
目標集團的業務

概覽

西安首創國際城

目標集團從事西安首創國際城的開發、銷售、租賃及營運。西安首創國際城被設計為一個位於中國西安市的奧特萊斯綜合物業項目，該項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以其他物業，包括寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。西安首創國際城包含七期已竣工或開發中的物業及持作未來發展的其他土地。

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城總佔地面積355,914平方米，包含七期已竣工或在建物業，總可售建築面積為1,241,791平方米，而用作未來發展的其他土地的已規劃總建築面積為382,047平方米。於二零一四年八月三十一日，目標集團擁有的物業經戴德梁行所評估的總市值約為人民幣2,665,700,000元。於同日，除已售物業外，目標集團擁有該項目其中948,919平方米，當中包括已竣工、開發中及已規劃未來開發的建築面積。截至二零一四年八月三十一日，目標集團已分別銷售和預售西安首創國際城內的719,742平方米及139,491平方米。有關西安首創國際城的詳情，請參閱本節「目標集團的物業項目」一段。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得總收益人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元，及純利分別人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。

西安首創國際城由目標公司持有及開發，而目標公司乃由首創置業透過僑恩間接全資擁有。西安首創國際城的日常營運現時由首創置業管理，而首創置業由北京市人民政府國有資產監督管理委員會監管。首創置業主要在中國從事物業開發。於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，在中國17個選定目標城市重點發展奧特萊斯綜合物業發展項目及／或商用物業項目。有關擴大集團與首創置業集團之間的地理劃分的詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係」一節。

西安首創國際城將會是擴大集團的首個奧特萊斯綜合物業項目。除西安市以外，擴大集團還計劃拓展至其他目標城市發展奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目，而在該等選定的目標城市，擴大集團擬首先拓展至主要城市，即合肥、南京、長沙及廈門。根據對中國政府發展計劃及內部規劃的初步研究，預計在該等城市的建議發展項目將與西安首創國際城類似，主要包含奧特萊斯折扣店、商業區、寫字樓及住宅

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

樓宇。目標客戶是購買力強大的中產消費者及年輕人家庭。發展計劃仍在初步構思階段，尚需要擴大集團循正式購地程序購入土地及視乎中國政府施加的土地出讓條款和條件（如有）而定。

競爭優勢

董事認為擴大集團的主要競爭優勢將包括以下各項：

開發、出售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的能力

擴大集團的主要競爭優勢在於有能力透過其經驗豐富的管理層開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。擴大集團將聘有具備必要經驗、知識和技能的專責人員。

董事認為，面向具高消費能力的消費者開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的定位獨特，可成功區別擴大集團與其他業內企業開發的純住宅（設有配套零售商舖）、商用及混合型物業項目。擴大集團的奧特萊斯綜合物業項目一般設計為同時包含商用及住宅元素，依托奧特萊斯折扣店群作為其主要部分。奧特萊斯折扣店旨在吸引周邊地區的購物人士和遊客前往，而相關項目旨在成為其周邊城區的中心。奧特萊斯綜合物業項目的開發目標，是讓其規模和程度達致足以讓鄰近的周邊地區轉化及提高其價值。

相對於其他商用物業項目，中國的奧特萊斯綜合物業項目處於相對早期的發展階段。其他業內競爭對手開發奧特萊斯綜合物業項目的門檻主要包括引入品牌零售商並須與彼等建立關係，以及有效管理奧特萊斯折扣店的營運以及品牌租戶的能力。憑藉管理層開發奧特萊斯綜合物業項目的行業經驗和技巧，董事認為擴大集團將較其他業內競爭對手享有競爭優勢。

目標集團的業務

佔據需求與日俱增及交通便利的黃金地段，能夠把握選定城市的增長潛力

西安首創國際城位於中國二線城市西安市一個經濟技術開發區的核心地段及新的政務中心區。該地點擁有便利的高速地下鐵路及高速公路等交通網絡，可方便往返西安市中心、西安機場及鄰近城市。

西安首創國際城的開發符合西安市的城市規劃發展。西安首創國際城的優越位置及便利的交通，讓它充分把握西安市對商業區及寫字樓與日俱增的需求及增長潛力。便於通往主要道路和鐵路提升了西安首創國際城的價值、投資潛質和可推銷性。

擴大集團擬把握17個選定目標城市的人口及經濟增長潛力。擴大集團計劃在該等城市的近郊地段開發奧特萊斯綜合物業項目。隨著所選目標城市的中央商務區及市中心繼續伸展，用於開發擴大集團奧特萊斯綜合物業項目的近郊地段已開設公共交通工具並配備城市基礎設施，定可吸引追求都市生活及購物風尚的群眾。

能夠善用與首創置業的關係

首創置業集團自一九九五年起在中國從事物業開發業務。於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，專注於開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。董事認為，擴大集團可利用首創置業集團與若干涉及房地產行業的中國政府部門的長期合作關係，從而較掌握政府的開發政策，同時維持本身物色合適土地進行開發及展開研究和可行性分析的能力。

此外，首創置業集團在中國管理位於北京、崑山、湖州及萬寧的多個奧特萊斯綜合物業項目的營業記錄相當驕人。因此，董事認為目標集團與首創置業集團的務實形象聯繫起來所產生的協同效益，將提升擴大集團作為開發與首創置業集團所管理的類似奧特萊斯綜合物業項目的物業開發商的聲譽和信譽度。

目標集團的業務

技能純熟的管理團隊，具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的豐富經驗並與品牌零售商建立密切關係

目標集團的核心管理團隊對於中國房地產行業具備深入的行業知識以及業務管理技能，是目標集團於房地產市場錄得優異營業記錄並能開發客戶所渴求物業的原因。

擴大集團設有專責管理人員，彼等具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的經驗。彼等還具備必要技能、奧特萊斯專業知識，並且已與品牌零售商（包括國際及國內品牌）建立關係，以及擁有領導擴大集團推進奧特萊斯綜合物業項目發展的條件。擴大集團亦設有有效管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的特設內部政策。因此，董事認為擴大集團定可為其物業項目招徠優質租戶。

能夠發掘價格偏低但具增長潛力的開發地段

董事認為，目標集團及其管理團隊能夠發掘具增長潛力的土地儲備用作開發不同類型的物業項目，並能按相對較低成本收購特別用作開發奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目的土地，為擴大集團在中國物業市場帶來競爭優勢。

目標集團及其管理團隊擁有分析物業開發各個環節（如當地需求、交通網絡及政府規劃）的能力和經驗。董事認為，擴大集團能夠掌握某個城市或地區由政府整體土地分區及開發規劃與政策，藉此把握出現的有利擴張機遇。因此，董事亦認為擴大集團在早於其他開發商之前物色具增長潛力的可開發地段方面或會享有競爭優勢，有助其迅速作出投資決定，按具競爭力的價格收購合適地段。

業務策略

利用現有能力和成為中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商，並達致平衡的物業組合

透過利用其開發奧特萊斯綜合物業項目的優勢及能力、其專責人員的經驗和技能，以及其與品牌零售商的關係，擴大集團有意晉身為中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商。

目標集團的業務

擴大集團擬因應（其中包括）擴大集團的拓展計劃、資金要求及擴大集團的財務狀況，透過不時評估及策略性調整銷售及投資物業的開發比例以達致平衡的物業組合。

一方面，擴大集團將繼續銷售物業以滿足自住業主對(i)住宅物業及(ii)便利當地居民的商業區的需求。另一方面，擴大集團將所有奧特萊斯折扣店持作長期投資物業租賃予零售商，供其售賣品牌商品。預期持作出售的住宅物業可為同一綜合體內奧特萊斯折扣店帶來穩定需求並提振其平日的業務營運，而奧特萊斯折扣店則具備提升綜合體內鄰近物業價值的潛力。

平衡的物業組合將有助於擴大集團源自銷售物業的現金流入，同時維持投資及營運物業的經常性租金收入並享有物業的長線資本升值潛力。擴大集團亦將不時利用銷售所得款項及銷售物業產生的現金流量來滿足其資金需求，尤其是投資其他新物業項目的龐大初始資金需求。

拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市，透過開發、營運及管理奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目創造價值

西安首創國際城為擴大集團的首個物業項目。擴大集團將把握機會拓展至審慎選出的省會城市、地級市及計劃單列城市，以開發及營運其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。在17個所選目標城市中，目前擴大集團計劃率先藉著（其中包括）收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展至合肥、南京、長沙及廈門。於最後可行日期，尚未物色到任何收購目標。

擴大集團擬透過於中國開發、營運、出售及出租奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目內的物業，繼續創造長期價值。擴大集團預期將利用其管理團隊的過往經驗物色和收購新地段，以進一步重點拓展奧特萊斯綜合物業項目。

擴大集團擬貫徹目標集團的慣例，全面分析某個地區或城市的租金水平、物業售價、交通及政府規劃等因素，以在掌握充分資料後才作出購地決定。於決定是否拓展至新城市或釐定奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目內的物業類型構成時，擴

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

大集團將審慎規劃並進行大量研究，同時考慮當地商用物業市場形勢、物業價格、增長潛力、客戶需求與競爭狀況、相關城市的整體市場氣氛，以及資本開支需求。有關擴大集團拓展計劃的其他詳情，請參閱本節下文「未來計劃」一段。

利用融資能力支持擴大集團的持續擴張

於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，能夠利用國際資本市場從事奧特萊斯綜合物業項目及商用物業開發業務。董事認為(i)奧特萊斯折扣店的發展賦予西安首創國際城增長潛力，因為奧特萊斯折扣店將構成該項目周邊住宅及其他商用部分的賣點並提升其價值；及(ii)計劃向經濟及人口快速增長的其他目標城市拓展，擴大集團將可構建奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目組合，並透過向投資者出售股本或債務證券以獲取額外資金來源。鑒於目標集團財務表現理想（從西安首創國際城於營業記錄期間的表現可見一斑），以及所選目標城市的高增長潛力，董事認為擴大集團有足夠能力籌集充足資金以開發及拓展其房地產業務，進而為股東創造價值。

透過系統的培訓計劃及具競爭力的薪酬方案吸引及挽留人才

擴大集團致力建立由富有才幹及極具執行能力人員組成的專業團隊。董事認為擴大集團的成功及未來增長策略取決於其能否吸引及挽留專業人才，特別是具備中國房地產行業經驗的資深人員。

為吸引及挽留優秀的專業人才，擴大集團將向僱員提供系統化及全面的培訓課程，例如針對處於不同職業發展階段、不同資歷的僱員所設計的課程。擴大集團亦將繼續強調透過培訓及輪崗計劃，提升經營團隊對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。

擴大集團計劃繼續提供具競爭力的薪酬方案，以吸引及挽留專業人才。倘認為合適及獲得董事會批准，擴大集團將向其合資格僱員提供績效獎勵，包括績效獎金及

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

本公司現有購股權計劃下的購股權，以使僱員的利益與擴大集團的利益趨向一致，並提高僱員對其企業價值和文化的肯定及實現程度。

未來計劃

就西安首創國際城而言，項目第五A期的進一步開發已進行規劃，其中包括奧特萊斯折扣店大街及酒店和寫字樓等附屬設施。目前預期奧特萊斯折扣店的建設將於二零一五年施工，目前並預期於二零一六年年末或前後完工及於二零一七年或前後展開商業營運。第五A期的資金來源預期包括銀行貸款及預售所得款項。奧特萊斯折扣店的租賃對象將會是品牌零售商（包括國際及國內品牌），預計彼等將出售服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品。預期奧特萊斯折扣店的時尚購物大街不單將吸引鄰近地區的消費者，還會吸引鄰近城市的消費者前來觀光購物。有關已規劃的奧特萊斯折扣店的其他詳情，請參閱下文「西安首創國際城概述」一節。

收購事項為本公司將業務拓展至房地產行業的第一步。於完成後，除西安首創國際城（為擴大集團首個奧特萊斯綜合物業項目）外，擴大集團將透過拓展至選定的目標城市以提升其物業組合，藉以開發其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。擴大集團目前計劃率先藉著收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展至合肥、南京、長沙及廈門。

與相關政府機關就潛在可發展地段的初步研究和可行性研究及諮詢已經展開，目前預計合肥、南京、廈門及長沙各個開發項目土地的已規劃建築面積可能介乎約200,000平方米至400,000平方米，其中可用作開發奧特萊斯折扣店及附屬設施的面積為50,000平方米至80,000平方米。根據初步內部規劃，開發項目可能包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅物業、酒店及停車場等物業。目標客戶為具有高購買力的中產消費者及年齡介乎20至45歲的年輕人家庭。

由於收購土地須經過正式的競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序，故於最後可行日期，尚未詳細制定拓展時間表和計劃，並且可能會改變部署。開發計劃將要視乎多項因素，包括擴大集團須擊敗其他有意投地的開發商而順利購入土地、符合土地出讓條款、購地條件及政府機關提出的要求。凡拓展計劃涉及收購或租賃物業及／或營

目標集團的業務

運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，該等計劃的推行亦要視乎多項因素，包括所物色的收購對象、物業市場狀況及價格趨勢、為奧特萊斯折扣店介紹和挽留優質租戶（包括品牌零售商）的能力、來自其他有利害關係的物業開發商和營運商的競爭及租戶的喜好和需求。於最後可行日期，尚未物色到任何收購對象。擴大集團預期將利用內部資源、股本和債務資本市場融資及銀行貸款撥支其拓展計劃的資金。有關擴大集團的未來計劃所涉及的相關風險詳情，請參照「風險因素」一節，包括「擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段以及按合理成本收購充足土地儲備，這情況可能限制及影響其擴充、業務及財務表現」、「擴大集團未必能在招攬及挽留優質租戶方面擊敗競爭對手，這可能影響其項目的吸引力，繼而影響其聲譽、經營業績及財務表現」及「擴大集團可能依賴第三方分包商履行有關營運和管理奧特萊斯物業項目及商用物業項目的若干物業和酒店管理服務，這情況可能影響擴大集團的業務、經營業績及財務狀況」等段落。

誠如本通函「董事會函件」一節所述，本集團目前的化學業務為生產主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品鄰苯二甲酸酐（「**苯酐**」）及富馬酸，惟有關業務的財務表現大幅下滑。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團除稅後溢利大幅減少約69%，僅約為3,100,000港元。本集團主要產品之一苯酐的平均售價由於市場需求疲弱而下降。苯酐的平均售價下降及主要原材料的採購成本上升，導致邊際利潤有所收窄。

除上述財務表現回落及經營狀況轉變外，本集團現有化學業務的性質亦未能配合擴大集團往後將業務開拓至房地產行業的部署。預期化學業務不會推動或對擴大集團的經營業績作出重大貢獻，亦不會與擴大集團的房地產開發業務產生任何協同效應。因此，本公司正檢討擴大集團的業務，並且正考慮重組其業務的方案，包括出售化學業務，惟須以完成作為前提及於完成後方會進行。本公司現正與一名買家就可能出售本公司的現有化學業務進行討論，但截至最後可行日期本公司尚未訂立具約束力的協議，倘本公司訂立任何具約束力的協議，本公司將按照上市規則作出公告。出售或出售部分化學業務的任何決定（倘成為事實）及其時間性須獲得董事會批准，所考慮因素將包括(i)當時宏觀經濟狀況及化學行業的整體狀況；(ii)潛在買家提出的

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

條款；(iii)當時中國房地產行業的市場狀況；及(iv)擴大集團拓展及開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的進度。倘落實任何重組，有關重組將根據所有適用法例、規則和規例（包括上市規則）進行。

歷史及發展

西安首創國際城的重要發展里程碑載列如下：

二零零七年	首創置業、Reco Ziyang及陝西海億投資管理有限公司（「陝西海億」）將目標公司成立為合資企業
二零零八年	根據土地出讓合同向西安經濟開發區土地局收購土地
二零零九年	取得開發西安首創國際城的首份土地使用權證。開始建設及預售一期和二期
二零一零年	開始建設及預售第三期，完成第一期建設
二零一一年	開始建設四期和五期及預售第四期，完成二期及三期的建設
二零一二年	開始建設第六期及預售五期和六期
二零一三年	開始建設第七期，完成第四期的建設及完成第五期的部分建設
	獲騰訊房產頒授「2013年品牌房企」及「2013年價值典範樓盤」，以及獲華商報頒授「2013年最具人氣樓盤」
二零一四年	完成第六期的建設

成立

目標集團於二零零七年當目標公司（作為主要經營公司）建立時創立。於成立時，目標公司分別由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億持有38.4%、57.6%及4%權益。目標公司的業務最初由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億向目標公司註冊資本的投資出資及銀行貸款撥付資金。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

首創置業為本公司控股股東，亦為目標公司創始成員。首創置業為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業集團主要從事發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

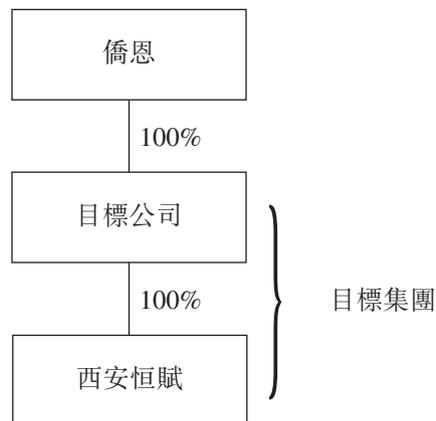
於完成首創置業收購事項前，Reco Ziyang為目標公司創始成員兼主要股權持有人，亦為首創置業在中國的多個合資房地產項目的合資夥伴。Reco Ziyang為於新加坡註冊成立的公司及由Recosia China Pte Limited擁有。Recosia China Pte Limited為於新加坡註冊成立的公司及陽光新業地產股份有限公司（股份於深圳證券交易所上市的公司）的股東。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Reco Ziyang及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其附屬公司的第三方。Reco Ziyang為首創置業的附屬公司層面的關連人士。

陝西海億於二零零八年七月分別向Reco Ziyang及首創置業轉讓股權之前，為目標公司創始成員兼少數股權持有人。其他詳情請參閱本節下文「企業架構及股權變動」。

企業架構及股權變動

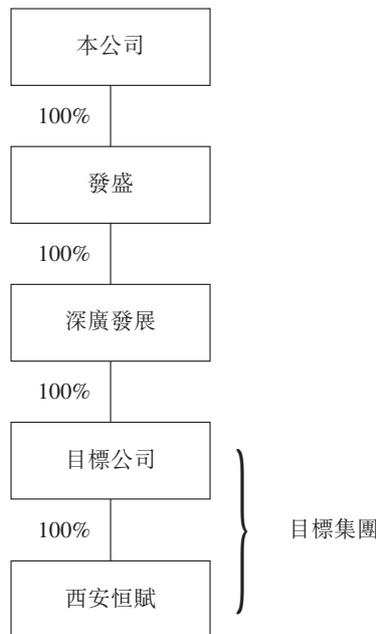
目標集團由目標公司及其全資附屬公司西安恒賦兩間成員公司組成。目標集團於完成前後的企業架構請參閱下圖。

下圖列示目標集團於完成首創置業收購事項後的企業架構：



目標集團的業務

下圖列示目標集團緊隨完成之後的企業架構：



對目標集團於營業記錄期間的表現屬最重大的目標公司概述，以及其股權轉讓及變動載於下文。目標公司主要從事開發西安項目。

目標公司於二零零七年十二月二十四日在中國成立為一間有限責任的合資企業並且開始經營，註冊資本為95,000,000美元。於成立時，目標公司分別由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億持有38.4%、57.6%及4%權益。

於二零零八年七月，陝西海億分別以代價約人民幣64,100,000元及人民幣42,800,000元將其於目標公司的2.4%及1.6%股權轉讓予Reco Ziyang及首創置業，該等代價乃參考目標公司當時的註冊股本，以及與目標公司所購入西安項目所位處土地相若的土地在競價投標、公開拍賣及掛牌出讓中的現行土地出讓金而釐定。該轉讓已於二零零八年七月二十四日完成。於轉讓後，目標公司分別由首創置業及Reco Ziyang持有40%及60%股權。陝西海億為於中國成立的公司，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陝西海億為本公司及其關連人士的獨立第三方。除過往其持有的股權外，陝西海億為目標公司的獨立第三方。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

於二零零八年十月二十三日，目標公司的註冊資本由95,000,000美元增至165,000,000美元，已由首創置業及Reco Ziyang按比例繳足。

於二零一一年六月，首創置業以代價約人民幣503,700,000元將其於目標公司的40%股權轉讓予重慶天豐宏展控股有限公司（「重慶天豐」），該代價乃參考獨立第三方估值師發出的估值報告釐定。該轉讓已於二零一一年六月十日完成。於轉讓後，目標公司分別由重慶天豐及Reco Ziyang持有40%及60%股權。重慶天豐為於中國成立的公司，並且於相關轉讓時候為首創置業的間接全資附屬公司（由一間外商獨資企業間接持有，而該間外商獨資企業則由首創置業的境外附屬公司持有）。

於二零一二年十二月，重慶天豐（首創置業當時的間接全資附屬公司）以代價約人民幣507,000,000元將其於目標公司的40%股權轉讓予僑恩，該代價乃參考獨立第三方估值師發出的估值報告釐定。該轉讓已於二零一二年十二月十九日完成。該轉讓乃首創置業將目標公司轉化為境外股權架構而進行的內部重組步驟的一部分。於轉讓後，目標公司分別由僑恩及Reco Ziyang持有40%及60%股權。

於二零一四年八月，Reco Ziyang向僑恩轉讓其於目標公司的60%股權，代價約為人民幣937,600,000元，乃參照Reco Ziyang應佔資產淨值（基於目標公司於二零一四年六月三十日的未經審計財務報表）而釐定。有關轉讓已於二零一四年九月二十八日完成。

本公司的中國法律顧問認為，除預期於完成之前就首創置業收購事項向相關所在地外匯行政管理機關辦妥登記外，目標公司的上述股權轉讓及變更具有法律效力，並且已經向相關中國政府機關取得一切重大批准。董事亦確認，上述各項收購已適當及依法完成並且已清償代價。

本公司的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問表示，收購事項毋須根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》（「紅籌指引」）的規定獲得中國證監會同意。根據本公司中國法律顧問及獨家保薦人中國法律顧問的資料，鑒於(i)目標公司自二零零七年十一月成立以來直至完成首創置業收購事項時一直由其主要股東Reco Ziyang境外擁有超過50%股權，而於完成首創置業收購事項後，僑恩

目標集團的業務

(目標公司的唯一股東)為在中國境外註冊的離岸公司(即使其中國背景)；(ii) Reco Ziyang乃於新加坡註冊成立及由外資控制，故並非紅籌指引所界定在境外註冊並由中資控制的公司；(iii)自目標公司成立以來及於完成首創置業收購事項之前，首創置業持有的目標公司權益一直低於50%，為目標公司少數股權的股東；(iv)首創置業自二零一一年六月(首創置業將目標公司於中國境外的40%股權轉讓予重慶天豐(當時為首創置業的間接全資附屬公司，由首創置業的境外附屬公司所持有的一間外商獨資企業間接持有)的時候)起透過其境外附屬公司持有目標公司的權益超過三年；(v)首創置業收購事項乃以僑恩的現金償付(資金來源為外地)及不涉及轉讓中國以外的任何中國股權；及(vi)償付代價將不涉及發行任何代價股份，故紅籌指引的第3段並不適用及毋須就收購事項尋求中國證監會的同意。

此外，首創集團是由國資委投資成立，而國資委由是北京市政府(省級政府)授權執行國有資產出資者的責任和職責。根據北京市政府於二零零零年十二月十五日頒佈的《關於同意北京首都創業集團建立現代企業制度的批復》京政函[2000] 183號文件，北京市政府已授權首創集團對其所屬全資企業、控股企業、參股企業的國有資產行使出資者的權利，對授權範圍內的國有資產進行日常經營、管理和監督，並相應承擔國有資產保值增值責任。於二零一四年八月四日，首創集團的董事會已批准收購事項及建議本公司視作新上市。基於上列各項，本公司的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問表示，收購事項及視作新上市毋須國資委的批准，以及首創集團的董事會作為國資委和北京市政府正式授權經營、管理和監督授權範圍內的國有資產的實體，有權批准及已批准收購事項及視作新上市。

有關西安恒賦的成立及股權，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料—目標集團的其他資料—目標公司及西安恒賦股本的變動」一節。

目標集團的業務

目標集團的物業項目

西安首創國際城概述

目標集團持有位於中國陝西省西安的西安首創國際城。西安首創國際城設計為物業項目，其特色為奧特萊斯折扣店群，亦包含寫字樓、商業區、住宅樓宇（低層花園洋房及高層住宅樓宇）、車位及一間幼兒園。目標集團的業務模式為開發、銷售及租賃西安首創國際城的物業。

西安首創國際城位於經濟技術開發區的核心地區及西安市北門的新政務中心區。該地區匯集政務、商業服務、技術研究及生產。該項目臨近市政府新址、城市運動公園以及張家堡廣場，擁有便利的交通網絡並臨近北客站，距離西安鐵路樞紐鄭西鐵路客運專線西安北客站僅1.2公里。

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城總佔地面積約為355,914平方米。於同日，目標集團擁有的物業經戴德梁行所評估的總市值約為人民幣2,665,700,000元。於二零一四年八月三十一日，除已售物業外，目標集團擁有該項目其中948,919平方米，當中包括已竣工、開發中及已規劃未來開發的建築面積。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城包含七期已竣工或在建物業，總可售建築面積為1,241,791平方米，而用作進一步發展的其他土地的已規劃總建築面積為382,047平方米。該項目於二零零九年動工建設，直至二零一四年八月三十一日，一至六期（不包括第五A期）已竣工的總建築面積約為994,351平方米。截至二零一四年八月三十一日，該項目（不包括第一期）已產生的總開發成本（包括購地成本、直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息）約為人民幣3,758,000,000元。於同日，已銷售及預售的總可售建築面積分別為719,742平方米及139,491平方米，而西安首創國際城第一期的全部物業已於營業記錄期間完成銷售。

有關西安首創國際城各期的用途、建築面積及狀況發展詳情，請參閱本節表(I)。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，西安首創國際城已售和已交付物業的平均售價分別為每平方米人民幣5,271元、每平方米人民幣6,990元、每平方米人民幣6,109元、每平方米人民幣6,140元及每平方米人民幣6,158元。平均售價變化的整體原因，是相關年度或期間所交付不同類型物業的比例所致。商用物業的每平方米平均售

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

價普遍高於住宅物業，而住宅物業中，低層住宅物業的每平方米平均售價則普遍高於高層住宅物業。截至二零一二年十二月三十一日止年度已交付物業的平均售價高於截至二零一一年十二月三十一日止年度，主要由於交付商用物業的比例較高所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度的平均售價低於截至二零一二年十二月三十一日止年度，主要由於二零一三年交付商用物業的比例較低所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的平均售價輕微上升，主要由於交付商用物業及低層住宅物業的比例較高所致，惟銷售接近結束時若干剩餘物業的價格有所調低抵銷了部分影響。

有關營業記錄期間內西安首創國際城各個開發期平均售價的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料－節選收益表項目的說明－收益」一節。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，各個開發期的每平方米平均售價整體上有所上升。

西安首創國際城物業的未來平均售價，將取決於物業的出售類型和比例。展望未來，倘於某個年度商用物業相對於住宅物業及低層住宅物業相對於高層住宅物業的交付比例較高，則預期該年度的未來平均售價與其他年度相比或會上升，惟亦須視乎物業獨特性、宏觀經濟狀況、物業市場狀況、市場需求、政府政策或其他外部決定因素等因素而定。

目標集團的業務

下表載列西安首創國際城於二零一四年八月三十一日的詳情：

(I) 有關西安首創國際城用途、建築面積及開發現況的資料

開發期	已竣工				開發中				未來開發				目標集團的權益	目標集團的應佔市值 (人民幣百萬元)	物業估值報告的日期	
	佔地面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (附註2) (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	仍未售 可售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (附註3) (平方米)	開發中 建築面積 (附註2) (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	仍未售 可售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (附註4) (平方米)	已規劃 建築面積 (附註2) (平方米)	實際/估計開始 竣工日期 (附註6) (人民幣百萬元)				實際/估計建設 竣工日期 (附註7) (附註5)
一期	135,032 (附註8)	108,380 2,180	107,274 2,180	- -	- -	107,274 2,180	- -	- -	- -	- -	- -	二零零九年 二零一零年	二零一零年	100	- (附註9)	-
住宅 商業																
二期	135,032 (附註8)	105,052 5,103	105,767 5,103	112 -	63 -	105,942 5,103	- -	- -	- -	- -	- -	二零零九年 二零一零年	二零一零年	100	1.1	1
住宅 商業																
三期	135,032 (附註8)	139,773 1,600 4,500	134,748 1,600 -	1,398 -	172 -	136,338 1,600 4,144 (附註10)	- -	- -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	12.3	1
住宅 商業 幼兒園																
停車場		14,057	11,080	137	464	11,681	-	-	-	-	-					
四期	135,032 (附註8)	140,556 1,512 33,453	133,382 -	1,380 1,403	570 -	135,332 1,403 33,452	- -	- -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	169	1
住宅 商業 停車場																
五期	150,060 (附註11)	32,031 21,068 82,563 13,567	7,695 3,034 34,920 -	11,978 6,401 42,835 -	10,656 10,633 3,073 13,567	30,309 20,068 80,828 13,567	- -	22,697 -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	775	2
寫字樓 商業 商務公寓 停車場																

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

開發期	已竣工			開發中			未來開發			目標集團的權益	目標集團的權益 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告 的日期
	已竣工 建築面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)			
六期	150,060 (附註1)	222,119	162,471	24,522	20,258	207,251	-	-	-	-	691	2
住宅	3,780	-	-	3,496	284	3,780	-	-	-	-	-	-
商業	63,057	-	-	4,587	57,421	62,008	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七期	150,060 (附註1)	-	-	-	-	-	198,952	150,394	191,282	-	442	2
住宅	-	-	-	-	-	-	1,492	1,492	1,492	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	35,314	35,314	35,314	-	-	-
寫字樓	-	-	-	-	-	-	32,910	32,910	32,910	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	40,679	-	-	-	-	-
會展場 (人防)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五期	70,822	-	-	-	-	-	-	-	-	69,065	573	3
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,722	-	-
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,100	-	-
酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,296	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,764	-	-
會展場 (人防)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	355,914	994,351	994,351	332,044	958,096 (附註12)	958,096 (附註12)	332,044	283,695	283,695	382,047		

目標集團的業務

附註：

- (1) 「佔地面積」資料依據相關土地使用權證計算。
- (2) 「已竣工建築面積」依據相關政府部門發出的竣工備案計算。開發階段的「開發中建築面積」依據建設工程規劃許可證及／或目標集團的最近期內部估計或開發計劃計算。用作未來發展的「已規劃建築面積」依據目標集團的最近期內部估計及開發計劃計算。
- (3) 已竣工階段的「可售建築面積」包括(i)已售建築面積，(ii)已預售建築面積，及(iii)仍未售可售建築面積的總和。可售建築面積為所估計的已竣工建築面積，故與「已竣工建築面積」可能並不一致，因為後者一般是根據竣工備案所載的面積計算。
- (4) 開發階段的「可售建築面積」包括(i)已預售建築面積，及(ii)仍未售可售建築面積的總和。
- (5) 「實際／估計建設施工日期」指目標集團取得或估計取得西安首創國際城相關開發期的首份建築工程施工許可證的日期。
- (6) 「實際／估計開始預售日期」指目標集團取得或估計取得西安首創國際城相關開發期的首份預售許可證的日期。
- (7) 「實際／估計建設竣工日期」指(a)就已竣工或部分竣工的開發期（即一至六期但不包括第5A期）而言，為相關政府部門就西安首創國際城各期而發出的首份竣工備案的日期，及(b)就開發中或用作未來發展的開發期（即七及五A期）而言，為依據目標集團的最近期內部估計及開發計劃，目標集團預計取得首份竣工備案的日期。
- (8) 根據相關土地使用權證，西安首創國際城一至四期的總佔地面積為135,032平方米。
- (9) 西安首創國際城一期（包括住宅物業及商業區）的建設已於二零一零年竣工，而所有物業已經售出。因此，並無賦予目標集團有關西安首創國際城一期的市值。
- (10) 指幼兒園的可租賃面積，有關面積視乎與一名教育營運商訂立的15年租賃協議而定。其他詳情請參閱本節「西安首創國際城概述－幼兒園」一段。
- (11) 根據相關土地使用權證，西安首創國際城五至七期（不包括第五A期）的總佔地面積為150,060平方米。
- (12) 已竣工開發期的總可售建築面積並不包括西安首創國際城第三期幼兒園的可租賃面積。請參閱上文附註10。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

下表載列西安首創國際城物業於二零一四年八月三十一日的實際或已規劃用途詳情：

	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已規劃 未來開發的 建築面積 (平方米)
住宅	715,880	198,952	—
商業／奧特萊斯折扣店	35,243	1,492	69,065
幼兒園	4,500	—	—
寫字樓	32,031	35,314	164,722
商務公寓	82,563	—	—
酒店	—	—	48,100
停車場	124,134	55,607	87,396
停車場(人防)*	—	40,679	12,764
總計	994,351	332,044	382,047

* 須向人防部門申請的設計規劃方案獲得批准及取得必須的批文。

(II) 有關開發成本的資料

下表載列西安首創國際城於二零一四年八月三十一日已產生或估計將產生的開發成本詳情：

項目	已產生開發成本 (人民幣百萬元)			完成相關 開發期的 估計進一步 開發成本 (人民幣 百萬元) (附註3)	總開發成本 (附註4)	進一步開發成本的付款安排(估計) (人民幣百萬元) (附註5)		
	已付土地成本 (附註1)	待付建築成本 (附註2)	已付建築成本 (附註2)			截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度及其後
西安首創國際城								
二期	75.29	11.14	308.32	—	394.75	11.14	—	—
三期	113.20	33.95	450.51	—	597.65	33.95	—	—
四期	129.42	40.32	508.28	—	678.02	40.32	—	—
五期	73.28	0.69	491.74	149.26	714.96	26.90	95.61	27.43
六期	186.65	52.14	694.10	194.54	1,127.43	49.38	119.32	77.97
七期	176.53	2.60	183.91	984.83	1,347.87	148.82	565.35	273.26
五A期	206.70	1.19	18.03	2,023.91	2,249.84	109.83	449.21	1,466.06
小計	961.07	142.03	2,654.89	3,352.54		420.34	1,229.49	1,844.74
總計					7,110.52			3,494.55

目標集團的業務

根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的內部估計、記錄、現有項目規劃及／或相關建設及／或開發合同，於(i)截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度及其後，估計與西安首創國際城有關的進一步開發成本總額分別約為人民幣420,340,000元、人民幣1,229,500,000元及人民幣1,844,700,000元。

附註：

- (1) 各個開發期的已付土地成本指目標公司已根據相關土地使用權出讓合同按照所攤分相關開發期的實際佔地面積支付的應佔土地出讓金。
- (2) 建築成本包括直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息。
- (3) 完成項目的估計進一步開發成本指完成項目的估計進一步建築成本，惟不包括目標公司已根據相關土地使用權出讓合同悉數償付的土地出讓金。
- (4) 指(i)已支付的土地成本，(ii)將要支付的建築成本，(iii)已支付的建築成本及(iv)完成項目的估計進一步開發成本的總和。
- (5) 目標集團擬以銀行貸款及內部現金流量撥支未來開發成本。

目標集團的業務

以下資料摘錄自本通函附錄六所載由戴德梁行編製的物業估值報告，概述戴德梁行對西安首創國際城各期的估值及戴德梁行於其估值中所採用的經選定主要假設。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並透過參照可資比較銷售憑證釐定，亦會計及已預售面積和代價以及估計全部及已花耗建築成本。其他詳情請參閱本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節，當中包括作出該等假設的背景。

西安首創國際城	於二零一四年 八月三十一日 目標集團應佔 現況下的市值	估值方法及主要假設	附錄六所載 估值報告的頁碼
持作銷售物業			
二期	人民幣1,050,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
三期	人民幣12,240,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
四期	人民幣169,000,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
六期	人民幣695,000,000元	直接比較法 (附註2)	VI-14至VI-17
持作開發物業			
五期	人民幣757,000,000元	直接比較法 (附註3)	VI-18至VI-25
七期	人民幣459,000,000元	直接比較法 (附註3)	VI-18至VI-25
持作未來開發物業			
五A期	人民幣572,410,000元	直接比較法 (附註4)	VI-26至VI-28
總計	人民幣2,665,700,000元		

附註：

1. 為物業評值時，戴德梁行假設住宅部分的價格約為每平方米人民幣6,000元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣16,900元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元；零售物業一樓的價格介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會

目標集團的業務

進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

2. 為物業評值時，戴德梁行已假設住宅部分（包括高層住宅及低層住宅）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣8,400元；商業部分第一至二層的價格約為每平方米人民幣17,000元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣8,900元；零售物業一樓的價格介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

3. 為估計市值（猶如有關物業已經竣工）評值時，戴德梁行已假設寫字樓部分的價格約為每平方米人民幣7,100元；商務公寓部分的價格約為每平方米人民幣5,880元；商業部分一樓的價格約為每平方米人民幣22,250元；住宅部分（包括高層住宅、低層住宅及花園洋房）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣9,300元；以及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。寫字樓物業的價格約介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元；零售物業一樓的價格約介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣9,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

4. 為物業評值時，戴德梁行假設地價約為每平方米人民幣7,800元。所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已就每平方米價格收集及分析估值日期後的可資比較銷售憑證。地價約介乎每平方米人民幣6,729元至每平方米人民幣8,737元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小和用途。經調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

目標集團的業務

目標集團所持西安首創國際城的分類及現況

倘項目設計為依托奧特萊斯折扣店群作為其主要部分，並且包括其他商用及住宅物業，則目標集團將該物業開發項目分類為奧特萊斯綜合物業項目。該等奧特萊斯部分指整個物業項目的整體商業規劃，而並非配套商業。

物業項目現況

目標集團亦根據相關開發階段將西安項目分為不同開發期。每個項目開發期均可能須取得多份建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、預售許可證，以及在項目開發過程的不同時期可能發出的其他許可證和證書。目標集團的物業分類亦有別於本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團的會計師報告」一節載列的物業分類。兩份報告均根據相關專業標準編製，對該等物業的處理存在眾多類似之處。

目標集團的物業分類與本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團的會計師報告」一節載列的物業分類的區別概述於下表：

目標集團的物業分類	目標集團的物業估值	目標集團的會計師報告
已竣工項目	目標公司於中國 持作出售的物業	持作出售的 已竣工物業
倘向相關地方政府機關獲得物業 的竣工備案或物業的所有樓宇 已完成建設，則該物業視作已 竣工及持作出售或租賃 (附註)		

目標集團的業務

目標集團的物業分類	目標集團的物業估值	目標集團的會計師報告
在建項目	目標公司於中國 持作開發的物業	開發中物業
一經相關地方政府機關發出物業的建設工程施工許可證，但尚未發出竣工備案，則將該物業視作在建		
持作未來開發項目	目標公司於中國 持作未來開發的物業	開發中物業
倘向相關地方政府機關取得物業的土地使用權證，但尚未展開建設工程，則將該物業視作持作未來開發		

附註： 就西安首創國際城第六期正在進行勘定程序的車位及若干商業區而言，由於該等物業於最後可行日期尚未滿足交付條件，故該等物業在本通函附錄三所載的目標集團會計師報告內被分類為「開發中物業」。然而，由於該等物業已取得竣工備案，故目標集團分別將彼等在本通函附錄六所載的物業估值報告內分類為「已竣工物業」及「目標公司在中國持作出售的物業」。

本通函所指的項目名稱西安首創國際城為目標集團用於經營其業務的名稱。西安首創國際城的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅作識別用途，不應視為其正式英文譯名。該項目名稱須獲得相關機關批准，而相關機關未必接受目標集團已用作物業登記名稱的名稱。因此，可能於相關機關登記的項目最終名稱或會有別於目標集團已使用的名稱（即西安首創國際城），並可能作出更改。

目標集團的業務

西安首創國際城的佔地面積資料依據相關土地使用權證而定。總建築面積包括可售及不可售建築面積、車位及可租賃建築面積。「可售建築面積」指目標集團擬出售物業的建築面積，該面積不得超過佔地面積與相關土地使用權出讓合同所列明的經准許最高容積率的乘積，及相關預售許可證（倘適用）或從地方政府取得的有關該項目的其他批准文件所列明的經准許最大建築面積。「可租賃建築面積」指可供出租的建築面積。

本通函所披露的以下有關西安首創國際城的資料依據目標集團的內部記錄及估計：

- 西安首創國際城一期的建築面積數字；
- 第五A期的已規劃建築面積以及各期的已售建築面積；
- 已竣工建築面積及開發中建築面積基於相關政府文件或目標集團的內部記錄計算；及
- 總開發成本（包括土地成本、直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息）、估計建設施工日期、估計開始預售日期、估計竣工日期、已規劃建設期、樓宇及單位數目以及平均售價的相關資料。本通函內載列的西安首創國際城實際建設期及實際開始預售日期的資料是依據相關政府文件或目標集團的內部記錄編製。

已訂立買賣合同並向客戶交付的物業視為已出售物業。已訂立買賣合同，但尚未向客戶交付的物業視為已預售物業。

目標集團的業務

西安首創國際城描述

該項目於二零一四年八月三十一日的詳情載列如下：

奧特萊斯折扣店

西安首創國際城第五A期包含兩幅總佔地面積為70,822平方米的地塊，已規劃建築面積約為382,047平方米，而已規劃總可售及可租賃面積分別為270,340平方米及111,707平方米。第五A期主要由奧特萊斯折扣店大街構成，擬吸引附近地區和城市的購物者及遊客前往。目前預期將興建的奧特萊斯折扣店及配套設施的已規劃可租賃總建築面積約為50,000平方米。該等奧特萊斯部分預期將出租予包括國際及國內品牌零售商在內的目標租戶，供其按折扣零售價出售服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品。

除奧特萊斯折扣店外，第五A期目前計劃亦會包含一間酒店、寫字樓、商業區及車位。奧特萊斯綜合物業項目的概念最初源自英國、法國、西班牙及美國的海外工廠直銷店。

寫字樓

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第五、七及五A期已建設或計劃建設寫字樓（包含6幢二十層高以上的高層寫字樓大廈）。於同日，第七期的寫字樓正在進行建設，開發中總建築面積及開發中總可售建築面積分別為35,314平方米及35,314平方米，全部仍未出售。第七期的寫字樓預期於二零一六年第三季竣工。根據目標集團於二零一四年八月三十一日的最新開發計劃，第五A期亦將額外建設已規劃總建築面積為164,722平方米的寫字樓。

住宅物業

於二零一四年八月三十一日，一至四期及第六期共有7幢低層住宅樓宇（每幢十一層高）及24幢高層住宅樓宇（每幢三十層高以上）已經竣工，總建築面積為715,880平方米，總可售建築面積為692,117平方米，當中已出售643,642平方米，已預售27,412平方米，以及21,063平方米尚未出售。

此外，於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期的其他住宅物業（包括4幢花園洋房（每幢六層高）、7幢低層住宅大廈（每幢十一層高）及4幢高層住宅樓宇（每幢三十層高以上））仍在進行建設。於二零一四年八月三十一日，該等住宅物業的

目標集團的業務

開發中總建築面積及開發中總可售建築面積分別為198,952平方米及191,282平方米，預期將於二零一五年年底至二零一六年第三季竣工。於二零一四年八月三十一日，已預售40,888平方米，150,394平方米尚未出售。

商業區

西安首創國際城的商業區為購物區，位於獨立的兩層高樓宇或住宅和寫字樓大廈之內，出售主要迎合當地居民日常必需品及消費需要的產品和服務。目前一至五期商業區的業主包括藥店、雜貨店、超級市場、便利店、銀行、咖啡店及餐廳。

於二零一四年八月三十一日，一至六期（不包括第五A期）商業區的已竣工總建築面積為35,243平方米，總可售建築面積為34,134平方米，當中已出售11,917平方米，已預售11,300平方米，10,917平方米尚未出售。於同日，第七期的商業區中正在建設的開發中總建築面積為1,492平方米及開發中總可售建築面積為1,492平方米，全部仍未出售。

於二零一四年八月三十一日，目標集團擬於第五A期擴建已規劃總建築面積為69,065平方米的商業區及奧特萊斯折扣店。在中國，常常會為商業區及奧特萊斯折扣店進行分類。目標集團所採用及／或擴大集團將採用的該兩個類別的主要區別如下：

	奧特萊斯折扣店	商業區
擬作用途	<ul style="list-style-type: none">供租賃	<ul style="list-style-type: none">供銷售
目標客戶／租戶	<ul style="list-style-type: none">預期租戶包括本地及國際牌子的品牌零售商	<ul style="list-style-type: none">買家主要為個人，彼等可能將零售區予以出租
性質	<ul style="list-style-type: none">奧特萊斯折扣店預期可增強鄰近物業的商業價值，目標是成為地區或區域內的地標或焦點，並且招徠鄰近城市的客戶	<ul style="list-style-type: none">商業區一般提供日常必需品和服務予當地社區的居民，並且不擬吸引當地社區以外的顧客

目標集團的業務

	奧特萊斯折扣店	商業區
提供的商品和服務	<ul style="list-style-type: none">• 奧特萊斯折扣店預期將提供以折扣零售價出售的服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履等產品	<ul style="list-style-type: none">• 商業區一般提供切合日常需要的貨品和服務，包括食肆、藥房、便利店、洗衣店及房地產中介店舖
定位及作用	<ul style="list-style-type: none">• 設計為大型商業項目的不可或缺部分，預期有關項目會在各個環節持續進行管理，包括品牌建立、市場推廣及宣傳、租賃及物業管理	<ul style="list-style-type: none">• 設計為具備輔助功能的附屬設施以服務當地社區，通常位於住宅及商業樓房的較低層數，或獨立建設為一至兩層高的樓房

商務公寓

該項目的所有商務公寓均已竣工，集中於該項目第五期。於二零一四年八月三十一日，共有2幢已竣工商務公寓，總建築面積及總可售建築面積分別為82,563平方米及80,828平方米，於二零一四年八月三十一日已出售其中34,920平方米，已預售42,835平方米，3,073平方米尚未出售。西安首創國際城的商務公寓具有雙重功能，可用作住宅公寓以及寫字樓。

酒店

本項目第五A期擬在奧特萊斯折扣店附近興建一間酒店，為購物者及遊客提供舒適及便捷的住宿。根據目標集團的最新發展計劃，酒店的已規劃總建築面積為48,100平方米，而酒店的日常營運可能外包予第三方酒店管理公司。

車位

作為西安首創國際城的一部分，第三至七期及第五A期已建設或擬建設若干車位。於二零一四年八月三十一日，第三、四、五及六期有3,842個車位，總建築面積及可售建築面積分別為124,134平方米及120,708平方米，當中已出售面積合共為21,568平方米的791個車位，已預售面積合共為5,078平方米的149個車位，而面積為94,062平方米的2,902個車位尚未出售。

目標集團的業務

此外，於二零一四年八月三十一日，第五及七期正在建設1,557個車位，總建築面積及總可售建築面積分別為55,607平方米及55,607平方米，預期將於二零一四年及二零一五年或前後竣工。於二零一四年八月三十一日，第五及七期概無已售或已預售的車位。於二零一四年八月三十一日，根據目標集團的最新發展計劃，作為擬於西安首創國際城第五A期建設的奧特萊斯折扣店必備的配套設施，將建設已規劃總建築面積為87,396平方米的2,496個車位。

人防物業

根據有關人防物業的相關中國法律和法規，城市的新建樓宇應包含若干可於戰時用作人防用途的地庫區域。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期將設有開發中建築面積為40,679平方米（包括1,067個車位）的人防區域，相關設計規劃方案已獲得中國政府的人民防空機關批准。此外，根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的最新發展計劃，在向人防機關取得必要設計規劃批准的前提下，西安首創國際城第五A期內亦會興建已規劃總建築面積為12,764平方米的364個車位（未計入第五A期內將興建並不屬人防區域的2,496個車位）作為人防區域。

西安首創國際城第七期及第五A期的人防區域在目標集團的財務報表內列為「開發中物業」，而不單獨呈列，其賬面值為零。於最後可行日期，目標集團已就第七期的人防區域向中國政府的人防機關以及規劃及設計機關獲得相關設計規劃批文，而本公司中國法律顧問已表示，展開該等人防區域的建設符合《防空法》。已就第五A期規劃的人防區域尚須取得相關的設計規劃批准，於最後可行日期尚未展開建設。於建設完成並獲得人防工程平時使用證之後，西安首創國際城第七期及第五A期的人防區域擬持作租賃物業，平時主要用作車位。該等將用作車位的人防區域為配套設施，對擴大集團的物業組合而言並不重大。根據《防空法》，人防投資者平時允許使用（包括租賃）及管理人防物業並從中獲利。於建設完成後，擴大集團將於使用第七及五A期的人防區域時在所有重大方面遵循《防空法》及人防區域平時使用證（倘取得），並會不時諮詢其有關中國法律的外部法律顧問以確保符合法規。

目標集團的業務

幼兒園

作為西安首創國際城發展項目的配套或輔助設施，西安首創國際城第三期已建有一間三層高，總建築面積及可租賃總面積分別為4,500平方米及4,144平方米的幼兒園，並租賃予一名教育營運商，為居住在當地社區或鄰近地區的兒童提供幼兒教育。根據相關租賃協議，幼兒園已租賃予該名教育營運商，租期為15年，租金參照該物業的配套性質及租戶的非牟利業務性質而釐定並須按季支付，自二零一三年起支付租金。所有開支（包括水電及物業管理費）將由該名教育營運商承擔，目標集團對任何該等費用或幼兒園的衛生狀況、安全或保安概不負責。

中國許可證及證書

就有關土地使用及物業開發的中國許可證和證書而言，除持作未來建設、現時正在興建或目標集團正在申領相關房屋所有權證的物業外，本公司的中國法律顧問已表示，目標集團已取得西安首創國際城的一切必要土地使用權證、規劃及建設許可證、預售許可證及房屋所有權證。由於西安項目所在土地乃預先購入，無需進行任何重新安置工作，故於營業記錄期間內，目標集團並無從事任何土地重新安置工作。

於最後可行日期，就西安首創國際城第五期及第六期而言，目標公司尚未提交第五期的房屋所有權證申請，理由是尚未辦妥竣工備案手續及本公司所委聘的測量師尚未完成第六期車位及若干商業區的計量和繪製工作。本公司的中國法律顧問表示，根據中國《商品房銷售管理辦法》，目標公司須委聘合資格測量師測量已辦妥竣工備案手續的已竣工物業的建築面積，有關結果將用作向相關機關申請房屋所有權證。由於第五期的若干物業仍未辦妥竣工備案手續，故尚未展開勘定程序及申請相關的房屋所有權。至於已辦妥竣工備案手續的第五期物業以及就第六期而言，本公司的中國法律顧問表示目標公司並無違反中國相關法律和法規，以及倘若目標公司根據中國適用法律和法規申請房屋所有權證，經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證並無重大法律障礙。至於尚未辦妥竣工備案手續的第五期物業，本公司的中國法律顧問表示，於辦妥竣工備案手續後，以及目標公司根據

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

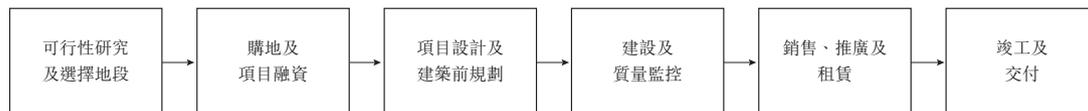
目標集團的業務

中國的適用法律和法規申請房屋所有權證，則經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證將並無重大法律障礙。就第六期而言，本公司的中國法律顧問表示，倘完成勘定程序，以及目標公司根據中國的適用法律和法規申請房屋所有權證，則經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證將並無重大法律障礙。據本公司的中國法律顧問表示，雖然尚未取得第五期及第六期物業的房屋所有權證，但銷售活動的合法性並不受到影響，以及該等開發期的所有未出售物業均可按照已取得的相關預售許可證而出售。目標公司目前預期於第五期及第六期的竣工備案手續辦妥及完成驗收程序後，便會安排提交房屋所有權證的申請。

本公司的中國法律顧問告知，西安首創國際城一直分階段開發，目標公司並無違反土地出讓合同中有關展開開發的訂明條款及條件，故根據適用的中國法律及法規並無閒置土地的問題，目標公司亦無會被無償收回相關土地使用權或被徵收土地閒置費的風險。

項目開發流程

目標集團已建立系統的規劃及執行政序，以管理物業開發所有環節。目標集團的項目開發流程一般分為以下階段：



項目管理

目標集團已建立由總經理、副總經理及部門經理組成的三級管理體系，制定詳盡的流程與政策，對報告途徑和職責加以明確規定，以便促進溝通和迅速決策。目標集團透過其項目部、設計管理部、成本管理、營銷管理部、財務部及綜合管理部等

目標集團的業務

多個部門進行項目管理，管理環節包括選址及市場調研、收購土地使用權或項目開發權及項目融資以至項目的日常運作等。

可行性研究及選址

目標集團進行可行性研究，以物色目標地段及潛在項目。設計管理部、項目部、營銷管理部及成本管理部參與可行性研究及選址流程，而該流程通常包括評估以下各項：

- 地塊的大小、形狀和地點，特別是與市中心或商務區的靠近程度及交通往來是否便利；
- 有關相關地段及周邊地區由政府規劃、劃區及開發規劃、政策和法規，以及拆遷需要；
- 開發前景，考慮社會、經濟及環境影響、當地物業市場情況以及升值潛力；
- 地段所在地區的當地人口、目標客戶需求及購買力、市場定位、交通網絡、基礎設施及預期增長；
- 宏觀經濟環境及融資風險；及
- 所需開發成本和時間、現金流量安排及預期財務回報。

考慮所有相關因素後，目標集團將物色潛在開發地點或項目及編製可行性研究報告，以評估潛在投資風險及回報以及該區域的潛在物業需求。該份可行性報告經完成內部審閱程序後，將提交中國機關的相關市政發展及規劃委員會進行審批。

購地

於二零零八年七月，目標公司、首創置業及西安經濟開發區土地局就西安項目訂立土地出讓合同，代價約為人民幣1,000,000,000元。有關土地以掛牌出讓方式收購。於最後可行日期，目標公司已全數繳納土地出讓金。

目標集團的業務

就開發未來項目而言，擴大集團可能（其中包括）透過收購土地使用權取得開發用地。土地使用權以(i)參加招標、公開拍賣及掛牌出讓流程及(ii)向第三方收購持有可開發地塊的項目公司的方式取得。根據二零零二年法規（於二零零七年九月二十一日經二零零七年法規修訂）及日期為二零零四年三月三十一日的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，於二零零四年八月三十一日後，用作營運和開發用途的土地使用權必須於土地交易所以招標拍賣或掛牌方式出讓，以及不得以協議方式出讓用作營運和開發用途的土地使用權。

擴大集團參加招標、公開拍賣及掛牌出讓程序以向中國政府機關收購土地時一般將遵循下列步驟：

- 通過政府公告及公開渠道獲得與出讓土地使用權相關的資料；
- 參與公開市場交易及支付保證金；
- 中標、中拍或成功競得掛牌出讓的土地使用權；
- 簽訂土地使用權出讓合同；
- 支付土地出讓金；
- 取得土地使用權證；及
- 從政府取得所有必要的許可證及批文。

中國物業開發商向中國政府收購土地權益，須向相關政府機關支付土地出讓金，並就有關的土地權益申請土地使用權證。一般而言，向相關土地機關支付土地出讓金後，便會獲授住宅物業、商用物業及綜合用途物業的中國土地使用權，有效期分別為70年、40年及50年。

在遵守適用法律的前提下，目標集團亦可與第三方商議購買土地。

目標集團的業務

項目融資

於營業記錄期間，目標集團主要透過預售所得款項等內部所得資金及物業開發銀行貸款撥支西安首創國際城的開發。目標集團主要以物業預售所得款項撥付在建項目的建築成本。預售活動所得款項構成項目開發階段經營現金流入不可或缺的來源。

目標集團亦透過銀行借貸籌集資金。融資安排的磋商主要由目標集團的財務部進行。目標集團於釐定是否及何時應尋求外部融資時，一般考慮是否具備內部資源、融資成本及經營活動不時的現金流入等多項因素。

於二零一四年六月三十日，目標集團的即期及非即期銀行借貸為人民幣610,000,000元。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－債項及或然負債－銀行貸款」一節。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無嚴重拖欠任何銀行貸款。

項目設計

目標集團的設計管理部負責項目規劃及釐定項目的總綱設計概念，包括建築設計、佈局及裝修裝飾等環節。該團隊將考慮土地出讓條款及條件、土地局規定、環境可行性及可持續研究，以及內部成本管理等多項因素。確定總綱設計概念後，將委聘第三方建築及設計公司按照目標集團提供的總綱設計概念及要求展開設計工作。

目標集團一般透過公開招標或邀請招標方式挑選外部建築及設計公司。在評定中標者時，設計管理部將考慮彼等所建議的詳盡設計概念、專業資格及費用、聲譽、技術實力及與目標集團過往的關係等多項因素。

設計管理部對所選建築及設計公司的工作進行監察，以確保項目設計符合質量標準、反映設計概念及期望的產品定位。項目部、成本管理部和營銷管理部亦參與上述流程，以確保項目成本可控、物業更易於為目標消費群所接納及符合目標集團的推廣策略。

目標集團的業務

設計及規劃方案連同土地用途方案將分別向中國政府的相關規劃和設計機關及土地管理機關報批。一經有關中國政府機關批准，開發及施工方案便會成為項目建設的基礎。

施工前規劃

監管審批

根據中國法規，物業開發商於取得開發某項目的土地權益之後，須取得多份政府批文以開展相關物業的規劃和建設。尤其是，動工前須取得以下許可證：

- 容許開發商進行地塊的測量、規劃及設計的建設用地規劃許可證；
- 批准開發商提交的項目整體規劃和設計方案的建設工程規劃許可證；及
- 動工前必須取得的建築工程施工許可證。

施工

招標流程

目標集團將建設工程（包括地基打樁、斜坡保護、建設及工程、物業及展示單位的準備及室內裝修）外判予合資格獨立承建商，該等承建商乃根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》透過公開招標或邀請招標挑選。招標流程由項目部與成本管理部透過密切合作管理。建築承包商一般透過公開招標或邀請招標方式挑選，視乎相關建築合同項下應付合同金額及項目的總投資額等因素而定。

目標集團已建立挑選程序，當中載列招標流程的相關規定及建築承包商的挑選標準，確保符合目標集團的質量和工藝標準。投標期間將對建築承包商進行詳盡的盡

目標集團的業務

職調查，而目標集團一般會考慮投標人的質量聲譽、往績記錄、技術實力及所報價格以作評估。

中標的建築承包商一般須嚴格按照目標集團的設計及質量控制規定進行建設工程，並定期向目標集團提供進度報告以供監察施工進度。

建築合同

目標集團與其建築承包商訂立建築合同。根據該等標準合同的條款，目標集團按照按照施工階段分期支付建築費用，每個階段的付款百分比因情況而異。一般來說，待(i)項目建設完成，(ii)竣工驗收報告取得滿意結果，及(iii)提交竣工備案申請文件，承建商將獲支付合同總金額的約85%。於竣工結算時，目標集團一般最多結清合同總金額的約95%，其餘5%一般會留作保留金保留兩年。保留金用作補償因任何建築瑕疵而產生的任何或然開支。建築合同的期限通常取決於目標集團的建築工程類型及開發時間表。倘建築承包商未能符合目標集團的開發時間表、糾正目標集團要求改善的建築瑕疵或違反建築合同的相關條款，建築合同可能會被終止。

承建商須就已展開的建築工程向目標集團提供質量保證，質保期一般為兩至五年。根據建築合同的條款，倘施工進度有任何延誤及未能達成建築合同訂明的質量要求，承建商須支付罰金。承建商亦須負責於目標集團指定的時限內糾正任何建設瑕疵。

建築承包商負責採購施工所須的主要建築材料（包括鋼材、混凝土及水泥）。建築合同載有條文，規定如果材料的採購價格高於若干百分比上限，則視乎所採購的材料，可根據材料的採購價格波幅對合同建築費用作出一般介乎3%至5%的調整。換言之，目標集團承擔若干與建築材料價格變動有關的風險。有關建築成本的敏感度分析，請同時參閱本通函「目標集團的財務資料－節選收益表項目的說明－銷售成本」一節。由於目標集團一般會預售未竣工物業，若預售後建築成本增加，則可能無法將

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

上漲的建築成本轉嫁予客戶。請參閱「風險因素－建築及開發成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響」一節所述的相關風險。於營業記錄期間，目標集團於委聘建築承包商時並無遭遇任何重大困難，亦沒有因為建材採購成本波動而須對應付其建築承包商的建築費用作出任何重大調整。

目標集團於營業記錄期間委聘的所有建築承包商均為獨立第三方，且已與目標集團維持約一年至五年的業務關係。

於營業記錄期間，目標集團並無因其建築承包商的施工質量未達標或建設延誤而遭受處罰、重大申索或直接損失。

建築物資的採購

除主要建築材料（包括鋼材、混凝土及水泥）以及建築和室內裝潢所須的其他樓宇和裝修材料由目標集團委聘的相關建築承包商採購外，項目部亦向相關供應商（為獨立第三方）直接採購其他電力和公用設施材料，包括升降機、門窗、增壓風機和抽水機及其他相關安裝服務。目標集團採購的建築材料主要向中國的供應商採購得來。建築材料和設備的採購工作一般基於預期開發時間表等因素進行管理。目標集團通常不會維持建材及設備存貨，一般是於有需要的時候才進行採購。

目標集團視乎物資的合同購買價格及項目的總投資金額等因素，透過公開招標或邀請招標方式為其自行採購的建築材料挑選供應商。挑選中標者的標準包括供應商的聲譽和往績記錄及物資價格。目標集團將會定期對招標流程進行內部檢討及評議。

目標集團與所選擇的供應商訂立電力和公用設施的供應合同。供應合同規定的付款方法因應採購的建築材料類型而異。一般情況下，供應商將會分階段獲支付款項，例如於簽訂供應合同時或交付材料並且完成目標集團的驗收程序後。於完成安裝及目標集團對驗收程序感到滿意後，通常將於最終結算時向相關供應商支付總合同價格最多約95%，其餘5%一般將保留兩年來彌補任何保養費用。供應合同下的合同價

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

格一般不會作出調整，以及所採購材料的任何價格波幅一般將要由相關供應商承擔。於營業記錄期間，目標集團毋須遭受任何最低採購承擔額的規定，亦無與其供應商訂立任何長期供應合同。

成本管理部通常率先與供應商磋商採購價格，並由項目部在驗收物料及批准付款之前進行查驗，確保物資符合合同規格。目標集團可能拒收任何質素未達標或不符合相關規格的物資，並向供應商退回有關物資。

於營業記錄期間，目標集團於建材供應方面並無遇到任何短缺或延誤而導致其業務營運受到任何重大不利影響，亦無遭遇建材採購成本有任何重大波動的情況。

質量控制

目標集團十分注重其項目開發流程的質量控制，並設有標準化的質量控制政策和措施，適用於物業項目開發的各個環節，包括裝修材料及建材、設備、公用設施物資及環境保護以及已竣工物業的質量。

目標集團要求承建商遵守有關建設質量的中國相關法律和法規及內部質量控制標準與規格。項目部連同經認證第三方建築監理公司定期按照相關中國法律和法規的規定實地監察建設進度，並且每月進行視察和審查，以確保建築工程的質量和安全。

目標集團亦負責所有供給品（包括裝修材料及設備）的驗收程序。其一般檢驗供給品的質量以確保符合規定標準。未符合規定質量標準的供給品或設備不會被使用且會退回給相關供應商。項目部由合資格工程師及施工技術人員組成，其核心成員的平均從業經驗超過十年。外部監理公司亦監督建設的整體安全和質量以及監察施工進度。根據標準建築合同的條款，建築承包商須遵從目標集團所制定的質量控制程序和指引。

於物業竣工及完成裝修後，項目部將對物業進行檢查及測檢，確保其狀況達標後方會向客戶交付物業。

目標集團的業務

於營業記錄期間，目標集團與任何承建商並無任何重大糾紛。

銷售、推廣及租賃

推廣待售物業

目標集團設有內部營銷管理部，該部門與其所委聘的外部物業銷售中介機構緊密合作以為其待售項目展開宣傳，並合作根據當地市況、建設階段、目標客戶、產品定位及可用預算來制定營銷計劃。彼等共同負責製作推廣材料及開展一般宣傳活動。推廣方法通常包括戶內及戶外廣告、印刷品、互聯網及直接接洽目標客戶。

銷售

目標集團的營銷管理部制訂預售、銷售及定價計劃供高級管理層審批。售價通常參考其他業內競爭對手的售價、現行市況及開發成本釐定。

目標集團於開發項目所在地舉行推廣及銷售活動，而營銷管理部則邀請潛在客戶參觀展示單位。

目標集團透過與所委聘的約兩至三間當地外聘物業銷售中介機構緊密合作以銷售其物業。目標集團根據客戶來源、市場份額、銷售人員質素、代理費水平、過往表現及聲譽等標準，挑選及委聘物業銷售中介機構。

目標集團根據西安項目的開發期與物業銷售中介機構訂立銷售中介人協議。有關的銷售中介人協議一般於某一階段的規劃和前期建設階段開始，於交付相關項目的物業後的第三個月或訂約各方協定的指定日期屆滿。物業銷售代理提供的服務一般包括規劃及執行銷售及推廣策略與宣傳計劃、就廣告設計及推廣活動提供建議和方案，以及就簽訂買賣協議聯絡買家。銷售中介機構按其年度銷售總額的約1%至1.3%獲付佣金。

於營業記錄期間，目標集團曾與三間外聘物業銷售中介機構合作，其中一間物業銷售中介機構由首創置業擁有14%股權，而其他物業銷售中介機構為獨立第三方。由於擴大集團具有接洽其他獨立外聘物業銷售中介機構的途徑，加上與首創置業為

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

股東的上述銷售中介機構所訂立相關銷售中介機構協議的條款為一般商務條款，故董事認為並非相當依賴該名銷售中介機構。

預售

倘取得預售許可證及有足夠潛在買家表示興趣並提供可退還訂金，目標集團一般會在建築工程完成前開始預售。目標集團將會安排承建商就擬於預售期內銷售的物業類型佈置一個展示單位。

目標集團從項目預售收取的銷售所得款項一般用作該項目持續進行的建設。該等所得款項亦是目標集團經營現金流入的一部分，用於繼續開發項目。

租賃

於營業記錄期間，有一個物業出租予一名獨立第三方，用於經營一間幼兒園。與租戶訂立的租賃協議為期15年，固定租金總額約為人民幣8,500,000元，租金按季支付。根據租賃協議，倘租戶拖欠租金，目標公司有權徵收罰款，若延期付款超過60日，更可終止租賃協議。租賃協議可於其目前年期屆滿之前給予六個月前通知延續。

項目第五A期將予開發的奧特萊斯折扣店將持作投資物業作租賃用途。預期擴大集團將成立專門的租務部，負責直接或透過委任物業租賃代理處理租務事宜。

擴大集團擬透過於廣告牌、戶外媒體及互聯網投放廣告等各項租賃推廣措施，吸引及維持多元化的優質租戶租用其奧特萊斯折扣店，包括國際及國內服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品的品牌零售商。為達致最大租金回報以及與租戶建立長期穩定關係，擴大集團將考慮奧特萊斯折扣店的整體定位、產品種類、周邊地區的市場需求、市值租金以及租戶的背景和實力，仔細規劃及挑選租戶。擴大集團認為，審慎挑選租戶可帶來穩定的經常性收入及吸引更多潛在租戶，進而提高奧特萊斯綜合物業項目的價值及回報。

目標集團的業務

竣工及交付

客戶付款安排

目標集團一般與客戶訂立具法律約束力的買賣合同，據此，客戶可選擇(i)全額付款或(ii)按揭付款。

如買家並無根據買賣合同的規定在相關付款到期日後30日內支付購買價，則須每日支付根據未付購買價釐定的違約費用；如買家於30日後仍未作出相關付款，則目標集團有權終止買賣合同，並且追索根據累計未付購買價釐定的違約費用。

如客戶選擇按揭付款，根據買賣合同，客戶一般須於簽立買賣合同後以現金支付首期款項，金額約為購買價的30%至60%，餘款由相關按揭銀行提供的按揭貸款支付。

與中國市場慣例一致，目標公司就其客戶獲提供的按揭融資與多間銀行作出安排，並（倘銀行有所規定）就客戶獲授的按揭融資向銀行提供擔保。

根據擔保條款，倘客戶違約，目標公司作為擔保人須負責向按揭銀行償還按揭本金連同利息和罰金。

目標公司於擔保項下的責任通常於獲得並向按揭銀行交付相關房屋所有權證，或承按人與目標公司客戶之間結清按揭貸款後解除。按照行業慣例，目標公司並未對客戶作出獨立信用稽查，而是依賴按揭銀行進行的信用稽查。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標公司就客戶按揭涉及的未解除擔保分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元及人民幣1,243,200,000元。於營業記錄期間，凡出現客戶違約事件及目標公司須向按揭銀行支付違約款項連同利息及其他支出，目標公司便會接管相關物業，並透過抵銷首期款項以收回已經向按揭銀行支付的款項，然後才向相關客戶退回有關款項。其他詳情請參閱本通函「財務資料－債項及或然負債－或然負債」及「風

目標集團的業務

險因素－有關中國物業開發的風險－擴大集團為其客戶的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭還款，擴大集團可能須承擔責任，令擴大集團的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響」兩節。

待售物業的交付

目標公司的項目部主要負責將物業交付予客戶及處理客戶有關所接收物業的任何查詢或投訴。目標集團致力按照與客戶訂立的銷售合同所載的交付時限，準時將已售物業交付予客戶。目標集團旨在向客戶交付優質物業及提供令人滿意的置業體驗。於向客戶交付物業前，項目部會進行實地視察，確保有關物業的狀況令人滿意並符合相關中國法律和法規的規定。根據中國現行法律和法規，目標集團須先通過竣工驗收方可將物業交付予客戶。根據標準銷售合同，倘延遲交付，目標公司須支付賠償金。

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團於項目竣工或銷售後交付相關所有權文件方面並無出現任何重大延誤。

於營業記錄期間，目標集團曾經接獲已交付物業存在輕微瑕疵的報告，而該等瑕疵已由相關承建商根據與目標集團訂立的相關建築合同的質保條文作出糾正。目標集團按照適用中國法律及法規，就根據與客戶訂立的買賣合同出售的物業提供質量保證。質保期由交付相關物業當日開始，通常與承建商向目標集團提供的質保期一致。質量保證並不包括並非由目標集團導致或由於不在其控制範圍內的事宜而導致的瑕疵。除了承建商已經糾正的輕微瑕疵外，目標集團並無接獲客戶關於物業質素的任何重大投訴或索償。倘已交付物業的建築面積與相關買賣合同所示的建築面積有超過3%的差異，客戶可以將相關物業退回給目標集團。於營業記錄期間，物業退回並未對目標集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

目標集團的業務

供應商及客戶

供應商

目標集團的供應商主要包括國內的建築承包商和建材供應商。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團五大供應商（主要為建築承包商及建材供應商，並且均為獨立第三方）佔目標集團的採購總額分別約73.4%、76.2%、61.6%及51.4%。五大供應商與目標集團建立合作關係的年期介乎一年至五年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向最大供應商進行採購的金額分別佔採購總額約53.0%、53.6%、39.3%及22.0%。目標集團於營業記錄期間內只有一個物業開發項目，故只需要數名供應商，可解釋上述最大供應商及五大供應商應佔的採購總額百分比。目標集團根據招標流程的有關要求而選擇該等供應商。擴大集團能夠透過其招標流程選擇其他建築承包商及其他供應商，故此董事認為擴大集團的業務營運不會因為依賴供應商而產生重大風險。

客戶

就用作銷售的已開發住宅物業而言，目標集團於營業記錄期間的客戶主要為有意置業自住或持作投資物業的中國個人買家或投資者以及企業。就用作銷售的已開發商用物業而言，目標集團於營業記錄期間的客戶為有意置業用作經營小規模業務或用作投資的中國個人企業家或企業。目標集團於營業記錄期間的客戶均是獨立第三方。

有關持作銷售物業的買賣協議及客戶付款條款的詳情，請參閱本節「項目開發流程－竣工及交付－客戶付款安排」一節。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團五大客戶分別佔總收益約2.8%、39.4%、5.9%及2.2%，而該五大客戶均為獨立第三方。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向目標集團購置物業的其中一名五大客戶亦為目標集團的最大供應商（佔

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

該年度總採購額約22.0%)。有關訂約銷售金額約為人民幣16,100,000元(佔該年度總訂約銷售額約1.3%)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的最大客戶(為獨立第三方)佔目標集團於該年度的總收益約20.9%。由於項目開發時間表的緣故，目標集團於二零一二年出售的建築面積減少影響到該名客戶應佔收益的百分比，而鑒於採購屬一次性質，故董事認為不會非常依賴該名客戶。於營業記錄期間，除截至二零一二年十二月三十一日止年度外，目標集團五大客戶應佔的收益百分比總計而言低於30%。

董事及彼等各自的緊密聯繫人，或據董事所知於最後可行日期擁有本公司股本超過5%的任何股東，概無於目標集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

獎項及嘉許

於營業記錄期間，目標集團獲得中國眾多源自公眾及不同機構的嘉許。下表載列西安項目及目標公司所獲得的部分主要獎項：

獎項	頒發機構
品牌房企(二零一三年)	騰訊房產
2013年價值典範樓盤	騰訊房產
2013年最具人氣樓盤	華商報
房改十五年城市建設貢獻企業 (二零一三年)	華商報
2013年度口碑銷量榜—西安旺銷樓盤	西安廣播電視台
2013年度中國西安最受購房者關注樓盤	Soho.com(搜狐網), www.focus.cn (搜狐焦點網)

目標集團的業務

競爭

目標集團身處於中國的物業開發行業，屬高度分散及競爭激烈。目標集團在多個方面與其他房地產開發商展開競爭，當中包括產品質量、產品多元性、價格、品牌知名度、財務資源、土地儲備的地理位置及獲得土地儲備的能力。目標集團現有及潛在的競爭對手包括於鄰近地區開發及營運物業項目的國內大型物業開發商。

近年來，房地產開發商對中國可供發展土地的競爭十分激烈，中國政府亦已實行連串政策以控制增長過快及遏止中國房地產發展行業的炒賣活動，令土地競爭加劇。目標集團相信，鑒於黃金地段可用於開發的地段供應有限，故業內潛在競爭對手的其中一項主要門檻是難以在具有投資價值和交通便利的優越地段獲得土地儲備。在西安，潛在競爭對手的進入門檻包括對當地房地產市況缺乏認識、品牌知名度不高及缺乏財務資源。

儘管如此，目標集團相信中國房地產行業仍有龐大增長潛力，以及奧特萊斯綜合物業項目的市場定位與其他混合型房地產發展商頗不相同。董事亦相信，憑藉提供廣泛類型產品的實力，加上能夠吸引品牌租戶租用其奧特萊斯綜合物業項目，擴大集團佔據著有利位置來應對行業往後的挑戰。

有關西安及中國房地產行業的更多詳情，請參閱本通函「行業概覽」一節。擴大集團亦可能無法在中國房地產行業有效地競爭，詳情請參閱本通函「風險因素－擴大集團面對其他房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商的激烈競爭，可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」一節。

中國政府打壓房地產市場的措施

過去數年，中國政府已實行多項政策抑制房地產市場增長及投機活動，並試圖穩定價格。於二零一三年二月二十六日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下規定：(i)切實承擔穩定房價工作的責任；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程計劃及建設；及(v)強化市場監管和預期引導。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－調整住房供應結構及穩定物業價格措施」一節。

目標集團的業務

董事相信，打壓措施可能對投機買家或房地產投資者的需求造成影響，然而首次置業人士對於自用物業仍然有極大需求。此外，鑒於目標集團於營業紀錄期間提供多元化的產品組合－西安首創國際城是由（其中包括）寫字樓、商業區、低層花園洋房及高層住宅樓宇組成，目標集團一直錄得理想收益，即使中國政府推行多項打壓措施，仍然能夠於營業紀錄期間保持盈利。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的總收益分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元，而其淨利潤分別為人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。然而，無法保證擴大集團將來能夠維持其收益或溢利，或中國政府將來採取的措施或政策不會對擴大集團的業務或財務狀況造成不利影響。有關所涉風險的其他詳情，請參閱本通函「風險因素－擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規和措施，而此可能對擴大集團的業務造成不利影響」一節。

擴大集團的目標是維持平衡的物業組合。一方面，擴大集團將繼續銷售住宅物業及商業區，而另一方面，擴大集團亦會持有其奧特萊斯綜合物業項目內的奧特萊斯折扣店作為長線投資物業，並將其出租給品牌零售商。出租奧特萊斯折扣店能夠讓擴大集團維持經常性租金收入，董事相信保留投資物業以供出租並以品牌零售商作為租賃對象，有助擴大集團減輕打壓措施對其業務及財務狀況造成的影響。

近期，中國政府放鬆了針對中國若干城市的壓抑政策。在西安，西安市住房保障和房屋管理局於二零一四年八月二十八日發佈《關於促進房地產市場持續健康發展有關問題的通知》，規定自二零一四年九月一日起，凡在西安市內購買商品住房和二手住房的，毋須申報戶籍和原有住房情況。於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規範金融機構對居民家庭合理住房需求及房地產開發企業合理融資需求的支持。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，如再次申請貸款購買普通商品住房，銀行可以執行首套房貸款政策。在西安，對擁有兩套或以

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行可具體確定首付款比例和貸款利率水平。該通知亦鼓勵銀行及金融機構配置信貸資源，以支持房地產開發企業的合理融資需求，包括在銀行間債券市場發行債務融資工具。有關該等措施的詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－調整住房供應結構及穩定物業價格措施」一節。

目前預期上述放寬措施可能令物業投資者對擴大集團物業的需求及銀行和金融機構為擴大集團提供的融資（包括債務融資）帶來正面影響。儘管如此，由於對壓抑調控措施的放寬剛頒佈不久，其影響尚未確定，上述放寬措施因而未必導致擴大集團往後的收益、溢利或新獲得的融資有所增加。

保險

中國相關法律、法規或規則並無強制性條款要求房地產開發商為房地產開發項目投購保險。目標集團為其物業及資產投購財產險，並為其僱員可能因發生於工作場所或目標集團的物業開發建築工地的個人傷害而產生的醫療及相關費用購買僱主責任險。根據建築合同，目標集團為就其僱員及所委聘在建築工地作業的第三方購買建築工程一切險及第三方責任險，而承建商通常須為其建築工人投購施工事故及個人傷害險。

於營業記錄期間，目標集團並無就已交付予客戶的物業投購保險，原因是項目的物業管理公司已為該等物業的公用範圍和配套設施購買財產全險及公眾責任保險。

董事認為，目標集團投購的現有保險類別符合物業開發商的市場慣例，對目標集團的業務而言亦算充分。於營業記錄期間，目標集團並無根據其投購的保單提出重大申索。然而，目標集團未必對業務營運過程中可能產生的所有類型損失、損害或責任投購足夠的保險。其他詳情請參閱本通函「風險因素－有關擴大集團業務的風險－擴大集團可能面臨若干未投保風險，因而導致的任何損失可能影響擴大集團的營運、財務狀況及前景」一節。

目標集團的業務

知識產權

於營業記錄期間，目標公司以其已於中國註冊的商標「漫香郡」推廣西安項目。預期擴大集團將於完成後繼續使用有關商標。有關商標的詳情，請參閱本通函「法定及一般資料－目標集團的其他資料－擴大集團成員公司的知識產權－目標公司擁有的註冊商標」一節。

截至最後可行日期，目標集團並不知悉(i)其嚴重侵犯由第三方擁有的任何知識產權或任何相關的侵權索償；或(ii)有任何第三方嚴重侵犯其所擁有的任何知識產權。

健康及安全以及環保事項

目標集團須遵守中國有關勞動、社會責任、健康及安全、保險以及環境保護的法律和法規。為確保遵守該等法律和法規，目標集團設有內部政策及制度，包括一套安全及環境管理制度，當中列明處理具體作業階段發生的安全及環境問題的步驟和機制，從簽訂建築合同、開展建設工程以至質量測檢及竣工和交付。目標集團為推動社會責任、職業健康和公司及環境保護而實行的具體措施詳列於下文。

社會、職業健康及安全

就社會責任（尤其是對於僱員的健康、安全及社會保險）而言，目標集團已按照相關中國法律和法規，與所有僱員訂立僱傭合同。根據中國相關法律和法規，目標集團須支付並且已為僱員就基本醫療保險、養老保險、失業保險、生育保險及工傷保險與住房公積金供款。

此外，目標集團的職工手冊載有關於職業健康和安全的內部政策和程序。目標集團亦為其所有僱員提供與安全管理及建設工地作業相關的安全培訓，以降低傷亡風險。根據目標集團與建築承包商訂立的建築合同，建築承包商須負責建築工人在施工地盤的健康及安全，包括向彼等提供必要的健康和安全的設備。建築合同亦須保存意外事故的記錄及遵循所確立的匯報途徑，迅速將發生的意外事故通報目標公司的項目部。

目標集團的業務

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在所有重大方面一直遵守適用的中國勞動及安全法規，並無發生會對其營運產生重大不利影響的事故或投訴。於營業記錄期間及截至最後可行日期，亦無發生重大事故導致目標集團有任何僱員死亡或嚴重受傷，目標集團亦無接獲任何個人或財產損傷或賠償的索償個案。本公司的中國法律顧問告知，於營業記錄期間，目標集團並無嚴重違反現時適用的中國勞動及安全法規，亦無涉及任何重大僱員安全問題。於營業記錄期間，目標集團並無因不遵守中國勞動及安全法律和法規而被處以罰款或處罰。

環保事項

中國的物業開發商須遵守多項環保法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護條例》。視乎多項因素，適用於目標集團的具體環保法律和法規因項目而異。根據該等法律和法規，各個物業開發項目均須通過環境影響評估。物業開發商須提交環境影響評估報告，才會獲得相關機關授出物業開發的建築工程施工許可證。目標集團的中國法律顧問告知，於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標公司已根據相關中國法律和法規為所有西安項目取得必要的環境評價報告。此外，在竣工驗收程序上，相關環保機關亦會查驗物業，確保物業於交付給買家前已經遵守適用的環保標準及法規。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團的西安項目一直於所有重大方面遵守適用的中國環保法律和法規，且目標集團並無因不遵守中國環保法律和法規而被處以罰款或處罰。

目標集團將於開發每個新項目前先行進行環境影響評價及研究，藉此找出潛在污染源及消除任何潛在的不利環境影響和風險，並確保一開始便遵守相關環保法律和法規。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團有關遵守適用的中國環保規則和法規的開支分別約為人民幣961,000元、人民幣1,348,000元、人民幣1,851,000元及人民幣1,007,000元。目標集團預期將於截至二零一四年十二月三十一日止年度繼續產

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

生有關遵守適用的中國環保規則和法規的相若合規成本。本公司的中國法律顧問告知，目標集團於所有重大方面一直遵守適用的中國環保法律和法規，並已為其項目取得所有相關許可及環保批文。

僱員

於最後可行日期，目標集團於西安約有55名全職僱員。於最後可行日期，目標集團全職僱員按職能劃分如下：

職能	僱員人數
項目開發	19
成本管理	6
財務	9
銷售及推廣	6
設計	5
綜合管理	5
客戶服務	5
總計	55

僱員薪酬包括基本薪金、酌情花紅、績效獎金、住房及其他津貼與退休福利計劃供款。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付的僱員酬金總額分別約為人民幣14,200,000元、人民幣17,000,000元、人民幣22,500,000元及人民幣6,400,000元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付給目標集團五名最高薪僱員（包括目標集團的董事）的薪酬（包括薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款）總額分別約為人民幣2,500,000元、人民幣2,400,000元、人民幣2,200,000元及人民幣900,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團並無已支付或應支付其他款項或薪酬給五名最高薪僱員，作為吸引加入目標集團或加入目標集團時的誘因或作為離職補償，亦無授出任何實物利益。

目標集團的業務

目標集團為僱員提供內部培訓，包括新僱員入職培訓，以及針對處於不同職業發展階段的不同資歷僱員的其他培訓項目。該等培訓計劃旨在提升僱員對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，確保目標集團在競爭環境中維持領先地位。

目標集團主要根據相關職位的要求、僱員的經驗與資質以及相關時期的當時市場招募僱員。目標集團通常與提供招募服務的僱傭中介公司訂立一年服務協議。僱傭中介公司通常於相關僱員獲聘起計一至三個月後獲分期支付佣金。獲招募僱員的社保及住房公積金費用由目標集團承擔。

本公司的中國法律顧問表示，於營業記錄期間，目標集團已於所有重大方面遵守中國適用的僱傭法律和法規。就目標集團所知，於營業記錄期間並無針對目標集團的重大勞資糾紛或勞務相關法律訴訟。

法律訴訟

目標集團作為中國的物業開發商，日常業務過程中偶爾涉及訴訟或仲裁程序。於營業記錄期間，目標集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，目標集團亦無尚未了結或可能提出或遭提出的訴訟、仲裁或申索，以致可能會對目標集團的業務、營運及前景造成重大不利影響。

監管合規

資質

目標集團已取得目前有效的房地產開發企業資質證書，該證書將於二零一五年十月到期。

除本節下文「系統性不合規」一段所披露者外，本公司的中國法律顧問表示，於營業記錄期間，目標集團的業務營運在所有重大方面一直遵守中國的適用法律和法規。

目標集團的業務

除本節下文「系統性不合規」一段所披露者外，目標集團已取得所有對其業務營運屬於重大的必要許可證、執照、證書和批文。就本公司所知，目標集團並無尚未了結或面臨對其業務營運屬重大而由任何中國監管機關提出的訴訟，且目前亦無遭中國相關機關施加任何對其業務營運而言屬重大的處罰。根據本節下文「系統性不合規」一段所披露的內容，董事認為該項系統性不合規事件不會對擴大集團的整體營運及財務狀況造成重大不利影響。

系統性不合規

於營業記錄期間內，目標公司未有遵守相關中國法律的若干監管規定，有關情況屬系統性不合規，詳情概述於下文。

企業直接放貸

根據各方日期為二零一二年九月三日的貸款協議，目標公司按計息基準向首創置業一名緊密聯繫人北京興泰吉成置業有限公司（「北京興泰」）借出人民幣200,000,000元，年利率為15厘。有關貸款乃因應北京興泰要求資金以滿足其於相關時候需要的經營現金流量而作出，而次要原因是為目標公司當時擁有的剩餘現金獲取回報（應收利息收入）。目標公司的財務經理涉及其中。貸款屬一次性質，及目標公司已於二零一二年十一月獲悉數償還本金，並獲得利息款項人民幣5,500,000元。此項扣除稅項人民幣300,000元後的利息收入人民幣5,500,000元佔目標集團二零一二年年度溢利的45.8%。本公司的中國法律顧問告知，若未經監管機關授權，中國企業不得從事直接放貸。根據相關中國法律，中國人民銀行有權制止有關放貸活動，若有關貸款為計息貸款，可對放貸人處以所得利息收入一至五倍的罰款。

誠如上文所披露，就該項過往系統性不合規事件而言，目標公司的潛在最高負債約為人民幣27,500,000元，即利息收入人民幣5,500,000元五倍的法定上限。截至最後可行日期，中國人民銀行或任何其他主管監管機構並無就該項事件作出調查及／或處以任何罰款。本公司的中國法律顧問告知，基於放貸活動已終止及有關雙方之間並

目標集團的業務

無爭議，目標公司就該項事件被處以罰款的風險不大。此外，首創置業已同意，如果目標公司於完成後須支付該罰款或招致有關該項過往直接借貸活動的任何負債或虧損，首創置業將向本公司作出全額彌償。根據上述原因，董事認為目標公司的業務、經營業績或財務狀況不會受到重大不利影響，故此並無作出撥備。

防止違規事件再次發生的內部控制措施

為防止有關企業直接放貸的任何不合規情況發生，目標集團已制訂政策禁止目標集團成員公司與任何其他公司（包括供應商及客戶）之間的借貸，並已就此向目標公司財務部提供內部培訓，且已向財務部全體員工寄發通告，強調有關活動的非法性及要求所有員工遵守有關政策。

本公司曾於二零一三年十二月委聘獨立內部控制顧問（「內部控制顧問」）對目標集團的若干程序、系統及內部控制進行全面評估，尤其是檢討將由擴大集團就上文所披露的過往不合規事件而設立，以防止日後違規及加強持續合規情況的內部控制。

於檢討內部控制期間，內部控制顧問已就增強內部控制系統及糾正所發現的缺漏向管理層提供推薦建議，包括針對本節所披露的過往不合規情況的糾正措施。本公司及目標集團已於政策和程序中落實有關糾正措施，而內部控制顧問已於二零一四年四月檢討經修訂的政策和程序，對所發現內部控制缺漏的糾正狀況進行檢討。內部控制顧問確認，基於所進行的檢討，所有相關糾正行動已經完成，且並無發現其他缺漏。

強化內部控制及企業管治

為完善擴大集團的內部控制及企業管治，以及防止日後再次發生不合規情況，本集團及／或目標集團已採納或將採納多項內部控制及企業管治措施，並將由擴大集團的高級管理層監督該等措施的實行情況。具體而言，於最後可行日期，本集團及／或目標集團已採納下文第1至3段所載的措施，並將採納第4至7段所載的措施，自完成起生效。請參閱以下有關該等內部控制及企業管治措施的其他資料：

- (1) 本公司執行董事兼行政總裁鍾北辰先生將負責監督擴大集團內部控制及企業管治措施的實行情況。鍾先生在房地產開發行業積逾十年經驗。有關

目標集團的業務

其經驗及資歷的詳情，請參閱本通函「擴大集團的董事及高級管理層」一節。鍾先生將遵循上市規則附錄14企業管治守則所載的內部控制規定，並向董事會報告；

- (2) 目標集團已更新及制定其保存記錄及會計的內部財務申報手冊、涵蓋相關業務分部－物業開發、銷售及租賃的運作制度及工作流程手冊，當中載有（其中包括）部門職責劃分、管理準則、詳盡的工作流程以及報告和審批程序，以及適用於各個業務分部的管理標準；
- (3) 目標集團已採納僱員的內部行為守則，有關守則載列企業價值的規章制度和政策、反貪腐原則、企業管治、制定決策的準則及紀律和行為，並且規定全體僱員均要嚴格遵守；
- (4) 本公司審計委員會（根據上市規則附錄14以書面界定其職權範圍）將按照上市規則的要求檢討內部控制系統和程序；
- (5) 擴大集團將向其僱員提供培訓，以提高其對內部控制、企業管治及法律合規重要性的意識；
- (6) 本公司將委聘外部香港法律顧問就遵循上市規則以及適用的香港法例和規例向其提供意見；及
- (7) 本公司已根據上市規則第3A.19條，委聘招銀國際融資有限公司於完成後擔任其合規顧問，自完成起生效，以就合規事宜向擴大集團提供意見。

基於(a)不合規事件屬一次性及所涉及的貸款已於二零一二年悉數償還予目標公司；(b)不合規事件並無影響目標公司的房地產開發業務；(c)不合規事件的原因；(d)內部控制顧問的意見以及上述防範性措施將確保合適的內部控制措施及維持良好的企業管治常規，以避免擴大集團未來不遵守相關法律和法規；及(e)事件不涉及董事的誠信或令人質疑彼等的正直品格或勝任能力，故董事認為，而獨家保薦人亦認同彼等的意見，認為(i)內部控制系統及企業管治常規乃屬足夠，並將防止擴大集團未來不遵

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

目標集團的業務

守相關法律和法規；(ii)事件並無嚴重影響董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任上市發行人董事的合適性；及(iii)事件並無嚴重影響本公司根據上市規則第8.04條進行上市的合適性。

風險管理

董事相信，風險管理是任何中國房地產開發商保持增長的關鍵因素之一。與房地產行業大部分競爭對手相似，目標集團所面對及擴大集團同樣將要面對的主要營運風險包括中國監管政策、政治及經濟狀況變化、合適地塊的供應及配合將來發展的未來融資、準時完成開發項目的能力、開發成本的提高及來自其他房地產開發商的競爭。有關情況所帶來風險及不明朗因素的其他討論，請參閱本通函「風險因素」一節。

此外，目標集團亦要承受市場風險，包括於日常業務營運中產生的利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關多項市場風險的較詳盡論述，請參閱本通函「目標集團的財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」一節。

目標集團目前的風險管理策略包括慎重的內部措施，以識別及監察營運管理和財務管理的風險。目標集團的營運部門須負責識別及匯報彼等各自職能上所涉及的風險。

營運及金融市場風險的管理

對於目標集團面對的營運風險，已於營運層面上制定監控措施。舉例而言，目標集團已制定建築承包商及其主要建材供應商的篩選程序及招標程序要求，以應對建築延誤及質量控制的相關風險。在建築開發過程中，目標集團於接受建材供給品之前，會定期進行驗收程序，每月並會實地監督開發時間表和質量控制查核工作。對於開發成本上升的相關風險，目標集團透過與其主要建築承包商訂立標準建築合同來控制其建築成本，有關合同明確規定建築承包商須承擔所採購建材的若干價格波幅，並且須於建築出現延誤的情況下支付罰款。

對於金融市場風險而言，目標集團的浮息銀行借貸面對現金流量利率風險。財務部定期密切監察任何利率波動及作出相應決定。目標集團已制定一套財務管理政

目標集團的業務

策及銀行賬戶管理政策，以有效地控制利率風險。財務部亦會監察及評估銀行借貸和銀行結餘涉及的利率風險，以及採取適當行動以減低該等利率風險及降低資金成本，包括於有需要時候考慮對沖重大風險承擔。

為管理流動資金風險，目標集團已採納一套資金規劃管理政策及現金管理政策，當中載列監察及維持管理層視為合適的現金及現金等價物水平的內部規定，以為營運提供資金及保持充裕的現金流量。不同部門每月須編製並向財務部提交其現金需求計劃書以備審閱及評議，而財務部每月亦須編製目標集團的綜合現金需求計劃書，以供目標集團的總經理審閱和批准。於完成後，本公司將繼續採納該等流動資金管理政策。具體而言，本公司計劃繼續對預算、現金開支節控、資金配置、銀行賬戶管理等事宜實施管理政策和程序以及資本資源的財務分析。根據該等政策，擴大集團任何外部融資活動及可能影響擴大集團流動資金狀況的其他重大業務活動，均須由本公司的高級管理層審閱和批准，方作實行。

此外，目標集團面對的信貸風險主要關於其客戶可能拖欠支付訂約購買價。財務部定期監察目標集團的應收款項，以識別潛在違約風險。此外，為符合中國市場慣例，目標公司已與多間商業銀行訂立擔保合同，內容關於向其客戶提供按揭融資，而按揭銀行一般會於批核按揭貸款之前進行信貸查核及收入證明查核。因此，目標集團通常將按照行業慣例，依賴按揭銀行進行的信貸查核，而目標集團只會與認可及具信譽的個別人士進行交易。

此外，為了更有效地管理擴大集團的風險，已採納下列架構和措施：

- 董事會作為擴大集團的最高級企業管治團體，將負責制定業務部署和策略，以及主管擴大集團的整體風險監控。凡牽涉到重大風險，將會考慮商業決定及於合適情況下交由董事會審批，確保相關風險經由具備有關經驗的管理層審閱和評估，致使能夠在充分掌握形勢的情況下作出符合擴大集團整體利益的集體決定；
- 擴大集團的高級管理團隊將負責監察日常業務營運產生的風險以及監督內部不同部門的日常營運。彼等負責監督和批准由營運部門職員所作出關於擴大集團各個營運範疇的商業決定。擴大集團將設立內部程序，載列呈

目標集團的業務

報途徑和責任，務求有效地識辨出所涉及的風險及促進內部溝通。倘識辨出重大風險並且需要董事會作出高層決定，高級管理團隊將即時向董事會匯報；及

- 擴大集團將繼續採用目標集團就各個房地產開發流程、奧特萊斯及商用物業營運流程所制定的作業系統和工作流程手冊，亦會向其僱員提供培訓以提高彼等對於識辨及緩和風險的意識、增進彼等對擴大集團文化及管理層願景的了解，藉以保持正直品格及易於管理可能引致的營運及市場風險。