

概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。根據仲量聯行，我們於2005年開始開發我們的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮僅於近十年成為促進中國城鎮化進程的開發模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。我們與地方政府合作開發產業市鎮項目，服務範圍從規劃及設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設，到開展招商引資活動以吸引企業於產業市鎮建立業務，度身訂造以配合地方政府以及產業市鎮內的居民企業的具體城鎮化需求。完成產業市鎮項目的開發後，我們繼續為產業市鎮項目的居民企業提供管理及營運的售後服務。

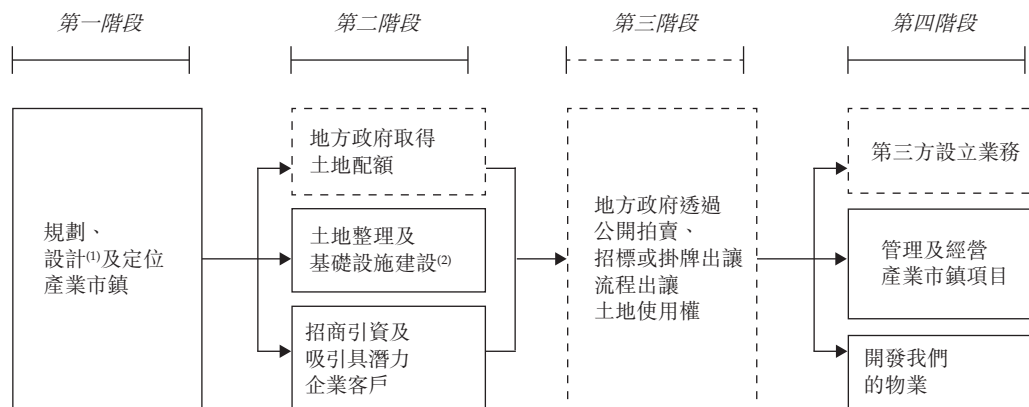
除專注產業市鎮開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，從而與產業市鎮開發業務產生協同效應，且增加額外收入及現金流量來源，以支持我們的營運及增長所需。開發業務的收益僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

產業市鎮項目

我們目前與相關地方合作開發總規劃佔地面積達67.5百萬平方米的四個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區；(ii)廊坊龍河商務休閒度假基地；及(iii)廣陽科技園；以及位於安徽省滁州市的(iv)滁州示範園區。該等四個項目中，龍河高新區正處於快速開發階段，而餘下三個項目仍處於開發早期。

業 務

下圖說明我們目前產業市鎮項目開發的商業模式。有關詳情，見「一獨特商業模式」。



附註：

* 虛線框內的活動指由第三方進行的活動，及實線框內的活動指由我們進行的活動。

(1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。

(2) 基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。

下表載列我們各產業市鎮項目的位置以及規劃佔地面積。有關我們各個產業市鎮項目於2014年3月31日的狀況、產業主題及服務範圍的詳情，見「一項目概覽—產業市鎮項目」。

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	位置	規劃佔地面積
龍河高新區	河北省廊坊市	28.0百萬平方米
廊坊龍河商務休閒度假基地	河北省廊坊市	9.5百萬平方米
廣陽科技園 ⁽²⁾	河北省廊坊市	15.0百萬平方米
滁州示範園區	安徽省滁州市	15.0百萬平方米

附註：

(1) 我們已與廊坊市地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。

(2) 廣陽科技園的開發仍要視乎若干變動。有關詳情，見「一我們的產業市鎮項目—廣陽科技園」及「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

我們當前大部分的產業市鎮項目(施工中)均位於河北省廊坊市，即京津冀地區，為中國主要經濟增長地區之一。京津冀地區的詳情，見「行業概覽—區域市場概覽—河北省廊坊市」。北京土地以及物業價格都有顯著上升且人口及若干產業漸遷移至周邊地區，受惠我們的策略性地段，我們能夠把握北京經濟增長所帶來的機遇。有關轉變已且預計會持續帶來機遇，吸引大型國企以及私營企業於廊坊市

的產業市鎮項目建立業務，受惠於與北京相鄰的地利以及相對較低的土地及物業價格。此外，隨著日後京津冀地區的經濟融合，以及北京首都第二機場的建造(預計於2018年前落成)，廊坊市經濟預計會進一步增長，且土地及物業價格上升。受惠我們於廊坊市的三個產業市鎮項目，此將為我們帶來重大機遇，對我們的長遠發展亦尤其重要。

我們於我們開發及營運產業市鎮項目的城市與地方政府緊密合作，並致力應對彼等的特定需要。我們提供的服務包括產業市鎮設計以及規劃、產業定位、土地整理、基礎設施建設、招商引資，以及管理及營運我們產業市鎮項目的售後服務。於我們預備好土地，致使其適合出讓後，地方政府將透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程出讓相關土地使用權，且按合作協議(由我們於一段特定時期內與地方政府訂立)的條款向我們繳納協定費用。此外，地方政府亦會向我們支付協定費用，以換取我們就土地出讓作出的招商引資活動以及售後服務費。倘我們有意收購土地，且認為有關決定為恰當，我們可透過同樣的公開拍賣、招標及掛牌出讓流程於產業市鎮項目收購土地使用權，以發展住宅、商業及產業物業開發業務。

自我們於2005年開始第一個項目起，我們於開發大型產業市鎮項目方面已積累了豐富的行業經驗並獲得良好信譽。於2011年5月龍河高新區獲河北省人民政府嘉許為首個省級工業聚集區之一。龍河高新區的規劃佔地面積為28.0百萬平方米，預計竣工後可供總共280,000人居住。龍河高新區的可出讓土地總額為19.5百萬平方米，包括10.3百萬平方米的可出讓產業用地及9.2百萬平方米的可出讓住宅及商業用地。於2014年3月31日，地方政府就龍河高新區出讓2.8百萬平方米產業用地的土地使用權及1.4百萬平方米住宅及商業用地的土地使用權，分別佔總可出讓產業用地及總住宅及商業用地的30.6%及13.8%。於2014年3月31日，龍河高新區的未出讓的可出讓土地為15.3百萬平方米，包括6.4百萬平方米產業用地以及8.9百萬平方米住宅及商業用地。根據目前的土地使用權出讓進度，預計龍河高新區的土地使用權出讓將於2024年前完成。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，分別佔同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。

住宅、商業及產業物業

我們亦開發及投資住宅、商業及產業物業。於2014年5月31日，我們已取得總共2,058,619平方米的土地使用權，包括位於龍河高新區811,287平方米的土地；以及位於河北省其他地區總共1,247,332平方米的土地。於2014年5月31日，我們已有七個已竣工物業項目，總建築面積達675,435平方米(包括該等我們已出售項目)、六個開發中物業項目，總規劃建築面積達574,336平方米及九個持作未來開發的物業項目，總規劃建築面積達1,624,811平方米。於2014年5月31日，我們已有五個投資物業項目，總建築面積達213,238平方米。

業 務

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的訂約銷售物業分別為人民幣306.1百萬元、人民幣499.8百萬元、人民幣742.8百萬元、人民幣144.1百萬元及人民幣121.0百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自銷售物業的收益分別為人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元、零及人民幣134.2百萬元，分別佔同期總收益的41.6%、77.5%、14.6%、零及42.9%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自物業租賃的收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元，分別佔同期總收益的0.7%、2.6%、0.9%、0.8%及1.5%。

我們相信，憑藉我們獨特的商業模式及開發大型產業市鎮項目的良好往績，我們於把握中國城鎮化急速增長的機遇方面佔據有利位置。往後，經考慮土地的經濟潛力後，我們擬繼續專注於規劃、開發及營運產業市鎮及有選擇性地開發我們或鄰近我們的產業市鎮項目的物業。

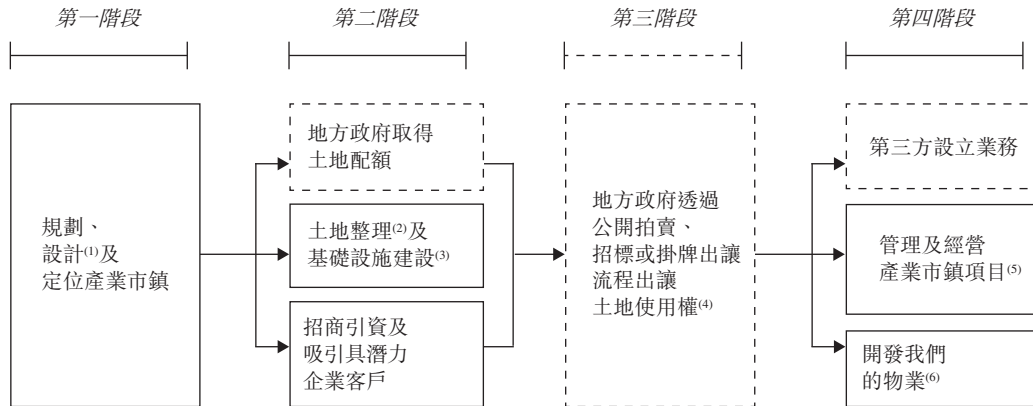
我們的總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，並增加至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元增加至2014年同期的人民幣312.8百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元減少至2012年的人民幣228.0百萬元，並增加至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的純利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元大幅增加至2014年同期的人民幣101.3百萬元。有關該波幅相關理由的詳情，見「財務資料－經營業績」。

獨特商業模式

概覽

我們以獨特的商業模式經營，主要提供有關產業市鎮項目的規劃、開發及營運服務。在某程度來說，我們亦從事於住宅、商業及產業物業的開發。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們開發產業市鎮所得的費用收入分別佔總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。於往績記錄期間，我們一直將產業市鎮開發作為我們的業務核心。我們開發產業市鎮所得的費用收入由2011年的人民幣693.2百萬元減少人民幣600.1百萬元(或86.6%)至2012年的人民幣93.1百萬元，乃主要由於(i)鑒於廊坊市的住宅及商業土地於2012年的市價相對較低，且預期自2013年起有關土地市價的增長潛力，故我們於2012年對開發規劃作出戰略性調整，以放緩我們就住宅及商業用地所作的市場行銷投入及土地整理以及基礎設施建設活動；及(ii)某程度來說，亦由於總共215,563平方米的地塊於2012年12月公開拍賣，有關訂約方簽訂土地出讓合同後，於2013年初確認為收益的人民幣260.9百萬元有關費用收入所致。我們來自產業市鎮項目開發的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元(或34.8%)至2014年同期的人民幣174.1百萬元，乃主要反映地方政府按出讓時間表的已出讓的土地面積減少。有關我們的收益波幅的詳情，見「財務資料－經營業績的同期比較」。下圖說明我們目前開發產業市鎮項目的商業模式。

業 務



附註：

* 虛線文本框內的活動指該等由第三方進行的活動，而實線文本框內的活動指該等由我們進行的活動。

- (1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。
- (2) 主要為拆遷、搬遷及補償流程(如適用)。整個過程由相關政府機關執行，而我們則只負責向地方政府機關支付有關款項，僅能作補償原居民及商業單位之用。
- (3) 主要為清理及平整土地，以及基礎設施建設(如道路、自來水、雨水排水管綫、廢水排水管綫、電力、燃氣、熱力、通訊設施及電視電纜)。基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。
- (4) 土地使用權的出讓乃由地方政府進行，我們會於完成後自地方政府收取費用。儘管我們的產業市鎮內的土地使用權乃主要由地方政府出讓予第三方買家，我們亦會於產業市鎮項目取得我們認為合適的精選土地開發若干住宅及商業物業。有關詳情，見「我們的住宅、商業及產業項目—龍河高新區的住宅、商業及產業物業」。
- (5) 包括商業登記、項目管理批准、環境評估以及許可證及執照申請的諮詢服務，以及與第三方合作以提供物業管理、清潔以及園景規劃服務。市政服務一般由中國地方政府提供，並非我們於產業市鎮項目的管理及營運範圍。
- (6) 指我們產業市鎮項目內的物業開發，以致我們購買產業市鎮項目的土地。

產業市鎮開發

作為產業市鎮業務的主要部分，我們(i)規劃及設計產業市鎮以及以選定及常見的產業主題定位產業市鎮，(ii)根據我們與地方政府的合作協定，主要透過土地整理及基礎設施建設以將規劃開發土地轉換為適宜供地方政府出讓的土地，(iii)向具潛力企業推廣出讓經我們轉換的土地並吸引該等具潛力企業在產業市鎮項目發展業務，及(iv)為建立大型產業市鎮，為居民構建產城一體，向有關企業提供一系列管理及營運的售後服務及設施。按照各地方政府的特定需求所帶動，我們於各產業市鎮項目向地方政府提供一項或多項該等服務。例如，我們於龍河高新區提供一系列完善的產業市鎮開發服務，而我們於滁州示範園區的服務僅限於招商引

業 務

資的活動。視乎我們的服務種類且考慮到土地整理、基礎設施建設及招商引資活動，我們向地方政府收取的收入主要為下列各類：

- (i) 當地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓我們的產業市鎮項目的土地使用權時，一次性收取的費用收入乃參考出讓所得款項的部分計算；及
- (ii) 於有關地方政府與我們之合作協定期間內定期的經常性收益，其金額乃參考於我們的產業市鎮項目內創建業務的企業所付稅項的特定部分計算。

我們收取地方政府的所有金額已獲中國主管政府機關授權批准。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，(i)由地方政府及我們訂立的合作協定為有效且具法律約束力；及(ii)於我們訂立合作協定的所有有關地方政府為主管機關，可執行該等協定。於往績記錄期間，所有我們開發產業市鎮項目所得的費用收入乃經參考龍河高新區的土地出讓所得款項計算並確認為收益，而我們並無確認任何經參考我們的產業市鎮內居民企業所繳納的部份稅項計算所得之收益，主要由於龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所繳納的稅項不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的經營成本。

就開發一項產業市鎮項目而言，視乎我們於該等產業市鎮項目的服務範圍，我們負責有關產業市鎮項目的規劃、設計及產業定位成本、土地整理及基礎設施建設成本、市場行銷成本以及管理成本。就各產業市鎮項目而言，地方政府負責(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並透過公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留原來我們開發的產業市鎮的市政管理。根據我們與有關地方政府訂立的合作協定，我們並不涉及重新安置原居民及商業單位的工作。此外，我們考慮到地方社會及經濟動力、產業結構、人口密度及土地價值的增長潛力，亦在每個產業市鎮項目中為地方政府提供度身訂造的服務，又努力抓住時機，提升我們產業市鎮項目及項目周邊地區的地理價值。我們致力對開發中的產業市鎮項目提供特設服務，藉此對地方產業聚集及長遠的經濟增長作出貢獻。

物業開發

於往績記錄期間，我們亦取得龍河高新區內精選土地及其他地區的土地使用權，得以開發我們本身的商業、住宅及產業物業作日後銷售或出租予客戶之用。視乎土地的經濟潛力，我們擬繼續專注開發產業市鎮項目，以及於產業市鎮項目及其鄰近地區挑選地段開發物業。

競爭優勢

我們相信我們的市場地位主要由於以下競爭優勢：

我們是大型產業市鎮規劃、開發及營運的服務供應商先行者，在中國已建立與眾不同的商業模式、良好往績以及優秀的品牌聲譽。

自2005年我們開展龍河高新區的開發起，本公司已是規劃、開發和運營中國產業市鎮的先行者之一。根據仲量聯行，產業市鎮是近年推動中國新型城鎮化進程的先行模式之一。產業市鎮於開發初期已具備其特定產業主題、工廠及城鎮基礎設施，從而達致可持續增長及發展，為居民建構出更先進且擁有相當人口密度、完善的住宅及商業物業以及產城一體的工作及生活城市。

我們的產業市鎮開發商業模式側重實現產業聚集及為居民構建產城一體。有關過程包括規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷活動。此與中國經濟開發區的傳統模式有所不同，此模式一般由政府當局領導，不會側重於就特定產業主題達致產業聚集，且私營板塊的專業及資金參與會較少。此外，我們亦不同於參與土地開發的土地初期的開發商或承包商，彼等的主要工作為整理土地及基礎設施建設。我們強調產業市鎮項目長期的規劃、設計、市場行銷、管理及營運，確保產業市鎮的規劃、進度以及功能完善，因此扣除成本後，可賺取更高的回報(參考土地出讓所得款項而計算)。還有，我們相信我們於工業園區的傳統開發商中具備競爭優勢，我們享有參照於土地出讓的所得款項而計算的回報(以地方政府的付款形式)，因此，我們在無需調撥大量資金以取得土地使用權的情況下直接受惠於地價升值。

尤其，我們相信過去十年的產業市鎮開發，與中國中央政府所推行的「新型城鎮化」的理念同出一轍，即在城鎮化的進程中，強調針對解決居民就業、理想居住環境及其他城市資源的需求，並在過程中鼓勵市場參與及善用私營資金。作為中國大型產業市鎮開發、規劃及營運的服務供應商先行者之一，相信我們具備專業技能洞悉中國新型城鎮化的趨勢，且處於有利位置，把握過程中帶來的機遇。

我們於產業市鎮開發的領域上聲譽卓著，龍河高新區的發展為有目共睹。於2006年，首家企業在龍河高新區建立業務，且截至最後實際可行日期，已有共39家企業客戶於龍河高新區的產業用地建立業務以及有12間物業開發商已收購土地以開發住宅及商業物業。龍河高新區的企業客戶跨越不同產業，此對當地經濟增長及提升龍河高新區的形象及知名度皆貢獻良多且預期會繼續帶來貢獻。成功開發

業 務

龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。此展示我們於開發產業市鎮的卓著市場地位、經驗及專業技術。

我們與地方政府合作經驗豐富，能應對彼等於城鎮化的獨特需要。

我們與地方政府緊密合作，根據地方政府的特定需要分別提供產業市鎮的規劃及設計、產業定位、整理土地、基礎設施建設、招商引資以及管理及營運的有關服務。例如，我們為開發龍河高新區提供全面的有關服務，同時專注滁州示範園區的招商引資活動。

就龍河高新區以及廊坊龍河商務休閒度假基地項目而言，我們與有關地方政府簽訂合作協定，取得產業市鎮的50年獨家開發權。鑒於產業市鎮開發需要大量預付資金且會帶來長遠經濟利益，我們相信擁有有關獨家權利對我們尤其重要，且為我們帶來若干利益。例如，因享有獨家權利而減低競爭，並估計可為我們帶來一定水平的收入，我們因此可更好管理現金流量及減少有關融資的風險。視乎當時的市場狀況，我們亦能靈活制定及實施長期的開發規劃，並不時調整有關規劃及有效分配資源。

過去十年，我們相信我們已與本公司營運地區的地方政府建立建設性的工作關係，且成為他們可靠的業務夥伴。此關係乃建基於我們對中國城鎮化趨勢的透徹瞭解、就地方社會及經濟互動及產業結構以及可供利用的地方資源特色密切研究與分析。因此，我們能就挑選產業主題以及產業市鎮的定位向地方政府提供意見。尤其，我們的融資及市場行銷能力有助舒緩地方政府就各自地區的城鎮化高速發展而產生的財務負擔，且改善本地經濟及產業結構，我們認為，為加速地方城鎮化進程，在制定及執行城鎮化策略以及在選擇業務夥伴時，上述為地方政府考慮的主要因素。因此，我們相信我們已處於有利位置，與更多地方政府建立合作關係且複製我們的商業模式至其他產業市鎮。

我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係。

我們相信招商引資能力對我們產業市鎮開發業務的成功尤其重要。由於我們已於開發龍河高新區累積相當的專業知識，我們有方法吸引產業參與者於產業市鎮項目建立業務且已與一群高素質企業客戶建立關係。例如，我們一般先確保一或兩家龍頭企業客戶於選定的產業發展，其後利用具潛力產業聚集於相同及／或相關產業引入業務。龍頭企業客戶的駐扎將進一步吸引其他相同或類似產業的公司，連帶彼等的供應商以及服務提供者，遷移至產業市鎮項目。

於最後實際可行日期，我們已成功吸引不少著名企業於龍河高新區建立業務。該等企業客戶包括富智康精密電子(廊坊)有限公司、廊坊普洛斯倉儲有限公司、廊坊市紅星美凱龍房地產開發有限公司、恒大廊坊房地產開發有限公司、廊坊市首開志泰房地產開發有限公司、上海證大置業有限公司及京漢置業集團股份有限公司。此外，於最後實際可行日期，我們與中國建築第二工程局有限公司等若干公司訂立戰略性合作協議。有關該等戰略合作協議的重大條款概要請參閱「一產業市鎮項目的開發流程—我們的產業市鎮項目的招商引資」。

於最後實際可行日期，我們擁有一支成員90人的團隊，專責吸引國內及國外的企業於我們的產業市鎮項目建立業務。我們定期物色、挑選優質、具良好融資能力以及信譽良好的企業客戶，並與彼等保持聯繫。該等企業客戶的業務通常規模龐大且遍布中國，不時需要於中國其他地區物色經營空間。於複製當前我們的商業模式至其他產業市鎮時，該等企業起關鍵作用。

我們於招商引資所作的努力以及與龍河高新區的企業客戶的交流令我們充分明白目標企業客戶的需要，此有利我們配合彼等需要設計我們的服務，並推廣產業市鎮項目的土地出讓。憑藉我們良好的合作經驗以及與目前龍河高新區的企業客戶一路維持的關係，我們已處於有利位置，利用有關優勢向上述企業客戶推廣我們其他的產業市鎮項目，於其建立業務。

我們的產業市鎮項目擁有大量土地以供未來開發及出讓用途，具龐大升值潛力。

於2014年3月31日，現時四個運作中產業市鎮項目的總體規劃佔地面積為67.5百萬平方米。四個運作中產業市鎮項目中其中三個均位於河北省廊坊市，規劃佔地面積合共為52.5百萬平方米。廊坊市為京津冀地區的重點開發城鎮，目前為中國中央政府所提振以達致經濟融合。隨著政策日後成為國家重點政策、北京—天津—河北省的整合，以及北京首都第二機場的建設(預計於2018年前落成)，廊坊市預計經濟進一步增長及土地價值有所提升，藉此為我們帶來重要機遇，從廊坊市三個產業市鎮項目的開發中獲得長遠經濟利益。有關京津冀地區的詳情，見「行業概覽—區域市場概覽—河北省廊坊市」。

餘下項目為滁州示範園區，位於安徽省滁州市及毗鄰長江三角洲，總體規劃佔地面積為15.0百萬平方米。滁州市位處皖江城市帶，與江蘇省省會南京相距50公里。就經濟增長及物業價格而言，長江三角洲為中國最富裕地區之一。而憑藉此戰略性位置，滁州市受惠於長江三角洲的增長潛力。此外，越來越多產業會由長江三

角洲遷移至滁州市，我們預計對位於滁州示範園區內的土地的需求將會持續增加，從而有助滁州示範園區的招商引資活動並且提升由滁州示範園區產生的經濟利益。

於2014年3月31日，龍河高新區未出讓的可出讓土地有15.3百萬平方米，包括6.4百萬平方米的產業土地及8.9百萬平方米的住宅及商業土地。於2014年3月31日，已於產業市鎮項目取得土地配額的土地為2.0百萬平方米，包括0.9百萬平方米的產業土地以及1.1百萬平方米的住宅及商業土地。

考慮可供產業市鎮項目未來開發的土地面積、我們的產業市鎮項目所處的戰略性位置以及支持發展該等地區的國家利好政策及規劃，我們相信，我們已處於有利位置，在日後以可持續發展的速度進一步增長。

我們向企業及住戶提供廣泛服務，支持產業市鎮項目的可持續及平穩增長。

透過向企業及住戶提供或增設涵蓋不同範圍的增值服務，我們得以改善產業市鎮項目的工作及居住環境。我們主要提供有關商業登記、項目管理審批、環境評估、許可證及執照的申請等各項的諮詢服務，以及與第三方合作提供物業管理、清潔及園景規劃服務。我們亦與地方政府合作，加強前往產業市鎮項目的公共交通系統，以促進當地交通。此外，我們與地方政府合作，提供輔助設施予產業市鎮的市政設施營運商(包括自來水、燃氣、熱力及通訊的供應商)。還有，我們與第三方服務提供者合作，於產業市鎮項目提供電訊的服務點，以擴展實地的輔助設施及服務範圍。透過所作出的努力，我們力求於產業市鎮項目為住戶營造產城一體的工作及生活環境，藉此進一步吸引考慮進駐產業市鎮的企業或以其他方式建立業務，提升入駐率。

為補充我們產業市鎮項目，我們亦會透過公開拍賣、招標或掛牌出讓，收購精選土地的土地使用權，以開發住宅、商業及產業物業，我們認為此可進一步完善工作及居住環境，並提高產業市鎮項目的吸引力及投資價值。該等物業有助我們進一步補充及擴大我們的收入來源，藉此增加額外經常性現金流以應付營運所需。此外，我們認為我們具備規劃產業市鎮項目的專長，先於其他競爭對手獲悉該等產業市鎮內的土地及物業的價格趨勢，如此我們具備以合理成本取得高素質土地的競爭優勢，從而在產業市鎮開發業務以及物業開發中產生協同效應。於2014年3月31日，我們已取得龍河高新區811,287平方米的土地，以開發住宅、商業及產業項目。

我們的管理團隊經驗豐富、有願景，且具備執行決策能力，確保本公司的長遠增長。

我們的高級管理團隊，於產業市鎮的規劃、開發以及營運，以及於住宅、商業及產業物業的開發平均已有逾十年的經驗。高級管理團隊的核心成員具備充足的產業知識、豐富的營運經驗，為本公司屢創佳績。我們的主席兼執行董事王建軍先生，彼於房地產業擁有約20年的經驗，其中於中國產業市鎮開發約有十年經驗。他的領導能力與業務策略的願景幫助我們明白中國城鎮化的趨勢，從而在城鎮化的過程中把握市場機遇。我們的副總裁徐明先生，於金融行業擁有逾20年經驗及在加盟本公司前(即2006年)為農業銀行廊坊分行解放道支行的主管。徐先生於本地金融機構的經驗以及其龐大的網絡對我們的資金管理以及龍河高新區的開發尤其重要。此外，我們的財務總監兼執行董事黃培坤先生，於房地產行業、國內及海外資金市場擁有逾20年經驗，一直主導我們的資金營運及策略性規劃。加盟本公司前，黃先生為招商局地產控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000024))的財務總監以及招商局置地有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股票代號：00978))的董事會主席。

策略

我們的目標是成為中國產業市鎮規劃、開發及營運的領先服務提供者。為達致目標，我們希望採取以下策略：

繼續提升當前項目的土地價值，藉此提升盈利能力

我們有意提高當前項目的土地價值，彼為龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園以及滁州示範園區。透過改善工作及居住環境及吸引更多龍頭企業於產業市鎮項目建立業務，預計會創造大量高增長職位及提升我們的住宅及商業物業的價值。我們計劃加強規劃及設計能力以及開發及管理技巧、公司客戶服務以及招商引資，從而達致目標。尤其，我們有意完善產業主題配搭，首先專注於高新產業先進製造業及現代服務業。我們亦力求在產業開發及城市功能兩者達致良好平衡，對於吸引物業開發商於產業市鎮項目開發住宅及商業物業尤其關鍵。我們認為，在我們的商業模式下，該等措施能提升土地價值，從而增加回報收益。

扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇

我們自營運起初階段已於京津冀地區扎根。根據我們與有關地方政府訂立的長期合作協定，我們預期於日後較長期間，繼續專注開發目前於河北省廊坊市(為

京津冀地區的重點發展城市)的項目。龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地額外1.2百萬平方米土地的土地整理及基礎設施建設擬於2014年完成。

此外，我們有意繼續在此尋求增長機遇。此外，鑒於中國城鎮化過程持續推進，我們預期新的市場行銷機遇會於中國其他地區冒起。憑藉對中國城鎮化趨勢的透徹瞭解以及過去十年所得的經驗及專業知識，我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等地區(專注京津冀地區)的機會。根據仲量聯行，「兩橫三縱城市化戰略佈局」乃有關中國城鎮化規劃的重點國家政策，相當於中國中央政府日後所推行的城鎮化過程的重點。於最後實際可行日期，我們尚未物色或承諾開發任何額外且正式的產業市鎮項目。在選擇某塊土地擴展時，我們擬專注就下列幾方面的重要性作戰略性評估，包括位置、地區增長潛力、有關產業是否合適於該地區發展、該等產業可供利用的市場行銷資源、地方政府的特定需要、我們能否就地方政府的需要作出配合以及估計由地方政府可獲取的回報。有關「兩橫三縱城市化戰略佈局」的詳情，見「行業概覽－中國產業市鎮開發－新型城鎮化及產業市鎮的趨勢」。

提升我們於設計、規劃、管理及營運產業市鎮項目的能力

我們認為，產業市鎮項目的設計及規劃對為住戶創建產城一體的工作及居住環境尤其重要。為尋求更多市場機遇，我們與知名國內及國際專業人士及調查機構合作，擬提高我們於設計、開發、管理及營運產業市鎮項目的能力。例如，我們擬繼續與裕廊國際工程(蘇州)有限公司、北京清華同衡規劃設計研究院有限公司及中國城市規劃設計研究院合作，參與產業市鎮項目的規劃及園景設計工作。我們亦擬就產業市鎮項目的設計及規劃建立內部研究中心。

此外，我們擬繼續與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會及第三方服務供應商合作，提供更廣泛的實地輔助設施及服務。例如，為支援企業居民，我們擬就取得融資信貸、提升地方政策及開發規劃的資訊交流、提升物流及人力資源支援等方面，向彼等提供增值服務。透過所作出的努力，我們力求應對企業客戶的日常業務需要，以支持彼等長遠的增長。

提升我們的品牌知名度及推廣我們的產業市鎮項目

為進一步提升市場招商引資能力，我們擬透過持續舉辦市場行銷活動提升品牌知名度，並吸引更多企業於我們產業市鎮項目建立業務。市場行銷活動包括於

電視、印刷、電臺及互聯網廣告等媒體宣傳我們的品牌及運作的產業市鎮項目，還有贊助及參與有關中國城鎮化進程以及產業市鎮開發的研討會及論壇。我們亦有意成立基金幫助產業市鎮項目內或周邊地區的農民住戶於我們開發的產業市鎮就業。

此外，我們相信我們於產業市鎮項目企業客戶的聲譽對提升我們的品牌知名度十分重要。因此，我們擬擴闊客戶群，並繼續提供度身訂造的售後服務，以明白及應對彼等的具體業務需要。我們相信這些努力將令我們與該等企業客戶維持良好及建設性關係，從而鞏固我們於彼等產業的品牌形象，並增加更多業務機會。

提升我們吸引及挽留人才的能力

我們擬提升人力資源管理系統，包括採用獎勵制度、就聘用及培訓僱員以及挽留人才加強管理系統，及為僱員提供多元化的晉升機會，以吸引及挽留人才。

- *招聘*。我們擬吸引及招聘資深產業專家以及中國頂尖大學的優秀畢業生。就聘請有關專家而言，我們擬於產業市鎮開發行業物色具備有關經驗的應徵者，以及來自與我們產業市鎮項目的產業主題有關的特定產業的應徵者，藉此我們取得必要的行業知識以聯繫目標企業，加強我們招商引資的能力。
- *培訓*。我們擬為僱員提供由行內的專家負責的內部及外部培訓，藉此提高員工對我們行業及商業模式的認識，以及彼等於本公司任職的必要專業技能。我們亦鼓勵僱員於本公司任職期間進修，以取得更高的學歷。
- *挽留*。我們擬改善僱員的薪酬福利制度，從而提供更多獎勵，挽留所有主要僱員。有關措施可能包括(但不限於)適時的僱員獎勵計劃。

項目概覽

產業市鎮項目

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予四個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區，(ii)廊坊龍河商務休閒度假基地，及(iii)廣陽科技園，及位於安徽省滁州市的(iv)滁州示範園區。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘三個項目處於開發初期，我們已就其中的各個項目開發與地方政府訂立具法律約束力的合作協定。我們預計直至2035年，現有的產業市鎮項目繼續提供可出讓的地塊。

業 務

下表載列我們各產業市鎮項目於截至最後實際可行日期的現況、產業主題、服務範圍及費用安排。

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
河北省				
廊坊市				
龍河高新區 規劃佔地面積： 28.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已進入積極發展階段 	<ul style="list-style-type: none"> 資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務 	<ul style="list-style-type: none"> 按土地出讓所得款項部份百分比及居民企業繳納的稅項計算。有關詳情，見「我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。
廊坊龍河商務休閒度假基地 規劃佔地面積： 9.5百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設 	<ul style="list-style-type: none"> 度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實) 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務 	<ul style="list-style-type: none"> 按土地出讓所得款項部份百分比及居民企業繳納的稅項計算。有關詳情見「我們的產業市鎮項目—廊坊龍河商務休閒度假基地—概述」。
廣陽科技孵化園 ⁽²⁾ 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃中 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務 	<ul style="list-style-type: none"> 土地出讓所得款項淨額的一部分，而有關款項指我們的實際投資數目(有預先協定之回報)，以及部分餘下的土地出讓所得收入淨額(按我們於有關項目公司之股權計算)的總和。有關詳情見「我們的產業市鎮項目—廣陽科技園—廣陽協議的主要條款」。
安徽省				
滁州市				
滁州示範園區 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動 	<ul style="list-style-type: none"> 新材料、新能源、裝備製造、現代服務及綠色食品(待落實) 	<ul style="list-style-type: none"> 市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> 按特定尺寸的土地出讓所得款項淨額部份百分比計算。有關詳情見「我們的產業市鎮項目—滁州示範園區—策略性投資協定的主要條款」。

業 務

附註：

- (1) 我們已與地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。
- (2) 我們於2011年4月27日與地方政府訂立合作協定，開發廣陽科技園。由於廣陽科技園毗鄰開發中的北京首都第二機場。北京首都第二機場周邊地區(包括廣陽科技園)的開發規劃已交由地方政府進行審閱。由於有關的政府規劃仍未發佈，我們於最後實際可行日期並未開展廣陽科技園的開發。產業定位及廣陽科技園的服務範圍仍有待更改。有關廣陽科技園的詳情，見「我們的產業市鎮項目—廣陽科技園」。有關開發廣陽科技園的風險，見「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，開發產業市鎮項目所得費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，分別佔我們同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。有關我們收益變動的詳情，見「財務資料—經營業績的同期比較」。

下表載列於2014年3月31日龍河高新區有關土地分類、規劃佔地面積及已出讓佔地面積的節選資料。

分類	規劃	已出讓佔地面積 ⁽²⁾		未出讓的 可出讓土地	
	佔地面積 ⁽¹⁾ 平方米	平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 住宅區及					
商業區.....	10,288,300	1,416,997	13.8	8,871,303	86.2
• 產業區.....	9,205,500	2,813,505	30.6	6,391,995	69.4
可出讓土地小計	19,493,800	4,230,502	21.7	15,263,298	78.3
非出讓					
• 道路.....	4,431,300	不適用	不適用	不適用	不適用
• 綠化空間.....	4,074,900	不適用	不適用	不適用	不適用
非出讓土地小計.....	8,506,200	不適用	不適用	不適用	不適用
總計.....	28,000,000	4,230,502	不適用	15,263,298	不適用

附註：

- (1) 規劃佔地面積乃基於獲有關地方政府批准的規劃而釐定。
- (2) 百分比按地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而出讓的佔地面積作為總可出讓佔地面積(為同一土地類別)的一部分而計算。

業 務

下表呈列於往績記錄期間，於龍河高新區取得土地配額的土地數量。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
於期初取得土地配額的土地				
產業用地.....	1,551,366	1,397,871	894,665	890,584
住宅及商業用地.....	788,511	983,757	1,426,366	1,176,288
小計.....	2,339,877	2,381,628	2,321,031	2,066,872
增加取得土地配額的土地				
產業用地.....	700,764	62,429	168,056	-
住宅及商業用地.....	575,469	481,346	313,203	-
小計.....	1,276,233	543,775	481,259	-
地方政府已出讓土地				
產業用地.....	(854,259)	(565,635)	(172,137)	-
住宅及商業用地.....	(380,223)	(38,737)	(563,281)	(101,332)
小計.....	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
於期末取得土地配額的土地				
產業用地.....	1,397,871	894,665	890,584	890,584
住宅及商業用地.....	983,757	1,426,366	1,176,288	1,074,956
總計.....	2,381,628	2,321,031	2,066,872	1,965,540

下表呈列於所示日期，於龍河高新區取得土地配額的土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
一年內.....	1,276,233	543,775	769,188	458,746
一至兩年.....	577,599	1,276,233	233,333	543,775
兩至三年.....	527,796	501,023	1,064,351	675,810
三至四年.....	-	-	-	287,209
	2,381,628	2,321,031	2,066,872	1,965,540

於最後實際可行日期，截至2013年12月31日於龍河高新區取得土地配額的授出時間為兩至三年的1,064,351平方米土地中，地方政府已出讓其中的412,689平方米。

業 務

於往績記錄期間，地方政府於龍河高新區所出讓的土地數量一般與於龍河高新區取得的額外土地數量及土地配額一致，且我們於2011年、2012年及2013年年底持有穩定數量的已獲取配額土地。於決定是否開發產業市鎮項目中所取得土地配額之土地，我們通常會考慮現有市場需求、該土地的升值潛力、該土地的規劃及設計及行業定位以及我們就支持任何開發規劃可取得的財務資源。於2013年12月31日，龍河高新區內已取得土地配額兩至三年的土地為1,064,351平方米，主要由於(i)該等土地大多數為產業用地，且產業用地的潛在客戶通常需要大量土地；(ii)於購買相關土地使用權前，我們已為一部分產業土地物色一名目標客戶，而該目標客戶正就於龍河高新區開設業務進行可行性研究；及(iii)尤其考慮到於2012年廊坊市的住宅及商業地塊的市價較低，我們亦保留若干具有升值潛力之住宅及商業用地供未來發展。於2014年3月31日，龍河高新區內有287,209平方米的取得土地配額的土地的授出時間為三至四年，當中有100,016平方米的土地乃於最後實際可行日期出讓。

下表載列於往績記錄期間龍河高新區可供出讓的土地的變動(有關土地已取得土地配額且已完成土地整理及基礎設施建設)。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
期初可供出讓土地	1,498,194	1,143,292	1,276,357	1,539,223
可供出讓土地增加	879,580	737,437	998,284	-
地方政府已出讓土地	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
期末可供出讓土地	<u>1,143,292</u>	<u>1,276,357</u>	<u>1,539,223</u>	<u>1,437,891</u>

下表載列於所示日期龍河高新區可供出讓土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
少於一年	879,580	737,437	935,072	736,950
一至兩年	263,712	538,920	604,151	700,941
	<u>1,143,292</u>	<u>1,276,357</u>	<u>1,539,223</u>	<u>1,437,891</u>

於最後實際可行日期，截至2013年12月31日於龍河高新區可供出讓的授出時間為一至兩年的604,151平方米土地中，地方政府已出讓其中的294,402平方米，而剩餘部份的授出時間不足兩年。

就龍河高新區內取得土地配額的土地中，經考慮就支持開發計劃可取得的融資、現行地價及預期市場需求後，我們選取一部分土地以根據我們的開發計劃進行土地整理及基礎設施建設。完成相關土地整理及基礎設施建設後，有關土地被視為可供出讓。於往績記錄期間，我們於2011年、2012年及2013年年底以及2014年3月31日維持較為穩定的可供出讓土地數量，並逐步增加可供出讓土地數量，以迎合由於拓展業務營運及受到多項因素（例如中國的城鎮化趨勢、京津冀地區的潛在整合及預期於2018年前完成興建北京首都第二機場）所帶動的龍河高新區土地的預測市場不斷上升的需求。

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為（即我們之土地整理程序），土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能會相應地減少。根據於2014年5月與河北省國土資源廳的訪談，徵地的有關行為包括確定徵地補償搬遷方案、支付補償費用及實施搬遷。此外，根據安次區龍河高新區的當地土地管理局於2014年5月所發出的確認信，龍河高新區已於2005年至2013年取得土地配額後兩年內開始徵地。河北省國土資源廳亦於2014年5月的訪談中確認，廊坊市概無已向土地授出之土地配額，於配額授出後兩年內因未能開始徵地而失效，且由廊坊市地方政府所取得的土地配額概無於往績記錄期間減少。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，根據適用的中國法律，上述與河北省國土資源廳進行的訪談及安次區龍河高新區的當地土地管理局所發出的確認信，龍河高新區取得土地配額兩至三年的土地並非適用中國法律下所界定的空置土地，且根據適用的中國法律，產業市鎮項目的土地不會為我們或地方政府帶來任何重大不利的法律後果。

我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，(i)我們已於取得土地配額後兩年內於龍河高新區展開土地整理程序，及(ii)龍河高新區的土地已在其可供出讓後兩年內出讓。

有關土地配額及空置土地之適用中國法律的詳情，見「法規—物業開發—物業項目開展及空置土地」及「法規—產業市鎮開發—產業開發區」。有關土地配額的詳情，見「—產業市鎮項目的開發流程—取得土地配額」。

於2014年3月31日，有關地方政府並無出讓於廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園或滁州示範園區的地塊。廣陽科技園的規劃用地現劃分未可開發，由於其仍未有規劃、設計及產業定位的決定。就滁州示範園區而言，我們僅負責為其出讓土地使用權招商引資。

業 務

下表載列廊坊龍河商務休閒度假基地有關土地分類及規劃佔地面積的節選資料。

分類	規劃佔地面積 ⁽¹⁾ 平方米
可出讓	
• 住宅區及商業區.....	4,525,200
• 產業區.....	1,162,000
可出讓土地小計.....	<u>5,687,200</u>
非出讓	
• 道路.....	563,700
• 綠化空間.....	3,249,100
非出讓土地小計.....	<u>3,812,800</u>
總計	<u><u>9,500,000</u></u>

附註：

(1) 規劃佔地面積乃基於獲有關地方政府批准的規劃而釐定。

下表載列滁州示範園區有關土地分類及規劃佔地面積的節選資料。

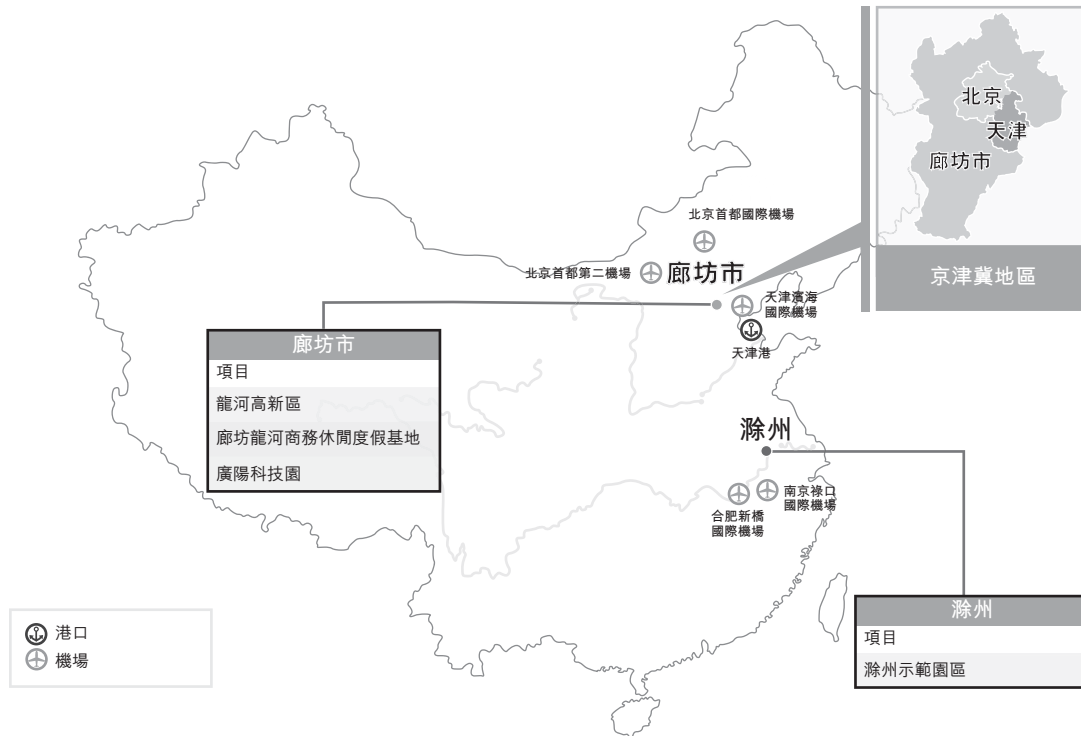
分類	規劃佔地面積 ⁽¹⁾ 平方米
可出讓	
• 住宅區及商業區.....	4,286,100
• 產業區.....	5,466,100
可出讓土地小計.....	<u>9,752,200</u>
非出讓	
• 道路.....	2,688,800
• 綠化空間.....	2,398,000
• 其他 ⁽²⁾	159,100
非出讓土地小計.....	<u>5,245,900</u>
總計	<u><u>14,998,100</u></u>

附註：

(1) 規劃佔地面積乃基於我們呈交予有關地方政府以作審批的規劃。

(2) 其他包括建造輔助設施(如自來水供應設施及污水處理設施)的用地。

以下地圖顯示我們的產業市鎮項目位置。



物業開發項目

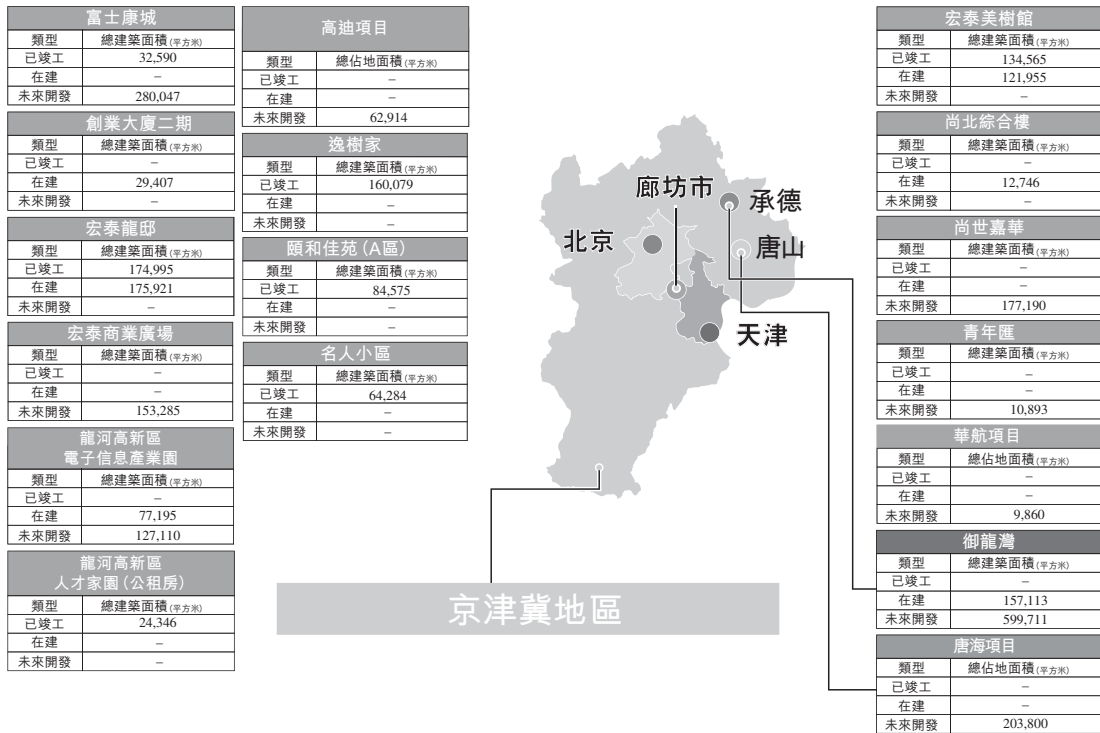
於往績記錄期間，我們亦於龍河高新區及河北省其他地區開發住宅、商業及產業物業，以供出售或出租。於2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業銷售所得收益分別為人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元，分別佔我們的總收益41.6%、77.5%、14.6%及42.9%。由於我們並無於截至2013年3月31日止三個月交付任何物業，我們並無於同期確認任何來自物業銷售的收益。於2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業租賃所得收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元，分別佔總收益0.7%、2.6%、0.9%、0.8%及1.5%。往後，我們會繼續專注開發產業市鎮項目的核心業務。有關收益變動的詳情，見「財務資料—經營業績的同期比較」。

- **龍河高新區的物業：**於2014年5月31日，我們已收購龍河高新區379,058平方米土地作開發住宅及商業物業之用，佔於龍河高新區的總規劃可出讓住宅及商業土地3.7%；以及收購龍河高新區432,229平方米土地作開發產業物業(部分為持作投資物業)之用，佔於龍河高新區的產業用地的總體規劃可出讓土地4.7%。我們決定是否收購產業市鎮項目內的任何特定土地時通常會考慮多項因素，包括位置、收購成本及於該土地開發物業的估計回報。

業 務

- 其他地區的物業：於2014年5月31日，我們曾於河北省廊坊市、承德市及唐山市其他地區收購土地1,247,332平方米，但不構成我們產業市鎮的一部分，而當中96.4%於往績記錄期間前已經收購。

以下地圖顯示於2014年5月31日我們物業的地理位置及主要資料。



業 務

下表載列於2014年5月31日我們住宅、商業和產業物業的土地儲備建築面積明細。

	未售可銷售 建築面積	在建 建築面積	作未來開發 的規劃 建築面積 ⁽¹⁾	總土地 儲備 ⁽²⁾
	平方米	平方米	平方米	平方米
廊坊				
龍河高新區	189,607	282,523	623,356	1,095,486
廊坊其他地區	76,860	134,701	197,943	409,504
小計	266,468	417,224	821,300	1,504,991
承德	-	157,113	599,711	756,824
唐山	-	-	203,800	203,800
總計	266,468	574,336	1,624,811	2,465,615

附註：

- (1) 我們正在獲取尚世嘉華部分地塊(32,000平方米)的土地使用權證，除此以外，我們已就有關地塊訂立土地出讓合同，並已取得有關地塊的土地使用權證。
- (2) 總土地儲備指未售可銷售建築面積、在建建築面積及作未來開發的規劃建築面積的總和。

下表載列於2014年5月31日我們投資物業的土地儲備建築面積明細。

	尚未出租的 可出租建築面積	規劃可出租 建築面積 ⁽¹⁾	總土地 儲備 ⁽²⁾
	平方米	平方米	平方米
廊坊			
龍河高新區	111,572	64,489	176,061
廊坊其他地區	-	-	-
總計	111,572	64,489	176,061

附註：

- (1) 我們已就有關地塊訂立土地出讓合同，並已取得有關地塊的土地使用權證。
- (2) 總土地儲備指尚未出租的可出租建築面積與規劃可出租建築面積的總和。

產業市鎮項目的開發流程

概覽

我們已就開發產業市鎮項目制定了一套全面、標準化的運作程序作為我們在不同地區複製我們的商業模式的核心能力的一部分，有關項目開發的所有重要決策(包括選址、總體規劃、項目設計及招商引資活動，以吸引特選企業於產業市鎮項目建立業務)均於我們的總部進行。我們於中國的營運附屬公司負責各個獨立項目的日常的營運事務及管理。我們亦擁有一支訓練有素而且高效率的團隊，可貫徹地執行我們的運作程序。

業 務

我們的產業市鎮開發流程一般包括以下階段。

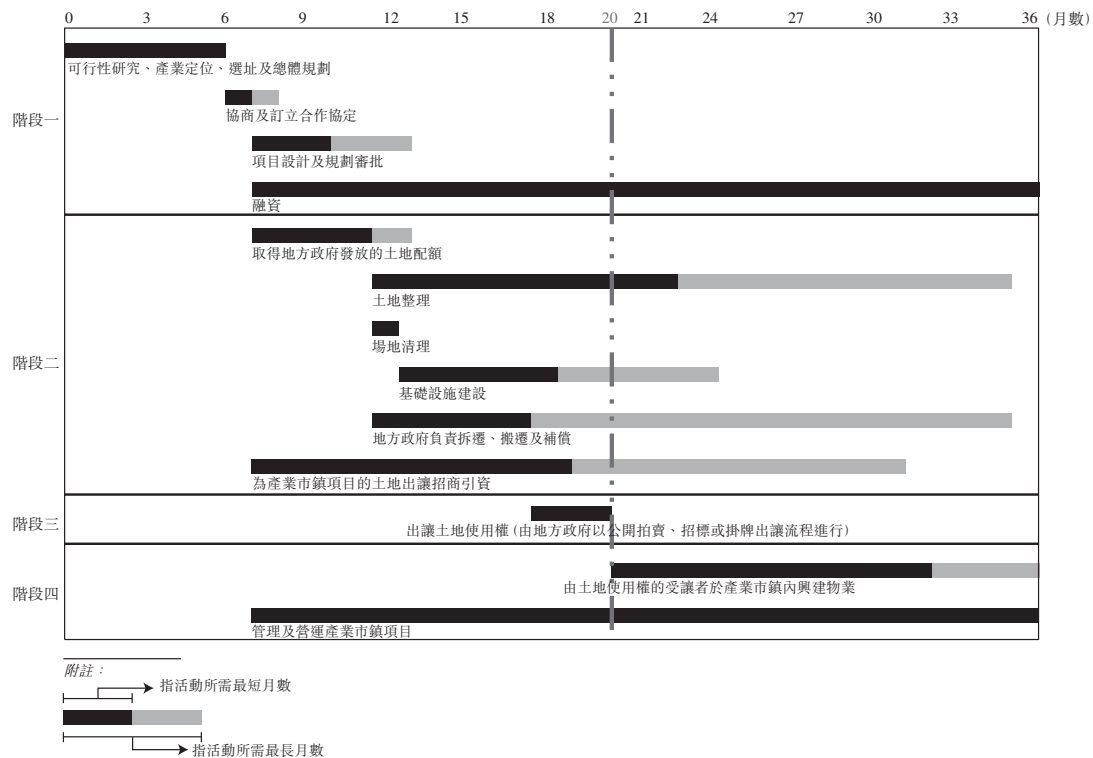
	關鍵活動 ⁽¹⁾	持續時間(月) ⁽²⁾
階段一 ⁽³⁾	可行性研究、產業定位、選址及總體規劃	6
	合作協定	1-2
	項目設計及規劃審批	3-6
	融資	適時(通常為一直持續)
階段二 ⁽⁴⁾	取得地方政府發放的土地配額	年內兩至三次
	土地整理及基礎設施建設，包括：	12-24
	• 場地清理	1
	• 基礎設施建設	6-12
	• 由地方政府負責拆遷、搬遷及補償 ⁽⁵⁾ (如適用)	6-24
為產業市鎮項目的土地出讓招商引資	12-24，與土地整理及基礎設施建設同時進行	
階段三	出讓土地使用權(由地方政府以公開拍賣、招標或掛牌出讓流程進行) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	3
階段四	由土地使用權的受讓者於產業市鎮內興建物業 ⁽⁷⁾	12-24
	管理及營運產業市鎮項目	適時(一直持續至與地方政府的合作協定屆滿為止)

業 務

附註：

- (1) 我們在各產業市鎮項目的關鍵活動的參與程度視乎我們於有關產業市鎮項目所提供的服務範圍而定，不同階段的活動可能同時進行。各關鍵活動的如所示持續時間僅供參考，且可能受按個別基準我們的業務經營變動所規限。例如，自我們簽訂合作協定至地方政府首次出讓於龍河高新區內的工業土地僅約一年，且我們預期自開始土地整理至首次出讓廊坊龍河商務休閒度假基地內土地少於一年。有關我們在各產業市鎮項目的服務範圍之詳情，見「一項目概覽—產業市鎮項目」。
- (2) 各關鍵活動的持續時間僅供說明用途，且以我們的內部記錄及估計為基準。
- (3) 各項活動的持續時間指估計開發某個產業市鎮項目所需的時間。
- (4) 此活動的持續時間指估計於佔地面積為1,000,000平方米完成此活動所需的時間。所有活動(如適用)可為並發事件。
- (5) 我們僅負責繳付地方政府負責拆遷、搬遷及補償流程所產生的費用，僅作補償原居民及商業單位用途。
- (6) 我們來自產業市鎮項目的土地開發的費用收入於有關地方政府與有關土地買家簽立土地出讓合同時且在費用收入數目能夠可靠地計量時才予以確認為收益。
- (7) 此活動的持續時間指某具潛力企業或我們(視乎情況而定)於產業市鎮項目購買土地及建造物業的估計時間。

就說明用途而言，下圖呈列我們的產業市鎮項目的開發流程。如下圖所示，由可行性研究至地方政府首次出讓土地使用權的過程一般不少於約20個月。



可行性研究、選址及總體規劃

我們對為項目挑選合適地點極為重視，並視選址為產業市鎮成功的一個關鍵因素。我們的選址流程由戰略發展中心領導，並得到外部顧問及其他部門支持。根據產業市鎮項目所處的不同開發階段，該階段的工作內容會有所不同。

於此階段，我們在仔細研究中國的城鎮化趨勢、中國的監管及經濟環境以及於中國地區開發規劃的新變化後，根據我們的戰略定位設立業務開發規劃。我們考慮中國不同地區的發展趨勢，以建立我們對計劃擴充的地區、計劃開發的項目數量，以及項目的主題的初步概念。我們亦積極搜集由不同產業顧問公司、地方政府及競爭對手發布的產業資料、政策及新聞公告，以便利我們的分析及評估。我們始與各地方政府官員展開磋商，以便更加瞭解我們的項目能夠如何補足其需要。

廊坊市位處北京市(中國的首都)及天津市(中國四個直轄市之一)中間，為京津冀地區的重點開發城市，我們目前於該處擁有三個項目。廊坊市與北京及天津分別相距50公里及80公里，交通網絡發達。我們目前於滁州市擁有一個項目。該市距離南京市(江蘇省的省會)50公里。

我們在評估地點是否適合進行產業市鎮開發時考慮的因素包括但不限於：

- 可能於該區開發的具潛力產業以及我們可供利用的資源能否支持該開發規劃；
- 與大城市的距離和配套交通基礎設施；
- 地方政府的開發目標；
- 該地的經濟環境及城鎮化率；
- 我們取得進行產業市鎮開發所需所有權利的能力；
- 涉及的風險；及
- 預計開發成本，時間以及預計投資回報。

於考慮該等因素後，我們會制定總體規劃並可能諮詢外聘專業人士。此階段的總體規劃僅勾劃潛在產業市鎮的一般狀況，如產業市鎮的整體概念和主題、住宅、商業及產業用地的大概劃分以及大概的地積比率。總體規劃會因應有關地方政府與我們的進一步討論而不時予以修訂。

根據需要，我們亦會於此階段進行財務分析，以評估開發項目時可供選擇的融資途徑以及投資於項目的預期回報。我們的目標為開發一些回報可觀的投資項目。

合作協定

在找到符合我們要求的合適地點後，我們將按需要向項目所在地的主管政府機關遞交建議書。建議書說明我們對於可開發產業市鎮的類型的願景和預期會為區域帶來的好處。這是一個互動過程，過程中我們會考慮地方政府的需要和目標。

我們與有關地方政府保持緊密的聯繫並藉此明白且考慮有關地方政府的特定需要及指標。我們與地方政府當局將協商有關報酬的一般條款。政府當局與我們一經達成合作協定的條款，我們將訂立有法律約束力的合作協定，列明(其中包括)地方政府與我們各自的權利和責任以及費用安排。於最後實際可行日期，我們就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地訂立合作協定、就廣陽科技園訂立合作協定，以及就滁州示範園區訂立戰略投資協定，上述協定均具法律約束力。有關與地方政府的該等協定的詳情，見「—我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」、「—我們的產業市鎮項目—廊坊龍河商務休閒度假基地—概覽」、「—我們的產業市鎮項目—廣陽科技園—廣陽協議的主要條款」及「—我們的產業市鎮項目—滁州示範園區—策略性投資協定的主要條款」。

產業定位、項目設計及規劃審批

在與地方政府訂立合作協定後，我們將與顧問公司及向我們提供策略及技術建議服務的城市規劃專家合作，將我們的規劃概念制定成一個詳細及深入的項目設計規劃。我們的項目設計主要包括下列各方面：

- **產業定位。**我們的每一個項目均突出產業主題。我們透過審閱經濟發展趨勢及周邊地區的需求及資源，並以未被周邊地區工業園區採納的主題為重點，策略性地為我們的產業市鎮項目選定主題及甄選目標產業的業界翹楚，以使我們可從競爭對手提供的現有項目中，突出我們的產業市鎮項目。我們亦透過與行業專家、商會及其他消息來源保持緊密關係，密切研究政府政策變動及行業趨勢。
- **項目設計。**我們與國際知名城市規劃公司合作以落實項目設計。例如，就我們的龍河高新區而言，我們聘用數家知名的規劃及園景建築公司及顧問公司(包括裕廊國際工程(蘇州)有限公司、北京清華同衡規劃設計研究院有限公司及中國城市規劃設計研究院)以進行規劃及園景設計工作。該等城市規劃公司提供的專業服務包括道路網路規劃優化人流及車流的詳細研究、綠化設計及公共空間、基於人口密度而設計的醫院、學校、體育設施及其他公共設施，以及根據地方政府的的要求釐定建築物的

高度、密度及地積比率。我們亦基於我們所選擇的主題度身訂造我們的產業市鎮項目，以達致產業聚集，並於我們的產業市鎮項目，為居民提供產城一體的工作及生活社區。我們認為此有助確保滿足我們的目標企業對位置、商業空間、產業專用設備、及公共設施的需求。例如，我們的產業市鎮項目的部分企業經營勞動密集型的業務，故我們策略性地於鄰近該等企業的地點設立若干住宅物業以滿足其住宅的需求。

- **項目審批。**項目設計規劃一經落實，將會送呈相關地方政府審批。該設計規劃可於與行業專家及地方政府討論後多次修訂，以滿足地方政府及居民企業包含提升地方產業結構等在內的特定需求，藉此促進就業以及長遠經濟增長。

融資

我們是一個需要高資本開支的資本密集型行業營運企業。於開展新項目前，我們一般會進行可行性研究，當中包括現金流量分析。在總體規劃獲通過後，負責項目的附屬公司將編製一份整體現金流量預測。實際現金流量按季與預測比較，以確保嚴格控制現金流量。我們的內部監控部門監察此過程且在需要時提供糾正措施的建議。

於2014年3月31日，我們就產業市鎮項目開發的已訂約但未撥備資金承擔為約人民幣59.1百萬元，且該等承擔預計按產業市鎮項目的進度償清。我們主要透過內部現金流量及銀行借款為我們的承擔提供資金。我們亦擬用全球發售所得款項的大部分為我們的預計未來資本開支提供資金。

取得土地配額

土地配額乃中國政府用以控制地區之土地出讓情況而採取之措施。中國地方土地部門須向更高級別的部門取得土地配額以支持彼等的土地出讓計劃。倘該土地並未獲分配土地配額，中國地方政府不能透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓有關土地使用權。就我們的產業市鎮開發業務而言，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。有關詳情見「一項目概覽—產業市鎮項目」。根據龍河協議，安次政府須盡其最大努力確保我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的土地配額充足。因此，就如我們等產業市鎮開發商而言，我們認為，保留我們的產業市鎮項目內已取得土地配額的大塊土地，以減少地方政府取得土地配額之不確定因素及延遲風險，而相關情況可能繼而令我們所開發的土地

延遲出讓，有關做法對我們的成功至關重要，亦在商業上屬可行。有關保留已取得土地配額的大塊土地的商業理由的詳情，見「—我們的產業市鎮開發業務的可持續性」。

為確保所有我們開發的土地能夠合資格出讓，我們於開展某一地塊的土地整理及基礎設施建設前，一般要求有關地方政府(與我們訂立合作協定的一方)向更高級別機關取得土地配額。根據過往經驗，河北省廊坊市安次區政府一般會於每年接收兩次或三次土地配額。我們根據我們的土地開發規劃，決定何時要求有關地方政府取得土地配額，以及有關土地配額的價值。我們一般會預留一部分已取得土地配額的土地，以於其後兩到三年用作開發規劃。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，已取得土地配額的土地分別為2,381,628平方米、2,321,031平方米、2,066,872平方米及1,965,540平方米。有關詳情，見「—項目概覽—產業市鎮項目」。

土地整理及基礎設施建設

場地清理及基礎設施建設

由於我們未有負責進行場地清理及基礎設施建設的建築工人團隊，我們主要聘用獨立第三方承包商不時就場地清理及基礎設施建設提供各類服務(包括清理及平整土地、基礎設施建設(如道路、自來水、雨水、廢水、電力、燃氣、熱力、通訊設施及電視電纜、植樹及進行其他園景工作))。於完成該等準備工作後，地方政府可出讓相關地段的土地使用權。

- **挑選第三方承包商。**截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月，我們聘請廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)及廊坊市環美園林工程有限公司(兩者於2013年12月前曾為關連方)以及另外兩名獨立第三方承包商負責我們產業市鎮項目的土地整理及基礎設施建設，而我們與該等承包商已有三年以上的業務關係。有關承包商公司專門從事場地清理及基礎設施建設的工作。我們一般會與第三方承包商直接聯絡及會面，從而作出挑選，並要求潛在候選人提供建議書連同費用報價。我們已與前關連方承包商及獨立第三方承包商訂立類似的合同安排。我們的董事確認，我們與承包商(我們的前關連方)的交易乃按一般商業條款進行。
- **建築合約條款。**我們與承包商所簽訂合同的主要條款包括工作範圍、施工時間表、費用及付款條款。此外，建築合約一般載有對品質及如期竣工的保證，並一般訂明按興建進度付款。向承包商支付的款項主要按勞工及材料成本及興建進度釐定，並可按建築合同所載予以調整。我們一般根據進度按月付款，於工程完成時支付款項總額的95%，並保留餘下

的5%用作支付於兩年內因任何施工缺陷而導致的任何或然開支。我們要求建築的品質達致適用法律及法規以及我們本身的規格。倘有施工延誤或違反保證，我們可對承包商索取罰款或其他補救措施。我們一般有合約權利，可於(i)雙方協議；(ii)未經我們事先同意的情況下轉讓或分包建築工程；(iii)嚴重違反合約導致不能按時履約，或(iv)發生不可抗力事件後經事先書面通知而終止建築合約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的產業市鎮項目並無遇到重大延誤或未能符合我們計劃中的規格、時限或預算的情況，我們與我們任何承包商亦無遇到任何重大爭議。

- **採購。**用於我們的場地清理及基礎設施建設的建築材料(如混凝土、瀝青及管道)一般由我們的承包商採購。我們一般與承包商協定，就特定工作範圍向承包付固定費用。倘建設材料的市價出現大幅波動，我們一般會根據主要建設材料當時的市價與他們重新協商及調整有關付款。於往績記錄期間，我們並無參與任何就場地清理及基礎設施建設所需的建築材料的價格變動的對沖活動。於往績記錄期間，我們的經營業績並無於任何重大方面受到用於開發產業市鎮項目的主要建築材料的價格變動的負面影響。
- **質量控制及安全。**我們根據適用的中國法律及法規已採取一系列的質量控制及安全措施，包括挑選承包商以及由我們內部團隊與第三方的專業人士採購及檢查，從而監控由承包商進行的場地清理及基礎設施建設。於最後實際可行日期，我們產業市鎮開發的品質監控團隊有60名僱員，多數具備兩年或以上的品質監控經驗。於挑選承包商時，我們將考慮候選人的往績記錄、過往經驗、工作品質、建議交付時間表、財務狀況及興建的預計成本。我們亦規定承包商採購符合相關國家標準的材料，以及各等材料的樣板須於使用前作現場測試。在場地清理及基礎設施建設的過程中，我們規定承包商嚴格執行工程規劃以及安全程序，及按專項基準檢查工程進度、施工質量及安全措施。倘我們識別任何潛在的質量或安全問題，會要求承包商立即停止建設工程，直至有關問題得到我們滿意的解決辦法。倘場地清理及基礎設施建設工程竣工，我們會聘請第三方項目檢察公司，檢驗有關建造工程的質量。地方政府隨後會擁有該土地的土地使用權，並透過公開拍賣、招標及掛牌出讓，以顯示我們開發的土地已獲地方政府批核。我們無需提供任何就土地狀況質量的特定保修服務。於往績記錄期間，我們並無自地方政府收到任何有關場地清理或基礎設施建設的投訴，而在將有關竣工土地交付予地方政府作出讓後，亦無自地方政府收到任何須重新進行場地清理及基礎設施建設的要求。

土地整理

土地整理指拆遷、搬遷及補償流程，視乎土地(規劃作開發)的狀況，可能於開發產業市鎮項目中進行。倘開發任何產業市鎮項目須拆遷現有物業，搬遷及補償原居民及商業單位，我們會與有關地方政府訂立框架協議。於2008年1月，我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立拆遷框架協議，據此，廊坊龍河高新技術產業區管理委員會負責執行拆遷、搬遷及補償流程，而我們只是負責就有關流程向地方政府支付款項，該等款項僅能作補償原居民及商業單位之用。框架協議亦訂明有關地塊的拆遷及搬遷過程須待地方政府接到我們的通知後，方可開始。而有關過程一般須於接獲我方通知後由地方政府於四個月內完成。根據該框架協議，我們就拆遷及搬遷流程支付予地方政府的款項須存放於指定賬戶以及僅能作補償原居民及商業單位之用。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及原居民及商業單位的安置工作。

拆遷及搬遷的費用及開支是按國家及地方級的適用法律、法規及政策釐定，並主要包括土地補償費、新增建設用地有償使用費及耕地開墾費以補償原居民及商業單位之用。該等費用及開支於不同城市可能因適用於該城市的不同國家標準，以及地方政府不時規定的要求而有所不同。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，拆遷及搬遷成本分別為人民幣141.1百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣161.1百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣18.1百萬元，分別佔同期總銷售及服務成本的24.5%、15.3%、40.8%、76.5%及17.5%。有關產業市鎮項目開發的拆遷、搬遷及補償流程的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及／或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本」。

由於拆遷、搬遷及補償流程由地方政府執行，而我們只是負責就有關流程支付款項，該等款項僅能作補償原居民及商業單位之用。我們的法律顧問競天公誠律師事務所認為，有關行動已遵守適用中國法律及法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的現有項目不曾於拆遷及搬遷流程中遇到任何重大延誤，我們亦未獲悉相關地方政府機關與受我們開發的產業市鎮項目的拆遷及搬遷影響的地方居民及企業之間有任何重大衝突或爭議。於往績記錄期間，我們就拆遷、搬遷及補償流程中所產生成本的收益或虧損為零。

我們的產業市鎮項目的招商引資

我們的銷售及市場行銷團隊根據產業市鎮定位甄選有意向於我們的項目內建立其業務的潛在企業。我們繼續與特選企業接洽並吸引彼等通過公開拍賣、招標、掛牌出讓流程從地方政府取得我們的產業市鎮項目內的土地使用權，直至所有該等土地使用權出讓完成為止。我們根據產業定位，積極爭取具有規模的大型市場領導者於我們的產業市鎮內建立業務，構建產業聚集。下文載列我們就產業市鎮項目進行的招商引資活動的主要範疇。

- *進行大量市場分析。*我們進行大量市場分析以甄選我們目標產業的龍頭企業以及建立有意於產業市鎮項目建立業務的具潛力企業的數據庫(考慮該等企業的市場地位、整體聲譽及年度營業額)。我們亦致力吸引配合我們產業定位、與地方經濟增長互補，並可提升地方產業結構的龍頭企業。為達致該等目的，我們仔細研究來自國家及地方政府、商會、行業刊物、調研公司及其他資料來源關於特選產業的產業分析、統計、趨勢及預測，並設立該等特選產業的潛在客戶的資料庫。大量市場分析不僅能讓我們甄選領先市場參與者，亦能給予我們扎實的知識以進一步瞭解目標企業的具體業務需要，並使我們能向地方政府展示於我們的產業市鎮項目內擁有該等目標企業的潛在益處。
- *應對目標企業的具體業務需要。*我們積極追蹤及分析目標產業的龍頭企業對位置、商業空間及營運環境的需求(包括勞工成本、原材料的供應及目標市場)，並向其提供具競爭力的條款，以吸引其於我們的產業市鎮項目內設立業務。雖然我們相信該等領先市場參與者是基於綜合因素(如潛在產業聚集、投資回報、地方經營環境、交通網絡及我們提供的售後服務)而選擇我們的產業市鎮項目，我們一般於仔細研究個別企業的具體業務需要後才向其推廣我們的產業市鎮項目。例如，於我們接觸龍河高新區內的若干物流公司時，我們特意指出廊坊市為中國北部鐵路及公路的交通樞紐，是物流公司成功的關鍵。
- *利用產業聚集帶來新業務。*我們一般首先取得一至兩家特選產業的龍頭企業於我們的產業市鎮設立業務，然後利用潛在產業聚集帶來新業務。龍頭企業的存在進一步吸引於相同或相似產業的其他公司、其供應商及相關產業價值鏈的服務提供者搬遷至我們的產業市鎮項目內。例如，在富智康精密電子(廊坊)有限公司於2006年在我們的龍河高新區建立業務後，於最後實際可行日期，已帶動另外八間資訊科技產業的企業於我們

的龍河高新區設立其總部或設施。由於彼此相鄰，於我們產業市鎮項目的企業或公司彼此間可增加互動及知識交流，從中得益，加上於我們產業市鎮項目的產業專用設備、人才、專業知識及專家的高度集中，令生產力提高及業務創新。於我們產業市鎮項目的生產及商業活動可進一步對地方經濟增長作出貢獻、支持就業並推動同一產業的本地創立公司的發展。

- *利用現有客戶帶來重複業務。*我們產業市鎮項目的領先市場參與者一般於全中國經營大規模業務，並可能不時於中國其他地區需要商業空間。透過利用我們與該等企業建立的業務關係，我們致力透過定期溝通緊密追蹤其需要，並推廣我們於中國其他地區的項目。我們亦利用我們的產業市鎮項目的現有企業的推薦，甄選可能對於我們的產業市鎮項目設立業務感興趣的潛在企業。此外，於最後實際可行日期，我們與若干公司訂立策略性合作協議，包括中國建築第二工程局有限公司。根據此策略性合作協議，我們同意協助該等公司於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園、滁州示範園區以及預計將來開發的閩良項目物色合適的地塊，以於我們的產業市鎮項目開發物業或構建業務。倘該等公司決定取得產業市鎮項目地塊的土地使用權，彼等將根據有關法律及法規，自地方政府收購有關土地使用權，而我們或會進一步就個別地塊的開發事宜與該等公司訂立合作協議，須根據該等公司與我們的雙方協定。
- *於我們的整個市場行銷過程中與地方政府合作。*我們相信與地方政府緊密合作對開發我們的產業市鎮項目至關重要。我們亦為地方政府及該等有潛力的企業安排會面，以確保地方政府充分認識到潛在得益及若干重點企業可能為當地經濟帶來的貢獻。我們致力透過該等更新及會面，向地方政府提供足夠資訊，協助釐定其可能向我們的目標企業提供的任何優惠政策或稅務優惠的規模及程度。
- *高效招商團隊及高級管理層的全力支持。*我們擁有一支高效招商團隊(於最後實際可行日期，由90名僱員組成)以推廣我們的產業市鎮項目。我們的招商團隊由我們的主席王建軍先生領導。我們根據招商團隊的表現向其提供具競爭力的薪酬待遇。為確保我們的高級管理層及成員對目標產業及市場領導者有必要的知識及網路，我們鼓勵其完成中國頂尖院校的碩士課程。
- *其他招商引資活動：*我們的其他招商引資活動包括於報章及互聯網刊登廣告以提升我們的產業市鎮項目的認知度，以及實地推廣活動(透過邀請目標企業到訪土地及周邊地區)。我們亦於北京、香港、深圳、廊坊及滁州設立招商辦公室以推廣我們的產業市鎮項目。

由地方政府出讓土地使用權

一旦地塊準備完畢且我們的目標企業準備好受讓相關土地使用權，地方政府將把相關土地使用權公開拍賣、招標或掛牌出讓，以及於相關土地使用權出讓後的期間向我們支付協定費用，而出讓所得由地方政府收取。就龍河高新區而言，除於2013年12月31日因一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金而產生的應收款項人民幣201.1百萬元（於2014年3月31日減少至人民幣164.9百萬元）外，我們一般於緊隨地方政府完成出讓個別地塊的土地使用權後三個月內，自地方政府收到費用。我們已於2014年7月悉數收到該應收款項的未償還結餘人民幣164.9百萬元。我們亦不時透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程購買或與第三方聯系購買我們相信具有重大增長潛力的精選土地的土地使用權，於該等土地開發住宅及商業物業。該等住宅及商業物業使我們能進一步補充及拓展我們的收益來源，從而產生經常性的現金流量。有關於我們的產業市鎮項目內開發商業及住宅物業的詳情，見「我們的住宅、商業及產業項目－龍河高新區的住宅、商業及產業物業」。

產業市鎮項目的管理及營運

企業一經於產業市鎮項目建立其業務，我們將與地方政府（尤其是由地方政府成立的產業市鎮項目管理委員會）合作，持續管理及營運我們的產業市鎮項目，並向該等企業按個別基準提供或供應各樣售後服務。我們目前於龍河高新區提供該等售後服務。有關詳情，見「我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－管理及營運服務」。

有關產業市鎮開發的風險管理

如我們的商業模式顯示，我們部分的收益來自地方政府向我們支付的費用（參照我們的產業市鎮項目內土地使用權的出讓所得款項及我們的產業市鎮項目內的企業居民繳交的稅項計算）。然而，我們通常並不擁有我們的產業市鎮項目的土地使用權，亦不能控制我們的產業市鎮項目出讓土地使用權的價格，或我們的產業市鎮項目內企業應付的稅項。有關產業市鎮開發的風險，見「風險因素」。為降低該等風險，我們採取以下風險管理措施。

與地方政府的關係

鑑於產業市鎮開發業務的性質，我們認為與有關地方政府合作尤其重要，且我們的未來發展及盈利能力將取決於與有關地方政府的合作關係。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，佔同期總收益的

57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%，均與廊坊市安次區的龍河高新區的開發有關。安次區政府為主管機關，管理河北省廊坊市安次區的行政事務，因此龍河高新區屬安次區政府的管轄範圍。

我們面對與地方政府訂立合作協定的風險。有關詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。」然而，我們認為，繼續與有關地方政府合作在商業上可行且符合我們的最佳利益，而該等風險由於若干因素而得以降低。

- **長期合作協定。**我們與有關地方政府訂立長期合作協定。就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。滁州協議則並無訂明具體期限。該等協議確保我們與有關地方政府維持長期合作關係，並提供穩定的收入來源。此外，我們獲授權獨家開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地。有關合作減少競爭且我們更能準確預測收入，從而我們可管理現金流量且降低與融資有關的風險。
- **多重收入來源。**除產業市鎮項目的開發外，我們亦從事物業開發及銷售，以及向個人與公司客戶出租物業的業務。該等業務有助我們把握來自產業市鎮開發業務的協同效應，且建立額外收益來源及現金流量，以支持我們的營運及增長所需。
- **於其他地區開發產業市鎮項目。**成功開發龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場行銷機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等地區（專注京津冀地區）的機會。有關詳情，見「一策略－扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇」。

我們的產業市鎮開發業務的可持續性

我們現有及未來業務重心為產業市鎮開發。自我們於2005年開始開發龍河高新區起，我們已於該業務分部取得重大增長。憑藉我們對中國城市化趨勢的深層了解、於過去十年來獲得的專業知識及市場聲譽以及我們提供的廣泛服務，我們相信我們具備於產業市鎮開發取得進一步發展的優勢。特別是，我們相信，主要基於以下因素我們的產業市鎮開發業務屬可持續性，此外我們的競爭優勢載於「一競爭優勢」。

- 已取得並保留可觀的土地配額。中國地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓有關土地使用權前，須取得土地配額。有關土地配額須由相關地方政府向更高級別政府機關取得。根據龍河協議，安次政府須盡其最大努力確保我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的土地配額充足。有關土地配額的詳情，亦參閱「一產業市鎮項目的開發流程—取得土地配額」。

我們認為，保留我們的產業市鎮項目內已取得土地配額的大塊土地，以減輕因自地方政府取得土地配額的不確定因素及延遲風險(繼而可能令我們開發的土地延遲出讓，對我們的成功至關重要，亦在商業上屬可行。尤其是，我們已考慮下列各項：(i)若干產業領導者(我們開發龍河高新區的潛在客戶)通常需要大量土地，當一旦出現有關商機，為吸引該等產業領導者於龍河高新區建立業務及加速土地出讓及購買過程，具備充足的已取得土地配額的土地儲備對我們能否及時把握商機至關重要；(ii)隨著京津冀地區的規劃整合及預期於2018年前完成興建北京首都第二機場，市場對廊坊市土地需求日後將進一步增加；而龍河高新區擁有相對較多的已取得土地配額的土地數量，與廊坊其他的工業園區競爭者相比，龍河高新區已處於較有利位置，以吸引潛在客戶，進而提升我們業務的可持續性；及(iii)由於地方政府取得土地配額需時且取得土地配額的土地於可供出讓前需進一步開發，擁有足夠取得土地配額的土地將令我們更靈活地管理龍河高新區的開發流程。因此，我們通常與地方政府合作，保留已取得土地配額的土地，以支援我們隨後兩至三年內的開發規劃。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，已取得土地配額的龍河高新區土地分別為2,381,628平方米、2,321,031平方米、2,066,872平方米及1,965,540平方米。於考慮可供我們支援有關開發規劃資金、現行土地價格及預期市場需求後，龍河高新區內已取得土地配額的土地中，我們根據我們的開發規劃挑選部份有關土地以進行土地整理及基礎設施建設。我們投放大量市場行銷資源，以推動出讓我們已完成土地整理及基礎設施建設的有關土地。於有關出讓後，我們與地方政府密切合作，按我們的開發規劃取得新土地配額以供補充保留已取得土地配額的土地儲備，以支援我們隨後兩至三年內的開發規劃及管理該等土地配額。

我們相信我們的策略(i)與地方政府合作，於我們的產業市鎮項目中維持土地配額的最佳水平，(ii)主要透過土地整理及基礎設施建設僅將部份已獲得土地配額的土地轉換為適合出讓的土地及(iii)將市場行銷力度專注於推動出讓已轉換土地，此舉將令我們不斷取得可持續增長及避免我們開發的土地出現任何重大囤積。

- *大面積產業市鎮項目及長期合作協定。*儘管我們於最後實際可行日期僅擁有四個產業市鎮項目，均有相對較大的規劃佔地面積可供開發。龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園及滁州示範園區的總體規劃佔地面積達67.5百萬平方米。基於我們當前估計，出讓龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園及滁州示範園區的土地使用權預期將分別於2024年、2035年、2026年及2017年完成。此外，我們通常就開發產業市鎮項目訂立長期合作協定，以確保可持續的開發流程。例如，就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。
- *良好的市場行銷能力。*我們擁有良好的市場行銷能力以支援可持續增長，並已與許多優秀企業客戶建立業務關係，於複製我們當前的商業模式至其他產業市鎮時，該等企業起關鍵作用。有關詳情，請參閱「一競爭優勢一我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係」。此外，由於就向我們開發的產業市鎮出讓土地使用權的市場行銷活動由我們制定及推行，我們可就兩個相鄰項目的土地出讓調整市場行銷活動，以減少土地價格壓力。

取得土地配額的土地與可供出讓土地之管理

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於地徵地完成後兩年內未能提供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。根據該等要求，我們已採用若干的內部監控措施，以確保我們全面遵守相關的中國法律。

- 我們已成立一個團隊，由執行董事王亞剛領導，並由我們的土地整理部門的成員組成，以密切監察取得土地配額土地及可供出讓土地數量的變動。團隊與我們的土地整理部、規劃及設計部、市場行銷部及財務部合作，按相關的中國法律就取得土地配額之土地及可供出讓之土地制定開發規劃。團隊亦負責監管該計劃的執行。此外，團隊將定期領導就取得土地配額土地及可供出讓土地的政策的內部檢討，以確保我們的政策根據市場現況、適用中國法律的變更及我們的開發規劃而調整。

- 我們已就取得土地配額之土地及可供出讓之土地建立資料庫。我們將進一步改善資料庫，以載入我們土地儲備的詳情以及取得土地配額之土地及可供出讓之土地的詳情，如有關土地的用途、位置及面積、土地的狀況及授出時間以及我們就相關土地的開發規劃。有關資料庫的資料將定期更新。我們亦會於資料庫內建立通知系統，確保倘我們的開發規劃需採取若干行動時，我們相關的部門亦能收到通知。
- 我們將每半年就取得土地配額之土地及可供出讓之土地進行授出時間分析，以及識別授出時間高於一年的土地。確認該等高授出時間的土地後，我們將根據適用的中國法律採取行動，以確保相關的土地配額不會失效，並就出讓該等地塊(視情況而定)與地方政府密切溝通。
- 我們不時協調內部與外聘的法律顧問，以確保我們的管理層緊貼中國法律就土地配額及可供出讓土地所作出之有關改動。若適用的中國法律有所變動，我們將安排法律顧問為我們的管理人員及相關僱員提供培訓。

出讓土地使用權的時間

根據我們與地方政府訂立的合作協定，我們一般會按出讓產業市鎮項目的土地使用權的時間表編製規劃，而地方政府則負責於該計劃獲批准後執行該規劃。故此，我們相信我們對產業市鎮項目出讓土地使用權的時間安排有若干影響力。倘地方政府因任何原因於任何年度未能出讓我們預期數量的土地使用權，我們的現金流量可能受到不利影響。惟可使用其他融資方式補足任何資金缺口。

手持現金

手持現金一般由有關地方政府出讓我們開發的土地及透過其他集資活動產生及累計。我們於2014年3月31日及2014年6月30日的現金及現金等值物結餘分別為人民幣266.6百萬元及人民幣696.6百萬元。

自開發住宅、商業及產業物業所收取的現金

於往績記錄期間，我們就開發住宅、商業及產業物業購買地塊，以供出售或出租，其為我們提供了一個穩定的收益渠道。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自物業銷售及租賃的收益分別佔總收益的42.3%、80.1%、15.5%、0.8%及44.3%。於2014年5月31日，我們已收購土地2.0百萬平方米，其中32,000平方米的土地尚未獲授予土地使用權證。有

關詳情，見「我們的住宅、商業及產業項目」一節。於2014年5月31日，我們的建築面積土地儲備為2.6百萬平方米。由於土地成本是固定的，而我們預料我們將可享有長期土地升值利益，我們目前預期該等土地儲備可滿足我們未來三至四年的發展需要，並可於相當一段時間內幫助維持我們的現金流量及盈利能力。

銀行借款

為盡量擴大我們的融資選擇，我們與若干中國的銀行建立銀行關係，包括國家開發銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、興業銀行、河北銀行、廊坊市城郊農村信用合作聯社及廊坊銀行。

於2014年3月31日，我們的資產負債比率為49.7%。我們相信，只要我們繼續從龍河高新區賺取收益及擴展我們於河北省廊坊市及安徽省滁州市的業務，我們可以增強我們的融資能力並取得額外銀行融資以支援我們的業務。此外，完成上市後，我們相信我們會有更多渠道可透過地方財務市場及國際股本和債務資本市場集資。

就出讓土地使用權定價

由於我們開發的地塊土地使用權一般透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程向公開市場出讓，我們相信潛在投標者之間的競爭會產生反映該土地使用權實際市價的成交價。

我們一般會先整理作產業用途的土地，並致力吸引業界大型及知名的公司，去取得特定作產業用途的土地，有關用地的出讓價格較之居住或商業用地為低但較穩定。我們採取此方針，主要由於業界具規模的公司一旦於我們的產業市鎮項目建立業務，周邊地區的人口密度隨即會迅速上升並造成對住宅及商業物業及設施的大量需求，繼而令產業市鎮項目內指定作住宅及商業物業的用地升值。

此外，儘管我們無法控制某土地的出讓，我們負責吸引及鎮定該土地的潛在買家。因此，我們會不時調度市場行銷進展，以確保不但取得穩定的現金流量，更可實現最大回報。儘管龍河高新區的土地平均出讓價於往績記錄期間波動，但我們於2011年、2012年及2013年來自營運活動的淨現金持續增加，分別為人民幣47.5百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣414.6百萬元，而截至2014年3月31日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元。

產業市鎮項目內的居民企業支付的稅項

就若干項目而言，我們從地方政府收取的部分收益乃按產業市鎮項目內的企業居民(我們並無控制權)支付的稅項款額計算。於往績記錄期間，我們並無確認任何參照產業市鎮項目的居民企業支付的部分稅款而計算的收益，主要由於龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所支付的稅款不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的營運成本所致。隨著產業市鎮項目內的企業數目增加及彼等於該地區的稅項投入，我們預計日後的有關收益會將會增加。在設計我們的產業市鎮項目時，我們致力挑選具龐大增長潛力及符合產業市鎮項目主題的產業外，亦努力在策略上挑選具規模的行業重點企業及其他行業翹楚，該等企業具備穩健財務表現記錄，可在我們的產業市鎮項目建立業務。於往績記錄期間，我們已與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會合作，要求若干企業作出可退回按金。該等按金，使我們可於市場行銷過程中，確定經挑選的潛在客戶的財務能力，使我們可於投放大量資源以將龍河高新區的土地使用權推銷予有關潛在客戶前，減低市場行銷風險。不論有關企業最能否購得龍河高新區的土地使用權，該等按金均可退回。於最後實際可行日期，約50間企業已取得龍河高新區的土地以建立業務，包括多名市場領導者的附屬公司，如富智康精密電子(廊坊)有限公司、廊坊普洛斯倉儲有限公司、廊坊中建機械有限公司、東易日盛傢俱有限公司、廊坊市紅星美凱龍房地產開發有限公司、廊坊市證合泰房地產開發有限公司、恒大廊坊房地產開發有限公司、北京首都開發股份有限公司及京漢置業集團股份有限公司。

由地方政府付款

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們現時與中國地方政府訂立的合作協議並無終止或根據合作協議將付予我們的費用作出下調的修訂。於2013年，一名龍河高新區土地使用權買家未於事先協定期限內向相關地方政府機關支付全數土地出讓金，而因此我們於2013年12月31日錄得因待售土地開發項目產生的應收款項人民幣201.1百萬元，於2014年3月31日，減少至人民幣164.9百萬元。根據買家與廊坊市國土資源局於2013年8月13日訂立的有關土地出讓合同，買家須分兩期支付人民幣364百萬元的土地出讓金。第一期金額人民幣182百萬元須於2013年9月12日前支付；第二期金額人民幣182百萬元則須於2013年11月12日前支付。合同內並無訂明有關付款期須受制於任何相關地塊須為某一特定狀況之條件。然而，誠如本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據相關中國法律，倘相關土地使用權轉讓至買家，地塊將屬可供開發。

根據河北省廊坊市安次區政府於2014年6月發出的確認信，地塊的若干地下電線及光纖電纜的擁有人正準備移除有關電線，令土地買家延遲支付有關土地出讓金。由於地塊仍有待清理所佔用之建築物，未能準備作開發。根據有關確認信，(i)安次區政府已促請廊坊龍河高新技術產業區管理委員會與有關電線的擁有人協調移除該等電線；(ii)買家已同意於電線移除後悉數支付土地出讓金；及(iii)倘買家於電線移除後未能悉數支付土地出讓金，安次區政府將促請有關土地當局向買家收取逾期費用，並(倘適用)根據相關中國法律終止土地出讓合同。根據董事所悉及經查詢廊坊市地方政府，地方政府已積極就支付結欠的土地出讓金與買家磋商，且地塊的有關電線已經移除。於2014年第一季，我們從地方政府收到由買家支付的土地出讓金額外人民幣36.2百萬元及於2014年7月，我們已悉數收到地方政府的應收款項未償還結餘人民幣164.9百萬元。

地方政府並無保證我們開發的產業市鎮土地的土地使用權的買家支付任何土地出讓金，而彼等亦無特定被要求根據我們的合作協議採取行動向土地使用權的買家收取付款。根據龍河協議，倘有關土地買家未能向地方政府支付土地出讓金，我們無權向有關地方政府追索欠款。然而，根據龍河協議，只要有任何土地買家與有關地方政府訂立土地出讓合同並向其支付土地出讓金，有關地方政府須根據龍河協議的條款及條件向我們支付費用。

中國法律要求地方政府就收取土地出讓金採取若干措施。根據國土資源部於2010年3月8日發出的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，所有公開拍賣、招標或掛牌出讓流程的參與者須支付不少於最低土地出讓金20%的按金。一旦有關土地使用權透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓，買家須在十個營業日內與相關地方政府簽訂土地出讓合同，並於簽訂土地出讓合同日期起計一個月內支付土地出讓金50%。買家根據土地出讓合同的條款無論如何須於簽訂土地出讓合同日期起計的一年內支付土地出讓金的餘額。中國土地機關亦須建立數據庫，以記錄土地買家的信譽。倘買家未能於若干時間內訂立土地出讓合同，地方政府將沒收該買家所支付的強制按金。倘該買家未能根據土地出讓合同的條款支付全部土地出讓金，相關土地機關將就該違約事項發出公開通知並隨後更新記錄土地買家信譽的數據庫。如該土地買家其後未能根據土地出讓合同的條款支付全部土地出讓金，其可能不獲准於某段時間內參與地方公開拍賣、招標或掛牌出讓流程。根據國土資源部於2010年12月19日發出的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，中國的土地機關須密切審閱土地使用權投標者的信譽，並於審閱過程中查核土地買家信譽數據庫的記錄。根據此通知，倘任何土地使用權投標者或其控股股東在過去有任何就土地出讓合同的違規或違約事項，

有關投標者將不會獲准通過信譽測試。有關投標者或其控股股東在全面補救就土地出讓合同的違規或違約事項之前，不得參與任何地方公開拍賣、招標或掛牌出讓流程。根據國土資源部及其他機關於2008年6月1日發出的《違反土地管理規定行為處分辦法》，倘土地機關及相關官員未能根據相關中國法律就出讓土地使用權履行行政管理職能，彼等可能會受到不同處罰。

此外，中國的土地出讓合同一般規定，倘有任何延遲支付土地出讓金之情況，買家須支付延期費用及倘買方無法於特定時間內支付全部土地出讓金，買方所支付的按金則不可退回。根據有關土地出讓合同，有關地方政府亦可能要求未能於某段時間內支付土地出讓金的買家承擔有關地方政府所蒙受的損失；倘欠款延遲繳交超過60日且有關地方政府已就該筆土地出讓金付款發出最終通知，則有關地方政府會終止土地出讓合同。地方政府終止土地出讓合同後，我們可能將有關土地納入我們隨後的土地出讓計劃內，以供地方政府日後出讓。實際上，相關地方政府經考慮其於土地出讓金的經濟權益後，一般與土地使用權買家緊密溝通並尋求向該買家收取未清償土地出讓金，土地出讓金一般被視為中國地方政府的重要收入來源。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，就開發龍河項目的任何重要事宜而言，地方政府並無延遲支付款項以及地方政府並無延遲出讓土地使用權。有關上述延遲付款的詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過出讓流程的公開拍賣、招標或掛牌出讓而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動」。

我們的產業市鎮項目

廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」

概覽



我們的龍河高新區位於河北省廊坊市南部，分別距離北京及天津50公里及80公里。廊坊市為京津冀地區的重點開發城市。該高新區鄰近多元化交通樞紐，接通航空、鐵路、水路及高速公路網路，包括京滬高鐵、首都國際機場、北京首都第二機場(在建中)、天津濱海國際機場、天津港及多條鐵路及高速公路。

我們於2005年開始開發龍河高新區。龍河高新區的總體規劃佔地面積為28.0百萬平方米，並預期可容納280,000人口。由2005年8月至2014年3月31日止，地方政府已分別出讓龍河高新區內2.8百萬平方米及1.4百萬平方米的產業用地土地使用權和住宅及商業地塊的土地使用權，分別佔總可出讓產業用地的30.6%及和居住商業用地的13.8%。根據現時出讓龍河高新區土地使用權的速度及考慮可供出讓的土地使用權的總面積，龍河高新區的土地使用權預計會於2024年完成出讓。

以下為龍河高新區的大事紀要：

- | | |
|----------|-----------------------|
| 2005年8月 | • 與地方政府訂立合作協定 |
| 2006年1月 | • 展開招商引資活動 |
| 2006年3月 | • 開始土地整理及居民搬遷 |
| 2006年12月 | • 首次完成出讓產業用地 |
| 2008年5月 | • 首間在產業地塊上完成建設生產設施的企業 |
| 2009年11月 | • 首次完成出讓住宅／商業用地 |

業 務

獎項

龍河高新區近年獲頒多項獎項。詳情見「－獎項」。

產業主題

龍河高新區為一個多個主題的產業市鎮。近年，我們已打造資訊科技產業、先進設備製造業、現代服務業及住宅及商業物業開發業等多個產業主題。下表載列截至2014年3月31日按產業主題劃分的總佔地面積及企業數目。

	佔地面積	企業客戶數目
資訊科技.....	924,283	7
先進設備製造.....	1,188,242	25
現代服務.....	614,884	4
物業開發.....	1,416,997	11
其他 ⁽¹⁾	86,097	1
未出讓 ⁽²⁾	15,263,297	—
非出讓 ⁽³⁾	8,506,200	—
總計.....	28,000,000	48⁽⁴⁾

附註：

- (1) 指其他產業主題的企業數目，如熱力供應商。
- (2) 指未出讓的可出讓土地。
- (3) 指作道路及綠化空間用途的土地。
- (4) 48家企業中，其中四家為我們的附屬公司。一家企業進行兩次購買，故顯示為兩家企業以作識別。

位置

以下地圖說明龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地及廣陽科技園的地理位置。



龍河高新區位於河北省廊坊市中心南部，於中國北部擁有一個完善的交通網絡。

- **鐵路。** 廊坊市地處中國五條主要鐵路網路的主要樞紐，其中包括京滬高鐵、京九鐵路、京山鐵路、大秦鐵路以及津保鐵路。龍河高新區位於廊坊市高速鐵路站1.8公里範圍內。透過緊密相連的鐵路網路，由廊坊市前往北京只需約20分鐘。

業 務

- **航空。**龍河高新區位於首都國際機場70公里範圍內，且與天津濱海國際機場相距70公里，該兩個機場均為中國主要機場。此外，於2012年12月，中國國務院批准於距離龍河高新區26公里範圍內興建北京首都第二機場，並預期於2018年竣工，成為中國北部主要的國際機場。該新機場竣工後，預期廊坊市將成為中國連接三大主要機場的少數城市之一，透過眾多內陸及國際航班連接中國所有主要城市以及國際上的主要國家。我們認為興建北京首都第二機場會吸引更多企業於龍河高新區建立業務以及進一步提升周邊地區的土地價值。
- **港口。**龍河高新區位於天津港100公里範圍內，天津港為中國北部最大港口，且於2012年其輸送量為全球第四大港口，處理來自全球180個城市及地區、超過500個港口的貿易。
- **公路。**龍河高新區位於京沈公路、京開公路、京哈公路、京福公路、京滬公路、京津公路以及津保公路的交匯點35公里範圍內。
- **當地交通。**自我們於2005年開始開發該項目起，我們已於2014年3月31日於龍河高新區興建了約43公里的區內道路。我們預期於2016年前為我們的龍河高新區新修建共21公里的區內道路。此外，我們亦與地方政府合作，於龍河高新區的附近地區創建一個區內綜合貨運及客運網。現時，超過七條公共交通路綫透過市內巴士連接龍河高新區以及廊坊市市中心。

龍河高新區的總體規劃

龍河高新區的土地主要為未開發土地。下表載列龍河高新區的總體規劃。

用地名稱	於2014年3月31日的進度	佔地面積 (平方米)	總佔地 面積比率
住宅及商業用地	• 已出讓	1,416,997	5.0%
	• 規劃作未來出讓.....	8,871,303	31.7%
	小計	10,288,300	36.7%
產業區	• 已出讓	2,813,505	10.1%
	• 規劃作未來出讓.....	6,391,995	22.8%
	小計	9,205,500	32.9%
非出讓區	• 道路	4,431,300	15.8%
	• 綠化空間	4,074,900	14.6%
	小計	8,506,200	30.4%
總計		28,000,000	100%

目前，我們的龍河高新區的佈局圖如下：



廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款

於2005年8月5日，我們與河北省廊坊市安次區地方政府（「安次區政府」）就開發龍河項目訂立具法律約束力的龍河協議，而該等項目分別為龍河協議下第一及第二期的開發計劃。我們分別於2008年12月18日、2013年1月28日以及2013年12月5日進一步訂立三份具法律約束力的補充協議，以修訂及補充原有的廊坊龍河工業園區框架性合作協議書。安次區政府乃於河北省廊坊市安次區內管轄行政事宜的合資格機關，且龍河高新區的部分土地乃由安次區政府所管轄。我們自於2005年展開開發龍河高新區起，開始與安次區政府維持合作關係。龍河協議的主要條款載列如下：

- 一般條款。安次區政府授權我們(i)獨家開發龍河項目以內的土地，包括土地整理以及基礎設施建設；及(ii)獨家向第三方促銷龍河項目內的土地，並向該等常駐於龍河項目內的企業提供綜合服務。該等許可權有效期為50年，由2005年8月開始。於該有效期期間，安次區政府不得自行或透過任何第三方(除我們外)開發龍河項目，且根據龍河協議授予的許可權亦不得在未經我們同意下進行修訂或撤回。

- **合作原則。**合作原則明確載於龍河協議。根據龍河協議，訂約雙方須運用彼等在中國及外國開發產業市鎮的經驗且按地方政府及企業之間的市場主導合作方式開發龍河項目。根據龍河協議，有關合作關係已自2005年8月5日訂立首份合作協議起建立及於其後的補充協議中再次確認。
- **土地面積及開發階段。**根據龍河協議，開發土地面積為約37.5百萬平方米，且該等開發必須分為兩個階段。第一階段覆蓋28.0百萬平方米的土地，該等土地專為開發資訊科技產業、設備製造、環保產業、物流產業、現代服務產業和其他產業以及住宅及商業物業。第二階段則覆蓋9.5百萬平方米的土地，專為開發度假屋及設施、商業總部及文化業務。
- **授權。**我們已獲授權：
 - 為土地整理(包括拆遷及搬遷費用及開支)以及土地整理的其他成本籌集以及提供資金；
 - 清理及平整土地，並搭建如道路、自來水、雨水、廢水、電力、燃氣、熱能、通訊設施以及電視電纜等基礎設施；
 - 提升市場對龍河項目的認知度，並向企業(尤其是從事資訊科技產業、先進設備製造產業、現代服務產業以及住宅及商業物業開發的企業)推銷於龍河項目內的土地，並於項目內建立其業務；
 - 就龍河項目選取的主題進行研究、與合資格第三方合作設計項目以及參與政府機關有關項目設計及規劃的會議，以取得相關批准；
 - 為常駐於龍河項目內的居民企業就進行商業登記、項目申請、項目環境評估以及許可證和執照申請提供諮詢服務；及
 - 與合資格服務提供者協調提供物業管理服務、清潔、園景美化以及基礎設施維修。
- **土地出讓。**我們負責策劃出讓龍河項目的土地使用權。一經批准，安次區政府將負責落實該計劃，並完成有關土地出讓。當完成土地出讓時，安次區政府必須根據龍河協議向我們支付費用。

- *安次區政府的權利*。安次區政府有權於龍河項目行使其行政權力，並於該等項目內成立行政機關。安次區政府亦有權將農地的土地使用權轉為用作開發用途的土地，並就開發龍河項目進行相關的拆遷及搬遷工作。
- *安次區政府的義務*。安次區政府須(i)遵守適用的國家及地方法律、法規及政策，並協助龍河項目的計劃取得批准；(ii)確保新工業、住宅及商業項目的開發必須以龍河項目作為優先考慮的基礎；(iii)盡力確保為龍河項目的發展取得足夠土地配額，並為目前的原居民及商業單位進行拆遷及搬遷工作；(iii)落實我們準備的有關出讓龍河項目涵蓋的土地使用權計劃，並根據有意於龍河項目內建立業務的企業的需要促進土地出讓；及(iv)就我們於開發項目的資金需要提供援助。
- *我們的權利*。我們擁有開發龍河項目的獨家權。我們亦有權(i)參與有關主要項目決策的政府諮詢；(ii)準備項目開發計劃及土地使用年度計劃；(iii)吸引企業於龍河項目內建立業務；(iv)準備土地開發計劃；及(v)根據龍河協議的條款及條件向安次區政府收取賠償。
- *我們的義務*。我們須做好招商引資，推動龍河項目所覆蓋的土地使用權出讓、加強項目內的基礎設施建設以及負擔開發龍河項目的費用。我們亦需確保土地(總面積為37.5百萬平方米)上的基礎設施狀況(如道路及其他設施)於2018年12月5日後大致改善。
- *來自土地開發的費用收入*。根據龍河協議，我們有權收取土地開發費用(該等費用以龍河項目土地使用權的出讓所得款項計算)作為我們龍河項目所有土地整理以及基礎設施建設的代價。於出讓各土地的土地使用權以及受讓方已支付該等地塊的土地出讓金後，我們必須及時向安次區政府收取以下投資和回報金額：
 - 出讓工業或物流或倉庫或基礎設施用地的100%所得款項淨額，另加已由我們支付的拆遷及搬遷，及土地整理的費用及開支補償；及

業 務

- 出讓住宅、商業、旅遊、娛樂、文化或服務用地的80%所得款項淨額，另加已由我們支付的拆遷及搬遷，及土地整理的費用及開支補償，此公式僅適用於2005年8月5日至2019年12月31日期間，並視乎於2020年1月1日或之後期間所獲得的共識而定。

上文所述的出讓土地所得款項淨額即土地使用權的出讓所得款項，經扣減(i)按適用的中國法律及法規應付予更高級別的政府機關的稅項及費用；及(ii)我們已支付的土地整理開支。

龍河協議進一步規定自2020年1月1日起，出讓住宅、商業、旅遊、娛樂、文化及服務用地的5%所得款項淨額必須保管於由安次區政府及我們共同管理的托管帳戶，或由安次區政府及我們共同指定的人士保管且用於營運龍河項目。安次區政府及我們不得在未經另一方同意下使用保管於該托管帳戶的資金。

倘因應土地發展而應付予我們的金額不足以抵銷我們的成本，安次區政府不會承擔任何差額。

- 來自市場行銷及其他活動的收入。根據龍河協議，作為由我們提供的龍河項目招商引資服務以及其他綜合服務的代價而每年向我們支付的費用乃按以下公式計算：

付款 = $D \times E - F$ ，其中，

D即常駐於龍河項目內的企業於某一年度所繳付的稅款而經由安次區政府所保留的部份，經扣減龍河高新區的居民企業所獲授予的稅項優惠；

由2008年至2012年，E為60%；或由2013年至2017年，E為55%；或由2018年至2022年，E為50%；或由2023年至2027年，E為45%；或由2028年直至龍河協議有效期完結為止，E為40%；及

F即於某一年度龍河高新技術產業區管理委員會所產生的營運成本款項。我們負責廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的營運成本(不論我們是否於市場行銷及其他活動中錄得收益)。於往績記錄期間，有關營運成本主要包括管理委員會員工的薪酬、行政開支及龍河高新區的營運及保養成本。詳情見「財務資料—主要綜合損益及其他全面收入表項目的介紹—銷售及服務成本」。

倘上述向我們支付的金額不足以抵銷我們就龍河項目招商引資服務以及提供其他綜合服務的成本，安次區政府不會承擔任何差額。

- **違反合約及終止條文：**我們必須根據我們的年度投資計劃為龍河項目基礎設施建設。倘我們違反該等義務，安次區政府可能終止我們發展龍河項目的權利。龍河協議中任何一方不得在沒有理由的情況下終止龍河協議。
- **其他：**倘更高級別政府機關更改有關土地使用權、稅項或任何其他事宜的政策，而該等更改可能會對龍河協議各方帶來重大影響，安次區政府及我們須重新磋商龍河協議，以訂立進一步協定。

與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議

我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會於2014年3月23日進一步訂立協議。根據該協議，廊坊龍河高新技術產業區管理委員會同意自2005年至2015年的十年期間，向於龍河高新區建立業務的企業提供補貼。我們將承擔有關補貼的成本且決定有關補貼金額及付款時間。實際上，於酌情釐定將支付予一間企業的款項時，我們一般就補助的實際付款時間表與地方政府討論並與該等企業協商。根據協議，每年補貼不得超過龍河高新區於該年所得的土地出讓金總額的35%。於釐定若干企業的補貼金額時，我們通常計及產業市鎮項目業務經營的增長潛力、產能、研發能力及其將對我們產業市鎮帶來的潛在集群影響。我們同意於收到廊坊龍河高新技術產業區管理委員會就開發龍河高新區所支付的服務費後，向廊坊龍河高新技術產業區管理委員會提供有關補貼。廊坊龍河高新技術產業區管理委員會須向我們支付的相關款項指我們來自龍河高新區開發的費用收入，於廊坊市安次區指定後透過廊坊龍河高新技術產業區管理委員會支付。於往績記錄期間，我們向已在龍河高新區建立業務的企業合共支付補助人民幣209.5百萬元。於2014年3月31日，我們於2015年底須支付的附屬公司未償還結餘為人民幣9.4百萬元。考慮到龍河高新區市場認知提升，我們擬於未來削減補助金額，並因此擬不再就該等補助作出任何撥備。

業 務

龍河高新區所產生的費用收入

於往績記錄期間，我們並無確認任何參照龍河高新區的居民企業支付的部分稅款而計算的收益，主要由於住龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所支付的稅款不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的營運成本所致。

下表載列於2011年、2012年及2013年龍河高新區產業土地開發的費用收入的節選資料。截至2014年3月31日止三個月，地方政府概無出讓龍河高新區的產業土地。

年份	企業客戶 數目 ⁽¹⁾	佔地面積 平方米	佔地面積 每平方米 平均出讓價		我們的費用收入 (集團內部對銷前)	集團 內部對銷		我們的 收益(集團 內部對銷後)
			土地出讓金 人民幣	土地出讓金 人民幣千元		土地出讓金 人民幣千元 ⁽³⁾	土地出讓金 百分比	
2011年.....	12 ⁽²⁾	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	108,540
2012年.....	9 ⁽²⁾	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	82,725
2013年.....	7 ⁽²⁾	172,137	364	62,700	51,550	82.2%	(19,596)	31,954

附註：

- (1) 指與有關地方政府訂立土地出讓合同的企業數目。
- (2) 包括我們其中一間附屬公司。
- (3) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前費用收入的差額主要指(i)支付予地方政府機關的稅項及費用，包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅(於2012年4月之前適用)及保障性住房建設資金(於2012年1月之後適用)。該等款項的金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向已於龍河高新區建立業務的若干企業支付補助的成本的削減，詳情載於「我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

下表載列於往績記錄期間由我們的附屬公司及第三方買家分別購買龍河高新區的產業土地的相關平均出讓價。

	2011年	2012年	2013年	2014年 5月31日 止五個月
	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價
	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)
由我們的附屬公司購買的				
土地使用權.....	347	346	361	—
由第三方買家購買的				
土地使用權.....	332	349	366	—

業 務

下表載列於往績記錄期間開發龍河高新區住宅及商業土地所產生的費用收入的節選資料。

年份	企業客戶 數目 ⁽¹⁾	佔地面積	佔地面積 每平方米		我們的費用收入 (集團內部對銷前)		集團 內部對銷	我們的 費用收入(集團 內部對銷後)	
			平均出讓價	土地出讓金	土地出讓金	百分比		人民幣千元	人民幣千元
		平方米	人民幣	人民幣千元	人民幣千元 ⁽⁴⁾	百分比	人民幣千元	人民幣千元	
2011年.....	5 ⁽²⁾	418,017	2,547	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	584,668	
2012年.....	2 ⁽³⁾	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	10,360	
2013年.....	6	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	-	993,489	
截至2014年 3月31日 止三個月..	1	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	-	174,079	

附註：

- (1) 指於某一年與有關地方政府訂立土地出讓合同的企業數目。
- (2) 包括我們其中兩間附屬公司。
- (3) 包括我們其中一間附屬公司。
- (4) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前費用收入的差額主要指(i)支付予地方政府機關的稅項及費用，包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅(於2012年4月之前適用)、保障性住房建設資金(於2012年1月之後適用)、鐵路建設費(住宅及商業土地於2011年1月之後適用)及地方財務機關所須的若干資金(住宅及商業土地於2012年11月之後適用)。該等款項的金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向已於龍河高新區建立業務的若干企業支付補助的成本的削減，詳情載於「我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

下表載列於往績記錄期間由我們的附屬公司及第三方買家分別購買龍河高新區的住宅及商業土地的相關平均出讓價。

	2011年	2012年	2013年	2014年 5月31日 止五個月
	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價	佔地面積 每平方米 平均出讓價
	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)	(人民幣元 /平方米)
由我們的附屬公司購買的土地 使用權.....	2,162	3,531	-	-
由第三方買家購買的土地使 用權.....	2,600	2,889	2,668	2,837

擬作產業用途的土地

於龍河高新區內，佔地面積約為9.2百萬平方米擬作產業用途，佔總佔地面積的32.9%。該等土地已劃分為單獨的地塊，以透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程向第三方出讓土地使用權。於2014年3月31日，已累計出讓約2.8百萬平方米的產業佔地面積，約佔龍河高新區總產業佔地面積的30.6%，以及餘下的龍河高新區的產業用地預計將於2022年底前由地方政府出讓完成。

於最後實際可行日期，已有39家企業於我們龍河高新區的產業用地建立業務。該等企業建造的廠房設施大部分為低層獨立房。根據我們為龍河高新區設計的主要產業主題，我們力圖吸引從事資訊科技產業、先進設備製造及現代服務產業的企業來園區落戶，從而建構產業聚集。

於最後實際可行日期，我們收購約432,229平方米的產業佔地面積，主要作投資物業開發，包括中小企業創業基地一期、二期及三期、於龍河高新區內的電子信息產業園及高迪項目。有關該等投資物業的詳情，見「附錄三一物業估值報告」。

擬作住宅及商業用途的土地

於龍河高新區內，約10,288,300平方米的佔地面積擬作住宅及商業用途，佔總佔地面積36.7%。該等土地已劃分為單獨的地塊，以透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓土地使用權。於2014年3月31日，已累計出讓約1,416,997平方米的住宅及商業佔地面積，約佔龍河高新區總住宅及商業佔地面積的13.8%，以及餘下的住宅及商業用地預計將於2024年底前由地方政府出讓。

於最後實際可行日期，龍河高新區1,628,338平方米土地使用權已由約12間物業開發商(包括不少市場領導者)取得，以發展住宅及商業物業。於最後實際可行日期，我們已取得住宅及商業佔地面積約379,058平方米。有關我們於龍河高新區內發展的住宅及商業物業的詳情，見「一我們的住宅、商業及產業項目」。

管理及營運服務

我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會合作向龍河高新區的居民企業提供管理及營運服務。我們提供的服務主要包括有關商業登記、項目管理審批、環境評估、許可證及執照申請等各項的諮詢服務，還有物業管理服務、清潔及園林綠化等服務。我們亦與地方政府合作擴展公共交通系統至我們的龍河高新區，以促進交通便利。符合適用中國法律及法規以及行業規範的市政服務一般由中國地方政府提供，而非我們龍河高新區的管理及營運範圍。該等市政服務由地方政府以及其他相關機關成立的廊坊龍河高新技術產業區管理委員會提供。此外，地方政府

亦將促進建立銀行分行、醫院、學校及公共保安服務(載於我們的項目規劃)。另外，我們與第三方服務提供者合作，於龍河高新區內提供電訊服務的分行，以擴展實地提供的配套設施及服務的範圍。透過這些努力，我們致力為龍河高新區的住戶營造產城一體的工作及生活環境。

廊坊龍河商務休閒度假基地

概述

廊坊龍河商務休閒度假基地毗鄰龍河高新區，規劃用地覆蓋總共9.5百萬平方米，我們已根據龍河協議就此取得獨家開發權。龍河協議主要條款的概要載於「—我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。

我們計劃於2014年開始廊坊龍河商務休閒度假基地的土地整理。我們預期地方政府將於2035年完成出讓廊坊龍河商務休閒度假基地的土地使用權。

廊坊龍河商務休閒度假基地的預期進度表載列如下：

- | | |
|-------|---------------------|
| 2014年 | • 土地整理及基礎設施建設工程開始施工 |
| 2014年 | • 開展市場行銷活動 |
| 2014年 | • 地方政府首次出讓土地使用權 |
| 2035年 | • 地方政府完成出讓土地使用權 |

位置

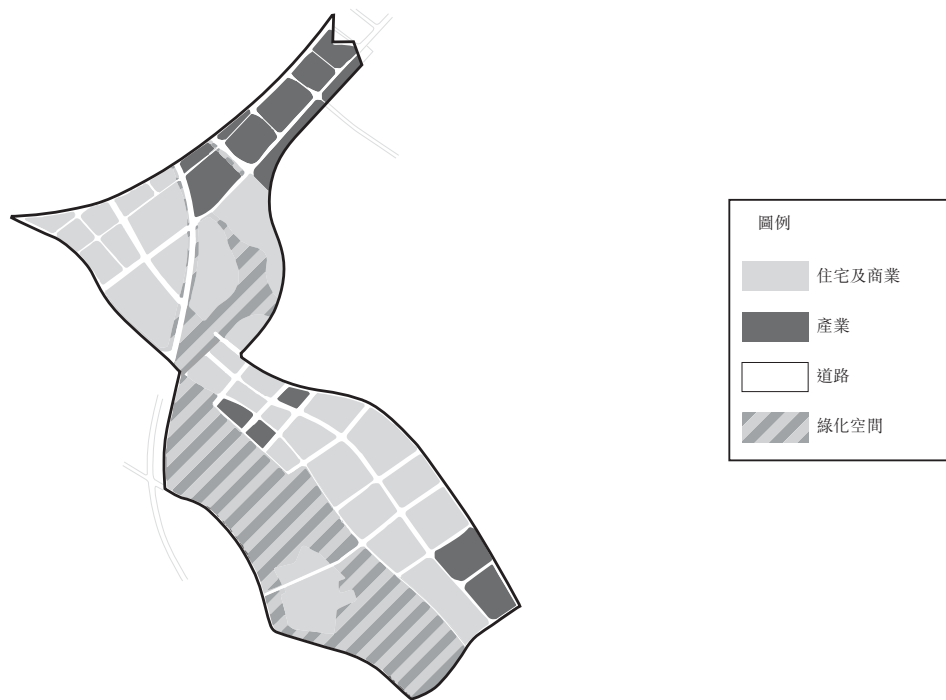
由於廊坊龍河商務休閒度假基地毗鄰龍河高新區，大體上，其使用及預計會繼續使用往來龍河高新區的運輸網路。有關往來廊坊龍河商務休閒度假基地的交通網絡的資料，見「—我們的產業市鎮項目—廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」—位置」所載地圖。根據我們的開發計劃，我們亦擬繼續興建道路及與本地運輸公司合作，配置更多往來廊坊龍河商務休閒度假基地的交通路綫。

廊坊龍河商務休閒度假基地的總體規劃

興建廊坊龍河商務休閒度假基地的土地主要為未開發土地。下表載列廊坊龍河商務休閒度假基地的總體規劃。

類別	於2014年3月31日的狀況	佔地面積 平方米	佔總佔地 面積的比例
居住區及商業區	• 已出讓	不適用	不適用
	• 規劃作未來出讓	4,525,200	47.7%
	小計	4,525,200	47.7%
產業區	• 已出讓	不適用	不適用
	• 規劃作未來出讓	1,162,000	12.2%
	小計	1,162,000	12.2%
非出讓區	• 道路	563,700	5.9%
	• 綠化空間	3,249,100	34.2%
	小計	3,812,800	40.1%
合共		9,500,000	100%

廊坊龍河商務休閒度假基地的規劃佈局圖如下：



我們擬開發集度假屋及設施、商業總部及文化業務於一體的產業模式，並正詳細落實項目規劃。廊坊龍河商務休閒度假基地位處河北省廊坊市東南面，毗鄰龍河。憑藉龍河地區的土地資源及來自北京不斷上升的文化、度假及文娛康樂的需求，我們有意於廊坊龍河商務休閒度假基地開發度假物業及相關設施、運動設施、濕地公園、主題樂園及退休社區。

廣陽科技園

概述

廣陽科技園位於河北省廊坊市中心西部，與廊坊市中心相距3公里及與北京首都第二機場(於2012年12月獲國務院批准)相距15公里。

廣陽科技園的規劃用地的總面積合共覆蓋15.0百萬平方米。於2011年4月，我們已與當地及其指定的國有土地開發企業訂立合作經營協定，以開發該等規劃用地。我們正落實此項目的規劃設計及產業定位，預計將根據北京首都第二機場周邊地區的開發規劃作調整，從而獲國家及本地政府機關的採納。由於有關政府規劃尚未發佈，於最後實際可行日期，我們並未開展廣陽科技園的開發。廣陽科技園的產業定位及服務範圍仍有待更改。鑒於我們須於2015年落實廣陽科技園的項目規劃及設計及產業定位，我們預計於2015開展廣陽科技園的開發。我們預計於2026年完成開發廣陽科技園。我們未能保證如期或完全執行現有開發規劃。有關廣陽科技園開發規劃的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

位置

廣陽科技園毗鄰北京首都第二機場(在建中)。北京首都第二機場於2018年竣工後，預計將吸引更多企業於廣陽科技園建立業務，於可見的未來加速本地社會及經濟的進步以及推動周邊物業的地價及平均售價的增長。利用廣陽科技園的位置優勢(與已規劃的北京首都第二機場距離15公里內)，我們相信，我們能夠物色具競爭力的產業主題及吸引市場領導者於廣陽科技園發展業務。有關廣陽科技園周邊的交通網絡情況，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－位置」所載的地圖。

廣陽協議的主要條款

於2011年4月27日，我們與(i)河北省廊坊市廣陽區的本地政府(「廣陽政府」)及(ii)廊坊市國土土地開發建設投資有限公司(「廊坊市國土土地開發」)訂立廊坊市廣陽區「高新科技成果孵化園」項目合作協議(「廣陽協議」)，開發廣陽科技園。我們及廊坊市國土土地開發於廊坊市註冊成立一間項目公司以開發廣陽科技園，我們及廊坊市國土土地開發分別持有該項目公司註冊資本的49.0%及51.0%。廣陽協議的主要條款載列如下：

- **土地面積。**供給廣陽科技園開發的土地面積約為15百萬平方米。
- **排他性。**廣陽政府同意獨家授權廊坊市國土土地開發及我們開發廣陽科技園。該授權的年期自廣陽協議日期起，為期15年。期間，根據廣陽協議，

未得廊坊市國土土地開發及我們同意前，廣陽政府不得單方面修改或撤銷授權。

- 授權。項目公司獲授權進行(其中包括)下列事項(「授權事項」)，以開發廣陽科技園：
 - 清理、平整土地，並建造如道路、自來水、雨水、污水、電力、燃氣、熱能以及通訊等基礎設施；
 - 籌集及提供資金整理土地，包括拆遷及搬遷費用及開支，及其他土地整理成本；
 - 研究廣陽科技園的定位及未來發展，提供廣陽科技園的招商引資服務，吸引及挑選企業於園內建立業務；及
 - 提供土地使用規劃的諮詢服務、基礎設施及公共設施的設計服務、物業管理服務及基礎設施維修服務。

- 土地出讓、土地使用及規劃。根據廣陽協議，我們與廊坊市國土土地開發須負責向廣陽政府提供諮詢服務，就土地出讓制定有關規劃及政策。一經批准，廣陽政府須就取得土地出讓配額的有關行政程式提供全面支援。在不違反適用的國家及地方法律、法規及政策的情況下，廣陽政府須分配可供廣陽科技園開發的土地配額，此為首要；及在不影響廣陽科技園的全面開發規劃下，每年容許不少於40%的新獲取土地配額開發為商業、娛樂、住宅或游業項目。

- 廣陽政府的權利。廣陽政府有權行使高於廣陽科技園的行政措施，以及於該園內成立行政機關。根據廣陽協議的條款及條件，廣陽政府根據適用法律、法規及政策，有權先保留若干份額的土地出讓所得收入，再將餘額分派予廊坊市國土土地開發、我們及項目公司。

- 廣陽政府的義務。廣陽政府須(i)遵守適用的國家及地方法律、法規及政策，並協助成立廣陽科技孵化園的管理委員會以代表廣陽政府履行行政管理及營運職能；(ii)根據適用的國家及地方法律就開發廣陽科技園而集資並向廊坊市國土土地開發及我們提供全面支援；(iii)確保開發廣陽科技園有足夠的土地配額可供作招標、拍賣及掛牌出讓，並承諾就原居民及商業單位搬遷編製及施行相關政策、公關措施及適用的行政管理措施；(iv)一經批准，實施廊坊市國土土地開發及我們共同編製的協定發

展計劃及預算，並不再對協定發展計劃及預算作任何其後修改或修訂；(v) 根據適用的國家及地方法律、法規及政策推出及實施獎勵計劃以吸引企業在廣陽科技園建立業務；及(vi)根據廣陽協議及時分派出讓土地的所得款項淨額。

- *廊坊市國土土地開發及我們的權利*。我們及廊坊市國土土地開發擁有獨家權利，透過項目公司開發廣陽科技園。根據廣陽協議的條款及條件，我們及廊坊市國土土地開發有權收取廣陽政府出讓土地的所得款項淨額。
- *廊坊市國土土地開發及我們的義務*。我們及廊坊市國土土地開發須(i)就開發廣陽科技園取得充足資金及確保資金使用得當以及時完成所有授權事項；(ii)協助廣陽政府取得相關許可證及批文；(iii)就廣陽科技園的定位進行調研；(iv)聘用及匯聚廣陽科技園有關項目規劃及設計的國內外專家，以達到廣陽政府的規定及國際標準；(v)就原居民及商業單位搬遷取得充足資金；(vi)根據廣陽政府的規定，在吸引企業在廣陽科技園建立業務方面提供協助；及(vii)推行有效措施以確保可及時執行廣陽科技園的發展計劃。
- *我們就項目公司而須另行負責的義務*。我們獲廊坊市國土土地開發授權，主要負責管理及經營項目公司以進行授權事項。我們須確保項目公司的資金使用得當並保障公司資產。除非廊坊市國土土地開發另行協定，我們不得將項目公司的資金用以(i)向第三方提供貸款；(ii)進行與項目公司主要業務無關的投資活動；或(iii)向第三方提供擔保。
- *廊坊市國土土地開發可對我們行使的權利*。廊坊市國土土地開發有權每半年，就項目公司的管理及營運進行突擊檢查。如項目公司的高級管理層無法滿足項目公司在運作上的需求或在營運上存在若干違規行為，廊坊市國土土地開發有權罷免項目公司的總經理及／或財務總監，並就項目公司蒙受的損失向我們申索損害賠償。此外，廊坊市國土土地開發有權突擊檢查項目公司的資金及資產用途，倘項目公司因我們違反義務而蒙受損失，廊坊市國土土地開發有權向我們提出申索及／或終止廊坊市國土土地開發與我們之間的協議。
- *分派出讓土地的所得款項淨額*。根據廣陽協議，廣陽政府將按下列方式及時分派出讓土地的所得款項淨額：
 - 首先，我們及廊坊市國土土地開發各自有權收取相等於我們各自開發廣陽科技園的實際資本投資的款項，即(i)基礎設施建設及土地整理的成本、(ii)項目規劃及設計的成本及(iii)地方政府批准的其他

開支，並將有關款項計入審核報告。所有訂約方同意共同委任一名獨立核數師，以進行已竣工物業資本投資的年度審核，並須各自提供編製該等審核報告所需的相關資料；

- 其次，我們及廊坊市國土土地開發各自有權取得資本投資回報，有關款額按我們各自的實際資本投資10%計算；及
 - 最後，餘額將支付予項目公司，有關款額將按照我們及廊坊市國土土地開發各自於項目公司的股權而分派予我們及廊坊市國土土地開發。
- **違反協議及清盤賠償。**如廣陽協議的其中一方違約，該訂約方須就違約相關的所有損失負責，包括但不限於開發成本及開支；然而，所有訂約方須繼續履行該等各自於廣陽協議下的義務。此外，如廣陽政府無法根據廣陽協議向廊坊市國土土地開發及我們支付出讓土地的所得款項淨額，廣陽政府須於違約起30日內按日息0.05%支付清盤賠償。
 - **終止。**根據廣陽協議，所有訂約方承諾合作開發廣陽科技孵化園，惟如項目因不可預見之原因而不再實行，廣陽協議將予以終止及廣陽政府須按照審核報告向廊坊市國土土地開發及我們支付廊坊市國土土地開發及我們各自分別貢獻的相關開發成本，而我們及廊坊市國土土地開發須向廣陽政府交出所有相關項目資料及建築用地。所有訂約方須就開發成本的支付款額及支付方法另行簽訂協定。

滁州承接產業轉移集中示範園區

概述

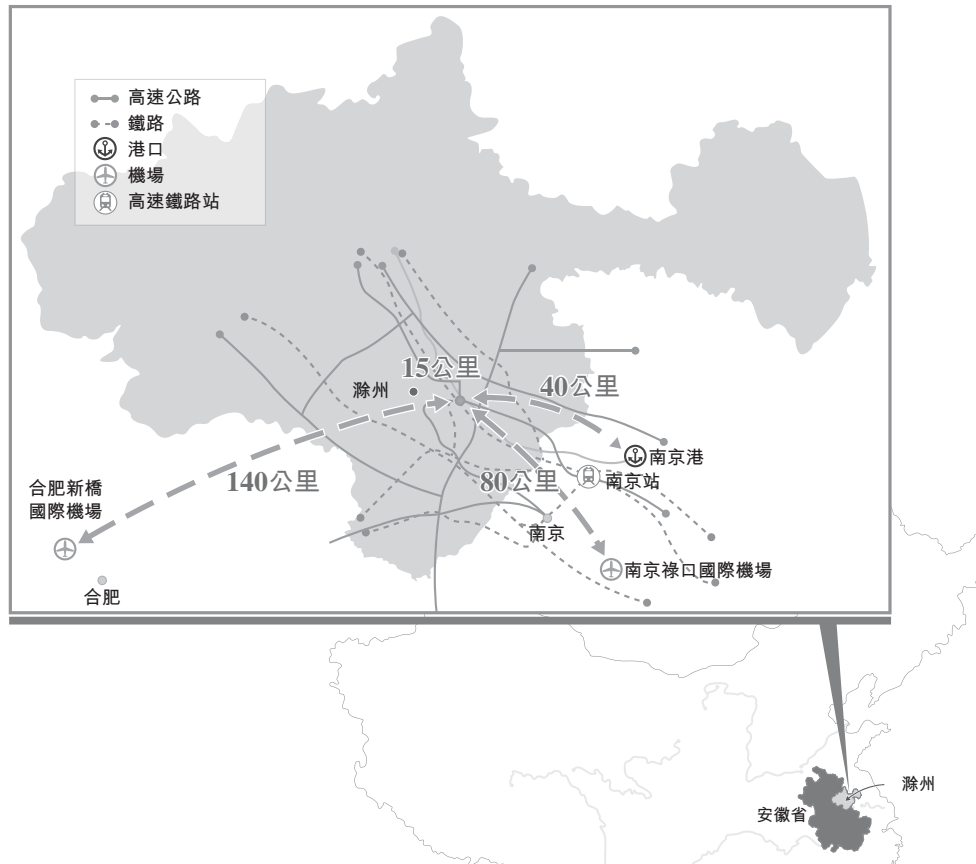
滁州市位於安徽省東部，距江蘇省南京市約50公里，位於大長三角。滁州市亦處於皖江城市帶和泛長江三角洲區域，其於2010年1月獲中國國務院批准為國家級示範區，發展就近長江三角洲一帶遷移的產業。該等產業主要包括新材料製造、能源、新設備製造、現代服務供應及優質天然食品生產。滁州示範園區位於滁州市區東北部。

滁州示範園區的規劃用地的總面積合共覆蓋15.0百萬平方米。於最後實際可行日期，我們已與地方政府訂立戰略性投資協定，以合作開發滁州示範園區。與我們於河北省廊坊市的項目不同，我們向滁州市地方政府提供的服務為物色及吸引投資者在滁州示範園區建立業務。根據地方政府的計劃，滁州示範園區的產業主

題包括新材料製造、能源業、新設備製造業、現代服務供應及優質天然食品製造。於最後實際可行日期，我們現已開始滁州示範園區的招商引資工作。根據我們現時的估計，預計於2017年或之前，完成全部有關滁州示範園區的市場行銷工作。

位置

以下地圖展示我們的滁州示範園區的地理位置。



滁州示範園區毗鄰多元化交通樞紐，連接滁州的航空、鐵路、水路及高速公路網路，包括南京祿口國際機場、合肥新橋國際機場、京滬高速線、滬漢蓉高速線、寧洛高速公路及滬陝高速公路。

策略性投資協定的主要條款

於2013年7月10日，我們與滁州市人民政府訂立具法律約束力的戰略性投資協定（經於2014年2月19日訂立的補充協議所補充）（統稱為「滁州協議」），據此，滁州市人民政府的權利及責任已轉移及轉讓至滁州示範園區的管理委員會，以開發滁州示範園區（「滁州示範園區」）。滁州示範園區的規劃佔地面積為15.0百萬平方米

及將分為不同階段開發。我們負責就出讓滁州示範園區的規劃佔地面積的土地使用權招商引資。我們目前正開發滁州示範園區第一期，規劃佔地面積為3.3百萬平方米。

根據滁州協議，滁州示範園區管理委員會有義務(i)協調及安排原居民及商業單位搬遷，(ii)清理及提升土地級別及(iii)就土地整理興建基礎設施，如道路、自來水、雨水、廢水處理、電力、燃氣、熱能以及通訊等。另一方面，我們有義務吸引企業於滁州示範園區協定的期數建立業務。該等企業須就(其中包括)該等的業務性質、投資優勢、產生稅收的能力及環境及節能方面的表現，符合滁州示範園區管理委員會的規定。

此外，我們成功引入企業於滁州示範園區第一期內購買土地使用權並建立業務的每666,700平方米土地(按地方審計政府機關發布的報告所顯示)，滁州示範園區管理委員會須在上述報告發布後30日內透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程，出讓總共133,333平方米的若干指定住宅及商業土地。一筆相當於出讓有關土地的所得款項淨額(扣除所有法律、稅項及其他相關費用)須在上述報告發布後60日內支付予我們，作為滁州市政府提供招商引資服務的費用。我們亦有權參與就出讓上述指定的住宅及商業土地而作出的公開拍賣、招標及掛牌出讓流程。

我們的住宅、商業及產業項目

概述

於2014年5月31日，我們有27個處於不同開發階段的項目，總佔地面積為2,010,640平方米。我們根據開發階段將項目分為四個類別：

- **已竣工物業。**已竣工物業指收到有關政府工程機關發出的竣工認證報告的物業。於2014年5月31日，我們的已竣工物業包括名人小區、富士康城一期、宏泰美樹館一期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、龍河高新區人才家園(公租房)及逸樹家。
- **開發中物業。**開發中物業指，於所有項目竣工前就全部或部分項目收到所需建築工程施工許可證的物業於2014年5月31日我們的開發中物業包括宏泰龍邸二期、宏泰美樹館二期、御龍灣一期(A4地塊)、創業大廈二期、尚北綜合樓及龍河高新區電子信息產業園一期。

業 務

- *規劃作未來開發的物業*。規劃作未來開發的物業指(i)收到有關土地使用權證，但未收到所需建築工程施工許可證的物業；及(ii)處於取得我們的項目土地使用權證的過程。於2014年5月31日，我們規劃作未來開發的物業包括富士康城二期、宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華、青年匯、御龍灣二期(A3地塊)、御龍灣三期(A5地塊)、御龍灣四期(A6地塊)、華航公寓、高迪龍河數碼科技城及唐海項目。
- *投資物業*。於2014年5月31日，我們擁有四項竣工投資物業，分別為城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心以及中小企業創業基地一期、二期，以及一項規劃作未來開發的投資物業，其為中小企業創業基地三期。

我們的若干項目包括不斷發展的多期發展項目。我們的項目可能會包括已竣工、開發中或規劃作未來開發等不同發展階段的物業。有關我們物業的進一步詳情，見「附錄三—物業估值報告」。

於2014年下半年，我們擬開始興建四個項目，包括宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華及御龍灣小區二期(A3地塊)。我們亦預期於2015年6月前開始興建御龍灣小區三期(A5地塊)及四期(A6地塊)。經考慮我們的現金及未來經營現金流量、可動用的銀行及其他借款，我們相信我們擁有足以支持該等開發計劃的資金。

我們亦擬積極申領開始興建該等項目所需的所有許可證及執照，以確保全面遵守適用中國法律。我們已於2014年7月初取得御龍灣小區二期(A3地塊)及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期(預期分別於2014年8月及2014年10月開始動工)的建築工程規劃許可證。此外，我們已就御龍灣小區二期(A3地塊)以及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期各自的建築工程施工許可證遞交申請。根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，倘申請符合相關規定，相關機關將於接獲材料後15日內發出建築工程施工許可證。

業 務

根據現時申請許可證的狀況以及上述中國法律的規定，我們合理預期御龍灣二期(A3地塊)及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期的建築工程規劃許可證將分別於2014年8月及2014年10月發出。

我們的物業分類與本招股章程附錄三物業估值報告及本招股章程附錄一本集團會計師報告的物業分類不同。該等報告根據有關專業要求編製。下表載列本招股章程內的物業分類與物業估值報告及會計師報告中的相關物業分類。

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">• 已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">• 第一類—本集團於中國持作銷售或自用的物業(不包括已售出及交付的已竣工物業)• 第二類—本集團於中國持作投資的物業(僅包括已竣工物業)	<ul style="list-style-type: none">• 待售已竣工物業(不包括已售出及交付的已竣工物業)• 物業、工廠及設備• 投資物業
<ul style="list-style-type: none">• 規畫作未來開發的投資物業	<ul style="list-style-type: none">• 第三類—本集團於中國持作投資的物業(僅包括未竣工物業)	<ul style="list-style-type: none">• 投資物業
<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業	<ul style="list-style-type: none">• 第四類—本集團於中國持作開發的物業	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業
<ul style="list-style-type: none">• 規畫作未來開發的物業	<ul style="list-style-type: none">• 第五類—本集團於中國持作未來開發的物業	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業

有關物業估值報告及會計師報告所列物業分類的詳情，請分別參閱本招股章程「附錄三—物業估值報告」及「附錄一—會計師報告」。

於往績記錄期間，我們已於我們開發的產業市鎮及河北省其他地方開發物業。下表載列於2014年5月31日，我們已開發的全部物業項目及項目階段(除另有所指，包括持作未來開發的項目及項目階段)(不包括投資物業及我們於往績記錄期間售出的創業大廈一期)的概要。

業 務

項目	佔地面積 (平方米)	已竣工			開發中			於2014年 3月31日 估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	於估值日期， 本集團 於項目的 權益 ⁽⁶⁾	於估值日期， 本集團 應佔價值 (人民幣 百萬元)	物業編號
		已竣工 建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	未售 可銷售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	在 建 建築面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	未來開發 已規劃 建築面積 (平方米)				
投 地 區											
蘇 州											
蘇州龍河高新區內的物業											
富士康城	126,545	-	32,590	-	-	-	140.7	-	100%	22.9	2
富士康城一期	-	2010年9月	2,470	-	-	-	-	-	100%	487.1	20
富士康城二期	-	2015年12月	-	-	-	280,047	169.4	838.0	100%	85.2	17
創業大廈二期	8,820	2014年2月	-	-	29,407	-	42.5	121.9	100%	-	-
宏泰龍邸	126,929	-	174,995	-	-	-	915.9	545.9	100%	987	6
宏泰龍邸一期	-	2011年8月	162,916	-	-	-	-	-	100%	318.4	13
宏泰龍邸二期	-	2014年2月	-	-	175,921	-	-	-	100%	394.1	22
宏泰商業廣場	47,486	2014年8月	-	-	-	153,285	259.6	397.0	100%	-	-
蘇州龍河高新一區											
電子信息產業園	187,815	-	-	-	-	-	100.4	525.9	100%	-	-
蘇州龍河高新一區電子信息產業園一期	125,376	2013年5月	-	-	77,195	-	-	-	100%	135.1	16
蘇州龍河高新一區電子信息產業園二期	62,439	2014年10月	-	-	-	127,110	-	-	100%	61.7	19
龍河高新一區人才家園(公租房)	12,666	2012年3月	24,346	24,222	-	-	97.1	2.5	100%	-	7
高迪龍河數碼科技城	62,914	-	-	-	-	-	62,914	179.3	100%	23.4	25
蘇州其他地區的物業											
逸樹家小區	94,829	2005年5月	160,079	1,064	-	-	390.0	-	100%	6.3	4
頤和佳苑A區	35,450	2009年6月	84,575	3,491	-	-	212.9	-	100%	43	5
名人小區	29,141	2009年6月	64,284	1,756	-	-	320.0	-	100%	13.1	1
宏泰美蘭閣	120,739	-	134,565	70,559	-	-	530.0	-	100%	397.5	3
宏泰美蘭閣二期	-	2013年12月	-	-	121,955	-	286.4	178.6	100%	401	14
宏泰美蘭閣三期	3,974	2014年5月	-	-	12,746	-	10.4	54.7	100%	42.3	18
尚北綜合樓	72,000 ⁽⁷⁾	2014年8月	-	-	177,190	-	72.0	431.2	100%	244.9	21
尚世嘉華	4,279	2014年6月	-	-	-	-	10,893	2.7	100%	24.3	23
青年匯	10,557	-	-	-	-	-	9,860	33.2	100%	-	24
華航公寓	944,126	-	675,455	266,468	417,224	-	3,582.6	3,345.7	100%	3,637.3	-
蘇州小計											

項目	已竣工				開發中				於2014年3月31日，於項目之開發成本 (人民幣百萬元)	於2014年3月31日，估計未來開發成本 (人民幣百萬元)	於估值日期，本集團於項目之權益 ⁽⁶⁾	於估值日期，本集團之應佔價值 (人民幣百萬元)	物業類別	
	佔地面積 (平方米)	實際/預計竣工日期 ⁽¹⁾	實際/預計竣工日期 ⁽²⁾	實際/預計預售日期 ⁽³⁾	已竣工建築面積 ⁽⁴⁾	未售可銷售建築面積 ⁽⁵⁾	在建建築面積	可出售建築面積						預售建築面積 ⁽⁶⁾
承德														
御龍灣小區	187,106	2011年9月	2014年6月	2012年6月	-	-	157,113	153,003	68,380	-	-	100%	533.2	15
第一期A4地塊	-	2014年8月 ⁽⁸⁾	2017年6月	2015年5月	-	-	-	-	-	161,405	1,890.6	100%	328.9 ⁽⁹⁾	26
第二期A3地塊	-	2015年6月	2018年6月	2016年10月	-	-	-	-	-	238,225	-	100%	-	26
第三期A5地塊	-	2015年6月	2018年6月	2016年10月	-	-	-	-	-	200,081	-	100%	-	26
第四期A6地塊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,890.6	-	862.1	-
承德小計	187,106													
唐山														
唐海項目	665,935	-	-	-	-	-	-	-	-	203,800	527.5	100%	213.9	27
唐山小計	665,935													
總計	1,797,167													
按物業類型														
住宅		517,489	194,010	306,669	306,669	63,569	878,973							
商業		69,589	33,653	47,333	47,333	1,647	138,608							
產業		-	-	77,195	77,195	-	193,337							
輔助區 ⁽¹⁰⁾		88,356	38,805	145,139	113,751	3,164	413,897							
總計		675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811							

附註：

- (1) 載於我們已竣工物業及在建物業資料的實際施工日期指物業第一項主體建築及我們內部記錄的建築工程施工許可證上的日期。就規劃作未來開發的物業而言，項目的預計施工日期是以我們的當前開發規劃為基礎而得出最佳估計。
- (2) 載於我們已竣工物業資料的實際竣工日期指物業最後一項主體建築的竣工驗收備案證明上的日期。就開發中或規劃作未來開發的物業而言，物業或期數的預計竣工日期是以我們的當前開發規劃為基礎而得出最佳估計。
- (3) 載於我們已竣工物業及在建中物業的資料的實際預售日期指物業建築竣工後所獲的第一個預售或銷售許可證上的預售或銷售日期。就開發中或規劃作未來開發的物業而言，估計預售日期以我們的當前開發規劃為基礎進行估計。
- (4) 「已竣工建築面積」乃基於擁有權證或調查報告所提供的數字。「非銷售建築面積」指若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積、若干住宅及／或零售建築面積，均不涵蓋於相關預售許可證內，因此不能出售。
- (5) 「未售可銷售建築面積」指總已竣工建築面積減去(i)已售及已交付予客戶的已竣工建築面積及(ii)非銷售建築面積(包括(a)我們已與客戶訂立物業購買協議但仍未交付的物業建築面積及(b)並未預約銷售的物業建築面積)。
- (6) 「預售建築面積」指仍未交付的訂約銷售建築面積。
- (7) 「於估值日期，本集團於項目的權益」指本集團於估值日期在各自的項目公司擁有的有效股權，上述內容載於附錄三「物業估值報告」內。
- (8) 我們已就72,000平方米土地訂立土地出讓合同，由於我們仍處於獲取新的土地使用權證(分別為25,600平方米作居住用途的地塊以及6,400平方米作商業用途的地塊)的過程，故尚未取得32,000平方米土地的土地使用權證。
- (9) 御龍灣小區一期(A4地塊)及御龍灣小區二期(A3地塊)的土地使用權乃根據按相關土地監管部門的規定訂明施工日期為2011年3月的一份土地出讓合同授出。我們已將上述土地出讓合同項下的相關土地劃分為兩期開發。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，任何一期施工均構成土地出讓合同項下建築工程施工。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，由於我們於2011年9月開始興建御龍灣小區一期(A4地塊)，施工日期介乎於規定的施工日期後一年內，而有關工程已符合適用的中國法律所規定的其他標準，御龍灣小區一期及二期的土地根據適用中國法律及法規將不會被中國政府視為空置土地。
- (10) 指御龍灣小區二期(A3地塊)、三期(A5地塊)及四期(A6地塊)應佔本集團的總價值。
- (11) 「輔助區」指地庫、地下車庫及商業設施。

業 務

下表載列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年5月31日止五個月我們的物業(包括輔助區及停車位)的已售建築面積及平均售價。我們的各項及各類物業(除停車位外)的平均售價指有關物業所產生的收益除以由我們出售及交付的有關物業的建築面積。指定項目內的停車位平均售價指於有關項目出售及交付的停車位所產生的收益除以出售及交付的停車位數目。

項目	2011年		2012年		2013年		截至2014年 5月31日五個月	
	已售 建築面積	平均售價	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽²⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽³⁾
	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)
富士康城一期								
住宅	10,241	5,024	5,204	5,170	59	5,321	-	-
商業	8,155	9,063	5,749	8,688	601	7,257	(3) ⁽⁴⁾	-
	18,396	6,815	10,953	7,017	660	7,083	(3) ⁽⁴⁾	-
創業大廈一期								
商業	-	-	24,426	8,778	-	-	-	-
宏泰龍邸一期								
商業	-	-	-	-	-	-	4,376	15,358
逸樹家小區								
住宅	-	-	-	-	(3) ⁽⁴⁾	-	-	-
商業	91	6,032	-	-	-	-	-	-
	91	6,032	-	-	(3) ⁽⁴⁾	-	-	-
頤和佳苑A區								
住宅	3,283	2,920	-	-	-	-	-	-
商業	5,805	6,905	42	15,429	(905) ⁽⁵⁾	- ⁽⁶⁾	(81) ⁽⁵⁾	- ⁽⁷⁾
	9,087	5,465	42	15,429	(905) ⁽⁵⁾	-	(81) ⁽⁵⁾	-
名人小區								
住宅	47,912	6,807	3,558	6,912	957	6,911	320	6,762
商業	736	19,929	3,174	16,640	211	13,799	131	11,270
	48,648	7,005	6,732	11,498	1,168	8,157	451	8,071
輔助區	3,756	1,099	308	1,170	64	1,163	20	1,164
停車位	87 ⁽⁸⁾	99,724 ⁽⁹⁾	16 ⁽⁸⁾	103,438 ⁽⁹⁾	4 ⁽⁸⁾	140,000 ⁽⁹⁾	-	-
宏泰美樹館一期								
住宅	-	-	-	-	33,886	5,057	20,540	5,725
商業	-	-	-	-	674	8,193	1,191	8,745
	-	-	-	-	34,560	5,118	21,731	5,890
輔助區	-	-	-	-	4,295	990	2,785	992
小計 ⁽¹⁰⁾	76,222	6,774	42,153	8,761	35,480	5,147	26,474	7,477

業 務

項目	2011年		2012年		2013年		截至2014年 5月31日五個月	
	已售 建築面積	平均售價	已售 建築面積	平均售價 ⁽¹⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽²⁾	已售 建築面積	平均售價 ⁽³⁾
	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	(平方米)	(人民幣元 /平方米)
<i>按物業類型</i>								
住宅.....	61,435	6,302	8,762	5,878	34,900	5,108	20,860	5,741
商業.....	14,787	8,738	33,391	9,518	581	7,526	5,614	13,929
輔助區.....	3,756	1,099	308	1,170	4,359	992	2,805	993
停車位.....	87 ⁽⁸⁾	99,724 ⁽⁹⁾	16 ⁽⁸⁾	103,438 ⁽⁹⁾	4 ⁽⁸⁾	140,000 ⁽⁹⁾	-	-

附註：

- (1) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，主要由於(i)與住宅物業相比，較多商業物業單位以較高售價於2012年竣工及交付，及(ii)有關項目的商業部分的價格因周邊的綜合基礎設施陸續完工而上升，令我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區的物業於2012年出售時較貴。
- (2) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們所採用具競爭力訂價的策略而令平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。
此外，名人小區的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣11,498元減少至2013年的每平方米人民幣8,157元，主要由於2013年竣工及交付的商業物業單位的位置及面積大小未如理想且我們於項目的較後階段方為物業單位定出具競爭力價格，令有關物業的價格下降。
- (3) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,147元增加至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣7,477元，主要由於我們於該項目所交付的所有物業為商業物業，導致主要物業之一的宏泰龍邸(於截至2014年5月31日止五個月交付)的平均售價相對較高。宏泰美樹館一期的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,118元上升截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣5,890元，主要由於物業的市價於2014年逐漸上升。
- (4) 指物業購買協議指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。
- (5) 指當業權的申請過程較預期長時客戶退回物業。詳情見「我們的住宅、商業及產業項目—物業開發流程—交付住宅及商業物業」。
- (6) 於2013年被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣9,309元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。
- (7) 截至2014年5月31日止五個月被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣10,773元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。
- (8) 指停車位的數目。
- (9) 停車位平均售價指每一停車位的平均出售價格。
- (10) 數目不計及輔助區及停車位計算。所有於往績記錄期間及直至2014年5月31日出售及交付的物業均位於河北省廊坊市。

業 務

下表載列截至2011年2012年及2013年12月31日止年度及2014年5月31日止五個月我們物業(不包括輔助區及停車位)的總訂約銷售建築面積。總訂約銷售建築面積指我們已與客戶訂立物業購買協議的總物業建築面積，不論該等物業是否已竣工或交付。

項目	2011年	2012年	2013年	截至2014年5月
	訂約銷售 建築面積 (平方米)	訂約銷售 建築面積 (平方米)	訂約銷售 建築面積 (平方米)	31日止五個月 訂約銷售 建築面積 (平方米)
按地區				
廊坊				
富士康城一期	22,918	6,559	590	—
創業大廈一期	—	—	—	—
宏泰龍邸一期	—	41,447	57,840	12,980
逸樹家小區.....	91	—	—	—
頤和佳苑A區.....	7,026	(61) ⁽¹⁾	(905) ⁽¹⁾	(81) ⁽¹⁾
名人小區.....	11,831	6,948	1,489	812
宏泰美樹館一期	—	19,116	30,852	13,787
承德				
御龍灣一期(A4地塊)	—	15,359	42,760	7,097
總計	41,866	89,367	132,627	34,596
按物業類型				
住宅.....	24,853	81,314	129,160	30,143
商業.....	17,013	8,053	3,466	4,453
產業.....	—	—	—	—
總計	41,866	89,367	132,627	34,596

附註：

- (1) 指於有關物業交付後，申請物業業權的時間較預期長，客戶在此期間取消之前訂約銷售的訂單。詳情見「我們的住宅、商業及產業項目—物業開發流程—交付住宅及商業物業」。

本招股章程的物業佔地面積資料根據下列基準得出：

- 當我們收到土地使用權證時，有關項目的佔地面積資料指有關土地使用權證所示的佔地面積資料；及
- 在我們收到土地使用權證前，有關項目的佔地面積資料指相關土地出讓合同或有關項目的政府文件所示的佔地面積資料，但不包括劃定作道路及社區休閒區等公共基礎設施用途的面積。

本招股章程的物業建築面積資料根據下列基準得出：

- 關於總建築面積，
 - 倘有關項目的物業建設竣工且我們已收到擁有權證，則該等項目的總建築面積資料指該擁有權證所示的總建築面積；
 - 倘我們尚未取得項目的擁有權證，但已取得項目的詳細建築施工圖，則該等項目的總建築面積資料指該等項目的詳細建築施工圖所示的總建築面積；
 - 倘我們並無項目的詳細建築施工圖，但已取得項目的建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證，則該等項目的總建築面積資料指上述建設工程規劃許可證所示的總建築面積；及
 - 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的總建築面積資料指根據我們當前開發規劃為基礎估計的總建築面積。

擁有權證、詳細建築施工圖、建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證所示的總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地庫及其他地下區域，一般作泊車用途。本招股章程的總建築面積資料包括可銷售建築面積、可出租建築面積與非銷售／非出租建築面積。可銷售建築面積及可出租建築面積通常指商用及住宅物業面積(包括樓宇內僅劃撥至上述物業的室內建築面積及公共面積)。非銷售／非出租建築面積通常為政府要求的若干公用設施。

- 關於可銷售／可出租建築面積，
 - 倘我們取得項目的預售許可證，則可銷售／可出租建築面積資料指預售許可證所示的可銷售建築面積；
 - 倘我們尚未取得項目的預售許可證但有詳細建築施工圖，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料指上述詳細建築施工圖所示的估計可銷售建築面積；

業 務

- 倘我們尚未取得項目的詳細建築施工圖但已取得建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料則根據我們現時按上述建築工程規劃許可證制定的開發計劃而估計；及
 - 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的估計可銷售／可出租建築面積資料則根據我們現時的開發計劃而估計。
- 已售建築面積資料指有關買賣協議或面積估量報告合計且由我們交付予客戶的建築面積。
 - 已出租建築面積資料指租賃協議合計的建築面積。

除已開始預售的項目外，我們已提供估計預售日期。除已竣工項目外，我們已提供估計竣工日期。雖然管理層盡其所信及所知作出該等估計，但該等資料僅供參考且或會變動。

龍河高新區的住宅、商業及產業物業

富士康城



富士康城位於龍河高新區，是一個住宅及商業混合發展項目。富士康城分兩期興建，其中富士康城一期已於2011年10月竣工，總建築面積約為32,590平方米，包括2幢商住樓。富士康城二期預計於2015年12月竣工，總建築面積約為280,047平方米，包括22幢住宅樓宇連零售空間、三幢商業樓宇及一間幼兒園。

我們已於2011年10月開始預售第一期，並於2011年11月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已出售及交付面積達30,007平方米的第一期住宅及商業單位。

業 務

本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積				實際/估計 開工日期	實際/估計 竣工日期	已售		情況
	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
第一期.....	15,705	16,772	113	32,590	2010年9月	2011年10月	30,007	-	竣工
第二期.....	183,735	13,331	82,981	280,047	2014年6月	2015年12月	-	-	規劃作未來發展

附註：

- (1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不可出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2010年12月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣176.5百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣310.1百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣838.0百萬元的額外開發成本。

創業大廈

創業大廈是一個位於龍河高新區的辦公大樓項目。按計劃，創業大廈分兩期興建，其中第一期已於2012年11月竣工並出售予客戶，而第二期預計於2015年9月竣工。預計第二期的總建築面積約為29,407平方米並包括一座樓高13層的辦公樓宇連地下車庫。本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積			實際開工日期	估計竣工日期	預售 (平方米)	情況
	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)				
第二期.....	24,971	4,436	29,407	2014年2月	2015年9月	-	開發中

附註：

- (1) 輔助區指地下車庫。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

創業大廈二期由廊坊市城區房地產開發。我們於2012年2月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣31.1百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，第二期所產生的累計開發成本總共為人民幣42.5百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣121.9百萬元的額外開發成本。

業 務

宏泰龍邸

宏泰龍邸位於龍河高新區，是一個住宅及商業混合發展項目。按計劃，宏泰龍邸分兩期興建，宏泰龍邸第一期商業部分於2013年12月竣工，而住宅部分則於2014年5月竣工；而二期預計於2015年12月竣工。第一期總建築面積約為174,995平方米，包括五座商務大樓、八座住宅大樓及一個地下車庫。預計第二期總建築面積約為175,921平方米，包括一座商務大樓、九座住宅大樓及一個地下車庫。

我們已於2012年8月開始預售第一期。我們預期於2014年8月開始預售第二期。於2014年5月31日，我們已出售第一期商業部分4,376平方米。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積				實際開工日期	估計竣工日期	已售		情況
	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
第一期.....	121,831	15,577	37,587	174,995	2011年8月	2014年5月	4,376	-	已竣工
第二期.....	107,808	6,382	61,731	175,921	2014年2月	2015年12月	-	-	開發中

附註：

- (1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2009年11月及2011年5月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣340.0百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣915.9百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣545.9百萬元的額外開發成本。

宏泰商業廣場

宏泰商業廣場位於龍河高新區，預計於2016年12月竣工且預計總建築面積約為153,285平方米，包括三座公寓樓宇、一座購物廣場及一個車庫。本項目於2014年5月31日的資料如下：

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)	估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
51,745	81,304	20,236	153,285	2014年8月	2016年12月	-	規劃作未來開發

附註：

- (1) 輔助區指地下車庫。

業 務

- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目計劃由廊坊市城區房地產開發。我們於分別於2009年11月及2012年2月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣179.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣259.6百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣397.0百萬元的額外開發成本。

龍河高新區電子信息產業園

龍河高新區電子信息產業園是龍河高新區的一個產業項目。按計劃，龍河高新區電子信息產業園分兩期開發，預計第一期及第二期分別於2015年5月及2016年10月竣工。預計第一期總建築面積為77,195平方米，包括114間工廠、一間電子廠及一間展覽中心。預計第二期總建築面積為127,110平方米，包括五間員工住宅樓宇、五座電子工廠、三座輔助樓宇及8座多層廠房。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積			實際/估計 開工日期	估計竣工日期	預售 (平方米)	情況
	產業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)				
第一期.....	77,195	-	77,195	2013年5月	2015年5月	-	開發中
第二期.....	108,311 ⁽³⁾	18,799	127,110	2014年10月	2016年10月	-	規劃作未來開發

附註：

- (1) 輔助區指配套服務面積及地下車庫。
 (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。
 (3) 產業用地其中35,822平方米之土地計劃興建員工住宅樓宇。

本項目由廊坊宏泰卓優開發。我們於2011年9月及2012年3月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣65.1百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣100.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣525.9百萬元的額外開發成本。

龍河高新區人才家園(公租房)

龍河高新區人才家園(公租房)是一個位於龍河高新區的公共租賃住房項目，於2014年5月竣工，總建築面積約為24,346平方米並包括兩座低層住宅樓宇及一座商業樓宇。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積				實際開工日期	實際竣工日期	已售 (平方米)	情況
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)				
20,516	1,785	2,045	24,346	2012年3月	2014年5月	-	已竣工

附註：

- (1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊宏盛開發。我們於2011年11月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣2.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣97.1百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣2.5百萬元的額外開發成本。

高迪龍河數碼科技城(高迪項目)

高迪龍河數碼科技城(高迪項目)為龍河高新區的產業項目。高迪項目預計佔地面積約為62,914平方米，包括研究中心、培訓中心及工廠。於項目竣工時，我們預計出售項目內的單位或將此項物業提供作成立高科技公司的資金支援。

我們於2013年10月訂立相關土地出讓合同，並已繳足總土地出讓金人民幣22.7百萬元。於2014年3月31日，項目所產生的總開發成本為人民幣25.8百萬元。我們估計於就本項目竣工產生人民幣179.3百萬元的額外開發成本。

其他地區的住宅及商業物業

河北省廊坊市逸樹家小區



逸樹家小區位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業混合發展項目。我們已於2010年10月完成逸樹家的工程。已竣工的逸樹家總建築面積約為160,079平方米，包括31幢住宅樓宇及配套零售區。

我們已於2005年8月開始預售，並於2010年12月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達139,099平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積				實際開工日期	實際竣工日期	已售		情況
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
133,848	6,305	19,927	160,079	2005年5月	2010年10月	133,011	6,088	已竣工

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

此項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2004年6月訂立相關的土地出讓合同，並已繳足人民幣87.5百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣390.0百萬元。

河北省廊坊市頤和佳苑A區



頤和佳苑A區是一個位於河北省廊坊市的住宅項目。我們已於2010年10月完成頤和佳苑A區的工程。已竣工的頤和佳苑A區總建築面積約為84,575平方米並包括九幢住宅樓宇。

我們已於2010年2月開始預售，並於2010年10月開始向客戶交付單位。截至2014年5月31日，我們已售出及交付面積達72,651平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積				實際開工日期	實際竣工日期	已售		情況
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
67,791	8,351	8,433	84,575	2009年6月	2010年10月	72,651	-	已竣工

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2006年8月取得土地使用權，並已繳足人民幣6.8百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣212.9百萬元。

河北省廣陽市名人小區



名人小區位於河北省廊坊市廣陽區，是一個住宅及商業混合發展項目。我們已於2011年12月完成名人小區的工程。已竣工的名人小區總建築面積約為64,284平方米並包括九幢住宅樓宇與一個地下車庫。

我們已於2009年9月開始預售，並於2011年12月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達61,148平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積				實際開工日期	實際竣工日期	已售		情況
住宅	商業	輔助區 ⁽¹⁾	總計 ⁽²⁾			非輔助區	輔助區 ⁽¹⁾	
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
54,206	4,462	5,616	64,284	2009年6月	2011年12月	56,999	4,148	已竣工

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。廊坊市城區房地產於2008年5月藉與廊坊新天地房地產開發有限公司合併而購得土地使用權。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣320.0百萬元。

河北省廊坊市宏泰美樹館

宏泰美樹館位於河北省廊坊市，是一個住宅項目。按計劃，宏泰美樹館分兩期興建，其中第一期已於2013年11月竣工，總建築面積約為134,565平方米並包括9座住宅樓宇。第二期預計於2014年12月竣工，總建築面積約為121,955平方米，包括25座住宅樓宇及地下車庫。

我們於2012年5月開始預售第一期，並於2013年11月開始向客戶交付第一期物業。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達63,371平方米的第一期物業。我們於2014年5月開始預售第二期。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積				實際開工日期	實際竣工日期	已售		情況
	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
第一期.....	103,592	16,337	14,636	134,565	2012年2月	2013年11月	56,291	7,080	已竣工
第二期.....	77,888	-	44,067	121,955	2013年12月	2014年12月	-	-	開發中

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們透過於2010年8月以代價人民幣210.0百萬元收購一間實體，及其後於2011年11月額外支付人民幣87.3百萬元的土地出讓金，而取得土地使用權，並已繳足總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣816.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣178.6百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市尚北綜合樓

尚北綜合樓位於河北省廊坊市，是一個辦公大樓項目預計於2015年6月竣工，總建築面積約為12,746平方米，包括一座建有一個地下車庫的12層辦公大樓。

業 務

本項目於2014年5月31日的資料如下：

商業	建築面積		實際開工日期	估計竣工日期	預售	情況
	輔助區 ⁽¹⁾	總計 ⁽²⁾				
(平方米)	(平方米)	(平方米)				
10,691	2,055	12,746	2014年5月	2015年6月	-	開發中

附註：

- (1) 「輔助區」指地下車庫。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發開發。我們於2004年10月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣3.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣10.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣54.7百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市尚世嘉華

尚世嘉華位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業的混合項目預計於2015年12月竣工，總建築面積約為177,190平方米，包括五座住宅大樓、六座辦公室大樓、30座廠房及一個地下車庫。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

住宅	商業	產業	建築面積		估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
			輔助區 ⁽¹⁾	總計 ⁽²⁾				
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
86,662	7,880	22,112	60,536	177,190	2014年8月	2015年12月	-	未來發展規劃

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫及地下車庫。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目計劃由廊坊市城區房地產開發。我們於2010年12月、2011年3月及2013年12月取得土地使用權，並已繳足人民幣41.7百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣72.0百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣431.2百萬元的額外開發成本。

業 務

河北省廊坊市青年匯

青年匯位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業項目預計於2015年12月竣工，總建築面積約為10,893平方米，包括一座商務大樓。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積				估計開工日期	估計竣工日期	預售 (平方米)	情況
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)				
6,201	2,540	2,152	10,893	2014年6月	2015年12月	-	未來發展規劃

附註：

- (1) 「輔助區」指地下車庫。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。此項目的有關土地乃向一名第三方收購，且我們已支付人民幣2.2百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣2.7百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣37.4百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市華航公寓

華航公寓位於河北省廊坊市，是一個住宅項目，預期總佔地面積約為10,557平方米，包括一座住宅大樓。於2014年5月31日，我們並未就此項目作出確實的開發規劃。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2002年8月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣5.3百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣6.8百萬元。

河北省承德市御龍灣小區

御龍灣小區位於河北省承德市，是一個住宅及商業混合發展項目。御龍灣計劃分四期開發，其中第一期已於2014年6月竣工，而第二期、第三期及第四期分別預期於2017年6月、2018年6月及2018年6月竣工。第一期(A4地塊)總建築面積約為157,113平方米，包括七座住宅大樓連零售空間、一座商務大樓及一個地下車庫及一間幼兒園。預計第二期(A3地塊)總建築面積約為161,405平方米，包括七座住宅大樓連零售空間、一座商務大樓及一個地下車庫。預計第三期(A5地塊)總建築面積約為238,225平方米，包括九座住宅大樓連零售空間及地下車庫。預計第四期(A6地塊)總建築面積約為200,081平方米，包括十座住宅大樓連零售空間及地下車庫。

我們已於2012年6月開始預售第一期。截至2014年5月31日，我們已預售68,380平方米的第一期單位。

業 務

本項目於2014年5月31日的資料如下：

期數	建築面積				實際/估計 開工日期	實際/ 估計竣工日期	已售		情況
	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	總計 ⁽²⁾ (平方米)			非輔助區 (平方米)	輔助區 ⁽¹⁾ (平方米)	
第一期(A4地塊)...	120,974	5,289	30,850	157,113	2011年9月	2014年6月	65,216	3,164	開發中
第二期(A3地塊)...	103,880	16,136	41,389	161,405	2014年8月	2017年6月	-	-	未來發展規劃
第三期(A5地塊)...	165,969	12,546	59,709	238,225	2015年6月	2018年6月	-	-	未來發展規劃
第四期(A6地塊)...	127,420	4,866	67,795	200,081	2015年6月	2018年6月	-	-	未來發展規劃

附註：

- (1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。
- (2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及/或零售建築面積，故不得出售。

本項目由承德永侖開發。我們於2010年4月及2010年7月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣260.4百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣713.8百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣1,890.6百萬元的額外開發成本。

河北省唐山市唐海項目

唐海項目位於河北省唐山市曹妃甸區，是一個商業項目，預計總佔地面積約為665,935平方米。唐山項目預計總建築面積約為203,800平方米。於2014年5月31日，我們並未就此項目作出確實的開發規劃。根據原來土地出讓合同的補充協議，我們同意於周邊地區的新政府規劃發布後一年內，開始唐海項目的建設工程。於最後實際可行日期，地方政府尚未發布有關政府規劃。

本項目計劃由唐山展耀開發。我們於2008年8月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣150.0百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣527.5百萬元。

物業開發流程

在開發項目時，我們遵循既系統化亦靈活的規劃及執行程序，足以適應中國房地產市場瞬息萬變的商業及監管環境的新發展。總部及區域項目公司於開發項目時緊密合作。總部負責項目開發的戰略決策(包括選址、規劃及設計以及開發進度)，而區域項目公司一般監督項目開發的日常運作。

選址

目前，我們所有的物業均位於河北省。我們通常物色及評估多個中國城市及地點，以尋求潛在的物業開發機會。我們會收集潛在收購機會的相關資料，並進行初步可行性研究及市場調查，以評估潛在風險、投資回報、有關地區的潛在物業需求、目標客戶群的喜好及附近其他物業開發商的潛在競爭。然後，我們繼而擬定初步項目開發藍圖及進行初步可行性研究。倘若我們滿意可行性研究的結果，我們會繼續進行盡職調查及更詳細的潛在收購分析。

於決定是否在特定時間尋求某一地塊時，我們通常考慮多項標準，包括：(i) 堅持土地選址適合我們的發展策略並專注於優越位置，(ii) 考慮房地產調控措施，例如現行的國家及地方政府政策，(iii) 研究地方市況及消費行為，(iv) 考慮某一地塊的增長潛力，及(v) 專注於經濟增長迅速及具備重大物業增值潛力、居住環境舒適、配套基礎設施充裕且鄰近文化、消閒及商業設施，以及公共交通方便的地段。

土地收購

我們主要通過公開招標、拍賣及掛牌出讓流程自中國政府取得土地。根據國土資源部於2007年9月28日頒布並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，中國政府只能通過公開招標、拍賣或掛牌出讓流程將國有土地的土地使用權出讓作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途。有關適用中國法律及法規的更多詳情，見「法規－物業開發－物業發展用地」。

此外，我們可能通過以下方式在中國取得土地：(i) 投資或收購物業控股公司，(ii) 向項目原擁有人收購在建工程，或(iii) 聯合其他房地產開發商成立合資企業以取得土地。董事相信，就我們的住宅及商業物業的開發而言，以具競爭力價格取得土地對我們的整體發展策略至關重要。

項目規劃及設計

我們設有標準化的運作流程，涵蓋開發流程的不同階段，包括規劃及設計。我們高效及規範化的項目規劃及設計能力，有助我們迅速釐定及落實項目的定位和設計。隨著規劃的支持，項目開發部門負責與外判設計公司協調，創作住宅及商業項目的核心概念及總體規劃。一旦確定物業開發項目的總體設計概念，我們會將具體的項目設計工作外判予信譽良好的建築及設計公司。根據總體設計概念，規劃設計中心與經選定的建築及設計公司緊密合作從事設計及規劃我們的產業市鎮項目，將概念轉化為更具體的設計繪圖，有關繪圖必須經相關中國政府部門批准。一旦獲批，設計繪圖即成為項目的基礎。

建築及採購

選擇第三方承包商：我們將建築工程外判予外間建築承包商，並通過招標程序選擇建築承包商。於2013年及2014年第一季度，我們委聘19家建築公司並與該等建築承包商維持一年至九年的關係。我們已制訂選擇建築承包商的篩選程序，以確保符合我們的質量及工藝標準。我們於競投過程中對建築承包商進行詳細的盡職審查。我們一般會考慮建築承包商的專業資質、業內聲譽、往績記錄、投標價格、財務狀況以及技術實力。

建築：建築承包商承接建築工程一般須嚴格遵守我們的設計及要求，並定期提供進度報告，以助我們密切監察建設進度。根據建築承包商與我們簽訂的建築合約內所訂明的條款及條件，我們須分階段向建築承包商付款。各階段付款百分比因項目而異。於完工及結算時，我們通常會支付付款總額約95%，並保留約5%作為保證金。保證金用作補償因任何建築缺陷而引致的任何或然開支。建築承包商須就建築未達致約定或法定質量標準而導致我們蒙受的任何虧損向我們提供保修，保修期一般為一年至五年不等。保證金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。一般而言，倘施工進度延遲至超出合約規定的時限，我們將有權獲得預先釐定金額的罰款。董事相信，我們根據建築合約預扣保證金符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

採購：我們一般通過建築承包商採購用於項目的建材。然而，在若干情況下，我們負責採購升降機、門窗以及室內裝置等專門的樓宇材料，而建築承包商則負責採購水泥及鋼材等較為普通的建材。在大多數情況下，我們指定數名信譽良好的供貨商以供建築承包商採購建材。此舉為確保建材符合我們的特定標準及要求。建築承包商亦根據我們提供的規格採購各項目所需的全部設備。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何供應商延遲供應或供應短缺的事件。

品質控制

優質住宅及商業物業對我們的聲譽及業務成就尤為重要。我們已及將繼續投放大量精力於項目發展的品質控制環節，以確保遵守監管條例及生產優質住宅產品。在品質控制方面，首先我們揀選優質的建築承包商，然後定期檢查及檢討該等承包商的資格及表現，以確保其表現合乎我們的標準。於最後實際可行日期，我們的項目管理團隊有60名僱員，而大部分僱員已有超過三年或以上品質控制的相關經驗。

我們已訂立一套全面的標準化技術及質檢指引，就住宅及商業物業的施工程式的所有主要層面訂下品質控制標準及規格的詳盡規定。我們的質檢指引規定須定期檢查所有建築用地，以確保品質及安全達至項目公司水平。此外，我們不時進行突擊檢查。該等檢查包括現場文檢、與僱員面談、檢查工作環境及產品質素、搜集有關安全及環保事宜的資料。一旦察覺任何重大問題，公司將立即採取補救措施並另外進行檢測，以確保有關缺失已排除。我們的施工管理團隊由合資格工程師及施工技術員組成。

為符合中國相關法律法規的規定，我們亦僱用合資格建設監理公司監督項目施工的若干方面，該等公司須定期報告項目進度及品質狀況。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚無遭遇任何重大品質問題，亦無接獲任何有關項目品質的重大投訴。

銷售及市場行銷

定價：我們主要根據估計總成本及目標溢利為住宅及商業物業定價，同時亦會計及相同區域相若物業的價格及近期現行市價趨勢。我們密切監控及分析其他競爭物業的定價策略及推廣活動，並對我們的市場行銷及定價策略作出適當調整。

市場行銷舉措：我們擁有負責銷售及市場行銷住宅及商業物業的指定團隊，截至最後實際可行日期包括93名僱員。我們推行傳統市場行銷舉措，包括戶外廣告牌、報章、雜誌、電視及網絡廣告。我們的銷售與市場行銷人員亦透過直接郵寄、短信或電話等方式派發項目宣傳資料。我們相信，我們已根據對我們銷售與市場行銷人員個人以及彼等所屬市場行銷團隊的表現進行評估，以向彼等提供相對具競爭力的獎勵。

預售

我們的住宅及商業物業項目的銷售程序通常從預售開始。規管物業預售的多項中國法律及法規規定，在某一項物業可開始預售前必須符合多項條件，包括取得相關土地使用權證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。有關規管預售的法律法規的詳情，見「法規－物業開發－商品房預售」。於往績記錄期間，我們並無聘請任何銷售代理推廣我們的住宅及商業物業。

業 務

我們一般在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並布置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示我們的產品質素。根據中國法律及法規的規定，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致(其中包括)以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用權證；
- 取得建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 就商業樓宇預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，確定施工進度、預期竣工及交付日期；及
- 登記預售並取得預售許可證。

此外，物業開發商還須按規定使用當地有關部門指定的標準預售合同。

我們的董事確認，於往績記錄期間，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大延誤。

就我們的住宅及商業物業付款

我們一般要求住宅及商業物業的客戶於訂立正式的購買合約前支付不可退還的按金，如客戶其後決定不訂立購買合約，該等按金會被沒收。簽訂購買合約後，客戶一般須支付不少於物業總購買價30%。住宅及商業物業的客戶(包括預售時售出的未竣工物業)可與銀行安排的按揭貸款。根據中國現行法律法規，買家可取得最高還款期30年的按揭貸款。

我們按照國內市場慣例協助客戶取得按揭貸款，並提供擔保以為向客戶提供的按揭貸款作押。我們不會對買家進行獨立信貸檢查，而依賴相關銀行進行的信貸檢查。一如其他國內物業開發商，銀行通常要求我們為客戶須準時償還物業按揭貸款提供擔保。擔保期一般於(i)交付相關房產證或(ii)按揭銀行與客戶已結清按揭貸款後還款責任已解除或履行，方告完結。如買家拖欠按揭貸款，我們須償還買家根據貸款拖欠按揭銀行的所有債務，之後按揭銀行會將其在貸款下的權利及按揭交予我們，而我們將於辦理更改按揭人的登記手續後對物業有全面追索權。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們就住宅及商業物業客戶作出的未到期擔保分別為人民幣343.8百萬元、人民幣386.5百萬元、人民幣412.2百萬元及人民幣438.2百萬元。我們的一般政策規定，透過按揭貸款購買

業 務

物業的買家如於支付首期款項後拖欠其後款項，我們將向其徵收罰息。於往績記錄期間，買家的總拖欠額並無對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

交付住宅及商業物業

我們計劃於銷售／預售及購買合約規定的時限及向客戶交付住宅及商業物業。根據中國現行規則及法規，我們須於向客戶交付物業前取得「項目竣工驗收報告」。

於往績記錄期間，名人小區及宏泰美樹館一期若干單元的完工及交付有所延誤，主要由樓宇施工的意外地質條件所致。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們向相關購買人作出分別為人民幣3.0百萬元、零、人民幣0.4百萬元、零及零的賠償總額。相關款項列作其他虧損。於2014年3月31日，有關我們延誤完工及交付物業的未支付索賠金額為人民幣0.1百萬元。此外，由於業權證書的申請過程需時較預期長，我們於2013年及截至2014年3月31日止三個月經歷為數人民幣8.4百萬元的頤和佳苑物業退購。考慮到於往績記錄期間的賠償金額及物業退購金額並不重大，我們的董事認為，該等延期交付事件並不重大並不會因該等延誤事件而對我們的業務經營及聲譽造成重大不利影響。董事進一步確認，於往績記錄期間，於交付住宅或商業物業方面，並無出任何重大延誤，於註銷出讓合約、交還物業、客戶違約、客戶破產、沒收物業方面或售後交付相關業權檔方面亦並無出現任何重大延遲。向客戶交付優質物業及為客戶提供優越購買體驗是住宅及商業物業發展成功的主要因素。於向客戶交付物業前，我們會進行現場視察，以確保該等物業符合法定規定狀況令人滿意。隨後，我們會於預定交付日期前安排客戶檢查其所購買的單位，以確保物業符合規定標準及合乎客戶期望。一經取得所需的記錄及證書及進行相關驗收工作，我們將通知客戶有關交付事宜。我們將協助客戶申請房產證，並於交付後與其密切聯繫，以取得回饋改善我們日後的產品及服務。

就上述延期交付事件而言，我們已採用若干經完善內部監控措施。於我們與我們的物業購買人訂立購買協議前，我們的法律部門將審閱相關協議並與我們的項目管理部門及項目開發部門協調，以確保我們的施工計劃能達到購買協議中列明的交付時間表。此外，我們將繼續緊密監控我們項目的施工進度。倘發現任何潛在延誤，我們將與我們的承包商及第三方專業督察員通力合作，不時調整我們的施工計劃及預交付物業審查，以確保及時交付物業。再者，我們將繼續維持與我們物業購買人的緊密聯繫，以協助其驗收物業以及申請房產證。

售後服務

我們設有專門的客戶服務團隊，提供全面的售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責透過開展客戶滿意度調查收集和分析客戶數據，以提高服務質量，確定客戶喜好，並將此等反饋信息提交施工管理團隊，藉以改善我們的業務經營，包括項目設計及市場行銷策略。

為我們的住宅及商業物業提供物業管理服務

向我們的客戶持續提供優質物業管理服務對發展我們的品牌及建立我們作為優質及具有良好口碑的住宅及商業物業開發商的聲譽至關重要。我們向住宅及商業物業的業主提供物業管理服務。上述物業管理公司提供的服務包括安保、公共設施維護、園藝、園林綠化及其他配套服務。

根據中國法律及法規，一定規模的住宅社區的業主有權於獲得若干百分比的業主同意後更換物業管理服務供應商。於往績記錄期間，我們並無經歷業主要求我們的物業管理公司終止服務的事件。

投資物業

我們保留我們開發的若干物業以供租賃及／或投資。於我們選取具擁有長期投資價值的物業作為投資物業前，我們會謹慎監測和評估市場狀況。於決定物業應持作銷售或保留作投資用途時，我們考慮多項因素，如地點、土地用途規劃、鄰近的配套商業設施及我們的商業利益，並會不時調整我們的投資物業組合以符合本集團的最佳利益。於2014年5月31日，我們持有四項已竣工的投資物業，即城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心、中小企業創業基地一期、二期，以及一項有待未來開發的投資物業，即中小企業創業基地三期。

人民防空區域

根據相關中國法律及法規，城市新建樓宇應包括若干可於戰時用作人民防空用途的地庫區域。於2014年5月31日，我們的項目有合共約91,344平方米(或相當於我們土地儲備的3.5%)為人民防空建築面積，這是根據(i)於2014年5月31日已竣工或開發中項目劃分作人民防空區域的建築面積，及(ii)於2014年5月31日我們已取得政府批准的持作未來開發物業劃分作人民防空區域的建築面積而計算。於最後實際可行日期，我們並無出售或租賃任何人民防空區域。我們董事認為人民防空區域的總面積對我們物業及業務的全面營運影響輕微，且我們並無面對與人民防空區域相關的重大風險。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，我們有關人民防空區域的業務營運於往績記錄期間及直至最後實際可行日期止在所有重大方面已遵守適當中國法律及法規。

主要供應商

我們的主要供應商包括(i)作投資及銷售的產業市鎮項目及物業的開發的建築承包商，及(ii)負責拆遷、搬遷及補償流程(可能於開發產業市鎮項目時進行)的有關地方政府。

建築承包商

於2013年及2014年第一季度，我們聘請19名承包商，與彼等已有介乎一至九年的業務關係。廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)於2011年、2012年及2013年為我們的五大供應商之一，於2013年12月前為本集團的前關連方。除上述公司外，所有我們的建築承包商於往績記錄期間為獨立第三方。我們的建築承包商包括：

- 就產業市鎮項目而言，專門負責建設設施、輸電及生態保護等多方面產業市鎮開發工作的建築公司；及
- 就住宅、商業及產業物業而言，土本工程建造公司、內部裝修公司及園藝公司。

我們一般透過直接會面及面試挑選產業市鎮項目的第三方承包商，以及透過投標挑選開發住宅及商業項目的第三方承包商。有關我們與第三方承包商訂立的合同的詳情(包括信用條款及付款方法)，見「一產業市鎮項目的開發流程—土地整理及基礎設施建設」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出現嚴重延遲或短缺的狀況或無法符合有關項目的既定規格、時間表或預算。

拆遷及搬遷

鑑於我們的業務性質，我們的產業市鎮項目需要有關地方政府處理原居民及商業單位的拆遷、搬遷及補償。因此，於往績記錄期間，河北省廊坊市的市政府機關為我們的五大供應商之一。根據與有關地方政府訂立的合作協定，我們並不涉及原居民及商業單位的搬遷。實際的拆遷、搬遷及補償流程由相關地方政府執行，我們對此並無控制權，僅負責就拆遷及搬遷流程向地方政府支付費用，而費用僅作補償原居民及商業單位之用。

拆遷及搬遷的費用及開支是按國家及地方級的適用法律、法規及政策釐定，並主要包括土地補償費用、新增建設用地有償使用費、安置補貼及耕地開墾費，以補償原居民及商業單位之用。該等費用及開支於不同城市可能因適用於該城市的

不同國家標準，以及地方政府不時規定的要求而有所不同。詳情見「—產業市鎮項目的開發流程—土地整理及基礎設施建設—土地整理」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的五大供應商分別佔土地開發活動、開發中物業及投資物業所產生的合共支出數目的45.3%、94.1%、72.7%及65.3%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的單一最大供應商分別佔土地開發活動、開發中物業及投資物業所產生的合共支出數目的14.1%、53.9%、23.5%及29.5%。

除上述所披露的廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)外，據董事所知概無董事、彼等的緊密聯繫人士或於最後實際可行日期持有本公司股本超過5%的任何股東於上述五大供應商中擁有任何權益。

主要客戶

我們以獨特的商業模式營運產業市鎮項目的開發。於往績記錄期間，我們的客戶主要包括(i)有關產業市鎮開發業務的龍河高新區居民企業；及(ii)住宅及商業物業的個人買家以及產業物業的租戶。我們於2006年與第一家企業客戶訂立土地出讓合同，以購買龍河高新區的土地。

就我們的產業市鎮開發業務而言，在考慮下列各項後，我們認為產業市鎮項目的居民企業為我們的客戶：

- **收益確認。**倘有關地方政府與產業市鎮項目的土地使用權的買家訂立土地出讓合同且費用收入數目能可靠地計量時，我們始確認來自開發產業市鎮項目土地的費用收入為收益。因此，確認費用收入為收益乃取決於我們開發的土地的土地使用權是否由第三方企業購買。就龍河高新區而言，根據龍河協議，在買家購買相關的土地使用權並支付出讓所得款項後，安次區政府須及時向我們支付費用(按土地出讓所得款項的比例計算)。倘由我們開發的土地的土地使用權並未出讓予買家，我們則無權向安次區政府收取任何費用。

根據龍河協議下的費用安排，我們須自費開發龍河項目的土地，並承擔有關風險。根據龍河協議，我們須就龍河項目的開發籌集資金並承擔附帶風險。倘就土地開發支付予我們的費用不足以抵銷成本，安次區政府並無責任支付任何差額。有關費用安排直接將我們的經濟利益及風險與龍河項目內的居民企業是否購買土地使用權掛鉤。

- **與地方政府的合作關係。**我們已與地方政府就開發產業市鎮項目建立合作關係。就龍河高新區而言，合作原則明確載於龍河協議。根據龍河協議，有關合作關係已自2005年8月5日訂立首份合作協議起建立及於其後的補充協議中再次確認。在此關係下，雙方須完成相關法律所規定土地開發流程中的若干步驟，而雙方亦藉此合作開發及預備土地以供日後出讓。因此，在土地開發的各項主要步驟中，龍河協議要求雙方參與，而龍河項目的土地開發不能僅由一方完成。我們以專業知識及資金，提供規劃、開發及營運服務，而地方政府則負責(其中包括)(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留我們所開發的產業市鎮的城市管理權。根據龍河協議，安次區政府並不僅負責土地出讓，亦參與土地開發的其他階段，包括取得土地配額、處理原居民及商業單位的拆遷及搬遷事宜以及實施我們採用的土地出讓計劃。履行該等責任需要安次區政府與我們互動及緊密合作。
- **價格及期限。**根據龍河協議所支付予我們的款項乃參考由土地買家支付的土地出讓所得款項的之前協定百分比釐定；而龍河協議的期限為50年，由2005年8月開始。協定該定價機制以及以獨家形式訂立此長期協議，進一步表明地方政府與我們的合作關係。

根據上述理由，儘管土地使用權買家與我們並無直接合約關係，董事認為，按會計角度及根據龍河協議所訂明的條款及依土地開發活動的性質而言，我們產業市鎮項目的土地使用權的買家為我們的客戶。有關我們與地方政府合作的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。」

截至2011年、2012年及2013年12月31日止各個年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的五大客戶分別佔總收益56.2%、64.0%、80.1%及66.5%，我們單一最大客戶分別佔總收益26.6%、45.9%、36.2%及55.7%。2012年的五大客戶中，包括(i)河北省廊坊市安次區地方政府(其於2012年購買由我們開發的創業大廈一期整座樓宇)及(ii)一名個人客戶(彼購買由我們開發的物業)，除此以外，我們截至2011年、2012年及2013年止各個年度以及截至2014年3月31日止三個月的五大客戶均為龍河高新區的居民企業。截至2014年3月31日止三個月，我們的五大客戶包括龍河高新區的一間居民企業(「G公司」)及四名購買我們開發的物業的買家。獨立第三方G公

業 務

司主要從事房地產開發業務，我們與G公司及其集團公司的業務關係始於2013年，G公司於截至2014年3月31日止三個月成為我們的最大客戶。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，並無來自G公司的任何收益貢獻。

除上述所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，G公司與本集團、本公司與附屬公司之股東、董事及高級管理層或彼等各自之任何緊密聯繫人士概無關係。據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人士或於最後實際可行日期持有本公司股本超過5%的任何股東於我們任何上述最大的五名客戶中擁有任何利益。

獎 項

我們近年獲頒多項獎項及榮譽，其主要與我們開發龍河高新區有關。該等獎項及榮譽包括：

年份	獎項
2005年7月	獲廊坊市人民政府評為廊坊市城市建設十大工程之一；
2006年11月	獲國家火炬計畫中心及廊坊市人民政府評為國家火炬計畫廊坊資訊產業基地；
2006年11月	獲河北省發展和改革委員會評為省級循環經濟產業示範區；
2006年12月	獲河北省科學技術廳評為河北省高新技術產業示範區；
2010年1月	獲世界銀行協會、亞洲金融研究中心及若干其他機構評為中國最具投資價值金融生態開發區；
2011年5月	獲河北省人民政府評為首批省級工業聚集區之一；
2014年1月	獲全國開發區招商促進會及中國城市投資發展協會評為2013中國新型城鎮化發展示範開發區。

企業管治及內部監控

我們已採納企業管治框架，董事會據此監察本集團的管理層及管治，並定期監察高級管理層的表現。我們已成立審核委員會審閱及監管本集團的財務報告程序及內部監控制度。

內部監控部門目前有7名僱員，負責內部審閱我們的業務營運及風險管理的重要步驟。內部監控部門的成員具備內部審核及財務管理的經驗豐富，由三年至十年不等。內部監控部門的主管向主席兼執行董事王建軍先生報告。

我們的內部監控部門非常注重風險防範，其貫穿我們整個決策、執行及監管過程，並涵蓋廣泛業務事宜，包括財務管理、預算、成本、合同、採購及銷售。我們的內部監控部門竭力識別業務營運內需要改正的潛在問題，以降低我們可能需面對的風險。部門亦會定期評估我們的內部監控措施及其執行是否足夠及有效，其重心將置於內部溝通、監管、風險評估及風險管理。當我們的內部監控部門識別出任何可能不利我們的業務營運的潛在問題，其會向其他有關部門及／或我們的高級管理層作出措施的推薦，以預防或改正該等問題。再者，我們的內部監控部門會與我們的其他部門合作改善我們的企業管治、企業架構以及我們各部門之間的職責分配，旨在對我們業務營運實現有效的內部監控。

我們亦已就若干過往不合規事件採納已改進的內部監控措施。有關詳情，見「過往違規事件」。

勞工、健康及安全事宜

就社會責任而言，尤其是有關勞工、健康及安全保險，根據中華人民共和國勞動合同的規定及其實施規定、中華人民共和國勞動法及關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見，企業須根據相關法律及法規與每名僱員簽立僱傭合同，且不得在毫無理由的情況下撤銷僱傭合同。企業須制定健康及安全政策及為員工提供健康及安全培訓，亦須向員工提供安全及衛生的工作環境以及任何保護設備(如需要)。根據國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定、國務院管理建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定、企業職工生育保險試行辦法、住房公積金管理條例、失業保險條例以及工傷保險條例，企業須為員工辦理

住房公積金、基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險，以及根據法律支付有關保險費。

根據中國法律及法規，建築用地的工人及參觀者的潛在責任由我們所聘用的建築公司負責。根據中華人民共和國建築法，建築承包商須就建築用地的安全事宜負責。總承包商將須負責建築用地的整體責任，而分包商須遵守總承包商採取的保護措施。根據建築施工現場環境與衛生標準，承包商須採取有效的職業病防護措施，為作業人員提供必備的防護用品，對從事有職業病危害作業的人員應定期進行體檢和培訓。

董事確認，於往績記錄期間，建設產業市鎮項目或住宅及商業項目期間並無發生與安全有關的違規事故或意外，導致建築工人有重大傷亡。董事進一步確認，概無嚴重違反適用的中國現行勞工及安全法規，亦無發生涉及本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期間，我們並無因違反中國勞工及安全法律法規而被罰款或處分。

社會及環保事宜

我們須遵守規管空氣污染、雜訊排放、水及廢料排放及其他環保事宜的中國國家及地方環保法律法規。有關詳情見「法規－物業開發－建築項目的環境保護」。

於往績記錄期間，我們並無因違反中國環保法律法規而被罰款或處分。由往績記錄期間至最後實際可行日期止，我們於項目竣工後通過相關環保機關所進行的檢測方面並無任何重大問題。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們遵守適用環保規則及法規的合規成本分別約為人民幣170,500元、人民幣60,000元及人民幣40,000元。截至2014年3月31日止三個月，我們並無產生類似的合規成本。計及項目的預計增長及過往開支，預期2014年遵守適用環境條例及法規的成本不會超過人民幣160,000元。

競爭

根據仲量聯行，中國的產業市鎮開發市場相對分散。然而，由於產業市鎮為新興模式，發展歷史較短，某一地區的地方政府通常獨家與一名服務供應商合作，於該地區開發產業市鎮，市場存在若干加入障礙。我們主要與其他私營服務供應商競爭，吸引企業於各自的產業市鎮設立業務，而我們的產業市鎮項目亦就引進企業與傳統的經濟開發區及工業園區競爭。於往績記錄期間，我們主要向廊坊市

產業市鎮提供服務。截至2013年12月31日止年度，就產業市鎮的生產總值而言，我們的龍河高新區於廊坊市所有產業市鎮中排名第二。除我們外，於廊坊市的另一主要產業市鎮開發商為華夏幸福基業股份有限公司，一間於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600340)，負責開發與營運固安工業園區及大廠潮白河工業園區。

我們亦與河北省的物業開發商競爭。中國二三線城市物業市場的競爭在過去幾年間日趨激烈。我們與大型國家及地區物業開發商以及於中國的海外開發商(包括與我們相若的物業開發商)競爭。廊坊市的主要物業開發商包括華夏幸福基業股份有限公司以及榮盛房地產發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002146))。主要競爭因素包括土地儲備的大小及地理位置、可供選擇的物業類別、品牌知名度、價錢、設計服務素質。

有關詳情，見「行業概覽－競爭形勢」。

保險

我們為物業及資產投購資產保險，並為僱員於工地或於物業發展的建築用地受傷所引致的醫療相關開支投購責任保險。

根據適用的中國法律及法規，我們毋須就產業市鎮項目或住宅及商業項目的發展工作投購保險。因此，我們並無就產業市鎮項目或住宅及商業項目投購保險。根據中國法律，建築公司(作為僱主)須就其建築工人投購保險。由於我們聘用第三方承包商為項目施工，我們現時並無投購有關保險。

董事認為本集團的承保範圍足夠，並符合行業慣例。然而，我們所投購的保險未必能夠覆蓋我們業務經營中可能產生的所有損失、損害賠償及責任。

自用物業

於2014年5月31日，我們於北京及香港擁有總建築面積約9,362平方米的物業，以及總建築面積約1,622平方米的租賃物業，均作辦公設施之用。董事確認，我們擁有或租賃的物業並無任何將會對我們的營運有重大影響的業權瑕疵(不論個別或合計)。

知識產權

我們十分注重發展品牌形象，並辦理多項商標登記手續以從各方面保護我們的品牌形象。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊兩個商標。我們擬於香港辦理登記商標的申請手續。於最後實際可行日期，我們於中國申請註冊兩個商標。有關知識產權的其他資料，見本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方所擁有的任何知識產權或(ii)第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權，而我們並無牽涉任何有關違反知識產權的訴訟、仲裁或其他法律程序。

許可證及執照

下表載列我們於中國從事開發住宅及商業物業的附屬公司於最後實際可行日期所持有的資格列表。

實體	證書名稱	發出日期	屆滿日期	獲准工程範圍及規模
廊坊市城區房地產	房地產開發企業二級 資質證書(二級) (冀建房開廊字 第005號)	2013年9月23日	2016年9月22日	單次可承接 總建築面積 不超過250,000 平方米的項目
廊坊宏泰卓優	房地產開發企業 暫定資質證書 (冀建房開廊字 第610號)	2014年2月20日	2015年2月19日	單次可承接 總建築面積 不超過100,000 平方米的項目
唐山展耀	房地產開發企業 四級資質證書 (四級)(冀建房 開廊字第436號)	2013年7月5日	2015年6月2日	單次可承接 總建築面積 不超過100,000 平方米的項目

業 務

實體	證書名稱	發出日期	屆滿日期	獲准工程範圍及規模
廊坊宏盛	房地產開發企業四級 資質證書(四級) (冀建房開廊字 第325號)	2013年5月9日	2015年5月8日	單次可承接 總建築面積 不超過100,000 平方米的項目
承德永倫	房地產開發企業四級 資質證書(四級) (冀建房開廊字 第312號)	2013年8月21日	2015年8月8日	單次可承接 總建築面積 不超過100,000 平方米的項目

僱員

於最後實際可行日期，我們有524名僱員，絕大部分均在中國。下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的僱員數目。

	總計
市場行銷部.....	183
財務部.....	36
行政及人力資源部.....	65
採購部.....	34
項目管理部.....	60
項目開發部.....	39
戰略開發.....	16
審核監控部.....	8
規劃及設計部.....	19
土地整理部.....	64
總計.....	524

我們透過校園招聘計劃、招聘公司、內部轉介及於互聯網刊登廣告等多個管道在當地市場上積極聘請技術嫻熟及合資格的人員。我們尤其重視對自身工作有忠誠度及注重我們企業文化，以及擁有相關工作經驗的僱員。

我們的僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套評審系統，以評估僱員的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及升職。

我們相信，我們與僱員維持良好關係。儘管我們現時及未來可能不時涉及若干勞工糾紛，我們概無遭遇對業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞工糾紛。

我們已根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場行銷及銷售人員制定培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助若干僱員不時進修，並鼓勵僱員參加中國領先機構所辦的培訓計劃。

法律程序

於往績記錄期間且直至最後實際可行日期，我們未曾亦並無涉及任何個別或合計會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的實際、尚未了結或面臨訴訟、仲裁、破產、接管或申索。

過往違規事件

下文載列於往績記錄期間若干違反適用法規的事件的概要。我們的董事及保薦人認為，下述的法律及合規事宜將不會對本集團營運造成任何重大營運或財務影響。經考慮本節所披露導致違規事件的事實及情況、董事誠信以及本集團為避免再次出現該等違規事件而採取的內部監控措施及以下的預防措施，董事及聯席保薦人認為(i)我們現有的內部監控程序屬充足及有效且符合香港上市規則的規定；及(ii)該等過往違規事件不影響董事根據香港上市規則第3.08、3.09及8.15條擔任上市發行人董事的合適性，亦不影響根據香港上市規則第8.04條本公司上市的合適性。我們於2013年11月聘請國際知名的顧問機構作為我們的獨立內部監控顧問。獨立內部監控顧問審閱我們由2014年1月至2月的內部監控政策。就違規事件而言，獨立內部監控顧問已審閱我們的糾正措施且提出推薦意見。我們已實施該等糾正措施。除下文所披露者外，我們已取得且現時擁有所有對我們的業務經營屬重大的許可證及執照，並於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們均一直在所有重大方面遵守適用於本公司業務經營的中國法律及法規。

違規事件	違規事件的主要原因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	終止/糾正日期	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
<p>(A) 取得相關施工許可證前開始建造工程</p>	<p>根據我們向地方政府的查詢，主要由於政府機關更改地方城市規劃及地方政府未能確定接受申請的機構，故我們的項目公司未能遞交申請以取得有關施工許可證。</p>	<p>於往績記錄期間，我們為該等違規事件合共繳納人民幣6.2百萬元罰款。</p>	<p>我們分別於2013年12月27日、2014年2月26日及2014年2月27日取得宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)的施工許可證。</p>	<p>廊坊市建設局於2014年2月21日進行的面談中確認，由於其已就上述違規事件對我們施加罰金，只要取得相關施工許可證，其將不會對我們施加任何額外罰金或進一步的懲罰。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊市建設局為主管機關，具備作出上述確認的資格。基於上述廊坊市建設局所作出的確認及鑑於我們已悉數支付主管政府機關所施加的罰款，董事認為我們須繳納額外罰款的風險極低，而該等過往違規事件並無亦將不會對我們的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。</p>	<p>我們已向負責申請施工許可證的僱員提供並打算繼續提供培訓，以確保嚴格遵守有關中國法律及法規。我們亦已就本集團內的物業建設主要人員的職責及有關申報和審批程序採用一項內部政策。</p> <p>我們的內部監控部門及法律部門每月並繼續對項目進度及我們所取得的許可證及執照進行內部檢討，以避免任何潛在的提早建設。</p>
<p>我們並無就該等違規事件撥備，此乃由於我們已繳納所有罰款且主管機關確認，我們將無需繳納任何額外罰金或接受進一步的懲罰。</p>	<p>見「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能取得我們物業發展項目的有關中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務可能受到不利影響」。</p>				

防止違規事件再次出現的
經改進內部監控措施

對我們的營運及財務狀況
的未來潛在影響

終止/糾正日期

法律後果、潛在最高刑罰
和其他金融負債

違規事件的主要成因

違規事件

(B) 延遲施工

尚世嘉華的部分工程按有關土地出讓合同所定的施工日期起計延遲超過兩年；宏泰商業廣場的部分工程按有關土地出讓合同所定的施工日期起計延遲超過一年但少於兩年。

見「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們不遵守土地出讓合同的條款，中國政府或會向我們收取罰款或施加其他懲罰，而我們可能無法就若干地塊取得土地使用權證」。我們並無就該等違規事件作出撥備，此乃由於我們已取得主管機關就各個項目發出的確認信，確認延遲我們各個項目的施工日期。

見「法規—物業開發—物業項目開展及空置土地」。

我們申請延遲各個項目的施工日期且分別於2014年1月13日、2014年2月25日及2014年1月7日取得自廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局發出的確認信，批准我們的申請。獲我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局均為主管機關，具備作出上述確認信的資格。競天公誠律師事務所進一步告知，於最後實際可行日期，我們所擁有的土地概無被有關地方政府根據適用中國法律及法規視作空置土地及本集團可能根據相關中國法律及法規被處以罰金或沒收的風險極低。有鑒於該等確認信函，並根據我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為我們對相關物業的延遲施工將不會對我們的營運造成任何重大營運或財務影響，而我們就該等事宜繳付土地空置費及/或被沒收土地的風險極低。

我們申請延遲各個項目的施工日期且分別於2014年1月13日、2014年2月25日及2014年1月7日取得自廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局發出的確認信，批准我們的申請。獲我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局均為主管機關，具備作出上述確認信的資格。競天公誠律師事務所進一步告知，於最後實際可行日期，我們所擁有的土地概無被有關地方政府根據適用中國法律及法規視作空置土地及本集團可能根據相關中國法律及法規被處以罰金或沒收的風險極低。有鑒於該等確認信函，並根據我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為我們對相關物業的延遲施工將不會對我們的營運造成任何重大營運或財務影響，而我們就該等事宜繳付土地空置費及/或被沒收土地的風險極低。

我們將成立一個由我們的執行董事楊允先生監督的團隊，以監督物業的施工進度。我們各個新項目的負責員工將會收到處理未完成的預定任務的項目及與有關政府機關溝通的提醒，以確保準時動工興建。

我們已加強且將繼續加強建設部門、內部監控部門及項目管理部門之間的內部協調，以確保我們按土地出讓合同所規定的時間表動工興建。我們的內部監控部門及法律部門亦將每月對項目進度進行內部檢討，以避免任何潛在的空置土地問題。

違規事件	違規事件的主要原因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
(C) 根據前身公司條例的違規事項				
(1) 盛世國際；	註冊成立以來，各相關公司除作為中國附屬公司的控股公司外，並未於香港從事任何重大業務活動。	根據前身公司條例第122條，任何相關公司的董事於關鍵時間因違反各法院的規定可能會被判處300,000港元及監禁12個月。	法律顧問告知，違反前身公司條例第122條在罪行嚴重程度方面屬輕微。尚未獲頒布法令，我們將主動向公司註冊處披露盛世國際及兆帝就前身公司條例及法院申請結果的過去違規事件。公司註冊處可能於日後就過去違反前身公司條例的罪行檢控盛世國際、兆帝及彼等的有關董事。我們將於上市後，在本公司的中期及年度報告中披露此事項的進展。請參閱風險因素「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—本集團未有遵守若干規例，可能會因此導致執法行動」。倘遭定罪，法律顧問告知，(a) 被判處最高刑罰的可能性極低，且對各相關公司及各相關公司的每位董事所收取的罰款不大可能超過10,000港元及(b) 鑑於(其中包括)(i) 此乃相關公司及彼等各自董事初次干犯(先前並無遭檢控)，(ii) 違反並非有意，及(iii) 相關公司已採取補救措施，相關董事遭判處囚禁刑罰的機會極微。	為避免再違規，我們已採取額外措施提升我們的企業管治及內部監控，以確保完全遵守適用法律及法規。一經發現違規情況，本集團會在可能的情況下採取措施糾正。
(2) 兆帝	因此，及由於缺少各相關公司最終股東的相關專業知識，各相關公司並無聘請會計員工或委任外部會計師於香港處理會計實務。	相關公司於過去所有年度的經審核財務報表。因此且於中國宏泰國際批准所有該等經審核財務報表時，所有未符合前身公司條例第122條的情況將予以糾正。	為確保我們香港的附屬公司遵守有關監管規定，董事將指派我們的公司秘書(i) 監察香港附屬公司的監管規定，(ii) 與本集團外聘公司秘書緊密合作，及(iii) 緊貼有關監管規定。	為確保我們香港的附屬公司遵守有關監管規定，董事將指派我們的公司秘書(i) 監察香港附屬公司的監管規定，(ii) 與本集團外聘公司秘書緊密合作，及(iii) 緊貼有關監管規定。
盛世國際的董事未能於相關期間的股東大會召開前編製其截至2012年12月31日止七個年度各年的經審核財務報表。	兆帝的董事未能於相關期間的股東大會召開前編製兆帝截至2012年12月31日止六個年度各年的經審核財務報表。			

違規事件	違規事件的主要成因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
		<p>法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債</p>	<p>終止/糾正日期</p>	<p>防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施</p>
				<p>根據法律顧問，以純數學計算，倘盛世國際及兆帝均遭檢控及定罪，預計對(i)趙穎女士、王建軍先生及Yang Jin先生(均為盛世的董事)徵收的可能罰款將分別為總罰款10,000港元、10,000港元及10,000港元，(ii)趙穎女士、王建軍先生及Yang Jin先生(均為兆帝的董事)徵收的可能罰款將分別為總罰款10,000港元、10,000港元及10,000港元；及(iii)相關公司(按前身公司條例第122條項下的公司水平)的可能罰款將為總罰款20,000港元。</p> <p>控股股東已訂立彌償保證契據並以我們為受益人，以彌償我們因上述於上市日期或之前發生的違規事件而將令盛世國際及兆帝產生或蒙受的罰金、結算付款及任何有關費用及開支。</p> <p>我們認為此不會對本集團整體有重大不利影響。因此，我們並無於本集團的財務資料中作出撥備。</p>