或佣金

除招股章程披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何附屬公司任何資本而授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露外：

- (a) 在股份上市時，並無本公司董事或高級行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例的定義)的相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部7及8分部知會本公司及聯交所的權益及短倉，或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊內的權益及短倉，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及短倉；
- (b) 董事或本附錄「D.其他資料 – 10.專家同意書」一段所述專家並無於發起本公司時直接或間接擁有任何權益，亦沒有於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (c) 董事概無在本招股章程刊發日期時已存在，而且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或於一年內可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)；

- (e) 不計及根據全球發售可能承購的股份，董事概不知悉任何人士（並非董事或主要行政人員）於緊隨全球發售完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部規定須向本公司作出披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益；
- (f) 本附錄「D. 其他資料 – 10. 專家同意書」一段所述的專家概無於本集團任何成員公司中持有股權或擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 就董事所知，董事、其各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本 5% 以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 首次公開發售前購股權計劃

於二零一零年六月十六日，本公司採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃旨在肯定承授人對本集團增長的貢獻，為他們提供機會，分享本集團的成功，並就本集團的未來表現給予激勵。首次公開發售前購股權計劃的主要條款與購股權計劃的條款類似，下列各項除外：

- 每股股份的認購價將比發售價折讓 50%；及
- 除根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權外，不會再提呈或授出更多購股權，而首次公開發售前購股權計劃亦會在上市時終止。

於最後實際可行日期，可供認購合共6,000,000股股份，即佔緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後已發行股份約0.6%（惟並無計及因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可予授出的任何購股權，以及行使認股權證所附認購權時可予發行的股份）的購股權，已授予83位本集團及天山實業集團的僱員、顧問、行政人員及高級人員，而首次公開發售前購股權計劃下的每位承授人均已支付名義代價1.00港元。

根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出的購股權可於授出日期起計十年內行使。於上市日期起計最初六個月內，根據首次公開發售前購股權計劃獲有條件授出購股權的承授人（「承授人」）不會獲准行使購股權。上市日期起計首六個月屆滿後至授出購股權日期起計十年止，承授人可每年行使與授予他／她的購股權有關的最多10%股份。於有關年度可予行使而尚未行使的購股權，可於其後年度全數或部份行使。若承授人終止擔任本集團或天山實業集團的僱員，他／她全部尚未行使的購股權（包括尚未行使及尚未可行使的購股權）均由他／她不再為我們的僱員當日起自動失效。

承授人名單如下：

承授人姓名	獲授出 購股權項下 的股份數目	住址
<i>(a) 按本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節所載屬高級管理層的承授人</i>		
1 高立香	150,000	河北省石家莊市珠峰大街218#天山水榭花都58棟5單元302號
2 司景新	200,000	河北省石家莊市開發區珠峰大街218號61-1-1703室
3 周書校	20,000	河北省石家莊市中山西路777號132樓1單元102室
4 郝會國	200,000	河北省石家莊市裕華區談固南大街224號6棟2單元103號
5 張少耀	200,000	香港新界馬灣珀麗路8號珀麗灣10座20樓G室
小計：	770,000	
<i>(b) 屬我們的關連人士的承授人：</i>		
6 吳蘭芝 (吳振山先生、 吳振河先生 及吳振嶺先生 的胞姊 ，亦為張振海先生的配偶)	191,000	河北省正定縣甘里鋪鄉甘里鋪村
7 徐蘭英 (吳振山先生 的配偶)	191,000	河北省石家莊市裕華區留村鄉留村育英西路50號
8 樊玉梅 (吳振嶺先生 的配偶)	191,000	河北省石家莊市裕華區留村鄉留村育英西路久安巷63號
9 谷景改 (吳振河先生 的配偶)	191,000	石家莊市裕華區留村鄉留村育英西路久安巷59號
10 吳蘭萍 (吳振山先生、 吳振河先生 及吳振嶺先生 的胞妹)	191,000	石家莊市裕華區槐嶺路13號長安區政府宿舍1棟4單元102號
小計：	955,000	

承授人姓名	獲授出 購股權項下 的股份數目	住址
(c) 獲授出可認購 100,000 股股份或以上的僱員：		
11 王輝霞	150,000	石家莊市裕華區留村鄉留村寺東路文明巷 4 號
12 康利萍	100,000	河北省石家莊市開發區珠峰大街 218 號 58-3-302 室
13 陳士彬	200,000	河北省石家莊市裕華區珠江道 49# 天山花園 9-2-401 室
14 付志偉	100,000	石家莊市開發區珠江大道 49 號天山花園 3-1-301 室
15 李志強*	200,000	河北省石家莊長安區談固西街 87 號 10 棟 1 單元 101 號
16 劉志剛*	100,000	河北省石家莊市裕華區學苑路 23 號 20-2-502 室
17 吳同一	100,000	河北省石家莊市裕華區留村鄉留村雙廟街 5 號
18 杜志輝	100,000	河北省石家莊市裕華區學苑路 23 號 1-6-302 室
19 李會改	100,000	石家莊市裕華區翟營大街 389 號卓達書香園一區 10-7-401 室
20 趙占良*	100,000	河北省石家莊市東高新珠江大道 49 號 14-1-202 室
21 吳風華	100,000	石家莊市裕華區建設南大街 168 號歐韻花園 7-2-302 號
22 任文鋼	100,000	河北省石家莊市橋東區平安南大街 77 號 7-5-701
23 楊達志	100,000	石家莊市長安區建華南大街 33 號 3 棟 1 單元 201 室
24 張良子	100,000	石家莊市長安區建華南大街 33 號 3 棟 1 單元 201 室

承授人姓名	獲授出 購股權項下 的股份數目	住址
25 王志強	100,000	石家莊市裕華區珠江大道49#天山花園5-6-301室
26 楊威	100,000	石家莊市新華區友誼北大街336號西琴園13棟102號
27 呂洪英	100,000	河北省石家莊市長安區談固西街87號10棟1單元101號
28 王佩佳	100,000	石家莊市長安區躍進路華藥宿舍48棟一單元303
29 王海燕	100,000	北京市順義區李遂鎮政府街1591號
30 孟岩*	100,000	河北省石家莊市橋東區南人字街尚義裏16號
31 韓一	100,000	河北省石家莊市橋西區新華西路130號6棟1單元402號
32 龐青青	100,000	石家莊市裕華區宋營村朝陽路131號
33 周濤	100,000	河北省石家莊市開發區天山大街109#
34 馬榮彬	100,000	石家莊市趙縣前大章鄉安現村光明街32號
35 李杰	100,000	河北省石家莊市橋西區長興街12號
36 雷寧	100,000	河北省石家莊市開發區天山大街109#
37 蘭月風	100,000	石家莊市裕華區天然城小區29-2-2103室
小計：	2,950,000	
(d) 其他46位承授人：	1,015,000	
總計	6,000,000	

* 該等承授人是天山實業集團的僱員。

其餘46位承授人根據首次公開發售前購股權計劃獲授與合共1,015,000股股份有關的購股權，每位承授人所持有的購股權均與少於100,000股股份有關。該46位承授人所持有的該1,015,000份購股權，僅佔根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權總數約22.1%，又佔於資本化發行、全球發售及強制轉換完成後本公司已發行股本總數約0.1%。全面披露該等承授人詳情，涉及與承授人身份及彼等各自的配額有關的敏感資料，使本招股章程出現冗長披露，而披露該等資料亦須得各承授人允許。故此，董事認為全面披露根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權的承授人詳情，將屬不必要的負擔。

首次公開發售前購股權計劃的全部重大資料(乃有意投資者就本集團活動及財政狀況作出知情評估時合理所需)已載入本招股章程內，董事認為豁免遵守首次公開發售前購股權計劃項下承授人的披露規定，不會損及投資大眾的利益。

按上述理據，我們已(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則附錄1A第27段下的披露規定；及(ii)根據公司條例第342A條向證監會申領嚴格遵守公司條例附表三第10(d)段下的披露規定的豁免證明書。

聯交所已就嚴格遵守上市規則附錄1A第27段的披露規定向我們授出豁免，條件為：

- (a) 我們根據首次公開發售前購股權計劃向身為(aa)董事；(bb)本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節所載的高級管理層成員；(cc)本公司的關連人士；及(dd)獲授出100,000份股份或以上的承授人有條件授出的全部購股權的詳情，合共佔本招股章程所披露根據首次公開發售前購股權計劃已授出購股權總數約77.9%；

- (b) 就我們根據首次公開發售前購股權計劃向並非上文(a)所述承授人授出的購股權而言，本招股章程披露下列詳情：
- (i) 承授人總數及與該等購股權有關的股份數目；
 - (ii) 就授出購股權的已付代價；及
 - (iii) 購股權的行使期及行使價；
- (c) 根據首次公開發售前購股權計劃獲泰出可認購股份的購股權的全體承授人(包括上文(a)點所述的人士)的完整名單，內含上市規則附錄一A第27段及公司條例附表三第10(d)段(視情況而定)所要求的詳細資料，將按照本招股章程附錄八「備查文件」一段所載可供公眾查閱；
- (d) 與我們根據首次公開發售前購股權計劃所授出尚未行使購股權有關的股份總數及佔已發行股本的百分比，以及於購股權獲悉數行使時對每股盈利的攤薄影響於本招股章程內披露。

我們已向證監會申領嚴格遵守公司條例附表三第10(d)段的披露規定的豁免證明書，而證監會已向我們發出上述條件(a)至(c)的豁免證明書。

除上文所載者外，我們概無根據首次公開發售前購股權計劃授出或同意授出其他購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃獲授出的購股權獲悉數行使，將發行及配發合共6,000,000股股份，佔緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後的已發行股份（並無計及於行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權、根據購股權計劃可予授出的任何購股權及行使認股權證所附認購權時可予發行的股份）約0.6%，而已發行股份的上述增加將對公眾股東股權有0.6%的攤薄作用，而每股歷史盈利亦會由約0.1477港元降低0.6%至0.1468港元（按已發行股份1,000,000,000股計算）。

概無首次公開發售前購股權計劃下的購股權已授予董事。吳蘭芝、徐蘭英、樊玉梅、谷景改及吳蘭萍作為本公司的關連人士，彼等已承諾不會行使根據首次公開發售前購股權計劃獲授的購股權，以致本公司的公眾持股量少於上市規則的最低規定。

我們已向上市委員會申請批准因首次公開發售前購股權計劃下授出的全部購股權獲行使時可予發行的6,000,000股股份上市及買賣。

2. 購股權計劃

於二零一零年六月十六日獲唯一股東通過書面決議案有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要如下：

(a) 目的

購股權計劃為一項根據上市規則第17章制訂的股份獎勵計劃，旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司或其他有關實體的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司或其他有關實體的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司或其他有關實體的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售、資本化發行及強制轉換完成後已發行股份總數的10%（但並不計及根據行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及行使認股權證所附的認購權而可能配發及發行的任何股份），即100,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原應可發行的股份。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或

- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.03(3)及17.06條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在行使時可予發行的股份，在任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃)授出的購股權導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變動(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.03(4)及17.06條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

- (ii) 經股東在股東大會上批准及 / 或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(f) 授出購股權予關連人士

向董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於過去十二個月期間直至授出日期(包括授出日期)已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%，或上市規則可能不時規定的該等其他百分比；及

- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，

此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票，及/或遵守上市規則不時規定的該等其他要求，始可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決的意向向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

在發生敏感股價事件後或作出敏感股價的決定後，本公司不可授出購股權，直至敏感股價資料根據上市規則規定刊發為止。尤其若擬向本公司董事授出購股權，於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月至實際刊發該年度、半年、季度或任何中期(視情況而定)業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 於批准本公司的年度業績、半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(首先根據上市規則須於該日期知會聯交所)；及

- (ii) 本公司刊發其年度業績、半年、季度或任何中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可予全部或部分行使或被視作行使(視乎情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益。

(i) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

(j) 表現目標

承授人可能需要達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權前可能列明的任何表現目標，始能行使有關購股權。

(k) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、病危、受傷、傷殘或因下文(1)段所列事項被終止僱用外，承授人或其遺產代理人可自其不再成為合資格參與者或身故當日起計12個月(或董事會所決定的較長時期)內悉數行使購股權；或

- (ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱當日起計十二個月(或董事會所決定的較長時期)內行使購股權，

終止受僱當日為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日(無論是否獲發薪金代替通知)，其後購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、資不抵債、破產或以與全體債權人作出償債安排或債務重組或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合同下有權終止其職務的任何其他理由、或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(m) 收購時的權利

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(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成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，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可於緊接有關法院就審議該項債務重組或還款安排而指令召開的會議日期(若就此召開的會議不只一個，則指首個會議日期)之前的營業日中午十二時正(香港時間)前，隨時行使全部或部份購股權。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會將盡力促使在此情況下行使購股權而發行的股份，就該項債務重組或還款安排而言須成為生效日期已發行股本其中部分，而該等股份在各方面均受該項債務重組或還款安排所規限。倘基於任何原因，該項債務重組或還款安排未獲法院批准(不論依據向法院呈示的條款或依據法院可能批准的任何其他條款)，則承授人行使其各自購股權的權利將由法院發出指令當日起全面恢復，猶如本公司並無建議該項債務重組或還款安排，且不得就任何承授人因上述暫停行使而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員申索。

(p) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不得享有股息及附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於發行日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(q) 資本變動的影響

倘本公司股本架構有任何變動而任何購股權成為或仍可行使（無論以資本化發行、供股、要約、股份合併或拆細或以其他方式削減本公司股本），則任何尚未行使的購股權項下股份數目或面額及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋的相應變動（如有）。

任何該等變動的基準須為承授人應有相同比例的本公司已發行股本，而購股權的任何承受人有權根據其於該變動前持有的購股權進行認購及悉數行使任何購股權應付總認購價仍與該變動前的價格盡量一致（惟不得超過該價格）。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。

(r) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限的屆滿日期；
- (iii) (o)段所述的本公司協議安排的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或其任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或彼等資不抵債、破產或以與其全體債權人作出償債安排或債務重組，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定）因僱員根據普通法或任何適用法律或按照

承授人與本集團之服務合同有權終止僱用承授人之任何其他理由等一項或以上之理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人之決議屬最終定論；或

- (vi) 承授人因他資不抵債、破產或與債權人全面達成償債安排或債務重組協議而終止成為合資格參與者；或
- (vii) 於承授人違反上文(h)段的規定後董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日或根據下文(t)段的規定購股權被註銷當日。

(s) *購股權計劃的修訂*

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人准許。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東於股東大會上批准。

(t) *註銷購股權*

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權得繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本章另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(倘有關)因獨家全球協調人豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；
- (iii) 股東批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所進行買賣。

(x) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情(包括於年報/中期報告的財政年度/期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期)。

(y) 購股權計劃目前狀況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份(即合共100,000,000股股份)上市及買賣。

3. 稅項及其他彌償保證

創辦人已與新威企業訂立以本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據(即本附錄「重大合約概要」分節(e)段所述的合同)，按共同及個別基準，就(其中包括)本集團任何成員公司因為或來自於上市日期或之前賺取、應計、訂立或發生的任何收入、溢利、盈利、交易、事項、事宜或事情而已付或須付稅項提供彌償保證。

董事已知悉，本公司或本集團任何成員公司不大可能須就遺產稅承擔重大法律責任。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 保薦人

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准所有本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括因強制轉換、行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權或認股權證所附認購權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

6. 開辦費用

本公司已產生的開辦費用估計約為 15,000 港元並須由本公司支付。

7. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。緊接本招股章程刊發日期前兩年內，並無就本招股章程所述的全球發售及有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的股東名冊香港分冊登記的股份，須支付香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的印花稅率，為所出售或轉讓的股份代價或公允值的 0.1% (以較高者為準)。在香港或源自香港買賣股份的溢利，亦可能需要支付香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅項問題有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調本公司、各董事或參與全球發售其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份的任何附帶權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

9. 專家的專業資格

於本招股章程提供意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱	專業資格
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例以進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	中國律師
Appleby	開曼群島律師
仲量聯行西門有限公司	物業估值師

10. 專家同意書

本附錄第9段所述專家已分別就本招股章程的刊發而發出同意書，表示同意以本招股章程所載形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 專家與本公司的權益

本附錄第9段所述專家概無於本集團任何成員公司中實益或以其他方式擁有股份中的權利，或擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

12. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

13. 其他事項

除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (v) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理人員或遞延股份或任何債券；
- (vi) 董事確認，自二零零九年十二月三十一日（本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (vii) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團財務狀況構成重大影響；
- (viii) 本公司的股東名冊主冊將於開曼群島由 Appleby Trust (Cayman) Ltd. 存置，而本公司的股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司於香港存置。除非董事另行同意，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司於香港的股份過戶登記分處辦理登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可獲納入中央結算系統；

- (ix) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；及
- (x) 董事已獲告知，根據公司法，本公司使用中文名稱並不違反公司法。

14. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文及中文版分開刊發。

送呈公司香港註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長的文件計有白色、黃色及綠色申請表格、本招股章程附錄七「其他資料」一段中「專家同意書」分段所述的同意書，以及本招股章程附錄七「有關業務的其他資料」一段中「重大合約概要」分段所述的重大合約。

備查文件

由即日起至二零一零年七月十五日(包括該日)止期間的一般辦公時間，下列文件在香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓盛德律師事務所的辦事處可供查閱：

- (a) 本公司的章程細則大綱及章程細則；
- (b) 本集團屬下各間公司截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的經審核財務報表；
- (c) 由畢馬威會計師事務所編製的本公司會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (d) 由畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料所編製的函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 由仲量聯行西門有限公司編製有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 本招股章程附錄六所述由 Appleby 編製概述公司法若干方面的意見書；
- (g) 公司法；

- (h) 本招股章程附錄七「有關業務的其他資料」一段中「重大合約概要」分段所述的重大合約；
- (i) 首次公開發售前購股權計劃規則；
- (j) 購股權計劃規則；
- (k) 本招股章程附錄七「其他資料」一段中「專家同意書」分段所述的同意書；
- (l) 本招股章程附錄七「有關董事及主要股東的其他資料」一段中「服務合約詳情」分段所述的服務合約；
- (m) 我們的中國法律顧問所發出的法律意見；及
- (n) 首次公開發售前購股權計劃下獲本公司授出購股權的全體承授人名單，提供上市規則附錄一 A 第 27 段及公司條例附表三第 10 段所要求的資料。



®

Tian Shan Development (Holding) Limited
天山發展(控股)有限公司

®