

---

## 概 要

---

### 本集團業務概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅物業開發業務的物業開發商。本公司之控股公司汎港地產的往績彪炳，汎港集團自一九九三年起已開展物業發展業務。汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本公司旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年—江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目及零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略於中國江西省進行物業開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額（按已售住宅及商用物業的總建築面積計）約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。本公司董事確認並無有關江西省物業開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約[229,790]平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約[256,424]平方米，持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約[2,729,497]平方米，總計可售建築面積約[3,215,711]平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。為擴充收入來源，本公司保留少部分已開發物業作投資用途。

規 規

下表載列本公司於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較大地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及/或(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

| 項目                                 | 主要用途   | 本公司所持<br>項目權益<br>(百分比) | 整個項目的地盤<br>面積(畝約)<br>(平方米) | 本集團應佔                     |                               |                            |                              | 該項項目實際<br>成本(港幣)<br>(人民幣元) | 估價報告參考<br>(物業編號) |
|------------------------------------|--------|------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                    |        |                        |                            | 實際可售<br>建築面積(港幣)<br>(平方米) | 已售出及預售可售<br>建築面積(港幣)<br>(平方米) | 未售出可售<br>建築面積(港幣)<br>(平方米) | 持作投資可發展<br>面積(港幣)<br>(平方米)   |                            |                  |
| 竣工項目<br>南昌紅谷凱旋一期                   | 住宅     | 100                    | 80,520.6                   | 133,642                   | 138,357                       | 1,123                      | 3,108                        | 445,000,000                | 不適用              |
|                                    | 商用     |                        |                            | 3,838                     |                               |                            |                              |                            |                  |
| 南昌紅谷凱旋二期已竣工部份                      | 住宅     | 100                    | 80,520.6                   | 81,619                    | 85,644                        | 4,666                      | 1,353                        | 310,000,000                | 不適用              |
|                                    | 商用     |                        |                            | 8,691                     |                               |                            |                              |                            |                  |
| 項目                                 | 計劃主要用途 | 本公司所持<br>項目權益<br>(百分比) | 整個項目的地盤<br>面積(畝約)<br>(平方米) | 本集團應佔                     |                               |                            |                              | 該項項目預算<br>成本(港幣)<br>(人民幣元) | 估價報告參考<br>(物業編號) |
|                                    |        |                        |                            | 計劃可售<br>建築面積<br>(平方米)     | 預售可售<br>建築面積(港幣)<br>(平方米)     | 未售出可售<br>建築面積(港幣)<br>(平方米) | 持作投資可發展<br>建築面積(港幣)<br>(平方米) |                            |                  |
| 開發中項目<br>南昌紅谷凱旋二期開發中部份<br>(包括兩幢樓宇) | 住宅     | 100                    | 80,520.6                   | 32,955                    | 32,962                        | 37,547                     | -                            | 275,000,000                | 7                |
|                                    | 商用     |                        |                            | 37,554                    |                               |                            |                              |                            |                  |
| 撫州華萃庭院一期                           | 住宅     | 100                    | 190,753                    | 89,115                    | 28,355                        | 65,483                     | -                            | 282,000,000                | 8                |
|                                    | 商用     |                        |                            | 4,723                     |                               |                            |                              |                            |                  |
| 宜春項目一期                             | 住宅     | 50                     | 607,084                    | 75,300                    | -                             | 92,077                     | 30,000                       | 260,000,000                | 9                |
|                                    | 商用     |                        |                            | 12,525                    |                               |                            |                              |                            |                  |
| 康城醫院                               |        |                        |                            | 4,152                     |                               |                            |                              |                            |                  |

## 概 要

| 項目               | 計劃土庫用途 | 本公司持<br>項目權益<br>(百分比) | 總項目<br>的地盤<br>面積(畝)<br>(平方米) | 計劃可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 本集團佔<br>計劃可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 已售出/<br>預售可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 未售出可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 持作發展可建<br>樓面面積(畝)<br>(平方米) | 預計<br>竣工日期<br>(預計) | 該項工程<br>竣工日期 | 預計<br>計入日期 | 截至日期<br>(人民幣元) | 估計<br>總投資<br>(人民幣元) | 估計<br>總投資<br>(人民幣元) | 估計<br>總投資<br>(人民幣元) |
|------------------|--------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門二期 | 住宅     | 55                    | 719,547.5                    | 137,688               | 79,273                        | -                             | 144,132                | 2,133                      | 二零一一年第四季           | 二零一三年第三季     | 二零一二年第四季   | 416,000,000    | 416,000,000         | 416,000,000         | 5                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 6,464                 |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門二期 | 住宅     | 55                    | 719,547.5                    | 169,763               | 94,466                        | -                             | 171,756                | 2,133                      | 二零一二年第三季           | 二零一四年第一季     | 二零一三年第二季   | 610,000,000    | 610,000,000         | 610,000,000         | 5                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 1,993                 |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門三期 | 住宅     |                       |                              | 58,174                |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
|                  | 商用     |                       |                              | 40,000                | 115,156                       | -                             | 209,374                | -                          | 二零一三年第二季           | 二零一五年第一季     | 二零一四年第三季   | 694,000,000    | 694,000,000         | 694,000,000         | 5                   |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門三期 | 住宅     | 55                    | 719,547.5                    | 217,876               | 126,427                       | -                             | 229,868                | 17,157                     | 二零一四年第二季           | 二零一六年第一季     | 二零一五年第三季   | 860,000,000    | 860,000,000         | 860,000,000         | 5                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 11,992                |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門三期 | 住宅     | 55                    | 719,547.5                    | 249,658               | 137,312                       | -                             | 249,658                | -                          | 二零一五年第二季           | 二零一七年第一季     | 二零一六年第二季   | 1,040,000,000  | 1,040,000,000       | 1,040,000,000       | 5                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 2,786                 |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門三期 | 住宅     | 100                   | 190,753                      | 52,524                | 55,310                        | -                             | 55,310                 | -                          | 二零一一年第三季           | 二零一三年第一季     | 二零一二年第一季   | 172,000,000    | 172,000,000         | 172,000,000         | 3                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 2,786                 |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 蘇州東門項目<br>蘇州東門三期 | 住宅     | 100                   | 190,753                      | 111,068               | 122,561                       | -                             | 122,561                | -                          | 二零一二年第四季           | 二零一四年第四季     | 二零一三年第四季   | 428,000,000    | 428,000,000         | 428,000,000         | 3                   |
|                  | 商用     |                       |                              | 11,493                |                               |                               |                        |                            |                    |              |            |                |                     |                     |                     |
| 宜善項目二期           | 住宅     | 50                    | 607,084                      | 105,000               | 33,523                        | -                             | 105,000                | 30,000                     | 二零一二年第一季           | 二零一三年第四季     | 二零一二年第三季   | 362,000,000    | 362,000,000         | 362,000,000         | 4                   |

本資料集僅為草擬本。當中所載資訊並不完整，亦可能會作出修訂。本資料集務必連同其封面「警告」一節一併閱讀。

## 概 覽

| 項目     | 計劃主要用途 | 本公司所持<br>項目權益<br>(百分比) | 對項目<br>的地盤<br>面積(畝)<br>(平方米) | 計劃可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 本集團應佔<br>計劃可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 已售出/<br>預售可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 未售出可建<br>樓面面積<br>(平方米) | 條件成熟可建<br>樓面面積(畝)<br>(平方米) | 實際/預計<br>動工日期 | 預計項下<br>竣工日期 | 廣告<br>許可證<br>費/預計日期 | 該項預算<br>成本(萬元)<br>(人民幣元) | 估價師/估<br>價編號<br>(編號) |
|--------|--------|------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|--------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| 宜華項目三期 | 住宅     | 50                     | 607,084                      | 277,200               | 147,712                        | -                             | 295,424                | -                          | 二零二三年第二季      | 二零二四年第四季     | 二零二四年第一季            | 1,020,000,000            | 4                    |
|        | 商用     |                        |                              | 18,224                |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 宜華項目四期 | 住宅     | 50                     | 607,084                      | 238,600               | 124,765                        | -                             | 249,529                | -                          | 二零二四年第四季      | 二零二六年第一季     | 二零二五年第一季            | 861,000,000              | 4                    |
|        | 商用     |                        |                              | 10,929                |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 宜華項目五期 | 住宅     | 50                     | 607,084                      | 270,000               | 142,312                        | -                             | 284,623                | 7,790                      | 二零二五年第一季      | 二零二七年第四季     | 二零二六年第三季            | 983,000,000              | 4                    |
|        | 商用     |                        |                              | 14,623                |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 宜華項目六期 | 住宅     | 50                     | 607,084                      | 209,400               | 108,731                        | -                             | 217,462                | -                          | 二零二七年第一季      | 二零二九年第一季     | 二零二八年第三季            | 751,000,000              | 4                    |
|        | 商用     |                        |                              | 8,062                 |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 樂平項目一期 | 住宅     | 51                     | 333,340.9                    | 94,000                | 47,940                         | -                             | 94,000                 | -                          | 二零二三年第二季      | 二零二五年第一季     | 二零二四年第三季            | 240,000,000              | 6                    |
|        | 商用     |                        |                              |                       |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 樂平項目二期 | 住宅     | 51                     | 333,340.9                    | 112,800               | 57,528                         | -                             | 112,800                | -                          | 二零二四年第二季      | 二零二六年第一季     | 二零二五年第三季            | 326,000,000              | 6                    |
|        | 商用     |                        |                              |                       |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |
| 樂平項目三期 | 住宅     | 51                     | 333,340.9                    | 178,000               | 95,880                         | -                             | 188,000                | -                          | 二零二五年第二季      | 二零二七年第一季     | 二零二六年第三季            | 597,000,000              | 6                    |
|        | 商用     |                        |                              | 10,000                |                                |                               |                        |                            |               |              |                     |                          |                      |

本公司董事認為，由於本集團一般以分期形式興建物業(當中包括住宅及商用單位)，因此將住宅及商用物業之實際/預計動工日期開實際上並不可行。

## 概 要

### 過往財務資料摘要

下表呈列本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年之合併全面收益表摘要：

#### 合併全面收益表

|                  | 截至三月三十一日止年度              |                        |                         |
|------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
|                  | 二零零九年<br>人民幣千元           | 二零一零年<br>人民幣千元         | 二零一一年<br>人民幣千元          |
| 收益               | [24,121]                 | [196,920]              | [340,198]               |
| 銷售成本             | <u>[(11,665)]</u>        | <u>[(107,840)]</u>     | <u>[(201,063)]</u>      |
| 毛利               | [12,456]                 | [89,080]               | [139,135]               |
| 其他收入             | [10,778]                 | [19,416]               | [49,483]                |
| 出售附屬公司之收益        | [-]                      | 9,070                  | [-]                     |
| 銷售及分銷開支          | [(3,205)]                | [(4,130)]              | [(6,741)]               |
| 行政開支             | [(1,524)]                | [(2,791)]              | [(4,965)]               |
| 其他經營開支           | <u>[(20,311)]</u>        | <u>[(200)]</u>         | <u>[(749)]</u>          |
| 經營(虧損)/溢利        | [(1,806)]                | [110,445]              | [176,163]               |
| 融資成本             | [-]                      | [-]                    | [-]                     |
| 應佔共同控制實體業績       | <u>[(583)]</u>           | <u>[(611)]</u>         | <u>[(768)]</u>          |
| 除所得稅前(虧損)/溢利     | [(2,389)]                | [109,834]              | [175,395]               |
| 所得稅開支            | <u>[(9,576)]</u>         | <u>[(35,582)]</u>      | <u>[(51,694)]</u>       |
| 年內(虧損)/溢利        | <u><u>[(11,965)]</u></u> | <u><u>[74,252]</u></u> | <u><u>[123,701]</u></u> |
| 以下人士應佔年內(虧損)/溢利： |                          |                        |                         |
| 本公司擁有人           | [(11,891)]               | [74,324]               | [123,911]               |
| 非控股權益            | <u>[(74)]</u>            | <u>[(72)]</u>          | <u>[(210)]</u>          |
|                  | <u><u>[(11,965)]</u></u> | <u><u>[74,252]</u></u> | <u><u>[123,701]</u></u> |

## 概 要

下表呈列本集團分別於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日的財務狀況摘要：

### 合併財務狀況表

|                   | 於三月三十一日          |                    |                    |
|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                   | 二零零九年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元     | 二零一一年<br>人民幣千元     |
| <b>資產及負債</b>      |                  |                    |                    |
| <b>非流動資產</b>      |                  |                    |                    |
| 物業、廠房及設備          | [923]            | [1,619]            | [2,058]            |
| 投資物業              | [-]              | [15,181]           | [61,479]           |
| 對共同控制實體之權益        | [91,080]         | [134,148]          | [138,077]          |
| 遞延稅項資產            | [135]            | [3,365]            | [-]                |
|                   | <u>[92,138]</u>  | <u>[154,313]</u>   | <u>[201,614]</u>   |
| <b>流動資產</b>       |                  |                    |                    |
| 開發中物業             | [323,859]        | [734,360]          | [1,063,121]        |
| 待售物業              | [120,718]        | [297,742]          | [125,481]          |
| 應收賬款              | [7,062]          | [4,163]            | [175]              |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項  | [150,791]        | [194,473]          | [28,515]           |
| 應收關聯方款項           | [462]            | [92,489]           | [-]                |
| 已抵押存款             | [109,912]        | [177,571]          | [20,366]           |
| 現金及銀行結餘           | [29,064]         | [34,992]           | [137,157]          |
|                   | <u>[741,868]</u> | <u>[1,535,790]</u> | <u>[1,374,815]</u> |
| <b>持作出售之非流動資產</b> |                  |                    |                    |
| 持作出售之投資物業         | [-]              | [-]                | [5,103]            |
|                   | <u>[741,868]</u> | <u>[1,535,790]</u> | <u>[1,379,918]</u> |
| <b>流動負債</b>       |                  |                    |                    |
| 應付賬款              | [879]            | [8,787]            | [6,272]            |
| 應計款項、預收款項及其他應付款項  | [98,238]         | [588,110]          | [536,374]          |
| 稅項撥備              | [96,394]         | [104,566]          | [87,410]           |
| 應付關聯方款項           | [168,182]        | [222,147]          | [-]                |
| 銀行及其他貸款           | [100,000]        | [150,000]          | [210,000]          |
|                   | <u>[463,693]</u> | <u>[1,073,610]</u> | <u>[840,056]</u>   |
| <b>流動資產淨值</b>     | <u>[278,175]</u> | <u>[462,180]</u>   | <u>[539,862]</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>   | <u>[370,313]</u> | <u>[616,493]</u>   | <u>[741,476]</u>   |
| <b>非流動負債</b>      |                  |                    |                    |
| 遞延稅項負債            | [-]              | [-]                | [5,952]            |
|                   | <u>[370,313]</u> | <u>[616,493]</u>   | <u>[735,524]</u>   |
| <b>權益</b>         |                  |                    |                    |
| 本公司擁有人應佔權益        |                  |                    |                    |
| 股本                | [-]              | [-]                | [-]                |
| 儲備                | [341,197]        | [415,936]          | [535,177]          |
|                   | <u>[341,197]</u> | <u>[415,936]</u>   | <u>[535,177]</u>   |
| <b>非控股權益</b>      | <u>[29,116]</u>  | <u>[200,557]</u>   | <u>[200,347]</u>   |
| <b>權益總額</b>       | <u>[370,313]</u> | <u>[616,493]</u>   | <u>[735,524]</u>   |

## 概 要

出售待售物業產生之收入，在該等待售物業擁有權之風險及回報經已大部分轉移至客戶時確認。因此，收入於訂立買賣協議或由相關中國政府機構發出相關建造工程完成及檢驗證明書(以較後者為準)時確認。

於往績記錄期間，本集團所有收益均來自銷售南昌紅谷凱旋項目竣工部份。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團錄得收益分別約人民幣24,100,000元、約人民幣196,900,000元及約人民幣340,200,000元。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自於二零零八年及二零零九年交付南昌紅谷凱旋一期住宅單位所收取的銷售款項。由於二零零八年爆發全球金融危機，令本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的收益下降。二零零八年金融危機對江西省物業需求造成影響，誠如以下數據所示：(i)售出的住宅物業建築面積由二零零七年之約2,000萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,600萬平方米；及(ii)售出的商品房建築面積由二零零七年之約2,200萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,700萬平方米。由於江西省物業市場需求減少，故本公司交付之建築面積由二零零八年之120,098平方米減少至二零零九年之5,103平方米，二零零九年平均售價為每平方米人民幣4,727元(二零零八年：每平方米人民幣4,662元)，而本公司年內亦放慢建設及預售活動，二零零九年僅開發南昌紅谷凱旋一期。由於預售活動不多導致預售現金流量有限，於二零零九年增加的開發中項目資金以銀行貸款及江西亞洲城股東就增加江西亞洲城註冊資本注資的所得款項撥付。儘管如此，本公司之流動資產淨值由二零零八年三月三十一日約人民幣2.342億元增加至二零零九年三月三十一日約人民幣2.782億元。此外，南昌紅谷凱旋泊車位減值，導致截至二零零九年三月三十一日止年度錄得約人民幣12,000,000元的虧損。

本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份的住宅單位及泊車位所確認的銷售款項。本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益大增，主要由於全球金融危機開始復甦後，江西省市場對物業的需求上升。銷售增加為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度帶來約人民幣74,300,000元的溢利。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部份的商業單位、二期住宅單位及泊車位。銷售增加導致本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得約人民幣123,700,000元的溢利。

## 概 要

截至二零一一年三月三十一日止三年各年度，本公司之毛利率分別為52%、45%及41%。毛利率於往績記錄期間呈跌勢，乃因毛利率較低之南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位已確認銷售比例上升，而南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位之較低毛利率主要歸因於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度建築成本上漲及計入毛利率甚低之泊車位銷售。

### 不遵守監管規定

於往績記錄期間，有關本公司於中國之投資物業及宜春辦公室之所有租約均尚未於中國相關政府機關進行登記。本集團已向其他企業授出若干貸款，有關事項有違中國貸款通則的規定。其他詳情請參閱本文件「業務」一節「遵守監管規定」一段之「不合規情況」分段。

誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響租約的效力。然而，根據商品房屋租賃管理辦法，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處以最高人民幣40,000元罰款。由於本公司來自租金收入的收益相對較少，故本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成任何重大影響。

據本公司中國法律顧問告知，企業間之借貸屬貸款通則項下未經授權貸款類別，因此該等貸款安排於中國法律法規下屬無效。中國人民銀行或會向貸款人收取相當於其在該等貸款交易中所得收入一至五倍的罰款。因此，本集團或須繳付金額相當於其已收利息的五倍之罰款。於最後實際可行日期，本集團自未經授權貸款收到的利息總額約為人民幣17,400,000元。故此，於最後實際可行日期，本集團可能須因上述貸款遭處以最高約人民幣87,000,000元罰款。控股股東汎港地產已承諾倘本集團遭處以任何罰款，其將向本集團提供全額彌償。

### 競爭優勢

本公司相信，本公司至今之成功及未來增長潛力乃由於本公司之競爭優勢，包括以下各項：

- 本公司為在中國江西省開發商住物業的著名開發商；

---

## 概 要

---

- 本公司擁有中國江西省多個城市黃金地段的土地儲備；
- 盡心盡力的資深管理團隊於中國房地產開發行業具有豐富經驗；
- 本公司著重於華中地區的城市開發項目，使本公司能洞悉此地區的經濟發展及市場需求；及
- 本公司自設銷售及市場推廣團隊。

### 業務策略

本公司擬鞏固其於中國江西省的市場地位，並藉着中國政府近期推出有關加速華中地區經濟發展步伐的政策之利擴充本公司於南部地區的物業開發項目。為達到該等目標，本公司將採取以下策略：

- 繼續鞏固於中國江西省多個城市的地位並將業務擴展至南部地區；
- 提升本集團所開發物業的市場知名度；
- 累積土地儲備，維持未來業務增長；
- 發展商用物業，致力使業務模式多元化；
- 增加投資物業數目，以租金作為本集團長遠收入來源；及
- 秉持審慎理財原則，確保業務可持續增長及財務資源充裕。

### 所得款項用途

所得款項淨額將擴大本公司的資金基礎，並提供資金以實現業務策略及推行本節所列的未來計劃。

該所得款項淨額的具體用途載列如下：

- 支付撫州華萃庭院二期的建築費用
- 支付南昌鼎迅項目一期的建築費用

## 概 要

- 支付宜春項目二期的建築費用
- 撥作本集團的一般營運資金

倘所得款項淨額毋須即時用作上述用途，董事現擬將該等所得款項淨額存放於財務機構作短期存款。

董事認為所得款項淨額，連同內部資金及本集團可動用的銀行融資，將為本文件所述本集團業務發展提供足夠資金。

### 股息及股息政策

往績記錄期間已批准及派付之股息：

|      | 截至三月三十一日止年度 |            |                |
|------|-------------|------------|----------------|
|      | 二零零九年       | 二零一零年      | 二零一一年          |
|      | 人民幣千元       | 人民幣千元      | 人民幣千元          |
| 中期股息 | <u>[-]</u>  | <u>[-]</u> | <u>105,000</u> |

一間附屬公司向其當時股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。所有股息已悉數派付。本公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

本公司可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派之股息不得超過董事會所建議之最高金額。根據本公司之細則，股息亦可從繳入盈餘(定義見公司法)撥付。如本公司自繳入盈餘中撥付股息會導致無法在負債到期時償還負債，或其資產的可變現值將因此低於其負債及其股本及股份溢價賬的總和，則不會派付股息。

本公司董事會酌情宣派之股息將受(其中包括)該等因素影響:(1)本公司之整體業務狀況;(2)本公司之財務業績;(3)本公司之資本承擔;(4)本公司股東之權益;及(5)本公司董事會可能認為有關之任何其他因素。具體而言，宣派股息亦將取決於本公司是否可動用向中國附屬公司收取之股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則釐定之純利中撥付，而中國會計準則可能有別於香港財務報告準則。中國法律亦規定公司(包括外資企業)須撥出部分純利作為法定儲備，而這部分款項不得用於現金股息分派。倘本公司之中國附屬公司產生債務或虧損或遵守本公司或本公司之中國附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議之任何限制性契諾，則本公司之中國附屬公司進行股息分派亦會受到限制。

---

## 概 要

---

本公司董事會日後有絕對酌情權建議或宣派任何股息，並將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)並以港元支付。任何財政年度之任何末期股息將須經由本公司股東批准。

### 建議分拆

#### 有關汎港地產的資料

汎港地產為一家於新交所主板上市之公司，其主要從事物業開發，並專注於中國浙江省及江西省開發商住物業。於最後實際可行日期，汎港地產之物業開發項目位於(i)中國浙江省湖州市及杭州市，由汎港集團進行；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市，由本集團進行。

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省毗鄰上海，而上海乃中國較富裕的經濟發達地區。至於處於華中地區的江西省的發展則起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近施行有利華中地區發展的政策，加快了江西省、其他中部省份及華南地區的經濟發展。

中國政府近期推動華中發展的政策，特別是促進中部地區崛起規劃(「中部地區規劃」)乃於二零零九年頒佈，而有關實施意見乃於二零一零年初及年中頒佈。根據中部地區規劃及實施意見，江西、安徽、湖南、湖北、河南及山西六個省份為促進發展的目標省份。中國政府將採取各種策略促進中國中部地區發展，其中包括：鼓勵外商投資、實施獎勵措施及配套政策，以及發展食品生產基地、能源基地、現代化設備及先進科技生產基地、交通網絡等。

鑑於中部地區規劃蘊含潛在商機，以及為了釋放汎港地產於江西省之投資價值，汎港地產致力透過建議分拆重整業務組合，並以南部地區(本文件第155頁地圖紅色所示地區)為跳板引領華南地區之業務發展。同時，汎港地產將專注發展北部地區(本文件第155頁地圖黃色所示地區)。

鑑於江西省為中部地區規劃之目標省份之一，董事認為此乃開發汎港地產於江西省所持項目的良機，故董事認為江西省之獨特優勢可使其適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益。

---

## 概 要

---

根據汎港地產目前之策略，南部地區及北部地區將各自涵蓋中部地區規劃下華中地區六個目標省份之三個省份。中部地區規劃六個省份中，江西省、湖北省及湖南省為本集團之目標市場，而其餘三個目標省份山西省、安徽省及河南省則為汎港地產之目標市場。此地域分界乃由於湖北省及湖南省毗鄰本集團目前之主要營業地江西省，而南部地區及北部地區之物業開發項目分別由獨立管理團隊負責。

董事認為南部地區及北部地區目前各自之策略(即以中部地區規劃所涵蓋六個目標省份之三個省份)可讓南部地區及北部地區在長遠而言均受益於中部地區規劃，尤其江西省可於其中直接受益。

### 有關分拆集團的資料

本集團專注開發本公司於江西省之物業開發項目。本公司獨特定位之重點為強化於江西省之發展，以受惠於中部地區規劃帶來之直接利益。

相對發展較為發達之浙江省，江西省經濟目前仍處於人均收入較低之發展階段。江西省於二零一零年錄得人均可支配收入人民幣15,481元，低於二零一零年中國全國人均可支配收入人民幣19,109元。本公司董事認為相對中國其他高度發展的城市及省份而言，江西省市民收入增長之空間較大，故發展潛力更高。預期隨著區內經濟發展速度加快，江西省的生活質素及水平亦將不斷提升。

就此而言，本公司目前於江西省物業發展業務之焦點及策略將為開發住宅物業以滿足當地人口之基本需要及要求。故此，董事認為江西省於未來十年之發展勢頭凌厲。

由於江西省可適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益，故董事認為建議分拆符合股東之最佳整體利益。

## 概 要

---

新交所已原則上同意汎港地產的地產開發業務及位於江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市的可供開發土地（「江西地產業務」）於聯交所上市，惟須受汎港地產向新交所作出的承諾所限。根據該承諾，倘汎港地產提出建議將導致汎港地產於江西地產業務持有的股權低於50%，則：

- (i) 汎港地產將於公佈及實行該建議前徵詢新交所；
- (ii) 汎港集團除江西地產業務外餘下的業務必須符合新交所主板的上市要求；
- (iii) 倘汎港地產於江西地產業務持有的股權跌至低於50%且汎港集團餘下的業務未能符合新交所主板的上市規定，則汎港地產將從新交所除牌及向汎港地產股東提出退市要約；及
- (iv) 汎港地產須遵循新交所可能施加的其他條件。

汎港地產已向新交所作出必要的承諾。

汎港地產已就建議分拆獲得新加坡有關監管部門一切所須批文，亦已符合該等部門所訂明的一切條件。

## 概 要

### 中國政府實施的一系列宏觀經濟緊縮措施

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，中國政府頒佈一系列法規及政策，以延緩物業市場發展、房價上漲，以及遏抑物業市場(特別是高端及豪宅物業市場)的投機活動。有關政策可能會限制本公司日後獲取土地作別墅及大型公寓住宅發展項目以及為購置土地融資的能力，該等政策包括但不限於：

| 日期               | 名稱                                 | 所頒佈的主要政策   |
|------------------|------------------------------------|--|
| 二零零八年<br>七月二十九日  | 中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 禁止中國商業銀行向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；</li><li>• 禁止就閒置兩年以上的土地向物業開發商發放貸款；及</li><li>• 禁止以閒置土地作為貸款抵押品。</li></ul> |
| 二零零九年<br>十一月十八日  | 關於進一步加強土地出讓收支管理的通知                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 規定於一年內繳足土地出讓金；及</li><li>• 規定地方政府嚴格執行對因不可抗力以外的理由延遲支付土地出讓金或進行施工的物業開發商加收違約金或限購新土地之規定。</li></ul>         |
| 二零零九年<br>十二月二十二日 | 財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知       | 由二零一零年一月一日起： <ul style="list-style-type: none"><li>• 訂明於購置日期五年內(僅非普通住房須包括第五年)出售住房須繳納較高之營業稅；非普通住房較普通住房須繳納較高之營業稅。</li></ul>                    |

## 概 要

| 日期             | 名稱                                      | 所頒佈的主要政策  |
|----------------|---|---|
| 二零一零年<br>一月七日  | 國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知                | 規定(其中包括): <ul style="list-style-type: none"><li>嚴禁銀行向並無遵守信貸法規或政策的物業開發商發放貸款;</li><li>國土資源部門須嚴格收取土地出讓金及監察閒置土地;及</li><li>就已獲發首套住宅物業貸款的住戶而言,購買第二套住宅物業的最低首付款須為購買價的40%。</li></ul>                     |
| 二零一零年<br>三月八日  | 國土資源部關於增加房地產用地供應和監管有關問題的通知              | <ul style="list-style-type: none"><li>規定國土資源部門嚴格控制大型公寓的土地供應,並禁止別墅的土地供應;及</li><li>就土地使用權出讓合約設定嚴格期限,土地使用權出讓合約須於出讓土地後十個工作日內簽署,並須於土地使用權出讓合約簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款,餘額須於土地使用權出讓合約簽署後一年內支付。</li></ul> |
| 二零一零年<br>四月十三日 | 住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知 | 要求物業開發商於取得項目的預售許可證後十日內,須同時向公眾人士發放允許進行預售的物業數目以及相關物業價格的資料。  |

## 概 要

| 日期              | 名稱   | 所頒佈的主要政策  |
|-----------------|--|---|
| 二零一零年<br>四月十七日  | 國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• (1)購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家；(2)購買第二套住房的買家；以及(3)購買第三套或以上住房的買家，須支付遞進式的最低首付款及貸款利率。</li></ul>  |
| 二零一零年<br>九月二十九日 | 中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的物業開發商；</li><li>• 禁止商業銀行向購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房貸款；及</li><li>• 將最低首付款金額上調至物業購買價的至少30%。</li></ul> |
| 二零一零年<br>九月二十九日 | 財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知 | 對個人購買90平方米以下並屬於家庭唯一住房的普通住房，減按1%稅率徵收契稅。  |

## 概 要

| 日期              | 名稱                            | 所頒佈的主要政策  |
|-----------------|-------------------------------|---|
| 二零一零年十一月        | 住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知  | 計劃於二零一一年新增建設1,000萬套保障性安居工程住宅。   |
| 二零一一年<br>一月二十六日 | 國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知 | 要求各直轄市、省會城市、計劃單列市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。                                 |
| 二零一一年<br>三月八日   | 關於做好住房金融服務加強風險管理的通知           | 要求銀行業金融機構對二零一一年1號文件印發後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。 |

董事相信，該等緊縮措施其中尤其是《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》出台，對潛在客戶獲得信貸、行業的整體投資氣氛以及物業開發商獲取資金進行土地收購及開發均可能構成影響，從而對本公司的已售建築面積及銷售收入產生不利影響。由於國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知自二零一一年二月一日才生效，於最後實際可行日期，董事並不知悉國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知對本公司業務已產生或可能產生的任何具體影響。據本公司中國法律顧問告知及根據住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知，中國政府對該等保障性安居工程住宅單位的申請有嚴格規定。所有上述住宅單位的申請人必須符合(其中包括)年齡、家庭收入、家庭資產、各家庭成員於現居處佔用的平均建築面積等之若干規定。此外，出售該等住宅單位亦須受限。鑑於上文所述，

---

## 概 要

---

董事認為保障性安居工程住宅的目標客戶與本集團目標客戶(中產階級或以上)有別。本集團無法確保最近出台的該等緊縮措施未有或於未來不會對本集團業務、本集團物業組合的價值及經營業績產生重大不利影響。

儘管緊縮措施出台，本公司在物業預售及銷售方面未曾遇到任何重大困難，南昌紅谷凱旋第一期及第二期竣工部份住宅單位在市場上放售後兩個月內，本公司已收到該批住宅單位逾七成客戶按金。於往績記錄期間，本公司物業的售價亦無大幅下跌。另外，本公司自本年初起已開始預售撫州華萃庭院第一期的物業，該批單位於一個月內已售出七成，而平均售價較撫州住宅物業平均價格為高。

本公司的開發項目從多個渠道籌集資金，包括由本集團及合資夥伴注資、本公司物業預售產生的款項，以及其他內部財務資源。本公司於制定發展計劃時通常優先考慮銀行貸款以外的其他資金來源。因此，銀行貸款並非本公司項目資金的主要來源。此外，誠如估值師所確認，本集團物業於二零一一年四月三十日並無減值。綜上所述，董事認為於往績記錄期間，緊縮措施限制銀行貸款對本集團營運及財務業績並無造成任何重大影響。

董事亦確認，於往績記錄期間，上文所載其他緊縮措施並無對本公司物業價值及本公司業務造成任何重大影響。

### 利率

本集團的融資成本以至本集團的經營業績受利率變動影響。自二零零八年十二月以來，中國人民銀行已數度上調一年期貸款基準利率，每次上調25個基點。於最後實際可行日期，上述基準利率為6.31%。由於在往績記錄期間，本公司開發項目之借貸成本已全數撥作資本，故利率上升對本公司借貸成本之影響或不會即時顯現。緊隨項目竣工及當項目交付買家後，有關物業撥作資本之利息開支將於本公司收益表確認為銷售成本。本集團預期利率上調將增加本集團的整體借貸成本及物業買家的融資成本，因而可能令準客戶延遲購入物業。

---

## 概 要

---

### 風險因素

董事相信，本集團營運牽涉若干風險。該等風險可被分類為(i)與本公司業務有關的風險；(ii)與中國物業開發有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與股份有關的風險。

該等風險概要如下。風險因素之進一步討論，請參閱本文件「風險因素」一節。

#### 與本公司業務有關的風險

- 本公司倚重中國(尤其是江西省)的物業市場。
- 本公司依賴本公司主要管理層的策略及願景。
- 本公司可能受勞工成本攀升或建材價格波動的影響。
- 本公司需要大量資金用於購置土地及物業開發，及可用資金的任何不利變化均可能對本公司的業務經營及前景造成重大影響。
- 本公司維持相當高的債務水平，可能會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。
- 本公司已悉數動用現有銀行貸款之全部融資金額。
- 本公司未必能取得適宜物業開發的土地。
- 本公司投資可能延遲獲利。
- 由於本公司的收益主要來自銷售住宅物業，本公司於不同期間的經營業績可能相距甚遠。
- 本公司未能就其投資物業及宜春辦公室的租約進行登記。
- 本公司於過往期間曾出現經營活動現金淨流出的情況，日後亦可能面臨相同問題。
- 本公司受制於若干與債務融資有關的限制性條款及若干風險，可能限制本公司經營或造成不利影響。
- 本公司的物業估值可能與實際可變現價值存在重大差異，而實際可變現價值也可能會不時變動。

---

## 概 要

---

- 獨立承建商的服務質素未必令人滿意。
- 本公司未必能夠維持毛利率。
- 本公司銷售額可能受銀行就按揭貸款向本集團墊付相關資金的速度所影響。
- 本公司就銀行向本公司客戶墊付的按揭貸款提供擔保，而若規管該等按揭貸款擔保的法律及法規出現變動可能對本公司銷售額造成影響。
- 本公司可能難以於中國拓展新市場。
- 南昌市政府限制於南昌市購買物業之政策可能影響本公司於南昌市之物業的售價及需求。
- 倘本公司未能取得任何物業開發項目所需之政府批文或過程出現重大延誤，可能會對本公司業務造成不利影響。
- 倘本公司已竣工的物業發展項目違反相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定，本公司須就修正此等違規支付額外款項或採取修正措施。
- 本公司宜春辦公室之出租人無法出具有關物業的有效產權證。
- 不能開發、維護及保護商標可能會對本公司業務造成不利影響。
- 本公司在環保及安全措施方面的成本可能高昂。
- 本公司控股股東的利益可能與其他少數股東利益存在衝突。
- 宜春項目中與合資夥伴的糾紛可能對本集團業務造成不利影響。
- 本公司並無購買彌補營運相關潛在損失及索賠的保險。
- 倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責。
- 本公司的盈利能力可能因投資物業公平值損益而大幅波動。
- 本公司依賴中國營運附屬公司的溢利分派。

---

## 概 要

---

- 本公司面臨其他開發商的競爭。
- 本公司合資夥伴並無被禁止從事構成競爭的業務。
- 本公司在經營業務過程中可能會不時牽涉法律及其他訴訟，並可能因而承擔重大責任及導致企業形象受損，此對業務可能會造成不利影響。
- 全球金融市場於過去數年大幅衰退且動盪不居，再次發生金融危機可能對本公司財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 與中國物業開發有關的風險

- 中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展。
- 本公司取得新項目及相關投資的能力可能受到中國政府出台的政策及法規限制。
- 本公司可能無法將所得款項匯入中國作物業開發及境內股本投資用途。
- 本公司業務須繳交土地增值稅。
- 倘中國有關政府部門未能順利處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能受到影響。
- 物業預售的法律及法規變動可能影響本公司的業務。
- 低密度大型住宅物業開發項目的整體土地供應將會受到限制。
- 中國物業市場處於初步發展階段且急劇波動。
- 本公司物業的市場需求可能受到按揭貸款條款變動影響。
- 倘本公司未能遵守土地使用權出讓合同條款，本公司的土地可能被中國政府收回。
- 倘地方政府部門認為本公司開發中物業或未來物業開發項目任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用。

## 概 要

---

### 與中國有關的風險

- 政治及社會狀況可能影響本公司業務。
- 經濟狀況可能影響本公司業務。
- 中國法律體制可能影響本公司業務。
- 本公司向海外投資者支付的股息及本公司股份之銷售收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。
- 人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響。
- 本公司須遵守中國政府對貨幣兌換實施的管制。
- 在中國送達法律程序文件或執行判決可能遇到困難。
- 中國發生自然災害可能影響本公司業務。

### 與股份有關的風險

- 本文件「行業概覽」一節所述統計數據及事實未必準確。
- 前瞻性陳述可能經證實為不準確。