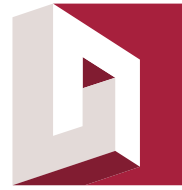


全球發售



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2768



獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Jiayuan International Group Limited 佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售之發售股份數目	:	450,000,000 股股份 (視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	45,000,000 股股份 (可予重新分配)
國際配售股份數目	:	405,000,000 股股份 (可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份 2.48 港元 (須於申請時以港元繳足，另加 1% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費，多繳款項可予退還)
面值	:	每股股份 0.01 港元
股份代號	:	2768

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或任何上述其他文件的內容概不負責。

本招股章程所載資料並不構成在美國提呈發售證券的建議。除非證券已根據適用法例登記或根據美國證券法獲豁免登記，否則不得於美國境內提呈發售或出售。本招股章程所述證券並無亦將不會根據美國證券法登記。證券將不會於美國進行公開發售。

預期發售價將由本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日釐定。預期定價日將為2016年3月2日(星期三)或前後，或本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)可能協定之較遲時間，惟無論如何不遲於2016年3月7日(星期一)。

發售價將不會超過每股發售股份2.48港元及目前預期將不少於每股發售股份1.49港元。除另有公佈者外，申請認購香港發售股份的投資者須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.48港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價定為低於2.48港元，則多繳款項可予退還。

獨家全球協調人(代表包銷商)可於本公司同意下，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前任何時間，將香港發售股份數目調減至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，在切實可行的情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及本公司網站www.jiayuanintl.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登調減全球發售下發售股份數目的公告，其詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

倘本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)基於任何理由而未有於2016年3月7日(星期一)或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。

於作出投資決定前，有意投資者務請仔細考慮本招股章程所載的一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於股份於聯交所首次開始買賣日期上午8時正(香港時間)前出現理由，獨家全球協調人(代表包銷商)可終止包銷商根據包銷協議認購及促使申請人認購發售股份的責任。有關終止的進一步詳情載於本招股章程「包銷一包銷安排及開支」一節。

2016年2月26日

預期時間表 (附註1)

透過指定網站 www.hkeipo.hk 以網上白表服務

完成電子申請的最後時限 (附註2)	2016年3月2日(星期三) 上午11時30分
香港公開發售開始登記認購申請 (附註3)	2016年3月2日(星期三) 上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格的最後時限	2016年3月2日(星期三) 中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的最後時限 (附註4)	2016年3月2日(星期三) 中午12時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈完成網上白表 申請付款的最後時限	2016年3月2日(星期三) 中午12時正
香港公開發售截止登記認購申請	2016年3月2日(星期三) 中午12時正
預期定價日 (附註5)	2016年3月2日(星期三)

(1) 預期在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關下列各項的公告：

- 香港公開發售的申請水平；
 - 國際配售的踴躍程度；及
 - 香港發售股份的分配基準
- 2016年3月7日(星期一)

(2) 通過多種渠道公佈香港公開發售的配發結果
(包括成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))
(請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—
公佈結果」一節)

2016年3月7日(星期一)起

本公司網站 www.jiayuanintl.com 及

在聯交所網站 www.hkexnews.hk

刊登載有上述(1)及(2)資料的

香港公開發售完整公告

2016年3月7日(星期一)起

預期時間表 (附註 1)

可於 www.tricor.com.hk/ipo/result 透過「按身份證搜索」 功能查詢香港公開發售分配結果.....	2016年3月7日(星期一)起
就全部或部分獲接納的申請 寄發股票 (附註 6)	2016年3月7日(星期一)
就全部或部分不獲接納申請發送網上白表電子 自動退款指示/退款支票 (附註 6及7)	2016年3月7日(星期一)
股份開始於聯交所買賣	2016年3月8日(星期二) 上午9時正

附註：

- (1) 除另有說明外，所有時間均指香港當地時間。全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 於截止遞交申請當日上午11時30分後，閣下將不能透過指定網站www.hkeipo.hk向網上白表服務供應商遞交閣下的申請。若閣下已於上午11時30分前遞交申請並自指定網站取得付款參考編號，則閣下將可於截止遞交申請當日中午12時正截止登記認購申請前繼續辦理申請手續(藉完成支付申請款項)。
- (3) 倘於2016年3月2日(星期三)上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則將不會於該日開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示提出香港發售股份申請的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日將為2016年3月2日(星期三)或前後。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們基於任何理由未能就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行。
- (6) 退款支票或電子自動退款指示將根據香港公開發售就全部或部分不獲接納的申請發送，而倘發售價定價低於申請時須支付之價格，則亦會就全部或部分獲接納的申請發送退款支票或電子自動退款指示。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符(或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符)，可能會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦可能轉交予第三方作退款用途。銀行可能會在申請人兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。不準確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼可能會導致退款支票兌現延誤或失效。
- (7) 申請人如以網上白表或白色申請表格申請認購香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所需的所有資料，閣下可於2016年3月7日(星期一)上午九時正至下午一時正親身前往香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為皇后大道東183號合和中心22樓)領取退款支票(如有)及(如適用)股票。選擇親身領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。選擇親身領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。於領取時須出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明及授權文件(如適用)。

申請人如以黃色申請表格申請認購香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所需的所有資料，閣下可親身領取彼等的退款支票(如有)，惟不可選擇領取股票，而有關股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。使用黃色申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用白色申請表格的申請人的手續相同。

未獲領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請表格中指定的地址，郵誤風險概由申請人承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份—退還申請股款」一節。

預期時間表 (附註1)

股票將僅於全球發售不遲於上市日期上午八時正成為無條件以及香港包銷協議及國際配售協議概無根據其條款予以終止之情況下，方會成為有效的所有權憑證。倘任何包銷協議未成為無條件或根據其條款予以終止，本公司將盡快刊發公佈。發售股份不得於股份在聯交所開始買賣前買賣。倘投資者根據公開可得的分配詳情於收取股票前或股票成為有效的所有權憑證前買賣發售股份，則須自行承擔所有風險。

有關全球發售的架構的詳情(包括香港公開發售的條件)，請參閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

目 錄

本招股章程是佳源國際控股有限公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售或招攬購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區內，除非已根據有關司法權區適用的證券法向有關證券監管機關進行登記或獲其准許或豁免，否則不得派發本招股章程以及提呈發售及出售發售股份。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。對於本招股章程並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
前瞻性陳述.....	27
風險因素.....	28
豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例.....	51
有關本招股章程及全球發售的資料.....	53
董事及參與全球發售的各方.....	58
公司資料.....	62
行業概覽.....	64
監管概覽.....	78
歷史、重組及集團架構.....	106
業務.....	126

目 錄

	頁次
與控股股東的關係	221
持續關連交易	234
董事及高級管理層	243
主要股東.....	258
股本.....	259
財務資料.....	263
未來計劃及所得款項用途.....	339
包銷.....	340
全球發售的架構	349
如何申請香港發售股份	357
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請閱畢整份招股章程。

任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前務請細閱該節。

概覽

我們是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目¹。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

我們緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，於2015年11月30日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該19個物業開發項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目若干部分的開發。於2015年11月30日，我們已竣工的總建築面積為約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。根據我們的核心開發戰略，我們將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，我們預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。我們預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。我們亦計劃緊遵此項核心開發戰略以擴充我們的業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現回報最大化。

我們的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，我們將以下價值注入旗下物業開發項目之中：(i)教育價值，在我們的物業開發項目內開發學校；(ii)休閒價值，撥出項目相當部分的地盤面積以建造花園及廣場，務求提升視覺吸引力；及(iii)商業價值，在我們的綜合體住宅區附近開發零售店及／或購物商場。基於以上主要價值，我們認為，我們的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

1 在該等項目下開發或規劃的住宅綜合體並無設立購物商場。根據我們的營運模式，我們的目標是出售住宅綜合體內的所有住宅物業及商用物業。

綜合商業綜合體擬開發購物商場，當中將設有食肆、零售門店及其他設施。我們計劃保留購物商場的中央管理控制權，讓我們能夠自行挑選租戶及釐定行業組合。根據我們的營運模式，我們矢志：(i)出售綜合商業綜合體內的所有住宅物業及50%商用物業；及(ii)保留50%商用物業的擁有權作投資用途。

概 要

於往績記錄期內，我們主要從物業開發(包括銷售我們所開發的住宅物業及商用物業)中產生收益。下表載列我們於所示期間按分部劃分的收益：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業開發										
—銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
—銷售商用物業 (包括辦公空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	<u>1,795,993</u>	<u>85.7</u>	<u>2,037,408</u>	<u>80.1</u>	<u>1,776,903</u>	<u>76.6</u>	<u>1,066,829</u>	<u>85.8</u>	<u>973,109</u>	<u>98.2</u>
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
總計	<u>2,094,856</u>	<u>100.0</u>	<u>2,544,619</u>	<u>100.0</u>	<u>2,318,266</u>	<u>100.0</u>	<u>1,243,345</u>	<u>100.0</u>	<u>991,005</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間我們按分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業開發										
—土地收購成本	386,196	21.5	367,283	18.0	300,932	16.0	183,667	16.8	129,125	17.2
—開發成本	1,070,306	59.6	1,076,451	52.7	902,222	47.8	682,352	62.6	581,488	77.5
—資本化利息	50,905	2.8	108,057	5.3	162,164	8.6	58,375	5.4	37,072	4.9
	<u>1,507,407</u>	<u>83.9</u>	<u>1,551,791</u>	<u>76.0</u>	<u>1,365,318</u>	<u>72.4</u>	<u>924,394</u>	<u>84.8</u>	<u>747,685</u>	<u>99.6</u>
開發服務	289,272	16.1	490,984	24.0	520,984	27.6	165,877	15.2	2,900	0.4
總計	<u>1,796,679</u>	<u>100.0</u>	<u>2,042,775</u>	<u>100.0</u>	<u>1,886,302</u>	<u>100.0</u>	<u>1,090,271</u>	<u>100.0</u>	<u>750,585</u>	<u>100.0</u>

附註：本集團一般不會就物業投資業務產生任何銷售成本。

毛利乃按自收益扣除銷售成本計算。下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業開發	288,586	16.1	485,617	23.8	411,585	23.2	142,435	13.4	225,424	23.2
開發服務	2,896	1.0	3,408	0.7	4,097	0.8	1,194	0.7	97	3.2
物業投資	6,695	100.0	12,819	100.0	16,282	100.0	9,445	100.0	14,899	100.0
總計	<u>298,177</u>	<u>14.2</u>	<u>501,844</u>	<u>19.7</u>	<u>431,964</u>	<u>18.6</u>	<u>153,074</u>	<u>12.3</u>	<u>240,420</u>	<u>24.3</u>

我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢包括下列各項：

- 我們通過規劃、設計及品質監控程序，以確保我們產品的品質，而這對我們的表現尤其關鍵。
- 我們發展成熟的營運系統有助我們及時並以具成本效益的方式開發優質物業項目。

- 我們已收購充足的土地儲備以供營運用途。
- 我們成功建立「佳源」品牌以及我們作為江蘇省優秀物業開發商的聲譽。
- 我們的管理團隊穩定及饒富經驗，並擁有大批專業人員及能促進營運效率的管理及組織架構。

我們的業務戰略

我們矢志採取和實施以下戰略，務求成為中國的龍頭物業開發商之一：

- 我們將會在江蘇省以及我們現時尚未進駐的中國其他地區進一步擴充業務。
- 我們將繼續提升「佳源」品牌的知名度，以及發展和改良住戶至上的創新項目設計。
- 我們將繼續招聘、延挽和培訓能幹的僱員。

我們的客戶

於往績記錄期，我們的客戶主要為住宅物業及／或商用物業的買家(為個人及企業實體)及商用物業的租戶。於往績記錄期，來自五大客戶的收益分別佔我們的總收益約2.9%、6.3%、3.3%及3.2%。我們的最大客戶於各同期分別佔我們的總收益約1.0%、2.0%、0.8%及0.8%。我們透過我們本身的銷售團隊及／或我們按獨家或非獨家基準委聘的銷售代理銷售物業。於往績記錄期，我們主要運用媒體及廣告牌作宣傳。我們於旗下綜合體大樓舉辦促銷活動以推廣產品。我們亦計劃舉辦、贊助和參與大型記者招待會及展覽，以提升「佳源」品牌的知名度。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的主要物業開發過程 — 銷售及營銷」一節。

採購及供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商包括建築承包商、電力工程供應承包商以及景觀美化及綠化工程承包商，佔我們於相關期間的採購總額分別約46.6%、58.1%、70.4%及68.7%。我們的最大供應商於各同期佔我們於相關期間的採購總額分別約27.6%、22.0%、31.9%及35.4%。

我們的物業開發項目所用原材料大多由建築承包商採購，而特定原材料則可能由我們自行採購。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務 — 供應商」一節。

知識產權

我們認為我們的成功在很大程度上有賴於建立「Jia Yuan」或「佳源」品牌。我們根據2015年7月27日訂立為期十年的商標特許協議，自錦江有限公司及浙江佳源集團(兩者均為沈先生最終全資擁有的公司)取得使用「Jia Yuan」或「佳源」商標的非獨家特許。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 任何不利輿論或其他可能影響我們聲譽、品牌形象或「Jia Yuan」或「佳源」品牌的不利事態發展及未能重續使用該品牌的非獨家特許可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」及「持續關連交易 — 獲完全豁免的持續關連交易 — 商標特許協議」一節。

概 要

項目融資

於往績記錄期，我們的物業開發項目的主要資金來源包括(i)物業預售及銷售所得款項；(ii)銀行借款；及(iii)來自信託公司及資產管理公司的融資。於2015年8月31日，我們就業務營運應付的未償還債務約為人民幣5,267.9百萬元，當中，我們就債務融資自信託公司及資產管理公司所招致的未償還債務約為人民幣3,940.0百萬元。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務—項目融資」一節。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。於2015年8月31日的高資本負債比率主要由於(i)物業開發項目的項目融資增加；及(ii)我們的總權益減少，其主要原因為截至2015年8月31日止八個月因重組時收購我們的若干附屬公司導致其他儲備減少約人民幣696.5百萬元。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們於往績記錄期維持相當高的債務水平，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景」一節。

主要營運統計數據

我們的物業開發項目組合

下表載列我們於2015年11月30日的物業開發項目組合概要。

項目	地點	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工			開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中		未來開發 規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
				可銷售/ 可租用 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作物業投資 的可租用 建築面積 (平方米)		可銷售/ 可租用 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	
紫金華府	南京	339,007.6	—	—	—	—	502,067.7	334,561.0	148,498.4	—
揚州公園一號	揚州	75,590.9	148,894.1	118,280.6	—	720.8	—	—	—	—
世紀豪園	揚州	391,087.6	236,311.2	218,187.0	28,095.5	—	—	—	—	—
世紀花園	揚州	234,671.3	392,133.8	352,150.3	151.8	8,652.8	—	—	—	—
世紀景園	揚州	60,972.3	119,978.2	98,735.0	—	915.2	—	—	—	—
威尼斯城	泰興	660,576.0	222,562.3	173,817.9	2,388.6	—	432,611.4	372,783.2	35,866.0	1,023,259.0
羌溪花苑	泰興	69,486.0	83,165.6	32,578.1	5,779.0	—	—	—	—	—
東方不夜城	泰州	77,021.4	310,627.4	255,892.3	18,313.4	34,374.1	—	—	—	—
東方巴黎城	泰州	226,402.2	274,747.8	227,332.3	1,453.5	—	36,086.6	27,364.6	4,563.8	214,999.4
鵲仙島一號	泰州	68,330.4	37,772.4	27,922.2	9,795.4	10,027.7	—	—	—	—
名人國際花園	宿遷	53,970.0	218,046.3	175,491.0	861.9	—	—	—	—	—
宿遷公園一號	宿遷	126,182.9	226,348.8	154,353.1	8,798.5	—	146,609.0	123,454.5	89,241.1	22,257.9
巴黎都市	泗陽	173,000.0	16,089.5	9,274.8	—	—	117,115.8	112,500.1	56,968.0	523,880.0
羅馬都市	泗陽	170,540.0	189,961.3	165,423.7	24,911.1	50,011.0	126,339.8	115,179.8	41,497.0	194,689.4
雪堰佳源中心廣場	常州	58,601.0	—	—	—	—	187,915.0	153,816.0	58,258.6	—
黃橋佳源中心廣場	泰興	123,939.6	67,664.8	66,515.3	7,390.8	47,567.2	118,593.9	87,039.9	53,612.3	156,160.6
新天地	泰興	121,316.0	60,333.7	47,878.7	5,465.2	20,266.1	331,234.7	235,448.7	813.6	—
古溪佳源中心廣場	泰興	83,048.0	—	—	—	—	—	—	—	143,458.3
泰州佳源中心廣場	泰州	15,702.2	—	—	—	—	—	—	—	15,702.2

附註：

- (1) 「地盤面積」資料乃以相關土地使用權證或土地出讓合同(視乎情況而定)為基準。
- (2) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「開發中建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證為基準。未來開發項目的「規劃建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證、土地使用權證或土地出讓合同以及我們的內部記錄及估計(視乎情況而定)為基準。
- (3) 「可銷售/可租用建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「可銷售/可租用建築面積」乃以相關預售許可證或相關建設工程規劃許可證為基準(視乎情況而定)。
- (4) 「仍未售出的可銷售建築面積」指仍未售出的可銷售建築面積及已售出或已預售但未向買家進行交付的可銷售建築面積。
- (5) 「已預售的可銷售建築面積」乃以相關已簽立預售合同為基準。

概 要

土地儲備

下表載列我們於2015年11月30日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地儲備	
	仍未售出的可銷售建築面積 (平方米)	持作物業投資的可租用建築面積 (平方米)		開發中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	沒有土地使用權證的建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京	—	—	502,067.7	—	—	502,067.7	11.0
揚州	28,247.3	10,288.8	—	—	—	38,536.1	0.8
常州	—	—	187,915.0	—	—	187,915.0	4.1
泰興	21,023.6	67,833.3	882,440.0	1,322,877.9	143,458.3	2,294,174.8	50.1
泰州(泰興除外)	29,562.3	44,401.8	36,086.6	230,701.6	15,702.2	340,752.3	7.4
泗陽	24,911.1	50,011.0	243,455.6	718,569.4	22,933.3	1,036,947.1	22.7
宿遷(泗陽除外)	9,660.4	—	146,609.0	22,257.9	—	178,527.3	3.9
合計	113,404.7	172,534.9	1,998,573.9	2,294,406.8	182,093.8	4,578,920.3	100

附註：除宿遷佳源開發中的物業開發項目外，我們擁有物業開發項目的100%權益。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。

合約銷售

下表載列我們於所示期間的合約銷售總額概要：

	截至12月31日止年度			截至8月31日 止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
合約銷售(人民幣百萬元)	1,339.9	1,963.7	2,323.9	2,412.3
合約建築面積(平方米)	250,174.7	303,765.7	303,658.1	245,338.0
合約平均售價 (每平方米人民幣元)	5,355.9	6,464.5	7,653.0	9,832.6

我們的合約平均售價由2012年的每平方米人民幣5,355.9元增加20.7%至2013年的每平方米人民幣6,464.5元，乃由於美溪花苑及新天地分別於2013年及2012年末開始預售，其合約平均售價相對較高，分別為每平方米人民幣12,274.4元及每平方米人民幣15,682.7元，合共佔2013年的合約銷售總額27.6%。我們的合約平均售價其後於2014年增加18.4%至每平方米人民幣7,653.0元，乃由於紫金華府於2014年開始預售，其合約平均售價相對較高，達每平方米人民幣20,109.6元，佔2014年合約銷售總額34.2%。我們的合約平均售價於2015年進一步增加28.5%至每平方米人民幣9,832.6元，乃由於紫金華府的合約平均售價於2015年進一步增加至每平方米人民幣20,885.9元，佔截至2015年8月31日止八個月的合約銷售總額62.4%。

來自銷售物業的收益於單位交付予客戶時確認，一般由相關銷售合約完成起計兩年內確認。

於2015年8月31日，已訂約但未確認的物業銷售額為約人民幣4,016.3百萬元，截至2015年12月31日止四個月、截至2016年及2017年12月31日止年度將分別確認當中約人民幣643.1百萬元、人民幣2,595.2百萬元及人民幣778.0百萬元。

過往財務資料概要

下表分別載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表概要。綜合損益及其他全面收益表概要乃摘錄自本招股章程附錄一所載根據香港財務報告準則編製的會計師報告，並須與其一併閱讀。

概 要

節選綜合損益及其他全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
年/期內溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
終止經營業務					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	<u>188,796</u>	<u>243,712</u>	<u>162,985</u>	<u>43,825</u>	<u>159,537</u>
應佔年/期內溢利及全面收入 (開支)總額：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
非控股權益					
—來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	<u>13,650</u>	<u>(16,040)</u>	<u>(7,970)</u>	<u>(4,040)</u>	<u>(558)</u>
年/期內持續經營業務溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
減：投資物業公允價值變動	(6,039)	(126,426)	(97,113)	(89,086)	(162,574)
加：處置投資物業公允價值收益(附註1)	2,589	2,589	1,553	1,035	136,540
減：庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動	(17,873)	(2,299)	(81,127)	(4,784)	(101,338)
扣除年/期內投資物業公允價值收益 及庫存物業轉撥至投資物業的公允 價值變動的經調整溢利(虧損)(附註2)	114,570	185,545	16,041	(40,404)	55,510
相關遞延稅項	5,331	31,534	44,172	23,209	31,843
扣除年/期內公允價值收益及 相關遞延稅項調整後的經調整 溢利(虧損)(附註3)	<u>119,901</u>	<u>217,079</u>	<u>60,213</u>	<u>(17,195)</u>	<u>87,353</u>

附註：

- 處置投資物業公允價值收益指於相關年/期內錄得的公允價值收益，其截至2015年8月31日止八個月處置投資物業時已變現。
- 扣除年/期內投資物業公允價值收益及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的經調整溢利(虧損)不包括投資物業公允價值變動(根據附註1計算得出的處置投資物業公允價值收益除外)及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的影響。
- 扣除年/期內公允價值收益及相關遞延稅項調整後的經調整溢利(虧損)不包括投資物業公允價值變動(根據附註1計算得出的處置投資物業公允價值收益除外)及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的影響。

在往績記錄期內，我們的收益主要受到已售出及已交付的建築面積變動及我們物業的平均售價所影響。我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元減少至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是因開發時間表而導致已售出及已交付物業的建築面積減少。

概 要

進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料—經營業績討論—截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較—收益」一節。

終止經營業務

本集團根據重組出售若干附屬公司，而有關公司其後成為私人集團公司。該等附屬公司的主要業務包括物業投資、建築管理、物業開發及投資。該等公司並無涉足於本集團於目標城市的物業業務，並已出售以清楚劃分我們與私人集團的業務。有關此等終止經營業務的財務資料，請參閱載列於本招股章程附錄一會計師報告附註31及32。

節選綜合財務狀況表項目

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產				
非流動資產	1,062,937	1,479,636	1,746,060	1,628,221
流動資產	6,811,076	10,037,001	10,917,093	11,040,236
負債				
流動負債	5,129,143	7,716,202	8,346,383	8,109,375
非流動負債	1,592,412	2,264,629	2,514,440	3,307,358
總權益	1,152,458	1,535,806	1,802,330	1,251,724

節選綜合現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動所得(所用)現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

有關詳情請參閱本招股章程「財務資料—現金流量」一節。

主要財務比率

	於12月31日/ 截至12月31日止年度			於8月31日/ 截至8月31日 止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

概 要

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額計算得出。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末淨負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指總負債扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以持續經營業務年內純利除以年末總權益，再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以持續經營業務年／期內除稅後純利除以同年／期收益，再乘以100%計算得出。

或然負債

或然負債主要包括我們就買家購買物業所獲按揭銀行貸款向銀行作出的擔保。根據擔保的條款，倘若買家欠付按揭款項，我們須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。該擔保將於客戶取得相關物業的相關房屋所有權證及完成相關按揭登記後終止及失效。我們向有關銀行作出擔保的期限依不同個案而定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約日期起計兩年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)相關物業交付日期起計六個月內取得相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年之內。

我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的或然負債總額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元及人民幣1,848.2百萬元。

有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任」一節。

近期發展

於往績記錄期內，我們的業務營運維持穩定。截至2015年11月30日，由於我們的整體業務模式及經濟環境並無重大改變，因此我們的收益並無顯著減少，銷售成本亦未見急劇上升。我們的按月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667.3平方米減少至截至2015年11月30日止十一個月的約30,236.1平方米。我們於截至2015年8月31日止八個月及截至2015年11月30日止十一個月的合約銷售分別約達人民幣2,412.3百萬元及人民幣3,266.7百萬元。

於2015年9月24日，中國人民銀行與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完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。由於若干物業開發項目位於並無限購措施的城市，我們相信上述降低最低首付款比例可能增加該等城市的首套房買家對我們的住宅物業需求，並對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年2月1日，中國人民銀行與銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知列明，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付

概 要

款比例為購買價格的25%，然而各地機關可向下調整付款比例至20%。與此同時，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例不低於相關購買價格的30%。誠如中國法律顧問所告知，原來的法律定位為倘首次商業性個人住房貸款已結清，買家可享有的購買第二套住房的最低首付款比例僅為購買價格的30%。因此，我們相信進一步下調首次置業買家的首付款比例及放寬對二次置業買家首付款比例的相關規定，或會刺激對我們住宅物業的需求，亦對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年1月及2月，有關中國政府機關頒佈與我們營運相關的兩項規定。特別是於2016年1月1日生效的《不動產登記暫行條例實施細則》，授權房地產登記機關於接納房地產登記申請後進行實地視察，並就房地產登記資訊管理設下規定。另外，於2016年2月1日生效的《房地產廣告發佈規定》，規定房地產廣告不可包含任何有關風水、占卜或其他迷信資訊。我們不認為推行該等規定會對我們的營運有重大不利影響。

有關上述政策及規定的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

全球發售的統計數據^(附註1)

	根據發售價 1.49港元計算	根據發售價 2.48港元計算
股份市值 ^(附註2)	2,682.0百萬港元	4,464.0百萬港元
本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形 資產淨值 ^(附註3)	1.17港元	1.41港元

附註：

- (1) 全球發售所提呈的股份將與所有已發行或將予發行的股份享有同等權益，可享有本招股章程日期後所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。本表格內的所有統計數據均未計及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後預期已發行的1,800,000,000股股份計算。
- (3) 本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃根據經作出本招股章程附錄二所載「未經審核備考財務資料」所述調整後，並根據緊隨資本化發行及全球發售完成後預期將按各自的發售價每股股份1.49港元及2.48港元已發行的1,800,000,000股股份計算得出。

股息

截至2013年12月31日止年度已向我們其中一間附屬公司當時的權益持有人派付股息人民幣22.0百萬元。本集團於截至2012年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月並無派付或建議派付股息。本公司現時並無固定的股息政策。

當董事未來決定宣派股息時，宣派的任何股息的金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金要求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、組織章程細則、開曼群島公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。未來股息派付亦將依賴從我們的中國附屬公司收取的股息方可進行，從而須遵守在多方面有別於其他司法權區的規定及會計原則(包括香港財務報告準則)的中國法律規定。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

概無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起及截至本招股章程日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生將會對本招股章程附錄一會計師報告所呈列資料造成重大影響的事故。

所得款項用途

假設以發售價1.99港元計算(為指示性發售價範圍1.49港元至2.48港元的中位數)及超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費及估計開支後，全球發售所得款項淨額估計約為834.9百萬港元。我們的董事現擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 所得款項淨額的最多60%或約500.9百萬港元，預期將用作開發我們現有的物業開發項目(即紫金華府及新天地)的建築成本。有關紫金華府及新天地的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節；
- (ii) 所得款項淨額的最多30%或約250.5百萬港元，預期將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。董事確認，於最後實際可行日期，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；
- (iii) 所得款項淨額的最多10%或約83.5百萬港元，預期將用作一般營運資金。

進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

重大風險因素概要

我們相信，我們的業務涉及若干風險。當中眾多風險非我們所能控制，可分為以下類別：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們所在行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售及我們的股份有關的風險。下文概述其中最重大的風險：

- 我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們於開發房地產開發項目城市的房地產市場表現。
- 我們於往績記錄期維持相當高的債務水平，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。
- 我們未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發。
- 我們未必能夠根據我們已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權。
- 我們依賴外聘建築承包商進行所有建設工程。此外，若我們擴充至其他地點，我們或未能物色足夠的優質外聘建築承包商。

此等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

不合規事件概要

於往績記錄期內，我們並無遵守若干適用法律及法規。該等不合規事件包括：(i) 在取得建築工程施工許可證前展開建設工程；(ii) 稅務不合規；(iii) 偏離建設工程規劃許可證；(iv) 未有繳付足夠的社會保險及住房公積金供款；及(v) 公司間借款。

有關該等不合規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 不合規事件」一節。為防止日後發生不合規事件，我們已加強內部監控及實施優化後的內部監控政策及措施。

上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，並約為人民幣50.7百萬元(包括包銷佣金，假設發售價為每股發售股份1.99港元，即指示性發售價範圍的中位數)，當中約人民幣28.5百萬元直接與發行發售股份相關，並在上市時入賬作為權益扣減。餘額約人民幣22.2百萬元預期在綜合損益及其他全面收益表扣減。上市開支約人民幣12.1百萬元已在截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表作為其他開支扣減。在餘額約人民幣10.1百萬元中，人民幣3.5百萬元及人民幣6.6百萬元預期分別在截至2015年12月31日止年度的餘下期間及截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣減。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 上市開支」一節。

控股股東

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，明源投資將持有本公司已發行股本約75%。明源投資由我們的主席兼非執行董事沈先生全資擁有。因此，明源投資及沈先生將於全球發售後成為我們的控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人目前持有私人集團的權益，私人集團主要在我們並無營運的若干中國城市從事住宅及商用物業項目開發及投資。將該等項目從本集團排除的原因為(i)董事認為該等除外項目仍未成熟，且位於經濟狀況相對不穩定的城市；(ii)部分除外項目已竣工，並大致已銷售，而收購已開發物業並非我們的策略；(iii)部分除外項目須長期投資及龐大的資本開支；及(iv)董事認為該排除可令本集團與私人集團實現清晰的地理劃分。為確保本集團與私人集團的物業業務實現地理劃分及盡量降低任何潛在競爭，各控股股東將就目標城市的物業開發項目向本公司訂立(其中包括)不競爭契據，並授予我們包括購股權及優先購買權(各自的定義見本招股章程「與控股股東的關係」一節)的若干權利。經考慮上文後，本公司將就不競爭契據項下非目標城市的物業開發項目向控股股東作出(其中包括)若干不競爭承諾。更多詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

物業估值報告

就估值而言，物業估值師已採用直接比較法，以比較及參考相關市場就持作出售物業、持作未來開發物業、持作佔用物業及持有的開發中物業(經考慮於估值日期的建

設階段的應計建築成本及專業費用)的可資比較銷售交易為基準。就持作投資物業權益而言，物業估值師採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入撥充資本，當中計及租約的歸復收入潛力或參考可資比較的市場資料。有關市值很大程度上依賴該物業的歸復收入潛力，而歸復收入潛力乃以現有租約期滿時的市場租金按適當歸復資本化率計算得出。就持作投資物業權益作出估值時，物業估值師參考區內附近類似商業開發項目的租金證據／租金要價，並假設市場回報率為3至4%，與區內有關房地產行業的市場回報率相符。物業估值師進行估值時，乃假設(其中包括)未竣工的物業將會根據其獲提供的最新開發方案開發及落成，以及假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。物業估值師亦相當依賴中國法律顧問就中國物業權益的有效性所提供的意見。謹此告知投資者，我們的物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。有關此方面的潛在風險，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動」一節。

截至2015年12月31日止年度的溢利估計

基於本招股章程附錄三所載基準，董事估計本公司截至2015年12月31日止年度估計本公司擁有人應佔綜合溢利及未經審核備考每股估計盈利如下：

估計本公司擁有人應佔綜合溢利

— 來自持續及終止經營業務	不少於人民幣272百萬元
— 來自持續經營業務	不少於人民幣290百萬元

未經審核備考每股估計盈利

— 來自持續及終止經營業務	不少於人民幣0.15元
— 來自持續經營業務	不少於人民幣0.16元

截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值變動及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的估計分額分別約為人民幣236.9百萬元及人民幣191.1百萬元。截至2015年12月31日止年度不包括處置投資物業應佔者的估計投資物業公允價值收益(相等於不包括處置投資物業應佔公允價值收益的投資物業公允價值變動估計金額)為約人民幣100.3百萬元。

溢利估計(董事須對此負全責)乃董事根據(i)本集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績(載於本招股章程附錄一會計師報告)；及(ii)本集團截至2015年12月31日止餘下四個月基於管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

未經審核備考每股估計盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利，並假設本公司已由2015年1月1日起上市及截至2015年12月31日止年度已發行股份合共1,800,000,000股股份計算，當中並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因行使超額配股權而可能發行的任何股份。本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度估計綜合溢利並不計及假設本公司已於2015年1月1日收到全球發售的所得款項而應已賺取的利息收入。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或文義所指其中任何者
「組織章程細則」或「細則」	指	於2016年2月12日獲有條件採納的第二次修訂及重列的本公司組織章程細則，將於上市日期生效(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「平均售價」	指	平均銷售價格
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	中國相關政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證(房屋所有權證)
「營業日」	指	香港銀行開門辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄六「法定及一般資料 — 有關本公司的資料 — 3.唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」一節所述待全球發售完成後因本公司的部分儲備賬資本化而發行股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(2013年修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「建銀國際」、「保薦人」或「獨家保薦人」或「獨家全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例獲許可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「常州金源」	指	常州金源房地產開發有限公司，於2013年8月7日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「常州天宇」	指	常州天宇房地產開發有限公司，於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由黃福清(執行董事)、邱祥明(我們的高級管理層成員)、蘇春筠(獨立第三方)及常州新投商貿有限公司(獨立第三方)分別擁有30%、20%、12%及38%
「成都銀田」	指	成都銀田體育發展有限公司，於2009年11月12日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有80%及獨立第三方擁有20%
「商品住宅物業」	指	由物業開發商開發作銷售的住宅物業
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	佳源國際控股有限公司(前稱佳源國際控股有限公司)，於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司

釋 義

「竣工驗收備案」	指	中國地方城市建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收證明書／備案(竣工驗收備案)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證(建設用地規劃許可證)
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關出具的建築工程施工許可證(建築工程施工許可證)
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證(建設工程規劃許可證)
「控股股東」	指	具有上市規則所界定的涵義，即沈先生及明源投資
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東(作為彌償人)與本公司(為其本身及作為受託人為其各現有附屬公司的利益)於2016年2月12日訂立以本公司為受益人的彌償保證契據，內容有關(其中包括)若干稅項彌償保證(按當中所述)
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司於2016年2月12日訂立以本公司為受益人(就其本身及代表其附屬公司)的不競爭契據，詳情於本招股章程「與控股股東的關係—本集團與私人集團的劃分—將本集團與私人集團潛在競爭減至最少的進一步措施—控股股東的不競爭承諾」一節披露
「董事」	指	本公司董事
「每股盈利」	指	每股盈利
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業

釋 義

「銀田發展」	指	銀田發展有限公司，於2009年8月3日根據香港法例註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及一名獨立第三方最終擁有80%及20%
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司於相關時間，或(按文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指本公司現有附屬公司或由其現有附屬公司或(視情況而定)其前身經營的業務
「國祥」	指	國祥房地產有限公司(前稱祥譽貿易有限公司)，於2003年8月1日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海寧佳源」	指	海寧市佳源房地產開發有限公司，於2012年11月21日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及獨立第三方最終擁有90%及10%
「海通國際」	指	海通國際證券集團有限公司，根據證券及期貨條例獲許可進行第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「海鹽佳源」	指	海鹽縣佳源房地產開發有限公司，於2010年9月15日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「高端商品房」	指	由物業開發商開發作銷售的高端住宅物業、商用物業及其他物業

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「網上白表」	指	透過於指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，申請以申請人名義獲發行香港發售股份
「網上白表服務 供應商」	指	由本公司指定的網上白表服務供應商，具體說明載於指定網站 www.hkeipo.hk
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港佳源」	指	香港佳源集團有限公司，於2008年4月29日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售的45,000,000股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	按本招股章程及申請表格所述條款並在其所述條件規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)提呈發售香港發售股份供香港公眾人士認購以籌集現金(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節

釋 義

「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節列明的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)執行董事、控股股東、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商與我們就香港公開發售所訂立日期為2016年2月25日的包銷協議
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司主要行政人員、主要股東、附屬公司或其各自的任何聯繫人且與其概無關連(定義見上市規則)的一方或各方
「國際配售」	指	國際包銷商按發售價向專業、機構及個人投資者有條件配售國際配售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈發售以供認購的405,000,000股股份，連同(如有關)因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)執行董事、控股股東、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、國際包銷商與我們於2016年3月2日或前後就國際配售訂立的國際包銷協議
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的一組包銷商，預期該等包銷商將訂立國際包銷協議以包銷國際配售
「佳源創盛」	指	佳源創盛控股集團有限公司(前稱嘉興足佳房地產開發有限公司)，於1995年4月18日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生直接擁有100%
「佳源鴻翔」	指	海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司，於2013年5月30日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及獨立第三方最終擁有80%及20%

釋 義

「佳源物業」	指	浙江佳源物業管理有限公司(前稱怡城(浙江)物業管理有限公司)，於2004年4月26日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「嘉興金地」	指	嘉興市金地房地產置業有限公司，於2001年8月3日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「嘉興金源」	指	嘉興市金源信息諮詢有限公司，於2010年4月2日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「佳源商業地產」	指	佳源商業地產有限公司，一家於2015年11月10日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「佳源商業地產(香港)」	指	香港佳源商業地產有限公司，一家於2015年11月30日根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「佳源投資」	指	佳源投資管理有限公司，於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「錦江有限公司」	指	錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由沈先生直接擁有100%
「錦江投資」	指	錦江投資管理公司，沈先生獨資經營，於2002年10月8日投入營運
「仲量聯行」或 「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「仲量聯行報告」	指	仲量聯行所編製日期為2016年2月26日的行業研究報告
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際及海通國際

釋 義

「土地增值稅」	指	如本招股章程「監管概覽」一節所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	訂約方使用一幅土地的權利的證書或多張證書(視情況而定)(土地使用權證)
「最後實際可行日期」	指	2016年2月17日，即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所上市及買賣的日期，預期為2016年3月8日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	中國六個部委發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與之並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於2016年2月12日採納並即時生效的第二次修訂及重列的本公司組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，於2015年5月4日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由控股股東之一沈先生全資擁有
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「沈先生」	指	沈天晴先生(又名沈玉興)，我們的主席、非執行董事兼控股股東之一
「南京港源」	指	南京港源投資諮詢有限公司，於2015年5月27日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京嘉豐」	指	南京嘉豐投資管理有限公司，於2011年12月27日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京新浩寧」	指	南京新浩寧房地產開發有限公司，於2005年8月11日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「入住率」	指	於指定日期的物業開發項目中，持作物業投資的已出租建築面積除以可租用建築面積的比率
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，股份將根據全球發售按此價格發行，發售價將按本招股章程「全球發售的架構—全球發售的定價」一節所述釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，連同(如有關)因行使超額配股權而配發及發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期我們根據國際包銷協議將授予獨家全球協調人(代表國際包銷商)的配股權，以要求我們僅為補足國際配售中的超額分配情況(如有)而按發售價配發及發行最多合共67,500,000股額外股份，可由國際包銷協議訂立日期起至香港公開發售截止遞交申請日期起計30天內隨時行使
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

釋 義

「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言(除另有說明外)不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	全國人大常委會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(如省、市及其他地區或地方政府實體)
「中國勞動合同法」	指	全國人大常委會於2007年6月29日採納並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「預售許可證」	指	准許開發商開始預售在建物業的預售許可證(商品房預售許可證)
「定價協議」	指	我們與獨家全球協調人(代表包銷商)將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	釐定發售價的日期，為2016年3月2日或前後(香港時間)，或本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)可能協定的較遲日期，惟無論如何不得遲於2016年3月7日
「股份過戶登記總處」	指	Codan Trust Company (Cayman) Limited
「私人集團」	指	由沈先生不時控制的公司(本集團成員公司除外)，此等公司主要從事房地產開發業務
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「可銷售建築面積」	指	我們擬出售物業的建築面積，且不超過地盤面積與相關土地出讓合同或政府機關就該項目發出的其他批文所訂明的最大許可容積率的乘積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	股東於2016年2月12日有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—14.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「泗陽豐源」	指	泗陽豐源房地產開發有限公司，於2012年3月6日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	建銀國際

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	明源投資與獨家全球協調人將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「宿遷佳源」	指	宿遷市佳源房地產開發有限公司，於2009年8月7日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期分別由本集團及獨立第三方邵陽市廣源房地產開發有限公司擁有90%及10%的權益
「泰興廣源」	指	泰興市廣源房地產開發有限公司，於2009年11月17日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰興恒源」	指	泰興市恒源房地產開發有限公司，於2012年2月16日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰興明源」	指	泰興市明源房地產開發有限公司，於2013年10月25日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰州佳源」	指	泰州市佳源房地產開發有限公司(前稱姜堰市佳源房地產開發有限公司)，於2007年7月31日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰州明源」	指	泰州市明源房地產開發有限公司(前稱姜堰市明源房地產開發有限公司)，於2010年3月10日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「桐鄉佳源」	指	桐鄉市佳源房地產開發有限公司，於2008年3月17日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「桐鄉元順」	指	桐鄉元順威尼斯大酒店有限公司，於2009年12月17日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及兩名獨立第三方最終擁有90%及10%
「往績記錄期」	指	本公司截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度以及截至2015年8月31日止八個月；「往績記錄期」一詞後倘連帶一連串數字或百分比，則指分別與截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月期間有關的資料
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及所有受其司法管轄權管轄的地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「白色申請表格」	指	供要求以申請人名義獲發行該等香港發售股份的公眾使用的申請表格
「揚州廣源」	指	揚州廣源房地產開發有限公司(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)，於2003年6月20日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「揚州恒源」	指	揚州市恒源房地產開發有限公司(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)，於2007年8月1日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「揚州明源」	指	揚州明源房地產開發有限公司，於2008年1月16日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	供要求將獲分配的香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的申請表格
「浙江廣源」	指	浙江廣源房地產開發有限公司，於1996年7月1日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「浙江佳源集團」	指	浙江佳源房地產集團有限公司(前稱嘉興市廣源房地產開發有限公司)，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%

在本招股章程中以「*」標示的中國實體、物業開發項目名稱、中國法律或法規或中國政府機關英文名稱為其中文名稱譯名，僅供識別。如有歧異，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有所指外，本招股章程的一切數據均截至最後實際可行日期。

於本招股章程中，除非另有訂明，若干以人民幣計值的金額乃分別按1港元兌人民幣0.8372元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。有關換算不應被視為表示該人民幣金額曾經或可按有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。

本招股章程所載的若干金額和百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格列示的總計數目可能並非其先前數目的算術總和。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程與透過提述而納入之文件或會載有我們目標的前瞻性陳述，實際結果或後果或會與該等文件所表達或暗示有重大偏頗。該等前瞻性陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，常用「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「擬」、「應該」、「持續」、「預測」、「須」、「尋求」、「潛在」等其他類似詞彙表示。儘管我們認為我們的預期合理，但無法保證該等預期會證實為正確無誤，而實際結果可能迥然不同。該等前瞻性陳述包括但不限於有關以下各項的陳述：

- 我們的業務及經營戰略，以及我們實施該等戰略所採取的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的資本承擔計劃；
- 我們的營運及業務前景，包括現有及新業務發展計劃；
- 我們經營所在行業的日後競爭環境；
- 我們經營所在行業的監管環境及整體行業前景；
- 我們經營所在行業的日後發展；及
- 中國整體經濟趨勢。

「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「擬」、「應該」、「持續」、「預測」、「須」、「尋求」、「潛在」等字眼及類似措辭，當與我們有關時(除與我們的溢利、經營業績及盈利有關時)，乃用於識別多項前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時就未來事件的看法，並受限於若干風險、不明朗因素及假設，包括本招股章程所述的風險因素。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素」、「業務」及「財務資料」各節。

倘該等風險或不確定因素的一個或多個出現或有關假設證實為不正確，則我們的財務狀況或會受不利影響且或會與我們於該等前瞻性陳述所表達或暗示的目標相差甚遠。除非適用法律及法規(包括上市規則)規定，否則我們無責任因新資料、日後事件或其他方面的結果而公開更新或修改任何前瞻性陳述，故投資者不應過度依賴任何前瞻性資料。

本招股章程內有關我們或董事意向的陳述或提述均於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因應未來的發展而有所改變。

風險因素

有意投資者決定投資本公司前，務請細閱本招股章程全部資料，尤其應衡量下述有關投資本公司的風險。謹請垂注，本公司在開曼群島註冊成立，本集團絕大部分業務於香港以外地方經營，法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下述任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份成交價有重大不利影響，或會導致閣下損失部分或發售股份的全部投資價值。

與我們的業務有關的風險

我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們於開發房地產開發項目城市的房地產市場表現

於最後實際可行日期，我們於中國江蘇省開發及銷售房地產。由於政府政策及經濟狀況的變動，在過去數年，我們於開發房地產開發項目所在城市的房地產市場表現波動且各異。有關更多詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

中國房地產市場受諸多因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府的財政及貨幣政策變動、住宅房地產缺乏成熟及活躍的二手市場及中國個人按揭貸款供應有限。我們亦對中國城鎮人口的經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費喜好變動比較敏感。

在過去數年，由於中國住宅房地產需求增加，因此存在中國房地產市場過熱的憂慮。為應對此情況，中國政府已採納措施防止中國房地產市場過熱。該等調控措施可能導致中國房地產市場變動及影響房地產價格水平、房地產市場供求及我們的業務表現。

我們無法向閣下保證，中國房地產市場及房地產價格將維持按過往水平增長或不會下跌。中國(尤其是我們擁有業務的城市)如出現房地產供應過剩、房地產需求或房地產價格下跌或經濟倒退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於往績記錄期維持相當高的債務水平，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景

於往績記錄期，我們維持相當高的借貸水平為我們的營運提供資金，全球發售後，我們將繼續有相當高的借貸水平。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們未償還銀行及其他借貸總額分別約為人民幣1,984.8百萬元、人民幣4,340.6百萬元、人民幣4,844.1百萬元及人民幣5,267.9百萬元。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率(按總債務除以總權益計算)分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。

風險因素

我們的債務可能對我們造成不利影響，例如(i)使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展(如利率大幅上升)的影響；(ii)限制我們就業務變更或我們經營所在行業變動作出規劃或反應的靈活性；(iii)限制我們於日後籌集額外債務或股本的能力，或增加該等集資的成本；及(iv)限制我們作出戰略性收購或把握商機。

此外，我們須受借貸條款項下若干限制性契諾所規限，有關契諾可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響。該等契諾可能會限制(其中包括)我們就我們或我們附屬公司股本產生額外債務或作出擔保、引致留置權、派付股息或分派的能力，購回我們或我們附屬公司的股本、預付若干債務、償還股東貸款、減少註冊資本、出售、轉讓、租賃或以其他方式處置物業或資產、作出投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易的能力。此外，部分貸款或會附有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，例如在貸款期內須維持指定的資產負債比率上限或盈利水平下限。

為完成我們的開發中項目及持作未來開發項目以及收購土地資源，我們日後可能會產生額外債務，我們的債務可能會加劇我們所面對的風險。

我們產生充足現金以清償未償還及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現將受當時現行經濟狀況及金融、業務及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或未能遵守我們目前或日後貸款及其他協議中的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借貸執行取得貸款的抵押權益，亦可能因此引發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派予股東的現金、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發

我們的收益很大部分來自銷售我們所開發的房地產。我們物色適合未來開發的土地及填補我們的土地儲備，以支持銷售房地產的穩定供應尤其重要。

我們計劃擴張的城市當中適合開發的土地可能供應有限，且許多該等城市中收購土地的成本或會波動不定。我們亦面臨其他房地產開發商競逐我們有意物色的地盤的競爭。中國政府及地方政府採納的土地政策，如監管土地收購方法的政策，可能會進一步加劇房地產開發商之間的競爭。中國政府就土地供應及開發的任何土地政策變動可能會導致我們的收購成本上升及限制我們按合理價格成功收購土地的能力。我們無法向閣下保證，我們將能夠按合理價格成功收購或根本無法收購計劃作未來開發的項目的任何或所有土地使用權，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重

風險因素

大不利影響。有關進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們所在行業有關的風險 — 我們須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為調控房地產行業增長而受進一步頒佈的措施影響」一節。有關中國土地收購監管程序及限制的額外資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們未必能夠根據我們已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權

我們已與相關政府機關及第三方訂立多份協議或諒解備忘錄，務求收購有關地塊。該等安排不構成土地出讓合同。據我們的中國法律顧問表示，根據適用的中國法律及法規，該等協議或諒解備忘錄在政府機關已(i)同意或宣稱同意或促致提呈土地掛牌出讓；及(ii)釐定最低競投價或總土地出讓金或以其他方式設定土地出讓金上限的範圍內，該等條文對各訂約方不具法律約束力。我們無法向閣下保證，這些協議或諒解備忘錄最終讓我們得以取得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合同，或政府機關將會授予我們土地使用權或就地塊出具相關土地使用權證。若我們未能取得土地使用權或在此方面出現任何重大延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴外聘建築承包商進行所有建設工程。此外，若我們擴充至其他地點，我們或未能物色足夠的優質外聘建築承包商

我們將所有項目建設工程外包予外聘建築承包商，包括但不限於地基挖掘、整體建設及設備安裝等。我們通常進行公開招標程序以挑選外聘建築承包商，當中會考慮多項因素。進一步詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的主要物業開發過程 — 建築及品質監控 — 建築」一節。我們無法向閣下保證，任何該等外聘建築承包商將提供滿意的服務或於約定時間內竣工。若我們需要更換外聘建築承包商或採取其他行動以補救任何不符合要求的工程，可能會對我們項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

若我們擴充至中國其他地理位置，基於不同城市房地產市場的開發程度有所不同及我們對於個別城市經營的建築承包商缺乏認識，我們無法向閣下保證，我們能夠物色足夠的優質建築承包商。

根據適用的中國法律及法規，我們就我們售予客戶的房地產提供法定質量保證。一般而言，我們獲所委聘建設開發項目的第三方建築承包商的質量保證。若我們於保證期內遭到申索而我們未能及時或根本無法自相關建築承包商取得這些申索的彌償，或如果我們保留的資金不足以涵蓋我們在質量保證下的賠償責任，則我們可能會因解決該等申索而產生大額開支或因糾正該等瑕疵而導致延誤。這些事件可能有損我們的聲譽，並對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

任何上述事件可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們可能無法就擴充至新城市或地區作出妥善管理

我們主要專注於江蘇省的房地產開發及有意擴充至中國其他地區。有關擴充計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — A. 我們將會在江蘇省以及我們現時尚未進駐的中國其他地區進一步擴充業務」一節。

當執行擴充計劃時，我們可能面臨對地方監管慣例和政策、客戶喜好和行為、業務環境等知識及經驗不足等困難，並與可能已在當地市場上建立穩固業務的開發商競爭。雖然我們相信我們能夠對市場作前瞻性評估及有戰略地計劃，然而，我們無法向閣下保證市場評估最終屬準確，亦不能保證我們將能成功執行擴充計劃，特別是因全球經濟低迷或全球金融危機導致經濟狀況不明朗。我們不能保證擴充計劃將產生投資回報。

除外部挑戰外，我們可能同樣面臨建設項目管理及交付項目的困難。雖然我們已制定營運及執行模式連同標準化項目設計圖以供迅速應用，但倘未能遵守或未能貫徹遵守我們的標準可能會對產品質量及品牌聲譽造成不利影響。此外，擴充至新地理位置需要大量資本及管理資源，我們亦需要管理我們的人手，以符合我們的擴充計劃。任何該等因素可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本集團投資物業公允價值可能不時波動並可能於日後大幅減少，因而對本集團的盈利能力及屬非經常性質的庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的溢利造成重大不利影響。因此，我們將來可能不會錄得有關溢利

我們須於各報告期末重估投資物業公允價值。根據香港財務報告準則，因我們投資物業公允價值變動而產生的損益於其產生的期間列入我們的綜合損益表。我們的物業估值師按公開市場及現有用途基準重估於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年8月31日的投資物業，此乃反映各日期的市場狀況。依據有關估值，我們於綜合財務狀況表確認投資物業公允價值總額及相關遞延稅項，並於綜合損益表確認投資物業公允價值之增加及相關遞延稅項變動。截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，投資物業公允價值的增加分別為人民幣6.0百萬元、人民幣126.4百萬元、人民幣97.1百萬元及人民幣162.6百萬元。

儘管其對報告溢利有所影響，惟只要我們持有有關投資物業，公允價值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況。重估調整的金額已受並將繼續受市場波動影響。因此，我們不能保證市場狀況的變動會繼續為我們的投資物業帶來公允價值收益，或我們的投資物業公允價值將來不會減少。此外，投資物業公允價值或會與我們實際出售投資物業時收取的金額有重大差異。我們的投資物業公允價值如大幅減少或我們實際出售投資物業時收取的金額比有關物業所錄得的公允價值大幅減少，可能會產生虧損或會對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

於往績記錄期，我們將所開發而尚未訂約出售的已竣工物業撥作出租用途，藉以賺取租金收入，以將庫存物業轉撥至投資物業。根據香港會計準則第40號「投資物業」第57(d)段，本集團當及僅當與租戶開始租賃協議以證實用途變更時，將庫存物業轉撥至投資物業入賬。當日的物業公允價值及先前賬面值之間的差別於損益中確認。因此，於往績記錄期庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動應佔溢利屬非經常性質，而我們可能會減少或不完全執行將來任何庫存物業轉撥至投資物業的轉撥程度，因而可能會對我們的盈利能力造成重大影響。

我們給予租戶較長的免租期，以有效減少其應付租金，而有關安排未必對我們的營運及財務表現有利。倘租戶於相關免租期內或隨後的短時間內終止租賃，我們可能會遭受應收租戶租金減值虧損。我們未必能夠於現有租賃屆滿時或提早終止時，按一樣或更高租金與租戶續租或重新出租空置物業，或完全不能續租或出租有關物業

於往績記錄期，我們出租若干自主開發的商用物業，以帶來經常收入。我們給予部分租戶免租期，實際減少其於有關租賃期應向我們支付的租金。我們於往績記錄期給予的免租期相對較長，未必對我們的營運及財務表現有利。

租戶可能會於其各自的租賃期屆滿前終止現有租賃，尤其於經濟出現下滑的時候。而且，租戶可能會於相關免租期內或隨後的短時間內終止現有租賃，可能使我們遭受應收租戶租金減值虧損。我們不能保證我們將會能夠按一樣或更佳的條款於現有租賃屆滿或提早終止時與租戶續租或找到替代租戶或完全不能續租或出租有關物業。我們可能需要調低租金以吸引潛在租戶，因而減少租金回報並為租金收入帶來負面影響。倘我們未能於現有租賃屆滿或提早終止時與租戶續租或重新出租空置物業，或倘我們按較差的條款續租或重新出租空置物業，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們在截至2013年12月31日止兩個年度錄得負數經營現金流量

我們在截至2013年12月31日止兩個年度，錄得經營活動所用現金淨額分別約人民幣269.8百萬元及人民幣2,183.8百萬元。我們的經營活動所用現金淨額主要包括物業開發活動以及土地收購的付款。我們日後可能繼續錄得負數經營現金流量。負數經營現金流量可能對我們的流動資金有不利影響，並減低我們的財務靈活度，以及減弱我們從銀行獲取額外借款的能力，繼而可能影響我們的開發計劃的時間表。

任何不利輿論或其他可能影響我們聲譽、品牌形象或「Jia Yuan」或「佳源」品牌的不利事態發展及未能重續使用該品牌的非獨家特許可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們憑借我們的聲譽及品牌形象吸引潛在客戶購買我們的房地產。聲譽及品牌形象很大程度上建基於消費者多種主觀性質的看法。個別業務事件、有關我們或旗下房

風險因素

地產的負面輿論，不論是否屬實，均可能削弱消費者信心及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，未來將不會出現任何有關我們或旗下項目的失實、欠準或負面媒體報道。

尤其是，我們的產品以「Jia Yuan」或「佳源」品牌推出市場，而我們已就該等品牌向錦江有限公司及浙江佳源集團（兩者均為沈先生全資擁有的公司）取得特許使用權。詳情請參閱本招股章程「業務—知識產權」一節。然而，我們使用該等商標及品牌名稱的特許仍然屬於非獨家性質。就此而言，私人集團已以「Jia Yuan」或「佳源」品牌推廣其若干物業開發項目。一旦由他人擁有並以所特許的「Jia Yuan」或「佳源」品牌營銷的產品（例如私人集團的物業開發項目）出現負面輿論或爭議，可能會令公眾對我們產品的印象造成不利影響。倘本集團繼續銷售該品牌產品的能力受到任何損害，或我們品牌的形象受到任何重大損害，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，根據日期為2015年7月27日的商標特許協議，我們使用「Jia Yuan」或「佳源」品牌的非獨家特許只於為期十年內有效。倘特許人因任何原因決定於特許到期時不再重續，我們未能繼續使用該等商標營運，對我們的業務、經營業績及財務狀況可能造成重大不利影響。

我們可能無法及時為我們的房地產開發業務取得所需的證書、執照、許可證或政府批文

中國房地產行業受到高度規管。為符合中國政府及地方政府的法律、規則及法規，我們於房地產開發的不同階段須取得及保有多種證書、執照、許可證及政府批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案。於政府機關出具或重續任何證書、執照或許可證前，我們須符合若干特定條件。有關進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證我們的項目公司將能夠及時重續其資質證書或提升其資質。倘我們或我們的項目公司未能在到期前重續資質證書，我們進行房地產開發業務所需預售或其他許可證的申請將會被拒絕，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證，我們將能夠適應可能不時生效的有關房地產開發行業的新法律、規則及法規，亦無法保證我們在符合必要的條件及時就我們的經營取得及／或重續所有必要的證書、執照或許可證時，不會遇到其他重大延誤或困難，或根本無法取得及／或重續。若我們未能就我們的任何主要物業開發項目取得或重續必要的證書、執照或許可證或在取得或重續方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。倘我們在沒有此等所需證書情況下進行經營，我們會被相關政府當局處罰，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。我們曾因在沒有獲取建築工程施工許可證情況下開展工程而被相關政府當局懲處。在此方面，請參閱本招股章程「業務—不合規事件」一節。

風險因素

我們可能無法及時取得相關土地、完成或交付房地產開發項目，而我們可能須承擔因該等延誤而帶來的責任

房地產開發項目的進度可能因多種因素而受到重大不利影響，包括取得必要的許可證或政府批文上出現延誤、延遲向我們交付土地、政府政策變動、市場狀況變動、勞務糾紛、外聘建築承包商工程質量欠佳、施工事故及不利天氣。一旦在取得相關土地方面出現延誤，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

若我們未能按時完成房地產，則我們的客戶可根據銷售合約或相關中國法律及法規就逾期交付向我們追討賠償。再者，若我們的延遲時間超過規定期限，則我們的客戶可能會終止銷售合約並索賠。此外，若任何延誤導致我們未能準時完成建設工程，相關政府機關可能會對我們施加處罰及提起申索。

我們無法向閣下保證，我們將不會在完成或交付房地產上遇到任何重大延誤，亦無法保證我們毋須對任何該等延誤承擔任何責任。若我們遇到延誤及我們須就任何該延誤而賠償，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能會失去若干地塊的土地使用權

根據中國法律及法規，若我們未能按照相關土地出讓合同的條款(如核准土地用途、支付土地出讓金及其他費用以及開發項目動工及竣工時間)開發某個項目，中國政府可能發出警告、施加處罰及/或收回我們的土地。

根據中國現行法律及法規，若我們未能在規定期限前支付任何未付土地出讓金，則我們可能須支付土地出讓合同內訂明的滯納金。若我們於土地出讓合同內訂明的動工日期起計一年內未能動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力事件導致，否則中國有關土地部門可能徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費。若我們未能於土地出讓合同內訂明的動工日期起計兩年內動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力事件導致，否則土地可能被沒收。由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書下的責任，亦無法向閣下保證我們的房地產開發項目將毋須因延誤而繳付閒置土地罰款或遭政府沒收。若上述任何情況發生，則我們可能會失去繼續房地產開發項目的機會及損失我們過往的土地投資，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任

依照行業慣例，我們已與若干銀行訂立安排，為我們所開發房地產的買家獲得的按揭貸款提供擔保。除相關銀行進行的信貸檢查外，我們並無對客戶進行獨立信貸檢查。一般而言，我們為客戶的按揭貸款提供的擔保於客戶已就相關房地產取得房屋所

風險因素

有權證及完成按揭登記時終止及不再生效。向有關銀行提供擔保的期限依不同個案而定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約日期起計2年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)交付日期起計六個月內取得相關物業的相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年。於往績記錄期，我們就此承擔的擔保金額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元及人民幣1,848.2百萬元。有關向客戶提供的按揭貸款擔保的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的主要物業開發過程—銷售及營銷—銷售」一節。若買家拖欠按揭貸款，我們可能須付清買家拖欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款以償還按揭。若我們未能如此行事，則承按銀行可能會將相關房地產拍賣及向我們(作為按揭貸款擔保人)追討任何未支付的額外金額。若客戶出現任何拖欠還款而我們被要求履行我們的擔保，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的經營業績在很大程度上取決於波動不定的產品開發及交付時間表，而該等波動會令我們難以預測未來表現及股份價格

由於我們的主要收益來源為銷售我們開發房地產所得款項，因此我們的未來現金流及收益在很大程度上受房地產預售及銷售的時間表影響。此外，我們的經營業績亦受其他因素影響，包括房地產開發項目的時間表、房地產需求、開發成本的任何變動及收益確認政策。根據我們的收益確認政策，我們於向客戶交付房地產時確認收益。房地產開發項目的預售與竣工之間存在時差。若房地產並非於同一財政期間售出及交付，該等時差的影響為大多數售出總建築面積的時間或非為我們錄得主要收益部分的時間。

因此，我們任何特定期間的經營業績未必可作為衡量該期間的實際需求、預售或銷售的指標。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過去房地產購買情況。因此，我們的經營業績不一定反映預期於任何未來期間取得的業績，並可能導致我們的股份價格波動。

有關轉讓人民防空項目使用權的有效性存在不明朗因素，倘我們未能取得人防使用許可證或維持向我們授出或提供的人防使用許可證或政府確認的有效性，我們或須向客戶退還有關轉讓代價，並承受不利的法律後果

於往績記錄期內，我們訂立多份協議，以轉讓或出租主要作人民防空用途的停車場(「人防停車場」)的使用權。根據《中華人民共和國人民防空法》，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》、《人民防空工程維護管理辦法》及《江蘇省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法(2008年修正)》(「江蘇人防辦法」)(統稱「人民防空法」)，我們獲准於平時管理及使用由我們開發的人民防空設施，並從中獲利。截至最後實際可行日期，我們已就揚州公園一號及世紀花園獲取平時使用許可證(「人防使

風險因素

用許可證」)。就世紀景園友東方巴黎城而言，我們於2015年6月及8月收到相關政府當局的書面及口頭確認，確認(i)我們獲准租賃及／或轉讓我們開發的所有人防停車場的使用權利；及(ii)我們進行經營毋須就人防停車場獲取任何許可證或批准。就世紀豪園而言，我們收到相關政府當局的書面確認，我們獲准租賃及／或轉讓人防停車場的使用權及從中產生收入。董事確認我們將於世紀豪園完成後於實際可行情況下盡快申請人防使用許可證。然而，我們不能保證我們能(i)就於世紀豪園開發的人防停車場及我們有意轉讓或租賃其使用權的其他人防停車場而從相關當局獲取人防使用許可證；或(ii)維持任何已授予我們或向我們提供的人防使用許可證或政府確認的有效性。誠如中國法律顧問所告知，根據江蘇人防辦法，未從相關當局取得有關批准(包括人防使用許可證)在未經授權情況下轉讓及／或租賃人防停車場使用權可能會被處罰介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，並會被強制規定於指定期間內作出糾正。

倘我們未能取得相關人防使用許可證或倘相關政府機關撤銷授予我們或向我們提供的人防使用許可證或政府確認，我們在轉讓人防停車場使用權的效力方面將會出現不明朗因素。如就我們轉讓人防停車場的使用權發生任何爭議，我們可能會被判定或遭責令向客戶取回人防停車場的使用權，並向客戶退還有關代價。

根據人民防空法，平時利用人防停車場及從中獲利的權利，不得影響其人民防空設施效能。人民防空設施的設計、施工、質量必須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。若客戶未有根據適用法律及法規維護人防停車場，基於轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，一旦相關轉讓被判定為不合法，我們便可能須面對不利的法律後果。

一旦中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空設施作為人民防空避難所。若客戶未有應中國政府要求交出人防停車場，基於轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，一旦相關轉讓被判定無效，我們便可能須面對不利的法律後果和政府制裁。

倘若發生任何上述事項，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響

我們主要透過預售及銷售所得款項以及銀行、信託公司、資產管理公司及其他人士的借款，為我們的房地產開發項目提供資金。利率構成我們透過對外借款融資的成本的主要部分，而利率變動一直並將繼續影響我們房地產開發項目的融資成本。我們

風險因素

的借款主要以人民幣計值及我們的銀行借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響。於過去數年，基準利率曾大幅波動。由於我們大部分的融資成本已資本化及於實際銷售時確認為銷售成本，任何資本化融資成本的上升可能對我們未來的毛利率造成不利影響。另一方面，信託公司及資產管理公司的利率通常不與中國人民銀行的基準利率掛鈎，其所收取的利率一般亦較商業銀行所收取的為高。再者，利率變動可能會影響客戶按可接受條款取得按揭貸款的能力，從而可能影響彼等購買我們房地產的能力及需求。有關我們現金流利率風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

我們無法向閣下保證，中國人民銀行將不會進一步提高貸款基準利率或以其他方式遏抑銀行貸款。倘利率進一步上升導致我們的融資成本上升及／或對我們房地產的需求下跌，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

建材成本及勞工成本波動可能對我們的經營業績造成不利影響

我們聘用建築承包商建設我們的項目，彼等負責採購原材料如鋼鐵、水泥等。近年來，鋼鐵及水泥價格波動。有關鋼鐵及水泥價格水平的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

於與建築承包商訂立的合約中，倘若干建築材料價格升至議定的價格範圍以外，一般而言我們將調整向承包商支付的金額。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—供應商—採購」一節。除原材料價格上升外，我們亦預期中國勞工成本將來會繼續上升。

再者，我們直接向供應商採購建築材料及部件，例如瓷磚、門、內部通訊設備及升降機。倘建築成本錄得重大上升而未能將其轉嫁於客戶，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的持續服務

我們業務的成功一直並將繼續十分依賴董事與高級管理層成員的持續服務。若我們失去任何一位主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

此外，我們的成功取決於我們吸引及挽留人才的能力。我們可能無法成功吸引、吸納或挽留所有我們需要的人員。我們亦可能須提供優越的薪酬及其他福利，方能吸引及挽留主要人員，因此無法向閣下保證我們將擁有資源充分滿足我們的員工需要。若我們未能吸引及挽留人材及挽留相關人員的員工成本增加，將可能對我們維持競爭地位及壯大業務的能力造成負面影響。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失

我們在業務經營過程中面對多種風險，且保險保障範圍可能不足甚至並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就業務每個方面的相關風險投購保險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務 — 保險」一節。此外，若干損失如自然災害、內亂並無具有商業上合理條款的保險所涵蓋，如上述任何事件發生及我們於業務經營過程中蒙受損失、損害或責任，且我們投購的保險未能或不足以涵蓋該等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

如我們未能遵守任何適用法律、規則或法規，則我們可能被處以罰款或受到處罰

於往績記錄期內，我們並無全面遵守適用法律及法規。不合規事件包括：(i)在取得建築工程施工許可證前展開建設工程；(ii)稅務不合規；(iii)偏離建設工程規劃許可證；(iv)未有繳付足夠的社會保險及住房公積金供款；及(v)公司間借款。有關我們不合規事件的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 不合規事件」一節。雖然我們已實施內部監控措施防止未來發生類似事件，但不能保證本集團內部將不會發生任何不合規事件。倘我們違反任何適用法律、規定或法規，則我們可能會因該等不合規事件而被處以罰款或受到處罰，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能因環保問題承擔潛在責任，這可能造成損失

我們須遵守與環境保護相關的多項法律及法規。在環境易遭破壞的區域或地方，項目開發活動可能被嚴格限制或禁止。遵守健康及環保法律及條件可能導致延誤及增加合規成本。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務 — 環境事宜」一節。

按照中國法律規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問對我們的房地產開發項目進行環境影響評估，並在動工前將環境影響評估提交相關政府機關審批。所進行的環境影響評估可能並無反映所有環境責任或全部影響，且我們可能不知悉我們就所有重大環境責任所承擔的全部風險。如項目任何部分被認定違反相關環境標準，則我們可能被暫停該等項目並被處以罰款及受到處罰。倘若發生上述任何情況，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們或會因我們的業務而不時涉及爭議、法律及其他訴訟程序，並可能因此承擔重大責任

我們或會在開發及銷售房地產過程中不時與承包商、供應商及買家等各方出現爭議。該等爭議可能引致法律或其他訴訟程序，並可能有損我們的聲譽、增加經營成本

風險因素

及分散我們管理層日常業務經營的注意力。此外，倘監管機關或政府機構不同意我們的經營方式，我們可能面臨行政程序及不利裁決，因而可能引致責任及延誤房地產開發。我們無法向閣下保證日後將不會牽涉入任何主要法律或其他法律程序。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票

緊隨全球發售完成後，我們的控股股東將合共實益擁有我們已發行股本的75%（假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使）。因此，我們的控股股東在上市規則及其他適用法律的規限下，將可對我們的管理及公司政策（包括我們的開發戰略、資本開支及分派計劃）投票及施加重大影響。然而，控股股東的權益可能與我們或其他股東的權益有所不同。具體而言，我們的控股股東可：(i)在適用法律及法規的規限下，促使董事會以未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；(ii)在組織章程細則的規限下，促使我們修訂不符合我們其他股東最佳利益的組織章程細則；及(iii)決定大部分公司行動的結果，例如在上市規則的規限下，未經其他股東批准向控股股東強制執行彌償。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

我們受限於若干限制性契諾及受一般與借款有關的風險影響

我們若干貸款融資訂有多項重大、常見的肯定性及／或否定性契諾。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重大資產轉讓、註冊資本削減及未經相關貸款人事先同意而進一步舉債等。若發生任何違約，相關貸款人將有權要求加快償還相關貸款協議下欠付的全部或任何債務，並強制執行該等債務的全部或任何抵押品。倘我們未能遵守任何該等契諾或於該等貸款各自的到期日部分或悉數償還該等貸款，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況，以及現金流及可供分派予我們股東的現金造成重大不利影響。

日後的投資或收購可能對我們管理業務的能力造成重大不利影響

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力取決於多項因素，包括我們物色合適目標、按合理及有利條款取得所需融資及政府批文的能力。倘我們因財務、監管或其他限制而無法物色合適目標或被防止作出該等戰略投資或收購，則我們可能無法有效實施我們的投資或擴張戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：(i)難以整合所收購業務的業務及人員；(ii)難以於經擴大集團內維持統一標準、控制及政策；(iii)於收購時未知與所收購業務相關的責任；及(iv)我們的經營業績因收購連帶的商譽攤銷及／或減值而受到不利影響。

風險因素

再者，我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款或在理想時間內作出收購或投資，亦無法保證該等收購或投資能產生預期水平的回報。此外，我們可能需要額外融資來作出該等收購及投資。債務融資可能導致我們的債務水平上升，而股本融資則可能導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售房地產投資

一般而言，房地產投資的流動性較其他形式投資的為低。倘經濟、財務及投資狀況波動，我們可能須出售若干投資房地產。我們無法向閣下保證將能按我們滿意的價格或條款出售有關投資房地產。

我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動

載於本招股章程附錄四由物業估值師編製的物業估值報告的物業估值乃基於含有主觀成分及不確定性的多項假設作出。因此，我們物業的估值可能與我們在市場上出售房地產的實際變現價值相距甚遠。物業估值報告中採納的假設包括(其中包括)：

- 我們於估值日期開發中的物業，將會按照我們向物業估值師提供的最新開發方案開發及竣工；
- 賣方在市場上出售相關物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值；
- 相關物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- 地質狀況及相關設施乃適合開發，且於建設過程將不會產生任何預期以外的成本及延誤。

估值不應被視為實際可變現價值或其可變現價值的預測。倘若物業估值師採用的任何假設被證實為不準確，我們房地產項目的估值或會與其可變現價值相距甚遠。再者，我們房地產項目的開發、國家或地區經濟狀況如出現不可預見的變動，可能影響我們房地產的價值。倘我們房地產的實際可變現價值遠低於其估值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與我們所在行業有關的風險

我們未必具備足夠的融資為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得

房地產開發為資金密集。我們主要透過銷售房地產所得款項以及銀行、信託公司及資產管理公司的借款，為房地產開發項目提供資金。我們日後亦可在資本市場進一步融資。我們取得外部融資的能力存在多項因素，當中部分為我們無法控制的，包括：(i) 中國整體經濟狀況；(ii) 金融市場整體狀況及可用資金；(iii) 取得必要的政府批文以籌募資金；(iv) 中國對利率及放貸條件的貨幣政策變動；及(v) 有關房地產市場及房地產開發行業的政策變動。

我們無法向閣下保證將能夠向銀行或其他貸款人取得足夠的融資以撥支我們的營運、收購及投資計劃，並符合現有及日後的資本開支。

中國政府可能進一步收緊中國金融機構對房地產開發行業的融資政策。這些融資政策可能限制我們透過借款取得資金的能力，而房地產開發項目的發展亦可能受到不利影響。有關監管中國金融機構在為房地產開發商提供資金方面的中國法律及法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府將不會推出其他政策或措施，進一步限制我們取得資金及為房地產開發項目融資的其他方式，亦無法保證我們能夠按商業上合理的條款取得足夠的融資或在現有信貸融資到期前將之續期，甚至可能完全無法取得融資或續期。倘我們因這些政府行為及政策措施而未能取得足夠的融資或未能在現有貸款到期前將之續期，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國政府可能收緊有關提供予中國房地產行業的信託貸款的法規，這可能影響我們取得信託貸款的能力

於往績記錄期，我們訂立有抵押信託融資安排。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—項目融資」一節。中國信託公司的營運受2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》所規管。信託公司受中國銀監會監督及監管，並須符合中國銀監會所頒佈的所有通知及法規。我們不能向閣下保證，中國政府將不會實施額外措施，以限制信託融資公司提供資金。倘發生此等情況，我們取得信託融資的能力可能受到不利影響。

我們須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為調控房地產行業增長而受進一步頒佈的措施影響

我們開發及銷售物業的業務在中國受高度監管，尤其是，我們易受房地產開發行業政策變動的影響。我們須遵守中國多項法律及法規，以及地方當局為實施有關法律及法規而頒佈的政策及程序。

風險因素

在過去數年，中國政府頒佈了多項政策控制中國房地產業的增長，遏抑中國房地產業過熱市場。該等政策可能限制我們取得資金及以可獲利的價格收購土地作日後發展以及銷售物業的能力。尤其是，中國政府為限制買家取得按揭、轉售房地產的能力或增加按揭融資成本而採取的措施及政策，可能會降低我們房地產的市場需求。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不能向閣下保證，中國政府將不會採取可能會進一步降低市場需求並減慢房地產開發行業增長的額外措施。此外，倘一旦採納該等措施，我們不能確定該等措施的影響程度，亦不能準確估計銷量及收益。倘我們的營運未能適應該等措施或我們在新措施下的營銷或定價政策未能有效促進銷售額，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

中國有關預售的法律及法規的變動可能對我們的業務表現造成重大不利影響

我們倚賴來自房地產預售的現金流作為房地產開發項目的一項重要資金來源之一。根據中國現行法律及法規，房地產開發商在開始預售相關房地產前，必須滿足若干條件。預售所得款項的用途僅限於為項目開發提供資金。我們無法向閣下保證中國政府將不會對房地產預售實施進一步限制，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項用途施加進一步限制。這些措施如被採用，可能會對我們的現金流狀況造成重大不利影響，而我們或須另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金未必能按商業上合理條款取得或根本無法取得。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準

根據中國關於土地增值稅的法規，所有人士(包括銷售或轉讓土地使用權、房地產及其附帶設施得到收入的公司及個人)須按房地產增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的一項通知，自2007年2月1日起，土地增值稅責任必須於房地產開發項目竣工後於指定時限內向相關稅務當局繳清。於往績記錄期，我們產生的土地增值稅分別約為人民幣66.2百萬元、人民幣90.8百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣41.4百萬元。有關土地增值稅的中國法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不時根據相關中國稅務法律和法規在待向相關稅務機關繳清土地增值稅時為適用土地增值稅全數撥備。就計算土地增值稅撥備而言，我們會在不同房地產項目開發期分攤可扣減項目(如土地成本)。由於我們依據不同開發期自行分攤可予扣減開支的方式計算土地增值稅撥備，故土地增值稅的實際金額須於清償時由相關稅務機關作最終確認。鑒於我們作出土地增值稅撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可予扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所採納的其他基準。如我們嚴重低估某期間的土地增值稅，則可能會對我們下一財務期間的經營業績造成重大不利影響。

我們的客戶獲得按揭貸款的條款(如有)或會影響我們的銷售

由於我們房地產的許多買家可能透過按揭貸款就購買融資，利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加。此外，中國政府及商業銀行或會要求增加首付款、施加其他條件，或改變監管框架使潛在房地產買家不能獲得按揭融資或令按揭對潛在房地產買家不吸引。倘發生以上任何情況，將使我們的房地產較難負擔，許多潛在買家未必有能力購買我們的房地產，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

競爭加劇可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

中國房地產業競爭激烈。當中許多競爭對手可能較我們擁有更多財政、營銷、技術及其他資源，並可能於若干方面較我們熟練。房地產開發商之間的競爭可能會造成土地及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、房地產供應過剩。因此，房價可能下跌，而吸引或挽留熟練僱員的成本或會上升。若我們未能有效競爭，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國政府的政治及經濟政策或會對我們的業務帶來影響，而我們或會不能維持增長及實施擴張戰略

中國經濟歷來以中央計劃經濟為主，在許多方面有別於其他已發展經濟體，包括：(i)政治結構；(ii)政府參與程度及控制；(iii)經濟增長率及發展水平；(iv)外匯管制；及(v)資源配置。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。過去數十年，中國政府推行了多項經濟改革措施，強調市場力量於發展中國經濟的角色。儘管出現過渡，中國政府通過實施行業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

我們能否成功擴充在中國的業務營運取決於多項因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況以及借貸機構提供的資金。我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況，以及法律及政策會否出現變動。我們亦無法預測將對我們目前或日後業務、經營業績、財務狀況及前景造成的重大不利影響。

此外，中國政府採納的部分經濟改革並無先例可循或屬於試驗性質，並有待逐步完善及改進。有關完善及改進過程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。我們無法向閣下保證，若實施任何該等措施，將不會對我們日後的經營業績或盈利能力產生重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證，我們過往經濟及市場狀況將會持續，或我們將能夠持續發展。

中國經濟減速或會使我們的增長放緩並影響我們的業務

中國經濟的國內生產總值增長率居全球最快之列。然而，我們無法向閣下保證這些增長將能在日後持續及繼續。此外，與中國有重要貿易關係或其他經濟關係的國家如經濟放緩，可能會對中國的經濟增長造成重大不利影響。若中國經濟大幅下滑，則可能對我們的前景、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

經濟快速增長亦可能導致通脹。若我們房地產的價格加幅低於我們成本的加幅，則可能對我們的盈利及業務造成不利影響。在過去為控制通脹，中國政府實施了信貸控制。這些緊縮措施可能導致中國經濟增長放緩，從而或會對我們的業務、經營業績以及財務狀況及前景造成重大不利影響。

天災、戰爭、疫症及其他災害可能影響我們的業務

我們的業務受中國整體及社會狀況的影響。自然災害、疫症及可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響的其他災害等天災非我們所能控制。若發生這類自然災害，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

除自然災害外，疫症可能對民生造成重大不利影響，甚至威脅人民的性命。任何疫症爆發非我們所能控制，且無法保證嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感等疫症將不會再次發生。倘中國出現疫症，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，任何這類事件均可能對我們的收益、銷售成本、經營業績、財務狀況或股份價格造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不確定性，並導致我們的業務受到我們現時無法預測的影響。

中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟，而固有不確定性可能限制我們及我們的股東可享有的法律保障

我們在中國經營業務。中國的法律體系是以成文法為基礎的民事法律體系。過去的法院判決僅可引用作為參考，作為先例的價值有限。自20世紀70年代末以來，中國政府一直致力完善經濟事務的全面法律、法規及規則體系，如境外投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易。

中國成文法通常以原則為導向，執法機構在應用該等法律時須作出詳細詮釋。然而，鑒於這些法律、法規及規則發展尚未完全成熟，加上已公佈的案例屬非約束性質，故這些法律、法規及規則的詮釋及執行涉及一定程度的不確定性。鑒於不確定性，我們無法預測在中國可能被針對任何法律行動的結果。我們在中國進行的任何訴訟可能維持一段長時間，並耗用大量成本，以及令營運資源分散。

風險因素

法令、法規及規則的詮釋亦可能受政府政策影響。此外，中國法律制度部分基於政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或從未公佈)，或具有追溯效力。由於我們未必知悉該等政策及規則，我們可能不知悉任何實際或視作違反，直至一段時間後。我們無法向閣下保證，閣下將能享有與根據香港或其他法律制度較完善的地方的法律註冊成立的公司給予少數股東的同等保障。

我們為開曼群島公司，而開曼群島法律可能有別於香港或若干其他司法權區法律對少數股東提供的保障，因此閣下在保障閣下的權益時可能遇到困難

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有的法規及司法先例建立的法律。當中差異可能意味着我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港或其他司法權區法律有權獲得者。有關進一步資料請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法」一節。

可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決爭議的法律文件或執行非中國法院的判決

儘管我們為於開曼群島註冊成立的公司，但我們大部分管理層駐在中國，我們的大部分資產及管理層的資產均位於中國。因此，閣下可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決爭議的法律文件或執行非中國法院的判決。

此外，中國並無關於相互認可及執行英屬處女群島、開曼群島及大多數其他西方國家等多個其他司法權區的法院裁決的民事判決。因此，上述任何司法權區的法院就不受具約束力的仲裁條文制約的任何事宜作出的判決可能難以，甚至不可能獲得認可或執行。

匯率波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

我們的收益及開支均以人民幣計值，而人民幣現時並非可自由兌換貨幣。中國人民銀行自2005年7月21日起改革匯率制度，允許人民幣參考一籃子貨幣在有管理的幅度內浮動。中國人民銀行其後對匯率制度作出進一步調整。自2014年3月17日起，人民幣可按中間價的2%浮動區間波動。

於最後實際可行日期，由於我們並無訂立任何正式對沖政策、外幣兌換合約或衍生交易，我們面臨外匯波動。任何人民幣升值可導致外匯計值資產價值減少，而人民幣貶值可導致自外國進口的供應成本大幅增加。此外，如人民幣兌港元升值或貶值，將影響我們以港元計值的財務業績。人民幣價值波動將影響我們的業務、經營業績及財務狀況，以及我們的股份價值以及以外幣支付股份股息造成不利影響。

風 險 因 素

外匯條例的變動或會對我們的業務及經營業績以及我們派息的能力造成重大不利影響

以外幣進行資本賬交易受到嚴格的外匯管制，一般須經中國政府機構(包括國家外匯管理局)批准。根據現行中國外匯法規，在全球發售完成後，我們將可在遵照若干程序要求下以外幣派息(如有)，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，未來中國政府或會酌情採取措施，限制經常賬交易中的外幣使用。在此情況下，我們未必能夠以外幣向我們的股東派息。

如我們並無足夠外匯用以支付股息及滿足其他外匯規定，且國家外匯管理局拒絕批准我們將人民幣兌換至任何外匯的申請，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本公司為一家控股公司，依賴我們的附屬公司派息來提供資金

我們為一家在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過我們的附屬公司在中國經營核心業務。向股東派息及償還債務的現金依賴自這些附屬公司收取的股息。若我們的附屬公司產生任何債務或虧損，自這些附屬公司收取的股息或其他分配或會減值。因此，我們支付股息或作出其他分派及償還債務的能力或會受到限制。

除財務狀況外，附屬公司向我們分派的能力可能受附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾所影響。

此外，中國法律規定派付股息只可以從根據中國公認會計準則計算的純利中派付，並必須將其純利的一部分撥作法定儲備。該等法定儲備不可供作現金股息分派。該等對我們主要資金來源的限制可能影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

關於境外控股公司收購中國公司的中國法規或會限制我們收購中國公司的能力，並對我們收購戰略的實施以及我們的業務及前景造成重大不利影響

商務部、中國證監會、國家外匯管理局等六部委於2006年8月8日聯合發佈，並於2006年9月8日起實施併購規定。根據併購規定，凡境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司的名義併購與其有關聯的境內公司，事先須報商務部審批。併購規定列明境外投資者尋求(i)收購股權或認購境內非外資企業增加的股本，從而將境內非外資企業轉變為外資企業，或(ii)設立外資企業以收購境內企業資產且經營該資

風險因素

產，或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外資企業。併購規定訂明收購境內企業後的業務範圍必須符合國家發改委與商務部聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂) (「2015年產業指導目錄」)。根據2015年產業指導目錄，就外商投資企業而言，高爾夫球場、別墅的開發屬禁止外商投資產業目錄，除此之外，外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

若我們決定收購一家中國企業，則我們無法向閣下保證我們或該中國企業的擁有人可順利達成併購規定的所有必要審批要求。這或會限制我們執行收購計劃的能力，並對我們的業務、經營業績及財務狀況業績造成重大不利影響。

我們轉移資金至中國以為我們的發展項目提供資金須得到中國政府的批准

中國政府已實施一系列規則及措施以控制境外資金流入房地產發展行業或房地產投機。我們將全球發售的所得款項淨額轉移至中國受有關中國政府控制措施限制。

2013年4月28日，國家外匯管理局發佈《外債登記管理辦法》(「第19號通知」)，限制外商投資房地產企業通過股東貸款的方式在境外籌集資金為中國房地產開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，這些公司須將境外資金作為股權投資，並通過增加註冊資本或新設外商投資房地產企業的方式獲取資金。2008年6月18日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此商務部將發出驗證備案文件的任務下放至其省級機構。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》(「第50號通知」)。倘外資企業在中國從事房地產開發或營運，或倘外商投資房地產企業在中國從事新房地產項目開發，則必須根據有關外商投資的中國法律及法規向相關中國政府機構申請擴大業務範圍或營運規模。

於2014年6月24日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》(「第340號通知」)，由2014年8月1日起生效。根據第340號通知，房地產行業外商投資備檔程序已經簡化。根據第340號通知，省級商務機關以及其他相關當局應根據相關法律及法規，聯合核實由外商投資房地產企業提供的文件，以及備檔系統內的數碼數據，並由商務部在上述核實後每星期進行抽樣查檢。

根據以上各通知，若我們計劃日後擴大業務範圍或經營規模、從事新的房地產項目開發或經營或增加我們的附屬公司或中國聯營項目公司的註冊資本，我們便須向相關中國政府機關登記並申請批准。以上述任何方式注入資金均須遵守上述登記及批准規定。因此，在我們可能將全球發售所得款項轉移至中國供本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載在中國的擬定用途之前，我們必須向相關中國政府機關登記並申請批准，直到所要求的批准手續完成。

風險因素

此外，若中國政府進一步發佈政策或法規規管或限制外商投資中國房地產行業而這些政策或法規適用於我們的業務及經營，則我們未必能取得新項目且可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國稅法變動或會使我們承受更高所得稅稅率

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈以及由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外商投資企業及外國企業以及中國企業。

此外，根據中國企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立而其實際管理機構位於中國的企業，可能被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。由於中國企業所得稅法生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納中國企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於少於12個月持續持有居民企業上市普通股獲得的投資收益。雖然中國企業所得稅法規定，合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免企業所得稅，但若我們就此被視為中國居民企業，則我們的中國經營附屬公司的股息付款是否符合該資格要求仍未清晰。

本公司應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據中國企業所得稅法及其實施條例，相關股息若源自中國境內，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於2007年4月1日或以後開始的課稅年度中取得的所得收入，而中國內地則適用於2007年1月1日或以後開始的納稅年度中取得的所得收入)，如果在香港註冊成立的公司於分派股息時擁有派付股息的各中國附屬公司25%或以上資本，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司資本少於25%，則有關稅率為10%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「受益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。

然而，根據國家稅務總局於2009年10月發佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(「第601號通知」)，「受益所有人」的定義縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織。第601號通知亦介紹了認定實體是否「受益所有人」的各種

風險因素

因素。若我們的香港附屬公司不被視為第601號通知下的受益所有人，其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，從而令我們的中國附屬公司通過這些香港附屬公司分派的股息將受到不利影響。

與全球發售及我們的股份有關的風險

上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能反覆

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由獨家全球協調人(代表包銷商)與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。全球發售完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售後，股份可能於以低於發售價的價格在公眾市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份價格將不會跌至低於發售價。

我們現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響

若我們現有股東日後於上市後大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。未來大量出售或視作大量出售我們的股份(包括未來發售)亦可能對股份價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，僅有少數目前發行在外的股份可於緊隨上市後出售。進一步詳情請參閱本招股章程「包銷—根據香港包銷協議作出的承諾—控股股東的承諾」一節。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後股份被大量出售或市場持有股份被大量出售的看法，均可能對我們股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府或官方來源，未必完全可靠

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府、官方或公開刊物。雖然我們已合理審慎行事以確保所呈列的事實和統計數字準確轉載及摘錄自這些來源，但其未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及其或我們的董事、聯屬人、顧問或參與全球發售的任何其他各方獨立核實。我們無法向閣下保證該等資料來源的質素或可靠性。因此，我們對這些可能與在中國境內或境外編製的其他資料不一致的事實、預測及統計數字的準確性不發表聲明。

風險因素

由於收集方式可能存在缺陷、不適當或並非有效，或已公佈資料與市場慣例存在差異及有其他問題，本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的政府或官方統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體編製的統計數字相比較，因此不應加以過度倚賴。此外，我們無法向閣下保證這些資料是按與其他國家相同的基準或相同的準確程度陳述或編製。在任何情況下，投資者應考慮對於這些事實、預測或統計數字給予何種信賴程度或重視程度。

股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌

發售價將於定價日(預期將為2016年3月2日)釐定。發售股份將直至上市日期(預期將為2016年3月8日)方開始於聯交所買賣。在定價日至上市日期期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利情況而低於發售價的風險。

我們無法向閣下保證日後我們會否及在何時派付股息

除已向附屬公司股東派付截至2013年12月31日止年度的股息人民幣22.0百萬元外，本集團於往績記錄期內並無向當時的股東宣派及派付任何股息。我們無法向閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

我們強烈勸諭閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

於本招股章程刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關全球發售及我們但並無載於本招股章程的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露這類資料。我們對任何這類資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表聲明。若任何載於本招股章程以外刊物的任何有關資料與本招股章程所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責，並對這類報章或媒體報導或這類資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。因此，有意投資者不應倚賴任何這類資料。

豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

為籌備上市，我們已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的相關規定：

持續關連交易

我們曾經(且預期在上市後會繼續)進行若干交易，而根據上市規則，該等交易於上市時將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請而聯交所已根據上市規則第14A.105條的規定，批准我們毋須就該等不獲豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定。有關該等不獲豁免持續關連交易及豁免的詳情，載於本招股章程「持續關連交易」一節。

本招股章程內的財務報表

根據上市規則第4.04(1)條，本公司須在本招股章程中載列涵蓋本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的本集團綜合業績的會計師報告。

同樣，公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條規定，我們應在本招股章程載列公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部所列明事宜以及載列該附表第II部所指明的報告。根據公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段規定，我們須在本招股章程載入(i)一份本集團的總交易收入或銷售營業額的報表(如適用)；及(ii)一份由我們的核數師編製有關本集團於緊接本招股章程發行前三個財政年度各年的溢利與虧損及資產與負債情況的報告。

本招股章程附錄一所載會計師報告載有本集團截至2014年12月31日止三個財政年度各年以及截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績，並遵守上市規則第8.06條的規定。然而，嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段將對我們造成過份沉重的負擔，因本公司申報會計師將沒有足夠時間完成及落實本集團截至2015年12月31日止整個財政年度的綜合財務報表審核以供載入本招股章程。

因此，本公司已向證監會申請豁免，而證監會已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A條授出豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段規定的豁免書，惟須遵守以下條件：

- (a) 本招股章程須於2016年2月29日或之前刊發；及
- (b) 有關豁免詳情載列於本招股章程。

豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

本公司亦已向聯交所申請而聯交所亦已授出嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的豁免，惟須遵守以下額外條件：

- (a) 我們須於2016年2月29日或之前刊發本招股章程，並於2016年3月31日或之前在聯交所上市；
- (b) 我們向證監會取得豁免書，豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段項下的相若規定；
- (c) 須遵守上市規則第11.17至11.19條於本招股章程載入截至2015年12月31日止財政年度的溢利估計；及
- (d) 須於本招股章程載入董事經特別參考2015年9月1日至2015年12月31日的經營業績作出我們的財務及經營狀況或本集團前景並無重大不利變動的聲明。

我們的董事確認，基於以下情況，上文所提及豁免及寬免將不會損害公眾投資者利益：

- (a) 經進行董事認為必需的所有盡職審查工作後，自2015年8月31日起及直至本招股章程日期，本集團財務及經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (b) 概無將對會計師報告(載於本招股章程附錄一)、本招股章程附錄三所載溢利估計、本招股章程「財務資料」一節及本招股章程其他部分所載資料構成重大影響的事件；
- (c) 除本招股章程所披露者外，於全球發售完成前，彼等並不擬對本集團股本架構作出任何變動；及
- (d) 基於上述各項，我們的董事認為潛在投資者就本集團財務及經營狀況或前景作出知情評估合理所需的所有資料均已載入本招股章程。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有根據公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)(經修訂)及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本公司資料的詳情。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述產生誤導，而本招股章程表達的一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理的基準及假設為依據。

全球發售

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及相關申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售包括香港公開發售初步提呈45,000,000股香港發售股份及國際配售初步提呈405,000,000股國際配售股份，上述兩種情況均可按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述基準予以調整。

全球發售由獨家保薦人建銀國際保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日協定發售價後方可作實。全球發售由獨家全球協調人經辦。有關包銷及包銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份乃按發售價提呈發售，發售價預期由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日協議釐定。

倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司基於任何原因而未能於**2016年3月7日**或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件且即時失效。

發售股份的發售及銷售限制

各發售股份認購人將須並因其認購發售股份而被視為確認知悉本招股章程所載有關提呈發售發售股份的限制，且並無在抵觸任何有關限制的情況下，認購及獲提呈發售任何發售股份。

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或相關申請表格。因此，在未經授權提呈發售或提出邀請的任何司法權區或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作及不構成發售要約或邀請，亦不旨在邀請或招攬要約。除非根據向其他司法

有關本招股章程及全球發售的資料

權區的相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免而獲該司法權區的證券法例准許，否則在該等司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制，及可能不得進行。發售股份的有意申請人應徵詢其財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法律、規則及法規。發售股份的有意申請人亦應知悉相關法律規定，以及其各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制法規及適用稅項。

發售股份僅按本招股章程及相關申請表格所載的資料及聲明向香港的公眾人士提呈發售以供認購。概無任何人士獲授權就香港公開發售提供非本招股章程及相關申請表格所載的任何資料或作出任何聲明，且本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或聲明不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以依賴。

每位根據全球發售認購發售股份的人士將須確認或因認購發售股份而視為已確認，知悉本招股章程所述有關提呈發售及銷售發售股份的限制。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售(包括因行使超額配股權而可能發行的額外股份)、資本化發行及行使購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司並無任何部分股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司短期內並無尋求亦不擬尋求批准有關上市或批准買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，若於截止辦理認購申請登記當日起計三周或聯交所或其代表於上述三周內知會本公司的較長期間(不超過六周)屆滿前，股份遭拒絕批准於聯交所上市及買賣，則就任何申請而作出的任何配發將會無效。

合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份於聯交所開始買賣日期或香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者間的交易交收，須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行。

中央結算系統的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。有關此等交收安排及該等安排將如何影響閣下權利及權益的詳情，閣下應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對根據閣下的經營、居籍、居留權、公民身份或註冊成立所在地的法律認購、購買、持有、出售及買賣我們股份的稅務影響有任何疑問，閣下應諮詢閣下的專業顧問。本公司強調，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問或任何其他參與全球發售的人士，對閣下因認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響或負債概不承擔任何責任。

穩定價格及超額配發

穩定價格是包銷商在若干市場為促進證券分銷所採用的慣常方法。為穩定價格，包銷商可能在特定期間內，於二級市場競投或購買新發行的證券，以避免及在可能情況下防止證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止穩定價格的價格高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士，均可代表包銷商在本公司股份於聯交所開始買賣起一段限定期間內超額分配或進行任何其他交易，以穩定或維持我們股份的市價較在公開市場現行市價為高的水平。有關交易須遵守香港的所有適用法律、規則及規例。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何此等穩定價格活動，而一旦進行，則將按照穩定價格操作人的絕對酌情權進行，並可在穩定價格期間隨時終止。穩定價格期間將自我們股份在聯交所開始買賣當日起至遞交香港公開發售申請截止日期後的第30日結束。因此，穩定價格期間結束後，本公司股份的需求及其市價可能會下跌。

在香港根據《證券及期貨(穩定價格)規則》可進行的穩定價格行動包括(i)超額分配股份以防止或盡量減少任何股份市價下跌，(ii)出售或同意出售股份，以建立淡倉以防止或盡量減少任何股份市價下跌，(iii)根據購股權或其他權利認購或同意認購股份，以將根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉，(iv)根據購股權或其他權利購買或同意購買股份，以將根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉，(v)出售股份以將已建立的好倉平倉，及(vi)建議或擬進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述任何事宜。可超額分配的股份數目將不可超過根據超額配股權可出售的股份數目，即67,500,000股股份，佔全球發售初步可認購的本公司新股份15%。

為穩定或維持我們股份的市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有本公司股份好倉。好倉數額及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人自行酌情決定，並無既定目標。投資者應須注意，倘若穩定價格操作人在公開市場出售股份將好倉平倉，則可能會導致本公司股份的市價下跌。

有關本招股章程及全球發售的資料

由穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的任何穩定價格活動，未必會導致股份的市價在穩定價格期間或之後維持或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可按等於或低於發售價(因此等於或低於發售股份申請人或投資者支付的發售股份價格)作出穩定價格買盤或在市場購買股份。

就全球發售而言，穩定價格操作人可能要求本公司配發及發行合共最多(但不超過)67,500,000股額外股份，並透過行使超額配股權或於二級市場以不超過發售價的價格購買股份或透過借股安排或綜合以上方法補足該等超額分配。特別是，就補足有關超額分配而言，穩定價格操作人可根據借股協議從明源投資借入最多67,500,000股股份(相等於悉數行使超額配股權時將予發行的最高股份數目)。

借股協議的條款將遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，且將因此不會受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限。借股協議的主要條款載列如下：

- 借股安排將僅可由穩定價格操作人(或其聯屬人士)為補足國際配售的超額分配而進行；
- 穩定價格操作人(或其聯屬人士)向明源投資借入的最高股份數目將限於行使超額配股權時可能發行的最高股份數目；
- 借入的相同數目股份將不遲於以下較早日期後第三個營業日歸還予明源投資：
(i)超額配股權可獲行使的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使當日；或(iii)各方可書面同意較早的時間；
- 借股安排將在遵守一切適用法律及監管規定下進行；及
- 不會就借股安排向明源投資支付款項。

香港股東名冊分冊及香港印花稅

根據全球發售作出申請而發行的所有股份將登記於本公司在香港存置的股東名冊分冊。

買賣股份須繳納香港印花稅。

除本公司另行決定外，就股份以港元支付的股息將按各股東的登記地址以普通郵遞方式寄往名列本公司香港股東名冊分冊的股東，郵誤風險概由股東承擔。

申請認購香港發售股份的手續

申請認購香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構

全球發售的架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

匯率兌換

除非另有指明，本招股章程中以港元計值的金額，均按1港元兌人民幣0.8372元的匯率換算為人民幣，惟僅供說明用途。

港元兌人民幣的匯率由人民銀行於最後實際可行日期就當時的外匯交易設定。本公司並無作出任何聲明，表示任何人民幣或港元款項可以或可能已經於有關日期按上述匯率或其他任何匯率轉換。

約整

任何表格內所列總數與數額總和如有差額乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

非執行董事

沈天晴(又名沈玉興)	香港新界 天水圍嘉湖山莊 樂湖居11座5樓E室	中國
------------	-------------------------------	----

執行董事

黃福清	中國江蘇省 常州市天寧區 紅梅假日花苑12棟 甲單元301室	中國
-----	---	----

卓曉楠	香港新界 天水圍嘉湖山莊 樂湖居1座14樓B室	中國
-----	-------------------------------	----

王建鋒	香港上環 帝后華庭3座 12樓G室	中國
-----	-------------------------	----

獨立非執行董事

戴國良	香港 春坎角 靜修里21號	澳洲
-----	---------------------	----

張惠彬	香港東半山 司徒拔道43號 松柏新村A座6樓2室	中國
-----	--------------------------------	----

顧雲昌(又名顧勇闖)	中國北京 海淀區 三里河路9號 C8棟503室	中國
------------	----------------------------------	----

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售各方

獨家保薦人及
獨家全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

香港法律：
孖士打律師行
香港
中環
遮打道10號
太子大廈16至19樓

中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
上海市
徐匯區
淮海中路1010號
嘉華中心1202至1204室

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及 包銷商的法律顧問

香港法律：
銘德律師事務所
香港
金鐘道88號
太古廣場一座25樓

中國法律：
環球律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國路81號
華貿中心1號寫字樓
15層及20層

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3期6樓

董事及參與全球發售的各方

行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3期6樓

收款銀行
永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環
畢打街20號

合規顧問
大有融資有限公司
香港
夏慤道18號
海富中心2座
16樓1606室

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 皇后大道中9號 1403室
中國總辦事處及 主要營業地點	中國 南京 玄武區 顧家營路59號
公司網站	www.jiayuanintl.com (網站所載資料並非本招股章程的一部分。)
公司秘書	溫兆強，會計師 香港 新界 青衣 海欣花園第6座 11樓H室
授權代表	卓曉楠 香港 新界 天水圍 嘉湖山莊 樂湖居1座 14樓B室 溫兆強 香港 新界 青衣 海欣花園第6座 11樓H室
審核委員會	戴國良(主席) 顧雲昌 張惠彬
薪酬委員會	張惠彬(主席) 戴國良 卓曉楠

公司資料

提名委員會

沈天晴(主席)
張惠彬
顧雲昌

開曼群島股份 過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港
德輔道中83號

永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號

中國銀行泰興支行
中國
江蘇省
泰興市
長征路2號

中信銀行南通分行
中國
江蘇省
南通市
北濠橋路1號
南通大廈C座

上海銀行楊浦分行
中國
上海市
國賓路46號

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料。下列章節的資料部分摘錄自各種政府官方刊物及委託獨立第三方仲量聯行編製的報告。請參閱下文「行業概覽—資料來源」一節。我們相信，該等來源對下列資料(包括前瞻性資料)而言均屬適當，並於摘錄及轉載該等資料時已採取合理謹慎措施。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面虛假或有所誤導或遺漏任何事實而致使該等資料在任何重大方面虛假或有所誤導。該等資料並未經我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等各自的聯屬人士或顧問或任何參與全球發售的各方獨立核實，亦不會就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據未必與中國境內或境外所編撰的其他資料及統計數據一致。

資料來源

就全球發售而言，我們已委託仲量聯行編製仲量聯行報告，以供部分載入本招股章程，為有意投資者提供中國經濟、中國房地產市場及我們經營行業的資料。仲量聯行就編製仲量聯行報告向我們收取費用總額300,000港元，我們認為該金額符合該等報告的市場價格。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，為房地產市場各界別的用戶、投資者及發展商提供估值及顧問等多種服務。仲量聯行於中國北京、上海、廣州、深圳、天津及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市設有持牌辦事處。

就全球發售而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們所持物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄四。仲量聯行透過互相獨立的兩個業務團隊提供該等服務。仲量聯行報告乃根據中國政府、知名研究機構、第三方報告及調查及仲量聯行的專有資料庫的數據編製。在研究過程中，仲量聯行採訪了各個房地產市場的本地發展商、買家、市場推廣代理人及市場觀察人士。

仲量聯行採納上述資料來源及認為可靠的主要理由如下：

1. 採用中國各政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及
2. 仲量聯行瞭解仲量聯行專有數據庫及所訂閱的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。

仲量聯行於編製仲量聯行報告時依賴下列假設：

- 本公司所提供的部分項目所有土地交易記錄及合約平均售價均屬真實準確；
- 相關政府統計局公佈的所有數據均屬真實準確；

行業概覽

- 自有關房屋管理局收集的所有住宅及商業銷售交易資料均屬真實準確；
- 自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均屬真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。仲量聯行不會核實此等資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

除另有註明外，本節所有數據及預測均源自仲量聯行報告。

我們的董事經採取合理謹慎措施後確認，自仲量聯行報告日期以來，市場資料並無發生會局限、違背或影響本節所載資料的不利變動。

中國經濟概覽

自七十年代末推行市場改革以來，中國經歷了急速的經濟發展。過去數年，中國的名義國內生產總值從2009年的人民幣345,630億元上升至2014年的人民幣636,140億元，複合年增長率為13.0%。與此同時，人均名義國內生產總值以複合年增長率12.4%，由2009年的人民幣25,963元增加至2014年的人民幣46,629元。

下表載列所示年度選定中國經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	34,563	40,890	48,412	53,412	58,802	63,614	13.0%
實際國內生產總值增長(%)	9.2	10.6	9.5	7.7	7.7	7.3	8.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	25,963	30,567	36,018	39,544	43,320	46,629	12.4%

資料來源：中國國家統計局(「國家統計局」)《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

附註：*為算術平均數

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要增長動力

中國房地產市場的主要增長動力包括城鎮人口的增長、城鎮化進程加速、可支配收入及城鎮住戶消費增加。

城鎮人口的增長

根據國家統計局，於2014年，中國的城鎮人口為7.49億人，於2009年至2014年期間的城鎮人口的複合年增長率達到3.0%，而同期總人口的複合年增長率為0.5%。預期城鎮人口加速增長會帶動城鎮基礎設施投資的需求。

城鎮化進程加速

中國經濟急速發展促進了城鎮化的步伐。城鎮化比率由2009年約48.3%上升至2014年的54.8%，複合年增長率達到2.6%。

下表載列所示年度的中國城鎮化比率。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
城鎮人口(百萬人)	645	670	691	712	731	749	3.0%
人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.5%
城鎮化(%)	48.3	50.0	51.3	52.6	53.7	54.8	2.6%

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

根據國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014至2020年)》，預期中國城鎮化的程度及質量將於不久的將來維持穩定增長，到2020年前，預期中國的城鎮化比率將達到60%。預期大約1億名農民工及其他常住城鎮人口將會獲得城鎮居民資格。

可支配收入及開支或城鎮住戶的增加

隨著中國經濟急速發展，近年來城鎮居民收入錄得增長。城鎮居民人均可支配收入由2009年的人民幣17,175元增加至2014年的人民幣29,381元，複合年增長率為11.3%。

中國的房地產市場

由於城鎮化持續及可支配收入增加，物業投資及物業價格過去數年持續增長。住宅物業的房地產投資按複合年增長率20.2%由2009年的人民幣25,610億元增加至2014年的人民幣64,350億元；而零售物業的房地產投資按複合年增長率28.0%，由2009年的人民幣4,180億元增加至2014年的人民幣14,350億元。

行業概覽

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
住宅物業的房地產投資 (人民幣十億元)	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	20.2%
零售物業的房地產投資 (人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	1,435	28.0%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	596	634	743	790	787	809	6.3%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	—	—	—	102	109	121	—
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	1,052	4.1%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	53	70	79	78	85	91	11.4%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,933	5.9%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	6,871	7,747	8,488	9,021	9,777	9,817	7.4%

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

住宅物業平均價格以複合年增長率5.9%由2009年的每平方米人民幣4,459元增加至2014年的每平方米人民幣5,933元，而零售物業平均價格以複合年增長率7.4%由每平方米人民幣6,871元增加至2014年的每平方米人民幣9,817元。

由於一線城市及主要二線及三線城市的經濟發展基礎良好及加速城鎮化進程，預期物業價格將持續增長。

江蘇省概覽

江蘇省

江蘇省位於中國東部，北面與山東省接壤，西面與安徽省接壤，南面與浙江省及上海市接壤，總面積約102,600平方公里。江蘇省為中國其中一個重要的經濟及商業中心。

江蘇省經濟

受惠於經濟急速發展，江蘇省由1992年至2012年連續21年錄得雙位數字的增長率。自2013年起，江蘇省經濟進行轉型，經濟自此維持溫和增長。其國內生產總值由2009年的人民幣34,460億元增加至2014年的人民幣65,090億元，複合年增長率為13.6%。人均可支配收入由人民幣20,552元增加至2014年的人民幣34,346元，複合年增長率為10.8%。

行業概覽

下表載列所示年度江蘇省的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年
							複合年增長率
人口(百萬人)	78.1	78.7	79.0	79.2	79.4	79.6	0.4%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	3,446	4,143	4,911	5,406	5,916	6,509	13.6%
實際國內生產總值增長率(%)	12.4	12.7	11.0	10.1	9.6	8.7	10.8%*
人均國內生產總值(人民幣元)	44,253	52,840	62,290	68,347	74,607	81,874	13.1%
人均可支配收入(人民幣元)	20,552	22,944	26,341	29,677	32,538	34,346	10.8%
城鎮化(%)	55.6	60.6	61.9	63.0	64.1	65.2	3.2%

資料來源：江蘇省統計局

附註：*為算術平均數

江蘇省的房地產市場

江蘇省已竣工住宅物業建築面積的下行趨勢反映江蘇省住宅房地產市場自2012年起經歷下滑勢頭。已售出住宅物業建築面積從2013年的高峰101.9百萬平方米，下跌至2014年88.0百萬平方米。另一方面，住宅物業的房地產投資從2009年的人民幣2,420億元增加至2014年的人民幣5,920億元，複合年增長率為19.6%。

下表載列所示年度江蘇省房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年
							複合年增長率
固定資產投資(人民幣十億元)	1,895	2,318	2,631	3,171	3,598	4,155	17.0%
房地產投資(人民幣十億元)	334	430	557	621	724	824	19.8%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	242	316	409	435	517	592	19.6%
房地產投資—商業(人民幣十億元)	51	61	74	98	112	129	20.4%
房地產投資—辦公室(人民幣十億元)	13	15	20	26	32	38	23.9%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	67.3	65.5	64.8	76.9	75.8	72.6	1.5%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	90.3	81.1	67.7	79.2	101.9	88.0	-0.5%

資料來源：江蘇省統計局

江蘇省選定城市的房地產市場

南京市

南京市維持穩定的國內生產總值增長，於2009年至2014年間實際國內生產總值增長率介乎10.1%至13.1%。國內生產總值由2009年的人民幣4,230億元增加至2014年的人民幣8,820億元，複合年增長率為15.8%。人均可支配收入由2009年的人民幣25,504元增加至2014年的人民幣42,568元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度南京市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	7.7	8.0	8.1	8.2	8.2	8.2	1.3%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	423	501	615	720	801	882	15.8%
實際國內生產總值增長率(%)	11.5	13.1	12.0	11.7	11.0	10.1	11.6%*
人均國內生產總值(人民幣元)	55,290	63,771	76,263	88,525	98,011	107,545	14.2%
人均可支配收入(人民幣元)	25,504	28,312	32,200	36,322	39,881	42,568	10.8%

資料來源：南京市統計局

附註：*為算術平均數

南京市的房地產市場

南京市的房地產投資自2004年起呈上行趨勢。南京市的房地產投資由2009年的人民幣600億元增加至2014年的人民幣1,130億元，複合年增長率為13.5%。

於2011年，南京市為響應國務院頒佈的八項房地產市場調控措施，頒佈購買物業及按揭貸款的限制，導致該年出售住宅及零售物業建築面積均有所下跌。於2014年，該等限制已撤銷，房地產市場開始復甦。

下表載列所示年度南京市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	60	75	90	102	112	113	13.5%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	12.3	7.4	8.6	13.6	7.5	7.2	-10.2%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	11.1	7.5	6.8	8.8	11.4	11.2	0.2%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	6,893	9,227	8,415	9,675	11,078	10,964	9.7%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	1.26	1.16	1.06	1.12	0.79	0.64	-12.7%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.42	0.44	0.35	0.29	0.44	0.42	0%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	12,234	15,100	16,686	17,847	19,714	16,813	6.6%

資料來源：南京市統計局

行業概覽

2009年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，惟2011年輕微下跌至每平方米人民幣8,415元外，複合年增長率為9.7%。儘管頒佈多項法規，但零售物業平均價格維持上行趨勢，直至2014年為止下跌至每平方米人民幣16,813元。

常州市

常州市位於江蘇省北部，西邊與鎮江接壤，東邊則與無錫接壤，坐落兩大都市上海與南京市之間。常州市已成為國家級旅遊樞紐及國家級及省級工業中心之一，其面積約為4,372平方公里。

武進區

武進區於2009年至2014年間經歷經濟急速增長，其國內生產總值增長率高於常州市的國內生產總值增長率。武進區的國內生產總值由2009年的人民幣965億元增加至2014年的人民幣1,905億元，複合年增長率為14.6%。人均可支配收入由2009年的人民幣24,592元增加至2014年的人民幣41,363元，複合年增長率為11.0%。

下表載列所示年度武進區的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.0%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	96.5	116.4	137.7	153.7	172.6	190.5	14.6%
實際國內生產總值增長率(%)	15.1	13.5	12.0	12.0	12.2	10.2	12.5%*
人均國內生產總值(人民幣元)	68,681	78,020	87,075	96,133	107,543	118,557	11.5%
人均可支配收入(人民幣元)	24,592	27,222	31,003	34,971	38,330	41,363	11.0%

資料來源：武進區統計局

附註：*為算術平均數

武進區的房地產市場

經濟急速發展及人口購買力吸引了武進區住宅物業的房地產投資。武進區的房地產投資由2009年的人民幣72.5億元增加至2014年的人民幣192.0億元，複合年增長率為21.5%；同期零售物業投資錄得下跌，乃由於零售物業需求下跌所致。

行業概覽

下表載列所示年度武進區房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	7.25	10.18	13.92	13.93	17.34	19.20	21.5%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	1.81	1.40	1.06	1.58	1.95	1.33	-6.0%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	2.03	2.27	1.54	1.88	2.36	1.95	-0.8%
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	4,465	5,828	6,763	6,276	6,201	10,000	17.5%
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.34	0.75	0.29	0.50	0.31	0.26	-5.2%
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	0.40	0.32	0.21	0.20	0.19	0.22	-11.3%
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	7,458	7,189	8,937	10,244	9,466	10,000	6.0%

資料來源：武進區統計局

住宅物業平均價格於2014年達到每平方米人民幣10,000元的高位。零售物業平均價格於2012年達到高峰，約為每平方米人民幣10,244元，於2009年至2014年期間維持6.0%的複合年增長率。

泰州市

泰州市為位於中國東部江蘇省中部的地級市，處於長江北岸，東接南通、北接鹽城、西接揚州。泰州市由三個地區及三個縣級市組成，分別為海陵區、高港區、姜堰區、興化市、泰興市及靖江市。其面積約為5,787平方公里。

泰興市

泰興市的國內生產總值增長率於過去數年有所下跌。泰興市人口自2009年至2014年維持於約120萬。其國內生產總值由2009年的人民幣337億元增加至2014年的人民幣676億元，複合年增長率為14.9%。人均可支配收入由2009年的人民幣17,849元增加至2014年的人民幣31,038元，複合年增長率為11.7%。

下表載列所示年度泰興市選定的主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	33.7	40.8	48.6	54.4	61.1	67.6	14.9%
實際國內生產總值增長率(%)	13.7	14.1	12.6	12.8	11.9	11.9	12.8%*
人均國內生產總值(人民幣元)	31,490	37,982	45,267	50,637	56,735	62,775	14.8%
人均可支配收入(人民幣元)	17,849	20,026	23,391	26,338	28,840	31,038	11.7%

資料來源：泰興市統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

泰興市的房地產市場

泰興市的房地產市場發展起步相對較遲。由2009年至2014年，泰興市的房地產投資由人民幣9.6億元增加至人民幣55.1億元，複合年增長率為41.8%。

住宅物業發展於零售物業發展後才開始。此外，零售物業發展的增長率較住宅物業發展的為高。於2009年至2014年期間，按已竣工建築面積計算的住宅物業供應以複合年增長率8.1%增長，而於2009年至2014年期間，零售物業供應則以複合年增長率118.7%增長。於2010年至2014年期間，按已售出建築面積計算的住宅物業需求的複合年增長率為3.1%。

下表載列所示年度泰興市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	0.96	1.94	2.66	3.32	3.95	5.51	41.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	0.23	0.38	0.63	0.50	0.47	0.34	8.1%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	—	0.78	0.43	0.53	0.77	0.88	3.1%*
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	4,764	5,594	5,910	5,863	5,941	5.7%*
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.002	0.03	0.15	0.04	0.05	0.10	118.7%
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	—	0.05	0.07	0.05	0.05	0.04	-5.4%*
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	5,637	7,705	10,203	8,957	9,285	13.3%*

資料來源：泰興市統計局

附註：*以2010年至2014年的數據為基準

2010年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，惟2013年住宅物業平均價格下跌至每平方米人民幣5,863元外，複合年增長率為5.7%。零售物業平均價格於2012年達到高峰，約為每平方米人民幣10,203元，於2010年至2014年期間維持13.3%的複合年增長率。

姜堰區

姜堰區的國內生產總值由2009年的人民幣255.8億元增加至2014年的人民幣488.5億元，複合年增長率為13.8%。人均可支配收入由2009年的人民幣18,147元增加至2014年的人民幣31,375元，複合年增長率為11.6%。

下表載列所示年度姜堰區的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.75	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	-0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	25.58	30.68	36.41	40.59	45.29	48.85	13.8%
實際國內生產總值增長率(%)	13.5	14.1	12.1	12.1	11.6	11.1	12.4%*
人均國內生產總值(人民幣元)	34,395	42,085	49,915	55,635	62,086	66,921	14.2%
人均可支配收入(人民幣元)	18,147	20,352	23,746	26,714	29,306	31,375	11.6%

行業概覽

資料來源：姜堰區統計局
附註：*為算術平均數

姜堰區的房地產市場

姜堰區的房地產投資由2009年的人民幣15.8億元增加至2014年的人民幣51.9億元，2009年至2014年的複合年增長率約為26.9%。

下表載列所示年度姜堰區房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	1.58	2.54	3.49	3.28	3.72	5.19	26.9%
已竣工建築面積(百萬平方米)	0.55	0.62	0.44	0.54	1.03	1.73	25.8%
已售出建築面積(百萬平方米)	0.57	0.83	0.80	0.55	0.88	0.89	9.3%
平均價格(每平方米人民幣元)	3,396	4,228	4,784	5,177	4,920	5,044	8.2%

資料來源：姜堰區統計局

附註：尚未取得住宅及零售物業獨立資料。上文所指的物業包括住宅物業、商用物業及由物業開發商開發的其他物業。

物業的平均價格維持溫和增長，由2009年的每平方米人民幣3,396元增至加2014年的每平方米人民幣5,044元，複合年增長率為8.2%。

宿遷市

宿遷市於2009年至2014年間經歷經濟急速增長。其國內生產總值由2009年的人民幣826.9億元增加至2014年的人民幣1,930.7億元，複合年增長率為18.5%。人均可支配收入由2009年的人民幣12,230元增加至2014年的人民幣20,396元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度宿遷市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	4.73	4.72	4.77	4.80	4.82	4.84	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	82.69	106.41	132.08	152.20	170.63	193.07	18.5%
實際國內生產總值增長率(%)	13.5	13.7	12.8	13.0	12.5	10.8	12.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	17,460	22,525	27,839	31,827	35,484	39,963	18.0%
人均可支配收入(人民幣元)	12,230	12,758	14,972	16,991	18,846	20,396	10.8%

資料來源：宿遷市統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

宿遷市的房地產市場

數年來，宿遷市的房地產投資約佔同年固定資產投資的四分之一。房地產投資於2014年達到人民幣377.1億元，為2009年人民幣117.4億元的三倍，複合年增長率為26.3%。

下表載列所示年度宿遷市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	11.74	14.76	18.99	21.86	30.55	37.71	26.3%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	3.34	3.86	2.80	3.80	5.27	5.03	8.5%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	4.60	5.09	3.91	4.40	7.45	5.24	2.6%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	2,045	2,471	3,277	3,407	3,423	3,371	10.5%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.77	0.88	0.69	1.10	0.56	1.31	11.2%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.68	0.83	0.61	0.66	0.69	0.50	-6.0%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,004	4,447	7,237	5,275	6,511	6,864	11.4%

資料來源：宿遷市統計局

2009年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，於2014年達每平方米人民幣3,371元，複合年增長率為10.5%。

泗陽縣

作為宿遷市三縣之一，泗陽縣受惠於長江經濟帶。泗陽縣國內生產總值於過去數年持續增長，由2009年的人民幣157.6億元增加至2014年的人民幣332.2億元，複合年增長率為16.1%，於三縣之中排名第二。人均可支配收入由2009年的人民幣10,760元增加至2014年的人民幣19,909元，複合年增長率為13.1%。

下表載列所示年度泗陽縣的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.86	0.83	0.84	0.85	0.84	0.84	-0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	15.76	19.22	23.82	27.37	30.55	33.22	16.1%
實際國內生產總值增長率(%)	14.1	13.8	13.0	12.9	12.7	10.7	12.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	18,371	22,732	28,456	32,357	36,108	39,318	16.4%
人均可支配收入(人民幣元)	10,760	12,428	14,553	16,474	18,270	19,909	13.1%

資料來源：泗陽縣統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

泗陽縣的房地產市場

泗陽縣的地方政府大力支持房地產開發。房地產投資呈上行趨勢，由2009年的人人民幣20.8億元增加至2014年人民幣56.5億元，複合年增長率為22.1%。

下表載列所示年度泗陽縣房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	2.08	2.51	3.14	3.93	4.78	5.65	22.1%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.22	0.86	0.80	0.89	0.41	0.57	21.0%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.97	1.04	0.61	0.91	1.29	0.86	-2.4%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	2,034	2,264	3,399	3,051	3,559	3,385	10.7%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.18	0.44	0.22	0.25	0.06	0.08	-15.0%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.17	0.24	0.12	0.16	0.14	0.07	-16.3%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,136	4,282	4,975	4,347	6,916	9,431	17.9%

資料來源：泗陽縣統計局

住宅物業的平均價格由2009年的每平方米人民幣2,034元增加至2014年的每平方米人民幣3,385元，2009年至2014年期間的複合年增長率為10.7%。零售物業的平均價格由2009年的每平方米約人民幣4,136元增加至2014年每平方米約人民幣9,431元，於2009年至2014年期間的複合年增長率為17.9%。

揚州市

揚州市經濟維持急速增長，過去數年的實際國內生產總值均達雙位數的增長率，高於全國平均水平。揚州市的國內生產總值由2009年的人人民幣1,856億元增加至2014年的人人民幣3,698億元，複合年增長率為14.8%。揚州市城鎮居民的人均可支配收入由2009年的人人民幣19,416元穩定增加至2014年的人人民幣30,322元，複合年增長率為9.3%。

下表載列所示年度揚州市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	4.59	4.59	4.60	4.58	4.60	4.61	0.1%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	185.6	222.9	263.0	293.3	325.2	369.8	14.8%
實際國內生產總值增長率(%)	13.9	14.8	12.6	12.0	12.1	11.0	12.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	41,406	49,786	58,950	65,692	72,775	82,654	14.8%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	19,416	21,766	24,780	28,001	30,690	30,322	9.3%

行業概覽

資料來源：揚州市統計局
附註：*為算術平均數

揚州市的房地產市場

揚州市的房地產投資由2009年的人民幣129.5億元增加至2014年的人民幣360.4億元，複合年增長率為22.7%。

下表載列所示年度揚州市房地產市場的選定主要市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	12.95	16.52	19.77	23.58	31.59	36.04	22.7%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	4.3	3.7	3.2	4.4	4.8	4.8	2.2%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	5.1	6.3	5.5	5.4	6.4	5.7	2.2%
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	4,381	4,847	6,026	6,025	6,190	6,472	8.1%
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	—	—	—	0.67	0.43	0.60	—
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	—	—	—	0.45	0.31	0.43	—
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	—	—	8,553	11,277	10,183	—

資料來源：揚州市統計局
附註：未有提供2012年前的零售物業數據

住宅物業的平均價格由2009年的每平方米人民幣4,381元，增加至2014年的每平方米人民幣6,472元，複合年增長率為8.1%。零售物業平均價格由2012年的每平方米人民幣8,553元增加至2013年的每平方米人民幣11,277元，其後於2014年下跌至人民幣10,183元。

中國物業市場的競爭

鑒於過去幾年競爭日趨激烈，中國和江蘇省的物業市場高度分散。我們主要與全國、地區及地方物業開發商競爭，另外也在較少數情況下，我們與專注於中國住宅及商用物業開發的國際物業開發商競爭。我們主要在品牌知名度、財務資源和定價等方面與其他物業開發商競爭。我們的競爭對手可能比我們擁有更多經驗及資源。

江蘇省南部的房地產市場競爭頗大，而於該地區的市場參與者包括於聯交所上市的公司。此等開發商所建立的商譽造成進入江蘇省南部市場的重大障礙。就江蘇省北部而言，近年當地房地產市場與國內房地產市場均蓬勃發展。然而，江蘇省北部的經濟發展仍落後於南部。江蘇省北部的平均物業價格低於南部，而江蘇省北部的市場容量較南部為小。相對較小的市場容量為新物業開發商進入江蘇省北部房地產市場的主要障礙。

行業概覽

我們相信中國物業市場仍然具有增長潛力。我們相信，中國房地產市場的主要進軍壁壘包括龐大的財務資源投入、對地方物業市場的認識有限以及在地方物業市場的品牌知名度有限。我們相信，憑藉我們的物業開發經驗、品牌名稱、產品品質及饒富經驗的管理團隊，我們能夠迅速高效地應對中國物業市場的各项挑戰。有關中國房地產市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—競爭」一節。

土地價格及主要建築材料價格

房地產開發商營運時，土地價格為一重要因素。一般來說，土地成本預期將持續上升，對房地產開發商造成更大壓力。

下表載列環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區於所示年度的已售用地面積及平均用地價值：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2009年 至2015年 複合 年增長率
總已售用地面積(百萬平方米)	828	1,238	2,691	2,922	2,975	1,715	1,950	15.3%
平均用地價值—住宅 (每平方米人民幣元)	2,972	3,336	2,404	2,419	3,078	3,904	3,934	4.8%
平均用地價值—零售及辦公室 (每平方米人民幣元)	2,570	2,809	2,156	1,864	2,623	3,047	3,002	2.6%

資料來源：中國房地產指數系統

建築材料成本亦是影響房地產發展商的一個重要因素，鋼鐵及水泥佔建築材料成本的主要部分。

下表載列所示年度鋼鐵及水泥價格指數。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2009年 至2015年 複合 年增長率
鋼鐵產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	2,840	2,040	-10.3%
中國生產者物價指數—生產水泥*	95.3	112.2	112.3	92.2	102.8	92.3	85.5	-1.8%

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博
附註：*前一年=100

監管概覽

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據全國人大常委會頒佈、於1995年1月1日施行並於2007年8月30日、2009年8月27日及2012年9月23日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，房地產開發商定義為以盈利為目的，從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，從事房地產開發的企業須符合下列規定：1) 有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2) 有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、中央政府直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發商的註冊資本和專業技術人員作出更嚴格的規定。

根據開發條例，旨在設立房地產開發企業的開發商須向國家工商總局申請登記。房地產開發商應當自領取營業執照當日起30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於2004年4月26日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品房項目的最低資本金要求由35%調低至20%，其他房地產項目的最低資本金要求調低至30%。此外，根據國務院於2015年9月9日出具的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品房的最低資本金部分維持於20%，而其他地產項目的最低資本金部分已由30%調低至25%。

外商投資房地產企業

根據商務部及發改委於2015年3月10日聯合頒佈並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》(「2015年產業指導目錄」)，外商投資從事別墅及高爾夫球場的開發屬禁止外商投資產業目錄，而外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

監管概覽

根據國務院於2014年10月31日頒佈並於同日實施的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014年本)的通知》，發改委應審批總投資為1,000百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。外商投資產業指導目錄所列的限制類房地產項目應由省政府批准。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「該意見」)，當中提出(其中包括)，海外實體和個人在中國投資非自用房地產，必須遵循中國適用法律，申請成立外商投資房地產企業，並僅可在獲授權的經營範圍內從事相關業務。這項聯合意見旨在對成立及經營外商投資房地產企業施加額外限制，包括規限於若干情況下註冊資本佔總投資額的百分比、限制批准證書及營業執照有效期為一年、限制轉讓外商投資房地產企業股權或其項目，以及禁止向未繳足註冊資本和未取得土地使用權的本地及外商貸款人借款。此外，該意見亦限制外國人購買中國商品住宅物業。就本節而言，「商品住宅物業」指由物業開發商開發作銷售的住宅物業。

2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉的通知》。此通知不僅重申該意見所列明與外商投資房地產有關的條文，亦界定外商投資房地產企業的定義。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、酒店(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、及主題公園等的建設經營，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

於2015年8月19日，住房與城鄉建設部(「住建部」)、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》。根據該通知，外商投資房地產企業的註冊資本與總投資的比例須遵照《國家工商行政管理總局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》及外商投資房地產企業於辦理本地貸款、外國貸款及結付外匯貸款的手續之前須繳足其註冊資本的規定獲撤銷。再者，此通知已簡化外商投資房地產企業的外匯登記程序。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號通知」)。根據第50號通知，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用權、房屋所有權，或必須訂立有關土

地使用權或房屋所有權的預售或出讓前協議。倘若中國的外資企業從事房地產開發或業務，或倘若中國的外商投資房地產企業從事新的房地產開發項目，彼等必須首先依據中國有關外商投資的法律和法規，向中國有關政府機關申請擴充業務範圍或經營規模。另外，中國地方政府機關批准設立的外商投資房地產企業，必須於商務部備案，以記錄有關成立外商投資房地產企業的批准，也必須對高檔房嚴格控制。外匯機關不得向違反這些規定而成立的外商投資房地產企業辦理資本項目結售匯手續。

根據於2010年6月10日發佈的《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》，鼓勵類、允許類總投資少於300百萬美元和限制類總投資少於50百萬美元的外商投資企業設立及變更事項由省級、副省級城市商務主管部門審批。

國家外匯管理局綜合司於2007年7月10日頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「第130號通知」），進一步限制中國房地產行業的外商投資。根據第130號通知，

- (a) 對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括新設和增資），國家外匯管理局或各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續；及
- (b) 對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於2013年5月廢止，但有關限制及規定仍然有效。

商務部於2008年6月18日頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」），並於2008年7月1日生效。根據第23號通知：

- (a) 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- (b) 投資設立（包括增資）外商投資房地產企業符合項目公司原則，業務僅限於經批准的單一房地產項目。

商務部於2010年11月22日頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，規定境外資本在中國設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物

業進行套利；各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，並嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

2014年6月24日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》（「第340號通知」），於2014年8月1日生效。第340號通知簡化了外商投資房地產備案程序。根據第340號通知，省級商務主管部門根據相關法律法規，會同其他有關部門對外商投資房地產企業提供的紙質備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對，經過上述核對後，商務部會按週進行抽查。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，以致外商投資房地產企業的行政程序簡化。根據該通知，地方部門應准許外商投資房地產企業根據有關外商投資的法律及法例下設立及作出變更，並就商務部外資信息系統的房地產項目提供資料。2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局第19號通知」），於2015年6月1日生效。該通知容許外商投資企業對外匯資本金意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例目前為100%。外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，須在政府部門核准的經營範圍內使用；除外商投資房地產企業外，外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶中的人民幣資金劃入被投資企業賬戶。

房地產開發商的資質

房地產開發企業的資質分類

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起三十日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，企業分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。各資質等級實行應當由相應機關審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批，對一級資質企業的建設規模並無限制。二級資質或以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定，而由持有二級資質及二級資質以下企業各開發項目的建築面積不得超過250,000平方米。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業出具暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發商的年檢

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發商的資質年檢由相關省、自治區、省級直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產項目的土地及開發法規

土地出讓

於1988年4月，中華人民共和國全國人民代表大會（「全國人民代表大會」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於1988年12月，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用權者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用權者必須按照出讓合同約定，支付土地出讓金。土地使用權者在支付全部土地出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「2002年規定」）（於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「2007年規定」），該規定於2007年11月1日生效），工業（採礦用地除外）、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，必須透過公開招標、公開拍賣或掛牌出讓方式出讓。2007年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日刊發招標、拍賣或掛牌出讓公告。另外，2007年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於頒佈2002年規定之後，國土資源部及監察部於2004年3月18日頒佈《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》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部及監察部規定由2004年8月31日起，商業用途的土地使用權不得因歷史遺留的問題以協議方式出讓。在國務院辦公廳於2004年4月29日頒佈的《國務院辦公廳關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停將農業用地變更為作開發用途的非農業用地的審批流程為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。於2011年5月13日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土

地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見(其中包括)規定，(i)如何正確實施土地招標、拍賣及掛牌出讓政策；(ii)詮釋完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)詮釋調整完善土地招拍掛出讓政策；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；及(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書鼓勵符合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，應由土地局成立的由至少五名的單數成員(包括出讓人的代表及相關專家)組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得土地使用證之前，支付土地出讓金餘額。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明(其中包括)土地的地點、面積及用途以及接收標書的期限。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據此規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權可以協議形式授出，但商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業除外。倘兩個或以上實體有意獲授土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

國務院於2003年8月12日頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》規定控制高端及大型物業、高端寫字樓及商用物業過剩的區域的高端商品房的土地供應或擱置批准。根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高級商品住房用地的土地使用權出讓。2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，重申房地產開發用地必須採用招標、公開拍賣或掛牌方式公開出讓。2007年9月30日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》(於2010年12月3日修訂)，進一步提高土地供應的控制，規定將發展作廉租住房、經濟適用房及中低價位、中小套型住房的土地的供應不得少於該年總土地供應的70%。就本節而言，「高端商品房」指由物業開發商開發作銷售的高端住宅物業及商用物業。

於2010年9月21日，國土資源部及住建部聯合頒佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定：(i)至少70%指定用於城市住房建設的土地必須用於經濟適用住房、棚戶區重建住房和中小型普通商品住房；在高房價地區，指定用於中小型限價房的土地必須增加；(ii)開發商及其控股股東(根據中國法律定義)在糾正某些不當行為之前被禁止參與土地招投標，不當行為包括(1)非法轉讓土地使用權；(2)因開發商自身的原因未能按土地出讓合同要求於自土地交付後一年內動工建設；(3)不遵從土地出讓合同規定的土地開發要求；及(4)犯罪，如通過偽造公文詐騙土地和非法倒賣土地；(iii)按相關的土地出讓合同，開發商須自土地交付當日起一年內動工建設，且施工後三年內完成建設；(iv)必須嚴格限制低密度項目和大型住房的開發和建設，且住宅項目計劃建築面積對總用地面積的容積率必須超過1:1；及(v)禁止兩個或兩個以上捆綁土地及未開發土地的轉讓。

於2007年11月19日，財政部、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義並訂定涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家審計署及監察部聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定：

- (a) 市縣國土資源管理部門在國有土地出讓合同、租賃合同、劃撥決定書中，必須明確土地出讓價款、租金和劃撥土地價款的總額、繳付時間和繳付方式；凡經依法批准改變土地用途等土地使用條件，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓或租賃合同中明確應補繳的土地價款，繳款人應及時按合同有關規定繳款。凡單位或個人未按規定繳清全部土地價款，市縣國土資源管理部門不得核發國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。
- (b) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部土地出讓價款的期限原則上不超過一年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

2010年3月8日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，(其中包括)嚴格規範商品房用地出讓行為及土地出讓底價、嚴格實行土地競買人資格審查、嚴格管理土地出讓合同及堅持和完善土地招拍掛制度。

2012年5月1日，國土資源部頒佈《關於進一步加強和改進建設項目用地預審工作的通知》，強調商業及工業用地預審的重要性。嚴禁以土地招拍掛出讓為名，規避用地預審；嚴禁以先行簽訂土地出讓合同、核發土地使用證等代替用地預審意見。未經預審，不得申請審批項目，不得申請建設用地審批。在線備案及跟蹤監管亦應加強。

房地產項目的開發

房地產項目施工及有關閒置土地的法規

根據城市房地產法，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 於土地使用權出讓合同或劃撥決定書指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- (ii) 已動工開發及建設但該有關開發及建設的面積佔擬動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的國有閒置土地。

倘延遲動工開發是由於政府部門或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設土地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長開發施工期限。政府與國有建設土地使用權持有人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。開發施工限期不得延長至超過補充協議所指定開發施工日期起計一年；
- (ii) 更改土地用途及規劃條件。須按照新的用地或規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還土地出讓金；
- (iii) 由政府安排閒置土地的臨時用途。國有建設用地使用權持有人須重新開發及建設有關閒置土地直至原項目達致開發及建設所需條件為止。臨時使用的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (iv) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；

- (v) 置換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換閒置土地為其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
- (vi) 市級及縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(iv)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

於往績記錄期及最後實際可行日期，我們並無任何閒置土地。

國土資源部於2007年9月8日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的最多20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而閒置的土地，須於2007年年底完成清退。

2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，概述如下：

- (a) 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度。倘未按合同約定繳清全部土地價款，不得發放土地使用權證，亦不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用權證。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
- (b) 就房地產項目(i)土地出讓合同約定的施工日期後一年施工、(ii)已開發土地面積佔總面積不足三分之一及(iii)投資不足投資額的四分之一的房地產項目，金融機構應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

房地產項目的規劃

於2007年10月28日，全國人大常委會發出《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

根據住建部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11

月17日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目開工建設前必須符合若干條件，包括(其中包括)符合全國產業政策、發展規劃、土地供應政策及市場准入標準、完成所有審批及備案手續、項目選址和佈局必須符合分區規劃、辦妥用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得建築工程施工許可證或開工報告。

根據開發條例、國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程品質管理條例》、住建部於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於房地產開發項目竣工後，該物業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。

根據住建部於2009年4月13日頒佈的《關於進一步加強建築工程品質監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

房地產轉讓及出售的法規

房地產轉讓

根據《城市房地產法》以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過買賣、贈予或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

凡原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：a)按照土地使用權出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b)按照土地使用權出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。轉讓房地產後，凡受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

凡原以劃撥方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。審批後，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續則屬例外。

銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》(「管理辦法」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房的預售須受牌照機制所限。房地產開發商擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行預售：a) 已支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b) 已取得發展項目之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；c) 投入開發建設的資金達項目投資總額的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(d) 預售已進行登記，並已取得預售許可證。

2010年4月13日，住建部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得收取買方任何按金、預付款項或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

預售商品房所得收入的監管

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

商品房現售的銷售條件

根據管理辦法，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(i) 房地產開發企業已取得營業執照及房地產開發商資質證書；(ii) 企業須取得土地使用權證或其他與土地使用有關的批准文件；(iii) 企業須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv) 房屋已竣工及驗收認可；(v) 原居民於遷移後已獲妥善安置；(vi) 供水、供電、供熱、

供氣及通訊的配套設施已可供使用，且其他配套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；及(vii)已完成物業管理方案。現售商品房之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

商品房買賣

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房而言，開發商須與承購人簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據2005年5月9日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- (a) 禁止商品房買方在商品房竣工前及取得房屋所有權證之前進一步轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- (b) 各房地產購買交易採實名制，並推行商品房預銷售合同網上即時備案制度。

國家工商總局已頒佈《房地產廣告發佈規定》，並於2016年2月1日生效。根據條文，房地產廣告不應包含任何有關風水、占卜或其他迷信資訊。有關項目的介紹及其誇大不應違反其時的風俗。房地產廣告應為真實、合法、科學性、準確，且並無詐騙或誤導公眾。房地產廣告不應包含任何刊發者就申請提供住宅通行證、覓取工作或入學等向買家提出的任何承諾。

調整住房供應結構及穩定住房價格

2005年3月26日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為。

監管概覽

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

- (a) 調整住房供應結構：重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- (b) 調整稅收、信貸及土地政策：從2006年6月1日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%。

為落實《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於2006年7月6日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。

於2008年12月20日，國務院辦公廳刊發《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、進一步鼓勵普通商品住房消費及支援房地產開發企業積極應對市場變化，以及：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設；
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途；及
- (c) 協助房地產開發商應對不斷變化的市場。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策或措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為廉租房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產企業融資渠道。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定：

- (a) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給；

- (b) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；
- (c) 加強風險防範和市場監管；及
- (d) 加快推進保障性安居工程建設。

2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定：

- (a) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

為進一步調控房地產市場的規定及貫徹落實現行政策，2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，購買首套住房的最低首付款比例上調至30%；全國各商業銀行須暫停發放客戶購買第三套或以上住房的按揭貸款。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，通知規定，自2010年10月1日起，凡個人購買90平方米以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，減至按1%稅率徵收契稅，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

於2011年1月26日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，通知規定，調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，通知規定，倘屬(i)凡個人將購買不足5年的住房對外銷售，全額徵收營業稅，及(ii)凡個人將購買超過5年的非普通住房對外銷售，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。凡個人將購買超過5年的普通住房對外銷售，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。

發改委於2011年3月16日頒布並於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「商品房經營者」）銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。商品房經營者在銷售商品房時按照該規定的要求公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的物業開發項目要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品

房。此外，對已銷售的房，商品房經營者須明確標示有關資料，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括其他限制性措施)：

- (a) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，且無法連續提供一年或更長期限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅。
- (b) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

2014年9月29日，中國人民銀行與中國銀監會發佈《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》，規定對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套自住房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有2套或以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，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水準。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

於2015年9月24日，中國人民銀行與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完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在沒有實施物業限購措施的城市，對於借入商業個人房貸購買首套普通住宅房的購房戶，最低首付款調整至25%。

於2016年2月1日，中國人民銀行與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調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知列明，在沒有實施物業限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為購買價格的25%，然而各地機關可向下調整首付款比例至20%。與此同時，對已擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭而言，為改善居住條件而再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例不低於相關購買價格的30%。

根據中國人民銀行、住建部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（統稱「330新政」），對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，凡依法取得的房屋作抵押，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。凡以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

簽訂房地產抵押合同後的三十日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。凡以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押，登記機關應當在原房屋所有權證上作他項權利記項，並向抵押權人發出房屋他項權證。凡以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《物權法》進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

房屋租賃

《商品房屋租賃管理辦法》於2010年12月1日獲頒佈及於2011年2月1日生效，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。凡個人逾期不改正，處以人民幣1,000元以下罰款；凡單位逾期不改正，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》(「新物權法」)，自2007年10月1日起施行。

新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i)新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii)新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。

新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

房地產登記

根據國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日實施的《不動產登記暫行條例》，中國將實行不動產統一登記制度，在此制度下，樓宇的擁有權及土地使用權應按照所述的暫行條例登記。倘因買賣、設定抵押權等申請不動產登記，應當由當事人雙方共同申請。然而，尚未登記的不動產首次申請登記應由當事人單方申請。利害關係人可

以依法查詢、複製不動產登記資料，不動產登記機構應當提供有關資料。此外，暫行條例確認暫行條例施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

國土資源部於2016年1月1日頒布《不動產登記暫行條例實施細則》(「細則」)。細則規定於房地產註冊申請獲接納後，房地產註冊機關應進行實地視察。業主及利害關係人可作出查詢及取得有關房地產登記的資訊。細則亦闡明，有關房地產登記機關會管理房地產登記資訊，並設立房地產登記資訊管理系統及資訊安全保密系統。個人或單位概不得洩露有關房地產登記資訊。

人民防空工程

根據全國人民代表大會於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用(包括出租)管理，收益歸投資者所有。然而，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、建設、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，具體說明人民防空工程的使用、管理及維護方法。根據1999年1月29日頒佈並分別於2004年4月16日及2008年7月24日修訂的《江蘇省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法(2008年修正)》，經主管部門批准後，鼓勵開發利用人民防空工程。

房地產融資的法規

撥支房地產發展及收購

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款的要求。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發的特殊貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金或其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目以任何方式授出貸款。

在《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府就住宅開發貸款推出一系列措施，其中包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自2005年3月17日起，房地產價格快速上漲的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自行釐定具體調整的城市或地區。

2006年5月24日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，據此，房地產開發商的信貸資質須嚴格遵守。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，商業銀行不得對項目資本金比例達不到35%等貸款資質的房地產企業／項目發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

根據該意見，凡外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付、未取得土地使用權證，或房地產項目資本金未達到項目投資總額35%，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯。

中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（「該通知」）。該通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費；及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

中國人民銀行和中國銀監會於2007年12月5日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（「補充通知」），就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定。

中國銀監會於2008年5月26日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》。該通知擬打擊(i)使用偽造物業買賣合約「偽造抵押貸款」；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式「偽造定金」；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的物業開發商。

2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供財務支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的物業。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- (a) 建設項目的貸款管理。商業銀行禁止發放貸款予(i)不符合相關規劃控制要求的項目，(ii)違法用地項目及(iii)列入禁止用地項目目錄的項目。凡已發放貸款，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入國家限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款。
- (b) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。
- (c) 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目，商業銀行不得發放貸款。
- (d) 商用物業開發項目的信貸管理。

凡就土地儲備貸款採取抵押方式，應獲取土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；對國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足四分之一的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就物業業務貸款提出以下幾點要求：

- (a) 鼓勵普通商品住房消費。
- (b) 應支持對房地產開發商的合理融資要求。

2010年9月9日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中規定(其中包括)擁有記錄涉及閒置土地、改變土地用途、推遲動工或竣工日期、囤積物業或其他不合規行為的所有房地產公司將被限制就新項目獲得銀行貸款或信貸展期。

2013年7月，中國人民銀行就進一步推進利率市場化改革刊發通知，全面放寬對金融機構借貸利率的管制。現時訂於70%的金融機構的借貸利率下限應被移除，借貸利率應由金融機構訂立。

建設安全法規

根據相關的建設安全法律及法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施，並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發出建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

環境保護法規

根據相關環境法律法規的規定，包括由全國人大常委會於2003年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於1998年11月29日實施的《建設項目環境保護管理條例》等，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環境保護監督部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應向環境保護監督部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

稅收法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈以及由2008年1月1日起生效的企業所得稅法，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國

企業以及中國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

於2009年3月6日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，於2008年1月1日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了相關房地產開發企業收入及扣除成本與費用稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

於2010年5月12日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際使用時，物業應視為已竣工。房地產開發商須及時清算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

此外，根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(於香港適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入)，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司(倘於分派時持有該附屬公司25%或以上權益)的股息繳納預扣所得稅，或按10%稅率就來自該附屬公司(倘持有該附屬公司25%以下權益)的股息繳納預扣所得稅。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收受人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，在國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(「第601號通知」)中，將「受益所有人」的範圍縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織，並引入了對於承認該等「受益所有人」有負面影響的各種因素。於2009年8月24日，國家稅務總局發出《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，於2009年10月1日起生效，並頒佈其補充規定，於2010年6月21日生效，其中規定非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得相關地方稅務機關的事先批准。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月5日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日發出、分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，適用於轉讓房地產、其地上建築及附著物的稅率為5%。

於2011年11月16日，經國務院批准，財政部與國家稅務總局頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》（「試點方案」）。根據試點方案，試點行業改徵增值稅，以取代營業稅，及試點行業將由交通運輸服務業及若干現代服務業開始實行。試點方案亦表明有形動產租賃須付17%的增值稅，而交通運輸及建設服務業須付11%的增值稅，其他現代服務業須付6%的增值稅。試點方案最初僅適用於上海市的交通運輸業及若干現代服務業，於2013年擴大至全國各地。於過去數年，試點方案下涉及的行業數目不斷擴大，現時包括郵政服務、交通運輸服務、研發和技術服務、信息技術服務、文化創意服務、物流和輔助服務、有形動產租賃、鑑證和諮詢服務、廣播和電視服務及電信服務。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）及於1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅暫行條例實施細則」）的規定，自轉讓房地產的任何資本增值扣除若干指定項目後均須支付土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。扣除項目包括下列項目：

- (a) 取得土地使用權所支付款項；
- (b) 土地開發的成本及開支；
- (c) 新樓宇及配套設施的成本及開支，或老舊樓宇及建築物的估計價格；
- (d) 轉讓房地產的相關應付稅項；及
- (e) 由財政部規定的其他扣除項目。

此外，納稅人興建普通住房出售（指按地方一般民用住宅標準建造的住房。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通住房），增值額不超過扣除項目金額的20%。

於2002年7月10日，國家稅務總局發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，地方稅務機關須進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，制定及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵土地增值稅的辦法。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發出《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清相關土地增值稅的相關問題如下：

- (a) 該通知澄清就房地產開發商興建的普通房的銷售及個人轉讓普通房時土地增值稅豁免的適用情況；
- (b) 該通知亦規定，倘開發商開發普通房以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額；
- (c) 相關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、地方市場發展情況及基於具體房屋類別(例如普通住宅房、非普通住宅房及商業用房)，合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時清算土地增值稅，多退少補；
- (d) 相關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及其實施條例，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金；及

相關已取得竣工證書的物業，倘已轉讓的該項目可出售建築面積佔可出售總建築面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅清算。具體清算程序由省級政府的地方稅務局提供。

於2006年12月28日，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率在符合若干標準下就開發項目向稅務機關清算及清付相關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關批准的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合下列規定，則須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及售罄；(2)房地產開發商轉讓全部未竣工開發項目；或(3)相關項目的土地使用權已轉讓。此外，如符合下列任何一個標準，相關稅務機關可要求房地產開發商清算土地增值稅：(1)就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓的建築面積指超過可銷售總建築面積的85%，或倘上述已轉讓的比例低於85%，但其餘可銷售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)在獲得出售或預售許可證後，該項目已超過三年未能售出；(3)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算相關土地增值稅；或(4)稅務機關規定的其他情況。

於2009年5月12日，國家稅務總局發出《土地增值稅清算管理規程》（「清算規程」），並於2009年6月1日生效。清算規程重申須清算土地增值稅之情況，相關稅務機關要求清算土地增值稅須滿足之標準，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅的情況。清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

於2010年5月19日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於2010年5月25日，國家稅務總局發出《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵稅率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在地區的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵稅率。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或樓宇所有權，受讓人（不論個人或其他）須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市可按前述稅率範圍確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》規定自2008年11月1日起，對購買少於90平方米的首套普通住房的個人而言，契稅稅率暫劃一下調到1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2006年12月31日及2013年12月7日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。截至2007年1月1日，城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業（包括內資企業及外商投資企業）而言，房產稅將按自有房地產總值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花

稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院發表《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，恢復對外商投資企業及外國企業徵收附加稅，於2010年12月1日生效。與適用於內資企業的稅率相若，適用於外商投資企業及外國企業的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業及外國企業的適用教育費附加均劃一為3%。

外匯登記及外幣兌換法規

外幣兌換

根據國家外匯管理局及中國其他相關政府部門於1996年頒佈及分別於1997年及2008年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及其他規定，可就經常賬項目兌換人民幣為其他貨幣，例如貿易相關收款及付款、支付利息及股息。就資本賬項目兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，例如直接股本投資、貸款及收回投資，須經國家外匯管理局或其地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司可將在海外收取之外幣付款調回境內或在海外存有。外商投資企業可將外匯在指定的外匯銀行外匯賬戶中存放，惟須受國家外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。根據中國相關規定及法規，經常賬之外匯所得款項將可保留或向從事結匯或售匯的金融機構出售。就資本賬之外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准其保留或其向從事結匯或售匯的金融機構的出售，惟中國相關規定及法規並無規定須取得相關批准則除外。

國家外匯管理局及住建部於2006年9月1日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定：(i)倘外商投資房地產企業未能完全繳納註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，國家外匯管理局主管部門不予辦理外債登記，亦不批准外匯結匯；(ii)倘境外機構或個人未能以自有資金一次過付清轉讓價，國家外匯管理局主管部門不予辦理轉股所得外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報的協議或承諾，否則國家外匯管理局不予辦理外商投資房地產企業的外匯登記或登記變更；及(iv)以境外投資者名義在境內銀行開辦的外匯賬戶資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可根據實際的經營需要，自行按意願把外匯資本金兌換為人民幣。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。此外，外商投

資企業以人民幣結匯的外幣註冊資本僅可在適用政府機關批准的經營範圍內使用，不得用於以下用途：(i)不得直接或間接用於國家法律法規禁止的支出或企業經營範圍之外；(ii)除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；(iii)不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方現金墊款)或償還已獲取及轉貸予第三方的銀行貸款；(iv)除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。另外，允許以投資為主要業務的外商投資企業，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，將外匯資本金直接結匯並將資金劃入被投資企業賬戶。國家外匯管理局第19號通知規定，一般性外商投資企業以結匯外匯資金所得人民幣開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付賬戶。

勞動及社保法規

於2007年6月29日，中國政府頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，於2008年1月1日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》(於1995年1月1日生效)，(i)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同，(ii)用人單位禁止強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險)及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年11月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》(「新社保法」)、國務院於1999年1月22日頒佈並實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日實施且於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金。新社保法生效後，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，根據欠繳金額按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

業務發展

概覽

我們的歷史可追溯至2003年，當時，沈先生調動其個人財務資源，在江蘇省與其配偶王新妹、妹夫趙建忠及一群獨立個人投資者共同創立本集團首間物業開發項目公司揚州廣源。有關揚州廣源成立歷史的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—公司發展—我們的中國附屬公司—揚州廣源」一節。在進軍中國房地產行業之前，沈先生首先在製造行業創業，於1981年前後在浙江省成立製造及銷售鞋履的工廠及隨後成立相關原材料貿易的公司，並於1995年，沈先生進軍房地產行業，調動從製造及貿易業務累積的資本在家鄉浙江省嘉興市開展物業開發業務，成立其首家物業開發項目公司佳源創盛。此後，我們擴充至江蘇省其他地方，即泰州、宿遷、常州及南京。在我們發展業務之初，我們集中開發力度在開發住宅綜合體之上。自2010年起，我們制定「大城市、小城鎮」的戰略，作為我們的核心開發戰略。我們根據此項戰略，在具有潛力發展為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐但缺乏成熟商業基建的選定中心鎮開發綜合商業綜合體項目。

自2003年投入營運以來，我們於2015年11月30日已完成八個項目，以及七個項目其中若干部分的開發，總建築面積約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的物業開發項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。

本集團的重要里程碑事件

下表闡述在本集團及我們的發展中重要的里程碑事件：

年份	重要事件	主要物業開發項目 (動工年份)	開發類型
2003	成立揚州廣源	— 世紀花園(2005年)	— 住宅綜合體
		— 世紀豪園(2006年)	— 住宅綜合體
2007	成立泰州佳源	— 東方不夜城(2009年)	— 住宅綜合體
		— 東方巴黎城(2009年)	— 住宅綜合體

歷史、重組及集團架構

年份	重要事件	主要物業開發項目 (動工年份)	開發類型
	成立揚州恒源	— 世紀景園(2009年)	— 住宅綜合體
2008	成立揚州明源	— 揚州公園一號(2010年)	— 住宅綜合體
2009	成立宿遷佳源	— 名人國際花園(2010年) — 宿遷公園一號(2011年) — 巴黎都市(2011年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體 — 住宅綜合體
	成立泰興廣源	— 威尼斯城(2011年) — 羌溪花苑(2012年) — 新天地(2012年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體 — 綜合商業綜合體
2010	成立泰州明源	— 鵲仙島一號(2011年)	— 住宅綜合體
2012	成立泰興恒源	— 黃橋佳源中心廣場 第一期(2013年)	— 綜合商業綜合體
	成立泗陽豐源	— 羅馬都市(2012年)	— 住宅綜合體
2013	成立常州金源	— 雪堰佳源中心廣場 (2014年)	— 綜合商業綜合體
	透過收購國祥及南京 嘉豐收購南京新浩寧	— 紫金華府(2014年)	— 住宅綜合體

公司發展

本公司及附屬公司的公司歷史詳述如下。

本公司

本公司於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立，並為我們附屬公司的控股公司。自其成立日期起及於最後實際可行日期，本公司由明源投資持有100%。

因重組關係，本公司透過佳源投資間接持有香港佳源及國祥的全部已發行股本，從而持有主要於中國江蘇省從事開發住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目的中國附屬公司的全部股權(由本集團持有90%的宿遷佳源除外)。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「重組」一段。

我們的英屬處女群島附屬公司

佳源投資

佳源投資於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立。自其成立日期起及於最後實際可行日期，佳源投資由本公司持有100%。佳源投資主要從事投資控股。

佳源商業地產

佳源商業地產於2015年11月10日根據英屬處女群島法律註冊成立。自其成立日期及截至最後實際可行日期，佳源商業地產由本公司持有100%。佳源商業地產主要從事投資控股。

我們的香港附屬公司

香港佳源

2008年4月29日，為成立我們在香港的投資控股公司，香港佳源根據香港法例註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日，香港佳源分別向沈先生及沈先生的妹夫趙建忠配發及發行9,900股及100股股份，代價分別為9,900港元及100港元。

2014年1月28日，身為少數股東的趙建忠退股本集團，並向沈先生轉讓100股香港佳源股份，代價為100港元。在完成上述轉讓後及重組前，沈先生一直持有香港佳源的100%。2015年6月1日，香港佳源的股本增至1,000,000港元。作為重組一部分，我們已於2015年6月1日收購香港佳源的全部股本。詳情請參閱本招股章程本節「重組 — (4) 步驟 4 — 收購香港佳源的全部股本」一段。

香港佳源於2008年4月開始營業，主要從事投資控股及物業持有。

國祥

國祥於2003年8月1日由兩名獨立第三方根據香港法例註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。

根據香港佳源與獨立第三方國浩房地產(中國)有限公司(「國浩」)於2013年8月2日訂立的買賣協議，香港佳源收購(i)國祥的全部已發行股本，並透過國祥收購南京新浩寧的99%股權；及(ii)國祥及南京新浩寧結欠國浩及其聯繫人的所有未償還貸款，總代價為人民幣1,200百萬元。代價乃計及國祥當時的資產淨值後按自願買賣基準達致，於2013年8月30日已悉數結清。我們進行上述收購事項乃旨在收購南京新浩寧擁有的南京市地塊，該地塊其後已由我們開發為紫金華府。緊隨上述收購後及於最後實際可行日期，國祥由香港佳源全部擁有。

國祥於2003年8月開始營業，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，國祥持有我們其中一家中國附屬公司南京新浩寧的99%股權。

佳源商業地產(香港)

佳源商業地產(香港)於2015年11月30日根據香港法例註冊成立。自其成立以來及於最後實際可行日期，佳源商業地產(香港)由佳源商業地產持有100%。佳源商業地產(香港)於最後實際可行日期並無開展任何業務營運。佳源商業地產(香港)的主要業務擬為管理本集團的租賃業務。

我們的中國附屬公司

南京港源

南京港源於2015年5月27日根據中國法律成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣一百萬元，自成立以來由香港佳源擁有100%。於2015年8月20日，南京港源的註冊資本獲香港佳源全數繳足。

南京港源於2015年5月開始營業，主要從事投資控股。

南京新浩寧

南京新浩寧於2005年8月11日根據中國法律成立為外商投資企業，初始註冊資本約為11.9百萬美元，成立時由國浩及南京福中資訊產業集團有限公司(「南京福中」)分別出資99%及1%。就董事所知，南京福中為獨立第三方。

2011年12月28日，南京福中向南京嘉豐轉讓其於南京新浩寧的1%股權。2012年7月13日，南京新浩寧的當時權益持有人決議南京新浩寧的註冊資本增至99百萬美元。2012年12月18日，國浩向其當時的附屬公司國祥轉讓其於南京新浩寧的99%股權。在上述股權轉讓後及於最後實際可行日期，南京新浩寧分別由國祥及南京嘉豐持有99%及1%。本集團藉著於2013年8月及2013年9月分別收購國祥及南京嘉豐，於南京新浩寧擁有權益。

南京新浩寧於2005年8月開始營業，主要從事物業開發。

泰興廣源

泰興廣源於2009年11月17日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣150百萬元，由浙江佳源集團及泰州佳源分別出資55%及45%。2010年4月6日，泰興廣源當時的股權持有人決議將泰興廣源的註冊資本由人民幣150百萬元增加至人民幣210百萬元，額外註冊資本由浙江佳源集團及泰州佳源分別按彼等各自的股權比例出資。

2012年4月20日，泰興廣源當時的股權持有人進一步決議將泰興廣源的註冊資本由人民幣210百萬元增加至人民幣300百萬元，額外註冊資本由信託公司兼獨立第三方平安信託有限責任公司（「平安信託」）根據有抵押信託融資安排出資。根據該信託融資安排，平安信託同意（其中包括）(i)就泰興廣源的物業開發項目為泰興廣源安排及提供若干借款；(ii)通過出資人民幣90百萬元認購泰興廣源的30%股權，並持有該等股權作為抵押品，以擔保我們的還款責任；及(iii)有責任在我們償還借款後向浙江佳源集團轉回泰興廣源的該30%股權。在上述出資後，泰興廣源由浙江佳源集團、泰州佳源及平安信託分別持有38.5%、31.5%及30%。

作為我們於2014年5月償還信託融資安排項下所有未償還負債的代價，平安信託根據平安信託與浙江佳源集團於2014年5月20日訂立的股權轉讓協議，向浙江佳源集團轉讓其於泰興廣源的30%股權。在上述轉讓後，泰興廣源由浙江佳源集團及泰州佳源分別持有68.5%及31.5%。根據香港財務報告準則，上述有抵押信託安排被視為借款，而泰興廣源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內及在重組前，泰興廣源被視為由本集團全部擁有。

作為重組一部分，南京港源已收購泰興廣源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(h) — 收購泰興廣源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰興廣源的100%。

泰興廣源於2009年11月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰州佳源

泰州佳源於2007年7月31日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，成立時由浙江廣源及佳源創盛分別出資45%及55%。於相關時間，沈先生及其配偶與一群獨立個人投資者分別實益擁有佳源創盛約99.1%及0.9%的權益。該群獨立個人投資者於2008年5月退股佳源創盛，於2008年5月至2011年1月期間，佳源創盛全部由沈先生及其配偶持有。自此以後及於最後實際可行日期，佳源創盛由沈先生直接全資擁有。

經過一連串增資及股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至重組前期間，泰州佳源的註冊資本為人民幣140百萬元，由浙江佳源集團及揚州廣源分別出資55%及45%。

作為重組一部分，南京港源已收購泰州佳源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(d) — 收購泰州佳源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰州佳源的100%。

泰州佳源於2007年7月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

揚州廣源

揚州廣源於2003年6月20日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元，成立時由佳源創盛及嘉興同盛房地產置業有限公司(「嘉興同盛」)分別出資70%及30%。於相關時間，四名獨立個人投資者、沈先生、趙建忠及佳源創盛分別實益擁有嘉興同盛約72%、18%、9%及1%的權益。嘉興同盛於2007年8月退股揚州廣源。

經過一連串增資及股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至重組前期間，揚州廣源的註冊資本約為22.6百萬美元，由錦江投資及佳源創盛分別出資88.7%及11.3%。

作為重組一部分，香港佳源及南京港源已分別收購揚州廣源的88.7%及11.3%股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(b) — 收購揚州廣源全部股權」一段。此後，香港佳源及南京港源分別持有揚州廣源的88.7%及11.3%。

揚州廣源於2003年6月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

揚州明源

揚州明源於2008年1月16日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，成立時由浙江佳源集團及佳源創盛分別出資70%及30%。

經過一連串股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至2015年2月3日期間，揚州明源的註冊資本為人民幣80百萬元，隨後於2015年2月4日減至人民幣10百萬元。該等註冊資本，由浙江佳源集團及佳源創盛分別出資70%及30%。

作為重組一部分，南京港源已收購揚州明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(f) — 收購揚州明源全部股權」一段。此後，南京港源持有揚州明源的100%。

揚州明源於2008年1月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

常州金源

常州金源於2013年8月7日根據中國法律成立為外商獨資有限責任公司，初始註冊資本為人民幣70.5百萬元，由執行董事兼行政總裁卓曉楠之父卓雄偉出資100%。根據卓雄偉、浙江佳源集團及常州天宇於2013年7月19日訂立的信託協議，卓雄偉同意以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇分別持有常州金源的80%及20%股權。我們的中國法律顧問確認，該信託安排並無違反中國適用法律及行政法規的強制性條文。

作為重組一部分，香港佳源已收購常州金源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(c) — 收購常州金源全部股權」一段。此後，香港佳源持有常州金源的100%。

常州金源於2013年8月開始營業，主要從事物業開發。

宿遷佳源

宿遷佳源於2009年8月7日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣45百萬元，成立時由浙江佳源集團及嘉興金地分別出資55%及45%。

2009年10月9日，宿遷佳源當時的股權持有人決議將宿遷佳源的註冊資本由人民幣45百萬元增加至人民幣60百萬元，額外註冊資本由浙江佳源集團及獨立第三方邵陽市廣源房地產開發有限公司（「邵陽廣源」）分別出資人民幣9百萬元及人民幣6百萬元。在上述出資後，宿遷佳源由浙江佳源集團、嘉興金地及邵陽廣源分別持有56.25%、33.75%及10%。

2011年10月18日，浙江佳源集團及嘉興金地根據有抵押信託融資安排，分別向信託公司兼獨立第三方渤海國際信託有限公司（「渤海信託」）轉讓彼等各自於宿遷佳源的36.25%及33.75%股權。根據該信託融資安排，渤海信託同意（其中包括）就浙江佳源集團的物業開發項目為其安排及提供若干借款。在上述股權轉讓後，宿遷佳源由浙江佳源集團、邵陽廣源及渤海信託分別持有20%、10%及70%。

作為我們於2012年11月30日償還信託融資安排項下所有未償還負債的代價，渤海信託根據渤海信託與浙江佳源集團及嘉興金地各自於2012年11月30日訂立的股權轉讓協議，向浙江佳源集團及嘉興金地分別轉讓其於宿遷佳源的36.25%及33.75%股權。在上述轉讓後，宿遷佳源由浙江佳源集團、嘉興金地及邵陽廣源分別持有56.25%、33.75%及10%。根據香港財務報告準則，上述有抵押信託安排被視為借款，而宿遷佳源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內，宿遷佳源被視為由本集團擁有90%權益。

作為重組一部分，南京港源已收購宿遷佳源的90%股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(j) — 收購宿遷佳源90%股權」一段。此後，南京港源及邵陽廣源分別持有宿遷佳源的90%及10%。

宿遷佳源於2009年8月開始營業，主要從事物業開發。

泗陽豐源

泗陽豐源於2012年3月6日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50百萬元，自成立起至重組前由宿遷佳源及海鹽佳源分別擁有60%及40%。

作為重組一部分，南京港源已收購泗陽豐源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(g) — 收購泗陽豐源全部股權」一段。此後，南京港源持有泗陽豐源的100%。

泗陽豐源於2012年3月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰州明源

泰州明源於2010年3月10日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣60百萬元，自成立起至重組前由浙江佳源集團及泰州佳源分別擁有55%及45%。

作為重組一部分，南京港源已收購泰州明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(e) — 收購泰州明源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰州明源的100%。

泰州明源於2010年3月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰興恒源

泰興恒源於2012年2月16日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣8百萬元，成立時由泰興廣源及揚州明源分別出資60%及40%。

2013年5月20日，泰興恒源當時的股權持有人決議將泰興恒源的註冊資本由人民幣8百萬元增加至人民幣26.67百萬元，額外註冊資本由信託公司兼獨立第三方方正東亞信託有限責任公司（「東亞信託」）根據有抵押信託融資安排出資。根據該信託融資安排，東亞信託同意（其中包括）(i)就泰興恒源的物業開發項目為其安排及提供若干借款；(ii)通過出資人民幣18.67百萬元認購泰興恒源70%股權，並持有該等股權作為抵押品，以擔保我們的還款責任；及(iii)有責任在我們償還借款後向本集團轉回泰興恒源該70%股權。在上述出資後，泰興恒源由泰興廣源、揚州明源及東亞信託分別持有18%、12%及70%。

2015年5月25日，泰興恒源償還信託融資安排項下的所有未償還負債。根據香港財務報告準則，上述信託安排被視為借款，而泰興恒源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內，泰興恒源被視為由本集團全部擁有。

作為重組一部分，南京港源已收購泰興恒源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(k) — 收購泰興恒源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰興恒源的100%。

泰興恒源於2012年2月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰興明源

泰興明源於2013年10月25日根據中國法律成立為外商投資企業，註冊資本為10百萬元，自成立起至重組前由錦江投資擁有100%。

作為重組一部分，香港佳源已收購泰興明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(a) — 收購泰興明源全部股權」一段。此後，香港佳源持有泰興明源的100%。

泰興明源於2013年10月開始營業，主要從事物業開發。

南京嘉豐

南京嘉豐於2011年12月27日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，成立時由袁琳森及張延春分別出資80%及20%。就董事所知，袁琳森及張延春均為獨立第三方。於相關時間，南京嘉豐擁有南京新浩寧1%股權。

2013年9月12日，為鞏固我們的控制權及取得南京新浩寧的全部股權，揚州明源與袁琳森及張延春訂立股權轉讓協議，據此：(i)袁琳森向揚州明源轉讓南京嘉豐的80%股權，代價為人民幣4百萬元；(ii)張延春向揚州明源轉讓南京嘉豐的20%股權，代價為人民幣1百萬元；及(iii)揚州明源同意償還南京嘉豐應付多名債權人的未清償債務為數人民幣195百萬元。該等代價乃訂約方經公平磋商後參考二人各自的註冊資本出資而釐定，並已於2013年9月13日結付。有關上述轉讓的國家工商總局登記已於2013年9月17日完成。在完成上述股權轉讓後及於重組前，揚州明源持有南京嘉豐的100%。

南京嘉豐於2011年12月開始營業，主要從事投資控股。

揚州恒源

揚州恒源於2007年8月1日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣40百萬元，自成立起至重組前由浙江佳源集團及嘉興金地分別擁有60%及40%。

作為重組一部分，南京港源已收購揚州恒源的全部股權。詳情請參閱本節「重組步驟7(i) — 收購揚州恒源全部股權」一段。此後，南京港源持有揚州恒源的100%。

揚州恒源於2007年8月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

處置附屬公司及聯營公司權益

2012年10月9日，香港佳源訂立股權轉讓協議，向沈先生間接全資擁有的公司湖州明源房地產開發有限公司處置湖州鑫源建設管理有限公司（「湖州鑫源」）的全部股權，代價為人民幣137百萬元，此乃訂約方參考湖州鑫源的註冊資本經公平磋商後釐定。湖州鑫源於2009年11月13日根據中國法律成立為有限責任公司，主要從事建築管理。有關是次處置的財務影響，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

附註：

1. 重組完成後，上述各公司已成為本集團成員公司。
2. 我們作為重組一部分處置的上述各公司，於重組完成後並不屬於本集團的一部分。有關該等處置的詳情，請參閱本節「重組一步驟6—處置不涉及我們業務的多個實體的股權」一段。
3. 揚州廣源餘下11.3%股權由佳源創盛擁有。
4. 嘉興金地餘下40%股權由浙江廣源擁有。
5. 常州金源的股權由卓雄偉合法持有100%，該等股權的其中80%及20%乃分別以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇持有。
6. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
7. 揚州明源餘下30%股權由佳源創盛擁有。
8. 海鹽佳源餘下31.76%股權由泰州佳源擁有。
9. 泰興恒源分別由泰興廣源、揚州明源及東亞信託合法持有18%、12%及70%。東亞信託根據有抵押信託融資安排認購泰興恒源70%股權。根據香港財務報告準則，該等信託安排被視為借款，泰興恒源的股權獲合法轉讓為抵押品。因此，泰興恒源被視為由泰興廣源及揚州明源分別擁有60%及40%。有關進一步詳情，請參閱本節「公司發展—我們的中國附屬公司—泰興恒源」一段。
10. 浙江佳源集團為由沈先生最終擁有的公司，並不屬於本集團的一部分。

為籌備上市，我們已進行重組，藉以梳理我們的集團架構，並清晰劃分我們的業務與除外業務。劃分詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係—本集團與私人集團的劃分」一節。重組的多個步驟載列如下：

(1) 步驟1—明源投資註冊成立

明源投資於2015年5月4日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，一股面值1.00美元的股份已配發及發行予沈先生，入賬作為繳足。

(2) 步驟2—本公司註冊成立

本公司於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股面值0.01港元的股份已配發及發行予明源投資作為未繳股份。

(3) 步驟3—佳源投資註冊成立

佳源投資於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，一股面值1.00美元的股份已配發及發行予本公司，入賬作為繳足。

(4) 步驟4—收購香港佳源的全部股本

(a) 向佳源投資配發及發行香港佳源的新股份

2015年6月1日，香港佳源向佳源投資配發及發行990,000股新股份，代價為990,000港元，已由佳源投資於同日妥為結付。完成上述配發後，(i)佳源投資持有

香港佳源990,000股股份，佔香港佳源經擴大股本99%；及(ii)沈先生持有香港佳源餘下10,000股股份，佔香港佳源經擴大股本1%。

(b) 香港佳源向沈先生購回股份

根據香港佳源與沈先生於2015年6月1日訂立的股份購回協議，香港佳源向沈先生購回其10,000股股份，代價為10,000港元，已由香港佳源於同日妥為結付，而該代價乃從上文所載向佳源投資配發及發行990,000股新股份的所得款項中撥付。

(5) 步驟5 — 成立南京港源

南京港源於2015年5月27日根據中國法律成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣1百萬元。南京港源自成立以來，一直為本集團的間接全資附屬公司。

(6) 步驟6 — 處置不涉及我們業務的多個實體的股權

(a) 處置錦江有限公司全部已發行股本

根據香港佳源與沈先生於2015年4月18日訂立的一套過戶文據及買賣單據，香港佳源同意轉讓而沈先生同意收購錦江有限公司10,000股每股面值0.0001港元的股份，相當於錦江有限公司的全部已發行股本，代價為1.00港元。於上述轉讓日期，錦江有限公司分別持有桐鄉元順及佳源物業的90%及20%股權。

(b) 處置銀田發展80%已發行股本

根據揚州廣源與錦江有限公司於2015年5月29日訂立的一套過戶文據及買賣單據，揚州廣源同意轉讓而錦江有限公司同意收購銀田發展8,000股每股面值0.000125港元的股份，相當於銀田發展的80%已發行股本，代價為1.00港元。於上述轉讓日期，銀田發展持有成都銀田的100%股權。

(c) 處置嘉興金源全部股權

根據香港佳源與錦江有限公司於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，香港佳源同意轉讓而錦江有限公司同意收購嘉興金源的100%股權，代價為4百萬美元。該代價乃參考嘉興金源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月12日完成。

(d) 處置海寧佳源90%股權

根據宿遷佳源與浙江佳源集團於2015年5月15日訂立的股權轉讓協議，宿遷佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海寧佳源的90%股權，代價為人民幣252.9百萬元。於上述轉讓日期，海寧佳源持有佳源鴻翔的80%股權。該代價乃參考海寧佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月29日完成。

(e) 處置嘉興金地60%股權

根據揚州廣源與浙江廣源於2015年5月21日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而浙江廣源同意收購嘉興金地的60%股權，代價為人民幣144百萬元。該代價乃參考嘉興金地的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月29日完成。

(f) 處置海鹽佳源31.76%股權

根據泰州佳源與浙江佳源集團於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，泰州佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海鹽佳源的31.76%股權，代價為人民幣75.6百萬元。該代價乃參考海鹽佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年9月15日完成。

(g) 處置桐鄉佳源35%股權

根據揚州廣源與佳源創盛於2015年5月17日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購桐鄉佳源的35%股權，代價為人民幣7.81百萬元。該代價乃參考桐鄉佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月26日完成。

(h) 處置浙江廣源45%股權

根據揚州廣源與佳源創盛於2015年5月27日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購浙江廣源的45%股權，代價為人民幣22.59百萬元。該代價乃參考浙江廣源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月28日完成。

完成上述步驟6(a)至(h)後，本集團不再擁有錦江有限公司、桐鄉元順、佳源物業、銀田發展、成都銀田、嘉興金源、海寧佳源、佳源鴻翔、嘉興金地、海鹽佳源、桐鄉佳源及浙江廣源的任何權益。

(7) 步驟7 — 香港佳源及南京港源收購我們的中國附屬公司

(a) 收購泰興明源全部股權

根據錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，錦江投資同意轉讓而香港佳源同意收購泰興明源的100%股權，代價為人民幣60百萬元。該代價乃參考泰興明源的註冊資本而釐定，並已於2015年9月11日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年8月18日完成。

(b) 收購揚州廣源全部股權

根據錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，錦江投資同意轉讓而香港佳源同意收購揚州廣源的88.7%股權，代價為20百萬美元。同日，佳源創盛與南京港源訂立股權轉讓協議，據此，佳源創盛同意轉讓而南京港源同意收購揚州廣源的11.3%股權，代價為2.56百萬美元。各代價乃參考揚州廣源的註冊資本而釐定。應付錦江投資的代價已於2015年9月11日結付，而應付佳源創盛的代價已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月30日完成。

(c) 收購常州金源全部股權

根據卓雄偉(常州金源全部股權註冊擁有人，以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇分別持有常州金源80%及20%的股權)與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議(經卓雄偉、香港佳源、浙江佳源集團及常州天宇於2015年6月1日訂立的補充協議補充)，卓雄偉同意轉讓而香港佳源同意收購常州金源的100%股權，代價為折合人民幣70.5百萬元的港元等值款項。該代價乃參考常州金源的註冊資本而釐定，並已於2015年9月11日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月24日完成。

完成上述步驟7(a)至(c)後，泰興明源及常州金源各自由香港佳源持有100%，而揚州廣源由香港佳源及南京港源分別持有88.7%及11.3%。

(d) 收購泰州佳源全部股權

根據揚州廣源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：
(i)揚州廣源向南京港源轉讓泰州佳源其金額為人民幣63百萬元的股權(佔泰州佳源45%股權)，代價為人民幣63百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州佳源其金額為人民幣77百萬元的股權(佔泰州佳源55%股權)，代價為人民幣77百萬元。各代價乃參考泰州佳源的註冊資本而釐定。應付揚州廣源的代價已於2015年8月10日悉數結付。應付浙江佳源集團的代價部分於2015年8月10日結付，餘額已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月10日完成。

(e) 收購泰州明源全部股權

根據泰州佳源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：(i)泰州佳源向南京港源轉讓泰州明源其金額為人民幣27百萬元的股權(佔泰州明源45%股權)，代價為人民幣27百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州明源其金額為人民幣33百萬元的股權(佔泰州明源55%股權)，代價為人民幣33百萬元。各代價乃參考泰州明源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月10日完成。

(f) 收購揚州明源全部股權

根據佳源創盛、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：佳源創盛及浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州明源的100%股權，代價為人民幣10百萬元。於轉讓當日，揚州明源分別由佳源創盛及浙江佳源集團持有30%及70%的股權。代價乃參考揚州明源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月8日完成。

(g) 收購泗陽豐源全部股權

根據(i)海鹽佳源與南京港源；及(ii)宿遷佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)海鹽佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的40%股權，代價為人民幣20百萬元；及(ii)宿遷佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的60%股權，代價為人民幣30百萬元。各代價乃參考泗陽豐源的註冊資本而釐定。應付宿遷佳源的代價已於2015年8月10日悉數結付。應付海鹽佳源的代價已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月11日完成。

(h) 收購泰興廣源全部股權

根據(i)泰州佳源與南京港源；及(ii)浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)泰州佳源向南京港源轉讓泰興廣源的31.5%股權，代價為人民幣94.5百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰興廣源的68.5%股權，代價為人民幣205.5百萬元。各代價乃參考泰興廣源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月28日完成。

(i) 收購揚州恒源全部股權

根據(i)嘉興金地與南京港源；及(ii)浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)嘉興金地向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣16百萬元(即註冊資本的40%)，代價為人民幣16百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣24百萬元(即註冊資本的60%)，代價為人民幣24百萬元。各代價乃參考揚州恒源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月6日完成。

(j) 收購宿遷佳源90%股權

根據(i)浙江佳源集團與南京港源；及(ii)嘉興金地與南京港源於2015年6月3日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)浙江佳源集團向南京港源轉讓宿遷佳源的56.25%股權，代價為人民幣33.75百萬元；及(ii)嘉興金地向南京港源轉讓宿遷佳源的33.75%股權，代價為人民幣20.25百萬元。各代價乃參考宿遷佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月25日完成。

(k) 收購泰興恒源全部股權

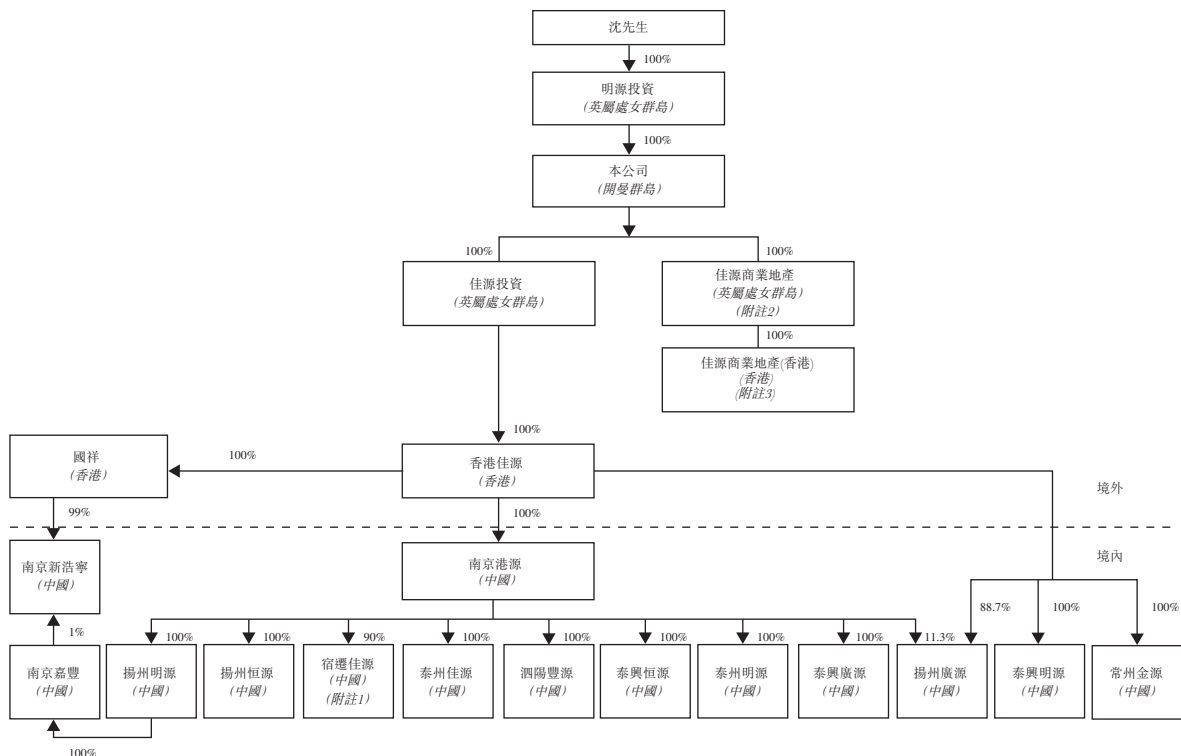
根據(i)泰興廣源與南京港源；(ii)揚州明源與南京港源；及(iii)東亞信託與南京港源於2015年6月1日訂立的三份股權轉讓協議：(i)泰興廣源向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣4.8百萬元(即註冊資本的18%)，代價為人民幣4.8百萬元；(ii)揚州明源向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣3.2百萬元(即註冊資本的12%)，代價為人民幣3.2百萬元；及(iii)東亞信託向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣18.67百萬元(即註冊資本的70%)，代價為人民幣18.67百萬元。各代價乃參考泰興恒源的註冊資本而釐定。應付東亞信託的代價已於2015年5月29日悉數結付，而應付揚州明源及泰興廣源的各自代價已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月28日完成。

完成上述步驟7(d)至(k)後，泰州佳源、泰州明源、揚州明源、泗陽豐源、泰興廣源、揚州恒源及泰興恒源各自由南京港源持有100%，宿遷佳源則由南京港源持有90%。

我們的中國法律顧問認為，本節所披露有關我們的中國附屬公司的收購及處置事項乃按中國適用法律及法規項下的程序進行，而且所有股權轉讓已於中國地方登記機關妥善登記。

歷史、重組及集團架構

下圖載列我們緊隨重組後但於完成資本化發行及全球發售前的股權及公司架構：



附註：

1. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
2. 佳源商業地產於2015年11月10日就本集團的業務開發根據英屬處女群島法律註冊成立。
3. 佳源商業地產(香港)於2015年11月30日就管理本集團的租賃業務根據香港法例註冊成立。

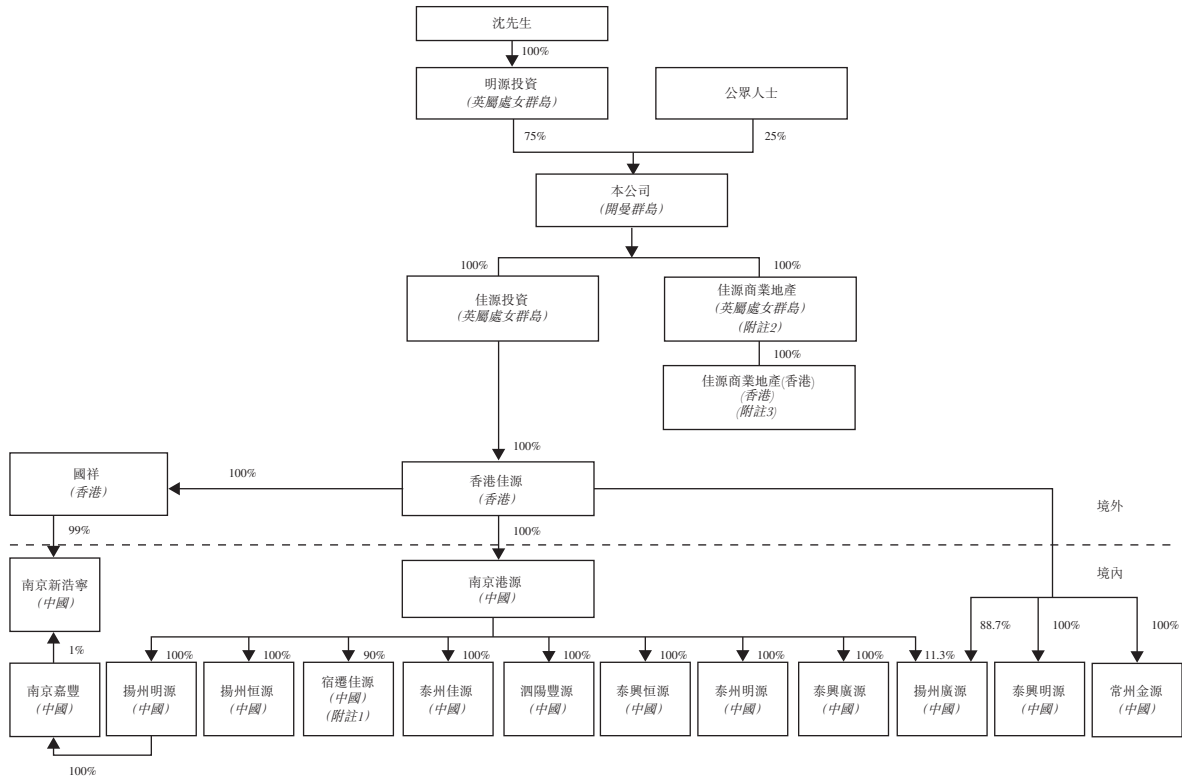
資本化發行及全球發售

待本公司的股份溢價賬因全球發售而獲進賬後，本公司會將全部或部分(視情況而定)股份溢價賬的進賬額撥充資本，並利用該款項按面值悉數繳足合共1,349,999,999股股份的股款，以供全部配發及發行予明源投資。假設超額配股權不獲行使，本公司將根據全球發售於全球發售完成後發行450,000,000股股份。

緊隨完成資本化發行及全球發售後，假設超額配股權不獲行使，明源投資及股份的公眾持有人將分別持有1,350,000,000股及450,000,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本分別75%及25%。

歷史、重組及集團架構

下圖載列我們於緊隨完成資本化發行及全球發售後(並未計及因超額配股權或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)的股權及公司架構：



附註：

1. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
2. 佳源商業地產於2015年11月10日就本集團的業務開發根據英屬處女群島法律註冊成立。
3. 佳源商業地產(香港)於2015年11月30日就管理本集團的租賃業務根據香港法例註冊成立。

併購規定

根據併購規定，中國境內公司或自然人為實現其直接或間接控制的中國境內公司權益在境外上市而註冊成立境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)，必須取得商務部核准，該境外特殊目的公司方可收購中國境內的任何相關公司或其資產，並須經中國證監會批准，該境外特殊目的公司的證券方可在境外證券交易所上市及買賣。中國法律顧問表示，由於控股股東之一沈先生乃香港永久性居民，而非併購規定界定的境內自然人，故此併購規定第11條並不適用於南京港源及香港佳源的收購事項，因此，除非有新的法律及法規出台，或商務部及中國證監會日後對併購規定制訂新的條文或

詮釋，否則南京港源及香港佳源的收購事項並不構成併購規定第11條項下的收購事項，本公司申請發行股份並在聯交所上市毋須根據併購規定獲取商務部或中國證監會批准。

第37號通知

2014年7月14日，國家外匯管理局頒佈於同日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「第37號通知」)，規定境內居民凡設立或控制境外特殊目的公司，並擬以境內企業資產或權益向該等境外特殊目的公司出資以進行境外股權融資，在以資產或權益向該等境外特殊目的公司出資前，必須向國家外匯管理局的主管地方分局辦理登記手續。初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、資本變更、經營期限、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民亦須向國家外匯管理局的地方分局辦理登記手續。中國法律顧問表示，由於沈先生乃香港永久性居民，彼並不就其海外投資而受限於第37號通知項下的外匯登記程序。

概 覽

我們是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目¹。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

我們緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，於2015年11月30日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該19個物業開發項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目的若干部分的開發。於2015年11月30日，我們已完成總建築面積約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。根據我們的核心開發戰略，我們將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，我們預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。我們預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。我們一般會挑選商業基建開發水平相對未成熟的中心鎮以開發綜合商業綜合體，藉以滿足該等中心鎮的商用物業需求。我們認為，實行上述核心開發戰略乃提升盈利能力及減少競爭的必要舉措。我們亦計劃緊遵此項核心開發戰略以擴充我們的業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現回報最大化。

1 在該等項目下開發或規劃的住宅綜合體並無設立購物商場。根據我們的營運模式，我們的目標是出售住宅綜合體內的所有住宅物業及商用物業。

綜合商業綜合體擬開發購物商場，當中將設有食肆、零售門店及其他設施。我們計劃保留購物商場的中央管理控制權，讓我們能夠自行挑選租戶及釐定行業組合。根據我們的營運模式，我們矢志：(i)出售綜合商業綜合體內的所有住宅物業及50%商用物業；及(ii)保留50%商用物業的所有權作投資用途。

於2015年11月30日，我們已完成開發建築面積約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，按我們19個物業開發項目應佔的建築面積計算，我們擁有土地儲備約4.6百萬平方米，包括(i)已竣工但仍未售出及持作投資的物業約0.3百萬平方米；(ii)開發中物業約2.0百萬平方米；及(iii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。

我們的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，我們對旗下物業開發項目的以下主要價值深感自豪：

- (i) **教育價值**：我們深明，教育對身為家長的客戶而言極為重要。因此，我們的目標是挑選所處地區校網成熟的項目地盤。自我們成立以來，我們曾參與建設位於我們的物業開發項目內的五所學校(包括一所幼兒園)。
- (ii) **休閒價值**：我們一般會撥出相當部分的地盤面積，建造設有古典或新古典地標的歐式或中式主題花園及廣場設計。這些花園及廣場不但是為了客戶的享樂，亦是為了從視覺上吸引我們產品業主和潛在客戶。我們相信，這亦會令擁有我們產品的業主倍感自豪。
- (iii) **商業價值**：由於我們的物業開發項目乃計劃開發成為社區綜合體，因此我們期望旗下商用物業一經全面開發後，可照顧住戶及附近當地居民的日常需要。此外，我們旗下綜合商業綜合體內的各個購物商場，設計目的是為客戶提供「一站式」的購物體驗。為達致以上目的及提升我們的盈利能力，我們計劃保留購物商場的中央管理控制權，讓我們能夠自行挑選租戶及其行業組合。

基於以上特點，我們認為，我們的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將會大受歡迎。

多年來，我們憑藉優質的物業開發項目，屢獲江蘇省政府機關、媒體組織和物業開發商聯會頒發無數獎項及嘉許。我們認為，所有有關獎項均顯示本集團及我們的物業開發項目品質上乘。

業 務

以下載列我們於截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月按分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		人民幣		
	千元		千元	千元		千元		千元		
	(概約)	%	(概約)	%	(概約)	%	(概約)	%	(概約)	%
	(未經審核)									
物業開發										
—銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
—銷售商用物業 (包括辦公空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	<u>1,795,993</u>	<u>85.7</u>	<u>2,037,408</u>	<u>80.1</u>	<u>1,776,903</u>	<u>76.6</u>	<u>1,066,829</u>	<u>85.8</u>	<u>973,109</u>	<u>98.2</u>
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
合計	<u>2,094,856</u>	<u>100.0</u>	<u>2,544,619</u>	<u>100.0</u>	<u>2,318,266</u>	<u>100.0</u>	<u>1,243,345</u>	<u>100.0</u>	<u>991,005</u>	<u>100.0</u>

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢是我們在物業開發市場創出佳績的關鍵，並使我們在競爭對手中脫穎而出：

A. 我們通過規劃、設計及品質監控程序，以確保我們產品的品質，而這對我們的表現尤其關鍵

我們相信，我們的規劃、設計及品質監控程序可以確保我們產品的品質並提升其吸引力，而這對我們的表現尤其關鍵。

我們認為我們的設計極富創意。我們的創意體現於我們其中一項核心設計，該項設計旨在為車輛與行人之間提供較大分隔，盡量擴大住戶的地面休憩範圍，把所有進入的車輛引導至廣闊的地下行車區，而該地下行車區更可直達所有住宅樓宇及其各自於相關綜合體內的停車場。

我們重視物業的品質。我們相信，經過多年來的努力，我們已建立起項目品質水準優越的品牌形象。我們矢志在開發過程中的不同階段中維持物業的高品質，並已訂立以下措施以保持我們的品質：

- (i) 為開發優質的物業綜合體，我們通常會委聘具有國家房屋建築工程施工總承包一級資質認證且往績記錄令人滿意的建築承包商。

- (ii) 在物業開發項目建設過程期間，我們及／或我們所委聘的第三方獲認證建設監理公司會定期進行檢查，以確保相關建設工程品質與我們訂定的標準相符。我們已根據我們的開發經驗及專業知識訂立相關指引，列出處理建設工程常見偏差的對策。我們相信，該等指引可以在不影響所需品質的情況下加快檢查及糾正程序。
- (iii) 建設程序完成後，我們的區域項目公司連同總部將在物業交付前(或如為購物商場，則為開始業務營運前)進行竣工驗收程序。

B. 我們發展成熟的營運系統有助我們及時並以具成本效益的方式開發優質物業項目

我們的表現和財務穩定性與營運效率密切相關。我們相信，全賴我們發展成熟的營運系統，我們一般能夠及時以具成本效益的方式開發優質物業項目。我們的營運系統規管以下各項(其中包括)：(i)有效執行；及(ii)開發程序中的建築成本控制要求。

(i) 有效執行

我們認為，我們的執行工作相對有效率，很大程度上歸因於我們的營運系統及營運經驗，有關系統訂定了各類建設工程可接納的時間要求。我們已根據我們在物業開發行業的經驗編撰標準化設計圖，當中詳列適用於我們所有物業開發項目的基本設計要求。因此，我們能夠以較高效的方式，因應相關物業開發項目的需要採納標準化設計圖，並加以修改。為證明我們在施工時間管理方面行之有效，於往績記錄期內，我們在大約26個月內為名人國際花園開發了四幢高層住宅及四間零售店，總建築面積約達97,790平方米。

(ii) 建築成本控制

有賴我們發展成熟的營運系統，我們往往能夠有效控制開發物業開發項目所需的建築成本。我們會控制開發過程中各個階段的開發成本。

在展開建設工程前，我們一般會通過公開招標程序挑選建築承包商。根據有關甄選程序，我們會根據建築成本等一系列準則評估各候選承包商。有關建築成本一般包含建築承包商就建設工程將予採購的主要原材料(如鋼材及水泥)的成本。若由我們負責採購若干原材料，我們的政策是向潛在供應商徵求報價，藉以按相對較低的成本採購該等原材料。另外，我們已訂定措施以控制地盤平整工程、景觀美化、打樁平整工程、為挖掘工程(包括排水工程)架設側向承托、地基處理及架設幕牆期間產生的建築成本。

C. 我們已收購充足的土地儲備以供營運用途

我們一般透過政府舉行的公開拍賣和掛牌出讓程序，或藉著收購擁有項目土地的公司的股權，藉以收購項目土地。於2015年11月30日，按我們應佔的建築面積計算，我們擁有土地儲備約4.6百萬平方米，包括已竣工但仍未售出及持作物業投資的建築面積約0.3百萬平方米、開發中建築面積約2.0百萬平方米、持作未來開發的建築面積約2.3百萬平方米。我們相信，我們的土地儲備足以應付我們未來三年的營運。

D. 我們成功建立「佳源」品牌以及我們作為江蘇省優秀物業開發商的聲譽

自2003年創立以來，我們一直在江蘇省經營業務。多年來，我們在江蘇省開發的房地產屢獲殊榮，已建立良好的往績記錄。例如，我們的住宅綜合體項目宿遷公園一號由於(其中包括)概念獨特、設計新穎，因此獲江蘇省房地產業協會頒發「2012年度江蘇省創新樓盤」獎項。

我們相信，我們已成功培育「佳源」品牌，並已建立起我們作為優秀物業開發商的聲譽。作為我們在此方面取得的成就的證明，我們於2012年1月獲姜堰市溱湖風景區管理委員會認定為小城市建設先進個體，並於2012年3月獲姜堰市政府認可為「2011年度建築經濟、房地產開發工作先進單位」。有關我們獲得的獎項和殊榮的詳細清單，請參閱本招股章程「業務—獎項和殊榮」一節。

我們深信，隨著我們擴充業務，以上獎項及殊榮對於提升我們的品牌知名度和客戶忠誠度至關重要。

E. 我們的管理團隊穩定及饒富經驗，並擁有大批專業人員及能促進營運效率的管理及組織架構

我們的管理團隊饒富經驗及穩定，背景多元化，對物業開發行業亦具備豐富的專業知識。我們的主席兼非執行董事沈先生於中國物業開發行業約有20年經驗。其他高級行政管理團隊成員在業內亦擁有深厚的背景，相關經驗一般介乎約10至25年不等。因此，我們已準備就緒，在經營業務時可受惠於高級管理層的專業知識、經驗和人脈。

為延挽人才，我們亦為僱員提供職業培訓，藉以提升他們的表現。我們相信，我們為僱員提供的薪酬方案在我們所經營的市場上具有競爭力。

我們已採納雙層管理及組織架構，以總部為第一層，並以區域項目公司為第二層。每層管理均獲賦予獨立的職務和職責。我們深信，明確劃分角色與職能，對我們的營運效率貢獻甚大。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的管理及組織架構」一節。

我們相信，我們的管理團隊和管理及組織架構對我們的成功貢獻良多，並將繼續在我們的未來增長中擔當重要角色。

業務戰略

我們矢志成為中國的龍頭物業開發商之一。我們計劃採取和實施以下戰略以達致此目標：

A. 我們將會在江蘇省以及我們現時尚未進駐的中國其他地區進一步擴充業務

緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略

我們計劃利用我們在開發住宅綜合體項目和綜合商業綜合體項目方面的聲譽和經驗，在江蘇省以及江蘇省以外我們目前尚未進駐的中國其他地區擴充業務。就此，我們擬堅持我們的核心開發戰略，主力在「大城市、小城鎮」進行開發。根據此項戰略，我們矢志將開發力度集中在(a)人口規模相對較大、人均國內生產總值較高、交通系統及基建發展成熟的大城市開發住宅綜合體；及(b)商業基建開發水平相對不成熟的選定中心鎮內的黃金地段開發綜合商業綜合體。我們致力選定人口規模約50,000至100,000人及交通系統發展成熟的中心鎮，當地發展中的經濟有助增加當地住戶的可支配收入，促進商業及住宅物業的穩健需求。

江蘇省的擴充計劃

就我們在江蘇省的擴充計劃而言，我們計劃把資源調配至江蘇省的「中心鎮」或重點發展的城鎮內的物業開發市場，以響應(a)前總書記胡錦濤於2012年11月8日發表的中國共產黨第十八次全國大會上的報告，他重申中國應堅持走中國特色道路的國家政策，藉以推行(其中包括)城鎮化；及(b)江蘇省政府於2013年頒佈的《關於紮實推進城鎮化促進城鄉發展一體化意見實施方案的通知》，當中要求(其中包括)加快城市現代化、提升城市競爭力和改善生活條件。我們預期，根據上述政策，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。我們預期該等中心鎮的經濟發展將有助增加當地住戶的可支配收入，從而促進商業及住宅物業的穩健需求。我們認為，作為先導者之一，以早著先機的優勢投資於該等中心鎮將可獲得有關當地政府的支持，在財務上亦相當有利。因此，我們計劃在目前缺乏商業基建的選定中心鎮開發集住宅區域、購物商場以及酒店等其他類型商用物業於一身的綜合商業綜合體，藉以把該等綜合商業綜合體打造成為該等中心鎮的商業及住宅地標。我們相信，實施此項戰略將可使有關中心鎮的經濟發展和

我們的財務表現同時受惠。我們正在同屬江蘇省中心鎮的泰興黃橋鎮及常州雪堰鎮開發兩個綜合商業綜合體項目。此外，我們在泰興及泰州有兩個計劃開發為綜合商業綜合體的項目。於2015年11月30日，我們尚未展開該兩個項目的建設工程。

江蘇省以外的中國其他地區的擴充計劃

就我們在江蘇省以外的中國其他地區的擴充計劃而言，我們計劃在中國其他省份的一、二線城市建立業務，該等城市對中高端房地產需求強勁。特別是，我們計劃擴展至(i)省會城市，如廣州、福州、武漢、長沙、南昌、南寧和濟南；(ii)地級市，如珠海和汕頭；(iii)國家規劃指定城市，如廈門、大連和深圳；及(iv)直轄市及特別行政區，如重慶。根據仲量聯行報告，於2014年，上述各城市的人口規模為5百萬人以上(珠海和廈門除外)，國內生產總值達人民幣3,000億元或以上(珠海和汕頭除外)。我們認為，此人口規模及國內生產總值水平應可支持對住宅和商業空間的強勁需求。我們擬通過參與公開拍賣和掛牌出讓程序，或收購在該等城市擁有相關項目土地的公司的股權，藉以收購該等城市的項目土地。儘管我們已開始就深圳、廣州和珠海的擴充計劃編撰可行性研究，但於2015年11月30日，我們並未識別任何特定的收購目標。

我們計劃在擬擴充的地區複製我們的標準化設計圖(不論會否修改)，以便迅速把握任何可能出現的商機。

B. 我們將繼續提升「佳源」品牌的知名度，以及發展和改良住戶至上的創新項目設計

我們認為，我們已在我們所經營的地區成功建立業務。為配合我們的擴充戰略，我們計劃繼續提升品牌知名度。為此，我們擬發展全新的創新項目設計或完善現有項目設計，務求吸引建築品味各異的目標客戶。例如，我們在開發歐式主題綜合體的同時，亦於2014年開始開發古典中式主題的住宅綜合體項目—紫金華府。

我們深明，「佳源」品牌與產品品質的關係密不可分。為維持品牌形象，我們將繼續在物業開發項目的開發過程中推廣我們的核心價值，分別為教育價值、休閒價值及商業價值。為達到此目的，我們計劃(i)繼續在我們的物業開發項目內開發學校，或選擇所處地區校網成熟的項目地盤；(ii)堅持開發優質、幅員廣闊的花園及廣場，藉以提升物業開發項目的整體吸引力；及(iii)保留我們對購物商場內的商用物業的中央管理控制權，以提升商用物業的商業價值。

此外，除運用媒體和廣告牌等常用營銷手法外，我們亦計劃舉辦、贊助及參與記者招待會和展覽，藉以宣傳「佳源」品牌。

C. 我們將繼續招聘、延挽和培訓能幹的僱員

我們明白，保留一支技巧純熟、積極主動的員工團隊，對我們長遠的擴充計劃和增長至為重要。我們擬提供具競爭力的績效薪酬方案，以吸納來自各行各業具有地方知識和訣竅的新人才。我們亦將繼續為我們的機構內物色到的人才提供相關職業培訓和晉升機會，讓他們留在本集團長期發展和成長。

我們的業務模式

我們是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。儘管我們的收益源自上述所有業務板塊，而即使有任何收益組合或有關收益組合可能會影響我們的經營業績，但物業開發、銷售及租賃仍將為我們業務重心的主要支柱。我們將主動於合適市況下尋求和把握展開新開發項目的機會，以促進物業銷售及租賃；而我們預期提供開發服務的業務營運將較為被動，並且主要取決於政府時間表。我們開發的物業為優質房地產，普遍採用歐式或中式主題的古典或新古典建築風格，坐落於江蘇省(即常州、揚州、泰州及宿遷)及江蘇省省會城市南京。我們主要的目標客戶一般為尋求購買中高價位住宅物業的個人或家庭(即尋求購買的住宅物業價屬我們所經營的江蘇省地區的住宅物業市場平均售價之內或高於該價格的客戶)。有關基準市場平均售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—江蘇省選定城市的房地產市場」一節。

我們的業務

開發及銷售住宅及商用物業

物業開發項目概覽

我們一般在住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目下開發商住混合物業。我們的住宅物業包括低層、多層、小高層及高層住宅以及聯排房屋。我們的商用物業主要包括購物商場、商業步行街內的零售店、辦公室物業及停車場。我們的住宅綜合體一般不設購物商場。取而代之，我們一般於住宅綜合體內開發商業步行街，當中設有零售店，以迎合住戶的日常需要。相反，我們各綜合商業綜合體均規劃開發購物商場，當中將設有食肆、超級市場、家電門店、電影院、娛樂設施、時裝門店以及其他售賣各類商品的零售門店。我們設計各購物商場的目的，為於綜合商業綜合體內發揮「一站式購物」的作用。為有效達到以上目的，我們計劃保留購物商場的中央管理控制權，讓我們能夠自主挑選租戶及其行業組合。

我們的業務戰略為(i)出售住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目下開發的所有住宅物業；(ii)出售住宅綜合體項目下開發的所有商用物業；及(iii)保留綜合商業綜合體項目下開發的約50%商用物業的所有權作物業投資用途，並向客戶銷售其餘商用物業。

於2015年11月30日，我們在江蘇省有19個物業開發項目，包括正處於不同開發階段的14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該19個物業開發項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目的若干部分的開發。於2015年11月30日，我們已完成總建築面積約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。

物業開發項目的分類

以下載列我們的物業分類以及申報會計師於會計師報告及物業估值師於物業估值報告中採用的物業分類：

我們的分類	申報會計師	物業估值師
<ul style="list-style-type: none">已竣工物業—我們已向相關政府機關取得該等物業的竣工證明書	<ul style="list-style-type: none">持作出售物業投資物業	<ul style="list-style-type: none">持作出售的物業權益持作投資的物業權益
<ul style="list-style-type: none">開發中物業—我們已取得該等物業所需的建築工程施工許可證，惟尚未取得竣工證明書	<ul style="list-style-type: none">開發中物業	<ul style="list-style-type: none">所持有的開發中物業權益
<ul style="list-style-type: none">持作未來開發物業—我們已(i)取得土地使用權證；或(ii)與相關政府機關簽訂相關土地出讓合同	<ul style="list-style-type: none">開發中物業	<ul style="list-style-type: none">持作未來開發的物業權益

有關會計師報告及物業估值報告的全文，請分別參閱附錄一及附錄四。

住宅物業的分類

住宅物業分類如下：

- 低層住宅——一般樓高兩至三層的住宅樓宇；
- 多層住宅——一般樓高四至六層的住宅樓宇；
- 小高層住宅——一般樓高七至九層的住宅樓宇；
- 高層住宅——一般樓高十層或以上的住宅樓宇；
- 聯排房屋——互相聯接的住宅房屋，各間房屋一般樓高三至四層。

我們的公寓設有不同房型，以切合目標客戶的不同需要。我們的主要公寓類型及各自的目標客戶載列如下：

主要公寓類型	目標客戶	睡房數目
單房公寓	已婚、未婚或單身客戶	不多於一間
中型公寓	與或並非與家庭成員同住的 已婚或未婚伴侶	兩至四間
多房公寓	跨代家庭	五至八間

地盤面積與建築面積

本招股章程所載的地盤面積資料乃按照以下基準披露：

- (i) 就我們已取得土地使用權證的項目土地而言，相關物業開發項目或其項目階段的地盤面積指有關土地使用權證內的總地盤面積；
- (ii) 就我們尚未取得土地使用權證的項目土地而言，相關物業開發項目或其項目階段的地盤面積指相關土地出讓合同所記載的總地盤面積。

本招股章程所載的建築面積資料乃按照以下基準披露：

- (i) 已竣工或開發中的物業開發項目或項目階段的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指根據中國法律及法規不可銷售的配套設施。本招股章程所披露的已竣工物業開發項目或項目階段的可銷售／可租用建築面積，一般指我們的住宅物業及商用物業的內部樓面面積，當中已分配分佔樓面面積。物業開發項目或項目階段的可銷售／可租用建築面積包括已竣工物業開發項目或項目階段仍未售出的可銷售建築面積、已售的可銷售建築面積及持作物業投資的可租用建築面積，以及開發中物業開發項目的可銷售／可租用建築面積；
- (ii) 已竣工總建築面積資料乃以測量報告為基準。若無法提供測量報告，有關資料則摘錄自竣工證明書；
- (iii) 可銷售／可租用建築面積資料包括已竣工物業項目或項目階段仍未售出的可銷售建築面積及持作物業投資的可租用建築面積，乃以相關測量報告為基準；
- (iv) 已竣工物業開發項目或項目階段的已售出建築面積乃以已簽立的銷售合約或預售合約為基準；
- (v) 物業開發項目的開發中總建築面積乃以相關建設工程規劃許可證為基準；
- (vi) 開發中物業開發項目的可銷售／可租用建築面積資料乃以相關預售許可證或建設工程規劃許可證(若預售許可證未有提供或不適用)為基準；
- (vii) 開發中物業開發項目已預售的可銷售建築面積資料乃以已簽立的預售合約為基準；
- (viii) 持作未來開發物業的建築面積資料乃以下列各項為基準：(a)就規劃建築面積而言，以相關建設工程規劃許可證為基準，或若未有提供建設工程規劃許可證，則以相關土地使用權證為基準；或(b)若我們並未取得相關項目土地的相关土地使用權證，則以相關土地出讓合同及我們的內部記錄和估計(可予變動)為基準。

本招股章程所披露的物業開發項目名稱為我們已經或擬為項目命名的實際名稱。部分物業開發項目名稱可能與我們向政府機關所登記者不同。

業 務

土地儲備

下表載列我們於2015年11月30日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地 儲備	按地理位置 劃分佔 總土地儲備 百分比 (%)
	仍未售出 的可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	沒有土地 規劃 建築面積 (平方米)	使用權證的 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	
南京	—	—	502,067.7	—	—	502,067.7	11.0
揚州	28,247.3	10,288.8	—	—	—	38,536.1	0.8
常州	—	—	187,915.0	—	—	187,915.0	4.1
泰興	21,023.6	67,833.3	882,440.0	1,322,877.9	143,458.3	2,294,174.8	50.1
泰州(泰興除外)	29,562.3	44,401.8	36,086.6	230,701.6	15,702.2	340,752.3	7.4
泗陽	24,911.1	50,011.0	243,455.6	718,569.4	22,933.3	1,036,947.1	22.7
宿遷(泗陽除外)	9,660.4	—	146,609.0	22,257.9	—	178,527.3	3.9
合計	<u>113,404.7</u>	<u>172,534.9</u>	<u>1,998,573.9</u>	<u>2,294,406.8</u>	<u>182,093.8</u>	<u>4,578,920.3</u>	<u>100</u>

附註：除宿遷佳源開發中的物業開發項目外，我們擁有物業開發項目的100%權益。有關進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。

我們的物業開發項目組合

下表載列我們於2015年11月30日的物業開發項目組合概要。

項目	地盤面積 (平方米)	已竣工		尚未推出		開發中		未來開發		實際/估計 開始日期 ⁽¹⁾ 物業	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾	已產生的 開發成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽⁴⁾ (%)	本集團 應佔市值 (人民幣百萬元)	參照 物業估值 報告 ⁽⁵⁾
		可租用 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍待出售 的可銷售 建築面積 (平方米)	可租用的 可租用 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)								
I. 住宅綜合項目															
南京															
1. 紫金華府	339,007.6	—	—	—	302,067.7	334,561.0	148,498.4	—	2014年第二季	2017年第二季	2,892.2	1,021.1	100	5,731.0	13
住宅	—	—	—	264,639.0	264,639.0	148,299.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	69,922.0	69,922.0	199.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	—	—	—	128,787.7	128,787.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	38,719.0	38,719.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
揚州															
2. 揚州公園一號	75,590.9	148,894.1	118,280.6	—	—	—	—	—	2010年第一季	2010年第二季	2013年第四季	660.3	100	6.1	30
住宅	—	109,374.8	109,374.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	8,905.8	8,905.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	—	29,183.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	1,430.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 世紀豪園															
住宅	391,087.6	236,311.2	216,383.9	—	—	—	—	—	2006年第二季	2007年第一季	2015年第四季	1,100.1	100	177.6	2
商業	—	207,138.5	207,138.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	—	9,245.4	9,245.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	10,538.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 世紀花園															
住宅	234,671.3	392,133.8	352,150.3	—	—	—	—	—	2005年第一季	2005年第一季	2012年第二季	1,018.3	100	49.9	1,31
商業	—	298,407.3	298,407.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	—	53,743.0	53,743.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	36,645.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				已產生的 開發成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 (%) (人民幣百萬元)	本集團 應佔市值 (人民幣百萬元)	參照 物業估值 報告 ⁽⁷⁾
		已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出 的可銷售 建築面積 (平方米)	仍作物業投資 的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/估計 開始施工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 開始預售 物業日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾					
5. 世紀景園	60,972.3	119,978.2	98,735.0	—	915.2	—	—	—	—	2009年第三季	2009年第四季	2012年第四季	455.0	—	100	6.8	32	
住宅	98,735.0	98,735.0	—	915.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	17,178.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	4,065.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
秦皇																		
6. 威尼新城	660,576.0	222,562.3	173,817.9	2,388.6	—	492,611.4	372,783.2	35,866.0	1,023,259.0	—	—	2011年第二季	2011年第二季	2012年第二季	100	3,951.0	10,191.28	
住宅	158,671.6	158,671.6	158,671.6	2,388.6	—	365,754.8	365,754.8	35,866.0	764,793.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	15,146.3	15,146.3	—	—	7,028.4	7,028.4	—	—	166,101.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	47,699.1	—	—	—	55,302.6	—	—	—	85,341.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	1,045.3	—	—	—	4,525.6	—	—	—	7,024.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
7. 美溪花苑	69,486.0	83,165.6	32,578.1	5,779.0	—	—	—	—	—	—	—	2012年第三季	2013年第二季	2014年第四季	100	105.0	11	
住宅	16,080.7	16,080.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	16,497.4	16,497.4	—	5,779.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	49,185.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	1,401.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
秦州																		
8. 東方不夜城	77,021.4	310,627.4	255,892.3	18,313.4	34,374.1	—	—	—	—	—	—	2009年第三季	2008年第四季	2015年第二季	100	448.0	6,34	
住宅	131,574.0	131,574.0	131,574.0	13,386.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	124,318.3	124,318.3	4,927.3	4,927.3	34,374.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	52,033.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	2,702.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
9. 東方巴黎城	226,402.2	274,747.8	227,332.3	1,453.5	—	36,086.6	27,364.6	4,563.8	214,999.4	—	—	2009年第四季	2009年第一季	2016年第二季	100	529.0	7,211.29	
住宅	198,814.7	198,814.7	900.8	900.8	—	27,364.6	27,364.6	4,563.8	150,499.6	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	28,517.6	28,517.6	552.7	552.7	—	—	—	—	64,499.8	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	33,236.0	—	—	—	8,722.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	12,179.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				已產生的 開發成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	本集團 應佔市值 (%) (人民幣百萬元)	本集團 應佔市值 (%) (人民幣百萬元)	參照 物業估值 報告 ⁽⁷⁾
		已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出 的可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業投資 的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/估計 開始施工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 開始報告 物業日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾					
10. 嶼仙島一號	68,330.4	37,865.0	28,014.8	9,795.4	10,027.7	—	—	—	—	2011年第三季	2011年第四季	2013年第四季	246.4	—	100	178.9	8.35	
住宅	17,987.1	17,987.1	9,795.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	10,027.7	10,027.7	—	10,027.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	9,850.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
宿遷																		
11. 名人國際花園	53,970.0	218,046.3	175,491.0	861.9	—	—	—	—	—	2010年第二季	2010年第三季	2013年第二季	664.3	—	90	69	3	
住宅	142,378.4	142,378.4	142,378.4	207.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	33,112.6	33,112.6	33,112.6	654.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	27,957.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	14,598.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
12. 宿遷公園一號	126,182.9	226,348.8	154,353.1	8,798.5	146,609.0	123,454.5	89,241.1	22,257.9	—	2011年第四季	2011年第四季	2017年第二季	991.2	186.3	90	681.5	4.16, 25	
住宅	143,510.3	143,510.3	143,510.3	3,814.2	111,103.5	111,103.5	87,239.0	18,027.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	10,842.8	10,842.8	10,842.8	4,984.3	12,351.0	12,351.0	2,002.1	4,230.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	69,560.1	—	—	—	21,478.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	2,435.6	—	—	—	1,676.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
泗陽																		
13. 巴黎都市	173,000.0	16,089.5	9,274.8	—	—	117,115.8	112,500.1	56,968.0	523,880.0	2011年第四季	2012年第四季	2019年第四季	666.7	1,705.2	90	1,052.1	17.26	
住宅	7,497.6	7,497.6	7,497.6	—	95,096.6	95,096.6	52,428.0	250,035.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	1,777.2	1,777.2	1,777.2	—	17,403.5	17,403.5	4,540.0	119,163.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	4,925.0	—	—	—	4,615.7	—	—	150,557.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	1,889.7	—	—	—	—	—	—	4,124.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
14. 麗澤都市	170,540.0	189,961.3	165,423.7	24,911.1	126,339.8	115,179.8	41,497.0	94,689.4	22,833.3	2012年第四季	2012年第四季	2020年第四季	901.3	390.7	100	922.5	5.18, 27, 33	
住宅	105,791.3	105,791.3	105,791.3	18,559.5	103,869.6	103,869.6	39,463.0	74,732.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	58,591.7	58,591.7	59,632.4	6,351.6	11,310.2	11,310.2	2,034.0	9,902.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
地下設施	24,328.3	—	—	—	10,290.0	—	—	110,055.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	1,250.0	—	—	—	870.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				已產生的 未開發 成本 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 (%) (人民幣百萬元)	本集團 應佔市值 (人民幣百萬元)	參照 物業估值 報告 ⁽⁷⁾				
		已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出 的可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業投資 的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/估計 開始施工日期 ⁽⁸⁾	實際/估計 開始發售 日期 ⁽⁹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾								
II. 綜合商業綜合項目																					
常州																					
15. 豐澤佳源中心廣場	58,601.0	—	—	—	—	187,915.0	153,816.0	58,258.6	—	—	—	—	2014年第一季	2014年第二季	2017年第二季	311.1	389.8	100	6090.0	14	
住宅	—	—	—	—	75,354.0	75,354.0	39,436.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	78,462.0	78,462.0	18,821.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	—	—	—	—	30,321.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	3,778.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
秦興																					
16. 黃橋佳源中心廣場	123,939.6	67,664.8	66,515.3	7,390.8	47,567.2	118,593.9	87,039.9	53,612.3	156,160.6	—	—	—	2013年第三季	2013年第四季	2017年第二季	647.3	614.6	100	817.7	12,15,22,37	
住宅	—	—	—	—	—	82,028.3	82,028.3	49,630.1	118,840.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	66,515.3	66,515.3	7,390.8	7,390.8	47,567.2	5,011.6	3,982.2	3,982.2	32,010.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	1,149.5	—	—	—	—	29,790.0	—	—	3,759.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	1,764.0	—	—	1,550.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17. 新天地	121,316.0	60,333.7	47,878.7	5,465.2	20,266.1	331,234.7	235,448.7	813.6	—	—	—	—	2012年第四季	2012年第四季	2018年第二季	1,989.9	273.1	100	2,149.0	9,20,36	
住宅	—	—	—	—	—	82,873.0	82,873.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	47,878.7	47,878.7	5,465.2	5,465.2	20,266.1	152,575.7	152,575.7	813.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地下設施	12,455.0	—	—	—	—	92,404.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	3,382.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18. 古溪佳源中心廣場	83,048.0	—	—	—	—	—	—	—	143,458.3	143,458.3	—	—	2016年第二季	—	2018年第四季	40.6	441.1	100	— ⁽⁶⁾	23	
泰州																					
19. 泰州佳源中心廣場	15,702.2	—	—	—	—	—	—	—	15,702.2	15,702.2	—	—	2016年第四季	—	2018年第四季	13.5	35.1	100	— ⁽⁶⁾	24	
合計	3,129,445.4	2,604,729.8	2,122,121.8	113,404.7	172,534.9	1,998,573.9	1,562,147.8	489,318.8	2,294,406.8	182,093.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

附註：

1. 「實際／估計開始施工日期」指根據我們的內部記錄該項目的首棟樓宇已開始或估計開始施工的日期。
2. 「實際／估計開始預售物業日期」指根據我們的內部記錄本集團就該項目取得或估計取得預售許可證的日期。
3. (a)已竣工項目的「實際／估計竣工日期」指各項目的竣工驗收證明書日期，而(b)開發中項目的「實際／估計竣工日期」乃以我們參考建設工程規劃作出的現行估計為基準。
4. 「已產生的開發成本」指本集團於2015年11月30日就相關項目產生的直接(未經審核)成本，包括產生的土地收購成本、建築成本及資本化利息成本。
5. 「將產生的未來開發成本」指我們根據於2015年11月30日已產生的開發成本估計將予產生的預算成本。
6. 該等地下設施包括我們已開發或計劃開發的停車場及人防停車場。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—人民防空停車場及非人民防空停車場」一節。
7. 就持作投資物業權益而言，物業估值師採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入撥充資本，當中計及租約的歸復收入潛力或參考可資比較的市場資料。就持作投資物業權益作出估值時，物業估值師參考區內附近類似商業開發項目的租金證據／租金要價，並假設市場回報率為3至4%，與區內有關房地產行業的市場回報率相符。有關估值基準的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。
8. 於估值該項目土地時，我們尚未就該項目土地取得相關土地使用權證，且該物業未獲賦予任何商業價值。然而，我們已就收購該項目土地與相關政府機關訂立土地出讓合同。此外，誠如中國法律顧問所告知，根據相關主管政府機關出具的確證書，我們有權合法取得相關土地使用權證，惟我們須履行有關土地出讓合同項下的責任。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。就參考而言，假設已取得適當業權證明且該項目土地可自由轉讓，該項目土地於2015年11月30日的市值將為人民幣94,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。
9. 於估值該項目土地時，我們尚未就該項目土地取得相關土地使用權證，且該物業未獲賦予任何商業價值。然而，本集團已就收購該項目土地與相關政府機關訂立土地出讓合同。此外，誠如中國法律顧問所告知，根據相關主管政府機關出具的確證書，我們有權合法取得相關土地使用權證，惟我們須履行有關土地出讓合同項下的責任。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。就參考而言，假設已取得適當業權證明且該項目土地可自由轉讓，該項目土地於估值日期的市值將為人民幣21,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。

我們的物業開發項目詳情

住宅綜合體項目

1. 紫金華府



紫金華府為住宅綜合體項目，由南京新浩寧開發。該項目坐落南京市玄武區，總地盤面積為339,007.6平方米。我們主要擬銷售該項目下將予開發的所有住宅及商用物業。

根據我們與相關政府機關於2013年8月1日訂立的補充土地出讓合同，我們承擔日期為2005年7月13日的土地出讓合同項下的所有權利及責任，藉以按總代價人民幣650百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括低層住宅、小高層住宅、聯排房屋、高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2014年第二季
估計竣工日期	2017年第二季
已產生的開發成本	人民幣2,892.2百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣1,021.1百萬元
開發中的可銷售／可租用總建築面積	334,561.0平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	148,498.4平方米
已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	44.4%

2. 揚州公園一號



揚州公園一號為住宅綜合體項目，由揚州明源開發。該項目坐落揚州市廣陵區，總地盤面積為75,590.9平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2009年3月就該項目訂立土地出讓合同，並於2009年11月5日訂立補充協議，藉以按總代價約人民幣227百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅、聯排房屋、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2010年第一季
實際竣工日期	2013年第四季
已產生的開發成本	人民幣660.3百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	118,280.6平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	117,559.8平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	99.4%

3. 世紀豪園



世紀豪園為住宅綜合體項目，由揚州廣源開發。該項目坐落揚州市江都區，總地盤面積為391,087.6平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2004年1月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣206百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目將包括低層住宅、多層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2006年第二季
實際竣工日期	2015年第四季
已產生的開發成本	人民幣1,100.1百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	216,383.9平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	188,288.4平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	87.0%

4. 世紀花園



世紀花園為住宅綜合體項目，由揚州廣源開發。該項目坐落揚州市江都區，總地盤面積為234,671.3平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2003年10月就該項目訂立土地出讓合同，並於2003年12月1日訂立補充協議，藉以按總代價約人民幣175百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目包括多層住宅、高層住宅、聯排房屋、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2005年第一季
實際竣工日期	2012年第二季
已產生的開發成本	人民幣1,018.3百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	352,150.3平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	343,345.7平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	97.5%

5. 世紀景園



世紀景園為住宅綜合體項目，由揚州恒源開發。該項目坐落揚州市江都區，總地盤面積為60,972.3平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2009年9月及2010年4月按總代價人民幣116.1百萬元收購相關項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目包括多層住宅、小高層住宅及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2009年第三季
實際竣工日期	2012年第四季
已產生的開發成本	人民幣455.0百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	98,735.0平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	97,819.8平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	99.1%

6. 威尼斯城



威尼斯城為住宅綜合體項目，由泰興廣源開發。該項目坐落泰興市區，總地盤面積為660,576.0平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商用物業。

我們於2010年6月及2011年3月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣12億元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括低層住宅、多層住宅、高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2011年第二季
估計竣工日期	2022年第三季
已產生的開發成本	人民幣2,443.1百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣5,066.6百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	173,817.9平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	171,429.3平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	372,783.2平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	35,866.0平方米
規劃總建築面積	1,023,259.0平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	37.9%

7. 羌溪花苑



羌溪花苑為由泰興廣源開發的住宅綜合體項目。該項目坐落泰興市，總地盤面積為69,486.0平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2011年1月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價人民幣5億元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。作為土地收購的其中一項條件，我們參與政府組織的安置工作，並開發羌溪花苑作為項目土地原有住戶的安置房。有關此方面的詳情，請參閱本招股章程「業務—開發服務—安置房」一節。

該項目包括高層住宅及商用物業。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2012年第三季
實際竣工日期	2014年第四季
已產生的開發成本	人民幣178.0百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	32,578.1平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	26,799.1平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	82.3%

8. 東方不夜城



東方不夜城為由泰州佳源開發的住宅綜合體項目。該項目坐落泰州市姜堰區，總地盤面積為77,021.4平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅及商用物業。

我們於2008年6月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣441百萬元收購項目土地。由於我們乃連同東方巴黎城的土地出讓金一併支付此項目土地的土地出讓金，有關土地出讓金付款的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情—住宅綜合體項目—9.東方巴黎城」一節。

該項目包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2009年第三季
實際竣工日期	2015年第二季
已產生的開發成本	人民幣1,333.4百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	255,892.3平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	203,204.8平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	79.4%

9. 東方巴黎城



東方巴黎城為住宅綜合體項目，由泰州佳源開發。該項目坐落泰州市姜堰區，總地盤面積為226,402.2平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商用物業。

我們分別於2008年6月及2010年3月就該項目訂立兩份土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣210.6百萬元收購項目土地。

東方不夜城及東方巴黎城的項目土地的土地出讓金合共約為人民幣651.7百萬元。於最後實際可行日期，已為項目支付約人民幣611.7百萬元。中國政府已同意將約人民幣40百萬元的土地出讓金餘額與若干應付我們的款項抵銷。

竣工後，該項目將包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2009年第四季
估計竣工日期	2016年第三季
已產生的開發成本	人民幣1,077.8百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣65.8百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	227,332.3平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	225,878.8平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	27,364.6平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	4,563.8平方米
規劃總建築面積	214,999.4平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	90.5%

10. 鵲仙島一號



鵲仙島一號為由泰州明源開發的住宅綜合體項目。該項目坐落泰州市姜堰溱湖風景區，總地盤面積為68,330.4平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發的所有住宅物業及商用物業。於最後實際可行日期，我們已向一名獨立第三方承租人出租若干商用物業，總建築面積為5,122.1平方米，並由承租人用作酒店。

我們於2010年3月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣62百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目包括低層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2011年第三季
實際竣工日期	2013年第四季
已產生的開發成本	人民幣246.4百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	28,014.8平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	8,191.7平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	29.2%

11. 名人國際花園



名人國際花園為由宿遷佳源開發的住宅綜合體項目。該項目坐落宿遷市宿城區，總地盤面積為53,970.0平方米。我們主要擬銷售該項目下將予開發的所有住宅及商用物業。

我們於2009年8月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣123百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

該項目包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	90%
施工期	
實際開始日期	2010年第二季
實際竣工日期	2013年第三季
已產生的開發成本	人民幣664.3百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	175,491.0平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	174,629.1平方米
已售的可銷售／可租用總建築面積百分比	99.5%

12. 宿遷公園一號



宿遷公園一號為住宅綜合體項目，由宿遷佳源開發。該項目坐落宿遷市宿城區，總地盤面積為126,182.9平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商用物業。

我們於2009年8月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣181百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	90%
施工期	
實際開始日期	2011年第四季
估計竣工日期	2017年第一季
已產生的開發成本	人民幣991.2百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣186.3百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	154,353.1平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	145,554.6平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	123,454.5平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	89,241.1平方米
規劃總建築面積	22,257.9平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	84.5%

13. 巴黎都市



巴黎都市為住宅綜合體項目，由宿遷佳源開發。該項目坐落宿遷市泗陽縣，總地盤面積為173,000.0平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商用物業。

我們於2009年8月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣300百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	90%
施工期	
實際開始日期	2011年第四季
估計竣工日期	2019年第四季
已產生的開發成本	人民幣666.7百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣1,705.2百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	9,274.8平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	9,274.8平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	112,500.1平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	56,968.0平方米
規劃總建築面積	523,880.0平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	54.4%

14. 羅馬都市



羅馬都市為住宅綜合體項目，由泗陽豐源開發。該項目坐落宿遷市泗陽縣，總地盤面積為170,540平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商用物業。

我們於2012年至2014年間就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價人民幣255百萬元收購合共八幅總地盤面積為170,540平方米的項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。於2012年10月至2014年8月期間，我們已就六幅總地盤面積達約156,202平方米的項目土地取得土地使用權證。於2015年6月1日，我們收到由泗陽國土資源局（「泗陽國土資源局」）發出的書面確認（「泗陽國土資源局確認」），確認就總地盤面積14,338.0平方米的兩幅地塊而言，(i)於完成相關政府程序（包括抵銷我們應付的若干稅項的程序）後，泗陽國土資源局將處理相關土地使用權證的出具工作；及(ii)我們在取得相關土地使用權證方面將不會有任何法律障礙。其後於2015年9月，我們已取得上述兩幅地塊中其中一幅的土地使用權證，其地盤面積為約8,654平方米。

我們的中國法律顧問告知我們，(i)泗陽國土資源局為出具泗陽國土資源局確認的主管機關；及(ii)根據泗陽國土資源局確認，我們有合法權利獲取該等物業的相關土地使用權證，前提是我們已結付有關契稅；及履行相關土地出讓合同項下為行政性質的其他責任。基於中國法律顧問的意見，我們預期不會就履行泗陽國土資源局確認所提及的責任遇到重大困難。

業 務

竣工後，該項目將包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2012年第四季
估計竣工日期	2020年第四季
已產生的開發成本	人民幣901.3百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣390.7百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	165,423.7平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	90,501.6平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	115,179.8平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	41,497.0平方米
規劃總建築面積	194,689.4平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	47.0%

綜合商業綜合體項目

15. 雪堰佳源中心廣場

雪堰佳源中心廣場為綜合商業綜合體項目，由常州金源開發。該項目坐落常州市雪堰鎮，總地盤面積為58,601.0平方米。我們主要擬銷售該項目下將予開發的所有住宅物業及約50%商用物業，餘下則持作投資物業。

根據我們與相關政府機關於2013年8月12日訂立的補充土地出讓合同，我們承擔日期為2013年8月1日的土地出讓合同項下的所有權利及責任，藉以按總代價約人民幣70.3百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2014年第一季
估計竣工日期	2017年第二季
已產生的開發成本	人民幣311.1百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣389.8百萬元
開發中的可銷售／可租用總建築面積	153,816.0平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	58,258.6平方米
已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	37.9%

16. 黃橋佳源中心廣場



黃橋佳源中心廣場為綜合商業綜合體項目，由泰興恒源及泰興明源開發。該項目坐落泰興市黃橋鎮，總地盤面積為123,939.6平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅物業及約50%商用物業，餘下則持作投資物業。

我們於2013年1月及10月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣192百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2013年第三季
估計竣工日期	2017年第二季
已產生的開發成本	人民幣647.3百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣614.6百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	66,515.3平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	11,557.3平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	87,039.9平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	53,612.3平方米
規劃總建築面積	156,160.6平方米
已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	42.4%

17. 新天地



新天地為綜合商業綜合體項目，由泰興廣源開發。該項目坐落泰興市區，總地盤面積為121,316.0平方米。我們主要擬銷售該項目下已開發及將予開發的所有住宅物業及約50%商用物業，餘下則持作投資物業。

我們於2011年1月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價人民幣11億元收購項目土地。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全部付清。

竣工後，該項目將包括高層住宅、商用物業及停車場。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際開始日期	2012年第四季
估計竣工日期	2018年第二季
已產生的開發成本	人民幣1,898.9百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣273.1百萬元
已竣工的可銷售／可租用總建築面積	47,878.7平方米
已竣工及已售的可銷售／可租用總建築面積	22,147.4平方米
開發中的可銷售／可租用總建築面積	235,448.7平方米
開發中及已預售的可銷售／可租用總建築面積	813.6平方米
已售及已預售的可銷售／可租用總建築面積百分比	8.1%

18. 古溪佳源中心廣場

古溪佳源中心廣場計劃由泰興恒源開發為綜合商業綜合體項目。該項目坐落泰興市古溪鎮，總地盤面積為83,048.0平方米。我們主要擬銷售該項目下將予開發的所有住宅物業及約50%商用物業，餘下則持作投資物業。

我們於2014年2月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣65百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，我們就該項目支付約人民幣40百萬元，尚未取得該項目的相關土地使用權證。我們於2015年6月2日接獲泰興市國土資源局古溪分局（「泰興國土資源局」）出具的書面確認（「泰興國土資源局確認」），確認(i)相關土地並未達到交付條件，須待政府完成對受影響住戶的安置工作；(ii)未清償的土地出讓金應於相關土地達到交付條件時支付；(iii)待達成土地交付條件及付清未清償的土地出讓金後，泰興國土資源局將會處理相關土地使用權證的出具工作；(iv)我們在取得相關土地使用權證方面將不會有任何法律障礙；(v)泰興國土資源局將不會就延遲支付未清償的土地出讓金，向我們申索任何算定損害賠償；及(vi)泰興國土資源局將不會終止相關土地出讓合同。

我們的中國法律顧問告知我們，(i)泰興國土資源局為出具泰興國土資源局確認的主管機關；及(ii)根據泰興國土資源局確認，我們有合法權利獲取該等物業的相關土地使用權證，前提是我們能履行相關土地出讓合同項下的其他責任。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
估計開始日期	2016年第二季
估計竣工日期	2018年第四季
已產生的開發成本	人民幣40.6百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣441.1百萬元
規劃總建築面積	143,458.3平方米

19. 泰州佳源中心廣場¹

泰州佳源中心廣場計劃由泰州明源開發為綜合商業綜合體項目。該項目坐落泰州市溱潼鎮，總地盤面積為15,702.2平方米。我們主要擬銷售該項目下將予開發的所有住宅物業及約50%商用物業，餘下則持作投資物業。

我們於2010年3月就該項目訂立土地出讓合同，藉以按總代價約人民幣19.5百萬元收購項目土地。於最後實際可行日期，我們已支付約人民幣9.8百萬元，尚未取得該項目的相關土地使用權證。我們於2015年6月25日接獲泰州市國土局姜堰分局（「泰州國土資源局」）出具的書面確認（「泰州國土資源局確認」），確認(i)由於相關土地的規劃有所修改，未清償的土地出讓金約人民幣9.7百萬元須於2016年10月31日支付；(ii)泰州國土資源局將不會就延遲支付未清償的土地出讓金，向我們申索任何算定損害賠償；及(iii)泰州國土資源局將不會終止相關土地出讓合同。

我們的中國法律顧問告知我們，(i)泰州國土資源局為出具泰州國土資源局確認的主管機關；及(ii)根據泰州國土資源局確認，我們有合法權利獲取該等物業的相關土地使用權證，前提是我們能履行相關土地出讓合同項下的其他責任。

該項目於2015年11月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
估計開始日期	2016年第四季
估計竣工日期	2018年第四季
已產生的開發成本	人民幣13.5百萬元
將產生的估計開發成本	人民幣35.1百萬元
規劃總建築面積(按容積率1.0計算)	15,702.2平方米

房屋所有權證

誠如中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規以及江蘇省適用行政規則，本集團不需要就其持作出售及／或投資的已竣工物業取得房屋所有權證。就此而言，於2016年1月18日，本公司取得江蘇省住房和城鄉建設廳的書面確認（「住房廳確認」），確認根據江蘇省適用中國法律及法規以及行政規則：(i)就已竣工物業而言，物業開發商須於有關物業通過竣工驗收後向相關政府機關作出初始登記；(ii)初始登記証為物業開發商於有關物業的業權證明；(iii)物業開發商不需要就其開發的物業取得房屋所有

1 待該項目的開發計劃落實後，項目名稱可能會有所更改。

業 務

權證(包括持作出售或投資的已竣工物業)；及(iv)儘管物業開發商可能按其選擇就其投資物業申請房屋所有權證，惟概無適用中國法律及法規強制規定物業開發商須於法定期間內就其持有的物業取得房屋所有權證。因此，誠如中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規以及江蘇省適用行政規則以及基於住房廳確認，本集團毋須就本集團持有的各類型物業取得房屋所有權證，亦無任何適用法定時限以取得有關房屋所有權證。

將產生的未來估計開發成本

根據我們於2015年11月30日的項目計劃及時間表，我們估計2015年12月1日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及2017年12月31日之後期間的未來總開發成本分別為人民幣2,369.3百萬元、人民幣2,462.8百萬元及人民幣5,357.3百萬元。下文載列我們按項目劃分將產生的未來開發成本(不包括融資成本、稅項、政府徵費或其他附加費)的估計：

物業開發項目	將產生的未來開發成本		
	土地出讓金 (人民幣 百萬元)	其他 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生的 未來 總開發成本 (人民幣 百萬元)
住宅綜合體項目			
紫金華府	—	1,021.1	1,021.1
威尼斯城	—	5,066.6	5,066.6
東方巴黎城	—	65.8	65.8
宿遷公園一號	—	186.3	186.3
巴黎都市	—	1,705.2	1,705.2
羅馬都市	—	390.7	390.7
綜合商業綜合體項目			
雪堰佳源中心廣場	—	389.8	389.8
黃橋佳源中心廣場	—	614.6	614.6
新天地	—	273.1	273.1
古溪佳源中心廣場	25.0	416.1	441.1
泰州佳源中心廣場	9.7	25.4	35.1

業 務

下表載列年度／期間將產生的開發成本的明細：

物業開發項目	將產生的未來開發成本		
	2015年		
	12月1日至	截至	
	2016年	2017年	2017年
	12月31日	12月31日	12月31日
	期間	止年度	之後期間
	(人民幣	(人民幣	(人民幣
	百萬元)	百萬元)	百萬元)
住宅綜合體項目			
紫金華府	577.8	443.3	—
威尼斯城	564.7	521.2	3,980.7
東方巴黎城	65.8	—	—
宿遷公園一號	174.7	11.6	—
巴黎都市	205.3	433.7	1,066.2
羅馬都市	142.2	152.7	95.8
綜合商業綜合體項目			
雪堰佳源中心廣場	213.6	176.2	—
黃橋佳源中心廣場	251.5	363.1	—
新天地	173.7	59.6	39.8
古溪佳源中心廣場	—	274.4	166.7
泰州佳源中心廣場	—	27.0	8.1
總計	2,369.3	2,462.8	5,357.3

上表所載的未來總開發成本為各項目的全數開發成本。由於我們擁有宿遷佳源90%股權的權益，因此我們須負責宿遷佳源開發中的項目(即宿遷公園一號及巴黎都市)將產生的未來開發成本，分別約為人民幣167.7百萬元及人民幣1,534.7百萬元，佔上述各項目總開發成本的90%。除上文所披露者外，我們就各物業開發項目承擔全數已產生的實際開發成本及將產生的未來開發成本。

我們計劃部分以全球發售所得款項淨額及本集團其他內部資源，以及部分以金融機構的借款撥支上述物業開發項目的開發工作。

已簽訂諒解備忘錄的項目

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們已就收購土地訂立下列諒解備忘錄／協議（「諒解備忘錄」）：

諒解備忘錄日期	地盤位置	諒解備忘錄所載的地盤面積 (概約平方米)	諒解備忘錄對手方	於2015年8月31日的收購狀況	相關開發服務項目
1. 2013年1月12日	位於姜堰市新城區名為鵲仙島2期的一幅地塊	113,333.9	姜堰市溱潼縣人民政府	不適用	湖西人家安置項目
	位於姜堰市溱潼鎮新城大道以北新城區的一幅地塊	133,334	姜堰市溱潼縣人民政府	不適用	
	位於姜堰市溱潼鎮新城大道以北新城區的一幅地塊	133,334	姜堰市溱潼縣人民政府	不適用	
2. 2013年9月11日	位於泗陽縣眾興鎮西康新區西安路東側及長春路南側的一幅地塊	53,333.6	泗陽縣眾興鎮人民政府擁有的公司	我們以代價人民幣56百萬元收購46,666.7平方米	泗陽縣的綜合公共衛生服務中心、住宅樓宇的外部翻新以及相關景觀美化及道路改善工程
	位於泗陽縣眾興鎮西康新區西安路西側的一幅地塊	6,666.7	泗陽縣眾興鎮人民政府擁有的公司	我們以代價人民幣6百萬元收購5,000平方米	

上述諒解備忘錄／協議並不構成土地出讓合同。根據上述諒解備忘錄／協議，(其中包括)(i)相關對手方已(a)同意提供或促使相關土地掛牌出讓，或向我們授予權利，以於特定日期前或在無時間承諾下開發相關土地；及(b)就相關土地釐定公開拍賣的最低競投價；及(ii)我們已同意參與相關公開拍賣及競投程序。作為相關交易的重要部分，該等諒解備忘錄／協議亦規定須提供有關開發安置房、翻新工程及道路改善工程的開發服務。於2015年8月31日，我們參與上表所述若干地塊的公開拍賣及競投程序，並已收購總地盤面積為51,666.7平方米的地塊，佔我們的土地儲備約1.1%。

有關我們開發安置房及參與上表所述翻新工程和道路改善工程的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－開發服務」一節。

2013年1月25日，我們與相關政府機關訂立協議(經日期為2014年12月27日的補充協議修訂及補充)，據此，相關政府機關同意促使提供一幅地盤面積約65,333.7平方米的地塊，以供於2015年掛牌出讓。根據協議，我們同意在項目土地上開發安置房，並參與相關公開拍賣及競投程序。有關我們根據該協議開發安置房的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－開發服務－其他安置業務」一節。我們最終並無參與相關公開拍賣及競投程序。我們計劃終止相關協議，並預期在2016年與相關政府機關訂立終止協議。

2010年9月23日，我們當時的控股股東浙江佳源集團與相關政府機關訂立協議，據此(i)相關政府機關(a)同意促使羌溪花苑及新天地所位處的三幅地盤面積不少於約190,000平方米的地塊在2010年11月前掛牌出讓；及(b)將應付土地出讓金實際定為人民幣16億元；及(ii)浙江佳源集團同意參與相關公開拍賣及競投程序(「羌溪開發協議」)。我們已參與公開拍賣及競投程序，並根據日期為2011年1月7日的相關土地出讓合同，以總土地出讓金人民幣16億元收購該等地塊。羌溪開發協議亦規定須於羌溪花苑所位處的地塊上開發安置房。有關我們開發羌溪花苑的安置房的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－開發服務－安置房」一節。

根據羌溪開發協議，相關政府機關同意提供一幅位於北二環路以南、振興路以北、東三環路以西及文江北路以東，地盤面積約200,000平方米的地塊，以供掛牌出讓，並將應付土地出讓金的上限定為人民幣980,000元／畝；而浙江佳源集團同意參與相關公開拍賣及競投程序。我們已參與公開拍賣及競投程序，以代價約人民幣262百萬元收購該地盤面積為119,249平方米的該地塊。

2012年3月5日，浙江佳源集團與相關政府機關訂立協議，據此(i)相關政府機關(a)同意促使總地盤面積約302,000平方米的項目土地分階段掛牌出讓；及(b)將應付土地出讓金實際定為約人民幣362.4百萬元；及(ii)浙江佳源集團同意參與相關公開拍賣及競投程序。我們已參與公開拍賣及競投程序，並於2012年至2014年間訂立相關土地出讓合同，藉以按總土地出讓金約人民幣254.7百萬元收購總地盤面積約170,540.0平方米的項目土地，以開發羅馬都市。2015年8月，浙江佳源集團不可撤回地向我們承諾，表示其將不會收購或以其他方式參與有關我們並未收購的該等項目土地的公開拍賣、競投及掛牌出讓程序。

我們的土地儲備包括上述我們已購置並取得相關土地使用權證的項目土地，但不包括上述諒解備忘錄或協議所指的地塊，我們並無參與該等地塊的相關公開拍賣及競投。

據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律及法規，上述諒解備忘錄／協議在政府機關已(i)同意或宣稱同意或促使提供土地掛牌出讓；及(ii)釐定最低競投價格或總土地出讓金或以其他方式設定土地出讓金上限的範圍內，該等條文對各訂約方不具法律約束力。與此同時，我們的中國法律顧問認為，上述諒解備忘錄／協議的其他有關我們向政府機構提供的開發服務的條文均具法律約束力。

儘管已訂有上述諒解備忘錄／協議，但根據中國法律及法規，我們必須通過公開拍賣、掛牌出讓程序競投，以收購項目土地。因此，即使我們已訂立上述諒解備忘錄／協議，亦不保證我們將可成功就我們有意收購的項目土地取得土地出讓合同及土地使用權證。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素—我們未必能夠根據我們已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權」一節。

開發服務

於往績記錄期內，我們就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務，以獲取開發服務費。就該等開發服務項目而言，我們的責任一般是就建設相關開發項目與建築承包商聯繫。我們偶爾亦負責與第三方設計公司聯繫，以為相關開發服務項目提供規劃及設計服務。

由於我們不具有建築能力，因此我們通常將所有有關開發服務的建設工程分包予建築承包商。此等建築承包商包括建築公司及環境綠化公司。於往績記錄期，所有我們就開發服務項目所聘用之承包商均為獨立第三方，而彼等一般與我們有介乎三年至九年的業務關係。我們一般會進行公開招標程序，以挑選建設安置房的建築承包商。相反，我們可能會在進行報價程序後，直接委聘特定的建築承包商開發或翻新客戶所需的其他類型物業、設施或基建。

不論我們在提供開發服務下需要開發何種物業，我們一般會與相關建築承包商訂立項目為本的建築合約，以將建築工作分包予建築承包商，有關合約的主要條款如下：

- (i) 年期：建築合約會規定建築承包商所需的施工期，這視乎開發項目的複雜程度而有所不同。
- (ii) 訂約方的責任：視乎所需的建築類別而定，建築合約一般會規定相關建築承包商的工作範圍，一般包括工程、主要結構工程、安裝工程及一般建設工程。建築合約一般會規定建築承包商所需達致的適用品質標準。
- (iii) 原材料採購：建築合約通常規定建築承包商須負責採購開發服務項目所需的所有原材料，惟我們明確同意採購者除外。
- (iv) 建築費用：應付建築承包商的建築費用金額將會載入建築合約。我們通常會參考相關開發服務項目的複雜程度釐定建築費用。建築費用一般須按照建設進度支付。
- (v) 終止：各訂約方有權在雙方同意下終止建築合約。此外，(a)若建築承包商未經我們同意將全部或任何部分建設工程分包予第三方，我們有權終止合約；及(b)若我們在按照合約條款支付建築費用方面出現重大延誤，建築承包商有權終止建築合約。

若我們的工作範圍包括規劃及設計相關項目，我們會與設計公司協調提供有關服務。就此而言，我們通常會委聘第三方設計公司提供設計服務。我們一般會與相關設計公司訂立專案設計合約。該等設計合約的主要條款通常包括(其中包括)所需的設計服務範圍、時間、品質標準要求、服務費及付款時間表。

我們對下列安置項目的參與限於開發安置房。除了在已清空的土地開發安置房外，我們並無以其他方式參與土地清空程序。我們從未與任何作為安置對象的受影響住戶訂立任何合約或其他賠償安排。

於往績記錄期內，我們就所提供的開發服務與客戶訂立服務合約。以下載列一般服務合約的主要條款：

- (i) 年期：服務合約會規定我們的翻新工程所需的施工期或竣工時間，這視乎所需開發服務的複雜程度而有所不同。

- (ii) 訂約方的責任：視乎所需的開發服務，服務合約一般會規定我們所提供工作的範圍，一般包括工程、主要結構工程、安裝工程、一般建設工程、道路或道路改善工程、外牆、窗戶及門的翻新工程、景觀美化及綠化工程，以及渠管工程。服務合約一般會規定我們所需達致的適用品質標準。
- (iii) 原材料採購：服務合約規定政府機構或我們將會負責承擔採購原材料的成本。
- (iv) 開發服務費：應付我們的預計開發費用金額將會載入服務合約，政府可作出最後判決。我們通常會參考有關工程所需開發服務的複雜程度及政府的指導價格以釐定開發費用。開發費用一般須按建設或所提供開發服務的進度支付。
- (v) 終止：服務合約不一定載有終止條款。服務合約不時亦規定可經雙方書面同意下終止。

於2015年8月31日，所有開發服務項目的合約估計開發費用總額為人民幣1,419.5百萬元。於往績記錄期內，我們的開發服務業務所得收益分別約為人民幣292.2百萬元、人民幣494.4百萬元、人民幣525.1百萬元及人民幣3.0百萬元，佔我們總收益分別約13.9%、19.4%、22.7%及0.3%。於2015年8月31日，我們合共收到人民幣1,157.9百萬元作為我們提供開發服務的開發費用，佔合約估計開發費用總額約81.6%。

以下為我們的開發服務項目的詳情：

安置房

羌溪花苑安置項目

我們的羌溪花苑及新天地位於毗連的土地上。根據相關政府機關就羌溪花苑及新天地的項目土地公開拍賣所頒佈的競投條件，作為我們收購土地的條件，我們須負責為羌溪花苑所位處地塊的受影響住戶開發建築面積約190,000平方米的安置房。我們已在項目地盤的競投程序中勝出，而相關土地出讓合同已訂明開發安置房的規定。施工期於2012年5月30日開始，所有安置房已於2014年12月20日開發完成，總建築面積約為280,960.3平方米。

本招股章程「業務 — 我們的物業開發項目組合」一節所披露有關新天地及羌溪花苑的詳情，即其各自的地盤面積、已竣工建築面積、開發中建築面積、持作未來開發建築面積、施工期、預售資料及本集團於其中的權益，概無計及根據該等項目開發的安置房。

湖西人家安置項目

根據我們與相關政府機關於2013年2月12日訂立的湖西人家安置區及基建開發服務協議，我們同意開發(i)建築面積約92,540平方米的安置房，藉以安置政府訂明的地盤面積約130,667.32平方米地盤內的受影響住戶；及(ii)周邊基建，即新城大道、通濠路、鵲仙路及會船大橋。施工期已於2011年4月1日開始，總建築面積約為92,915.0平方米的所有安置房以及周邊基建已於2014年5月26日完成開發。由於該協議亦涉及相關政府機關同意提供項目土地以供掛牌出讓，有關該協議約束力的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—已簽訂諒解備忘錄的項目」一節。

作為我們在湖西人家安置項目中開發安置房的代價，相關政府機關同意參照江蘇省適用的當前政府指導建設價格，就若干建設工程類別(如景觀美化工程)按協定的建設價格向我們支付開發服務費。

我們與泰州國土資源局訂立土地出讓合同，以收購地盤面積約為13,333平方米的地塊，該地塊構成湖西人家安置項目的一部分項目土地。由於湖西人家安置項目的開發過程已完成，我們不擬繼續進行相關土地的收購，並已開始與泰州國土資源局就終止土地出讓合同進行磋商。於2015年10月21日，我們接獲泰州國土資源局書面回覆，彼等同意終止。

其他安置業務

根據我們與相關政府機關於2013年1月25日訂立的協議(經日期為2014年12月27日的補充協議修訂)，我們同意開發建築面積約50,000平方米的安置房。我們尚未開始開發該安置項目，並計劃終止相關服務協議。就此而言，我們預期會在2016年與相關政府機關訂立終止協議。

其他物業、設施或基建

開發培訓中心

根據我們與相關政府機關於2013年10月22日訂立的具法律約束力的諒解備忘錄，我們同意開發建築面積約7,092平方米的培訓中心。建設工程已於2013年6月26日展開，並於2015年7月29日竣工。

外部翻新泗陽縣的公共衛生服務中心、住宅樓宇以及相關景觀美化及道路改善工程

根據我們與我們的客戶(為由相關政府機關擁有的公司)訂立的諒解備忘錄，我們同意為一座綜合公共衛生服務中心及一幢住宅樓宇提供外部翻新工程、景觀美化工程及道路改善工程(包括交通系統、停車系統及市區綠化)服務，涵蓋面積約21,000平方米。

翻新及改善工程已於2012年10月10日展開，並於2013年6月30日竣工。由於該諒解備忘錄亦涉及政府機構同意提供土地以供掛牌出讓，有關該諒解備忘錄的法律約束力的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—已簽訂諒解備忘錄的項目」一節。

擴展五里湖濕地公園

根據我們與我們的客戶(為由相關政府機關擁有的公司)於2013年4月17日訂立的具法律約束力的諒解備忘錄，我們同意為泗陽縣西康新區五里湖濕地公園進行擴展工程，涵蓋面積約80,000平方米。建設工程已於2013年4月17日完成。

解放路的道路改善工程

根據我們與相關政府機關於2013年6月13日訂立的具法律約束力協議，我們同意在泗陽縣眾興鎮振興路與眾興路之間提供道路改善工程，當中包括移除路基及鋪築路面工程、重鋪路面工程、建設行人路、雨水、污水及排水工程、街道照明、市區綠化及道路標誌工程。建設工程已於2013年6月8日展開，並已於2014年4月8日竣工。

重建陽光巴黎城

根據我們與相關政府機關訂立的具法律約束力協議，我們同意提供景觀美化工程、重鋪路面工程及改善工程，涵蓋泗陽縣面積50,000平方米。相關建設工程已於2012年10月10日展開，2013年6月30日竣工。

我們所開發的物業的租賃

在往績記錄期內，我們保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2015年11月30日，我們的投資物業(不包括停車場)總建築面積約為172,534.9平方米。截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們的投資物業(不包括停車場)產生的租金收入分別約為人民幣5.6百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣12.3百萬元。

業 務

於以下載列我們按項目劃分的租金收入、入住率及其他重大資料：

投資物業於2015年8月31日產生的租金收入：

項目	土地使用權證 屆滿日期	投資物業(不包括停車場) 的租金收入總額			截至 2015年 止八個月 (人民幣 百萬元)	租期範圍
		截至12月31日止年度				
		2012年	2013年	2014年		
		(人民幣 百萬元)				
揚州公園一號	2049年12月	—	—	0.1	0.2	5年
世紀豪園	2044年1月	0.2	0.2	0.3	0.3	3至10年
世紀花園	2044年1月	1.4	1.6	1.9	0.8	3至12年
世紀景園	2049年9月	—	0.3	0.3	0.2	3年
東方不夜城	2048年9月及 2049年2月	3.2	6.2	6.5	4.1	2至15年
鵲仙島一號	2050年3月	0.8	2.4	2.5	1.6	5至8年
羅馬都市	2054年7月	—	—	1.0	3.0	8至15年
黃橋佳源中心廣場	2053年4月	—	—	—	0.3	8至10年
新天地	2052年12月	—	—	0.2	1.8	7.5至10年

業 務

投資物業的入住率

項目	於2012年12月31日			於2013年12月31日			於2014年12月31日			於2015年11月30日			本集團 於2015年 11月30日 的應佔 市值 (人民幣 百萬元)	參照 物業 估值 報告
	持作投資 的可租用 建築面積	已出租 建築面積	入住率	持作投資 的可租用 建築面積	已出租 建築面積	入住率	持作投資 的可租用 建築面積	已出租 建築面積	入住率	持作投資 的可租用 建築面積	已出租 建築面積	入住率		
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)			
揚州公園一號	—	—	—	—	—	—	720.8	720.8	100.0%	720.8	720.8	100.0%	6.1	30
世紀豪園	1,100.0	1,100.0	100.0%	1,190.0	1,190.0	100.0%	1,803.1	1,803.1	100.0%	—	—	— ⁽¹⁾	—	—
世紀花園	7,632.7	7,632.7	100.0%	8,406.5	8,406.5	100.0%	8,652.8	8,616.5	100.0%	8,652.8	8,616.5	99.6%	49.2	31
世紀景園	—	—	—	915.2	915.2	100.0%	915.2	915.2	100.0%	915.2	915.2	100.0%	6.8	32
東方不夜城	24,407.7	24,407.7	100.0%	24,407.7	24,407.7	100.0%	24,909.4	24,909.4	100.0%	34,374.1	34,111.8	99.2%	319.0	34
鵲仙島一號	7,284.5	7,075.8	97.1%	10,027.7	9,723.7	97.0%	10,027.7	9,723.7	97.0%	10,027.7	9,723.7	97.0%	87.9	35
羅馬都市	—	—	—	—	—	—	43,885.7	29,166.0	66.5%	50,011.0	40,321.0	80.6%	211.5	33
黃橋佳源中心 廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,567.2	14,167.7	29.8% ⁽²⁾	221.0	37
新天地	—	—	—	—	—	—	20,266.1	13,393.3	66.1%	20,266.1	13,393.3	66.1%	299.0	36

附註1：世紀豪園有關物業的租賃協議隨後終止，其後於本集團的投資物業組別中被移除，此乃由於本集團不再希望藉租賃有關物業產生租金收入。

附註2：出租予租戶的黃橋佳源中心廣場有關階段於2015年5月竣工。

我們在政策內載列挑選租戶的準則，例如(i)其財務實力；(ii)建議租戶從事的業務類別、(如適用)其品牌名稱及聲譽，以及與我們的開發計劃是否配合；(iii)租戶建議的業務發展計劃。作為我們的社區及住戶至上規劃的一部分，我們的租戶包括餐廳、超市營運商、電影院、時裝品牌及家電零售商。

在往績記錄期內，我們委聘了一名獨立第三方代理與租戶訂立租賃協議。該代理主要負責在我們的監管下為我們的租賃業務制定市場策略、尋找信譽良好的租戶，以及代表我們向租戶收取租金及其他應付費用。我們利用代理於江蘇省租賃市場的知識及專業知識以及網絡，並於2008年租賃業務開始而我們亦缺乏有關經驗及專業知識時聘用代理。自此，我們繼續按項目需要聘用該代理。誠如中國法律顧問所告知，代理據此提供上述服務的聘用條款為有效，且並無違反適用中國法律及法規的任何強制條文。

自2008年起，我們相信我們已於江蘇租賃市場獲得足夠市場知識及據點。因此，我們會積極管理租賃業務，此乃與我們維持控制購物商場的中央管理以挑選信譽良好的租戶及其行業組合的發展策略一致。就此目的，我們成立佳源商業地產(香港)，其主要業務將包括管理我們的租賃業務。

我們的一般租賃協議通常包括以下重大條款：(i)相關商用物業的用戶；(ii)介乎2至15年的租賃期(附或不附續租選擇權)；(iii)租金(通常須預先向我們支付)；(iv)租賃開始時的適用免租期(一般介乎一至兩年)；(v)租金付款時間表；及(vi)商用物業的若干用途限制，如室內設計、照明及業務營運方面的限制。提供免租期實際減少了相關租戶於租賃期內的應付租金。我們給予較長的免租期，主要為吸引潛在租戶。董事在考慮(其中包括)相關投資物業的地點及我們欲達成的行業組合目標後，認為提供較長免租期誠屬合理。我們將考慮現行地方租賃市場情況及我們在相關地點的商用物業的受歡迎程度等因素，不時檢討租賃的條款及條件。於往績記錄期內，我們分別確認免租期租金收入人民幣1.3百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期內，我們在相關免租期內或隨後的短時間內並無遭遇任何提早終止租賃協議而導致應收租戶租金出現減值虧損。

我們通常參考當前市況釐定租金。租金通常為固定月租，須由租戶預先支付。此外，我們一般會要求租戶支付定額抵押按金。租戶將負責支付水電費及物業管理費。若租戶違反相關租賃協議，我們有權扣減或保留抵押按金或終止相關租賃協議，並接管相關物業。

人民防空停車場及非人民防空停車場

人民防空停車場

於2015年11月30日，我們興建了地下人民防空設施，總建築面積約為118,172.0平方米，佔我們的土地儲備約2.6%。此外，我們於2015年11月30日在建或以其他方式計劃開發的人民防空設施的總建築面積約為283,560.4平方米。於和平時期，該等人民防空設施的若干部分用作停車場。基於我們的會計處理，人防停車場不會分類為開發中或持作出售物業、投資物業或物業、廠房及設備。因此，人防停車場並無面值。

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們訂立協議向客戶轉讓或出租人防停車場的使用權。我們擬在日後繼續進行有關轉讓。

根據人防法，我們獲准管理及於和平時期使用我們開發的人民防空設施，及從中賺取利潤。於最後實際可行日期，我們已轉讓及／或租賃下列物業開發項目所建的人防停車場使用權，即揚州公園一號、世紀花園、世紀景園、東方巴黎城及世紀豪園。於最後實際可行日期，東方巴黎城仍在施工。就上述而言，(i)我們已就揚州公園一號及世紀花園獲取人防使用許可證；(ii)就世紀景園及東方巴黎城而言，我們於2015年6月及8月收到相關政府機關的書面及口頭確認，確認(a)我們獲授權租賃及／或轉讓我們開發的所有人防停車場的使用權；及(b)我們毋須就經營人防停車場而取得任何許可證或批准；及(iii)就世紀豪園的人防停車場而言，我們於2015年8月接獲書面確認，確認我們獲授權轉讓及／或租賃人防停車場使用權及從中產生收入。就上述第(iii)而言，我們於現階段無法申請相關人防使用許可證，乃由於世紀豪園的人防停車場尚未通過竣工驗收。就此而言，董事確認我們將在實際可行的情況下儘快申請人防使用許可證。根據上文所述，我們的中國法律顧問告知我們，轉讓及／或租賃相關人防停車場使用權已獲相關機關批准，而我們將須糾正該轉讓及／或租賃業務或被該等機關處以懲罰的風險甚微。然而，我們不能保證我們能(i)從相關政府機關就於世紀豪園開發的人防停車場及我們擬轉讓及／或租賃使用權的其他人防停車場取得人防使用許可證；或(ii)維持任何已授予我們或向我們提供的人防使用許可證或政府確認的有效性。

誠如中國法律顧問所告知，(i)根據中國國家法規《人民防空工程平時開發利用管理辦法》(「國家人防法」)，物業開發商不得轉讓及／或租賃人防停車場使用權，除非其已獲取相關人防使用許可證；及(ii)縣級的地方人民防空機關應為審批人防使用許可證申請及出具人防使用許可證以及執行國家人防法的主管機關(「人防執行機關」)。誠如中國法律顧問所告知，根據《江蘇省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法》(2008年修正)，未取得相關機關的相關批准(包括人防使用許可證)而未經授權轉讓及／或租賃人防停車場使用權利，可能會被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，並會被強制規定於指定期間內作出糾正。

誠如中國法律顧問所告知，我們並不認為我們於往績記錄期轉讓及／或租賃人防停車場使用權構成違反適用人防法律及法規的重大不合規事件，此乃由於(i)國家人防法已授權人防執行機關執行有關人防法，而人防執行機關准許我們在知會有關人防執行機關有關轉讓及／或租賃人防停車場使用權利的情況下，轉讓及／或租賃相關人防停車場使用權；及(ii)誠如中國法律顧問所告知，有關機關要求我們糾正人防停車場的轉讓及／或租賃業務及我們被處以懲罰的風險甚微。

除上述轉讓及／或租賃人防停車場使用權外，我們於最後實際可行日期並無轉讓及／或租賃已由我們開發、開發中或計劃開發的其他人防停車場使用權。因此，於最後實際可行日期，就該等我們並無轉讓或租賃使用權的人防停車場而言，我們並無違反任何適用的人防停車場法律及法規。董事確認，在我們物業開發項目所處相關地方的適用人防法律、法規及政府慣例許可範圍內，我們將於該等仍在開發中的物業開發項目竣工後，在實際可行的情況下儘快就轉讓及／或租賃於其內開發的人防停車場申請人防使用許可證。於最後實際可行日期，我們並無就租賃及／或轉讓人防停車場使用權的業務接獲任何禁令或遭責令糾正或受到任何處罰。此外，於最後實際可行日期，我們並無就租賃或轉讓該等人防停車場的使用權與客戶發生任何爭議。

適用的中國法律及法規對人民防空設施施加管理及維護要求，而有關人士可為其利益使用有關設施(包括從中獲利)。就此而言，人民防空設施的設計、施工、質量必須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。若客戶未有根據適用法律及法規維護人防停車場，基於在沒有人防使用許可證的情況下轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，一旦我們被判定在沒有人防停車場使用許可證的情況下轉讓人防停車場的使用權為無效，我們便可能須面對不利的法律後果。

一旦中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空項目作為人民防空避難所。我們須就人防停車場遵守上述規定。基於轉讓人防停車場使用權方面的不明朗因素，若(i)客戶未能向政府機關交出人防停車場；及(ii)人防停車場的使用權被判定仍由我們擁有，我們便可能須面對不利的法律後果。

進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 有關轉讓人民防空項目使用權的有效性存在不明朗因素，倘我們未能取得人防使用許可證或維持向我們授出或提供的人防使用許可證或政府確認的有效性，我們或須向客戶退還有關轉讓代價，並承受不利的法律後果」一節。

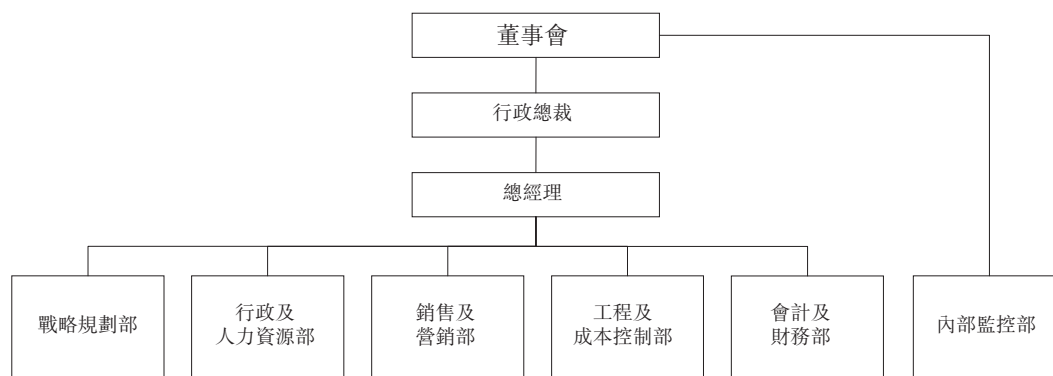
非人民防空停車場

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們訂立協議出租非人民防空停車場使用權。董事確認，除本招股章程披露者外，我們已就非人民防空停車場獲取所有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，有關該等尚未獲取建設工程規劃許可證或並非根據建設工程規劃許可證進行興建的建築地盤的租賃合同應屬無效。然而，倘於一審法院審訊結束前已獲取建設工程規劃許可證或主管機關已批准有關建設工程，則人民法院應視該等租賃合同為有效。根據以上所述，中國法律顧問表示，租賃合同乃為有效，對訂約雙方具法律約束力。

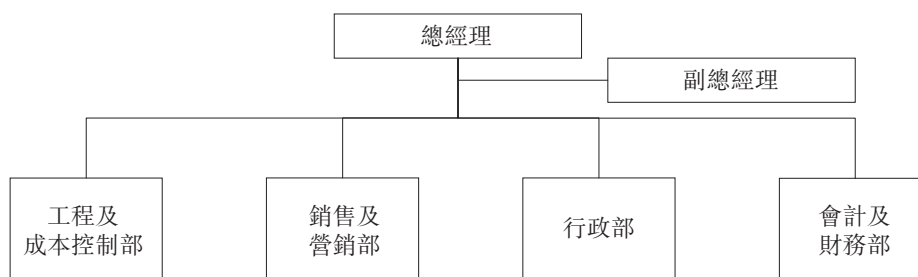
我們的管理及組織架構

下圖展示我們於2015年8月31日的管理及組織架構：

(i) 總部



(ii) 項目公司

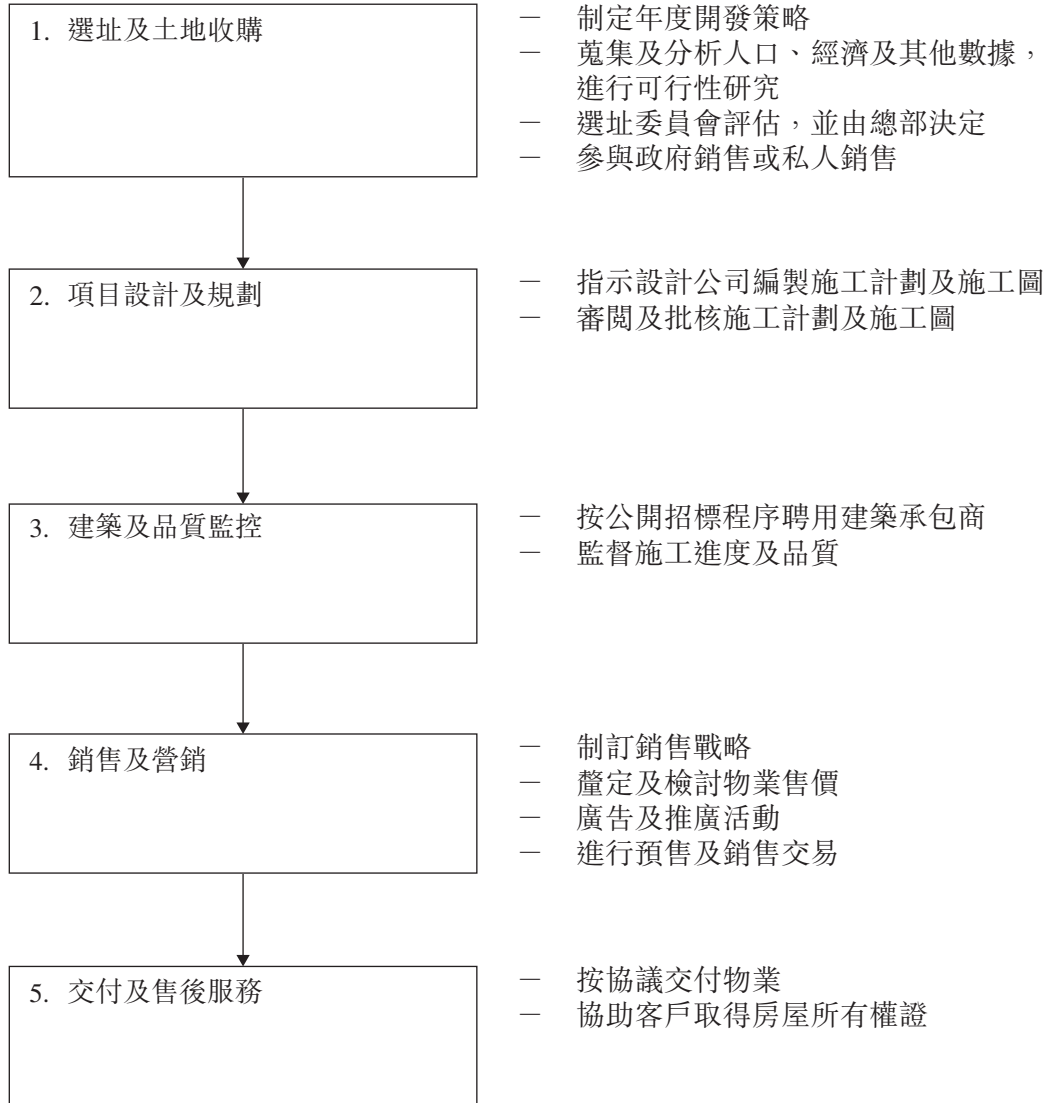


我們採納兩層管理及組織架構，第一層為總部，第二層為區域項目公司。我們相信，我們的高效運營主要歸因於總部和區域項目公司的角色及職能之間區分清晰。總部一般負責(其中包括)戰略決策、制訂本集團的業務發展計劃及政策、監督項目開發進度、設定銷售目標及履行監控及監督職能；區域項目公司則致力實行總部制訂的政策及負責日常運作，例如執行項目開發計劃、監察施工時間表、進行品質監控檢測、執行銷售及租賃業務等。就物業開發項目管理而言，每位相關區域項目公司的項目經理會負責個別物業開發項目的整體開發進度。項目經理通常由項目工程經理、項目設計經理、項目成本控制經理及其他助理所組成的團隊提供協助。

我們已設立系統化的匯報、內部批核及溝通渠道，旨在促進具建設性的指示流通及信息的迅速傳播。我們的區域項目公司會定期向總部匯報。我們相信有效的溝通渠道有助提高運營效率，讓我們能夠判斷商機，在瞬息萬變的物業市場中迅速作出反應。

我們的主要物業開發過程

下圖載列我們一般物業開發過程的主要步驟：



選址

我們會進行關鍵的選址程序，當中需要總部與區域項目公司互相合作。有關程序涉及(i)制定年度開發戰略；(ii)蒐集及分析地盤、人口、經濟及其他相關數據，物色潛在項目地盤；(iii)由我們自行或委聘第三方進行可行性研究；及(iv)由選址委員會評估及建議，並由總部作出決定。

戰略投資部會根據項目類型物色可用地塊及蒐集相關數據，以供高級管理層作出知情決定。我們其後會自行分析數據或委託專業顧問就潛在物業開發項目進行可行性研究及就潛在物業開發項目的前景、盈利能力及財務及運營可行性進行多方面的評估。其後，總部會根據上述事項就項目選址作出決定。

決定物業開發項目的相關城市及地點時，我們通常會考慮下列主要準則，包括：(i)相關城市及地區或縣的地域大小；(ii)人口規模及其組成；(iii)相關城市的國內生產總值及人均國內生產總值以及增長率；(iv)政府區劃及發展政策；(v)便利程度、交通及基建發展；及(vi)當地物業市場的過往及預測狀況。

根據該選擇過程，我們緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，我們的住宅綜合體項目均坐落於我們視為擁有中高經濟增長潛力的地區，並有現成基建、公共設施及設備及交通系統作支持。相較之下，我們的綜合商業綜合體項目位於商業基建開發水平相對未成熟，並預期會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐的中心鎮。我們相信，採取此方式將可優化我們的盈利能力。

我們深明，教育對作為家長的目標客戶而言極為重要。為了在此方面建立我們旗下物業開發項目的商機，我們的目標是挑選所處地區校網成熟的項目地盤，或參與建設鄰近我們的物業開發項目或位於我們的物業開發項目內的政府學校。自成立以來，我們已參與開發五所學校。作為克盡社會責任的企業實體，我們計劃繼續為我們的客戶和社會大眾參與學校建設。此外，我們相信，若我們的物業項目坐落於發展成熟的校網內，將可大大提升其吸引力和感知價值。

土地收購

我們通常(i)遵照國土資源部於2002年5月9日頒佈、2007年9月28日修訂並於2007年11月1日生效的2007年規定(「2007年規定」)，透過在公開拍賣及掛牌出讓程序中競投，於一手市場收購土地；或(ii)透過收購持有相關項目土地的公司的權益或持股權益，於二手市場收購土地。

除南京紫金華府的項目土地乃於二手市場收購外，我們所有項目土地均按照2007年規定在公開拍賣及掛牌出讓程序中透過競投在一手市場購得。根據2007年規定，用於(其中包括)商業或商品住宅的地塊或同一地塊有兩個或以上意向用地者的土地，必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓。於2015年8月31日，我們已以項目土地中標人的身份就我們的所有項目與相關政府機關訂立土地出讓合同。於2015年8月31日，除尚待支付土地出讓金的兩幅項目土地外，我們已就我們的所有項目土地取得土地使用權證。有關2007年規定及其他適用中國法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節，而我們的項目土地的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。

我們透過向獨立第三方賣方收購國祥全部已發行股本，以於二手市場收購紫金華府的項目土地。根據香港佳源與賣方於2013年8月2日訂立的買賣協議，賣方同意出售而香港佳源同意購買國祥全部已發行股本，連同國祥及其擁有99%權益的附屬公司南京新浩寧應付賣方及其聯繫人的所有未償還貸款，總代價為人民幣1,200百萬元。有關代價於2013年8月30日已全數結清。2013年9月17日，我們向兩名作為獨立第三方的個人賣方收購南京嘉豐(其擁有南京新浩寧餘下1%股權)的全部已發行股本，總代價為人民幣5百萬元。我們亦已清償南京嘉豐結欠其債權人人民幣195百萬元的債務。由於南京新浩寧於2012年8月在公開拍賣及掛牌出讓程序中透過競投收購項目土地的土地使用權，並取得土地使用權證，因此我們於2013年9月17日完成收購南京嘉豐後，獲得項目土地的所有權。

項目設計及規劃

我們已訂立四階段的規劃及設計程序，當中涉及概念規劃、建設工程規劃、最終規劃及施工圖審批。我們通常會在與我們所委聘的設計公司訂立的合約中列出我們的成本及時間要求，以及其他法定或政府規定，而設計公司會據此編製相關設計圖。我們的銷售及營銷部亦會就綜合商業綜合體項目的商業規劃提供意見，例如擬定的租戶及行業組合等。我們委聘的相關設計公司繼而會按照我們的要求編製相關設計及圖則。

我們致力開發吸引目標客戶的房地產。為此，我們通常採用歐式或中式主題的古典或新古典建築風格，務求開發優質的房地產。我們的產品竭力為客戶打造豪華的生活風格和怡人的居住環境，我們相信，我們所採用的建築設計及規劃會令擁有或投資我們旗下物業的客戶倍感自豪。

為維持我們於物業市場上的競爭力，我們明白我們需要在產品設計上一路創新。就此而言，雖然我們大部分物業開發項目均採用歐式主題，但紫金華府項目將會開發成為中式主題的住宅綜合體，當中設有傳統中式主題花園及多個亭子，而中心將會興建一座四層高的觀景塔。為提升產品吸引力，我們通常會撥出相當部分的地盤面積，建造風景怡人的花園及／或廣場，以供住戶享用。例如，我們計劃為紫金華府打造一

個設有多個優美景點的中式主題花園，當中包括一個中式人工湖和多個亭子，而中心將會興建一座四層高的觀景塔。我們預期，該等花園及廣場不但可提升客戶的舒適感，亦可在視覺上吸引業主和目標客戶。

我們相信，我們的創新設計可以使我們從競爭對手中脫穎而出。我們為部分物業開發項目注入的特色設計之一，是為車輛與行人之間提供較大分隔。為盡量擴大住戶的地面休憩範圍，我們部分綜合體已建有或將建有把所有進入的車輛引導至廣闊的地下行車區的車輛入口。我們的地下行車區可直達住宅樓宇及其各自於相關綜合體內的停車場。我們相信，此項特色設計對行人而言不但環保，亦可為客戶帶來多一重舒適。

我們的目標是開發住戶至上的綜合體。就此而言，我們各個物業開發項目均已經或將會開發成為社區綜合體，務求透過在住宅區域附近設置娛樂設施、食肆、購物商場、學校、花園以及其他設備和設施，為客戶帶來極致的便利和享受。為達到此目標，我們有意開發商業步行街及／或購物商場，以照顧住客的日常需要。我們亦計劃保留綜合商業綜合體內購物商場的整體管理權，讓我們能夠挑選租戶及其行業組合。在我們管理下，我們期望為客戶及鄰近的地方住戶提供「一站式」的購物體驗。

我們委聘設計公司的服務，以繪製項目設計及施工圖。除嘉興市博源建築設計有限公司(前稱浙江佳源建築設計有限公司)為關連人士外，我們於往績記錄期聘用的所有設計公司均為獨立第三方。有關我們與嘉興市博源建築設計有限公司交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。我們甄選設計公司時，通常會評估該公司的聲譽、往績記錄、績效、經驗及僱用成本。於往績記錄期，我們已與設計公司訂立項目為本的協議，但並無訂立任何長期協議。我們與相關設計公司訂立的合約一般會訂明所需設計服務範圍、我們的時間及品質水平要求、服務費及付款時間表。就此而言，設計公司通常會參考項目的建築面積向我們收取服務費，有關服務費一般須於項目的各個開發里程碑時支付。

建築及品質監控

建築

我們將物業開發項目的所有建設工程外包予建築承包商。我們通常以公開招標程序甄選建築承包商。因此，我們通常委聘招標代理的服務以進行公開招標程序，包括編製相關招標文件及相關招標邀請、按我們所釐定的一套準則接收及審閱參與投標人士的投標文件，以及向我們報告公開招標程序的情況。我們通常與招標代理按個別項目訂立具法律約束力的代理合約。根據一般代理合約，我們將向招標代理支付定額服務費或參考(i)項目的規劃建築面積；或(ii)中標建築承包商的合約金額所計算的服務費。於往績記錄期，我們委聘的所有招標代理均為獨立第三方。

甄選建築承包商的準則載於招標文件內，當中包括：(i)建築承包商的資質；(ii)其過往的建築記錄；(iii)過往發生的安全事故；(iv)建築費用；(v)先前的合作歷史；及(vi)獲得的獎項及聲譽。我們會與中標承包商就整個物業開發項目或其中若干階段訂立具法律約束力的項目為本建築協議，當中載有招標文件所載的條款及相關建築承包商提交的投標文件。建築合約的主要條款及條件包括(i)建築期限(視乎特定項目的複雜程度而有所不同)；(ii)建設工程範圍；(iii)訂約方購置原材料的責任；(iv)付款條款；及(v)分包建設工程的限制。我們通常不允許建築承包商未經我們批准或同意，分包任何部分的建設工程。再者，我們通常要求建築承包商對分包商的行為及績效負責。

由建築承包商進行的建設工程範圍通常會載入建築合約，一般包括土木工程、地基工程、主要結構工程、安裝工程及一般建設工程。相關的建築承包商一般按照合約負責購買絕大部分主要建築材料，包括鋼材及水泥，但由我們指定自行購買的原材料(如瓷磚、門、內部通訊設備及升降機)除外。建築承包商通常承擔由他們採購的原材料的收購成本，而我們則自行承擔由我們採購的原材料的成本。

我們通常同意按照建築協議項下的建築進度向建築承包商付款。儘管在不同項目中應付建築承包商的建築費用百分比都會有所不同，但在一般開發項目中，我們在相關樓宇的建設工程竣工以待竣工驗收時已支付建築費用的大約70%至80%，在滿意竣工驗收結果時已支付建築費用的大約85%至90%，並在結算時已支付建築費用的大約95%至97%。我們通常保留建築費用的3%至5%作為質保金，此筆按金一般須於五年內向建築承包商支付。

建築合約通常可以在雙方同意下終止。此外，若建築承包商未經我們同意將全部或任何部分建設工程外包予第三方，我們有權終止建築合約。若我們在按照合約條款支付建築費用方面出現重大延誤，建築合約偶爾亦容許建築承包商終止建築合約。

於往績記錄期及於最後實際可行日期，所有建築承包商均為獨立第三方。

於往績記錄期，我們並無與建築承包商或代理發生任何重大爭議。

品質監控

我們於項目開發中採納的品質標準乃遵照適用的中國法律規定。建築承包商按照合約有責任就施工期間進度及相關預測提供定期報告。各區域項目公司的品質監控團隊由項目工程經理、工程師及其他人員組成，負責監察開發進度、建設工程品質及所用建築材料。

我們亦委聘第三方認可的建設監理公司，以監工身份協助我們進行品質監控。我們一般委聘第三方代理商安排進行公開招標程序以甄選第三方監工。甄選第三方監工的準則包括：(i) 第三方監工的資質；(ii) 監工團隊的組成及經驗；(iii) 先前的合作歷史；及(iv) 監工費。

我們會與建築承包商及第三方監工定期召開會議，檢討各物業開發項目的開發進度及跟進事項。建築承包商須就任何未達標準的建設工程進行糾正工程，直至達至令人滿意的水平為止。再者，建築合約往往訂明建築承包商所用的原材料必須符合我們釐定的標準及規格。若建築承包商使用任何未達標準的原材料，相關建築承包商須負責進行糾正工程，而費用須由其自行承擔。若建築承包商未能於指定期限內糾正我們所認定的任何違約事項，我們有權要求金錢賠償及／或終止協議。再者，若因建築承包商違反建築合約而導致我方任何損失，建築承包商通常須向我們作出彌償。

銷售及營銷

制訂銷售戰略及釐定售價

我們於總部及區域項目公司的銷售及營銷部負責制訂銷售戰略及釐定物業售價。一般來說，當我們於物業開發項目開始時進行可行性研究，我們已經蒐集及分析相關地盤位置的人口及經濟數據，估算開發成本，從而釐定物業開發的目標客戶。根據該等資料，我們會釐定所開發物業的售價。我們的銷售及營銷部會制訂銷售戰略，如激勵措施，以促進銷售。我們可能會為促銷而酌情給予客戶折扣。

我們的物業售價一般參考(i) 收購土地及建築成本；(ii) 競爭對手在鄰近地區類似規模及品質的開發項目的售價；(iii) 物業類型；(iv) 相關物業所在地；及(v) 市況而釐定。

廣告及促銷活動

我們相信最有效的銷售戰略就是展示我們的產品，讓潛在客戶親身體驗及參觀我們的產品，從而對我們的品質留下難忘的印象。因此，我們的戰略是優先開發項目展銷區(一般會裝潢好不同房型的住宅物業)及實際花園及／或廣場。

2015年4月，我們與一間房地產代理訂立合作協議，藉以促銷我們的威尼斯城項下開發的物業。根據該合作協議，房地產代理同意促使協定數目的潛在客戶於開始預售時到訪我們的項目處所，並出席我們的促銷活動。房地產代理亦會組織有關項目處所的參觀團。於參觀團期間購買我們的物業的客戶，可享有若干促銷折扣。根據該合作協議，房地產代理會就客戶在參觀團期間購買的每個物業，向客戶收取定額費用。

我們於2015年設立一項促銷計劃，鼓勵客戶介紹潛在客戶購買由我們開發的物業。根據此項促銷計劃，我們將(其中包括)就每筆成功交易向介紹人及新客戶提供獎金。

於往績記錄期，我們主要運用媒體及廣告牌作宣傳。我們於旗下綜合體大樓舉辦促銷活動以推廣產品。我們亦計劃舉辦、贊助或參與大型記者招待會及展覽，以提升「佳源」品牌的知名度。

銷售

我們透過本身的區域銷售團隊及／或我們按獨家或非獨家基準委聘的銷售代理出售物業。我們會與相關的銷售代理訂立代理協議，當中載列的聘用條款通常包括：(i)銷售代理須為其提供銷售服務的相關項目及其中部分的詳情；(ii)釐定基準售價的機制；(iii)應付銷售代理佣金及結算機制；及(iv)代理協議的期限。

代理佣金金額一般參照售價及佣金比率計算，會因應不同項目及不同代理而有所差異。儘管如此，根據一般代理協議，我們通常須按月結方式支付銷售佣金。再者，我們有權設定銷售代理的每月銷售目標。若銷售代理未能達到代理協議所載的每月銷售目標，我們有權扣起該筆銷售佣金，直至達到有關每月銷售目標為止。根據一般代理協議，若個別代理連續兩個月未能達到我們的銷售目標，我們亦有權終止該代理的服務。我們於往績記錄期支付的銷售佣金分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣50.8百萬元。

根據相關中國法律，於商品房竣工前的預售須遵守登記及審批規定。物業開發項目須符合下列條件，方可進行預售：(i)已繳清相關的土地出讓金，而開發商已取得相關的土地使用權證；(ii)已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii)投入建設項目的資金達到物業開發項目的總投資成本25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(iv)已登記預售方案，而物業開發商已取得預售許可證。我們已就預售交易取得一切所需的許可。

我們直接與終端客戶訂立臨時及正式銷售／預售合約。我們的正式銷售合約一般規定：(i)客戶須按協定時間表分期支付購買價；(ii)一旦延遲或拖欠付款，客戶應付的額外金額或終止協議的機制；及(iii)預售交易的交付日期及交付程序。於一般情況下，我們通常會於相關物業交付之時或之前收取全額購買價。我們按照相關中國法律所規定，在不短於相關中國法律規定的期間內向客戶提供品質保障。

我們已與若干銀行訂立安排，據此，我們會就客戶購入我們的物業而取得的任何按揭貸款，以該等銀行為受益人提供擔保。該等擔保將於客戶取得相關物業的房屋所有權證及完成按揭登記時終止及不再生效。我們向有關銀行提供擔保的期限依不同個案而定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約日期起計兩年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)相關

物業交付日期起計六個月內取得相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年之內。擔保金額以按揭貸款金額為限，一旦客戶拖欠償還按揭貸款，則須由我們支付。除相關銀行進行的任何信貸審查外，我們並無另行對客戶進行信貸審查。於往績記錄期，我們就此承擔的擔保金額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元及人民幣1,848.2百萬元。於往績記錄期，客戶於2014年及截至2015年8月31日止八個月分別發生了三宗及一宗違約事件，而我們已支付的擔保總金額約為人民幣1.6百萬元。

交付及售後服務

我們需要按照與客戶簽訂的正式協議的條款交付已竣工的物業。於交付時，我們按照相關中國法律須向客戶轉交用戶手冊及由相關機關所出具證明滿意竣工驗收結果的竣工證明書。根據一般正式銷售協議，我們會以書面形式通知客戶交付日期及其他相關詳情。在我們發出交付通知當日起計三十日後，客戶一般將被視為接受所有與交付有關的風險及其後所產生的開支。

我們盡力按時交付相關物業，因為若無法如此行事，我們可能需要賠償及／或可能賦予客戶有權終止協議，費用由我們承擔，導致我們需要向客戶全數退還其已付的金額。根據我們本身與客戶訂立的一般銷售／預售合約，若我們未能在不超過90日期間交付相關物業，我們須就每一日延誤向客戶支付賠償，每日賠償額按客戶已付售價的0.0015%計算。若我們未能在超過90日期間交付相關物業，客戶有權終止銷售／預售合約，而我們須(i)在接獲終止通知後15日內退還客戶已付的全部售價；及(ii)向客戶支付截至全數退還上文(i)項所述售價當日為止的賠償，每日賠償額按客戶已付售價的0.015%計算。若客戶選擇不終止銷售／預售合約，我們仍須就每一日延誤向客戶支付賠償，每日賠償額按客戶已付售價的0.015%計算，直至我們接獲竣工證明書當日為止。

於往績記錄期，我們曾出現延遲向客戶交付宿遷公園一號、威尼斯城及名人國際花園之物業的情況，主要由於我們的項目工程進度延誤。就此，我們已修訂內部政策及指引，以載列完成不同類型的項目各主要里程碑所允許的完成時限。優化後的內部控制措施規定附屬公司層面負責監督建設工程時間及品質的工程及成本控制部堅守完成時限。我們的總部有權向項目公司就執行特定項目發出指令，而各項目公司的總經理應按月評估項目的工程狀況，並向總部報告。倘所允許的完成時限發生有任何延誤或潛在延誤，項目公司須解釋有關延誤的原因，而已修訂的時限須獲總部批准後方可執行。於往績記錄期內，我們因延遲向客戶交付物業而分別支付約零元、人民幣31.1百萬元、人民幣39.0百萬元及零元。有關我們在此方面的風險敞口的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能無法及時取得相關土地、完成或交付房地產開發項目，而我們可能須承擔因該等延誤而帶來的責任」一節。

我們的售後服務主要包括協助客戶取得所有權證及處理客戶投訴。

產品退回及保修

在交付物業前，我們會先進行檢驗及品質檢查。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無因品質瑕疵而遭退回任何物業。

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》，就樓宇結構向客戶提供品質保證。我們根據《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》或《房屋建築工程質量保修辦法》，就樓宇建設項目的不同部分，向物業買家提供不同的保修期。

一般來說，我們會就外牆引起的漏水提供五年保修，並就住宅物業單位大部分的品質和狀況提供一年保修。就商品房的地基及結構，我們會按相關中國法律及法規提供所規定年期的保修。

物業管理服務

於往績記錄期，我們根據中國相關物業管理法律及法規，在我們所開發的相關樓宇成立業主委員會前，委聘專業的物業管理公司提供交付前物業管理服務。就此而言，我們一般與相關物業管理公司訂立交付前物業管理服務合約，藉以提供物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務。管理費乃參考當前市場費率、相關政府機關訂定的指導費率及相關物業開發項目各物業的建築面積而釐定。管理費通常為每月、每季或每年結算付。在交付相關物業後，物業業主負責支付本身的管理費，而我們則負責支付已竣工但尚未售出或交付的物業的管理費。

交付前物業管理服務合約將會在向客戶交付物業後維持有效。然而，根據相關中國法律及法規，擁有佔物業開發項目過半數非公用建築面積的物業的半數業主，有權委聘或解聘物業管理公司。一旦物業業主解聘現有的物業管理公司，業主委員會將與大多數物業業主所選擇的物業管理公司訂立新的物業管理服務合約。於最後實際可行日期，概無我們所委聘以在我們所開發的物業提供管理服務的物業管理公司遭到物業業主解聘。

於往績記錄期內，除佳源物業外，我們所委聘以提供交付前物業管理服務的所有物業管理公司均為獨立第三方。有關我們的物業管理安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

項目融資

於往績記錄期，我們的物業開發項目的主要資金來源包括(i)物業預售及銷售所得款項；(ii)銀行借款；及(iii)來自信託公司及資產管理公司的融資。於2015年8月31日，我們就業務營運應付的未償還債務約為人民幣5,267.9百萬元。

信託融資為一種在中國獲認可的融資方式，一般指由信託基金的受託人設立及管理信託基金進行融資，該等受託人為已向中國銀監會註冊的信託公司。該等信託融資安排可以股權融資或債務融資形式進行，並且由符合中國銀監會於2009年2月4日頒佈的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》（經不時修訂）所載準則的合資格投資者投資。借款人在信託融資項下的負債可以不同形式作抵押，包括股權質押、擔保及土地抵押。

根據分別於2007年3月1日、2009年2月4日及2009年8月24日生效的《信託公司管理辦法》、《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》及《信託公司淨資本管理辦法》，「信託公司」為於中國成立在中國經營信託業務的金融機構，其最低註冊資本為人民幣300百萬元或其他貨幣的等值。「信託業務」指受託人以其受信身份所進行的業務營運。

根據中國銀監會辦公廳於2010年2月11日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》（「監管通知」），下列條件必須在信託公司可能撥支一項物業開發前達成：(i)物業開發商已取得房地產開發企業資質證書二級或以上的開發資格；(ii)物業開發商已遵照相關政府機關訂立的相關規定，利用自有資金作出有關投資額；及(iii)物業開發商已取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。

根據中國銀監會於2010年11月12日頒佈的《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，所有信託公司必須對其各物業開發相關信託融資交易進行合規性及風險敞口檢討，包括檢討是否符合監管通知。如有不合規情況，相關銀監局應根據適用的規則及法規採取措施，要求信託公司糾正及／或處罰有關不合規情況。

於往績記錄期，我們與中航信託股份有限公司、平安信託有限責任公司、中信信託有限責任公司、中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司及方正東亞信託有限責任公司訂立有抵押融資安排。於最後實際可行日期，我們已償還與方正東亞信託有限責任公司及平安信託有限責任公司訂立的信託融資安排項下的所有未清償負債。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們與各信託及資產管理公司所訂立的信託融資及貸款協議為有效，而且不違反任何適用中國法律及行政法規的強制條文。於最後實際可行日期，我們並無獲信託公司或資產管理公司知會有任何有關資金提供者被中國銀監會要求糾正與我們訂立的信託融資安排的情況。

所有由我們的控股股東及彼等各自的聯繫人所提供作為於信託公司及資產管理公司融資項下債務抵押之擔保及股權質押（除本集團所提供者外）將於上市前獲解除。

於2015年8月31日，我們與信託公司及資產管理公司之間有六項尚未清償的融資安排如下：

相關附屬公司	融資提供者	年期	本金額	融資所得款項用途	利率	抵押品	於2015年8月31日未清償結餘
南京新浩寧	中信信託有限公司	(i) 第A筆融資，本金額最多為人民幣800百萬元；2015年7月28日至2016年7月27日；	人民幣2,680百萬元	(i) 開發紫金華府；	固定年利率為12.9%	(i) 浙江佳源集團、沈先生及其配偶 ¹ 以及南京港源提供的擔保；	人民幣2,300百萬元
		(ii) 第B筆融資，本金額最多為人民幣500百萬元；2015年7月29日至2017年1月28日；		(ii) 結付有關重組的若干股份轉讓的代價；		(ii) 南京新浩寧擁有的地盤面積分別為84,539平方米及69,213平方米的若干地塊的土地使用權，以及在該等地塊上的若干開發中物業；	
		(iii) 第C筆融資，本金額最多為人民幣1,000百萬元；2015年7月30日至2017年7月29日；		(iii) 償還債務。		(iii) 泰興廣源擁有的威尼斯城總地盤面積約為374,816平方米的地塊的土地使用權，以及總建築面積約為7,356平方米的若干商用物業；	
		(iv) 第D筆融資，本金額為人民幣380百萬元以內；自該筆貸款的提取日期起為期24個月。				(iv) 泰興廣源擁有的新天地總地盤面積約為61,354平方米的地塊的土地使用權；	
						(v) 沈先生擁有的一間中國上市公司的股份質押 ¹ 。	

¹ 於最後實際可行日期，資金提供者同意以我們提供的擔保或抵押品代替該等擔保或股份質押。董事確認該等擔保或股份質押將於上市後解除。

相關附屬公司	融資提供者	年期	融資金額	融資所得款項用途	利率	抵押品	於2015年8月31日未清償結餘
泰興恒源	中航信託股份有限公司	2015年7月30日至2017年7月30日	人民幣350百萬元	開發黃橋佳源中心廣場	固定年利率為13%	(i) 泰興恒源擁有總建築面積約為47,586平方米的若干物業的質押；	人民幣150百萬元
						(ii) 泰興恒源擁有的地盤面積為23,306平方米的一幅地塊的土地使用權；	
						(iii) 泰興恒源擁有的黃橋佳源中心廣場約41,323平方米的開發中樓宇；	
						(iv) 南京港源提供其於泰興恒源100%股權的股權質押。	

相關附屬公司	融資提供者	年期	融資產所得款項用途	本金額	利率	抵押品	於2015年8月31日未清償結餘
泗陽豐源	中航信託股份有限公司	2014年10月29日至2016年10月28日	開發位於宿遷市泗陽縣的羅馬都市	人民幣530百萬元	最多人民幣480百萬元，固定年利率為14.5%，最多人民幣50百萬元，款額為免息。	(i) 位於羅馬都市一幅地塊的土地使用權及開發中樓宇，總建築面積為48,345平方米； (ii) 由泗陽豐源擁有的泗陽縣一幅地盤面積35,026平方米的地塊的土地使用權； (iii) 浙江佳源集團、沈先生及其配偶提供的擔保 ¹ ； (iv) 由貝利控股集團有限公司及沈國健先生(各自為獨立第三方)提供的擔保； (v) 由杭州新傑置業有限公司(為獨立第三方)以其於杭州傑強置業有限公司57%的股權提供的股權質押。	人民幣530百萬元

¹ 於最後實際可行日期，資金提供者同意在上市後以我們提供的擔保代替此項擔保。董事確認該等擔保將於上市後解除。

相關附屬公司	融資提供者	年期	融資產所得款項用途	本金額	利率	抵押品	於2015年8月31日未清償結餘
宿遷佳源	中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司 ¹	2015年1月19日至2017年2月21日	開發位於宿遷市泗陽縣的巴黎都市	人民幣500百萬元	固定年利率10.8%	(i) 泰州佳源提供位於東方不夜城總建築面積約42,990平方米的物業質押； (ii) 浙江佳源集團及沈先生提供的擔保 ² ； (iii) 宿遷佳源擁有的地盤面積143,781平方米的土地使用權； (iv) 泰興明源擁有的黃橋佳源中心廣場地盤面積為42,054平方米地塊的土地使用權； (v) 南京港源及邵陽市廣源房地產開發有限公司提供彼等各自於宿遷佳源90%及10%的股權的股權質押。	人民幣500百萬元

¹ 根據中信信託有限公司(「中信信託」,作為轉讓人)與中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」,作為承讓人)於2015年1月16日訂立的轉讓協議,中信信託向華融轉讓宿遷佳源償還欠負中信信託本金額人民幣500百萬元信託融資貸款的權利,以及當中一切權利、所有權及利息。

² 於最後實際可行日期,資金提供者同意在上市後以我們提供的擔保或抵押品代替該等擔保。董事確認該等擔保將於上市後解除。

於2015年
8月31日
未清償結餘

相關附屬公司	融資提供者	年期	本金額	融資所得款項用途	利率	抵押品
泰州佳源、泰興廣源、宿遷佳源及海鹽佳源 ¹	中國華融資產管理有限公司浙江省分公司 ²	2014年10月14日至2016年10月14日	人民幣120百萬元	—	固定年利率11.2%	(i) 泰州佳源擁有的一幅地盤面積24,771平方米的地塊的土地使用權；
須共同及個別承擔償還信託融資貸款的責任。						(ii) 泰州佳源擁有的東方巴黎城約35,961平方米的開發中樓宇；
						(iii) 浙江佳源集團、沈先生及其配偶提供的擔保。 ³

¹ 於最後實際可行日期，資金提供者同意在上市後以本公司其他附屬公司代替海鹽佳源。董事確認海鹽佳源的還款責任將於上市後解除。

² 根據渤海國際信託有限公司(「渤海」)，作為轉讓人)與華融(作為承讓人)於2014年10月14日訂立的轉讓協議，渤海向華融轉讓撫順市佳源房地產開發有限公司(「撫順佳源」)就其物業開發項目融資欠負渤海人民幣120百萬元信託融資貸款，以及當中一切權利、所有權及利息。同日，泰州佳源訂立債務重組協議，承擔撫順佳源根據轉讓協議欠負華融的一切負債及責任。

³ 資金提供者同意在上市後以我們提供的擔保或抵押品代替該等擔保。董事確認該等擔保將於上市後解除。

相關附屬公司	融資提供者	年期	融資產所得款項用途	本金額	利率	抵押品	於2015年8月31日未清償結餘
泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源 ² 及宿遷佳源須共同及個別承擔償還信託融資貸款的責任。	中國華融資產管理有限公司浙江省分公司	2014年10月13日至2016年10月13日	開發威尼斯城	人民幣340百萬元	固定年利率11.2%	(i) 泰興廣源擁有的總地盤面積約203,000平方米的若干地塊的土地使用權； (ii) 浙江佳源集團、沈先生及其配偶提供的擔保 ¹ ； (iii) 將自銷售宿遷公園一號所得款項存入至資金提供者指定的賬戶內； (iv) 泰州佳源擁有的東方巴黎城若干開發中的樓宇； (v) 泰興廣源擁有的威尼斯城若干開發中的樓宇。	人民幣340百萬元

¹ 資金提供者同意在上市後以我們提供的擔保或抵押品代替該等擔保。董事確認該等擔保將於上市後解除。

² 於最後實際可行日期，資金提供者同意在上市後以本公司其他附屬公司代替海鹽佳源。董事確認海鹽佳源的還款責任將於上市後解除。

供應商

供應商

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們的五大供應商包括建築承包商、電力工程供應承包商以及景觀美化及綠化工程承包商，佔我們於相關期間的採購總額分別約46.6%、58.1%、70.4%及68.7%。截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們的最大供應商佔我們於相關期間的採購總額分別約27.6%、22.0%、31.9%及35.4%。除嘉興市博源建築設計有限公司(前稱：浙江佳源建築設計有限公司)為關連人士外，往績記錄期內的五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期，與五大供應商的業務關係年期介乎一年至九年。

就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大供應商(嘉興市博源建築設計有限公司除外)中擁有任何權益。

採購

我們的物業開發項目所用原材料大多由我們的建築承包商採購，而特定原材料則可能由我們自行採購。

我們一般會規定建築承包商須為我們的物業開發項目採購的原材料的標準、規格及(就個別項目而言)特定品牌。建築承包商一般須先徵求我們批准，才可採購或使用相關原材料。除另有協定外，就主要建築材料而言，倘其成本波幅不大，建築承包商將承擔所提供的該等原材料的採購成本。倘該等材料的成本波幅超出協定的限額(介乎5%至10%，視乎材料而定)，我們會承擔超出波幅限額的成本。有關主要銷售成本出現任何重大幅波動而對我們的業績造成潛在影響的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明—銷售成本」一節。

若建築承包商採購了未達標準或不獲批准的原材料，我們有權在採用前要求該等建築承包商退回該等未達標準的原材料，或使用獲批准的原材料進行糾正工作，費用由建築承包商承擔。使用未達標準或不獲批准的原材料的建築承包商，須就我們因此蒙受的損失作出賠償。

我們可自行採購中國物業開發項目所需的特定原材料，例如瓷磚、門、內部通訊設備及升降機。我們的區域項目公司負責甄選相關供應商。我們一般根據(其中包括)下列因素甄選供應商：(i)其原材料及/或服務的品質；(ii)是否準時交付產品；及(iii)產品價格。董事認為我們在往績記錄期內採購的原材料價格與當前市價一致，並相信原材料採購價格在正常經營及市場狀況下將會繼續跟從市價。於往績記錄期內，全部原

材料供應商均為獨立第三方。我們一般會就個別項目的採購，與供應商訂立專案供應協議，協議一般會載列(其中包括)所需原材料、相關規格、交付日期、產品價格、付款時間表以及保修期(如適用)。一般而言，相關供應合約賦予我們權利退回任何瑕疵產品，費用由供應商支付。於往績記錄期內，我們並無與供應商訂立任何長期供應合約。於往績記錄期內，我們並無遇上任何原材料供應不足或延誤的情況。我們相信，我們所購買原材料(如瓷磚、門、內部通訊設備及升降機)的成本波幅一般不大。

客戶

截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，我們的五大客戶包括住宅物業及／或商用物業買家(為個人及公司實體)以及商用物業租戶。截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月，來自該五大客戶的收益佔我們的總收益分別約2.9%、6.3%、3.3%及3.2%；來自最大客戶的收益則佔我們的總收益分別約1.0%、2.0%、0.8%及0.8%。往績記錄期內的五大客戶均為獨立第三方。

就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

獎項和殊榮

過去多年來，我們獲得下列獎項和殊榮，印證了我們的成就和產品質量：

項目／獲獎公司	獎項／殊榮	頒獎機構
企業級獎項		
泰州明源	2011年度小城市建設先進個體	姜堰市溱湖風景區黨工委及 姜堰市溱湖風景區管委會
	2011年度建築經濟、房地產 開發工作先進單位	中共姜堰市姜堰鎮委員會及 姜堰市姜堰鎮人民政府

業 務

項目／獲獎公司	獎項／殊榮	頒獎機構
項目級獎項		
揚州公園一號	揚州市2009年度十大影響力樓盤	揚州秋季房交會組委會
東方不夜城	2009年度姜堰市「十佳」明星樓盤	姜堰市建設局
	2009年度中國城市標誌性樓盤	中國建築文化中心
	2009年度中國建築規劃設計典範樓盤	中國建築文化中心
新天地	2013年度最具價值商業樓盤	泰興市電視臺
黃橋佳源中心廣場	2013年度最具價值商業樓盤	泰興市電視臺
名人國際花園	2011年度值得期待樓盤	宿遷市房地產協會
宿遷公園一號	2012年度江蘇省創新樓盤	江蘇省房地產協會
	2012年度宿遷十大名盤	宿遷房產網
紫金華府	2013-2014年度最值得期待樓盤	搜房網

項目／獲獎公司	獎項／殊榮	頒獎機構
	2014年度十大人氣樓盤	搜狐網
	2014年度優秀品牌開發商獎	騰訊房產網
	2014年度南京最佳樓盤	新浪樂居
	2014年度最佳生態宜居樓盤	騰訊房產網

競爭

江蘇物業市場及整體中國物業市場業務高度分散且競爭激烈。我們主要與已在我們已進軍或有意進軍的城市建立業務的全國性、地區性及地方性物業開發商競爭，其次亦與已進軍中國物業市場的國際物業開發商競爭。我們在多個層面競爭，包括但不限於品牌知名度、財務資源、定價、土地儲備規模及位置、產品設計及品質。我們許多競爭對手均為國內或國際物業開發商，該等開發商可能比我們擁有更雄厚的財務及資本資源，經營規模亦可能較我們龐大。再者，作為我們競爭對手的地區性或地方性物業開發商，在地方物業市場可能比我們享有更高的品牌知名度、更豐富的市場知識及更深厚的業務關係。

於江蘇省南部的房地產市場競爭激烈，而於該地區的市場參與者包括於聯交所上市的公司。此等開發商所建立的商譽提高了江蘇省南部市場的准入門檻。就江蘇省北部而言，近年該房地產市場隨著國內房地產市場蓬勃發展。然而，江蘇省北部的經濟發展仍落後於南部。江蘇省北部的平均物業價格低於南部，而江蘇省北部的市場容量亦較南部為小。市場容量相對較低乃新物業開發商進入江蘇省北部房地產市場的主要門檻。

儘管有以上所述的競爭格局，我們仍然相信中國物業市場具有巨大的增長潛力。我們相信，憑藉我們的物業開發經驗、品牌知名度、產品品質、成熟的營運制度及管理層在多個領域的一手經驗所得對市場的深刻了解，加上我們的實力，我們將可迅速高效地應對中國物業市場各種情況。我們無法保證我們將可有效維持我們在業內的競爭力。就此而言，進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們所在行業有關的風險—競爭加劇可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

中國政府實行的房地產調控措施

過去數年，中國政府推出多項政策，控制中國物業市場增長和過熱，當中包括對於個人出售持有少於五年的住宅物業徵收20%稅項，並對於同時擁有其他住宅物業的個人，調整購買住宅物業的首付比例及按揭利息。有關房地產調控措施及其他近年監管發展的其他資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們相信，實施調控措施將會導致對物業的需求下跌，進而拖低成交量和房價。董事相信，雖然調控措施可能影響投機買家或物業投資者對物業的需求，但有關措施對我們的目標客戶(即首次置業買家或有意提升現有生活環境的人士)影響較小。儘管中國政府近年來實行調控措施，但我們於往績記錄期內仍錄得盈利。

我們無法保證未來能維持盈利能力及增長，亦不保證中國政府對我們已經建立或有意擴展業務的城市實施其他措施或政策將不會影響我們的業務。請參閱本招股章程「風險因素—與我們所在行業有關的風險—我們須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為調控房地產行業增長而受進一步頒佈的措施影響」一節。

風險管理

我們相信風險管理對中國任何物業開發商取得成功而言均非常重要。我們面臨的部分風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國政府對於中國物業市場實施的監管和政策的變動、就未來開發取得融資及合適用地的不確定因素。有關本集團所面臨的風險及不確定因素的進一步詳情，請參閱「風險因素」一節。有關本集團面臨的財務風險，請參閱本招股章程「財務資料—市場風險」一節。

為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來管理風險：

- 董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製財政預算和財務報告、並掌管本集團的整體風險監控。董事會在作出或批准若干業務決定前，會深入檢視任何業務決定涉及的任何重大風險。有關董事會成員的資歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。
- 高級管理層團隊負責監察本集團的日常營運及相關營運風險，亦負責分析及批准開發項目的業務決定以及日常營運的其他方面。其中，各項目公司在架構上有清晰的匯報制度，方便總部與項目公司之間有效溝通。

- 內部監控部負責確保監管及合約的合規事宜。內部監控部負責制訂政策或建議本集團內的安排及變動，以確保符合相關監管或合約責任。內部監控部亦負責追蹤本集團的合規情況並予以保存記錄。
- 我們的城市及選址是由總部決定。我們的總部負責制定年度開發計劃，評估中國地區及城市的開發潛力，並決定選址。我們的項目經理會向總部匯報我們所進行的任何可行性研究的結果。
- 我們已就各方面的營運採納多項內部政策及程序。我們為僱員提供培訓，以加深彼等對我們企業文化的認識，藉以管理我們的營運及市場風險。

知識產權

2015年7月27日，本公司與錦江有限公司及浙江佳源集團(統稱「特許人」)訂立商標特許協議(「商標特許協議」)，據此，特許人同意向我們授出非獨家特許，藉以在中國、香港及澳門的或與之有關的房地產業務及任何其他協定業務板塊(「特許業務」)使用及向我們的附屬公司授出分特許權使用本招股章程附錄六「法定及一般資料—9.本集團的知識產權」一節所載的所有商標(「特許商標」)，而毋須支付任何專利權費或成本。商標特許協議自2015年7月27日起為期10年。有關商標特許協議的詳情載於本招股章程「持續關連交易」一節。我們不能向閣下保證我們的品牌將獲得足夠保障免受負面輿論影響，亦不保證業務不會因負面輿論而受不利影響。有關進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—任何不利輿論或其他可能影響我們聲譽、品牌形象或「Jia Yuan」或「佳源」品牌的不利事態發展及未能重續使用該品牌的非獨家特許可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。我們亦是兩個域名的註冊擁有人。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料—9.本集團的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，我們並無獲悉有任何第三方就使用我們的知識產權而提出針對我們的待決申索。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們有任何侵犯第三方知識產權或第三方侵犯我們的知識產權的情況。

保險

根據相關的中國法律及法規，概無國家強制條文規定物業開發商須為其業務營運投購保險。我們所投購的保險類別主要包括為香港僱員投購的醫療保險及僱主責任保險。於最後實際可行日期，我們並未發生任何重大財產損失或損毀的情況。

就我們的物業開發業務而言，我們一般規定物業開發項目的建築承包商就開發中項目投購在建工程險。

我們相信，我們已就業務營運投購足夠的保險，以及保障範圍乃符合業內慣例。然而，我們並無就若干風險投購保險，而我們在業務營運過程中可能產生的損害賠償或責任可能沒有足夠保障。有關進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失」一節。

僱員

於2015年8月31日，我們合共僱用363名全職僱員。我們的大部分僱員位於中國。下表列示於2015年8月31日我們僱員人數的詳情：

工作性質	僱員人數
高級管理層	6
銷售及營銷	179
行政及人力資源	55
財務及會計	45
工程及成本控制	3
項目研發	72
內部監控	3
總計	363

我們相信，僱員是本集團最寶貴的資產之一，是我們未來賴以成功的重要因素。我們向僱員提供在職培訓，以裝備僱員，提升其工作表現。於往績記錄期內，我們並無發生任何重大人員變動或因勞資糾紛而導致業務經營中斷。我們相信，管理層目前與僱員保持良好關係，日後也將繼續如是。

職業健康和工作安全

根據適用的中國法律及法規規定，我們參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。

我們須遵守中國有關工作場所安全的法律及法規。我們已制訂一套安全管理系統，實施安全政策及程序。總部的行政及人力資源部負責監督整體項目開發過程中的僱員安全。

有關建築地盤安全方面，建築承包商負責其工人在建築地盤的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般不會就可能在建築地盤發生的人身傷害投購保險，而是規定建築承包商投購意外險，以保障其工人的醫療及其他相關開支。我們亦委託獨立第三方建設監理公司，監控整個建築過程的安全措施，並定期向我們提交檢查結果報告。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們一直在各重大方面遵守適用的中國工作安全法規，亦無僱員提出任何人身傷害或財產損失的申索。

環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律與法規規限，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《建設項目環境保護管理條例》。有關這方面的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。根據法律及法規，我們已委聘獨立環保顧問對我們的建設項目進行環境影響評估。我們須向相關政府機關提交評估報告以供審批項目。

根據我們的一般建築合約，我們要求承包商遵守相關環境法律與法規。

於建設工程竣工後，我們須向相關政府機關申請就環境事宜進行審查。只有已通過相關審查的物業開發項目方可交付予客戶。我們所有已竣工物業均已通過環保機關的檢驗，我們亦已就開發中物業取得相關環境評估批文。

於往績記錄期內，我們於截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年8月31日止八個月的環境合規成本分別約為人民幣7.8百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.9百萬元。董事預期，我們將繼續產生相若水平的合規成本。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無發生違反中國任何環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰的情況。於最後實際可行日期，我們在物業竣工後通過相關環保機關進行的檢驗方面並未遇到任何重大問題。我們在所有重大方面均已遵守適用的中國環境法律及法規，我們亦已就物業開發項目的環境影響報告取得一切所需批文。

自用房地產

我們的香港辦事處為自置物業。此外，我們亦在各個物業開發項目的項目地盤設有辦事處。該等辦事處為自置或租賃物業。我們預期在續訂該等租賃或租用替代物業方面不會有任何困難。有關我們位於項目地盤以外的辦事處的資料概述如下：

物業	佔用情況	租期 (如適用)	現時用途
香港皇后大道中9號 14樓1403室	自置	不適用	辦事處
中國南京市玄武區珠江路 185號509室	租賃	五年	辦事處
中國常州市新北區時代商務廣場 中創大廈15樓(「常州物業」)	租賃	一年	辦事處

我們作為租戶，已就租用常州物業與業主常州天宇(由執行董事黃福清先生擁有30%的公司)訂立租賃協議。由於常州天宇為關連人士，因此該項租賃交易構成持續關連交易。進一步詳情請參閱本招股章程「持續關連交易—獲完全豁免的持續關連交易—租賃協議」一節。

其他資料請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。

不合規事件

除下文所載的不合規事件外，董事並不知悉本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期有任何過往重大不合規情況。董事認為這些不合規事件並無亦將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

業 務

於往績記錄期內，本集團未有符合中國若干法規，概述如下：

序號	不合规事件	不合规原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
1.	在取得建築工程施工許可證前展開建設工程			
(a)	2013年5月，我們在取得相關建築工程施工許可證前開始開發宿遷公園一號的九幢樓宇。	(i) 相關建築承包商為加快施工程序，在未經我們批准的情況下展開相關建設工程。 (ii) 宿遷佳源相關經理未能監察相關建築承包商的行為，亦未能發現未經批准的建設工程施工。	我們於2013年7月被處以罰款人民幣200,461元，並遭責令糾正有關不合规事件。 我們已悉數結付有關罰款，並已接獲宿遷市住房和城鄉建設局（「宿遷住房局」）於2015年7月13日出具的書面確認（「宿遷住房局確認」），確認(i)有關罰款已獲悉數結付；及(ii)不會就有關違責事件向宿遷佳源提出其他申索。 據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷住房局為出具宿遷住房局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷住房局確認，我們就該項不合规事件遭到宿遷住房局進一步行政處罰的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合规事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。	我們已悉數結付有關罰款，並已獲得相關建築工程施工許可證。 我們將會指派員工定期巡視建築地盤，以防止在取得所有必要許可證前展開建設工程。 宿遷佳源相關經理已於不合规事件後辭任本集團。 我們的建築協議已訂明，建築承包商須事先取得我們的批准，方可展開任何建設工程。 我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。
			因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
(b)	2014年5月，我們在取得相關建築工程施工許可證前開始建設宿遷公園一號的10幢樓宇、一套聯排房屋、地下設施的污水系統及道路工程。	<p>(i) 相關建築承包商為加快施工程序，在未經我們批准的情況下展開相關建設工程。</p> <p>(ii) 宿遷佳源相關經理未能監察相關建築承包商的行為，亦未能發現未經批准的建設工程施工。</p>	<p>我們於2015年3月被處以罰款人民幣47,388元。</p> <p>我們已悉數結付有關罰款，並已接獲宿遷市住房和城鄉建設局（「宿遷住房局」）於2015年7月13日出具的書面確認（「宿遷住房局確認」），確認有關罰款已獲悉數結付。我們隨後已接獲相關建築工程施工許可證。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷住房局為出具宿遷住房局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷住房局確認及宿遷佳源隨後已接獲建築工程施工許可證的事實，我們就該項不合規事件遭到宿遷住房局進一步行政處罰的風險極低。</p> <p>根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。</p> <p>因此，我們並無在財務報表內計提撥備。</p>	<p>我們已悉數結付有關罰款，並已獲得相關建築工程施工許可證。</p> <p>我們將會指派員工定期巡視建築地盤，以防止在取得所有必要許可前展開建設工程。</p> <p>宿遷佳源相關經理已於不合規事件後辭任本集團。</p> <p>我們的建築協議已訂明，建築承包商須事先取得我們的批准，方可展開任何建設工程。</p> <p>我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。</p>

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
2. 稅務不合規				
(a)	於2009年至2011年間，宿遷佳源未有繳付以下稅項總額約人民幣133,028.2元，包括：	鑒於宿遷佳源的相關經理（「經理」）對相關稅法及稅規欠缺了解，因此：	我們於2012年11月被處以罰款約人民幣66,514.1元（「2012年命令」）。	就該項稅務不合規事件而言，我們已悉數支付所有拖欠稅款及罰款。
(i)	截至2011年12月31日止三個年度的印花稅總額約人民幣3,174.8元；	(i) 未有提交物業稅的報稅表；及	我們已悉數結付有關罰款及所欠稅款，並已接獲江蘇省宿遷地方稅務局（「宿遷稅務局」）於2015年7月10日出具的書面確認（「宿遷稅務局確認」），確認(i)宿遷佳源拖欠稅款並非出於行為不真誠；(ii)宿遷佳源在接獲宿遷稅務局發出的2012年命令後，已悉數結付所欠稅款及相關罰款；(iii)宿遷佳源將不會就拖欠稅款被施加或提起其他處罰或申索；及(iv)除本招股章程中披露的拖欠外，宿遷佳源並無違反任何適用稅法。	於往續記錄期內及截至最後實際可行日期，除2012年命令外，我們並無接獲或受制於任何控罪、命令或處罰，亦概無任何政府機關就該項不合規事件採取任何行動。
(ii)	截至2011年12月31日止兩個年度的房產稅總額約人民幣38,273.1元；	(ii) 錯誤詮釋相關稅法及稅規項下有關計算稅基的條文，導致(a)遺漏申報若干應課稅項目；及(b)申索扣減若干不可扣稅的成本及開支。	(ii)宿遷佳源在接獲宿遷稅務局發出的2012年命令後，已悉數結付所欠稅款及相關罰款；(iii)宿遷佳源將不會就拖欠稅款被施加或提起其他處罰或申索；及(iv)除本招股章程中披露的拖欠外，宿遷佳源並無違反任何適用稅法。	宿遷佳源的相關經理已於不合規事件後辭任本集團職務。
(iii)	截至2011年12月31日止兩個年度的企業所得稅總額約人民幣45,025.3元；	稅務不合規事件的特定情況：	據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷稅務局為出具宿遷稅務局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷稅務局確認，我們就該項不合規事件遭到宿遷稅務局進一步行政處罰的風險極低。	宿遷佳源的相關經理已於不合規事件後辭任本集團職務。
(iv)	截至2011年12月31日止三個年度的個人預提所得稅總額約人民幣46,555.0元。	印花稅：經理錯誤計算應付印花稅款項。 物業稅：主要由於經理未能提交物業稅報稅表。	據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷稅務局為出具宿遷稅務局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷稅務局確認，我們就該項不合規事件遭到宿遷稅務局進一步行政處罰的風險極低。	我們已委聘獨立稅務顧問德勤•關黃陳方會計師行(i)對我們的報稅系統進行強化檢討及提供建議；(ii)在向稅務機關提交報稅表前加以審閱；及(iii)為本集團會計及財務部經理和員工提供有關適用稅法及稅規的培訓。
	截至2009年、2010年及2011年12月31日止財政年度各年，上述拖欠的稅項總額分別約為人民幣1,164.9元、人民幣71,383.5元及人民幣60,479.72元。	企業所得稅：主要由於經理就若干不可扣稅成本及開支申報抵扣，並錯誤計算應課稅收入。 個人預提所得稅：主要由於經理錯誤計算須預提的個人所得稅款項及遺漏申報若干應課稅非金錢收入項目。	我們就該項不合規事件遭到宿遷稅務局進一步行政處罰的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。	我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。
			因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
(b)	截至2012年12月31日止年度，宿遷佳源未有繳付以下稅項總額約人民幣10,338,797.6元，包括：	鑒於宿遷佳源的相關經理對稅法及稅規欠缺了解，因此錯誤詮釋相關稅法及稅規項下有關於計算稅基的條文，導致(a)遺漏申報若干應課稅項目；及(b)申索扣減若干不可扣稅的成本及開支。	我們於2014年11月被處以罰款約人民幣5,167,423.8元（「2014年命令」）。 我們已悉數結付有關罰款及所欠稅款，並已接獲江蘇省宿遷地方稅務局（「宿遷稅務局」）於2015年7月10日出具的書面確認（「宿遷稅務局確認」），確認(i)宿遷佳源拖欠稅款並非出於行為不真誠；(ii)宿遷佳源在接獲宿遷稅務局發出的2014年命令後，已悉數結付所欠稅款及相關罰款；(iii)宿遷佳源將不會就拖欠稅款被施加或提起其他處罰或申索；及(iv)除本招股章程中披露的拖欠外，宿遷佳源並無違反任何適用稅法。	就該項稅務不合規事件而言，我們已悉數支付所有拖欠稅款及罰款。 於往續記錄期內及截至最後實際可行日期，除2014年命令外，我們並無接獲或受制於任何控罪、命令或處罰，亦概無任何政府機關就該項不合規事件採取任何行動。 宿遷佳源的相關經理已於不合規事件後辭任本集團職務。 我們已委聘獨立稅務顧問德勤•關黃陳方會計師行(i)對我們的報稅系統進行強化檢討及提供建議；(ii)在向稅務機關提交報稅表前加以審閱；及(iii)為本集團會計及財務部經理和員工提供有關適用稅法及稅規的培訓。 我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。
(i)	印花稅總額約人民幣35,956.4元；	印花稅：主要由於經理錯誤計算與若干建築合約及其他可蓋釐印的文件相關的應付印花稅款項。	據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷稅務局為出具宿遷稅務局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷稅務局確認，我們就該項不合規事件遭到宿遷稅務局進一步行政處罰的風險極低。	根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。
(ii)	房產稅總額約人民幣180,297.1元；	物業稅：主要由於經理錯誤計算應付物業稅款項及於判決後對應課稅物業價值作出調整。	因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	
(iii)	企業所得稅總額約人民幣10,100,448.9元；	企業所得稅不合規主要由於：		
(iv)	個人預提所得稅總額約人民幣15,534.2元；	(a) 錯誤詮釋稅務法律：		
(v)	營業稅總額約人民幣1,692.5元；	(i) 經理並無根據名人國際花園於2012年12月31日的已售出建築面積的比例分攤成本及開支。因此，經理錯誤申索扣減部分不可扣稅的成本及開支。		
(vi)	城市維護建設稅總額約人民幣118.5元；			
(vii)	土地增值稅總額約人民幣4,750元。			

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
		(ii) 經理錯誤申索扣減若干不可扣稅的開發成本。		
		(b) 錯誤計算：		
		(i) 經理重覆計算若干成本及開支，並錯誤申索重覆扣減上述成本及開支。		
		(ii) 經理錯誤計算若干開發及安裝成本，並申索超額扣減上述成本及開支。		
		個人預提所得稅：主要由於經理錯誤計算須預提的個人所得稅款項。		
		營業稅：經理遺漏申報若干應課稅行政服務費及租金收入，並錯誤計算應付營業稅的金額。		
		城市維護建設稅：經理錯誤計算應付城市維護建設稅金額。		
		土地增值稅：經理錯誤計算應付土地增值稅款項。		

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
3.	偏離建設工程規劃許可證			
(a)	於2011年6月，宿遷佳源完成開發名人國際花園的地下停車場，其總建築面積較相關建設工程規劃許可證所規定者小。	建設工程規劃許可證所批准的地下停車場建設，因發現地下供電設施而受到阻礙。相關項目經理以非正式渠道向相關政府機關報告，表示因發現地下供電設施的關係，導致所開發的停車場面積較小。由於溝通失誤，因此我們在未經相關政府機關正式批准的情況下，進行開發面積較小的停車場。	我們於2013年6月被處以罰款人民幣1,500,000元，並遭責令於限期內糾正該違規事件。 我們已悉數結付有關罰款及糾正該違規事件，並已接獲宿遷市城市管理行政執法局（「宿遷城市執法局」）於2015年7月20日出具的書面確認（「宿遷城市執法局確認」），確認(i)宿遷佳源已糾正有關違規事件及悉數結付相關罰款；及(ii)宿遷佳源將不會就有關違規事件被提起其他申索。 據我們的中國法律顧問表示，(i)宿遷城市執法局為出具宿遷城市執法局確認的主管機關；及(ii)根據宿遷城市執法局確認，我們就該項不合規事件遭到宿遷城市執法局進一步行政處罰的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。 因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	就該項不合規事件而言，我們已作出糾正，並悉數支付罰款。 我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
(b)	2014年3月，泰興廣源完成開發威尼斯城的21幢住宅樓宇，其總建築面積約為8,408.4平方米，較建設工程規劃許可證項下准許的總建築面積超出約338.4平方米。	泰興廣源曾調整已獲批核的施工圖，但相關項目經理未有向相關政府機關重新提交修訂後的施工圖以作批註。	<p>我們於2014年11月被處以罰款人民幣24,062元。</p> <p>我們已悉數結付有關罰款，並已接獲泰興市城市管理行政執法局(「泰興城市執法局」)日期為2015年7月21日的書面確認(「泰興城市執法局確認」)，確認(i)泰興廣源已悉數結付相關罰款；(ii)泰興廣源毋須糾正有關違規事項，而竣工驗收程序將不會受到上述處罰影響；及(iii)泰興廣源將不會就有關違規事件被提起其他申索。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，(i)泰興城市執法局為出具泰興城市執法局確認的主管機關；及(ii)根據泰興城市執法局確認，我們就該項不合規事件遭到泰興城市執法局進一步行政處罰的風險極低。</p> <p>根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件將不會對我們構成重大的營運或財務影響。</p> <p>因此，我們並無在財務報表內計提撥備。</p>	<p>就該項不合規事件而言，我們已悉數支付罰款。</p> <p>我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。</p>

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
4.	未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款			
	我們的中國附屬公司常州金源及南京新浩寧並無為僱員全數作出若干社會保險及住房公積金供款。我們估計截至2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月未付社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣758,414元。	這主要是由於地方機關在中國法律及法規的實施或詮釋方面並不一致，而且該等公司的行政經理不了解相關中國法律及法規。	根據相關中國法律及法規，我們可能被勒令支付拖欠的社會保險及住房公積金供款，並可能須就怠忽未繳社會保險供款而支付逾期罰款，金額為2011年7月1日前按每日0.2%徵收，2011年7月1日起按0.05%徵收。 常州金源及南京新浩寧已從相關政府機關（「相關機關」）接獲書面確認，指彼等於往績記錄期內並無任何未付社會保險的記錄，亦無被相關政府機關就社會保險或住房公積金供款施加罰款。 據我們的中國法律顧問表示，(i) 相關機關乃出具上述確認書的主管機關；及(ii) 根據該等確認書，常州金源及南京新浩寧被相關機關要求支付任何罰款的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件不會對我們構成重大的營運或財務影響。 我們已就該等附屬公司的拖欠金額計提撥備人民幣758,414元。董事認為，該等撥備足以涵蓋就該項不合規事件所產生的潛在付款。	於2015年8月26日，我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。 於2015年11月30日，常州金源及南京新浩寧不可撤回地承擔： (i) 就計算現有僱員的社會保險及住房公積金供款的基準向相關政府機關確認； (ii) 促使社會保險及住房公積金供款於上市前作出相應調整及清償；及 (iii) 自該日起，根據新僱員的實際薪金作出社會保險及住房公積金供款。 我們自2016年1月起已糾正此不合規事件，並將繼續透過根據適用的中國法律及法規按僱員的實際薪金作出社會保險及住房公積金供款，以繼續遵守有關情況。

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
5.	公司間的貸款			
(a)	<p>於往績記錄期，我們作出及收到免息墊款，對象為企業實體的關聯方。</p> <p>於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，應收該等關聯方的未償還結餘(為非貿易性質及不包括若干關聯方根據重組應付的未償還代價)分別約為人民幣1,066.4百萬元、人民幣364.9百萬元、人民幣364.9百萬元及人民幣928.5百萬元(「相關墊款」)。</p> <p>於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，應付該等關聯方的未償還結餘(為非貿易性質)分別約為零元、人民幣1,274.1百萬元、人民幣574.9百萬元及人民幣234.0百萬元。</p>	<p>這主要由於相關中國附屬公司的相關經理不了解貸款通則項下的公司間貸款的限制。</p>	<p>根據貸款通則，任何貸款人從借款人收到的違法所得款項可被中國人民銀行沒收，而貸款人可被處以該筆違法所得款項一至五倍的罰款。</p> <p>鑒於我們所有向該等關聯方的墊款均為免息，因此並無有關該等墊款應計或收到的收入。</p> <p>誠如中國法律顧問告知，鑒於我們並無產生或收到違法收入，我們被相關政府機關處罰(包括利息或任何其他處罰)的風險極低。</p> <p>根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件不會對我們構成重大的營運或財務影響。</p> <p>因此，我們並無在財務報表內計提撥備。</p>	<p>於最後實際可行日期，應收該等關聯方的相關墊款未償還結餘已悉數償還。</p> <p>我們計劃於上市前結清所有其他應收及應付該等關聯方的未償還結餘。</p> <p>我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。</p>

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
(b)	我們的中國附屬公司常州金源於往續記錄期內收到一筆本金額為人民幣12百萬元的貸款。	這主要由於常州金源的財務經理不了解貸款通則項下的公司間貸款的限制。	根據貸款通則，任何貸款人從借款人收到的違法所得款項可被中國人民銀行沒收，而貸款人可被處以該筆違法所得款項一至五倍的罰款。鑒於我們為相關貸款下的借款人，因此並無有關該等墊款應計或收到的收入。 誠如中國法律顧問告知，鑒於我們並無產生或收到違法收入，我們被相關政府機關處罰(包括利息或任何其他處罰)的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合規事件不會對我們構成重大的營運或財務影響。	於最後實際可行日期，我們已悉數償還該筆貸款。我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。
			因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	

業 務

序號	不合规事件	不合规原因及 所涉人員職位	法律後果、 可能最高處罰及 其他財務影響	已採取的 糾正行動及現況
(c)	我們的中國附屬公司南京新浩寧於往績記錄期內收到一筆本金額為人民幣50百萬元 的貸款。	這主要由於南京新浩寧的財務經理不了解貸款通則項下的公司間貸款的限制。	根據貸款通則，任何貸款人從借款人收到的違法所得款項可被中國人民銀行沒收，而貸款人可被處以該筆違法所得款項一至五倍的罰款。鑒於我們為相關貸款下的借款人，因此並無有關該等墊款應計或收到的收入。 誠如中國法律顧問告知，鑒於我們並無產生或收到違法收入，我們被相關政府機關處罰(包括利息或任何其他處罰)的風險極低。 根據上述法律意見，董事認為該項不合规事件不會對我們構成重大的營運或財務影響。	於最後實際可行日期，我們已悉數償還該筆貸款。我們已制定內部監控措施，以確保我們日後符合相關法律及法規。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—內部監控」一節。
			因此，我們並無在財務報表內計提撥備。	

內部監控

內部監控

為確保日後於不同營運方面均符合適用法律及法規及有關政策，我們已經採取下列補救措施：

- 我們已確立一系列有關合規事宜的企業政策，並已獲管理層及董事會審批；
- 我們已委聘在核數方面積逾八年經驗的香港會計師公會會員溫兆強先生擔任我們的公司秘書，以監督我們的公司行政、財務管理及合規事宜；
- 我們已優化內部監控系統。優化後的內部監控系統已分別於2015年7月17日、2015年8月26日及2015年10月19日實施；
- 我們已設立內部監控部，於2015年12月31日共有五名員工，並由葉福軍先生（「葉先生」）、朱碧雲女士（「朱女士」）及許可先生（「許先生」）聯合領導。葉先生畢業於浙江商業學校，於財務及內部監控或審核方面具有九年經驗。葉先生主要負責實施有關財務及稅務事宜的優化後的內部監控系統。朱女士畢業於南京審計大學，取得法律學士學位。彼為中國合資格律師，具有兩年內部法律執業經驗。朱女士主要負責實施有關法律事宜的優化後的內部監控系統。許先生畢業於東南大學，取得工程學士學位。彼為合資格工程師，於建設行業具有八年經驗。許先生主要負責實施有關建設事宜及項目管理的優化後的內部監控系統。內部監控部負責監督法律及合規事務、內部審核以及編撰及檢討合規手冊；
- 我們將會成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會將予採納的職權範圍載有其職務及責任，以確保本集團遵守適用的法律及法規。就此而言，審核委員會將獲授權在其職權範圍下檢討任何可能導致財務匯報、內部監控或其他事宜出現不合規情況的安排；
- 我們將會委聘合資格的中國法律顧問就適用於我們營運的中國法律及法規最新發展，為我們的董事、高級管理層及員工提供年度培訓研討會，務求(i)向員工灌輸與彼等各自的職務有關的法律知識；(ii)提升本集團的合規文化；(iii)加深彼等對不合規情況的潛在法律後果的意識；及(iv)提升彼等的風險管理技巧；
- 董事已於2015年7月6日參加由我們的香港法律顧問舉辦的香港上市公司董事職責培訓研討會，會上已提醒董事有需要時尋求專業意見，以確保符合相關規則及法規，而我們計劃每年向董事提供類似的培訓；

- 我們已根據上市規則第3A.19條委任大有融資有限公司擔任本公司的合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守上市規則及適用法律方面取得恰當的指引及建議。

為防止日後不合規情況的內部監控

為防止日後發生不合規事件及加強我們的內部監控，我們已於2015年10月實施若干優化後的內部監控政策及措施，包括下列各項：

不合規事宜

內部監控措施

在取得建築工程施工
許可證前展開建設工程

我們已修訂內部政策及指引，規定項目公司須編製及更新標準格式清單，以記錄我們營運所需的一切必要許可證。所有項目公司必須事先向總部的工程及成本控制部尋求書面批准，方可指示建築承包商展開建設工程。總部的工程及成本控制部於2015年8月31日共有三名員工。項目公司申請建築工程施工批准時，必須一併遞交已填妥的許可證清單以及清單內提述的所有許可證的副本。我們的工程及成本控制部的指定職員會確保申請文件內包含相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

為記錄所有適用許可證及維持其有效性，總部的工程及成本控制部須負責定期及隨機審閱適用許可證是否存在及其有效性。若許可證內載明有效期，項目公司須在到期日前一個月每星期預先向總部報告重續程序的狀況。

我們的建築協議已訂明，建築承包商須事先向我們尋求批准，方可展開任何建設工程。為免任何建設工程未經批准展開，我們將會指派員工每週巡視建築地盤，以防止在取得所有必要許可前展開建設工程。

不合規事宜

內部監控措施

稅務不合規

我們已修訂內部政策及指引，以載入有關報稅及繳稅的指引。根據有關指引，項目公司內擁有充足報稅經驗的會計及財務部員工將負責計算稅基及編製報稅表。有關報稅表必須經由會計及財務經理審閱，然後交由總部的會計及財務部審閱。

為讓員工了解有關我們營運範圍的稅務常規的最新發展，我們將會定期為總部及項目公司內負責報稅及繳稅的會計及財務部員工舉行培訓。

我們亦已委聘獨立稅務顧問德勤•關黃陳方會計師行(i)對我們的報稅系統進行優化檢討及提供建議；(ii)在向稅務機關提交報稅表前加以審閱；及(iii)為本集團會計及財務部的財務經理和員工提供有關適用稅法及稅規的培訓。

偏離建設工程規劃
許可證

我們已修訂內部政策及指引，以確保相關建築承包商所提供的建設工程符合建設工程規劃許可證所規定。就此而言，我們的內部政策及指引要求工程及成本控制部各品質監控人員以及由我們委聘的認可建設監理公司須每日監察施工進度。

相關品質監控團隊須就檢驗過程中識別的任何違規情況提供指引及糾正指示，並在檢驗記錄內記錄有關違規情況，以便跟進檢驗。

不合規事宜

內部監控措施

未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款

我們已修訂內部政策及指引，以包括(i)計算社會保險及住房公積金供款事宜的指引；(ii)指定附屬公司層面有經驗的人力資源人員，處理與社會保險及住房公積金供款有關的事宜，包括所有文件的備檔、支付供款以及更新相關政府政策及法規至我們的內部指引；及(iii)我們的會計及財務部將審閱相關供款的計算方法，並就任何已付的供款保存妥善記錄。

常州金源及南京新浩寧的僱傭合約當中有一項標準條文，規定僱員強制性參與社會保險及住房公積金供款。

公司間的貸款

我們已修訂內部政策及指引，以禁止直接或間接提供予或收取自非金融機構的法團實體(不論該實體是否為關聯方或獨立第三方)的任何貸款或墊款。就此而言，所有為作出或收取墊款或貸款的申請須由項目公司的會計及融資部門向該項目公司的總經理作出以供審批。項目公司的總經理須提交該申請予我們總部的融資經理和總經理作進一步審批。我們已指派我們總部的會計及融資部門員工審閱項目公司為提供或收取墊款或貸款而作出的申請，以確保(i)本集團將不會向任何企業實體作出墊款或貸款；及(ii)我們將只會從獲認可的金融實體收取許可墊款或貸款，或當非金融機構作出墊款或貸款，該等墊款或貸款將以中國法律允許的委託貸款的方式提供。為確保遵守該政策，我們總部的內部監控部會將該政策的合規情況載入作為本集團年度內部監控審閱及審核的一部分。

內部監控顧問進行的檢討

我們已委聘業務遍及全球的著名會計師事務所擔任獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」），以檢討有關我們業務營運的內部監控措施的成效，務求識別任何不合規情況及提供有關補救行動的內部監控推薦建議，藉以整體提升我們的內部監控系統。檢討程序已於2015年3月9日至2015年3月20日期間進行，而針對該等補救行動的施行情況所進行的跟進檢討已於2015年6月8日至2015年6月11日期間進行。我們的上述補救行動與內部監控顧問進行的檢討程序的主要調查結果相符。根據內部監控專家進行的檢討程序的調查結果、推薦建議及測試結果，其認為我們優化後的內部政策及措施／補救行動充足，且行之有效。

根據優化後的內部政策及措施／補救行動的施行情況、本集團的業務性質及營運規模，董事信納本集團的內部監控系統對其營運而言屬充足，且行之有效；而不合規事件並無對董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任董事的適當性以及我們根據上市規則第8.04條上市的適當性產生任何重大影響。

獨家保薦人經考慮優化後的內部政策及措施／補救行動的施行情況、本集團的業務性質及營運規模後，贊同董事的意見，認為本集團的內部監控系統對其營運而言屬充足，且行之有效；而不合規事件並無對董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任董事的適當性以及我們根據上市規則第8.04條上市的適當性產生任何重大影響。

執照、許可證及資質

執照及許可證

於最後實際可行日期，除本招股章程所披露外，我們已取得營運所需的所有執照及許可證。中國法律顧問認為，於往績記錄期內，我們已取得營運所需的所有重大許可證／執照，而倘我們未能取得該等許可證／執照，則可能對於我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

資質

據我們的中國法律顧問表示，於最後實際可行日期，除本招股章程所披露外，我們在中國的業務營運已取得一切重大必要執照、許可證、證書及批文。下表載列於最後實際可行日期我們中國附屬公司取得的房地產開發資質詳情：

中國附屬公司	資質	類別	有效期
常州金源	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2016年12月23日屆滿

業 務

中國附屬公司	資質	類別	有效期
泗陽豐源	中華人民共和國房地產 開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2016年8月28日 屆滿
宿遷佳源	中華人民共和國房地產 開發企業資質證書	2	生效中，於2017年2月26日 屆滿
泰興恒源	中華人民共和國房地產 開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2016年9月29日 屆滿
泰興明源	中華人民共和國房地產 開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2016年10月20日 屆滿
泰州佳源	中華人民共和國房地產 開發企業資質證書	2	生效中，於2017年6月22日 屆滿
泰興廣源	中華人民共和國房地產 開發企業資質證書	2	生效中，於2018年11月11日 屆滿
泰州明源	中華人民共和國房地產 開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2016年12月3日 屆滿

業 務

中國附屬公司	資質	類別	有效期
揚州廣源	中華人民共和國房地產 開發企業資質證書	2	生效中，於2016年7月28日 屆滿
南京新浩寧	中華人民共和國房地產 開發企業暫定資質證書	2	生效中，於2017年2月20日 屆滿

我們不擬重續揚州恒源及揚州明源的資質證書，原因是該兩間附屬公司的所有物業開發項目均已竣工。除上述外，我們將於執照、許可證及資質證書到期前向相關政府機關申請重續。

法律程序

作為中國物業開發商，我們可能於一般業務過程中涉及仲裁、訴訟或行政法律程序或爭議。於往績記錄期內，我們並無涉及任何與承包商、買家或其他人士對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重大的法律或其他爭議。董事確認，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或面臨的仲裁、訴訟或行政法律程序。

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後(假定超額配股權未獲行使)，明源投資將持有本公司已發行股本75%。明源投資由我們的主席兼非執行董事沈先生全資擁有。因此，明源投資及沈先生將於全球發售後成為控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人目前持有除外業務(定義見下文)的權益。為確保將來不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務。

我們的業務

本集團在中國從事(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)向政府機構提供開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建的服務；及(iii)出租我們在中國擁有或開發的商用物業。

為籌備上市及確保本集團與私人集團(定義見下文)之間的業務能清晰劃分，我們已進行重組，據此，本集團現由持有及開發我們位於中國江蘇省的物業開發項目的項目公司組成。於2015年11月30日，本集團在江蘇省各大城市或中心鎮共有19個物業開發項目(「目標項目」)，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。有關目標項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發項目組合」一節。

除外業務

於最後實際可行日期，在本集團以外，控股股東之一沈先生亦為私人集團的最終擁有人，私人集團主要在中國從事房地產開發業務。為了在地域上分開私人集團與本集團的物業開發項目並確保劃分清晰，私人集團只會在非目標城市(定義見下文)經營其物業業務(「除外業務」)。

於2015年8月31日，私人集團在中國多個城市擁有36個物業開發項目(「除外私人集團項目」)，分別為，

- (1) 浙江省杭州市；
- (2) 浙江省桐鄉市；
- (3) 浙江省嘉興市；
- (4) 浙江省海寧市；
- (5) 浙江省紹興市；
- (6) 浙江省台州市；
- (7) 浙江省平湖市；
- (8) 浙江省湖州市；

與控股股東的關係

- (9) 浙江省金華市武義縣；
- (10) 安徽省合肥市；
- (11) 安徽省蚌埠市；
- (12) 湖南省邵陽市；
- (13) 湖南省衡陽市；
- (14) 廣西省百色市；
- (15) 山東省青島市；
- (16) 遼寧省撫順市；
- (17) 吉林省四平市；及
- (18) 上海市，

(統稱「非目標城市」，各自為「非目標城市」)

於2015年8月31日，在私人集團於非目標城市持有的36個物業開發項目當中，有6個為已竣工項目、27個為在建項目以及3個為持作未來開發項目。有關物業開發項目包括住宅項目及商業項目，總地盤面積約為5.3百萬平方米，全面發展後的總規劃建築面積約為9.0百萬平方米。

根據私人集團分別提供的截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月未經審核合併管理賬目，及於我們的董事作出合理查詢後，私人集團於年／期間的除外業務產生的未經審核概約收益總額、未經審核概約毛利總額及未經審核概約純利總額載列如下(全部均為未經審核數據)：

	截至12月31日止年度			截至
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	8月31日止 八個月 人民幣千元
未經審核收益總額	2,677,591	2,398,246	4,978,235	4,886,197
未經審核毛利總額	499,274	466,407	919,813	900,622
未經審核純利總額	270,524	158,239	445,032	533,111

本集團與私人集團的劃分

地理劃分

本集團及私人集團的業務參考其相應的地理位置清晰劃分。我們會於下列中國13個選定城市及整個江蘇省經營業務，分別為：

- (1) 重慶市；
- (2) 山東省濟南市；
- (3) 江西省南昌市；
- (4) 福建省廈門市；
- (5) 福建省福州市；
- (6) 湖北省武漢市；
- (7) 湖南省長沙市；
- (8) 廣西省南寧市；
- (9) 遼寧省大連市；
- (10) 廣東省廣州市；
- (11) 廣東省深圳市；
- (12) 廣東省珠海市；
- (13) 廣東省汕頭市；及
- (14) 江蘇省所有城市，

(統稱「目標城市」及各為一個「目標城市」)而私人集團只會在非目標城市經營其物業業務。目標城市與非目標城市間並無任何重疊。該等地理劃分的目的僅為將本集團的業務與私人集團的任何潛在業務區隔。

本公司參考下列準則審慎選擇目標城市：

- (a) **地理位置**：於2015年8月31日，目標城市為私人集團並無任何物業開發項目或無意開拓的城市。選擇江蘇省的原因是本集團於江蘇省擁有19個現有項目。
- (b) **城市規模和性質**：所有目標城市(位於江蘇省的城市除外)均是中國的二線或三線城市，被中國政府正式列為：
 - 省會城市，例如濟南、南昌、福州、武漢、長沙、南寧及廣州；或
 - 地級市，例如珠海及汕頭；或
 - 計劃單列城市，例如廈門、大連及深圳；或
 - 直轄市及特別行政區，例如重慶。

與控股股東的關係

- (c) **經濟及增長潛力**：所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為五百萬人或以上(珠海除外)，而地方國內生產總值超逾人民幣3,000億元(珠海及汕頭除外)。我們相信該等人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動需求提供支持。珠海及汕頭為受惠於特別經濟政策的經濟特區。本集團的目標是發掘目標城市發展的高速增長潛力，主力發展住宅商品單位，為目標城市和附近的富裕人口提供更優質的住宿。
- (d) **交通便利性**：所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。我們認為該等城市有龐大的公共運輸網絡作後盾，例如高速公路及鐵路。交通便利性對於發展房地產業及促進經濟增長而言誠屬重要。
- (e) **發展潛力**：我們已認定目標城市為本集團具有最大可能於不久將來進駐發展的城市。於2015年8月31日，我們已就於深圳、廣州及珠海的擴建計劃開展可行性研究。

董事認為，上文載列的地理劃分有效地區隔本集團與私人集團的業務。鑒於本集團與私人集團將分別於目標城市及非目標城市獨家經營業務，我們相信私人集團的房地產開發業務不會與本集團構成競爭。

將本集團與私人集團潛在競爭減至最少的進一步措施

控股股東的不競爭承諾

為了讓私人集團與本集團的物業開發項目實現地理劃分及盡量降低任何潛在競爭，各控股股東已與本公司訂立不競爭契據。控股股東將共同及個別不可撤銷及無條件地向本公司(為其本身及代表其附屬公司)承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，各控股股東不得並須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不得以其個人身份或與其他任何一方或聯同或代表任何人士或公司或以其他方式直接或間接於任何目標城市從事、投資、參與或嘗試參與任何開發、銷售、租賃及管理任何本集團現時可能從事的物業開發項目(「物業業務」)或可能直接或間接對有關業務構成競爭的任何業務。為免生疑問，即使所有我們在相關城市的物業開發項目已竣工及已售，上述各目標城市將仍為目標城市，不論我們會否在當地進行任何進一步業務。

就上述目的而言，「有關期間」指不競爭契據起至下列日期(以較早者為準)屆滿止的期間：(i)各控股股東不再控制本公司已發行股本30%(或收購守則可能不時指明的其他數額)或以上或根據上市規則不再被視為本公司控股股東的日期；及(ii)股份不再於聯交所上市的日期。

與控股股東的關係

上述承諾不適用於：

- (a) 由控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)直接或間接持有直接或間接於任何目標城市進行或從事任何物業業務的公司的任何股份或於該等股份中擁有權益，前提為(x)該等股份於獲認可證券交易所上市；及(y)由控股股東及／或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)所持的該等股份總數不超過有關公司的該類別已發行股份5%；及
- (b) 控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)出於自用而收購或持有物業。

新商機

各控股股東進一步承諾，如彼等任何一方於目標城市獲得任何關於物業業務的新商機(「商機」)：

- (a) 控股股東須向我們發出書面通知，以向本公司轉達任何該商機；及
- (b) 該等書面通知應包括任何控股股東或其聯繫人所擁有有關商機的一切資料及文件，以讓我們評估商機的價值，並提供本公司所要求的一切合理協助，以便讓我們取得有關商機。

於接獲控股股東的書面通知後，本集團將考慮接納商機是否符合本公司及股東整體利益。為免生疑問，即使本集團拒絕該商機，控股股東及彼等各自的任何聯繫人(本集團除外)及私人集團亦無權接納該商機。

此外，不競爭契據進一步規定，倘控股股東與本公司之間就任何商機是否直接或間接與物業業務構成競爭或引致競爭的問題出現意見分歧，有關事項將交由獨立非執行董事決定，其決定將為最終決定及具有約束力。

購股權及優先購買權

- (a) 於非目標城市的除外私人集團項目

作為不競爭契據其中部分，各控股股東已向我們授出購股權，以隨時根據行使條件(定義見下文)，一次或多次收購控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)持有的全部或部分非目標城市物業開發項目的任何權益(「購股權」)。購股權的行使價須於行使時由本公司與控股股東磋商及公平協定。我們將確保該等收購的價格及條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本集團及

與控股股東的關係

股東的整體利益。控股股東與本公司倘認為此在商業上屬明智之舉，將委任國際認可獨立估值師行釐定行使價。

作為不競爭契據其中部分，各控股股東已向我們授出優先購買權，於任何控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)有意向任何第三方出售其於非目標城市所擁有的全部或部分物業開發項目的任何權益時(「銷售機會」)，各控股股東將會並將促使彼等的聯繫人向我們提供銷售機會，而我們對於有關銷售機會有優先購買權(「優先購買權」)，惟須受行使條件(定義見下文)所規限。倘本公司行使優先購買權，本公司將會行使購股權，以收購非目標城市的全部或部分物業開發項目的該等權益。

該購股權授予我們權利以於任何時間收購由控股股東或彼等各自的聯繫人(包括私人集團)於非目標城市所持有的全部或部分物業開發項目，惟我們須認為收購全部或部分有關項目在商業上屬明智及恰當之舉。優先購買權則授予我們權利於控股股東或彼等各自的聯繫人(包括私人集團)擬向任何第三方出售於非目標城市所持有的全部或部分物業開發項目時，收購全部或部分項目。購股權及優先購買權均覆蓋私人集團於非目標城市所持有的物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

行使購股權或優先購買權的決定須待本公司獨立非執行董事及獨立股東(如需要)批准收購事項，方可作實。此外，本公司亦應委任一名獨立財務顧問審閱收購非目標城市的物業開發項目的條款，並向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見函件(如需要)(統稱「行使條件」)。於最後實際可行日期，我們並無任何計劃或方案透過行使購股權、優先購買權或以其他方式從私人集團收購其於非目標城市的任何物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

根據上市規則第14A章，行使購股權或優先購買權將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則的適用規定。倘本公司決定行使購股權或優先購買權，本公司將會根據上市規則的相關規定刊發載列該行使詳情的公告。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將刊發載列不行使權利原因的公告，而控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)可向第三方著手出售有關權益，惟價格不得低於向本公司所提供的價格。

(b) 未涉足城市

就目標城市或非目標城市以外的任何中國城市(「未涉足城市」)而言，當本集團物色到有關未涉足城市內物業業務的合適物業開發項目或商機，本集團可隨時自由向其擴展。

與控股股東的關係

作為不競爭契據其中部分，各控股股東將向我們授出優先購買權，以在未涉足城市開展業務。倘控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)於有關期間物色到或獲提供於任何未涉足城市進行物業業務的商機(「未涉足城市的商機」)，控股股東須於控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)物色到或獲提供有關未涉足城市的商機後，在切實可行的情況下盡快向本公司發出未涉足城市的商機的書面通知(「要約通知」)，並提供或促使提供控股股東所擁有有關該項未涉足城市的商機的一切所需資料及文件，以使我們能評估該商機。

倘本公司有意取得於未涉足城市的商機，我們應儘快但無論如何須於收到要約通知後30個營業日內向控股股東發出決定取得或拒絕未涉足城市的商機的書面通知。

各控股股東須應盡一切合理努力促使本公司於要約通知起至少40個營業日可取得該未涉足城市的商機，其條款及條件不遜於給予或提供予控股股東或彼等各自的任何聯繫人者。

然而，倘在控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)於取得未涉足城市的商機前出現下列情況，則其可自由取得有關商機：

- (i) 已接獲本公司書面通知表明拒絕未涉足城市的商機的決定；或
- (ii) 於上述指定時限內並無接獲本公司書面通知表明取得未涉足城市的商機的決定；或
- (iii) 於上文所述指定時限內接獲本公司書面通知表明取得未涉足城市的商機的決定，但本公司並無在收取該書面通知後40個營業日或之前就取得未涉足城市的商機採取所需的合理措施；或
- (iv) 本公司已事先通知控股股東，表示本公司將取得該項未涉足城市的商機，但本公司隨後由於監管限制或原因不能如此行事。

於行使未涉足城市的商機的優先購買權後，相關的未涉足城市將成為目標城市。倘我們未有接受未涉足城市商機，或未有如載於以上(i)至(iv)段繼續尋求有關機會，控股股東取得未涉足城市商機後，有關未涉足城市則成為非目標城市。就非目標城市的物業開發項目而言，根據不競爭契據，我們獲授予購股權及優先購

與控股股東的關係

買權以於任何我們認為適當的時間向控股股東取得項目。有關購股權及優先購買權的詳情，請參閱本招股章程本節「控股股東的不競爭承諾 — 購股權及優先購買權 — (a)於非目標城市的除外私人集團項目」的分段。

有鑒於控股股東根據不競爭契據作出的不競爭承諾，以及我們現有用作管理任何潛在利益衝突及確保控股股東遵守不競爭契據的企業管治措施(誠如本節「本公司採納的企業管治措施」一段所載)，我們認為我們未來在任何城市的發展將不會受限。

彌償

各控股股東已承諾，若彼等違反不競爭契據的承諾及／或責任而導致或引致本公司或本集團任何其他成員公司蒙受任何損害、損失或法律責任，包括因上述違反情況而產生的任何成本及開支，則會向及一直向本集團作出彌償，前提為有關彌償不得損害本公司就任何有關違反而可享有的其他權利及濟助(包括強制履行)，而本公司謹此明確保留所有其他事項及濟助。

其他承諾

為保障本公司及股東的權益，沈先生已承諾，倘實際上或可能出現利益衝突，彼將於本公司董事會層面或股東層面上，就批准有關交易的決議案放棄表決，並將不會計入法定人數內。

此外，各控股股東已承諾提供及／或促使私人集團向本公司提供就執行不競爭契據項下承諾所需私人集團一切可供查閱資料，並根據上市規則附錄14在本公司年報及本公司企業管治報告中就遵守不競爭契據作出年度聲明。

修訂

倘須對不競爭契據的重大條款作出任何調整或修訂，包括改變目標城市的數目及／或組成以及本公司與私人集團分別在目標城市及非目標城市的物業業務的權利，將須待本公司的獨立非執行董事及獨立股東批准。

排除除外私人集團項目的主要原因

就排除除外私人集團項目，我們已考慮下列一個或多個原因：

(i) 本集團與私人集團之間的清晰地理劃分

我們已選定私人集團目前並無任何物業開發項目或擬開拓的江蘇省及13個目標城市內的19個項目，以確保本集團與私人集團之間有清晰的業務劃分。董事認為，

與控股股東的關係

目標項目及除外私人集團項目的地理劃分為必要並能有效地區隔本集團與私人集團的業務。因此，本集團所保留的目標項目皆位於江蘇省，而大部分除外私人集團項目則位於浙江省。除外私人集團項目被視為位於我們的重點地理區域以外，因此其於目標項目中被排除並獲私人集團保留。

(ii) 除外私人集團項目處於相對仍未成熟的城市

本公司選擇的目標項目處於我們認為就目標項目所處城市的規模及性質、可達度、具規模地區經濟的存在，以及高增長潛力而言為戰略上有利的位置。相反，我們認為若干除外私人集團項目位於相對仍未成熟的城市，其房地產行業的經濟狀況相對不穩定且前景較不明朗的城市，因此不獲納入本公司的投資戰略。

(iii) 本公司的投資戰略

我們的戰略並非收購已發展物業作投資，此乃由於就收益及盈利能力而言，有關項目並不視為對本集團合適或有利。

(iv) 除外私人集團項目的資本開支要求

部分除外私人集團項目需要長期投資及龐大的資本開支。鑒於其資本開支要求及投資期限，因此均不納入我們的投資戰略。例如，私人集團於上海市及山東省青島市所持有的物業開發項目處於初步發展階段，需要大量投資成本，並因此不在目標項目的挑選準則以內。

獨立於控股股東及私人集團

(a) 管理獨立

本集團的業務由獨立於私人集團的董事會及高級管理層團隊管理。董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。非執行董事和獨立非執行董事將不會參與本集團的日常經營。各董事明白其作為董事的受信責任，其中要求(其中包括)彼等以本公司的利益行事及符合的本公司最佳利益，且不允許董事在其職責與個人利益間存在任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的聯繫人將訂立的任何交易有任何潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票，並不得計入法定人數。

與控股股東的關係

本公司七名董事當中，其中一名董事沈先生亦為若干私人集團公司的董事，彼將於上市後繼續擔任該等私人集團公司董事。下列載有將繼續於私人集團擔任職務的本公司董事的角色及職責詳情：

董事	於本公司的角色及職責	於私人集團公司的角色及職責
沈先生	主席及非執行董事	行政管理角色
	本集團的整體戰略規劃	私人集團的整體營運管理

儘管一名董事將繼續於私人集團擔任職務，董事認為本集團的管理能夠獨立於私人集團運作：

- (i) 於上市後，董事會七名成員中有六名將不會於私人集團擔任職位。因此，董事會絕大多數成員獨立於私人集團，而沈先生(作為將於私人集團留任的董事)不會擁有能夠通過董事會任何決議案的絕對多數票；
- (ii) 沈先生為本公司非執行董事，彼將不會積極參與本集團的日常管理及營運；
- (iii) 本集團與私人集團的高級管理層人員並無重疊的情況。高級管理層獨立於私人集團的僱傭和營運。因此，本集團將設有本身的高級管理層團隊，帶來彼等對於物業開發項目的經驗；
- (iv) 本公司七名董事中，有三名(即超過董事會人數三分之一)為獨立非執行董事，而本公司與私人集團在獨立非執行董事人選上不會重疊。所有三名獨立非執行董事獲獨立委任加入董事會及對私人集團不負有義務。獨立非執行董事概無於私人集團擔任任何職位或職務，影響彼等於上市規則第3.13條項下的獨立性的準則亦對彼等概不適用。獨立非執行董事擁有適當的學術資格或專門領域的豐富經驗，或是基於彼等可以為董事會帶來的多元化技能和背景而獲委任加入董事會。預期當(私人集團與本集團)發生潛在利益衝突的時候，獨立非執行董事可為董事會帶來不偏不倚和獨立判斷力，並且於董事會商討可能發生潛在利益衝突的事宜上擔當領導角色。此外，本公司審核委員會的所有成員及提名委員會和薪酬委員會的大部分成員為獨立非執行董事；及

與控股股東的關係

- (v) 本公司備有安排及企業管治措施來處理實際或潛在利益衝突，確保獨立決策、維護不競爭契據的保護措施並最終保障股東權益：
- (a) 私人集團及本公司的共同董事於存在任何利益衝突的情況下，將根據本公司及私人集團的細則、中國適用規則和法規及本公司所在司法權區的法例規定，在董事會及／或私人集團董事會的相關會議(視情況而定)放棄對相關決議案投票；
 - (b) 根據細則，當中載有條文規定董事不得就董事會批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的決議案投票(亦不得計入法定人數)；
 - (c) 於交易中並無擁有重大權益的獨立非執行董事應出席議決該交易的所有董事會會議；及
 - (d) 獨立非執行董事將檢討私人集團遵守不競爭契據的情況。

董事相信，有不同背景的董事出任可提供不偏不倚的觀點和意見，及經考慮以上因素，本公司信納董事可獨立履行於本集團所擔任的職務，並認為於上市後本集團可獨立於私人集團管理業務。

(b) 財務獨立

董事相信，本集團能夠獨立於私人集團而維持財務獨立，原因如下：

- (i) 本集團備有本身獨立於私人集團的財務及會計系統，而本集團會因應本身業務需要及財務狀況，獨立地履行會計職能和財務決策；及
- (ii) 於往績記錄期，本集團成員已透過提供開發中物業、投資性物業及自有物業作為抵押，展示其有能力向商業銀行、信託公司及資產管理公司籌集資金，而毋須借助私人集團提供任何的信貸支持，惟就沈先生、彼の配偶及私人集團所提供的部分貸款／擔保除外。於2015年8月31日及2015年12月31日，沈先生、彼の配偶及一間私人集團公司就未償本金額分別約人民幣4,393.8百萬元及人民幣4,582.1百萬元的有抵押銀行及其他借款，提供以我們為受益人的擔保。於2015年12月31日，沈先生及彼の配偶就無抵押銀行借款約人民幣546.4百萬元，提供以我們為受益人的擔保。於2015年8月31日，一間私人集團公司已提供以我們為受益人的現金質押，為本金額人民幣594.2百萬元的若干銀行及其他借款作出擔保，而該擔保已於2015年12月31日獲解除。此外，於2015年8月31日應付沈先生及由沈先生控制的公司(只就非貿易性質而言)的若干款項為數人民幣234.0百萬元，該等款項已於2015年12月31日結付。董事確認，所有擔保將於上市前悉數解除或以我們本身的擔保或抵押品代替。我們因而相信，於上市後，本集團將有能力按相若條款向商業銀行、信託公司及資產管理公司取得新的融資及延續現有融資，毋須由沈先生、彼の配偶或私人集團提供任何擔保或其他抵押。

(c) 營運獨立

董事相信，我們的營運將能夠獨立於私人集團：

- (i) 本集團及私人集團的營運以地理位置而被實際區隔；
- (ii) 本集團獨立進行銷售及採購活動，本集團與私人集團之間不會有任何集中銷售或採購安排。我們將透過自有招標系統訂立相關合約，在房地產開發的不同階段直接委聘建築承包商、供應商或其他服務供應商。舉例而言，我們亦會訂立建築合約及供應合約，以分別委聘建築承包商及供應商發展我們的房地產項目及採購我們營運所需的建築材料。我們亦會訂立銷售代理協議，以委聘銷售代理推銷我們的物業；
- (iii) 本集團設有獨立的工作團隊開發房地產項目，並且是獨立於私人集團營運。我們成立本身由不同專責部門組成的營運及組織架構，並聘用管理人員處理日常營運。我們將自行聘用具備相關技能的僱員，以處理日常業務運作，另會聘用具備物業開發項目必要專業知識的管理團隊。我們的管理團隊由具備房地產發展經驗的人員領導；
- (iv) 本集團的管理團隊亦可透過其招標過程直接及獨立接洽供應商、銷售代理、設計公司及建築承包商，而不會依賴私人集團來建立或維持與該等第三方的業務關係或進行銷售或採購活動；及
- (v) 本集團亦具備所有重大執照、批文及許可證以獨立於私人集團來從事及營運其業務。

倘本集團與私人集團往後進行任何持續關連交易，將於日常業務過程中按一般商務條款訂立有關交易，而倘該等交易構成不獲豁免持續關連交易，將交由本公司的外聘核數師及獨立非執行董事進行審閱，並且於本公司年報內作出報告。

本公司採納的企業管治措施

董事相信將會有足夠的企業管治措施來處理任何潛在的利益衝突，並確保控股股東遵守不競爭契據。我們將採納下列企業管治措施，以進一步保障股東權益：

- (i) 我們致力確保董事會的執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)人數均衡，使董事會具有堅實的獨立元素，以有效行使獨立判斷。獨立非執行董事具備作出公正意見所必要的行業知識和經驗。大多數獨立非執行董事擁有上市公司董事應有的經驗，可提供不偏不倚的專業建議來保障少數股東的權益；

與控股股東的關係

- (ii) 任何董事凡在與本集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜中擁有重大權益，必須向董事會全面披露有關事宜，而當於董事會會議上討論關於控股股東或彼等各自的任何聯繫人(包括私人集團)根據不競爭契據授予本公司的任何權利或根據與私人集團的合約安排進行任何其他關連交易時，有利益衝突的任何董事(包括任職私人集團及其附屬公司的任何董事)除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，否則不得參與有關董事會會議，即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；
- (iii) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況。控股股東將提供本集團所要求對獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切資料。本集團將於其年報內或以公告方式披露其達致的有關(i)為尋求非目標城市的物業開發項目而行使購股權或優先購買權；(ii)尋求或拒絕任何目標城市的商機；(iii)為尋求未涉足城市的物業開發項目而行使優先購買權的決定及基準，以及獨立非執行董事所聽取的其他事宜；
- (iv) 各控股股東將於本公司的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，確保所披露有關遵守及執行不競爭契據的詳情符合上市規則附錄14所載企業管治守則的披露原則；
- (v) 按上市規則要求，獨立非執行董事將每年檢討任何不獲豁免持續關連交易，並於我們的年報內確認該等交易已於本集團的日常及一般業務過程中，按一般商務條款或對本集團而言不遜於獨立第三方獲得或提供的條款進行，條款乃公平合理，並且符合本公司及其股東整體利益；
- (vi) 倘股東層面存在任何潛在利益衝突，控股股東在本公司股東會議上須放棄就相關決議案進行表決；
- (vii) 根據符合上市規則附錄14的企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將可在合適情況下向外部人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (viii) 我們與關連人士之間的任何建議交易將受限於上市規則第14A章，包括(如適用)該等規則的公告、申報及獨立股東批准規定；及
- (ix) 我們已委任大有融資有限公司為我們的合規顧問，自上市起生效，彼將就遵守上市規則及包括各項董事職責及企業管治要求在內的適用法例提供專業意見和指引。

持續關連交易

我們已與關連人士訂立若干將於上市後繼續且將會構成持續關連交易(定義見上市規則)的交易。

關連人士

1. 錦江有限公司

錦江有限公司為於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

錦江有限公司為沈先生直接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

2. 浙江佳源集團

浙江佳源集團為於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發及物業投資。

浙江佳源集團為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

3. 常州天宇

常州天宇為於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

常州天宇為由執行董事黃福清先生擁有30%的公司，因此為本公司關連人士。

4. 浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)

浙江西谷為於2006年8月15日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

浙江西谷為由嘉興東源投資有限公司(為沈先生的配偶王新妹女士及沈先生之子沈曉東先生分別直接擁有75%及25%的公司)、王新妹女士及沈建興先生(為獨立第三方)直接擁有90%、9.6%及0.4%的公司，因此浙江西谷為本公司關連人士。

5. 嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)

嘉興德宇為於2005年9月1日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司，因此為本公司關連人士。

6. 嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)

嘉興博源(前稱浙江佳源建築設計有限公司)為於2010年1月29日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事項目設計及裝潢。

嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

7. 佳源物業

佳源物業為於2004年4月26日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業管理。

佳源物業為沈先生間接全資擁有的公司，因此為本公司關連人士。

獲完全豁免的持續關連交易

上市後，下列交易將構成本公司在上市規則項下獲完全豁免的持續關連交易：

商標特許協議

2015年7月27日，本公司與錦江有限公司及浙江佳源集團(統稱「特許人」)訂立商標特許協議(「商標特許協議」)，據此，特許人同意向我們授出非獨家特許，藉以在中國、香港及澳門的或與之有關的房地產業務及任何其他協定業務板塊使用本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本公司業務的進一步資料—9.本集團的知識產權」一節所載的所有商標(「特許商標」)，並向我們授出權利以向附屬公司授出分特許權使有關商標，而毋須支付任何專利權費或成本。商標特許協議自2015年7月27日起為期10年。

多年來，我們一直就所經營的業務使用特許商標。因此，為了保持我們的市場形象貫徹一致，我們在上市後將會繼續使用特許商標。董事認為，(i)特許商標對我們的業務而言至為關鍵，我們的業務相當程度建立於品牌知名度之上，特許年期越長越可為我們的業務提供更大的穩定性和延續性；及(ii)此類特許協議為期十年乃屬正常商業慣例，獨家保薦人贊同董事的意見。

由於我們並無就商標特許協議應付任何代價，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准規定。

租賃協議

自2014年起，常州金源一直租賃中國常州市新北區時代商務廣場中創大廈15樓(「常州物業」)作辦公室之用，建築面積約291平方米。訂立租賃協議的原因是，我們多年來一直使用常州物業，搬遷將會造成不必要的中斷。

2015年12月31日，常州天宇(作為出租人)與常州金源(作為承租人)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，常州天宇同意向常州金源出租常州物業作為辦公室，自2016年1月1日起至2016年12月31日止為期一年，年租為人民幣100,000元，不含常州金源應付的水電費及其他支出。根據租賃協議，若常州天宇有意轉讓常州物業，常州天宇須向常州金源授出優先權。

董事經參考附近類似物業租金的市場數據後認為，常州物業的租金與附近類似物業的市場水平相若，屬公平合理。董事確認，租賃協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於租賃協議的年租的所有適用百分比率(盈利比率除外)低於0.1%，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准規定。

不獲豁免持續關連交易

上市後，下列交易將構成本公司在上市規則項下的不獲豁免持續關連交易：

智慧系統設備採購框架協議

背景

於往績記錄期內，我們訂立智慧系統設備採購協議並向浙江西谷及嘉興德宇(統稱「智慧系統設備供應商」)購買部分物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統(「智慧系統設備」)。於最後實際可行日期，有關我們開發中物業項目的若干智慧系統設備採購協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，智慧系統設備供應商亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團為其中國物業開發項目向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備(「智慧系統設備採購框架協議」)。

持續關連交易

根據智慧系統設備採購框架協議，智慧系統設備供應商(i)確認彼等將繼續按照現有採購協議供應智慧系統設備及向我們提供安裝及調試服務；及(ii)同意彼等將不時就本集團成員公司的新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等產品及服務。

訂約方將根據智慧系統設備採購框架協議，在公平磋商後就採購智慧系統設備而訂立具體實施協議，當中會載列智慧系統設備的產品價格、數量、標準、規格及交付時間等具體條款，惟智慧系統設備每年的採購總額不得超過本節下文「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

智慧系統設備採購框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

定價政策

採購金額將參考類似智慧系統設備的當前市價，考慮智慧系統設備供應商將提供的預計品質及服務，按照本集團獲提供的類似付款及交付條款而釐定。為確定當前市價及確保智慧系統設備供應商提供的購買條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經我們甄選及核准的獨立供應商索取相若產品的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

過往交易金額

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月，我們向智慧系統設備供應商支付的採購總額分別約為人民幣19.2百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.3百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的年度採購總額將分別約為人民幣26.3百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

上述年度上限乃參考以下各項後達致：(i)現有採購協議項下未提供服務的尚未清償合約費用，於截至2016年12月31日止年度估計約為人民幣4.0百萬元；(ii)我們對未訂約智慧系統設備需求作出的估計，其乃經參考按照開發時間表的現有物業開發項目(我們可能會就該等項目於2016年至2018年向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備)九個新階段的開發中總建築面積及未來開發規劃建築面積約1.65百萬平方米；及經參考相應物業開發項目的已竣工階段過往單位採購費按三年期攤分的估計平均單位採購費每平方米約人民幣41.5元後預測所得；(iii)本集團於往績記錄期就已竣工階段向智慧系統設備供應商支付的過往採購金額，其單位採購費介乎每平方米約人民幣22元至人民幣61元，並視乎物業類型及於特定項目所需的智慧系統設備；及(iv)計及截至2018年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付智慧系統設備供應商的購買價的合理加幅。截至2016年及2017年12月31日止年度的建議年度上限比過往交易金額高，乃由於我們預期該等年度為竣工的高峰時期，屆時我們大量物業開發項目的新階段將會竣工。

建築設計服務框架協議

背景

於往績記錄期內，我們委聘嘉興博源為我們的部分物業開發項目提供建築設計服務，包括：(i) 制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii) 監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況（「建築設計服務」）。於最後實際可行日期，有關我們開發中物業項目的若干建築設計服務協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，嘉興博源亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務（「建築設計服務框架協議」）。

根據建築設計服務框架協議，嘉興博源(i) 確認彼將繼續按照現有服務協議向我們提供建築設計服務；及(ii) 同意彼將不時就本集團成員公司的新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等服務。

訂約方將根據建築設計服務框架協議，在公平磋商後就提供建築設計服務而訂立具體實施協議，當中會載列單位服務費、項目規模、設計要求、標準及規格等具體條款，惟每年提供建築設計服務的服務費不得超過本節「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

建築設計服務框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

定價政策

服務費將參考類似建築設計服務的當前市價，考慮嘉興博源的資質、經驗、將向本集團提供的預期品質及服務而釐定。為確定當前市價及確保嘉興博源提供的服務條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經我們甄選及核准的獨立服務供應商索取相若服務的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

過往交易金額

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年以及截至2015年8月31日止八個月，我們向嘉興博源支付的服務費總額分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣53.0百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣32.0百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的服務費總額將分別約為人民幣59.1百萬元、人民幣39.7百萬元及人民幣31.4百萬元。

持續關連交易

上述年度上限乃參考以下各項後達致：(i)現有服務協議項下未提供服務的尚未清償合約金額，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度估計分別約為人民幣32.4百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣8.1百萬元；(ii)我們對未訂約建築設計服務需求作出的估計，其乃經參考按照開發時間表的現有物業開發項目(我們可能會於2016年至2018年委聘嘉興博源提供建築設計服務)新階段的未來開發規劃總建築面積約1.6百萬平方米；及相應物業開發項目的已竣工階段的平均單位服務費後預測所得；(iii)本集團於往績記錄期就已竣工項目向嘉興博源支付的過往服務費，其單位服務費介乎每平方米約人民幣42元至人民幣123元，並視乎物業類型及於特定項目所需的建築設計服務；及(iv)計及截至2018年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付嘉興博源的服務費的合理加幅。

物業管理服務框架協議

背景

於往績記錄期內，我們委聘佳源物業在我們所開發的相關樓宇的業主委員會成立前，為我們的所有物業開發項目提供交付前物業管理服務，包括物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務(「物業管理服務」)。於最後實際可行日期，有關我們物業項目的若干物業管理服務協議尚未完成，並將於上市後持續。除本集團外，佳源物業亦向其他第三方客戶提供服務。

重要條款

2016年2月12日，本公司與佳源物業訂立物業管理服務框架協議，藉以規管佳源物業為本集團的物業開發項目向本集團提供物業管理服務(「物業管理服務框架協議」)。

根據物業管理服務框架協議，佳源物業(i)確認其將繼續按照現有服務協議提供物業管理服務；及(ii)同意其將不時就新物業開發項目或現有項目的新階段，向本集團成員公司提供該等服務。

訂約方將根據物業管理服務框架協議，就提供物業管理服務而訂立具體實施協議，當中會載列單位管理費、相關物業建築面積及服務範圍等具體條款，惟每年提供物業管理服務的管理費總額不得超過本節「年度上限及上限基準」一段所載的相應年度上限。

物業管理服務框架協議將於上市日期起至2018年12月31日止期間生效。

定價及招標政策

管理費乃參考相關政府機關設定的指導費率及相關物業開發項目的建築面積而釐定。根據中國的相關物業管理法律及法規，本集團進行招標程序，以甄選及委任專業的物業管理公司向我們提供物業管理服務。我們設有標準和系統化的投標程序，同時適用於關連人士及獨立第三方。根據有關招標程序，由我們的代表及獨立物業管理專家組成的評標委員會將會按照一套準則評估及評價所提交的每份標書，包括有關物業管理公司的投標價格、聲譽、管理政策及程序，而本集團將會緊遵評標委員會的建議甄選及委任候選人。

過往交易金額

截至2014年12月31日止三個財政年度各年，佳源物業並無要求我們就提供予我們的物業管理服務向佳源物業支付而我們亦未有支付任何管理費。自2015年起，我們開始向佳源物業就其所提供的物業管理服務支付費用。截至2015年8月31日止八個月，我們向佳源物業支付的管理費約為人民幣2.0百萬元。

年度上限及上限基準

我們預期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年將予支付的年度管理費總額將分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

上述年度上限乃基於以下各項後達致：(i)已簽訂管理協議項下訂約物業管理服務的應付管理費，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣19.7百萬元；(ii)我們對未訂約物業管理服務需求作出的估計，其乃經參考現有物業開發項目(我們預期將竣工的開發項目，並可能會於2017年至2018年委聘佳源物業提供物業管理服務)開發中總建築面積及未來開發規劃建築面積約0.4百萬平方米後預測所得；(iii)已簽訂管理協議項下平均單位服務費每平方米人民幣2元；及(iv)計及過往加幅的指導費率合理加幅。

上市規則的涵義

智慧系統設備採購框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算均低於5%，因此智慧系統設備採購框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

持續關連交易

建築設計服務框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算均低於5%，因此建築設計服務框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

物業管理服務框架協議：由於此項不獲豁免持續關連交易的年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)按年度計算均低於5%，因此物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

申請豁免

由於根據智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自擬進行的持續關連交易將於上市後繼續經常進行，故董事認為於每次進行該等交易時均嚴格遵守上市規則項下的公告規定將對本公司造成過份沉重的負擔且會產生不必要的行政成本。就上述持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條，向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A條項下的相關規定，而聯交所已同意授出有關豁免。

我們已經並將會遵守上市規則第14A.34條項下的書面協議規定、上市規則第14A.49條項下的年度申報規定及上市規則第14A章項下適用的其他規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自的條款以及其各自的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而智慧系統設備採購框架協議、建築設計服務框架協議及物業管理服務框架協議各自的條款以及其各自的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關聯方交易

於往績記錄期，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易（「關聯方交易」），關聯方交易的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註39。

除持續關連交易預期於上市後持續外，所有其他關聯方交易已終止或結清或預期於上市時或上市前終止或結清。

董事

我們的董事會由七名董事組成，包括一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事。我們所有董事均於股東大會上選舉，並須根據細則告退、重選及重新委任。我們的所有執行董事已與本集團訂立服務合約。

我們的董事會獲賦予的職責和權力包括：

- (1) 履行企業管治職責；
- (2) 召開股東大會，並向股東報告其工作；
- (3) 執行股東決議案；
- (4) 制訂本公司的業務計劃及投資計劃，並制訂本公司的年度預算及決算；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- (6) 制訂本公司的註冊資本增減方案；及
- (7) 行使細則賦予的其他職責和權力。

我們的董事會負責並且可以全權管理和經營我們的業務。

下表載列有關我們的董事的資料：

姓名	年齡	職位	委任至 董事會日期	主要職責
沈天晴(又名 沈玉興)	57	主席兼非執行 董事	2015年5月5日	負責本集團的整體戰略 規劃
黃福清	54	執行董事	2015年7月27日	負責(i)監察本集團日常 營運及整體管理；及 (ii)本集團位於江蘇省 (包括南京及泰州)的房 地產開發項目
卓曉楠	41	執行董事 兼行政總裁	2015年7月27日	負責本集團整體行政及 人力資源

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	委任至 董事會日期	主要職責
王建鋒	48	執行董事	2015年7月27日	負責本集團的戰略規劃和物色新房地產開發項目
戴國良	58	獨立非執行董事	2016年2月12日	就本集團的管理提供獨立意見
張惠彬	79	獨立非執行董事	2016年2月12日	就本集團的管理提供獨立意見
顧雲昌 (又名顧勇闖)	71	獨立非執行董事	2016年2月12日	就本集團的管理提供獨立意見

主席及非執行董事

沈天晴先生(又名沈玉興)，57歲，本公司董事會主席、非執行董事、提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。

沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。

沈先生於房地產開發行業擁有約20年經驗。於1995年，彼在浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛，而彼自1995年4月於該公司擔任董事。彼自2008年4月至2015年11月擔任香港佳源董事、自2015年5月至2015年11月擔任佳源投資董事、自2013年8月至2015年11月擔任國祥董事。

沈先生乃下列在香港註冊成立及根據舊公司條例(香港法例第32章)第291條被剔除的公司的董事，相關詳情如下：

公司名稱	解散前業務性質	剔除日期 (註)	解散原因
錦江集團有限公司	投資	2003年4月25日	停止業務
錦江國際有限公司	投資	2003年4月25日	停止業務

董事及高級管理層

註：剔除是由香港公司註冊處處長發起的行動，用以在其有合理理由認為某公司並無進行業務或營業時，將該公司從公司註冊處登記冊剔除，而名稱被剔除的公司須予解散。

沈先生於下列在中國成立的公司各自撤銷營業執照前乃此等公司的法定代表或董事，相關詳情如下：

公司名稱	職位	撤銷前 業務性質	撤銷日期	撤銷原因
上海錦鑫置業有限公司 (「上海錦鑫」)	法定代表及主席	房地產開發	2002年11月5日	上海錦鑫停止營業，並無根據中國相關法規規定進行年度查檢。
嘉興太一工貿有限 責任公司(「嘉興太一」)	董事及總經理	貿易	2007年12月10 日	嘉興太一停止營業，並無根據中國相關法規規定進行年度查檢。

據中國法律顧問告知，根據相關中國法律及法規，擔任因違法被吊銷營業執照的公司的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司被吊銷營業執照之日期起三年，不得擔任中國任何其他公司的董事、監事、總經理或法定代表人。

沈先生確認，上海錦鑫因其他高級職員疏忽，並無進行年檢，彼對於上海錦鑫被吊銷營業執照一事(「吊銷營業執照」)並不負有個人責任。於2002年11月5日(即吊銷營業執照之日，「吊銷日期」)起三年期間，沈先生除其他中國公司外，亦為浙江佳源集團的法定代表人及董事會主席。沈先生接獲嘉興市工商局南湖分局(「南湖工商局」)於2015年10月21日出具的確認函，確認據其所知並無證據顯示沈先生欠缺資格擔任浙江佳源集團的法定代表人、董事、監事及高級管理層。據中國法律顧問告知，南湖工商局為出具上述確認的主管機關。中國法律顧問表示，(i)根據當時有效的《中華人民共和國公司法》及《企業法人法定代表人登記管理規定》，自吊銷日期起計三年期間屆滿後(即自2005年11月4日起)，沈先生不會再因吊銷營業執照而被限制擔任任何中國公司的董事、監事或高級管理層，及(ii)基於與南湖工商局的諮詢，一般而言，彼等只會對聘用擔任法定代表人、董事、監事及高級管理層資格被限制人士的公司施加處罰，而不會處罰標的人士。因此，沈先生因於上述期間擔任其他中國公司法定代表人、董事、監事及高級管理層而受個人處罰的風險甚微。

董事及高級管理層

經考慮(i)我們中國法律顧問的上述意見；(ii)上述南湖工商局的確認；及(iii)吊銷營業執照乃主要由上海錦鑫的職員之疏忽所致，而當中並無涉及任何有意圖的不當行為、不誠實、欺詐或帶出有關沈先生的品格問題或管理能力而影響其擔任上市公司主席的恰當性的事宜；及(iv)沈先生確認，彼將會出席由我們的中國法律顧問所提供有關我們的營運適用的中國法律及法規最新發展的培訓及由香港法律顧問提供的定期培訓，以加強彼對其作為董事根據上市規則的義務及責任的意識、知識及理解；董事認為沈先生具備擔任董事的個性、經驗及品格。因此，根據上市規則第3.08條及3.09條，彼適宜擔任董事。

於最後實際可行日期，沈先生持有明源投資的全部已發行股本，而明源投資則持有本公司全部已發行股本。

執行董事

黃福清先生，54歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於江蘇省(包括南京及泰州)的房地產開發項目。黃先生亦分別擔任揚州明源、揚州恒源、揚州廣源、泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興明源、泰興恒源、宿遷佳源、泗陽豐源、常州金源、南京新浩寧、南京嘉豐及南京港源的董事。

黃先生於房地產開發行業擁有約17年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源總經理(中國區)，自2014年9月起擔任南京新浩寧總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源集團，直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。於往績記錄期，黃先生亦參與南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該在建物業將於2017年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

卓曉楠女士，41歲，為本公司執行董事兼行政總裁及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的整體行政及人力資源。卓女士亦分別擔任揚州明源、揚州恒源、揚州廣源、泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興明源、泰興恒源、宿遷佳源、泗陽豐源及國祥的董事。卓女士亦為香港佳源、佳源投資、佳源商業地產及佳源商業地產(香港)的董事。

卓女士於管理方面擁有約13年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、

董事及高級管理層

品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。

卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

王建鋒先生，48歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。

王先生於房地產開發行業擁有約25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。

王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

獨立非執行董事

戴國良先生，58歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生自2007年8月起為天達融資亞洲有限公司董事，該公司為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

下表載列戴先生目前或於最後實際可行日期前三年(視情況而定)於聯交所上市的上市公司中擔任的董事及委員會成員職務：

上市公司	相關交易所	職位	任期
安徽海螺水泥股份有限公司 (股份代號：914)	聯交所(主板)	獨立非執行董事、 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員	自2013年5月28日起

董事及高級管理層

上市公司	相關交易所	職位	任期
六福集團(國際)有限公司 (股份代號：590)	聯交所(主板)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及 提名委員會成員	自2008年7月24日起
第一信用金融集團 有限公司 (股份代號：8215)	聯交所(創業板)	非執行董事	2010年9月2日至 2013年4月29日
宏華集團有限公司 (股份代號：196)	聯交所(主板)	獨立非執行董事及 審核委員會成員	2008年1月18日至 2014年3月19日

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

張惠彬博士，*太平紳士*，79歲，於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

下表載列張博士目前或於最後實際可行日期前三年(視情況而定)在於聯交所上市的上市公司中擔任的董事及委員會成員職務：

上市公司	相關交易所	職位	任期
建生國際集團有限公司 (股份代號：224)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會主席； 薪酬委員會及 提名委員會成員	自1989年5月26日起

董事及高級管理層

上市公司	相關交易所	職位	任期
中國金融國際投資有限公司 (股份代號：0721)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會及 提名委員會主席； 薪酬委員會及 風險管理委員會成員	自2001年3月1日起
大唐滄金控股有限公司 (股份代號：8299)	聯交所(創業板)	獨立非執行董事； 董事會主席； 薪酬委員會及 提名委員會主席； 審核委員會成員	自2009年7月17日起
環球實業科技控股有限公司 (股份代號：1026)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會及 提名委員會成員； 薪酬委員會主席	自2011年9月6日起
施伯樂策略控股有限公司 (股份代號：8260)	聯交所(創業板)	獨立非執行董事； 提名委員會主席； 審核委員會成員	自2014年9月1日起
銀河娛樂集團有限公司 (股份代號：27)	聯交所(主板)	非執行董事	自2015年10月12日起
現代牙科集團有限公司 (股份代號：3600)	聯交所(主板)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及 提名委員會成員	自2015年12月15日起
上海電氣集團股份有限公司 (股份代號：2727)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會主席； 提名委員會成員	2007年11月16日至 2014年2月26日

董事及高級管理層

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士乃下列在香港註冊成立及根據舊公司條例(香港法例第32章)第291條被剔除的公司的董事，相關詳情如下：

公司名稱	解散前業務性質	剔除日期 (註)	解散原因
至隆有限公司	投資	2001年9月21日	不活躍
華瑤有限公司	投資	2001年9月21日	不活躍
Gable Roof Company Limited	投資	2001年7月20日	不活躍
全賢有限公司	投資	2001年7月20日	不活躍
Totland Limited	投資	2001年7月20日	不活躍
Elite Events Limited	婚禮統籌	2002年3月15日	不活躍
英皇顧問有限公司	諮詢	2002年4月26日	不活躍
Netsbury Limited	投資	2002年7月12日	不活躍
東華辛西會有限公司	慈善及社會	2002年11月22日	不活躍
Kan Yip Company Limited	投資	2003年3月21日	不活躍

註：剔除是由香港公司註冊處處長發起的行動，用以在其有合理理由認為某公司並無進行業務或營業時，將該公司從公司註冊處登記冊剔除，而名稱被剔除的公司須予解散。

顧雲昌先生(又名顧勇闖)，71歲，於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會成員。

顧先生曾於2009年擔任中國房地產研究會第五屆委員會副會長，於2005年任中國房地產及住宅研究會副會長，以及於1998年擔任中國房地產業協會秘書長。

董事及高級管理層

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

下表載列顧先生目前或於最後實際可行日期前三年(視情況而定)在於香港及海外任何證券市場上市的上市公司中擔任的董事及委員會成員職務：

上市公司	相關交易所	職位	任期
遠洋地產控股有限公司 (股份代號：3377)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員	自2007年6月7日起
旭輝控股(集團)有限公司 (股份代號：0884)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會及 提名委員會成員	自2012年10月9日起
中糧地產(集團)股份有限公司(深圳證券交易所 股票代碼：0031)	深圳證券交易所	獨立非執行董事	自2012年4月23日起
浙江亞廈裝飾股份有限公司 (深圳證券交易所股票 代碼：2375)	深圳證券交易所	獨立非執行董事	自2013年5月起

董事及高級管理層

上市公司	相關交易所	職位	任期
陽光100中國控股有限公司 (股份代號：2608)	聯交所(主板)	獨立非執行董事； 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員	自2014年2月17日起
易居(中國)控股有限公司 (紐約證券交易所 股份代號：EJ)	紐約證券交易所	獨立非執行董事	2008年8月至2014年3月

顧先生乃北京金合慧諮詢有限公司(「北京金合慧」)的董事，該公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，在被吊銷營業執照前主要從事提供諮詢服務。北京金合慧因在停止業務後未有根據相關中國法規規定進行年度查檢，故於2007年12月26日被吊銷營業執照。

除上文所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無其他關係；(iii)於最後實際可行日期前三年內並無於上市公司擔任任何其他董事職務；及(iv)於最後實際可行日期並無於我們的股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無有關委任董事的其他事宜須股東垂注，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

高級管理層

下表載列有關我們的高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	參與本集團 業務日期	職責
沈宏杰	33	宿遷佳源總經理	2005年12月	負責本集團位於江蘇省 宿遷的房地產開發項 目

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	參與本集團 業務日期	職責
袁兆林	45	揚州明源總經理	2009年4月	負責本集團位於江蘇省揚州的房地產開發項目
高豔	41	泰興廣源總經理	2003年7月	負責本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目
邱祥明	39	常州金源總經理	2011年1月	負責本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目

沈宏杰先生，33歲，為宿遷佳源總經理，自2005年12月起參與業務。彼主要負責管理及監督我們位於江蘇省宿遷的房地產開發項目的日常營運。沈先生亦分別擔任宿遷佳源及泗陽豐源的董事。

沈先生於房地產開發行業擁有約10年經驗。彼自2014年3月起擔任宿遷佳源總經理。彼於2013年4月至2014年3月期間擔任泗陽豐源總經理，於2012年2月至2013年4月期間擔任泗陽豐源副總經理。於往績記錄期內，沈先生亦參與下列宿遷及泗陽物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)宿遷公園一號(開發中並將於2016年前竣工)；(ii)巴黎都市(開發中並將於2017年前竣工)；及(iii)羅馬都市(開發中並將於2020年前竣工)。彼亦曾於2011年10月至2012年2月出任私人集團公司嘉興金地副總經理，並於2005年12月至2011年10月任職浙江佳源集團。

沈先生於2006年6月自嘉興學院畢業，取得人力資源管理學士學位。沈先生於2006年4月獲嘉興市人事局認可為助理經濟師。

袁兆林先生，45歲，為揚州明源總經理，自2009年4月起參與業務。彼主要負責管理及監督我們位於江蘇省揚州的房地產開發項目的日常營運。袁先生亦分別擔任揚州明源及揚州廣源的董事。

袁先生於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼於2009年4月至2011年8月及2011年8月至2013年1月期間先後擔任揚州明源助理總經理及副總經理。袁先生其後於2013年1月升任揚州明源總經理，自此一直為揚州明源總經理。於往績記錄期內，袁先生亦參與下列揚州物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀花園(於2012年竣工)；

董事及高級管理層

及(ii)世紀豪園(開發中並將於2015年前竣工)。於2003年1月至2009年4月期間，袁先生曾在中國一間物業開發商揚州常信房地產開發有限公司擔任副總經理，其後升任總經理一職。彼曾於2001年擔任江都市經濟適用房發展中心職員。

袁先生於1995年6月畢業於揚州大學，並取得房屋建築及工程文憑。彼於2002年11月獲揚州市建設工程中級專業技術資格評委員認可為工程師。

高豔女士，41歲，為泰興廣源總經理，自2003年7月起參與業務。高女士主要負責管理及監督我們位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦分別擔任揚州恒源及泰興廣源的董事。

高女士於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼自2014年2月起擔任泰興廣源總經理，並曾於2013年8月至2014年2月擔任泰興恒源總經理。於往績記錄期內，高女士亦參與下列揚州及泰興物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀景園(於2012年竣工)；(ii)威尼斯城(開發中並將於2022年前竣工)；及(iii)新天地(開發中並將於2018年前竣工)。高女士曾於2007年7月至2012年8月擔任揚州恒源財務經理及總經理，並於2003年7月至2007年6月擔任揚州廣源財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部認可為中級會計師。

邱祥明女士，39歲，為常州金源總經理，自2011年1月起參與業務。邱女士主要負責管理及監督我們位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士亦擔任常州金源董事。

邱女士於房地產開發行業擁有約12年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月升任總經理，自此一直為常州金源總經理。於往績記錄期內，邱女士亦參與常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理，該項目為開發中並將於2017年前竣工。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。

邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

公司秘書

溫兆強先生，32歲，為公司秘書，於2014年4月加盟本集團，主要負責本集團的秘書事宜。彼自2014年4月起擔任香港佳源財務經理。

於加入本集團前，溫先生於2006年1月3日至2010年9月30日期間在德勤•關黃陳方會計師行擔任會計師，並於2010年10月1日至2014年2月5日期間擔任核數經理。

溫先生於2006年5月自香港科技大學畢業，取得工商管理(會計及財務)學士學位。溫先生自2009年7月起已為香港會計師公會會員。

僱員

我們相信我們的團隊為本集團最重要的資產之一，我們日後的成功全賴僱員。為裝備僱員，提高彼等的工作表現，我們向僱員提供在職培訓。於往績記錄期內，我們的業務經營並無因勞資糾紛而蒙受任何重大人事變動或干擾。我們相信管理層已並將繼續與僱員維持良好關係。

福利

按中國社保法規所規定，我們的中國附屬公司參與由相關地方政府機關營運的社會保障計劃，包括退休福利、醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。

本集團根據香港僱傭法例規定參與強制性公積金計劃，為我們的香港員工提供退休福利。我們的香港員工亦享有本集團提供的醫療福利和酌情花紅。

薪酬

截至2014年12月31日止年度各年及截至2015年8月31日止八個月，董事的酬金總額(包括按表現發放的花紅)分別為零元、零元、人民幣2,655,000元及人民幣1,405,000元。酬金安排詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註13。根據該有關安排和本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關董事及股東的進一步資料—11.董事—(b)董事服務合約詳情」所述的董事服務協議和委任書，截至2016年12月31日止年度應付董事的董事袍金和其他酬金總額估計將約為人民幣2,861,000元(不包括任何酌情花紅)。

董事及高級管理層

董事和高級管理層以薪金、實物利益及／或與本集團表現掛鈎的酌情花紅的形式收取薪酬。我們亦向彼等償付其向我們提供服務或履行有關業務職責時產生的必要合理開支，並會定期檢討和釐定董事及高級管理層的酬金與薪酬組合。於上市後，薪酬委員會將參考可比較公司支付的薪金、董事投入的時間與職責以及本集團的業績，檢討並釐定董事和高級管理層的酬金與薪酬組合。於往績記錄期，董事概無獲我們支付或收取任何酬金作為誘使其加入或加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

董事委員會

審核委員會

本公司於2016年2月12日成立審核委員會，並已遵照上市規則的規定制訂書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度、提名及監察外聘核數師，並就有關企業管治的事宜向董事會提供建議及意見。

我們的審核委員會由三名成員組成，即戴國良先生、顧雲昌先生和張惠彬博士。戴先生目前出任審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於2016年2月12日成立薪酬委員會，並已遵照上市規則的規定制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就高級管理層的薪酬提供建議，並推薦董事會成員。

我們的薪酬委員會由三名成員組成，即張惠彬博士、戴國良先生和卓曉楠女士。張博士目前出任薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司於2016年2月12日成立提名委員會，並已參考上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的守則條文制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責為向董事會推薦填補董事會及／或高級管理層空缺的人選。

我們的提名委員會由三名成員組成，即沈天晴先生、張惠彬博士及顧雲昌先生。沈先生目前出任提名委員會主席。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委聘大有融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，於下列情況下本公司將諮詢合規顧問：

- (1) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (2) 擬進行可能須予公佈的交易或關連交易(包括但不限於發行股份及購回股份)時；
- (3) 本公司擬將全球發售所得款項用於有別本招股章程所詳述的方式，或本集團的業務活動、發展或經營業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及
- (4) 聯交所向本公司查詢有關股份價格或成交量的不尋常變動時。

合規顧問的任期將於上市日期開始，直至本公司根據上市規則第13.46條就其於上市日期後開始的首個完整財務年度刊發財務業績當日為止，且有關任期可經雙方協議後延長。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使，且不計及因根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司的股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名/ 名稱	身份/權益性質	於最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後	
		所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	持股 百分比	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	概約持股 百分比
沈先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	1股股份(L)	100%	1,350,000,000股 股份(L)	75%
王新妹女士 ⁽³⁾	配偶權益	1股股份(L)	100%	1,350,000,000股 股份(L)	75%
明源投資 ⁽⁴⁾	實益擁有人	1股股份(L)	100%	1,350,000,000股 股份(L)	75%

附註：

- (1) 「L」代表有關人士/實體於股份所持的好倉。
- (2) 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 王新妹女士為沈先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視作於沈先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (4) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈先生全資擁有。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使，且不計及因根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司的股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事亦不知悉任何可能於日後導致本公司控制權出現變動的安排。

股 本

假設全球發售成為無條件，本公司的法定股本如下：

法定股本：

	港元
10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份	100,000,000
	<u>100,000,000</u>

假設超額配股權不獲行使，本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本將如下：

	港元	佔已發行股本 概約百分比 (%)
完成資本化發行及全球發售後已發行及將予發行， 繳足或入賬列作繳足：		
1 股於本招股章程日期已發行股份	0.01	0.01
1,349,999,999 股根據資本化發行將予發行的股份	13,499,999.99	74.99
450,000,000 股根據全球發售將予發行的股份 (不包括根據超額配股權可能 發行的任何股份)	4,500,000.00	25.00
<u>1,800,000,000</u> 股股份總數	<u>18,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

股 本

假設超額配股權獲悉數行使，本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本將如下：

		佔已發行股本 概約百分比 港元 (%)
完成資本化發行及全球發售後已發行及將予發行， 繳足或入賬列作繳足：		
1 股於本招股章程日期已發行股份	0.01	0.01
1,349,999,999 股根據資本化發行將予發行的股份	13,499,999.99	72.28
517,500,000 股根據全球發售及超額配股權 將予發行的股份	5,175,000.00	27.71
<u>1,867,500,000 股股份總數</u>	<u>18,675,000.00</u>	<u>100.00</u>

假 設

上表並不計及(i)因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份；或(ii)本公司根據下述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地 位

發售股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份)將與本招股章程所述的所有其他現有已發行股份在各方面享有同地位，尤其是將有權享有於本招股章程日期後就股份所宣派、派付或作出的所有股息及其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

購 股 權 計 劃

我們已於2016年2月12日有條件採納購股權計劃。根據購股權計劃，計劃的合資格參與者(包括本公司或其附屬公司的董事、全職僱員以及諮詢人及顧問)可能獲授予賦予彼等權利認購股份的購股權，可認購的股份數目初步不得超過上市日期已發行股份的10%。有關購股權計劃條款的進一步詳情，於本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—14.購股權計劃」一節概述。

一般授權

董事已獲授予一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過下列兩者總和的股份：(i)經資本化發行及全球發售擴大的本公司已發行股本(惟不包括根據超額配股權可能發行的任何股份)總面值的20%；及(ii)本公司根據購回授權可能購回的本公司股本總面值。

除董事根據一般授權獲授權發行的股份外，董事可根據供股、因本公司任何認股權證或可換股證券所附認購權獲行使而發行股份、以股代息或類似安排或因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份。董事獲授權根據此項一般授權配發及發行的股份總面值，將不會因配發及發行有關股份而減少。

此項一般授權將於下列時間屆滿(以最早發生者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本公司的資料—3.唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」一節。

購回授權

董事已獲授予一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過經資本化發行及全球發售擴大的本公司已發行股本(惟不包括根據超額配股權可能發行的任何股份)總面值10%的股份。

此項購回授權僅涉及在聯交所或股份上市(且就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所按照所有適用法律及上市規則規定進行的股份購回。

此項購回授權將於下列時間屆滿(以最早發生者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時。

有關此項購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本公司的資料—3.唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，各自與其他股份享有同等地位。

根據開曼群島公司法以及大綱及細則的條款，本公司可不時以股東的普通決議案：(i)增加其資本；(ii)將其資本合併及分拆為金額較大的股份；(iii)將其股份分拆為若干類別；(iv)將其股份拆細為金額較小的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可在開曼群島公司法的條文規限下，通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—(c)股本變更」一節。

根據開曼群島公司法以及大綱及細則的條款，在佔該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意或該類別股份持有人於另行召開的股東大會上通過特別決議案批准下，股份或任何類別股份所附的全部或任何特別權利可予(除非該類別的發行條款另有規定)修訂、修改或廢除。進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—(d)更改現有股份或各類別股份附有的權利」一節。

以下本集團的財務狀況及經營業績的討論及分析應與本招股章程附錄一所載會計師報告(連同隨附附註)及本招股章程附錄二所載未經審核備考財務資料一併閱讀。

本節討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據對過往趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及認知以及不同情況下我們相信為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因各種因素(包括本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」兩節所載者)而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

本招股章程中任何列表或其他地方所列總數與各數額相加的總和如有差異，乃由於約整所致。

概覽

我們是中國江蘇省一間發展成熟的物業開發商。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

於2015年11月30日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該等項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目的若干部分的開發。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，我們的收益分別約為人民幣2,094.9百萬元、人民幣2,544.6百萬元、人民幣2,318.3百萬元、人民幣1,243.3百萬元及人民幣991.0百萬元，而我們同期來自持續經營業務的溢利分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣311.7百萬元、人民幣192.7百萬元、人民幣52.4百萬元及人民幣182.9百萬元。

往後，我們計劃繼續將物業開發力度集中於江蘇省的「中心鎮」或重點開發城鎮，同時擴充業務至中國其他省份的一、二線城市：(i)省會城市，如廣州、福州、武漢、長沙、南昌、南寧和濟南；(ii)地級市，如珠海和汕頭；(iii)國家規劃指定城市，如廈門、大連和深圳；及(iv)直轄市及特別行政區，如重慶。我們相信，該等地區及城市過往的人口及經濟變動，連同城鎮化比例、可支配收入、支出及開支的預期增長為中國帶來的正面經濟前景，皆為我們業務增長的吉兆。

編製基準

於整個往績記錄期的財務資料以人民幣呈列，並根據自2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則編製及呈列，在若干重大方面可能有異於其他司法權區的公認會計原則。

綜合財務資料包括本公司及其附屬公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的財務報表。我們附屬公司的財務報表乃採用一致的會計政策按與本公司相同的報告期編製。往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期或自該等公司各自的註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟於往績記錄期內出售而業績入賬至出售生效日為止的該等附屬公司除外。

本集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成本集團之公司於上述各日期的資產及負債而編製，猶如現有集團架構於該等日期已經存在，當中計及相關實體各自的註冊成立／成立日期及出售日期。

影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素影響，其中許多因素不受我們控制，包括本招股章程「風險因素」一節所載的因素。影響我們經營業績的主要因素載於下文。

中國的整體經濟狀況

我們的業務及經營業績受中國的整體經濟狀況所影響。中國房地產市場的主要推動力包括城市人口增長、城鎮化加速、可支配收入及城市家庭消費增加，上述各項一般均視乎中國的整體經濟狀況。過去數年，中國的經濟發展迅速，2014年的名義國內生產總值大增至約達人民幣636,140億元，2009年至2014年間的複合年增長率為13.0%，使城鎮化的步伐加速，因而帶動城市居民人均可支配收入急升。人均可支配收入增加進而對國內消費及投資(包括住宅物業支出及房地產投資)產生正面影響，而城鎮化加速則為物業(包括批發及零售物業及住房)帶來強勁需求。因此，在很大程度上受中國整體經濟狀況正面變動推動的人口現象對中國物業需求(包括我們營運所在的城市及地區)產生重大影響。有關2009年至2014年間中國城鎮化、城市居民人均可支配收入、房地產投資、已售物業建築面積及物業平均售價的複合年增長率，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。消費者消費力及信心增加亦對我們來自租賃商用物業及公寓的收入造成影響。

此外，在經濟高速增長期間，物業的售價或租金通常會較高，此乃由於市場對物業的需求較高。另外，倘政府實施傾向帶來通脹壓力的政策並因而吸引到買家入市，市場對物業的需求便會增加，往往會使物業價格急劇上漲。

故此，中國的整體經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。中國的整體經濟增長將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的財政政策的變化。倘中國整體或(尤其是)我們經營業務所在地區的經濟出現下滑，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境

我們的物業開發一直並將繼續受中國政府採取的房地產行業政策及措施影響。近年，中國政府實施了一系列措施，旨在調控中國房地產市場的增長。中國政府會不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過監管(其中包括)土地出讓、物業預售、信貸額及銀行融資供應、金融機構的資本要求及稅收等，鼓勵或限制住宅房地產行業的發展。有關監管動向促使市況(如開發、銷售及購買成本)以及市場氣氛變動，致使供求平衡有所變動。自2010年起，為應對全國房地產價格不斷上漲，中國政府已頒佈政策並採取措施，遏制房地產市場的投機行為，該等措施包括對購房及房貸施加限制、提高最低首付款規定、對物業開發商就土地出讓金付款實行更嚴格的規定等。由於該等措施，在2011年人口及人均可支配收入同告增長的情況下，同期南京及宿遷等城市銷售的住宅及零售物業的建築面積較2010年減少。

因政府對中國房地產行業採取措施對供求平衡造成的任何變動，將導致市場上物業價格走勢出現波動，從而對我們的建房時間表及平均售價造成影響，影響我們的物業銷售收益以至經營業績。此外，對購地付款施加嚴謹規定的措施可能對我們的融資成本造成影響，並因而影響到我們的經營業績。故此，中國房地產市場的監管環境對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大影響。

融資渠道及成本

計息銀行及其他借款為我們物業開發項目的重要資金來源。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的未償還計息銀行及其他借款分別約為人民幣1,984.8百萬元、人民幣4,340.6百萬元、人民幣4,844.1百萬元及人民幣5,267.9百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的銀行及其他借款的利息開支總額分別約為人民幣145.4百萬元、人民幣438.8百萬元、人民幣605.0百萬元及人民幣362.0百萬元。我們銀行借款的利率一般跟隨中國人民銀行設定的基準利率及香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)浮動，而此等基準利率的任何上調將會增加我們物業開發項目的融資成本。此外，中國政府不時頒佈有關物業開發銀行借貸的法規。倘中國政府因應任何事件(如房地產市場或整體資本市場過熱或出現與貸款增長有關的風險)就銀行借貸實行任何緊縮措施，限制借貸活動或提高借貸利率，將會影響我們的借款渠道並增加借款成本，並因而可能對我們的業務及經營業績產生重大影響。

此外，於往績記錄期內，我們自信託公司獲得信託貸款，及自資產管理公司取得其他貸款。雖然信託公司及資產管理公司一般不會將其利率與中國人民銀行基準貸款

利率掛鈎，但他們收取的利率一般較商業銀行更高。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制信託融資，該等措施可能包括信託公司及資產管理公司於考慮信託融資申請時須採用更嚴格的審核程序，以及信託公司及資產管理公司須在任何適用法律法規遭到違反時採取補救措施。中國政府可能實施的任何有關進一步措施，或會限制信託公司及資產管理公司能夠提供予整體中國物業開發行業及我們的貸款金額。

物業開發項目的開發及交付時間表

我們的經營業績、現金流量及財務狀況受我們物業開發項目的開發及交付時間表的重大影響。由於土地收購及建築成本需要大量資本且土地供應有限，開發商於任何特定期間可進行的物業開發項目數量有限。除有關限制外，物業項目的開發於開始預售前可能耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及複雜程度而定。因此，即使物業開發商在任何特定財政年度透過增加物業開發項目數量持續發展業務，該年的經營業績仍有可能不會飆升。此外，各項目將開發及交付的建築面積均不盡相同，視乎我們的業務戰略以及我們控制範圍以外的因素(如市況)而定。倘我們未來物業開發項目所開發及交付的建築面積相對變小，可能會對我們的經營業績產生影響。另外，我們在單位交付予客戶時確認物業銷售收益，並在收取客戶有關物業預售的所得款項時確認流動負債。鑒於前文所述及基於購買該等單位涉及大量現金，因此，我們開發時間表中各個步驟的時間及按照時間表依時完成物業並交付予買家，對我們的現金流量、財務狀況及經營業績至關重要。若開發時間表的時間出現任何偏差，可能會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

有鑒於上文所述，在我們的業務營運持續發展期間，我們物業開發及銷售應佔的按年或按期經營業績可能會出現波動。

可用的土地資源

我們的業務、經營業績及持續增長將取決於我們能否按產生合理回報的成本取得優質土地以作開發之用。儘管我們現時維持充足的土地儲備，足以滿足未來三年的發展要求，但我們仍繼續為未來開發項目在中國各個城市尋找合適的地點，我們的持續增長部分將依賴有關項目。我們戰略性地以能夠滿足我們內部評估要求(如相關城市及區域或縣市的地域大小、人口多寡、相關城市的國內生產總值及增長率、相關地盤及城市是否四通八達及交通基建發展)的地塊為目標。按照該等準則選址可能會限制可用的合適目標土地，並可能會增加土地收購成本。再者，我們的經營業績會受到構成銷售成本重大部分的土地收購成本所影響。此外，中國政府的土地供應政策及實行措施(例如有關出讓國有土地使用權的公開拍賣及掛牌出讓的法定規定)可能進一步加

劇對未開發土地的競爭及增加土地收購成本。例如，2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首付款百分比提高至50%，並規定除少數例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清。政策的該等變動及任何未來變動可能會對我們的現金流量及收購合適土地以供發展的能力造成重大不利影響。

土地收購及建築及相關成本

我們大部分的銷售成本是由土地收購及建築及相關成本構成，土地收購及建築及相關成本過去一直而日後將繼續對我們的業務及經營業績產生重大影響。該等成本主要包括收購佔用、使用及開發土地權利的成本、房地產開發項目設計及建築成本以及建築材料成本。土地收購及建築及相關成本因樓宇的建築面積及高度、建築地盤的地質情況以及若干主要建築材料(如鋼及水泥)的使用及價格而有所不同。物業開發項目的建築材料及建築勞工成本一般會訂明，並包括在我們與建築承包商協定的承包費用內。然而，建築及相關成本增加可能會促使我們的承包商提高對新物業開發項目的報價。此外，由於我們一般在物業竣工前進行預售，倘建築及相關成本於預售後增加，我們可能無法將任何增加的成本轉嫁予客戶。我們預期物業開發成本將繼續受建築材料成本波動及物業開發項目的勞工成本上升所影響。

產品組合

我們大部分收益均源自物業開發，當中包括銷售住宅及商用物業。我們為物業定價時會考慮各項因素，包括我們的土地收購及建築成本、市況、物業所在地及類別，以及競爭對手在鄰近地區開發大小與品質相若的項目的售價。不同城市的物業價格亦可能會有重大差異。此外，不同類型物業的價格亦各異。往績記錄期內，我們特定物業開發項目的商用物業的平均售價較同一項目的住宅物業為高。因此，物業類型及所在地是我們的定價政策內所考慮的一部分因素，因而會對我們的經營業績及現金流量產生影響。

收益組合

我們主要從三大業務板塊產生收益，分別為物業開發、物業投資及開發服務。儘管我們的主要業務包括物業開發及物業投資(即出租我們擁有或開發的商用物業)，但開發服務(即我們就開發安置房及其他類型物業、設施或基建向政府機構提供的開發服務)亦佔我們往績記錄期內總收益的一部分。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，物業開發及物業投資收益佔總收益分別約86.0%、80.6%、77.3%及99.7%，而開發服務的收益則佔總收益分別約14.0%、19.4%、22.7%及0.3%。

各期間的物業開發收益傾向波動不定，原因是該等物業的已交付建築面積及平均售價有所不同(誠如上文所述，這主要受到我們的業務計劃、開發時間表及房地產市場

狀況影響)。平均售價亦受已售出及已交付物業的類型、面積及銷售時間、我們的營銷戰略及目標客戶所影響。我們的開發時間表受限於我們的業務戰略以及我們控制範圍以外的因素(如天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表)。總括而言，我們交付較多建築面積或以較高平均售價出售及交付較多物業的期間一般會產生較多的物業開發收益，因此佔我們總收益的較大百分比。

開發服務的收益亦傾向於不同期間出現波動，主要原因為此板塊主要取決於：(i) 政府在任何特定年度進行的項目數目；(ii) 政府會否委託我們進行該等項目；及(iii) 我們經考慮品牌建設及維繫關係等因素後，是否認為進行該等項目乃符合本集團的利益。因此，開發服務的收益主要端賴政府的開發時間表。我們相信，在政府特別重視安置計劃的期間，一般會刺激政府委聘物業開發服務的數量，從而可推進我們開發服務的工程數量，增加該方面的收入，提升佔總收益的百分比。

因此，我們的業務計劃及戰略、開發時間表、天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表、政府規劃及整體房地產市場狀況可能會影響我們的收益組合，而收益組合變動可能會導致經營業績波動。

儘管收益組合有所變動或有關變動可能會影響我們的經營業績，但憑藉我們過去十年成功的物業開發往績，加上我們擁有相對較多的土地儲備作未來開發及投資之用(於2015年11月30日，按建築面積計算，我們擁有土地儲備約4.6百萬平方米)，物業開發、銷售及租賃仍將為我們業務的重心所在。

終止經營業務及其於綜合財務報表的呈列

於往績記錄期內，我們透過就重組處置私人集團的相關成員公司終止若干業務營運，並已於我們的綜合損益及其他全面收益表入賬作為我們的終止經營業務。該等終止經營業務包括非目標城市的其他物業開發業務。有關處置私人集團該等相關成員公司的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組—步驟6—處置不涉及我們業務的多個實體的股權」一節；有關私人集團的業務詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—除外業務」一節。

終止經營業務的業績已於綜合損益及其他全面收益表入賬，並呈列為獨立項目「年／期內終止經營業務溢利(虧損)」。持續經營及終止經營業務的資產及負債於綜合財務狀況表按綜合基準呈列，惟倘終止經營業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營業務」符合出售組別的條件則除外；其中，持作出售的出售組別資產及負債會在綜合財務狀況表與其他資產及負債分開呈列。持續經營及終止經營

業務的現金流量在綜合現金流量表按綜合基準呈列。有關該等終止經營業務於往績記錄期內的財務業績，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註31。

關鍵會計政策及估計

關鍵會計政策及估計泛指導致重大不確定因素及判斷，且在不同的狀況及／或假設下可能產生極大差異結果的會計政策及估計。我們的管理層遵照香港財務報告準則編製財務資料，需要作出可能影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。我們釐定該等項目採用的方式及方法乃基於我們的經驗、我們的業務經營性質、有關規則及法規以及相關情況。由於該等相關假設及估計可能對本招股章程其他章節所載綜合財務報表所呈報的經營業績產生重大影響，故會定期進行檢討。於往績記錄期，管理層估計與實際業績之間並無出現重大偏差，我們亦無對該等估計作出重大變動。管理層預期該等估計於可見將來不會有任何重大變動。

下文為我們認為就呈列我們的財務業績而言屬重要，且涉及需對固有不確定事宜的影響作出估計及判斷的會計政策及判斷的概要。有關我們認為屬重大的其他政策、判斷、估計及假設的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註3及4。

收益確認

物業開發

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時，以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- (a) 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- (b) 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- (c) 收益金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- (e) 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

物業投資

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

開發服務

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收取的範圍內計入。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但客戶仍未支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括已竣工物業及在建物業)。投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列值。於釐定公允價值時，估值師已根據估值方法進行估值，其中涉及若干估計。於依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並信納該估值所用的假設反映市場現況。本集團持作出售及投資的已竣工投資物業的估值乃採用投資法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。在建投資物業的估值乃採用成本法達致，成本法乃基於已竣工物業的市場可觀察交易，以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準，並計及完成開發項目將耗費的應計建築成本，以反映已竣工開發項目的質量及開發商的毛利率。有關估值以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準而進行，並計及完成開發項目將耗費的建築成本，以反映已竣工開發項目的質量。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為開發中投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

投資物業會於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟收益時取消確認。取消確認某項物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目被取消確認之期間計入損益。

開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當完成開發，且持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，開發中物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業可變現程度的評估，將庫存物業及在建工程的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的庫存物業賬面值及撇減。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值乃按當前市況釐定。

財務資料

當持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，持作出售物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。就此用途之折舊率概列如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
汽車	25%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

在應用有關物業及設備折舊的會計政策時，我們的管理層會按照業內的物業及設備使用經驗，並參考相關行業規範，估計各類物業及設備的可使用年期。倘因商業及科技環境改變，導致物業及設備的實際可使用年期少於原來估計的可使用年期，有關差額將會影響餘下期間的折舊費用。

倘物業及設備項目不再由擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益的金融資產，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規律；或
- 非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益的金融資產：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理屬於一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 屬於包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約之其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定為按公允價值計入損益的金融資產。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括已付人壽保險按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

除按公允價值計入損益的金融資產外，就所有金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘貿易應收款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至報告期末出現的任何變動。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

建築成本

本集團根據管理層對項目進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約或(如有工程變更指令)按合約條款或其他形式的協議而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的估計成本、主要涉及的分包商/供應商/賣方的報價以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度審閱和修訂估計收益的估算，然而就其總收益及成本而言，合約的實際結果可能會高於或低於估算，因而會影響所確認的收益及溢利。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與我們的綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就與附屬公司投資有關的所有應課稅暫時差額而確認，惟倘我們能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投

資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。就此，董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，由於我們須繳納企業所得稅，我們已按照投資物業公允價值變動而確認遞延稅項。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

土地增值稅

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。物業開發商銷售新建成及未使用的住宅或商用物業可享有以上額外扣減。在釐定土地增值額及其相關稅項時須作出重大判斷。我們根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益包括(i)物業開發；(ii)開發服務；及(iii)物業投資，而我們產生的大部分收益來自物業開發。下表載列我們於所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發										
— 銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
— 銷售商用物業 (包括辦公室空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	1,795,993	85.7	2,037,408	80.1	1,776,903	76.6	1,066,829	85.8	973,109	98.2
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
合計	2,094,856	100.0	2,544,619	100.0	2,318,266	100.0	1,243,345	100.0	991,005	100.0

物業開發

物業開發包括銷售住宅及商用物業。下表載列我們於所示期間按已交付的物業開發項目劃分的物業開發收益、已售出及已交付建築面積以及平均售價的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
住宅物業					
宿遷					
— 名人國際花園一一期					
收益(人民幣千元)	273,179	1,115	—	—	—
建築面積(平方米)	59,606	235	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,583.1	4,744.7	不適用	不適用	不適用
— 名人國際花園一二期					
收益(人民幣千元)	—	376,684	2,905	—	—
建築面積(平方米)	—	80,212	612	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	4,696.1	4,746.7	不適用	不適用

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
—宿遷公園一號—一期					
收益(人民幣千元)	—	—	334,119	334,119	—
建築面積(平方米)	—	—	79,135	79,135	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	4,222.1	4,222.1	不適用
—宿遷公園一號—二期					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	269,348
建築面積(平方米)	—	—	—	—	57,887
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	4,653.0
泗陽					
—巴黎都市					
收益(人民幣千元)	—	30,970	3,111	3,111	—
建築面積(平方米)	—	6,336	645	645	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	4,887.9	4,823.3	4,823.3	不適用
—羅馬都市					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	192,110
建築面積(平方米)	—	—	—	—	59,651
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	3,220.6
泰州					
—東方巴黎城					
收益(人民幣千元)	276,777	3,382	184,658	171,104	12,818
建築面積(平方米)	75,971	1,064	52,084	48,103	3,856
平均售價(人民幣元/平方米)	3,643.2	3,178.6	3,545.4	3,557.0	3,324.2
—東方不夜城					
收益(人民幣千元)	41,941	197,285	44,385	43,916	1,365
建築面積(平方米)	7,070	34,737	6,309	6,168	302
平均售價(人民幣元/平方米)	5,932.2	5,679.4	7,035.2	7,120.0	4,519.9
—鵲仙島一號					
收益(人民幣千元)	—	—	49,021	42,451	2,524
建築面積(平方米)	—	—	7,756	6,595	436
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	6,320.4	6,436.8	5,789.0
揚州					
—世紀花園					
收益(人民幣千元)	163,445	—	1,343	73	—
建築面積(平方米)	40,062	—	404	61	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,079.8	不適用	3,324.3	1,196.7	不適用

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
—世紀豪園					
收益(人民幣千元)	328,638	2,637	—	—	174,531
建築面積(平方米)	50,039	362	—	—	36,260
平均售價(人民幣元/平方米)	6,567.6	7,284.5	不適用	不適用	4,813.3
—揚州公園一號					
收益(人民幣千元)	205,679	612,031	33,373	33,373	—
建築面積(平方米)	31,579	78,884	3,583	3,583	—
平均售價(人民幣元/平方米)	6,513.2	7,758.6	9,314.3	9,314.3	不適用
—世紀景園					
收益(人民幣千元)	244,022	—	—	—	—
建築面積(平方米)	58,214	—	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,191.8	不適用	不適用	不適用	不適用
泰興					
—威尼斯城					
收益(人民幣千元)	—	503,227	378,025	287,991	114,127
建築面積(平方米)	—	76,424	55,669	40,400	16,949
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	6,584.7	6,790.6	7,128.5	6,733.6
—羌溪花苑					
收益(人民幣千元)	—	—	130,497	—	2,102
建築面積(平方米)	—	—	16,413	—	380
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	7,950.8	不適用	5,531.6
住宅物業總計					
收益(人民幣千元)	1,533,681	1,727,331	1,161,437	916,138	768,925
建築面積(平方米)	322,541	278,254	222,610	184,690	175,721
平均售價(人民幣元/平方米)	4,755.0	6,207.7	5,217.4	4,960.4	4,375.8
商用物業(包括辦公室空間)					
宿遷					
—名人國際花園—一期					
收益(人民幣千元)	63,255	34,119	—	—	—
建築面積(平方米)	11,743	4,843	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	5,386.6	7,045.0	不適用	不適用	不適用
—名人國際花園—二期					
收益(人民幣千元)	—	87,244	—	—	—
建築面積(平方米)	—	14,706	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	5,932.5	不適用	不適用	不適用

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
—宿遷公園一號—一期					
收益(人民幣千元)	—	—	20,013	20,013	—
建築面積(平方米)	—	—	3,091	3,091	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	6,474.6	6,474.6	不適用
泗陽					
—巴黎都市					
收益(人民幣千元)	—	6,096	577	577	—
建築面積(平方米)	—	441	42	42	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	13,823.1	13,738.1	13,738.1	不適用
—羅馬都市					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	19,329
建築面積(平方米)	—	—	—	—	3,303
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	5,852.0
泰州					
—東方巴黎城					
收益(人民幣千元)	75,399	31,573	19,284	19,284	1,359
建築面積(平方米)	9,614	4,963	3,452	3,452	236
平均售價(人民幣元/平方米)	7,842.6	6,361.7	5,586.3	5,586.3	5,758.5
—東方不夜城					
收益(人民幣千元)	56,466	91,418	19,267	16,666	1,295
建築面積(平方米)	6,100	6,904	2,246	2,064	96
平均售價(人民幣元/平方米)	9,256.7	13,241.3	8,578.4	8,074.6	13,489.6
揚州					
—世紀花園					
收益(人民幣千元)	51,485	1,489	98	97	—
建築面積(平方米)	6,991	213	27	27	—
平均售價(人民幣元/平方米)	7,364.5	6,990.6	3,629.6	3,592.6	不適用
—揚州公園一號					
收益(人民幣千元)	15,707	55,023	45,649	37,592	—
建築面積(平方米)	1,130	4,678	3,081	2,744	—
平均售價(人民幣元/平方米)	13,900.0	11,762.1	14,816.3	13,699.7	不適用
泰興					
—威尼斯城					
收益(人民幣千元)	—	3,115	56,472	56,462	1,765
建築面積(平方米)	—	358	6,801	6,801	113
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	8,701.1	8,303.5	8,302.0	15,619.5

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
— 羌溪花苑					
收益(人民幣千元)	—	—	149,317	—	43,203
建築面積(平方米)	—	—	7,641	—	3,013
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	19,541.6	不適用	14,338.9
— 新天地					
收益(人民幣千元)	—	—	304,789	—	19,190
建築面積(平方米)	—	—	20,184	—	915
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	15,100.5	不適用	20,972.7
— 黃橋佳源中心廣場					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	118,043
建築面積(平方米)	—	—	—	—	16,257
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	7,261.1
商用物業總計(包括辦公室空間)					
收益(人民幣千元)	262,312	310,077	615,466	150,691	204,184
建築面積(平方米)	35,578	37,106	46,565	18,221	23,933
平均售價(人民幣元/平方米)	7,372.9	8,356.5	13,217.4	8,270.2	8,531.5

於往績記錄期內，我們的物業開發收益有所變動，主要是由於已售出及已交付建築面積有所變動，以及我們已交付物業的平均售價有所變動所致。已售出及已交付建築面積有所變動，主要是我們的物業開發時間表所致。我們已售出及已交付物業的平均售價有所變動，主要是我們已交付物業的地理位置不同所致。

於2015年8月31日，已訂約但未確認的物業銷售額約人民幣4,016.3百萬元，截至2015年12月31日止四個月、截至2016年及2017年12月31日止年度將分別確認當中約人民幣643.1百萬元、人民幣2,595.2百萬元及人民幣778.0百萬元。

開發服務

我們的開發服務收入指我們就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建而向政府機構提供的開發服務。於往績記錄期內，開發服務收入有所變動，主要由於安置項目中特定合約的開發服務收入已於竣工階段確認，而往績記錄期內各年或各期不同階段下的工程數量都有所不同。

物業投資

我們的物業投資主要由出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及

財務資料

停車場)組成。於往績記錄期內，我們的物業投資收益增加，主要是由於我們有更多商用物業逐步竣工使已出租建築面積增加，擴大了我們的投資物業組合。

銷售成本

物業開發成本

我們的物業開發成本包括我們就物業開發活動直接產生的成本，主要包括土地收購成本、開發成本及資本化利息。我們於指定期間內確認物業的銷售成本，惟以同期已確認有關物業的收益為限。下表載列所示期間我們按性質劃分的物業開發成本明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
土地收購成本	386,196	25.6	367,283	23.7	300,932	22.0	183,667	19.9	129,125	17.3
開發成本	1,070,306	71.0	1,076,451	69.4	902,222	66.1	682,352	73.8	581,488	77.8
資本化利息	50,905	3.4	108,057	6.9	162,164	11.9	58,375	6.3	37,072	4.9
總計	<u>1,507,407</u>	<u>100.0</u>	<u>1,551,791</u>	<u>100.0</u>	<u>1,365,318</u>	<u>100.0</u>	<u>924,394</u>	<u>100.0</u>	<u>747,685</u>	<u>100.0</u>

我們的土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本。有關成本主要包括就中國政府出讓土地產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括所在地、當地房地產市場狀況及項目土地容積率。

我們就任何特定項目的開發成本主要包括設計成本、建築成本、裝修成本、電機工程成本及建築材料成本。設計成本、建築成本、裝修成本及電機工程成本主要以支付予第三方承包商的方式產生。該等成本受多項因素影響，例如所建物業類型及其地理位置以及所用建築材料的類型及數量。

倘我們的部分融資成本直接與收購及興建特定物業開發項目有關，我們將該等成本資本化。並非直接與開發物業開發項目有關的融資成本，於其產生期間在我們的損益表支銷並入賬列作融資成本。

開發服務成本

開發服務成本指我們就提供開發服務直接產生的成本，主要包括開發成本。我們會在開發服務收益已於同期確認的範圍內，確認特定期間的開發服務成本。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，開發服務成本分別約為人民幣289.3百萬元、人民幣491.0百萬元、人民幣521.0百萬元、人民幣165.9百萬元及人民幣2.9百萬元，佔我們同期的總銷售成本分別約16.1%、24.0%、27.6%、15.2%及0.4%。

財務資料

下表載列在其他假設維持不變下，已售出及已交付物業的平均售價和物業開發及開發服務兩者的開發成本的假設波動的敏感度分析，以及其於所示期間對本集團的收益及溢利的影響(如有)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
平均售價增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	179,599	359,199	203,741	407,482	177,690	355,381	106,683	213,366	97,311	194,622
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	134,699	269,399	152,806	305,611	133,268	266,535	80,012	160,024	72,983	145,966
平均售價減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	(179,599)	(359,199)	(203,741)	(407,482)	(177,690)	(355,381)	(106,683)	(213,366)	(97,311)	(194,622)
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(134,699)	(269,399)	(152,806)	(305,611)	(133,268)	(266,535)	(80,012)	(160,024)	(72,983)	(145,966)
物業開發及開發服務 的開發成本										
增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(101,968)	(203,937)	(117,558)	(235,115)	(106,740)	(213,481)	(63,617)	(127,234)	(43,829)	(87,658)
物業開發及開發服務 的開發成本										
減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	101,968	203,937	117,558	235,115	106,740	213,481	63,617	127,234	43,829	87,658

財務資料

毛利及毛利率

毛利乃按收益扣減銷售成本計算。下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	288,586	16.1	485,617	23.8	411,585	23.2	142,435	13.4	225,424	23.2
開發服務	2,896	1.0	3,408	0.7	4,097	0.8	1,194	0.7	97	3.2
物業投資	6,695	100.0	12,819	100.0	16,282	100.0	9,445	100.0	14,899	100.0
總計	<u>298,177</u>	14.2	<u>501,844</u>	19.7	<u>431,964</u>	18.6	<u>153,074</u>	12.3	<u>240,420</u>	24.3

下表載列所示期間按物業開發項目劃分的物業開發毛利明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
宿遷					
—名人國際花園		70,785	111,783	548	—
—宿遷公園一號		—	—	(18,784)	(18,784)
泗陽					
—巴黎都市		—	6,374	586	586
—羅馬都市		—	—	—	419
泰州					
—東方巴黎城		(35,603)	10,024	31,389	30,502
—東方不夜城		12,917	52,218	5,342	22,019
—鵲仙島一號		—	—	(24,931)	(21,022)
揚州					
—世紀花園		79,974	1,350	204	(128)
—世紀豪園		142,137	451	—	—
—揚州公園一號		49,372	240,618	17,163	12,666
—世紀景園		(30,996)	—	—	—
泰興					
—威尼斯城		—	62,799	140,615	116,596
—羌溪花苑		—	—	157,744	—
—新天地		—	—	101,709	—
—黃橋佳源中心廣場		—	—	—	—
總計		<u>288,586</u>	<u>485,617</u>	<u>411,585</u>	<u>142,435</u>

財務資料

於往績記錄期，我們若干物業開發項目的若干階段錄得毛損，主要由於以下因素，包括(i)我們因應市場狀況及競爭對手所開發物業售價的變動而制訂的定價政策；(ii)我們若干物業開發項目首階段的推廣價格；及(iii)我們若干物業開發項目階段的部分基建及設施(例如樣辦房及景觀設施)的開發成本增加。

於往績記錄期內，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的整體毛利分別約為人民幣298.2百萬元、人民幣501.8百萬元、人民幣432.0百萬元及人民幣240.4百萬元，而整體毛利率分別約為14.2%、19.7%、18.6%及24.3%。整體毛利率主要受(i)收益組合；及(ii)物業開發的毛利率(視乎已售出及已交付物業的平均售價及物業開發單位成本而定)所影響。開發服務的毛利率偏低，乃由於本集團向政府機構提供有關開發服務，是為了開發重置物業以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建。本集團的物業投資業務一般不會產生任何銷售成本。

其他收入

於往績記錄期內，由銀行存款利息收入及其他組成的其他收入，主要包括廢物處理費及更改擁有人名稱所收取的費用。

下表載列所示期間其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	1,027	634	905	351	532
其他	641	1,932	765	480	1,427
總計	<u>1,668</u>	<u>2,566</u>	<u>1,670</u>	<u>831</u>	<u>1,959</u>

其他收益及虧損

於往績記錄期內，其他收益主要包括指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動、處置一間附屬公司及物業及設備收益，以及外匯收益。於往績記錄期內，其他虧損主要包括處置物業及設備虧損以及外匯虧損。

財務資料

下表載列所示期間其他收益及虧損的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
處置物業及設備(虧損)收益	—	(19)	155	155	(313)
指定為按公允價值計入損益 的投資的公允價值變動	79	103	225	—	750
處置一間附屬公司收益	4,051	—	—	—	—
外匯(虧損)收益	(152)	8,403	(18,285)	(10,734)	(23,809)
合計	<u>3,978</u>	<u>8,487</u>	<u>(17,905)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(23,372)</u>

往績記錄期內外匯(虧損)收益主要來自以港元計值的銀行借款。人民幣升值導致該等以港元計值的銀行借款帶來外匯收益。相反，人民幣貶值導致該等以港元計值的銀行借款出現外匯虧損。

我們的處置物業及設備(虧損)收益主要指出售我們的汽車及辦公室設備所產生的收益或虧損。

我們指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動主要指出售按公允價值計入損益的金融資產所產生的已變現公允價值收益。有關我們按公允價值計入損益的金融資產的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目—按公允價值計入損益的金融資產」一節。

投資物業公允價值變動

下表載列所示期間投資物業公允價值變動的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
不包括處置投資物業應佔收益的 投資物業公允價值收益	3,450	123,837	95,560	88,051	26,034
處置投資物業公允價值收益	<u>2,589</u>	<u>2,589</u>	<u>1,553</u>	<u>1,035</u>	<u>136,540</u>
合計	<u>6,039</u>	<u>126,426</u>	<u>97,113</u>	<u>89,086</u>	<u>162,574</u>

我們的投資物業為持有作賺取租金及／或作資本增值的物業，並以公允價值模式計量。各項投資物業公允價值主要受投資物業所在位置可比較物業的供需情況所影響，而供需情況是由經濟增長、人口結構變動及政府政策所帶動的房地產市場狀況所決定。

截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月，處置投資物業公允價值收益主要指截至2015年8月31日止八個月處置投資物業時變現的公允價值收益分別約人民幣2.6百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣136.5百萬元。截至2015年8月31日止八個月的巨額處置投資物業公允價值收益，乃由於截至2015年8月31日止八個月東方不夜城的已處置商用物業大增所致。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業，主要指本集團將我們所開發而尚未訂約出售的已竣工物業撥作出租用途，藉以賺取租金收入。董事確認，於往績記錄期，如管理層經考慮下列因素，包括但不限於(i)當前及預期經濟狀況；(ii)類近物業的供需；及(iii)銷售或租金的預期回報，以及我們是否擁有管理該等物業作為投資物業所需的資源(包括融資或資本資源)後，認為租賃有關物業比銷售有關物業更有利及更能獲利，本集團將物業用途由庫存物業變更為投資物業。此外，我們保留此等商用物業，乃由於董事預期有關商用物業所處地段長遠可帶來資本增值。

於往績記錄期，根據香港會計準則第40號投資物業第57(d)段，本集團當及僅當與租戶開始租賃協議以證實用途變更時，將庫存物業轉撥至投資物業入賬。當日的有關物業公允價值與其先前賬面值之差額確認為損益。因此，該款額為該等物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的差額。將若干已竣工物業撥作出租用途的物業開發項目主要為東方不夜城(2012年)、世紀景園(2013年)、新天地及世紀花園(2014年)及東方不夜城(截至2015年8月31日止八個月)。

財務資料

下表載列在其他假設維持不變下，投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益的假設波動的敏感度分析，以及其於所示期間對本集團溢利的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
公允價值收益增加 對年/期內溢利的影響 (人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	1,793	3,587	9,654	19,309	13,368	26,736	7,040	14,081	19,793	39,587
公允價值收益減少 對年/期內溢利的影響 (人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(1,793)	(3,587)	(9,654)	(19,309)	(13,368)	(26,736)	(7,040)	(14,081)	(19,793)	(39,587)

分銷及銷售開支

於往績記錄期，分銷及銷售開支主要包括銷售人員薪金、應付銷售代理的銷售佣金及廣告及推廣開支(包括印刷媒體、廣告牌、電視及互聯網平台廣告)。我們於任何期間的分銷及銷售開支或會受該期間新推出物業開發項目的數目所影響。我們的分銷及銷售開支由2012年至2013年錄得相對穩定增長約32.4%，2013年至2014年則相對大幅增加約140.3%，主要是由於(i)我們的銷售佣金增加；及(ii)我們的廣告及推廣開支增加。我們截至2015年8月31日止八個月的分銷及銷售開支亦較2014年同期相對顯著增長約300.1%，主要原因為(i)我們的薪金增加；(ii)銷售佣金增加；及(iii)我們的廣告及推廣開支增加。

下表載列所示期間分銷及銷售開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金	3,219	16.3	3,651	14.0	5,185	8.2	3,092	15.5	8,016	10.0
銷售佣金	3,185	16.1	6,527	24.9	28,861	45.9	3,124	15.6	50,842	63.6
廣告及推廣開支	9,954	50.4	10,705	40.9	24,520	39.0	10,538	52.8	17,876	22.4
折舊	23	0.1	33	0.1	30	0.1	38	0.2	23	0.0
其他(附註)	3,383	17.1	5,257	20.1	4,292	6.8	3,184	15.9	3,175	4.0
總計	<u>19,764</u>	<u>100.0</u>	<u>26,173</u>	<u>100.0</u>	<u>62,888</u>	<u>100.0</u>	<u>19,976</u>	<u>100.0</u>	<u>79,932</u>	<u>100.0</u>

附註：其他主要包括顧問費、印刷費、有關物業項目不同活動的成本及物業管理費等。

財務資料

行政開支

於往績記錄期，我們的行政開支主要包括(i)與行政人員的薪金、津貼及社會保險供款有關的員工成本；(ii)主要與我們的商務會議所產生的膳食及差旅開支有關的酬酢及差旅開支；及(iii)其他稅費(例如本集團就銷售物業須支付的印花稅)。

下表載列所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	16,842	32.6	21,254	34.3	25,264	38.1	14,949	39.5	14,646	36.0
其他稅費	15,255	29.5	21,968	35.5	16,328	24.6	9,500	25.1	7,572	18.6
酬酢及差旅開支	5,604	10.8	4,807	7.8	7,528	11.3	4,240	11.2	5,540	13.6
折舊(附註1)	2,164	4.2	2,283	3.7	3,553	5.4	2,215	5.9	2,270	5.6
汽車開支(附註2)	1,601	3.1	2,139	3.5	2,783	4.2	1,527	4.0	1,733	4.3
其他(附註3)	10,246	19.8	9,399	15.2	10,879	16.4	5,384	14.3	8,880	21.9
總計	<u>51,712</u>	<u>100.0</u>	<u>61,850</u>	<u>100.0</u>	<u>66,335</u>	<u>100.0</u>	<u>37,815</u>	<u>100.0</u>	<u>40,641</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 折舊主要指我們的汽車及辦公室設備折舊。
- (2) 汽車開支主要指使用汽車所產生的燃料、維修及保養開支，以及通行費。
- (3) 其他主要包括水電費、銀行收費、辦公室租金及其他雜項開支。

我們的行政開支平穩增加，於2012年至2013年增加約19.6%、於2013年至2014年增加約7.3%及於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月增加約7.5%，大體上與我們拓展業務的情況一致。

其他開支

於往績記錄期，我們的其他開支主要指(i)就上市應付有關專業人士的上市開支；(ii)我們因延遲交付物業而向物業買家支付的賠償；及(iii)主要就遲繳稅項及稅務不合規向中國政府支付的罰款及附加費。我們的其他開支於2012年至2013年增加約895.2%，增幅相對較大，主要由於向買家支付的賠償增加。於2013年至2014年其他開支進一步增加約39.1%，主要由於(i)向買家支付的賠償增加；及(ii)主要與稅務不合規相關的罰款及附加費增加。有關稅務不合規的詳情請參閱本招股章程「業務—不合規事件」一節。我們於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的其他開支減少約34.3%，主要是由於儘管截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，但向買方支付的賠償亦有所減少所致。

財務資料

下表載列所示期間其他開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
上市開支	—	—	—	—	—	—	—	—	12,071	52.2
向買家賠償	—	—	31,056	87.1	39,032	78.7	32,221	91.5	—	—
捐款	10	0.3	128	0.4	701	1.4	406	1.2	547	2.4
罰款及附加費	2,556	71.3	3,209	9.0	9,052	18.3	1,703	4.8	9,648	41.7
其他	1,017	28.4	1,266	3.5	810	1.6	880	2.5	861	3.7
總計	<u>3,583</u>	<u>100.0</u>	<u>35,659</u>	<u>100.0</u>	<u>49,595</u>	<u>100.0</u>	<u>35,210</u>	<u>100.0</u>	<u>23,127</u>	<u>100.0</u>

融資成本

我們的融資成本主要是本集團所借取以港元計值的銀行借款的利息開支，此借款並非特定為物業開發而借入。我們的融資成本乃按銀行及其他借款總利息開支扣減投資物業或開發中物業的資本化利息（當庫存物業售出及交付時，於損益中銷售成本項下的「物業開發成本—資本化利息」變現）計算。下表載列所示期間融資成本的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)					
— 須於五年內全數償還	145,440	438,770	604,748	396,597	361,665
— 須於五年後全數償還	—	—	253	93	318
	<u>145,440</u>	<u>438,770</u>	<u>605,001</u>	<u>396,690</u>	<u>361,983</u>
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	<u>(145,178)</u>	<u>(429,113)</u>	<u>(566,710)</u>	<u>(370,824)</u>	<u>(332,732)</u>
合計	<u>262</u>	<u>9,657</u>	<u>38,291</u>	<u>25,866</u>	<u>29,251</u>

利息開支(包括資本化利息)於2012年至2013年增加約201.7%，及於2013年至2014年增加約37.9%，主要是由於我們期內的銀行及其他借款增加。我們截至2015年8月31日止八個月的利息開支(包括資本化利息)較截至2014年8月31日止八個月減少約8.7%，主要原因為我們其他利率相對較高的貸款減少。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。下表載列所示期間所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	75,092	90,845	94,687	34,165	35,284
土地增值稅	66,162	90,751	94,862	30,701	41,377
	141,254	181,596	189,549	64,866	76,661
遞延稅項	(24,733)	15,006	(5,417)	1,032	50,425
合計	116,521	196,602	184,132	65,898	127,086

應課稅溢利有別於我們的綜合損益及其他全面收益表內的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於特定年度暫時毋須課稅或不可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅及可扣稅的項目。我們的當期稅項負債是採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

於往績記錄期所得稅開支的變動大體上與同期除稅前溢利的變動一致。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，實際所得稅稅率(按即期企業所得稅、遞延稅項及土地增值稅之和除以持續經營業務的除稅前溢利計算)分別約為46.2%、38.7%、48.9%及41.0%。

各期間實際所得稅稅率的波動，主要由於土地增值稅撥備變動、不可扣稅開支及未確認之稅項虧損所致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本招股章程「業務 — 不合規事件」一節所披露者外，我們已支付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未決事宜。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法及其實施細則，自2008年1月1日起，我們中國附屬公司之適用稅率為25%。

由於往績記錄期於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等作出稅項撥備。

於往績記錄期之香港利得稅乃按應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於往績記錄期並無產生須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故沒有對香港利得稅計提撥備。

財務資料

土地增值稅

根據中國有關法律及法規，我們在中國的物業開發業務須就地價增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。按照中國地方稅務機關的規定，我們每年一般支付預售及銷售所得款項的2%至4%作預繳土地增值稅，並於物業銷售符合若干標準後結清物業開發項目的最終應付土地增值稅。我們於確認收益時計提土地增值稅撥備。

遞延稅項

我們的遞延稅項主要指遞延稅項資產及負債之變動，而此等變動主要由應計土地增值稅、投資物業公允價值、遞延收入及稅項虧損的暫時差額產生。

經營業績討論

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
					(未經審核)
持續經營業務					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
其他收入	1,668	2,566	1,670	831	1,959
其他收益及虧損	3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
投資物業公允價值變動	6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至投資物業 的公允價值變動	17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
分銷及銷售開支	(19,764)	(26,173)	(62,888)	(19,976)	(79,932)
行政開支	(51,712)	(61,850)	(66,335)	(37,815)	(40,641)
其他開支	(3,583)	(35,659)	(49,595)	(35,210)	(23,127)
融資成本	(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
所得稅開支	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(65,898)	(127,086)
年/期內溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
終止經營業務					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	188,796	243,712	162,985	43,825	159,537

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(未經審核)					
應佔年/期內溢利及全面收入(開支)總額：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
非控股權益					
—來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	<u>13,650</u>	<u>(16,040)</u>	<u>(7,970)</u>	<u>(4,040)</u>	<u>(558)</u>

截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較

收益

我們的收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,243.3百萬元，減少約20.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣991.0百萬元，主要是物業開發及開發服務收益減少所致。

我們的物業開發收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,066.8百萬元，減少約8.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣973.1百萬元，主要乃由於已交付建築面積由截至2014年8月31日止八個月約202,911平方米(主要與已售出及已交付的宿遷公園一號—一期、威尼斯城及東方巴黎城有關)減少至截至2015年8月31日止八個月約199,654平方米(主要為宿遷公園一號—二期及羅馬都市)，已售出及已交付物業的平均售價由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣5,257.6元下降約7.3%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,874.0元。平均售價下降，主要原因是我們於截至2015年8月31日止八個月的已售出及已交付物業主要包括宿遷公園一號—二期及羅馬都市，該等物業均位於宿遷，與截至2014年8月31日止八個月位於泰洲的大部分已售出及已交付物業相比，宿遷市場平均售價一般相對較低。

我們截至2014年8月31日止八個月的開發服務收入由約人民幣167.1百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣3.0百萬元，乃由於我們大部分開發服務項目已於2014年竣工(包括羌溪花苑安置項目及湖西人家安置項目)，而截至2015年8月31日止八個月我們僅有在泗陽若干相對較小型的開發服務項目，帶來開發服務收入約人民幣3.0百萬元。

財務資料

我們截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的物業投資收益平穩增長，由截至2014年8月31日止八個月約人民幣9.4百萬元，增加約57.7%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣14.9百萬元，主要乃由於我們的已出租建築面積由截至2014年8月31日止八個月約52,546平方米增加至截至2015年8月31日止八個月約125,823平方米，這主要是我們於截至2014年8月31日止八個月後完成並開始出租羅馬都市、新天地及黃橋佳源中心廣場商業部分的首階段所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,090.3百萬元，減少約31.2%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣750.6百萬元，主要乃由於我們物業開發的開發成本及土地收購成本分別由截至2014年8月31日止八個月約人民幣682.4百萬元及人民幣183.7百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月約人民幣581.5百萬元及人民幣129.1百萬元。有關減幅主要由於(i)我們於截至2015年8月31日止八個月已售出及已交付的主要物業開發項目位於土地收購成本相對較低的宿遷；及(ii)截至2015年8月31日止八個月期間已售出及已交付的建築面積減少。物業開發單位成本因此由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,555.7元減少約17.8%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣3,744.9元。

毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣153.1百萬元，增加約57.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣240.4百萬元。我們的毛利率由截至2014年8月31日止八個月約12.3%上升至截至2015年8月31日止八個月約24.3%，主要由於(i)開發服務收入於總收益的佔比由截至2014年8月31日止八個月的約13.4%減少至截至2015年8月31日止八個月的約0.3%，其貢獻毛利率偏低，分別約為0.7%及3.2%；及(ii)平均物業開發單位成本的降幅為約17.8%，比已售出及已交付物業平均售價約7.3%的降幅為高。

其他收益及虧損

我們截至2014年及2015年8月31日止八個月的其他虧損淨額分別為約人民幣10.6百萬元及人民幣23.4百萬元，其他虧損淨額增加約120.9%，主要原因為外匯虧損由截至2014年8月31日止八個月的約人民幣10.7百萬元增加至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.8百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致我們以港元計值的銀行借款升值。

投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由截至2014年8月31日止八個月約人民幣89.1百萬元增加約82.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣162.6百萬元，主要原因為(i)處置東方不夜城若干商用物業所產生的處置投資物業公允價值收益約人民幣136.5百萬元；(ii)於截至2015年8月31日止八個月添置新投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場；及(iii)截至2015年8月31日止八個月期間物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由截至2014年8月31日止八個月的約人民幣4.8百萬元增加約2,018.3%至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣101.3百萬元，主要由於我們於截至2015年8月31日止八個月期間將若干主要於東方不夜城的已竣工物業按原來成本約人民幣60.7百萬元(與截至2014年8月31日止八個月總原來成本僅約人民幣9.4百萬元相比)撥作出租用途。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣20.0百萬元，增加約300.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣79.9百萬元，主要是由於(i)薪金增加，主要原因是我們自2014年第二季起就常州及南京的新物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，以及於截至2015年8月31日止八個月就宿遷物業開發項目的物業銷售增加現有銷售團隊；(ii)銷售佣金增加，主要原因是我們已收取的物業預售按金增加，主要來自截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售；及(iii)廣告及推廣開支增加，主要是截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售所致。

行政開支

我們的行政開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣37.8百萬元，增加約7.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣40.6百萬元，主要是我們的酬酢及差旅開支以及其他(如辦公室租金、水電費等)增加所致，此乃主要由於我們擴展物業開發業務。

其他開支

我們的其他開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣35.2百萬元，減少約34.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.1百萬元，主要是由於儘管截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，但向買家支付的賠償亦有所減少，主要是我們截至2014年8月31日止八個已就延遲交付宿遷公園一號及威尼斯城項下的物業付款所致。

融資成本

我們的融資成本由截至2014年8月31日止八個月約人民幣25.9百萬元增至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣29.3百萬元，增幅為約13.1%，主要由於以港元計值的銀行借款增加所致。

除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣118.3百萬元，增加約162.0%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣310.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣65.9百萬元，增加約92.9%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣127.1百萬元，主要乃由於(i)除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加；及(ii)我們的投資物業公允價值升值，導致我們的遞延稅項負債增加。

我們的實際稅率由截至2014年8月31日止八個月約55.7%下跌至截至2015年8月31日止八個月約41.0%，主要由於投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動相對大幅增加，當中的影響部分被不可扣稅開支增加(主要與上市所招致的上市開支，以及香港銀行借款產生的外匯虧損及利息開支有關)所抵銷。

期內溢利

由於上文所述原因，我們的期內溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣52.4百萬元，增加約248.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣182.9百萬元。我們的純利率由截至2014年8月31日止八個月約4.2%增加至截至2015年8月31日止八個月約18.5%，主要原因是毛利率以及我們的投資物業及物業轉撥至投資物業的公允價值收益增加，惟其影響總額部分已被分銷及銷售開支增加所抵銷。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元，減少約8.9%至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是由於我們的物業開發收益減少，惟部分已被我們的物業投資收益及開發服務收益增加所抵銷。

我們的物業開發收益由2013年約人民幣2,037.4百萬元，減少約12.8%至2014年約人民幣1,776.9百萬元，主要是由於我們的已售出及已交付物業建築面積由2013年約315,360平方米減少約14.6%至2014年約269,175平方米，主要是開發時間表所致。我們於

財務資料

2014年已售出及已交付的物業主要包括宿遷公園一號一期、東方巴黎城、威尼斯城、羌溪花苑及新天地。

我們的開發服務收入由2013年約人民幣494.4百萬元，增加約6.2%至2014年約人民幣525.1百萬元，主要原因是2014年在泗陽若干開發服務項目下的開發服務工程進度相對較大(與2013年相比)。

我們的物業投資收益由2013年約人民幣12.8百萬元，增加約27.0%至2014年約人民幣16.3百萬元，主要是由於(i)我們的已出租建築面積由2013年約44,643.1平方米增加約99.9%至2014年約89,248.0平方米，主要原因為我們於2014年完成羅馬都市及新天地的商業部分的首階段，導致我們的投資物業組合擴大。

銷售成本

我們的銷售成本由2013年約人民幣2,042.8百萬元，下跌約7.7%至2014年約人民幣1,886.3百萬元，整體與我們的收益減幅一致，主要是由於2014年已售出及已交付的建築面積減少所致。物業開發單位成本相對維持穩定，於2013年為每平方米約人民幣4,920.7元，於2014年為每平方米約人民幣5,072.2元。

毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由2013年約人民幣501.8百萬元，減少約13.9%至2014年約人民幣432.0百萬元。我們的毛利率相對維持穩定，於2013年為約19.7%，於2014年為約18.6%，主要由於收益的跌幅與銷售成本的跌幅相若。

其他收益及虧損

我們2013年的其他收益淨額為約人民幣8.5百萬元，而於2014年則錄得其他虧損淨額約人民幣17.9百萬元，變動的主要原因為外匯由2013年收益約人民幣8.4百萬元變更為2014年虧損約人民幣18.3百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致於2014年我們以港元計值的銀行借款升值。

投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由2013年約人民幣126.4百萬元減少至2014年約人民幣97.1百萬元，減幅約23.2%，主要原因為儘管年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)，但添置新投資物業由截至2013年12月31日止年度約人民幣197.5百萬元減少至截至2014年12月31日止年度約人民幣96.4百萬元，主要包括羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場的商業部分。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2013年約人民幣2.3百萬元增加約3,428.8%至2014年約人民幣81.1百萬元，主要由於我們於2014年將新天地及世紀花園的若干已竣工物業按原來成本約人民幣231.1百萬元(與2013年總原來成本僅約人民幣4.8百萬元相比)撥作出租用途。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2013年約人民幣26.2百萬元，增加約140.3%至2014年約人民幣62.9百萬元，主要是由於(i)薪金增加，主要原因是我們自2014年第二季起就常州及南京物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，及就物業銷售增加現有銷售團隊的銷售人員；(ii)銷售佣金增加，主要由於已收取的物業預售按金(主要是2014年來自紫金華府的物業預售)增加；及(iii)我們於2014年就紫金華府、新天地及威尼斯城加大廣告力度，包括印刷媒體、廣告牌、電視及其他互聯網平台廣告，導致廣告及推廣開支增加。

行政開支

我們的行政開支由2013年約人民幣61.9百萬元，增加約7.3%至2014年約人民幣66.3百萬元，主要是由於行政人員開支(員工成本以及酬酢及差旅開支)主要因物業開發業務增長而增加。

其他開支

我們的其他開支由2013年約人民幣35.7百萬元，增加約39.1%至2014年約人民幣49.6百萬元，主要是由於(i)2014年我們就延遲交付宿遷公園一號及威尼斯城的物業向買家支付的賠償增加；及(ii)2014年就稅務不合規支付罰款約人民幣5.2百萬元。

融資成本

我們的融資成本由2013年約人民幣9.7百萬元，增加約296.5%至2014年約人民幣38.3百萬元，主要是本集團並非特定為物業開發而借取的以港元計值銀行借款增加所致。

除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由2013年約人民幣508.3百萬元，減少約25.9%至2014年約人民幣376.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2013年約人民幣196.6百萬元減少約6.3%至2014年約人民幣184.1百萬元，主要由於除稅前溢利下跌，導致應課稅溢利減少。

我們的實際稅率由2013年約38.7%上升至2014年約48.9%，主要由於我們於2014年就威尼斯城及新天地(與2013年相比貢獻了較高百分比的毛利)作出較高的土地增值稅撥備。2014年的實際稅率較高，亦歸因於不可扣稅開支增加，這主要關乎香港銀行借款產生的外匯虧損及利息開支以及未確認的稅項虧損。

年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2013年約人民幣311.7百萬元，減少約38.2%至2014年約人民幣192.7百萬元。我們的純利率由2013年約12.2%下跌至2014年約8.3%，主要由於分銷及銷售開支以及融資成本增加，及由2013年的其他收益淨額變更為2014年的其他虧損淨額，而毛利率則相對維持穩定。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由2012年約人民幣2,094.9百萬元，增加約21.5%至2013年約人民幣2,544.6百萬元，主要是由於我們的物業開發及開發服務收益增加所致。

我們的物業開發收益由2012年約人民幣1,796.0百萬元，增加約13.4%至2013年約人民幣2,037.4百萬元，主要是由於我們2013年的物業開發項目(主要是揚州公園一號、名人國際花園一二期及威尼斯城，佔我們2013年已售出及已交付的物業總建築面積約80.9%)已售出及已交付物業的平均售價高於2012年(主要是名人國際花園一一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園，佔我們2012年已售出及已交付的物業總建築面積約87.2%)；惟已被已售出及已交付的建築面積由2012年約358,119平方米減少至2013年約315,360平方米抵銷。我們的已售出及交付物業的平均售價由2012年每平方米約人民幣5,015.1元增加至2013年每平方米約人民幣6,460.6元，主要乃由於(i)我們於2013年已售出及已交付的物業包括位於泰興的威尼斯城，而該地區的市場平均售價整體相對較高(與2012年已售出及已交付主要位於宿遷及揚州的物業相比)；及(ii)揚州公園一號(其已售出及已交付建築面積由2012年約32,709平方米增加至2013年約83,562平方米)已售出及已交付物業的平均售價上升，主要是需求水平相對較高所致。

我們的開發服務收入由2012年約人民幣292.2百萬元，增加約69.2%至2013年約人民

財務資料

幣494.4百萬元，主要是由於羌溪花苑安置營運項下的開發服務工程於2013年(與2012年相比)進度相對較大。

我們的物業投資收益由2012年約人民幣6.7百萬元，增加約91.5%至2013年約人民幣12.8百萬元，主要是由於東方不夜城及鵲仙島一號的零售店租賃協議於2012年中生效，故此我們於2012年僅可確認約半年的租金收入，導致2012年至2013年已出租建築面積雖僅輕微增加約11.0%，但租金收入卻處於較低水平。

銷售成本

我們的銷售成本由2012年約人民幣1,796.7百萬元，增加約13.7%至2013年約人民幣2,042.8百萬元，主要是由於(i)資本化利息由2012年約人民幣50.9百萬元增至2013年約人民幣108.1百萬元，主要由於特定用於物業開發的銀行及其他借款增加；及(ii) 2013年的開發服務收入與2012年相比增加，導致開發服務成本增加。物業開發單位成本由2012年每平方米約人民幣4,209.2元增加約16.9%至2013年每平方米約人民幣4,920.7元，主要由於我們於2013年的已售出及已交付物業的單位開發成本增加所致。

毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由2012年約人民幣298.2百萬元，增加約68.3%至2013年約人民幣501.8百萬元。我們的毛利率由2012年約14.2%上升至2013年約19.7%，主要是由於已售出及已交付物業平均售價的增幅約28.8%，較物業開發單位成本增幅約16.9%為高，而其影響部分被開發服務收入於總收益的佔比由2012年約14.0%增加至2013年約19.4%所抵銷，其貢獻毛利率偏低，分別約為1.0%及0.7%。

其他收益及虧損

我們的其他收益淨額由2012年約人民幣4.0百萬元，增加約113.3%至2013年約人民幣8.5百萬元，主要是由於我們2013年錄得外匯收益約人民幣8.4百萬元(此乃由於人民幣升值導致我們以港元計值的借款貶值)，而2012年則錄得外匯虧損約人民幣0.2百萬元；惟已被我們於2012年10月處置主要從事建築管理營運的湖州鑫源錄得收益約人民幣4.1百萬元所抵銷。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由2012年約人民幣6.0百萬元增加約1,993.5%至2013年約人民幣126.4百萬元，主要原因為(i)添置投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場、黃橋佳

源中心廣場及羅馬都市的商業部分；及(ii)年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2012年約人民幣17.9百萬元減少約87.1%至2013年約人民幣2.3百萬元，主要由於2012年我們主要將東方不夜城的若干已竣工物業按原來成本約人民幣33.6百萬元(與2013年的總原來成本僅約人民幣4.8百萬元相比)撥作出租用途。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2012年約人民幣19.8百萬元，增加約32.4%至2013年約人民幣26.2百萬元，主要是由於我們的銷售佣金增加，原因是我們2013年就物業銷售增調銷售代理。

行政開支

我們的行政開支由2012年約人民幣51.7百萬元，增加約19.6%至2013年約人民幣61.9百萬元，主要由於(i)我們的行政人員開支(例如薪金、津貼及退休福利計劃供款)主要因物業開發業務增長而增加；及(ii)以印花稅為主的其他稅費隨著物業開發收益增加而增加。

其他開支

我們的其他開支由2012年約人民幣3.6百萬元，增加約895.2%至2013年約人民幣35.7百萬元，主要由於名人國際花園及威尼斯城延遲竣工，導致該等物業開發項目下的大量物業延遲交付，造成我們向物業買家支付的賠償增加。

融資成本

我們的融資成本由2012年約人民幣0.3百萬元，增加約3,585.9%至2013年約人民幣9.7百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款相對大幅增加；及(ii)我們大部分銀行及其他借款乃特定為物業開發或投資而取得，導致2012年庫存物業或投資物業的近乎所有利息開支資本化。

除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由2012年約人民幣252.4百萬元，增加約101.4%至2013年約人民幣508.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2012年約人民幣116.5百萬元，增加約68.7%至2013年約人民幣196.6百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利增加而導致應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由2012年約46.2%減少至2013年約38.7%，主要由於我們於2012年就世紀豪園(與2013年相比貢獻了較高百分比的毛利)作出較高的土地增值稅撥備。

年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2012年約人民幣135.9百萬元，增加約129.4%至2013年約人民幣311.7百萬元。我們的純利率由2012年約6.5%上升至2013年約12.2%，主要由於毛利率增加。

綜合財務狀況表的若干項目

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括在建物業及已竣工物業)。我們的已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。在往績記錄期內，所有已出租投資物業已根據經營租賃租出。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的投資物業公允價值分別約為人民幣428.5百萬元、人民幣760.2百萬元、人民幣1,272.7百萬元及人民幣1,366.8百萬元。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們2013年添置了投資物業約人民幣197.5百萬元，主要為雪堰佳源中心廣場、黃橋佳源中心廣場及羅馬都市；及(ii)投資物業公允價值增加淨額約人民幣127.1百萬元，主要源自上述物業開發項目下的投資物業。

我們於2013年12月31日至2014年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們的投資物業公允價值增加淨額約人民幣97.5百萬元，主要為羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場下的投資物業；(ii)以新天地的零售店為主的庫存物業轉撥至投資物業，其於轉撥日期的公允價值約為人民幣299.2百萬元；及(iii)我們於2014年添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要為羅馬都市及黃橋佳源中心廣場。

我們於2014年12月31日至2015年8月31日的投資物業增加，主要因為(i)我們截至2015年8月31日止八個月將以東方不夜城的零售店為主的庫存物業轉撥作出租用途，其於轉撥日期的公允價值約為人民幣162.0百萬元；及(ii)投資物業公允價值增加約人

財務資料

民幣162.8百萬元，主要來自東方不夜城及黃橋佳源中心廣場下的投資物業，而其影響總額部分被處置東方不夜城約值人民幣281.0百萬元的若干投資物業所抵銷，主要原因是產生現金以撥付我們的物業開發業務。截至2015年8月31日止八個月，上述已處置的東方不夜城投資物業及東方不夜城項下轉撥自庫存物業的投資物業乃完全不同的物業單位。該等已處置投資物業由我們持有，以賺取租金及在出售前的往績期錄期內作資本增值之用。董事確認，該項處置已根據香港會計準則第40號投資物業第66段入賬，據此，投資物業在永久停止使用及預期不會因其處置產生未來經濟利益時取消確認。

下表載列於所示期間的投資物業變動：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	367,227	—	367,227
轉撥自開發中物業	701	—	701
轉撥自持作出售物業	53,739	—	53,739
於損益確認的公允價值變動淨額	6,869	—	6,869
於2012年12月31日	428,536	—	428,536
添置	—	197,498	197,498
轉撥自持作出售物業	7,101	—	7,101
於損益確認的公允價值變動淨額	9,213	117,862	127,075
於2013年12月31日	444,850	315,360	760,210
添置	—	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	—	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	—	299,180
轉撥自持作出售物業	14,144	—	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	—	76,574	76,574
處置	(280,988)	—	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	—	(26,280)
轉撥自持作出售物業	162,000	—	162,000
轉撥	221,194	(221,194)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	153,153	9,620	162,773
於2015年8月31日	1,206,764	160,000	1,366,764

有關我們已質押作為若干銀行及其他借款抵押的投資物業公允價值詳情，請參閱本節「債務」各段。

物業及設備

物業及設備主要包括租賃土地及樓宇、租賃物業裝修、汽車、電腦設備及辦公室設備。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的物業及設備分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣125.2百萬元及人民幣83.3百萬元。物業及設備由2012年12月31日至2013年12月31日有所增加乃主要由於業務擴充，而於2013年12月31日至2014年12月31日有所增加則主要由於我們增加自用物業(如收購辦公室約人民幣81.7百萬元)作進一步業務擴充之用。2014年12月31日至2015年8月31日的物業及設備減少，主要是就重組處置錦江有限公司(具有在建工程約人民幣44.0百萬元)所致。

有關我們已質押作為若干銀行及其他借款抵押的物業及設備賬面值詳情，請參閱本節「債務」一段。

聯營公司權益

我們的聯營公司的詳情概述如下：

實體名稱	成立及 營業地點	註冊資本	本集團所持註冊資本及 投票權比例				主要業務
			於12月31日		於8月31日		
			2012年	2013年	2014年	2015年	
浙江廣源	中國	人民幣50,000,000元	45%	45%	45%	—	物業開發
桐鄉佳源	中國	人民幣20,000,000元	35%	35%	35%	—	物業開發
海鹽佳源	中國	人民幣236,250,000元	31.76%	31.76%	31.76%	—	物業開發
佳源物業	中國	人民幣5,000,000元	—	—	20%	—	物業管理

我們的聯營公司權益包括我們的聯營公司的非上市投資成本及分佔收購後業績及儲備(扣除已收股息)。我們的聯營公司權益由2012年12月31日約人民幣221.5百萬元減少至2014年12月31日約人民幣193.3百萬元，主要是2014年桐鄉佳源削減資本所致。我們截至2015年8月31日止八個月就重組處置我們的聯營公司權益。

人壽保險的預付款項及已付按金

截至2015年8月31日止八個月期間，香港佳源為卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，而香港佳源須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時部分或全部退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息減已收取的保費計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用(視乎情況而定)。

財務資料

根據該保單所載的條款，前期款項分為存置按金及人壽保險預付保費分別約人民幣6.6百萬元及人民幣3.0百萬元。人壽保險預付保費於投保期攤銷至損益，存置按金則使用實際利息法按攤銷成本列賬。人壽保險存置按金按保證利率每年2%至4.2%另加保險公司於保單期內釐定的溢價計息。首次確認時的實際利率透過折現預計保單年期的估計未來現金收入釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

於2015年8月31日，存置按金及人壽保險預付保費的賬面值明細表列如下：

	人民幣千元
已付按金	6,563
預付款項	<u>3,021</u>
合計	<u>9,584</u>

於2015年8月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

庫存物業

庫存物業包括全部位於中國的持作出售物業及開發中物業。下表載列於所示日期的庫存物業明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業	325,908	850,663	889,457	780,829
開發中物業	<u>5,146,592</u>	<u>7,957,981</u>	<u>8,149,453</u>	<u>7,192,966</u>
總計	<u>5,472,500</u>	<u>8,808,644</u>	<u>9,038,910</u>	<u>7,973,795</u>

持作出售物業為無訂約出售的已竣工物業或已訂約出售但未向買家交付的已竣工物業。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的持作出售物業增加，主要是多個物業開發項目的各階段陸續竣工數目增加所致(如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市)。2014年12月31日至2015年8月31日有所減少，主要乃由於(i)向客戶交付羅馬都市相對較大量的已竣工物業；及(ii)就重組處置嘉興金地(具有持作出售物業約人民幣37.1百萬元)。

於2012年12月31日至2014年12月31日開發中物業增加，乃主要由於物業開發項目下的開發中建築面積增加。2012年12月31日至2013年12月31日的增幅相對顯著，主要是我們相對較大型(按將予建設的建築面積計算)的物業開發項目(如黃橋佳源中心廣場)動工所致。2014年12月31日至2015年8月31日開發中物業減少，主要是就重組處置海寧佳源及其附屬公司(具有在建物業約人民幣1,564.7百萬元)所致。

有關已質押作為若干銀行及其他借款抵押的持作出售物業及開發中物業的賬面值詳情，請參閱本節「債務」各段。

應收(應付)客戶合約工程款項

應收客戶合約工程款項於開發服務項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減去已確認虧損超逾客戶進度款時確認，應付客戶合約工程款項則於客戶進度款超逾開發服務項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減去已確認虧損時確認。因此，於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元更改為2013年12月31日的應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段增加確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致。2014年在竣工階段進一步確認該兩項安置營運及泗陽若干開發服務的開發服務收入，導致我們的應收客戶合約工程款項增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元。於2015年8月31日，我們的應收客戶合約工程款項減少至約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月該兩項安置營運進度款有所增加，而2015年同期確認的開發服務收入約為人民幣3.0百萬元，相對微不足道。

財務資料

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易及其他應收款項、按金及預付款項主要包括預付建築成本、預付營業稅及其他稅項、項目相關按金、其他應收款項及收購土地使用權按金。下表載列於所示日期貿易及其他應收款項、按金及預付款項的明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	1,252	6,025	11,090	14,732
預付建築成本	100,162	124,188	181,237	596,952
預付營業稅及其他稅項	148,579	124,884	144,001	185,856
收購自用物業預付款項	—	13,714	—	—
收購土地使用權按金	13,286	82,166	28,737	53,737
項目相關按金	45,691	197,511	104,025	80,534
信託融資安排的按金	—	—	—	23,000
其他按金	6,545	7,986	7,467	15,549
其他應收款項	63,270	64,915	89,297	73,683
合計	378,785	621,389	565,854	1,044,043
減：按金及預付款項的 非流動部分	—	(13,714)	—	(23,000)
流動部分	378,785	607,675	565,854	1,021,043

由於就銷售物業而言，我們一般要求於交付單位時結付代價，因此於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們並無記錄任何貿易應收款項。

我們的應收租金主要歸因於(i)我們一般於租賃開始時授予若干租戶一至兩年的免租期；(ii)我們的租金收入於租賃期內(包括免租期)以直線法確認，每月租金收入相等於應收租金總額除以租賃期；及(iii)因此，應收租金將於免租期內確認。我們2012年12月31日至2015年8月31日的應收租金增加，主要由於往績記錄期內，新在建投資物業竣工後，與租戶訂立的新經營租賃增加所致。

預付建築成本主要指我們預付物業開發承包商的款項，於承包商提供相關建築服務時分階段轉撥至開發中物業。預付建築成本由2012年12月31日的約人民幣100.2百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣124.2百萬元，主要由於有關建設若干物業開發項目的預付款項增加，如巴黎都市及黃橋佳源中心廣場。預付建築成本增加至2014年12月31日的約人民幣181.2百萬元，主要由於建設威尼斯城及新天地分別約人民幣61.3百萬元及人民幣54.4百萬元的預付款項所致，其影響部分被預付款項(主要為2014年揚州公園一號的約人民幣40.1百萬元)減少所抵銷。預付建築成本於2015年8月31日增加至約人民幣597.0百萬元，主要由於本集團於截至2015年8月31日止八個月就進行中物業開發項目的後續階段動工(主要為羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號)分別支付約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元預付款項所致。有關物業開發項目建設階段的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發項目組合」及「業務 — 我們的物業開發項目詳情」兩節。

預付營業稅及其他稅項主要指就預售物業預付中國稅務機關的營業稅及其他相關稅項，其波動與於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的預售按金波動一致。

收購土地使用權按金主要指就收購物業開發項目的土地使用權而支付相關中國政府機關的按金。收購土地使用權按金由2012年12月31日的約人民幣13.3百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣82.2百萬元，其後於2014年12月31日減少至約人民幣28.7百萬元，主要由於我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場坐落的土地而存置按金，而該按金於2014年轉撥至開發中物業。收購土地使用權按金增加至2015年8月31日的約人民幣53.7百萬元，主要由於我們就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地而存置按金，古溪佳源中心廣場計劃開發為綜合商業綜合體項目。

我們的項目相關按金主要為到期時可退還的向相關中國政府機關支付的項目開發合規保證金，以及與開發成本抵銷的在簽立相關建築合約前向承包商支付的臨時付款。項目相關按金由2012年12月31日的約人民幣45.7百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣197.5百萬元，主要是由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市物業開發合規作出擔保，而向有關中國政府機關分別支付約人民幣50.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣51.0百萬元的新保證金。項目相關按金由2013年12月31日至2015年8月31日有所下跌，主要由於同期我們的主要物業開發項目接連竣工，因而退回或抵銷開發成本。

財務資料

信託融資安排的按金指我們於2015年7月根據信託融資安排向信託公司存置約人民幣23.0百萬元的按金。

其他應收款項主要包括員工就支付本集團營運開支的墊款及向承包商支付的臨時付款。其他應收款項相對穩定，約為人民幣70.0百萬元，惟於2014年12月31日的結餘約為人民幣89.3百萬元則主要因員工墊款及本集團向承包商支付的臨時付款增加。

應收(應付)關聯方款項

有關詳情請參閱本節「關聯方交易及結餘」一段。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產為我們投資於中國成立的金融機構所發行的非上市信託基金，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣4.0百萬元及零元。所有該等非上市信託基金已於截至2015年8月31日止八個月出售。

受限制／已質押銀行存款及銀行結餘及現金

我們的已質押銀行存款指銀行存款，已質押予銀行作為向客戶提供按揭保證的抵押品。該質押將於客戶取得房屋所有權證後解除。我們的受限制銀行存款指根據指定物業開發項目適用的政府法規受限制的存款。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的受限制／已質押銀行存款分別約為人民幣42.6百萬元、人民幣50.3百萬元、人民幣75.8百萬元及人民幣166.5百萬元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的銀行結餘及現金以人民幣、港元、美元及加拿大元計值，金額分別約為人民幣82.1百萬元、人民幣156.8百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣49.7百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項及應計開支

貿易及其他應付款項及應計開支主要包括貿易應付款項、應計費用、遞延收入、收購土地應付款項、應付非控股股東款項、有關物業銷售的按金以及按金及其他應付款項。下表載列於所示日期貿易及其他應付款項及應計開支的明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	154,447	267,026	385,072	294,858
應付營業稅及其他稅項	7,936	11,173	35,430	8,798
應計費用	295,647	305,642	467,072	182,060
遞延收入	229,874	357,670	420,019	375,175
收購土地應付款項	298,744	287,813	247,462	245,462
應付非控股股東款項	29,120	184,020	118,657	28,220
有關物業銷售的按金	274,253	109,603	55,849	39,675
收購一間附屬公司／ 聯營公司的應付代價	—	—	33,806	—
收購一間附屬公司額外權益 的應付代價	—	—	—	14,100
按金及其他應付款項	12,565	52,656	69,264	115,743
其他無抵押免息墊款	76,406	21,538	35,160	94,410
總計	1,378,992	1,597,141	1,867,791	1,398,501
減：遞延收入的非流動部分	(223,075)	(346,949)	(404,210)	(365,156)
流動部分	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	日數	日數	日數	日數
平均貿易應付款項 週轉日數(附註)	49.2	37.7	63.1	110.1

附註：平均貿易應付款項週轉日數相等於貿易應付款項的期初及期末結餘的平均數除以銷售成本，再乘以365日(就截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度)或243日(就截至2015年8月31日止八個月)。

財務資料

貿易應付款項主要包括開發成本及其他項目相關開支，如本集團應付承包商或供應商的設計及裝修開支。我們的貿易應付款項由2012年12月31日約人民幣154.4百萬元增至2013年12月31日約人民幣267.0百萬元，主要是由於2013年我們的新物業開發項目以及進行中物業開發項目動工，於2014年12月31日進一步增至約人民幣385.1百萬元，主要是由於2014年我們進行中物業開發項目的後續階段動工所致。我們於2013年開始興建的新物業開發項目主要包括黃橋佳源中心廣場，而我們於2013年開始興建後續階段的進行中物業開發項目主要包括新天地及威尼斯城。我們於2014年開始興建的進行中物業開發項目主要包括紫金華府以及黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市的後續階段。於2015年8月31日，我們的貿易應付款項減少至約人民幣294.9百萬元，主要原因為我們結付開發成本及其他項目相關開支，而截至2015年8月31日止八個月並無展開新物業開發項目的建設工程，因此我們於該期間的建設工程金額較少。我們的貿易應付款項於往績記錄期的平均信貸期為30日。

平均貿易應付款項週轉日數按貿易應付款項的期初及期末結餘的平均數除以銷售成本(前者主要受於相關期間進行的物業開發活動的規模影響，後者主要受期內平均物業開發單位成本和已售出及已交付建築面積影響)，再乘以期內日數。往績記錄期內平均貿易應付款項週轉日數的波動，主要由於物業交付時確認銷售成本與確認持作出售及開發中物業的巨額未償還貿易應付款項的時間並不匹配。因此，平均貿易應付款項週轉日數的波動主要跟隨往績記錄期內的銷售成本。

我們於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的平均貿易應付款項週轉日數分別約為49.2日、37.7日、63.1日及110.1日。截至2012年12月31日止年度至截至2013年12月31日止年度的減幅主要由於平均物業開發單位成本由2012年每平方米約人民幣4,209.2元上升至2013年每平方米約人民幣4,920.7元，使銷售成本增加。截至2013年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度的增幅主要由於已售出及已交付建築面積由2013年約315,360平方米減少至2014年約269,175平方米，使銷售成本減少。截至2014年12月31日止年度至截至2015年8月31日止八個月的增幅主要由於平均物業開發單位成本由2014年每平方米約人民幣5,072.2元減少至截至2015年8月31日止八個月每平方米約人民幣3,744.9元，使銷售成本減少。

財務資料

下表載列按發票日期呈列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	54,340	147,836	194,389	39,984
31至90日	9,362	15,980	44,670	19,376
91至180日	5,337	16,425	19,002	50,358
181至360日	8,214	20,689	32,321	78,424
超過360日	77,194	66,096	94,690	106,716
總計	<u>154,447</u>	<u>267,026</u>	<u>385,072</u>	<u>294,858</u>

於2015年8月31日，一筆較大額的貿易應付款項的賬齡超過30日(即我們貿易應付款項的平均信貸期)，主要由於我們一般根據建設里程碑支付貿易應付款項，而我們物業開發項目的施工期較長。

董事確認於往績記錄期內及於最後實際可行日期，在支付貿易應付款項方面概無重大拖欠及困難。

我們的應計費用主要為我們在按照本集團所計量項目進度收取相關承包商及供應商的發票前確認的建築成本。因此，我們的應計費用波動走勢(以及原因)主要跟隨著我們的貿易應付款項走勢。

我們的遞延收入主要包括本集團的預收租金及客戶在簽立轉讓或租賃協議時就我們開發的並無房屋所有權證的人防停車場及非人防停車場租賃所支付的全期費用。我們產生自停車場的遞延收入於土地使用權的相關期間按直線法撥入損益作為租金收入。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的遞延收入增加，主要由於本集團持續向客戶交付根據我們的物業開發項目已開發的停車場。於2014年12月31日至2015年8月31日的減幅乃主要由於就重組處置我們的若干附屬公司。

我們的收購土地應付款項主要為我們應付相關中國政府機關的物業開發項目之未償還土地收購成本。於往績記錄期，收購土地的應付款項減少主要由於本集團持續償還土地出讓金的費用，而該款項視乎我們於往績記錄期各期間所收購的土地數量而定。

我們的應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。於2012年12月31日至2013年12月31日應付非控股股東款項增加，主要由於2013年我們的附屬公司非控股股東墊款約人民幣174.4百萬元所致。於2013年12月31日至2015年8月31日應付非控股股東款項減少，主要原因為就重組處置若干附屬公司及償還附屬公司非控股股東提供的墊款。

我們有關物業銷售的按金主要指於簽訂正式銷售合約或按揭貸款獲批前向客戶收取的按金。於2012年12月31日，有關物業銷售的按金約為人民幣274.3百萬元，主要由新天地預售所致。有關物業銷售的按金於2012年12月31日至2015年8月31日相對大幅減少，主要由於新天地的正式銷售合約於往績記錄期簽訂，而該等按金隨後於交付物業予客戶前轉撥至已收預售按金。

按金及其他應付款項主要為我們銀行及其他借款之應付利息，及就招標以及簽立建築合約收取承包商的按金。於2012年12月31日至2015年8月31日按金及其他應付款項增加，主要由於銀行及其他借款之未付應付利息增加。

我們的其他無抵押免息墊款主要為第三方提供的墊款，該等款項屬非質易性質。

已收預售按金

已收預售按金主要為我們向物業買家收取的預售物業按金。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的已收預售按金分別約為人民幣3,013.8百萬元、人民幣2,526.8百萬元、人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。我們於2013年12月31日錄得較少的已收預售按金(與2014年12月31日相比)，主要是2013年交付較多預售物業(由2013年收益金額相對較高可見)所致。於2014年12月31日及2015年8月31日，已收預售按金分別增加至約人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。增加乃主要由於我們自2014年第二季開始預售物業紫金華府；於2014年12月31日及2015年8月31日，我們就此錄得已收預售按金分別約人民幣647.1百萬元及人民幣2,190.9百萬元。

財務資料

流動資產淨值

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
庫存物業					
— 持作出售	325,908	850,663	889,457	780,829	512,175
— 開發中	5,146,592	7,957,981	8,149,453	7,192,966	8,094,510
應收客戶合約工程款項	—	282,138	740,659	184,614	164,614
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	378,785	607,675	565,854	1,021,043	2,355,558
預付所得稅	80,738	75,657	72,560	75,646	101,329
應收關聯方款項	745,373	51,094	388,994	1,568,980	50,822
按公允價值計入損益的 金融資產	8,990	4,690	4,000	—	—
受限制／已質押銀行存款	42,600	50,263	75,801	166,451	856,876
銀行結餘及現金	82,090	156,840	30,315	49,707	28,027
	<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>	<u>12,163,911</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項及 應計開支	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345	1,047,089
應付客戶合約工程款項	52,011	—	—	—	—
已收預售按金	3,013,801	2,526,827	3,117,796	4,102,428	4,545,877
應付稅項	64,623	163,961	257,414	244,612	289,332
應付關聯方款項	201,998	1,294,663	671,346	235,447	—
銀行及其他借款 — 一年內到期	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543	3,060,212
	<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>	<u>8,942,510</u>
流動資產淨值	<u>1,681,933</u>	<u>2,320,799</u>	<u>2,570,710</u>	<u>2,930,861</u>	<u>3,221,401</u>

流動資產淨值由2015年8月31日約人民幣2,930.9百萬元增加至2015年12月31日約人民幣3,221.4百萬元，主要由於(i)我們的庫存物業由2015年8月31日約人民幣7,973.8百萬元增加至2015年12月31日約人民幣8,606.7百萬元，乃主要由於我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如紫金華府及新天地；(ii)我們的貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2015年8月31日約人民幣1,021.0百萬元增加至2015年12月31日約人民幣2,355.6百萬元，主要原因是借出短期委託貸款予第三方；(iii)受限制／已質押銀行存款由2015年8月31日約人民幣166.5百萬元增加至2015年12月31日約人民幣856.9百萬元，主要是作為銀行借款現金抵押品的新已質押銀行存款所致；及(iv)截至2015年12月31日止四個月全數清償於2015年8月31日的應付關聯方款項約人民幣235.4百萬元所致，惟部分被以下所抵銷：(i)應收關聯方款項由2015年8月31日約人民幣1,569.0百萬元減少

財務資料

至2015年12月31日約人民幣50.8百萬元，主要是截至2015年12月31日止四個月內悉數結付關聯方的非貿易結餘所致；(ii)我們的已收預售按金由2015年8月31日的約人民幣4,102.4百萬元增加至2015年12月31日的約人民幣4,545.9百萬元，主要是截至2015年12月31日止四個月預售紫金華府所收取的按金所致；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，我們一年內到期的銀行及其他借款由2015年8月31日約人民幣2,493.5百萬元增加至2015年12月31日約人民幣3,060.2百萬元。

我們的流動資產淨值由2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元增加至2015年8月31日約人民幣2,930.9百萬元，主要由於(i)我們的應收關聯方款項由2014年12月31日約人民幣389.0百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣1,569.0百萬元，主要為給予關聯方的免息墊款，此乃主要由於我們代表關聯方支付款項，以及關聯方應向我們支付的未償付應付代價，此乃源於處置我們的終止經營業務；(ii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2014年12月31日約人民幣565.9百萬元增加至2015年8月31日約人民幣1,021.0百萬元，主要由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(iii)應付關聯方款項由2014年12月31日的約人民幣671.3百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣235.4百萬元，主要原因是我們進行清償；及(iv)於一年內到期的銀行及其他借款由2014年12月31日的約人民幣2,836.2百萬元減少至於2015年8月31日的約人民幣2,493.5百萬元，主要由於我們償還於2014年12月31日的若干短期借款，惟部分被以下所抵銷：(i)應收客戶合約工程款項由2014年12月31日的約人民幣740.7百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月的開發服務費用進度款增加所致；及(ii)已收預售按金由2014年12月31日的約人民幣3,117.8百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣4,102.4百萬元，主要由於我們自2014年第二季起預售物業紫金華府。

流動資產淨值由2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項由2013年12月31日的約人民幣51.1百萬元增加至2014年12月31日的約人民幣389.0百萬元，主要原因為於2013年12月31日的非流動應收關聯方款項約人民幣364.9百萬元於2014年獲重新分類至流動資產；及(ii)應收客戶合約工程款項由2013年12月31日約人民幣282.1百萬元增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元，主要由於泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽多個開發服務項目的開發服務收入於2014年在竣工階段獲進一步確認，部分由以下所抵銷：(i)我們的貿易及其他應付款項及應計開支由2013年12月31日約人民幣1,250.2百萬元增加至2014年12月31日約人民幣1,463.6百萬元，主要由於貿易應付款項及應計

開支增加，此乃主要由我們進行中物業開發項目於2014年興建所致(例如紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市)；(ii)我們的已收預售按金由2013年12月31日約人民幣2,526.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣3,117.8百萬元，乃主要由於2014年第二季起預售物業紫金華府所致；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，於一年內到期的銀行及其他借款由2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,836.2百萬元。

流動資產淨值由2012年12月31日約人民幣1,681.9百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元，主要由於(i)我們的庫存物業由2012年12月31日約人民幣5,472.5百萬元增加至2013年12月31日約人民幣8,808.6百萬元，乃主要由於我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市；(ii)我們的貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2012年12月31日約人民幣378.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣607.7百萬元，主要歸因於項目相關按金增加，此乃主要由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市項目開發合規作出擔保而向有關中國政府機關支付保證金約人民幣151.0百萬元，以及收購土地使用權按金增加，其主要原因是我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場坐落的土地而存置按金；及(iii)於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元，於2013年12月31日變更為應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致，部分由以下抵銷：(i)應收關聯方款項由2012年12月31日的約人民幣745.4百萬元減少至2013年12月31日約人民幣51.1百萬元，主要由於浙江佳源集團於2013年償還約人民幣745.4百萬元；(ii)我們的應付關聯方款項由2012年12月31日約人民幣202.0百萬元增加至2013年12月31日約人民幣1,294.7百萬元，乃主要歸因於浙江佳源集團墊款約人民幣1,274.1百萬元作為我們的一般營運資金；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，於一年內到期的銀行及其他借款由2012年12月31日約人民幣640.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元。

流動資金及資本資源

我們的流動資金需求主要與資本開支、營運資金需要及債務償還有關。於往績記錄期，我們透過經營所得現金及借款為我們的發展提供資金。我們於往績記錄期並無出現任何流動資金短缺。我們預期未來的經營所得現金流量、信貸融資及未來集資交易的所得資金將為流動資金的主要來源。

我們管理營運資金，以確保有充足現金流量可滿足業務所產生預期以外的現金需求，從而保障持續經營的能力。我們亦採納資金管理政策，據此密切規管及監察(其中包括)現金及銀行賬戶管理、存貨監控系統、付款及交收條款，以及貸款程序。一般而言，我們定期編製現金流量及資金概要及預算，以預先進行財務規劃及監察現金流量，以確保有充足營運資金及盡量提高資本資源的運用。我們的董事及高級管理層定期舉行會議，以審閱定期經營預算。

財務資料

經計及本集團的財務資源，包括經營活動所產生的內部資金、可用銀行融資及其他借款，以及全球發售估計所得款項淨額，董事認為本集團有充足營運資金，可供本招股章程日期起計最少未來12個月之用。董事確認，我們於往績記錄期並無嚴重拖欠任何貿易及非貿易應付款項、銀行借款及其他債務融資責任及／或違反財務契諾的情況。

現金流量

下表呈列本招股章程附錄一會計師報告所載我們於所示期間綜合現金流量表的經選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動所得(所用)現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

經營活動(所用)所得現金淨額

經營活動所得現金主要包括預售及銷售物業所得款項。我們的經營活動所用現金主要包括物業開發及土地收購付款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣1,003.6百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣284.4百萬元，主要經下列項目調整：(i) 應收客戶合約工程款項減少約人民幣556.0百萬元，主要由於我們兩項安置營運的進度款於期內增加，而確認的開發服務收入相對微不足道；及(ii) 已收預售按金增加約人民幣1,576.3百萬元，主要由於紫金華府物業預售，部分被以下所抵銷：(i) 投資物業公允價值變動約人民幣162.8百萬元；(ii) 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣101.3百萬元；(iii) 開發中物業增加約人民幣267.9百萬元，主要是各個進行中物業開發項目的後續階段持續施工所致；(iv) 貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣540.6百萬元，主要是由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分

財務資料

別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(v)貿易及其他應付款項及應計開支減少約人民幣267.9百萬元，乃主要由於償付建築成本及項目相關成本，而且並無新物業開發項目工程動工；及(vi)支付所得稅約人民幣110.7百萬元。

截至2014年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣811.7百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣345.0百萬元，主要經下列項目調整：(i)主要歸因於銀行及其他借款利息開支的融資成本約人民幣67.8百萬元；(ii)開發中物業減少約人民幣210.6百萬元，主要由於羅馬都市及新天地部分竣工，以致該等物業轉撥至持作出售物業；(iii)貿易及其他應付款項及應計開支增加約人民幣273.5百萬元，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，此乃主要由於2014年進行中物業開發項目施工，例如紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市；及(iv)已收預售按金增加約人民幣591.0百萬元，主要由於紫金華府開始物業預售，部分由以下所抵銷：(i)投資物業公允價值變動約人民幣97.5百萬元；(ii)庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣81.1百萬元；(iii)應收客戶合約工程款項增加約人民幣458.5百萬元，主要由於泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽多個開發服務項目的開發服務收入於2014年在竣工階段獲進一步確認；及(iv)支付所得稅約人民幣94.5百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣2,183.8百萬元，有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣437.7百萬元，主要經下列項目調整：(i)主要由於2013年我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如威尼斯城及鵲仙島一號，導致持作出售物業增加約人民幣529.6百萬元；(ii)於2013年，開發中物業增加約人民幣933.0百萬元，主要由於黃橋佳源中心廣場開始動工；(iii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣176.7百萬元，主要由於項目相關按金增加，此乃主要由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市項目開發合規作出擔保而向有關中國政府機關支付新保證金約共人民幣151.0百萬元，以及我們主要就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地的使用權所支付的按金增加；(iv)應收客戶合約工程款項增加約人民幣334.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致；(v)已收預售按金減少約人民幣487.0百萬元，主要是2013年交付的預售物業相對較多所致；(vi)投資物業公允價值變動約人民幣127.1百萬元；及(vii)支付所得稅約人民幣87.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項及應計開支增加約人民幣106.8百萬元抵銷，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，此乃主要由於2013年的新物業開發項目開始動工以及進行中的物業開發項目。

財務資料

截至2012年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣269.8百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣311.3百萬元，主要經下列項目調整：(i)開發中物業增加約人民幣245.9百萬元，主要由於我們於2012年陸續發展多個物業開發項目，例如威尼斯城及新天地；(ii)已收預售按金減少約人民幣736.7百萬元，主要由於我們交付名人國際花園——一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園的物業；及(iv)支付所得稅約人民幣126.7百萬元，部分由以下所抵銷：(i)持作出售物業減少約人民幣137.9百萬元，主要由於我們交付多個物業開發項目的物業；及(ii)應付客戶合約工程款項增加約人民幣430.9百萬元，主要由於2012年就羌溪花苑安置營運及湖西人家安置營運的已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損。

投資活動所用現金淨額

投資活動所得現金主要為關聯公司還款及提取受限制銀行存款。投資活動所用現金主要為收購附屬公司、預付關聯方款項及存放受限制銀行存款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣360.8百萬元，主要由於向關聯方墊款約人民幣1,173.9百萬元，乃主要指我們為快捷便利付款起見向關聯方轉撥資金及代表關聯方付款，部分已被(i)關聯方還款約人民幣751.0百萬元；及(ii)處置我們的投資物業東方不夜城約人民幣281.0百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣192.1百萬元，主要由於(i)添置物業及設備約人民幣72.6百萬元，主要乃由於我們增加自用物業作進一步業務擴充之用；及(ii)添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要乃由於建設以羅馬都市及黃橋佳源中心廣場為主的投資物業。

截至2013年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣893.9百萬元，主要由於(i)收購國祥及南京嘉豐支付現金淨額約人民幣1,382.1百萬元；及(ii)添置投資物業約人民幣197.5百萬元，以主要在羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場建設投資物業，部分已被關聯公司主要為清償早前墊款而還款約人民幣745.4百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣635.9百萬元，主要由於(i)預付關聯公司款項約人民幣2,664.7百萬元，此乃主要由於我們為快捷便利付款起見而向關聯方轉撥資金及代表關聯方付款，部分已被下列各項抵銷：(i)關聯公司主要為清償早前墊款而還款約人民幣1,775.5百萬元；(ii)我們於2012年10月向私人集團出售湖州鑫源約人民幣137.0百萬元，該公司主要從事建築管理業務；及(iii)提取受限制銀行存款淨額約人民幣118.8百萬元以供持續建設相關物業開發項目。

融資活動所得(所用)現金淨額

融資活動所得現金主要為銀行及其他借款所得款項及關聯方墊款。融資活動所用現金主要為償還銀行及其他借款及向關聯方還款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣623.4百萬元，主要歸因於：(i)利息付款約人民幣297.4百萬元；(ii)償還關聯方款項淨額約人民幣476.4百萬元；(iii)償還借款約人民幣2,086.8百萬元；(iv)向附屬公司非控股權益持有人還款淨額約人民幣52.1百萬元；(v)於重組時支付現金約人民幣696.5百萬元；及(vi)獨立第三方墊款淨額約人民幣59.3百萬元，部分被借款所得款項約人民幣2,926.4百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣746.1百萬元，主要由於(i)償還借款約人民幣2,412.1百萬元；(ii)向關聯方還款淨額約人民幣621.7百萬元；及(iii)利息付款約人民幣678.1百萬元，部分被借款所得款項約人民幣2,917.5百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣3,152.5百萬元，主要由於(i)借款所得款項約人民幣3,219.4百萬元；(ii)關聯方墊款淨額約人民幣1,043.1百萬元；(iii)附屬公司權益持有人注資約人民幣161.6百萬元；及(iv)附屬公司非控股權益持有人墊款淨額約人民幣154.9百萬元，部分被以下抵銷：(i)償還借款約人民幣854.0百萬元；及(ii)利息付款約人民幣495.8百萬元。

截至2012年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣898.8百萬元，主要由於借款所得款項約人民幣1,657.8百萬元，部分被下列各項抵銷：(i)償還借款約人民幣617.8百萬元；及(ii)利息付款約人民幣145.4百萬元。

財務資料

債務

銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的銀行及其他借款明細：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款	411,499	1,064,590	1,509,024	1,048,015	1,055,686
無抵押銀行貸款	—	—	—	—	546,448
有抵押信託貸款					
— 傳統貸款	400,000	1,700,000	1,630,000	2,980,000	3,560,000
— 附帶購回股權責任的 貸款	800,000	960,000	160,000	—	—
其他有抵押貸款	120,000	117,000	1,069,000	960,000	920,000
其他無抵押貸款	253,294	498,969	476,122	279,928	54,526
總計	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>	<u>6,136,660</u>

下表載列於所示日期的銀行及其他借款實際利率之範圍：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
銀行貸款	6.15%至8%	3.14%至8.4%	2.3%至15.96%	1.74%至15.96%	1.73%至15.96%
信託貸款	14.7%至20.4%	8.74%至20.4%	8.74%至14.5%	12.9%至14.5%	12.9%至14.5%
其他貸款	6%至24%	6.15%至27.6%	7.5%至36%	13%至36%	13%至36%

銀行及其他借款以人民幣及港元列值。

銀行貸款指從中國及香港的銀行獲取的借款，信託貸款指與信託公司訂立的信託融資，以撥支我們部分物業開發項目。有關我們的信託融資安排詳情請參閱本招股章程「業務—項目融資」一節。我們使用信託融資以補足銀行貸款，原因是我們認為信託融資在可用性和年期方面提供較大靈活度(與銀行貸款相比)。

其他貸款主要包括資產管理公司及融資公司的貸款、員工貸款以及非金融機構、信託公司、資產管理公司的其他第三方貸款。

我們於2012年12月31日至2015年12月31日的銀行及其他借款增加，主要由於我們擴充業務，導致我們的融資需求增加，以應付我們的物業開發項目。

財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,287.0百萬元、人民幣3,795.4百萬元、人民幣4,393.8百萬元及人民幣5,535.7百萬元，已由我們的資產作抵押。於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，其中分別約人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,254.0百萬元、人民幣3,758.9百萬元、人民幣4,393.8百萬元及人民幣4,582.1百萬元由一名董事及關聯方擔保。於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，我們的銀行及其他借款分別零元、約人民幣554.6百萬元、人民幣572.7百萬元、人民幣594.2百萬元及零元並無擔保，但已由一間關聯公司存放的現金抵押品作抵押。於2015年12月31日的無抵押銀行借款約人民幣546.4百萬元已由一名董事及一名關聯方擔保。我們計劃於上市後取代一名董事及關聯方提供的擔保。於最後實際可行日期，我們正與若干資金提供者磋商有關取代之由一名董事及一間關聯公司提供擔保的安排。在尚未清償的融資安排當中，中信信託有限責任公司、中國華融資產管理股份有限公司及中航信託股份有限公司同意於本公司上市後，以我們提供的抵押代替現有的擔保。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—項目融資」一節。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，其他無抵押借款分別約人民幣14.0百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣14.0百萬元、零元及零元，由一名董事及關聯方擔保。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，本集團若干資產，包括人壽保險、物業及設備、投資物業、開發中物業、持作出售物業及銀行結餘，已質押作為若干銀行及其他借款的抵押品。下表載列於所示日期，我們已質押作為若干銀行及其他借款的抵押品的資產賬面值：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人壽保險	—	—	—	9,584	9,584
物業及設備	—	—	80,483	79,393	78,848
投資物業	355,647	475,604	763,383	1,128,360	1,333,310
開發中物業	3,442,580	3,728,023	4,018,044	6,027,182	7,154,981
持作出售物業	187,660	331,958	269,335	321,304	244,897
已質押銀行存款	—	—	—	—	617,390
總計	<u>3,985,887</u>	<u>4,535,585</u>	<u>5,131,245</u>	<u>7,565,823</u>	<u>9,439,010</u>

(未經審核)

財務資料

下表載列於所示日期一名董事、一名關聯方及一間關聯公司就銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一名董事及關聯方所擔保的 銀行及其他借款	1,745,499	3,288,000	3,772,857	4,393,770	5,128,563

下表載列於所示日期銀行及其他借款的到期日：

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內或按要求	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543	3,060,212
一年以上但不超過兩年	1,344,000	1,720,000	2,007,900	2,774,400	3,076,448
兩年以上但不超過五年	—	140,000	—	—	—
總計	1,984,793	4,340,559	4,844,146	5,267,943	6,136,660

下文載列我們於2015年12月31日從銀行、信託公司及資產管理公司獲取的未償還銀行及其他借款的重大契諾概要：

- 貸款所得款項僅作特定用途，例如開發特定項目；
- 借款人應於任何可能影響其履行貸款協議項下責任方面的任何合併、分拆、重組、清盤、控制權變動、業務範圍變動、分立、資本削減、股本轉讓、重大對外投資、重大債務融資增加或任何其他重大事件前，取得債權人的同意；
- 除非債權人同意，否則借款不得預先支付，而部分債權人亦可就有關預付款項施加固定押記；
- 借款人應獲得債權人同意，方可為任何第三方的利益提供任何可能影響其履行貸款協議項下責任的擔保，或為任何第三方的利益對任何重要物業或資產增設或施加任何可能影響其履行貸款協議項下責任的留置權、押記或產權負擔；及
- 就來自香港商業銀行的銀行借款而言，借款人的貸款與估值比率(定義見各貸款協議並按該借款人的融資日期計算)須維持於70%或以下。

財務資料

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無在銀行借款項下契諾的重大違約事件及／或違反契諾。此外，董事確認我們的現有銀行借款內並無對我們獲取進一步融資方面的能力構成重大局限的重大契諾。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，本集團的未動用銀行融資分別為零元、零元、約人民幣9.5百萬元、人民幣580.0百萬元及人民幣753.6百萬元。

除本招股章程所披露外，於2015年12月31日，除集團內公司間往來賬目，我們並無未償還之已發行及未行使或已授權或以其他方式設立惟未發行之債務證券、定期貸款、其他借款或屬於借款性質之債務，包括信貸、租購承擔、按揭及押記、重大或然負債或未償還擔保。董事確認，於最後實際可行日期，本集團債務自2015年12月31日以來並無重大變動，亦無除本招股章程披露者外的外部融資計劃。

資本開支

過往資本開支

資本開支主要包括物業及設備以及投資物業添置。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，分別支付資本開支約人民幣2.1百萬元、人民幣202.3百萬元、人民幣168.9百萬元及人民幣84.0百萬元。

計劃資本開支

除本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露全球發售所得款項淨額的計劃用途以及本集團不時按需要就業務營運而作出的物業及設備以及投資物業添置以外，本集團於2015年8月31日概無重大的計劃資本開支。

我們估計截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣8.1百萬元及人民幣1.9百萬元。實際資本開支金額可能因各種原因與估計數字有所出入，包括市況變動以及其他因素。我們日後能否獲取額外資金撥支額外資本開支，乃視乎多個不確定因素，包括未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國的經濟及政治狀況以及其他情況。

或然負債

或然負債主要包括我們就買家購買物業所獲按揭銀行貸款向銀行作出的擔保。根據擔保的條款，倘若買家欠付按揭款項，我們須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。該擔保將於客戶取得相關物業的相關房屋所有權證及完成相關按揭登記後終止及失效。我們向有關銀行作出擔保的期限依不同個案而定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約

財務資料

日期起計兩年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)相關物業交付日期起計六個月內取得相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年之內。擔保金額限於按揭貸款金額。我們於往績記錄期內並無就物業買家所獲按揭銀行貸款作出擔保而招致任何重大損失。

我們於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日的或然負債總額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元、人民幣1,848.2百萬元及人民幣2,475.0百萬元。董事認為本集團就該等擔保的公允價值在初步確認時並不重大，而買家違約的可能性極低。

承擔

下表載列所示日期我們的承擔：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於綜合				
財務報表撥備：				
— 分類為待售開發中物業				
及在建投資物業的				
項目開支	4,613,648	5,411,111	5,246,967	3,927,928
— 收購物業及設備的				
開支	—	59,416	—	—

除本招股章程所披露者外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保第三方的還款責任。此外，我們並無訂立任何與我們的股份掛鉤且分類為股東權益或並無在我們的經審核綜合財務報表中反映的衍生合約。此外，我們並無在已轉入未綜合入賬實體的資產中擁有任何保留或或然權益，以作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持。另外，我們並無在任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃、對沖或研發服務的未綜合入賬實體中擁有任何可變權益。

董事確認，在往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無重大變動。於最後實際可行日期，本集團概無任何有關在全球發售後不久募集任何重大債務融資的計劃。

財務資料

經營租賃承擔

作為承租人

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金付款：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	160	376	408	656
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	—	117	15	796
總計	<u>160</u>	<u>493</u>	<u>423</u>	<u>1,452</u>

作為出租人

下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金收入：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	3,332	11,110	17,744	25,207
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	64,931	71,456	71,078	110,120
五年後	121,548	103,912	86,546	89,480
總計	<u>189,811</u>	<u>186,478</u>	<u>175,368</u>	<u>224,807</u>

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		於8月31日／ 截至8月31日 止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額計算得出。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末淨負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指負債總額扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以持續經營業務年內純利除以年末總權益，再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以持續經營業務年／期內除稅後純利除以同年／期收益，再乘以100%計算得出。

流動比率

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們的流動比率分別約為1.33、1.30、1.31及1.36，故此保持相對穩定及處於淨流動資產狀況。

資本負債比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的資本負債比率增加，主要由於總負債有較大增幅，由2012年12月31日約人民幣2,186.8百萬元增至2013年12月31日約人民幣5,635.2百萬元。我們於2013年12月31日至2014年12月31日的資本負債比率減少，主要原因是我們的總權益增加，這主要由於2013年產生的純利及附屬公司權益持有人注資所致。我們於2014年12月31日至2015年8月31日的資本負債比率增加，主要乃由於(i)物業開發項目的項目融資增加；及(ii)總權益減少，這主要由於截至2015年8月31日止八個月於重組時收購我們的若干附屬公司導致其他儲備減少約人民幣696.5百萬元。

負債權益比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的負債權益比率分別約為1.83、3.57、3.04及4.36。負債權益比率變動趨勢與資本負債比率變動趨勢相似，因此主要受本節「主要財務比率—資本負債比率」各段所載的原因所影響。

股本收益率

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們的總股本收益率分別約為11.8%、20.3%及10.7%。

我們於截至2013年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度的股本收益率減少，主要由於年內純利減少及權益增加。

財務資料

我們於截至2012年12月31日止年度至截至2013年12月31日止年度的股本收益率增加，主要是截至2013年12月31日止年度的溢利增長率較高。

純利率

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的純利率分別為6.5%、12.2%、8.3%及18.5%。

我們於往績記錄期內的純利率出現波動，原因載於本節「經營業績討論 — 截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較 — 期內溢利」、「經營業績討論 — 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較 — 一年內溢利」及「經營業績討論 — 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較 — 一年內溢利」各段。

物業及估值

有關物業權益詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發項目組合」及「附錄四 — 物業估值」各節。

獨立合資格專業測量師行仲量聯行已對我們於2015年11月30日的物業權益進行估值。完整物業清單及仲量聯行發出的估值概要載於本招股章程「附錄四 — 物業估值」。

下表載列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告於2015年8月31日的物業賬面淨值與摘錄自本招股章程附錄四所載物業估值報告於2015年11月30日的物業市值的對賬：

人民幣千元

本招股章程附錄一所載於2015年8月31日下列物業賬面淨值：	
租賃土地及樓宇	79,393
投資物業	1,366,764
持作出售物業	780,829
開發中物業	7,192,966
	<u>9,419,952</u>
加：添置	954,455
加：投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	8,618
減：處置	(270,898)
減：折舊	(408)
	<u>10,111,719</u>
於2015年11月30日的物業賬面淨值(未經審核)	10,111,719
重估盈餘 ^(附註1)	7,586,393
	<u>17,698,112</u>
本招股章程附錄四物業估值報告所載於2015年11月30日的物業市值 ^(附註2)	<u>17,698,112</u>

附註：

1. 重估盈餘並無記錄在綜合財務報表，原因在於物業(除投資物業外)(i)按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損列賬；或(ii)按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。
2. 我們尚未取得古溪佳源中心廣場及泰州佳源中心廣場兩幅項目土地各自的相關土地使用權證。因此，該等項目土地並無賦予商業價值。然而，我們已與相關政府機關就該等項目土地訂立土地出讓合同。再者，中國法律顧問已告知，根據相關主管政府機關出具的確認，倘我們能夠履行相關土地出讓合同的責任，我們依法有權取得相關土地使用權證。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業開發項目詳情」一節。為參考之目的，假設已就上述項目土地取得房地產權證，且項目土地可自由轉讓，則載列於本招股章程附錄四物業估值報告內有關我們的物業於2015年11月30日的市值約為人民幣17,813,112,000元。有關進一步詳情，另請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。

市場風險

我們面對多種市場風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理和監察此等風險，以確保適時有效地實行恰當的措施。我們並無訂立衍生金融工具進行對沖。在往績記錄期內，我們面對的市場風險或我們管理和計量市場風險的方式並無重大變動。

利率風險

我們就定息已質押銀行存款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。我們亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制及已質押銀行存款、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

我們的現金流量利率風險主要集中於因我們的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

我們並無使用任何衍生合約以對沖我們的利率風險。然而，如有需要，我們會考慮對沖重大的利率風險。

倘銀行及其他借款的利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的年／期內溢利將分別減少／增加零元、約人民幣5.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

概無就本集團銀行結餘所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

外幣風險

我們以人民幣收取全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

我們進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。我們並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們擁有以外幣計值的已付人壽保險按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註20、26及28)使本集團承受外幣風險，主要集中於美元及港元的風險。

概無就我們以外幣計值的已付人壽保險按金及銀行結餘所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於董事認為該等風險極微。

下表詳列我們對人民幣兌港元升值及貶值5%之敏感度詳情。敏感度分析包括我們於各報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。以下正數表示人民幣兌港元升值5%的溢利增幅。

	截至8月31日			
	截至12月31日止年度			止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元的影響				
年/期內溢利增加	—	27,730	30,621	32,721

信貸風險

於各報告期末，我們因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註37所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低。

我們於2012年12月31日及2015年8月31日的應收關聯方款項主要指應收浙江佳源集團的款項，分別佔應收關聯方款項總額約69.9%及80.1%。浙江佳源集團在中國從事物業開發業務。董事認為此等結餘的信貸風險有限。

我們於2013年12月31日及2014年12月31日的應收關聯方款項主要指應收佳源創盛的款項，分別佔應收關聯方款項總額約87.7%及93.8%。佳源創盛在中國從事物業開發業務。董事認為此等結餘的信貸風險有限。

財務資料

除應收關聯方款項外，我們並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，我們會將該等對手方界定為具有類似特徵。於往績記錄期的任何時間，任何其他對手方的信貸風險集中度不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

就已預售但尚未完成開發的物業，我們一般就客戶的按揭貸款借款向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間欠付其按揭貸款，持有按揭的銀行可要求本集團償還尚欠的貸款及其任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收的銷售按金及將收回的物業轉售。因此，董事認為本集團很可能收回其擔保所產生的任何虧損。董事認為，向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業市價較擔保金額為高。就此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行及其他借款以及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列我們的非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。

	利率	按要求或			未折現現金 流量總額	於2012年
		1年內	1至2年	2至5年		12月31日的
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	558,777	—	—	558,777	558,777
應付關聯方款項	—	201,998	—	—	201,998	201,998
銀行及其他借款						
— 一定息	18.5%	519,572	1,426,558	—	1,946,130	1,573,294
— 浮息	7.4%	377,370	62,998	—	440,368	411,499
		1,657,717	1,489,556	—	3,147,273	2,745,568
財務擔保						
— 按揭擔保	—	863,607	—	—	863,607	—
總計		2,521,324	1,489,556	—	4,010,880	2,745,568

財務資料

	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2013 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		12 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	763,977	—	—	763,977	763,977
應付關聯方款項	—	1,294,663	—	—	1,294,663	1,294,663
銀行及其他借款						
— 一定息	16.8%	2,224,403	1,623,700	—	3,848,103	3,325,969
— 浮息	4.8%	644,233	278,860	143,516	1,066,609	1,014,590
		<u>4,927,276</u>	<u>1,902,560</u>	<u>143,516</u>	<u>6,973,352</u>	<u>6,399,199</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,414,724	—	—	1,414,724	—
總計		<u>6,342,000</u>	<u>1,902,560</u>	<u>143,516</u>	<u>8,388,076</u>	<u>6,399,199</u>
	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2014 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		12 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	837,674	—	—	837,674	837,674
應付關聯方款項	—	671,346	—	—	671,346	671,346
銀行及其他借款						
— 一定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	—	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	—	927,945	912,423
		<u>4,755,780</u>	<u>2,149,720</u>	<u>—</u>	<u>6,905,500</u>	<u>6,353,166</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,769,875	—	—	1,769,875	—
總計		<u>6,525,655</u>	<u>2,149,720</u>	<u>—</u>	<u>8,675,375</u>	<u>6,353,166</u>
	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2015 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		8 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	688,501	—	—	688,501	688,501
應付關聯方款項	—	235,447	—	—	235,447	235,447
銀行及其他借款						
— 一定息	13.7%	2,295,128	3,133,654	—	5,428,782	4,613,528
— 浮息	2.8%	654,415	—	—	654,415	654,415
		<u>3,873,491</u>	<u>3,133,654</u>	<u>—</u>	<u>7,007,145</u>	<u>6,191,891</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,848,198	—	—	1,848,198	—
總計		<u>5,721,689</u>	<u>3,133,654</u>	<u>—</u>	<u>8,855,343</u>	<u>6,191,891</u>

財務資料

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

關聯方交易及結餘

在往績記錄期內，我們與關聯方之間有重大結餘。有關我們與關聯方之間的重大結餘列表，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註39。

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關聯方款項				
<i>非貿易性質</i>				
佳源創盛	321,000	364,900	364,900	30,400
浙江佳源集團	745,373	—	—	1,256,996
浙江廣源	—	—	—	144,000
桐鄉佳源	—	—	—	92,000
<i>貿易性質</i>				
嘉興博源	—	51,094	24,094	45,584
總計	1,066,373	415,994	388,994	1,568,980
應付關聯方款項				
<i>非貿易性質</i>				
浙江佳源集團	—	1,274,091	454,322	—
江蘇五星電器有限公司	—	—	—	234,025
浙江西谷	—	—	114,724	—
嘉興德宇	—	—	5,890	—
<i>貿易性質</i>				
佳源物業	1,794	12,984	13,876	1,422
嘉興博源	2,993	—	—	—
	4,787	1,287,075	588,812	235,447
應付董事款項				
沈天晴先生	197,211	7,588	82,534	—
總計	201,998	1,294,663	671,346	235,447

財務資料

上述關聯方結餘均屬無抵押、免息及須按要求償還。於2015年8月31日的結餘預期將於上市前結付。

應付一名董事款項主要指董事為方便起見代表我們支付境外成本及開支的款項。於2015年8月31日，應付一名董事款項已由本集團悉數償還。

應收／(應付)關聯方的非貿易款項主要指我們轉撥自／(轉撥至)關聯方的資金、為便利起見代表關聯方支付的款項或關聯方代表我們支付的款項(除佳源創盛、浙江佳源集團、桐鄉佳源及浙江廣源於2015年8月31日分別應向我們支付的未償付代價約人民幣30.4百萬元、人民幣328.5百萬元、人民幣92.0百萬元及人民幣144.0百萬元外，此等款項乃由我們就重組處置若干附屬公司及聯營公司所產生)。於最後實際可行日期，就我們代表浙江佳源集團所支付的預付款項所產生的應收浙江佳源集團款項已全數結付。結付該款項後，應收浙江佳源集團款項餘額主要指就重組處置我們的若干附屬公司及聯營公司所產生的未償付應付代價。

除上述關聯方結餘外，我們在往績記錄期內亦與關聯方訂立多項交易。有關關聯方交易的詳情請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告A節附註39。

董事確認，我們的關聯方交易乃按公平基準在相關各方的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，並約為人民幣50.7百萬元(包括包銷佣金，假設發售價為每股發售股份1.99港元，即指示性發售價範圍的中位數)，當中約人民幣28.5百萬元直接與發行發售股份相關，並在上市時入賬作為權益扣減。餘額約人民幣22.2百萬元，預期於綜合損益及其他全面收益表中扣減。

上市開支約人民幣12.1百萬元在截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表扣減作為其他開支。餘額約人民幣10.1百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.6百萬元預期分別在截至2015年12月31日止年度的餘下期間及截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣減。該等其他開支的估計增幅將對截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度的純利及純利率產生重大影響。連同上述對權益的影響，上市開支預期對本集團自2015年8月31日(即本集團最近期經審核財務報表的結算日)起的經營業績及財務或貿易狀況產生重大不利影響。

股息及可供分派儲備

截至2013年12月31日止年度已向我們其中一間附屬公司當時的權益持有人派付股息人民幣22.0百萬元。本集團於截至2012年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月並無派付或建議派付股息。本公司現時並無固定的股息政策。我們過往的股息分派記錄未必可用作釐定未來宣派或派付股息水平的參考或基準。倘若派發溢利作為股息，該部分溢利不可用作重新投資於本集團業務。

未來宣派的任何股息，其金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金需求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、組織章程細則、公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。

未來派付股息亦將視乎是否有從我們的中國附屬公司收取的股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的純利中派付，而中國會計準則在多方面有別於其他司法權區的公認會計原則(例如香港財務報告準則)。中國法律亦規定外資企業劃撥部分純利作為法定公積，不可作為現金股息分派。

於2015年8月31日，本公司並無可供分派予股東的可供分派儲備。

截至2015年12月31日止年度的溢利估計

基於本招股章程附錄三所載基準，董事就本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利作出的估計如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

—來自持續及終止經營業務	不少於人民幣272百萬元
—來自持續經營業務	不少於人民幣290百萬元

截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值變動及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的估計金額分別約為人民幣236.9百萬元及人民幣191.1百萬元。截至2015年12月31日止年度不包括處置投資物業應佔者的估計投資物業公允價值收益(相等於不包括處置投資物業應佔公允價值收益的投資物業公允價值變動估計金額)為約人民幣100.3百萬元。

財務資料

溢利估計(董事須對此負全責)乃董事根據(i)本集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績(載於本招股章程附錄一所載的會計師報告)；及(ii)本集團截至2015年12月31日止餘下四個月根據本集團管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，其載列如下旨在闡述假設全球發售已於2015年8月31日進行，全球發售對截至2015年8月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於全球發售後本公司擁有人應佔本集團的財務狀況：

	於2015年 8月31日 本公司 擁有人應佔 經審核綜合 有形資產淨值 (附註1) 人民幣千元	全球發售估計 所得款項淨額 (附註2) 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔本集團 未經審核 備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 人民幣元 (附註3及4)	本集團 未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 港元 (附註3及4)
按發售價每股發售股份 1.49港元計算	1,239,556	527,867	1,767,423	0.98	1.17
按發售價每股發售股份 2.48港元計算	1,239,556	890,555	2,130,111	1.18	1.41

附註：

- (1) 本公司擁有人於2015年8月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值釐定如下：

	人民幣千元
本招股章程附錄一所載會計師報告所示	
於2015年8月31日本集團經審核綜合資產淨值	1,251,724
減：非控股權益	12,168
本公司擁有人於2015年8月31日應佔 本集團經審核綜合有形資產淨值	1,239,556

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別基於發售股份總數及每股股份1.49港元至2.48港元的發售價範圍，經扣除包銷費用及於2015年8月31日後產生並由本公司承擔的相關開支(並無計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)後得出。全球發售估計所得款項淨額按人民幣0.8372元兌1港元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示港元金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為人民幣金額，反之亦然。

財務資料

- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出以上各段調整後根據全球發售預期已發行合共1,800,000,000股股份而得出，並不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因超額配股權獲行使而可能須予配發及發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣0.8372元兌1港元的匯率換算為港元，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示人民幣金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為港元金額，反之亦然。
- (5) 本集團的物業及設備包括的租賃土地及樓宇，乃由仲量聯行進行估值，有關估值報告載於本招股章程附錄四。根據估值報告，本集團於2015年11月30日的該等物業權益約為人民幣82.8百萬元。此款額經與本集團於2015年11月30日的物業及設備包括的租賃土地及樓宇的賬面值約人民幣79.0百萬元比較，產生盈餘約人民幣3.8百萬元。倘該等物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊約人民幣78,000元。由於本集團已選擇按成本模式呈列有關物業權益，故重估盈餘將不會反映於本集團隨後各年的綜合財務報表。

概無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起及截至本招股章程日期，除前節所披露者外，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生將會對本招股章程附錄一會計師報告所呈列資料造成重大不利影響的事故。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概無獲悉任何情況足以導致須於上市後根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

近期發展

於往績記錄期後，我們的業務營運維持穩定。截至2015年11月30日，由於我們的整體業務模式及經濟環境並無重大改變，因此我們的收益並無顯著減少，銷售成本亦未見急劇上升。我們的按月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667.3平方米減少至截至2015年11月30日止十一個月的約30,236.1平方米。我們於截至2015年8月31日止八個月及截至2015年11月30日止十一個月的合約銷售分別約達人民幣2,412.3百萬元及人民幣3,266.7百萬元。

於2015年9月24日，中國人民銀行與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完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。由於若干物業開發項目位於並無限購措施的城市，我們相信上述降低最低首付款比例將增加該等城市的首套房買家對我們的住宅物業需求，並對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年2月1日，中國人民銀行與銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知列明，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為購買價格的25%，然而各地機關可向下調整付款比例至20%。與此同時，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例不低於相關購買價格的30%。誠如中國法律顧問所告知，原來的法律定位為倘首次商業性個人住房貸款已結清，買家可享有的購買第二套住房的最低首付款比例僅為購買價格的30%。因此，我們相信進一步下調首次置業買家的首付款比例及放寬對二次置業買家首付款比例的相關規定，或會刺激對我們住宅物業的需求，亦對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年1月及2月，有關中國政府機關頒佈與我們營運相關的兩項規定。特別是於2016年1月1日生效的《不動產登記暫行條例實施細則》，授權房地產註冊機關於接納房地產註冊申請後進行實地視察，並就房地產註冊資訊管理設下規定。另外，於2016年2月1日生效的《房地產廣告發佈規定》，規定房地產廣告不可包含任何有關風水、占卜或其他迷信資訊。我們不認為推行該等規定會對我們的營運有重大不利影響。

有關上述政策及規定的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細內容，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略」一節。

所得款項用途

假設以發售價1.99港元計算(為指示性發售價範圍1.49港元至2.48港元的中位數)及超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費及估計開支後，全球發售所得款項淨額估計約為834.9百萬港元。我們的董事現擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 所得款項淨額的最多60%或約500.9百萬港元，預期將用作開發我們現有的物業開發項目(即紫金華府及新天地)的建築成本。有關紫金華府及新天地的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發項目詳情」一節；
- (ii) 所得款項淨額的最多30%或約250.5百萬港元，預期將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認我們並未識別任何特定的收購項目或土地；
- (iii) 所得款項淨額的最多10%或約83.5百萬港元，預期將用作一般營運資金。

倘發售價定於建議發售價範圍的上限及下限，經扣除相關包銷費及開支後，我們將分別收取所得款項淨額約1,049.3百萬港元及616.1百萬港元。若超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股發售股份1.99港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們將收取的額外所得款項淨額約為130.6百萬港元。我們擬按比例調整分配至上述用途的所得款項淨額。

倘若全球發售所得款項淨額毋需即時用作上述用途或我們未能按計劃實行未來發展計劃的任何部分，則在符合我們最佳利益的情況下，我們擬將該等款項以短期存款方式存入持牌銀行及／或認可金融機構。

倘若所得款項淨額不足以撥作上述用途，我們計劃以經營所得現金、銀行融資及其他方式撥付有關結餘。

倘若上述的所得款項用途出現任何重大變動，我們將會在香港發表公告。

香港包銷商

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司

海通國際證券集團有限公司

副牽頭經辦人

上銀國際有限公司

國際包銷商

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司

海通國際證券集團有限公司

副牽頭經辦人

上銀國際有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港公開發售，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件及在其規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待聯交所上市委員會批准本招股章程所述將提呈發售的股份(包括因行使超額配股權而將發行的額外股份)上市及買賣後，並根據獲妥為簽立及交付且根據其各自條款成為無條件的香港包銷協議及國際配售協議所載若干其他條件，香港包銷商已個別同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及在其條件規限下，按彼等各自的適用比例，認購或促使認購人認購香港公開發售下提呈發售但未獲承購的香港發售股份。

終止理由

香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的相關責任可予終止。倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生以下情況，則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權終止其根據香港包銷協議須履行的責任：

(a) 倘以下事件發展、出現、存在或生效：

- i. 開曼群島、英屬處女群島、香港、中國或任何其他相關司法權區(統稱「相關司法權區」，及各為一個「相關司法權區」)的任何法院或其他主管機構

- 頒佈涉及或影響相關司法權區的任何新法例、法令、條例、規則、指引、法規、意見、通知、通函、頒令、判決、判令或裁定(「法例」)，或現行法例的轉變或預期引致轉變的發展，或該等法例詮釋或適用範圍任何轉變或預期引致轉變的發展；或
- ii. 相關司法權區或影響任何司法權區的當地、國家或國際的金融、政治、軍事、工業、法律、經濟、匯率、外匯管制、貨幣市場、財政、監管或市場事件或狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股份及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況)的任何變動或可能引致變動的發展或導致或可能導致或作為該等變動或發展的任何事件或連串事件；或
 - iii. 紐約證券交易所、納斯達克全球市場、聯交所、新加坡交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、深圳證券交易所或上海證券交易所實施或宣告全面停止、暫停、規限或限制股份或證券買賣，或任何上述交易所或有關系統或任何監管或政府機關下令固定買賣的最低價或最高價，或規定價格的最高範圍，或於任何相關司法權區或對該等司法權區造成影響的證券交收、支付或結算服務或程序受到干預；或
 - iv. 任何有關司法權區的稅務或外匯管制(或實行任何外匯管制)或外商投資規例或貨幣匯率的轉變或涉及預期轉變的發展或事件；或
 - v. 本集團任何成員公司的財務或其他狀況，或盈利、商務、業務前景或經營狀況或客戶信心的任何轉變或發展或涉及預期轉變的事件發生，包括但不限於本集團任何成員公司面臨或被提出的任何第三方行動、訟案、法律程序、訴訟或申索，或政府部門或當局對本集團任何成員公司進行調查或頒令暫停業務；或
 - vi. 本招股章程「風險因素」一節所述的任何風險的任何轉變或預期轉變或有關風險發生；或
 - vii. 任何相關司法權區或對該等地區造成影響的銀行活動或外匯買賣或交收或結算服務凍結或中斷；或
 - viii. 出現直接或間接涉及任何相關司法權區的任何敵對行為或敵對升級(不論是否已宣戰)或恐怖活動或其他緊急狀況或災禍或廣泛疫症或政治或社會危機，或任何相關司法權區宣佈全國進入緊急狀態或戰爭；或
 - ix. 任何直接或間接涉及任何相關司法權區的不可抗力或不受香港包銷商所控制的事件，包括但不限於任何天災、戰爭、暴亂、公眾騷動、群眾暴亂、火災、水災、地震、海嘯、火山爆發、冰暴、爆炸、爆發疾病或傳染病、政府行動、勞資糾紛、罷工或停工；或

- x. 由任何相關司法權區，或對任何相關司法權區或本集團任何成員公司以任何形式直接或間接實施任何經濟制裁；或
- xi. 董事被控或被公訴或因可公訴罪行而被扣留，或因法律的施行而被禁止擔任董事或參與公司管理或因其他理由喪失該等資格，或任何政府部門開始對任何董事(以其身份)展開任何調查或其他行動或任何政府部門宣佈有意採取任何該等行動；或
- xii. 本公司主席或行政總裁離職會對本集團業務產生重大不利影響，及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為會造成不利影響；或
- xiii. 本公司、控股股東或執行董事就本招股章程(或就全球發售使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不遵從任何上市規則、組織章程細則、公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則、證券及期貨條例或任何其他適用法律，
- xiv. 任何司法、政治、政府或監管機構或組織對任何董事或本集團任何成員公司開展任何調查、申索、法律程序或其他行動，或宣佈有意調查或採取該行動；或
- xv. 本集團任何成員公司、任何控股股東或任何執行董事被公佈、面臨或被提出任何訴訟、或申索、或調查、或行動；或
- xvi. 本集團任何成員公司違反公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或適用法律，

而於各情況下或合計而言，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權及絕對認為上述事件：

- (A) 目前或可能會或很可能會對本公司或本集團整體的業務、財務或其他狀況或前景，或對本公司任何現有或準股東以其現有或準股東的身份造成重大不利影響或嚴重影響或損害；或
- (B) 已經或可能已經或可能會對香港公開發售、國際配售或全球發售順利進行或申請認購或接納發售股份的踴躍程度或分配發售股份造成重大不利影響；或
- (C) 導致或將會或可能導致繼續進行或推廣香港公開發售、國際配售或全球發售屬不明智、不適宜、不切實可行或商業上不可行，或導致根據其條款進行或實行香港包銷協議、國際配售協議、香港公開發售、國際配售或全

球發售的主要部分屬不明智、不適宜、不切實可行或商業上不可行，或妨礙根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款；或

(b) 獨家全球協調人獲悉：

- i. 本公司、控股股東及執行董事違反其於香港包銷協議及國際配售協議中所作出或被施加的任何保證、聲明、責任或承諾遭違反，或有任何事宜或事件顯示任何該等保證、聲明、責任或承諾於作出或複述時於任何方面失實、不準確或有所誤導或已遭違反；或
- ii. 本公司、任何控股股東或任何執行董事違反香港包銷協議或國際配售協議的任何條文；或
- iii. 發生或發現任何事件，而該事件於緊接本招股章程日期前發生或發現將會或可能構成重大遺漏；或
- iv. 獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為就全球發售而言屬重大的，於本招股章程、申請表格、正式通知、其他發售文件或任何公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述於刊發時曾經或已經在任何重大方面失實、不正確或含誤導成份，或獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為就全球發售而言屬重大的，於本招股章程、申請表格、正式通知、其他發售文件或任何公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何估計、預測、表達的意見、意向或預期在所有方面並非公平誠實且並非以合理假設為依據；或
- v. 發生任何事件、行為或遺漏，導致或可能導致本公司或任何控股股東或執行董事須根據香港包銷協議或國際配售協議所述彌償保證承擔任何重大責任；或
- vi. 任何債權人有效要求本公司或本集團任何成員公司於款項到期日前提早還款或清償本公司或本集團任何成員公司欠負的任何債項，而有關要求已經或可能合理預期將會對本集團整體構成重大不利影響；或
- vii. 就本公司或本集團任何成員公司的結業或清盤頒布命令或提出呈請，或本公司或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立協議安排，或有關本公司或本集團任何成員公司結業的任何決議案已獲通過，或已經委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本公司或本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或本公司或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或

- viii. 在上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕批准或並無批准全球發售將予發行或出售的股份(包括根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或(如批准)批准其後被撤回、附有條件(惟受慣常條件限制者除外)或撤銷或暫緩授出；或
- ix. 本公司撤回就全球發售所發佈的任何發售文件(及／或與擬認購發售股份有關的任何其他文件)(統稱「發售文件」)或全球發售；或
- x. 任何人士(獨家保薦人及／或香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回就名列於任何發售文件或對發佈任何發售文件而發出的同意書；或
- xi. 除經獨家全球協調人批准外，本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則、證券及期貨條例或任何其他適用法律，或按聯交所及／或證監會的任何規定或要求發佈或被要求發佈本招股章程(或有關擬認購股份所用的任何其他文件)的任何補充文件或修訂；或
- xii. 任何政府機構因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售股份(包括根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)，

則獨家全球協調人可於向本公司及香港包銷商發出書面通知後即時終止香港包銷協議。

國際配售

就國際配售而言，預期本公司將會與(其中包括)國際包銷商、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人於釐定發售價後不久訂立國際配售協議。

根據國際配售協議，並在當中所載條件的規限下，預期國際包銷商將個別同意購買或促使購買人購買根據國際配售初步提呈發售的國際配售股份。預期國際配售協議可按與香港包銷協議類似的理由予以終止。有意投資者謹請注意，倘未有訂立國際配售協議，則全球發售將不會進行。

我們預期將會向獨家全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配股權，可由訂立國際配售協議之日起至遞交香港公開發售申請的最後日期後第30日隨時及不時行使，以要求我們按國際配售每股發售股份的相同價格配發及發行最多合共67,500,000股額外股份，佔初步發售股份的15%，並僅用作補足國際配售的超額分配(如有)。

佣金及費用

香港包銷商將收取香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份發售價總額2.75%作為包銷佣金，並以其中部分支付任何分包銷佣金。國際包銷商將收取國際配售初步提呈發售的國際配售股份發售價總額2.75%作為包銷佣金。此外，本公司可全權酌情決定向任何包銷商支付一筆額外酌情獎勵費用，最高為每股發售股份發售價的1%。對於因未獲認購而重新分配至國際配售的香港發售股份，我們將按適用於國際配售的收費向獨家全球協調人及有關國際包銷商(而非香港包銷商)支付包銷佣金。

佣金及費用總額，連同上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的其他費用估計合共約60.6百萬港元(根據發售價1.99港元計算，即指示性發售價範圍1.49港元至2.48港元的中位數，並假設超額配股權未獲行使)，並將由我們支付。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東(即沈先生及明源投資)已各自向聯交所承諾，除本招股章程所披露者及根據全球發售(包括超額配股權)外，其將不會並將促使有關登記持有人不會於本招股章程就其股權作出披露的日期起直至本公司股份於聯交所開始買賣之日起六個月當日止期間(「首個禁售期」)出售或訂立任何協議出售或就其於本招股章程顯示為實益擁有人的任何本公司證券以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

控股股東已各自向聯交所進一步承諾，除本招股章程所披露者外，倘緊接有關的出售或行使或執行有關的購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)，其將不會並將促使有關登記持有人不會於首個禁售期屆滿之日起計的六個月期間出售或就上文所述任何證券以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東亦已各自向聯交所及本公司承諾，於本招股章程就其股權作出披露的日期起直至本公司證券於聯交所開始買賣之日起計十二個月當日止期間，其將會：

- (1) 根據第10.07(2)條附註2，於其將其實益擁有的任何證券質押或抵押予一間認可機構時，即時就該等質押或抵押連同所質押或抵押的證券數目書面通知本公司；及

- (2) 於其接獲任何承質押人或承抵押人作出的口頭或書面指示，表示將會出售本公司任何已質押或抵押的證券時，即時書面通知本公司有關指示。

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除在上市規則第10.08條許可的情況下或就全球發售或超額配股權而言外，於股份首次開始在聯交所買賣日期起計的六個月內，我們不會再發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券，亦不會訂立任何協議而涉及有關發行(不論有關股份或證券的發行會否在上市日期起計六個月內完成)。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，除根據資本化發行、全球發售或授出購股權或於根據購股權計劃有關購股權獲行使後發行我們的股份外，在未獲得獨家全球協調人事先書面同意前及除非符合上市規則的規定，我們不會於自本招股章程內就控股股東股權作出披露的日期起至本公司股份開始在聯交所買賣當日起計滿六個月當日止期間(「首六個月期間」)的任何時間提呈發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、出讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件)或購回我們的任何股本、債務資本或其他證券或本集團其他有關成員公司的任何股份或其他證券或當中任何權益，或不會訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓我們的任何股本或其他證券或本集團任何其他成員公司的任何股本或其他證券或當中任何權益所有權的全部或任何部分經濟後果，或任何有關股本附帶的任何權利(包括但不限於有關投票、股息或分派的權利)；或訂立任何與上文所述交易有相同經濟效益的交易；或同意或訂約或公開公佈有意訂立上文所述的任何交易，而不論上述任何交易是否通過交付股本或其他有關證券、以現金或以其他方式結算。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已與獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、本公司及香港包銷商協定及承諾(除根據全球發售外)，在未獲得獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意前，其不會：

- (a) 於首六個月期間的任何時間：
- (i) 直接或間接、有條件或無條件發售、接受認購、質押、按揭、押記(不包括向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)就獲取真正的商業貸款而質押、按揭或押記本公司已發行股本)、出售、借出、轉讓、訂約出售任

何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出、沽空、轉讓或以其他方式轉讓或出售(或訂立任何協議轉讓或出售或以其他方式設立任何有關股份的購股權、權利、權益或產權負擔)、或促使本公司購回任何本公司股份、股本或債務資本或其他證券或當中的任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或交換成該等股本或證券或當中權益的任何證券或可收取、或任何認購權證或其他權利購買該等股份、股本或債務資本或其他證券或當中權益的權利(不論是否由控股股東現時所擁有或此後所收購、直接擁有(包括以託管人身份持有)或實益擁有)(統稱為「禁售證券」),或任何有關股本附帶的任何權利(包括但不限於有關投票、股息或分派的權利);或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排直接或間接向其他人士轉讓擁有上述禁售證券或當中任何權益的全部或部分經濟後果,或任何有關股本附帶的任何權利(包括但不限於有關投票、股息或分派的權利);或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易;或

(iv) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文第(i)或(ii)或(iii)段所述任何交易,

而不論上述交易是否透過交付禁售證券、以現金或以其他方式結算;

(b) 於在首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)任何時間,其不會訂立上文第(a)(i)或(a)(ii)或(a)(iii)段所述任何交易或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何上述交易,使緊隨上述轉讓或出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔,任何控股股東不再為本公司控股股東(定義見上市規則);

(c) 於第二個六個月期間屆滿前,倘其訂立上述任何交易或同意或訂約或公開宣佈擬訂立任何上述交易,則其會採取一切合理行動確保此舉不會引致本公司證券出現混亂或虛假市場;及

(d) 於首六個月期間或第二個六個月期間(如適用)任何時間,(i)倘控股股東各自質押或押記其所實益擁有的本公司任何股份、股本或其他證券(包括但不限於有關本公司證券的投票、股息或分派的權利),則其將立即書面通知本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人以及(如上市規則有所規定)聯交所任何有關質押或押記及所質押或押記的本公司股份或其他證券的數目及其權益性質,及(ii)倘控股股東接獲本公司股份或其他證券的承質押人或承

押記人的口頭或書面指示，表明將會出售、轉讓或處置有關本公司股份或其他證券或本公司證券附帶的權益或權利，則將立即通知本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人以及(如上市規則有所規定)聯交所任何有關指示。

保薦人及包銷商於本公司的權益

獨家保薦人符合載於上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。

包銷商將收取就發售股份應付發售價總額的2.75%作為包銷佣金。該等佣金及開支的詳情載於上文「佣金及費用」。

除上文所披露者外，獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概無擁有本公司或其任何附屬公司的股份的法定或實益權益，或擁有任何可認購或購買或提名他人認購或購買任何成員公司證券的權利或購股權(不論在法律上是否可強制執行)，亦無在全球發售中擁有任何權益。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售(作為全球發售一部分)而刊發。我們擬根據全球發售初步提呈最多450,000,000股股份以供認購，其中405,000,000股股份將根據國際配售有條件配售予專業、機構及其他投資者，而其餘45,000,000股股份將根據香港公開發售按發售價向香港公眾人士提呈發售(在各情況下，可按照本節下文「香港公開發售」一段所述基準進行重新分配)。

在全球發售中初步提呈發售的450,000,000股發售股份將佔緊隨全球發售完成後我們的經擴大已發行股份總數約25%(假設超額配股權未獲行使)。包銷安排及各包銷協議概要載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可根據香港公開發售申請股份，或根據國際配售申請或表示有意認購股份，惟不得同時以上述兩種方式申請認購發售股份。換言之，閣下僅可根據香港公開發售或國際配售獲得發售股份，但不可同時以上述兩種方式獲得發售股份。

香港公開發售

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，並須待本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)協定發售價後方可作實。香港公開發售及國際配售須受本節「全球發售的條件」一段所載條件規限。香港包銷協議及國際配售協議預期互為彼此之先決條件。

初步提呈發售的股份數目

香港公開發售為全數包銷的公開發售(須待香港包銷協議所載及本節「全球發售的條件」一段所述協定定價及其他條件達成或獲豁免後方可作實)，於香港按發售價初步提呈45,000,000股股份(相當於發售股份總數約10%)以供認購。

香港公開發售向香港公眾人士以及機構及專業投資者公開提呈發售。

分配

根據香港公開發售向投資者分配股份將僅基於香港公開發售下所接獲的有效申請數目釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)涉及抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

假設超額配股權未獲行使，香港公開發售可供認購的股份總數將佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股份總數的約2.5%，惟國際配售與香港公開發售之間分配的發售股份數目可作任何調整。就分配而言，股份將平均分為甲組及乙組兩組（國際配售與香港公開發售之間分配的發售股份數目可作任何調整）。甲組的股份將按公平基準分配予申請股份的總認購價為5百萬港元或以下（不包括須繳付的1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）的成功申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請股份的總認購價為5百萬港元以上（不包括須繳付的1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）及最多相等於乙組價值的成功申請人。投資者務請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（並非兩組）的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。僅就本段而言，香港發售股份之「價格」指申請時的應付價格（而非最終釐定的發售價）。申請人僅獲配發甲組或乙組的香港發售股份而不會兩者兼得。甲組或乙組及兩組之間重複或疑屬重複的申請及任何超過22,500,000股香港發售股份的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際配售之間分配的股份數目可予以調整。倘根據香港公開發售有效申請認購的股份數目相當於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍，或(iii)100倍或以上，則股份將自國際配售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購的股份總數將分別增加至135,000,000股股份（在情況(i)下）、180,000,000股股份（在情況(ii)下）及225,000,000股股份（在情況(iii)下），即分別相當於全球發售初步可供認購的發售股份約30%、40%及50%（在行使任何超額配股權前）。於各情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將會在甲組及乙組之間平均分配，而分配至國際配售的股份數目將可按獨家全球協調人認為適合的方式相應削減。此外，獨家全球協調人可全權酌情將國際配售項下提呈的股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

在香港公開發售和國際配售中提呈發售的發售股份在若干情況下，可按獨家全球協調人酌情決定在該等發售之間重新分配。

申請

香港公開發售下的每名申請人均須於遞交的申請表格內承諾及確認，表示彼及為彼其利益提出申請的任何人士並無申請或認購或表示有意認購，亦不會申請或認購或表示有意認購國際配售項下的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實（視乎情況而定），或彼已經或將獲配售或分配國際配售項下的發售股份，有關申請人的申請將不獲受理。

全球發售的架構

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時支付每股股份最高發售價2.48港元，另加每股股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「全球發售的定價」一節所述的方式最終釐定的發售價低於每股股份最高發售價2.48港元，則不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳款項應佔的1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。詳情載列於本招股章程下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所指申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際配售

國際配售預期由國際包銷商按個別基準悉數包銷。本公司預期於定價日就國際配售簽訂國際配售協議。

已提呈發售的股份數目

在上述重新分配的規限下，國際配售下初步提呈發售的發售股份數目將為405,000,000股，佔全球發售的發售股份數目約90%。

分配

根據國際配售，國際包銷商或通過彼等委任的銷售代理將代表本公司有條件配售405,000,000股發售股份。國際配售將涉及向機構及專業投資者以及預期對該等股份有龐大需求的其他投資者選擇性推銷股份。國際配售股份之分配將由獨家全球協調人釐定，並將按照本節「全球發售的定價」一段所述之「累計投標」過程進行，且根據多項因素釐定，包括需求程度及時間、相關投資者在相關行業中已投資之資產或股本資產總規模，以及預期相關投資者是否可能於股份在聯交所上市後進一步購買股份及／或持有或出售其股份。有關分配旨在形成一個有助建立穩固專業及機構股東基礎的基準配發股份，以符合本公司及股東的整體利益。

董事、獨家全球協調人(代表包銷商)及本公司將採取合理措施識別及拒絕已根據國際配售獲發發售股份的投資者於香港公開發售下所作出的申請，並識別及拒絕已根據香港公開發售獲發發售股份而表示有意根據國際配售提出認購的投資者。

超額配股權及借股安排

本公司已就全球發售向國際包銷商授出可由獨家全球協調人代表國際包銷商行使的超額配股權。

全球發售的架構

根據超額配股權，獨家全球協調人可於國際配售協議日期起直至根據香港公開發售遞交申請截止日期後第30日止期間隨時及不時行使權利，要求本公司按國際配售初步提呈發售股份的相同每股發售股份價格，並按與全球發售所涉及發售股份的相同條款及條件，配發及發行最多合共67,500,000股額外發售股份，相當於初步發售股份的15%，以補足國際配售的超額分配(如有)。獨家全球協調人亦可選擇透過於二級市場購買發售股份或透過向股份持有人作出借股安排或行使超額配股權或結合上述方式或以適用法律、規則及法規可能允許的其他方式補足該等超額分配。倘獨家全球協調人全面行使超額配股權，額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本股份總數約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發媒體公佈。

為便於結算有關國際配售的超額分配，穩定價格操作人及明源投資已訂立借股協議。根據借股協議，明源投資與穩定價格操作人(或其聯屬人士)協定，倘穩定價格操作人(或其聯屬人士)提出要求，其將按照借股協議的條款，以借股方式向穩定價格操作人(或其聯屬人士)借出其所持有最多合共67,500,000股股份，以補足有關國際配售的超額分配(如有)。

按照上市規則第10.07(3)條，借股協議規定：

- 有關借股安排將僅供補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 根據借股協議，向明源投資借入的最高股份數目將以超額配股權獲悉數行使後可能發行的最高股份數目為限；
- 借入的相同數目股份將不遲於以下較早日期後第三個營業日歸還予明源投資或其代名人(視情況而定)：(i)超額配股權可獲行使的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使當日；或(iii)各方可能書面同意的較早時間；
- 根據借股協議借入股份將按照所有適用上市規則、法律、規則及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人將不會就有關借股安排向明源投資支付任何款項。

全球發售的定價

國際包銷商將徵詢準投資者關於認購國際配售股份的意向。準專業、機構及其他投資者須列明其準備按不同價格或指定價格認購國際配售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至定價日為止。根據全球發售不同發售的發售股份定價將由

全球發售的架構

獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日(即股份市場需求將予釐定之日)協定，預期將為2016年3月2日或前後，惟無論如何不得遲於2016年3月7日，而根據不同發售所分配的股份數目亦會於其後盡快釐定。發售價不會高於每股發售股份2.48港元，並預期不會低於每股股份1.49港元，除非另有公佈(詳情見下文)，有關公佈不得遲於香港公開發售截止遞交申請當日早上作出。全球發售的申請人須於申請時支付每股發售股份的最高價格2.48港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，而一手2,000股股份合共支付5,009.98港元。如按下文所述方式釐定的最終發售價低於最高價格2.48港元，我們將不計利息向成功申請人退還有關差額(包括多繳申請股款的應佔經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

本公司應收的全球發售所得款項淨額(經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及估計開支後，並假設超額配股權未獲行使)估計約為1,049.3百萬港元(假設每股股份發售價為2.48港元)，或約為616.1百萬港元(假設每股股份發售價為1.49港元)，或倘超額配股權獲悉數行使，則約為1,212.1百萬港元(假設每股股份發售價為2.48港元)，或約為713.9百萬港元(假設每股股份發售價為1.49港元)。

最終發售價、全球發售的認購踴躍程度、香港公開發售下股份的認購申請結果及分配基準，預期於2016年3月7日在南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)刊登。

調減發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍

獨家全球協調人(代表包銷商)如認為適當並經本公司同意後，可根據有意認購的專業及機構投資者在累計投標過程表現的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後盡快、且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登調減通知。刊發該等通知後，經修訂的發售價範圍將為最終及不可推翻，而獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司協定的發售價將定於經修訂範圍內。申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請截止日期當日方會作出。有關公告亦會包括確認或修訂(如適用)本招股章程

所載的營運資金報表、全球發售統計數字及任何因上述調減而可能有變動的其他財務資料。倘並無刊登任何有關公告，發售股份數目將不會減少及本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)如能協定發售價，該發售價在任何情況下均不會在本招股章程所述發售價範圍之外釐定。香港公開發售申請人應注意，除發售股份數目及／或發售價有所調減外，申請一經遞交，在任何情況下概不得撤回。

倘調減發售股份數目，獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%(假設超額配股權並無獲行使)。在若干情況下，獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售所發售的發售股份。

穩定價格

穩定價格為包銷商為促進證券分銷在若干市場採用的慣常方法。為穩定價格，包銷商可能在特定期間內，於二級市場競投或購買新發行證券，以避免及在可能情況下防止證券的首次公開招股價下跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止進行旨在降低市價的活動，亦禁止穩定價格的價格高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人(作為穩定價格操作人)、其聯屬人士或代其行事的任何人士(代表包銷商)可於上市日期後一段限定期間內超額分配股份或進行交易，以穩定或維持股份市價在高於不進行穩定價格措施的市價水平。建銀國際已就全球發售根據香港證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》獲委任為穩定價格操作人。

任何該等穩定價格活動將遵照香港有關穩定價格的所有適用法律、規則及規例進行，包括香港證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任必須如此行事。該等穩定價格措施一旦展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且必須在限定期間後結束。任何有關的穩定價格活動須於香港公開發售截止遞交申請日期起計30日內(預期將為2016年4月1日或前後)結束。可予超額分配的股份數目將不得超過超額配股權獲行使時可出售的股份數目(即67,500,000股股份)，相當於全球發售初步提呈股份的15%。

就全球發售進行任何超額分配股份後，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可於穩定價格期間在香港採取下列所有或任何穩定價格行動，以補足該等超額分配。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士就全球發售而可能採取的穩定價格行動，可能涉及(其中包括)(i)購買股份；(ii)建立、對沖股份倉盤或將股份倉盤平倉；(iii)行使全數或部分超額配股權；(iv)借股及／或(v)要約或意圖進行上述(i)、(ii)、(iii)或(iv)任何一項。

發售股份的潛在申請人及投資者尤其應注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 無法確定穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士持有有關倉盤的規模及時限；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將任何該等好倉平倉，可能會對股份市價造成不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動以支持股價，而穩定價格期將由公佈發售價後上市日期起開始，並預期直至根據香港公開發售截止遞交申請日期起計第30日結束。於該日後，不得採取任何進一步行動以支持股價，因此，股份的需求及價格或會下跌；
- 概無保證定能透過採取任何穩定價格行動使任何證券(包括股份)的價格維持於或高於發售價；及
- 穩定價格行動過程中所作買盤價或交易，可能按發售價或低於發售價的任何價格進行，即所作出的穩定價格買盤價或所進行交易的價格或會低於股份申請人或投資者支付的價格。

超額分配

在就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可(其中包括)利用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場購入的股份，或悉數或部分行使超額配股權，藉以補足有關超額分配。任何上述購股將遵照香港現行的法例、規則及規例進行，包括根據證券及期貨條例就穩定價格及《證券及期貨(穩定價格)規則》(經修訂)而進行者。可予超額分配的股份數目將不會超過67,500,000股股份，即本公司因超額配股權獲悉數行使而可能發行及配發的股份數目，相當於全球發售初步提呈的發售股份15%。

全球發售的條件

所有發售股份申請，須待(其中包括)下列條件達成後方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准根據全球發售提呈發售的股份(包括根據超額配股權獲行使而可提呈的額外股份)(僅限於配發)上市及買賣，而該等上市及批准並無於股份開始在聯交所買賣前撤回；
- (ii) 於定價日或前後正式釐定發售價以及簽立並交付國際配售協議；

全球發售的架構

- (iii) 根據各自的條款簽立和交付包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各自於相關包銷協議承擔的責任成為及仍為無條件(包括(如有關)因獨家全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件)，且並無根據相關協議條款予以終止；

在各情況下，應於各包銷協議指定日期及時間或之前(除非及若於該等日期及時間或之前獲有效豁免遵守該等條件)及在任何情況下不遲於本招股章程刊發之日期後30日。

倘因任何原因，發售價於2016年3月7日或之前未能由本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)協定，全球發售將告失效。

香港公開發售和國際配售須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據各自條款終止的情況下方可完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並會隨即知會聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jiayuanintl.com)刊發有關失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款，不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存放在收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌的香港其他持牌銀行開設的一個或多個獨立銀行戶口內。

我們預期發售股份的股票將於2016年3月7日發行。發售股份的股票只會在(i)全球發售於所有方面成為無條件，及(ii)本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權並無獲行使的情況下，該等股票方會於2016年3月8日上午八時正成為有效的所有權憑證。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份)以及根據購股權計劃而可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣。

本公司概無任何部分的股本於任何其他證券交易所上市或買賣，且於短期內亦不尋求或擬尋求於其他證券交易所進行該等上市或批准買賣。

買賣

假設香港公開發售於2016年3月8日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2016年3月8日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站 www.hkeipo.hk 申請；或
- 向香港結算代理人發出電子指示代表閣下申請。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得遞交一份以上的申請。

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

閣下可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份，惟閣下或閣下為其利益人提出申請的人士須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

除上述者外，倘閣下透過網上白表服務申請，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則須以個別成員名義提出申請。倘閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表身份以及加蓋公司印鑑。

倘由獲得授權書的人士提出申請，則獨家全球協調人如認為條件適合(包括出示授權書證明)，可酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四名，且不得通過網上白表服務申請香港發售股份。

除非上市規則批准，倘閣下屬於以下情況，則不得申請任何香港發售股份：

- 為本公司及／或其附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 為本公司及／或其附屬公司的董事或行政總裁；
- 為上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 為本公司關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

可使用的申請渠道

以閣下個人名義申請將發行的香港發售股份，可使用白色申請表格或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)申請。

以香港結算代理人名義申請將發行的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格或透過中央結算系統電子指示香港結算，安排香港結算代理人代閣下申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2016年2月26日(星期五)上午九時正至2016年3月2日(星期三)中午十二時正期間的一般辦公時間前往下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(a) 以下香港包銷商的任何以下辦事處：

名稱	地址
建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
海通國際證券集團有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
上銀國際有限公司	香港 中環 花園道3號 花旗銀行大廈34樓

如何申請香港發售股份

(b) 以下任何收款銀行分行：

永隆銀行有限公司：

	分行名稱	地址
港島	堅尼地城分行	吉席街28號
	香港仔分行	香港仔大道201號
九龍	深水埗分行	大埔道111號
新界	沙田廣場分行	沙田正街21-27號 沙田廣場L1樓2號舖
	元朗分行	安寧路37號
	上水分行	新豐路128號

交通銀行股份有限公司香港分行：

	分行名稱	地址
港島	香港分行	中環畢打街20號
	英皇道支行	英皇道67-71號 啟禮閣地下
九龍	尖沙咀支行	尖沙咀麼地道22-28號 中福商業大廈 地下1-3號舖
	黃大仙支行	黃大仙龍翔道136號 黃大仙中心北館1樓N118 號舖
新界	調景嶺支行	調景嶺 都會駅商場2樓 L2-064及L2-065號舖

如何申請香港發售股份

閣下可於2016年2月26日(星期五)上午九時正至2016年3月2日(星期三)中午十二時正的一般辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓)，或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的白色或黃色申請表格須連同隨附支票或銀行本票，並註明抬頭人為：「永隆銀行受託代管有限公司－佳源國際公開發售」，於下列時間投入上文列述的任何收款銀行分行的特設收集箱內：

2016年2月26日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
2016年2月27日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2016年2月29日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
2016年3月1日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2016年3月2日(星期三)	—	上午九時正至中午十二時正

申請登記將於2016年3月2日(星期三)(截止申請日期)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

4. 申請的條款及條件

請審慎遵守申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司及／或獨家全球協調人(或其代理或代名人)作為本公司代理人代表閣下簽署任何文件並代表閣下辦理所有必要手續，根據組織章程細則規定以閣下或香港結算代理人的名義登記任何閣下獲配發的香港發售股份；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已取得及細閱本招股章程並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且除本招股章程任何補充文件外，將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程所載全球發售的限制；

如何申請香港發售股份

- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後毋須對本招股章程(及其任何補充文件)以外所載任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或接納或表示有意認購或接納國際配售下的任何發售股份或參與國際配售；
- (viii) 同意向本公司、本公司的香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及/或彼等各自的顧問及代理人披露其所要求的 閣下或 閣下代為申請的受益人的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於 閣下的申請，同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，而本公司、獨家全球協調人及包銷商及彼等各自的高級職員或顧問因接納 閣下的購買申請或因應 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利與責任而採取的行動不會違反香港境外地區的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納， 閣下不會因無意作出的失實陳述而取消申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法律規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下了解香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士申請香港發售股份均身處美國境外(定義見S規例)，或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納 閣下申請的香港發售股份或根據申請分配予 閣下的較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下所獲配發任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及/或其代理人將任何股票及/或電子自動退款指示及/或退款支票以普通郵遞方式按照申請所示地址寄予 閣下或聯名申請排名首位的申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下已選擇親自領取股票及/或退款支票則除外；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份，倘 閣下作出虛假陳述，或會遭檢控；

- (xviii) (倘該項申請乃為閣下本身的利益提出)保證閣下或閣下的任何代理人或任何其他人士並無亦不會為閣下利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及
- (xix) (倘該項申請乃由閣下作為代理為他人利益提出)保證(i) 閣下作為該人士的代理人或為該人士的利益或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士並無亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權作為彼等的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的額外指引

閣下可參閱黃色申請表格以獲取詳情。

5. 透過網上白表提出申請

一般事項

符合上述「可提出申請的人士」一節所載標準的個人可於指定網站 www.hkeipo.hk 透過網上白表服務申請發售股份並以本身名義配發及登記。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理而可能不會呈交至本公司。倘閣下透過指定網站申請，閣下即授權網上白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據網上白表服務遞交申請的時間

閣下可自2016年2月26日(星期五)上午九時正起至2016年3月2日(星期三)上午十一時三十分(每日二十四小時，截止申請日期除外)於 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商遞交申請。繳足有關申請股款的截止時間為2016年3月2日(星期三)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

不得重複申請

倘閣下透過網上白表提出申請，閣下一經完成有關任何本身或為閣下利益而向透過網上白表服務發出電子認購指示申請認購香港發售股份的付款，即視為已提出實際申請。為免生疑問，謹此說明根據網上白表發出多於一次電子認購指示並取得付款參考編號，而並無就任何一個特定參考編號悉數支付款項，則不會構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過網上白表服務或任何其他渠道提交一項以上申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

香港公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，謹此說明本公司及所有涉及編製本招股章程的其他各方知悉，每名作出或促使發出電子認購指示的申請人均可獲得公司(清盤及雜項條文)條例第40條所述的賠償(經應用公司(清盤及雜項條文)條例第342E條)。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出電子認購指示，申請香港發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com> (根據香港結算不時生效的)「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環
康樂廣場八號
交易廣場一座及二座一樓

招股章程亦可在上述地點索取。

倘若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人，將閣下提交的詳細申請資料，轉交本公司、獨家全球協調人及本公司的香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算代理人發出電子認購指示

倘閣下發出電子認購指示申請香港發售股份，且香港結算代理人代表閣下簽署白色申請表格，則：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，毋須因違反白色申請表格或本招股章程的條款及條件負責；

如何申請香港發售股份

(ii) 香港結算代理人將代表閣下處理以下事宜：

- 同意將獲分配的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納閣下申請的香港發售股份或獲分配的較少數目的香港發售股份；
- 承諾並確認閣下並無申請或接納、將不會申請或接納、或表示有意申請國際配售項下的任何發售股份；
- (倘電子認購指示為閣下的利益發出)聲明僅有一項電子認購指示為閣下的利益發出；
- (倘閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為該另一名人士利益發出一項電子認購指示，且閣下已獲正式授權以彼等的代理人的身份發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述，決定是否向閣下分配任何香港發售股份，而閣下如作虛假聲明，可被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配香港發售股份的持有人，並依照我們與香港結算另行協議的安排寄發股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程及除本招股章程的任何補充文件所載者外，僅依賴本招股章程所載的資料及陳述而作出申請；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方毋須或將毋須對並非載於本招股章程及其任何補充文件的任何資料及陳述承擔責任；
- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人的申請一經接納，即不可以無意的失實陳述為由撤銷該項申請；

如何申請香港發售股份

- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請，不得於開始登記認購申請後第五天前(不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)撤銷。上述同意的效力等同與我們訂立附屬合約，當閣下發出指示時即具約束力，而本公司基於該附屬合約，同意不會在開始登記認購申請後第五天前(不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)向任何人士提呈發售任何香港發售股份，惟根據本招股章程所述的其中一項程序提呈者除外。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程應負的責任，則香港結算代理人可於開始登記認購申請後第五天前(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經獲接納，即該項申請或閣下的電子認購指示均不得撤銷，而是否接納申請將以本公司的香港公開發售結果公佈為證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列明關於發出申請香港發售股份的電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 與本公司協定，會為其本身及各股東的利益遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則。因此，本公司會因全部或部分接納香港結算代理人作出的申請而視作為其本身及代表本公司各股東，與每位作出電子認購指示的中央結算系統參與者協定遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、申請的任何接納及因而訂立的合約將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效力

透過向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)會被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者的代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算從閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，倘申請全部或

如何申請香港發售股份

部份不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退還申請股款，包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示，須按申請表格一覽表所示的其中一個數目作出。任何其他數目的香港發售股份認購申請將不獲考慮，且不予受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2016年2月26日(星期五)	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2016年2月27日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
2016年2月29日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2016年3月1日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2016年3月2日(星期三)	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算或會不時更改上述時間，並會預先知會中央結算系統結算／託管商參與者。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2016年2月26日(星期五)上午九時正至2016年3月2日(星期三)中午十二時正(每日二十四小時，截止申請日期除外)期間輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間將為2016年3月2日(星期三)(截止申請日期)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

禁止重複申請

倘閣下被懷疑作出重複申請或倘為閣下的利益提出多於一項申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按閣下所發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示涉及的香港發售股份數目作出扣減。在考慮是否作出重複申請時，閣下或為閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的電子認購指示，將被視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的人士確認，每名發出

或安排發出電子認購指示的中央結算系統參與者，均為根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第40條(經公司(清盤及雜項條文)條例342E條適用)有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關於閣下的個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 電子認購的警告

向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份，僅屬一項向中央結算系統參與者提供的服務。同樣地，透過網上白表服務申請香港發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務受負荷量所限及有潛在服務中斷的風險，因此謹請閣下宜避免待到最後申請日方作出電子認購申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務申請者將獲分配任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人能夠發出電子認購指示，謹請彼等避免待最後一刻方向系統輸入彼等的指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，應(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2016年3月2日(星期三)中午十二時前親臨香港結算客戶服務中心填妥電子認購指示輸入表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，均不得就香港發售股份提交重複申請。倘閣下為代名人，須就每名實益擁有人(或倘屬聯名實益擁有人，則為每名聯名實益擁有人)在申請表格中「由代名人遞交」一欄填寫以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如未有填寫有關資料，則申請將視為以閣下的利益遞交。

倘有超過一份以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示或網上白表服務為閣下的利益提出的申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出申請的部份)，閣下的所有申請均將不獲受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視為為閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司過半數表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計及無權參與某一指定數額以外的溢利或資本分派的任何部份股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數額應付的實際金額。

閣下必須於申請股份時根據申請表格所載的條款全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過網上白表服務提交認購最少2,000股香港發售股份的申請。每份認購超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示須按申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站 www.hkeipo.hk 內所指明者作出。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

有關發售價的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的定價」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2016年3月2日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則不會開始辦理申請登記。將改為上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港均無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日於上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘申請登記並無於2016年3月2日(星期三)開始及截止辦理，或倘因香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而可能影響本招股章程「預期時間表」一節所述的日期，則本公司將刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2016年3月7日(星期一)在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)以及本公司網站www.jiayuanintl.com及聯交所網站www.hkexnews.hk，公佈最終發售價、國際配售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，將會在下列日期及時間按下列方式公佈：

- 不遲於2016年3月7日(星期一)上午九時正於本公司網站www.jiayuanintl.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公告；
- 2016年3月7日(星期一)上午八時正至2016年3月13日(星期日)午夜十二時全日二十四小時載於指定分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result，該網站備有「按身份證搜索」功能；
- 申請人可於2016年3月7日(星期一)至2016年3月10日(星期四)(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午六時正期間致電熱線(852) 3691 8488查詢分配結果；
- 2016年3月7日(星期一)至2016年3月9日(星期三)期間，在各收款銀行的指定分行及支行營業時間內，提供載有分配結果的特備小冊子以供查閱。

倘本公司全部或部分接納閣下的申請(透過公佈分配基準及／或分配結果)，則構成一項有約束力的合約，根據該合約，倘全球發售條件達成且全球發售並無以其他方式終止，則閣下須購買香港發售股份。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而撤銷申請。該規定不會影響閣下可能擁有的其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並提交、或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提出申請，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請不得於開始辦理申請登記後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

如何申請香港發售股份

倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(經公司(清盤及雜項條文)條例第342E條適用)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請方可於該第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，會通知已遞交申請的申請人需確認彼等的申請。倘申請人接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所遞交的一切未確認申請視為撤銷。

閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公佈配發結果即構成對未被拒絕申請的接納。倘有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤配發，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 本公司或其代理人可酌情拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而毋須解釋任何原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 由截止辦理申請登記之日起計三星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記之日後三星期內通知本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記之日起計六星期內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下所作申請的受益人已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下的申請表格並未遵循所述指示填妥；
- 閣下透過網上白表服務發出的電子認購指示並無按照指定網站的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未正確支付股款，或閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議未能成為無條件或終止；

- 本公司或獨家全球協調人相信接納閣下的申請將導致其或彼等觸犯適用的證券或其他法律、規例或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈香港發售股份的50%。

13. 退還申請股款

倘申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價2.48港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件未能依照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」所述達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或不會兌現支票或銀行本票。

閣下的申請股款任何退款會於2016年3月7日(星期一)退還。

14. 發送／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售獲配發的所有香港發售股份獲發一張股票(惟使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的申請而發行的股票，將按下文所述的方式存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。倘閣下使用**白色**或**黃色**申請表格申請，除按下文所述方式親自領取之外，本公司將以普通郵遞方式將下列各項寄至閣下或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人於申請表格所指定的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲配發的所有香港發售股份的股票(倘使用**黃色**申請表格申請，則股票將按以下方式存入中央結算系統)；及
- (i)倘申請不獲接納或僅部份獲接納，則申請香港發售股份及的所有或多繳股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則發售價與於申請時就每股發售股份支付的最高發售價的差額，以申請人(如屬聯名申請，則排名首位的申請人)為抬頭人開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線支票退還，有關退款／多繳股款均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費(不計利息)。

閣下或排名首位的申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符(如有)或會印於閣下的退款支票上。兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行或需核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，則或會無法或延遲兌現閣下的退款支票。

如何申請香港發售股份

除下文所述發送／領取股票及退款安排外，預期所有退款支票及股票於2016年3月7日(星期一)寄發。本公司有權於支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳的申請股款。

股票在全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述的終止權利並無行使的情況下，方會於2016年3月8日(星期二)上午八時正生效。倘投資者於收到股票或股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親自領取

(i) 倘使用白色申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格中提供所有必需資料，則可於2016年3月7日(星期一)或本公司在報章公佈的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下屬合資格親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2016年3月7日(星期一)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘使用黃色申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則請同樣遵循上述指示。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票將於2016年3月7日(星期一)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請，而申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2016年3月7日(星期一)或(在特別情況下)香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下或申請表格指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請

記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務須細閱本公司刊發的公告，倘發現任何差誤，須於2016年3月7日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港發售股份記存於閣下股份賬戶後，閣下可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過網上白表服務申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2016年3月7日(星期一)上午九時正至下午一時正或本公司在報章上公佈為發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄予閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。倘閣下申請認購1,000,000股以下的香港發售股份，則閣下的股票將於2016年3月7日(星期一)以普通郵遞方式寄予(倘適用)閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將通過電子自動退款指示將任何退款存入該銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將以普通郵遞方式將任何退款寄至閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

配發香港發售股份

為配發香港發售股份，香港結算代理人不視為申請者，而發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人士視為申請者。

股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2016年3月7日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口。
- 本公司預期於2016年3月7日(星期一)按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(倘中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將附上相關實益擁有人資料)、閣下的香港身份證號碼／護照號碼

或其他識別編碼(如屬公司,則為香港商業登記證號碼)及香港公開發售之配發基準。閣下務須細閱本公司刊發的公佈,倘發現任何差誤,須於2016年3月7日(星期一)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。

- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代閣下發出電子認購指示,閣下亦可透過該經紀或託管商核獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請,閣下亦可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)於2016年3月7日(星期一)查核獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)。緊隨香港發售股份記存於閣下股份戶口以及退款記存於閣下的銀行賬戶後,香港結算亦會向閣下提供活動清單,列示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目與記存於閣下指定銀行賬戶的退款數額(如有)。
- 閣下的全部或部分不成功申請股款退款(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,但不計利息)將於2016年3月7日(星期一)記存於閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,且本公司遵守香港結算之證券收納規定,則股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣當日或香港結算選擇之任何其他日期起可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間交易之交收須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統進行。

於中央結算系統進行之所有活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排或會影響投資者之權利及權益,因此投資者應就交收安排詳情尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司已辦妥一切所需安排使股份可獲納入中央結算系統。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

以下為吾等就佳源國際控股有限公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)編製的報告，以供載入 貴公司就其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，而於2016年2月26日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於2015年5月5日註冊成立，並根據開曼群島公司法第22章(1961年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。根據公司重組(詳情載於招股章程「歷史、重組及集團架構」一節)(「重組」)，貴公司於2015年8月18日成為現時組成 貴集團的公司之控股公司。

貴公司及所有附屬公司均已採納12月31日為其財政年度結算日，惟國祥(定義見下文)的財政年度結算日於截至2014年12月31日止財政年度由6月30日更改為12月31日。於本報告日期，貴公司於下列附屬公司直接或間接持有權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日			2015年 8月31日	於 報告日期			
		2012年	2013年	2014年					
佳源投資管理 有限公司 (「佳源投資」)	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」) 2015年5月8日	—	—	—	100%	100%	1美元	香港	投資控股
佳源商業 地產有限公司 (「佳源商業 地產」)	英屬處女群島 2015年11月10日	—	—	—	—	100%	1美元	香港	投資控股
香港佳源集團 有限公司 (「香港佳源」)	香港 2008年4月29日	99%	99%	100%	100%	100%	990,000 港元	香港	投資及 物業控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日			2015年 8月31日	於 報告日期			
		2012年	2013年	2014年					
香港佳源商業 地產有限公司 (「佳源商業 地產(香港)」)	香港 2015年11月30日	—	—	—	—	100%	10,000港元	香港	投資控股
國祥房地產 有限公司 (「國祥」)	香港 2003年8月1日	— (附註2)	99%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	投資控股
南京新浩寧 房地產開發 有限公司 (「南京新浩寧」)	中華人民共和國 (「中國」) 2005年8月11日	— (附註2)	99%	100%	100%	100%	99,000,000 美元	中國	物業開發
南京港源投資諮詢 有限公司 (「南京港源」)	中國 2015年5月27日	—	—	—	100%	100%	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股
南京嘉豐投資管理 有限公司 (「南京嘉豐」)	中國 2011年12月27日	— (附註3)	100%	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股
常州金源房地產開 發有限公司 (「常州金源」)	中國 2013年8月7日	—	80%	80%	100%	100%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發
宿遷市佳源房地 產開發有限公司 (「宿遷佳源」)	中國 2009年8月7日	90%	90%	90%	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發
泗陽豐源房地產 開發有限公司 (「泗陽豐源」)	中國 2012年3月6日	94%	94%	94%	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及 投資
泰興市廣源房地 產開發有限公司 (「泰興廣源」)	中國 2009年11月17日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及 投資
泰興市恒源房地 產開發有限公司 (「泰興恒源」)	中國 2012年2月16日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及 投資

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日			2015年 8月31日	於 報告日期			
		2012年	2013年	2014年					
泰興市明源房地產開發有限公司 (「泰興明源」)	中國 2013年10月25日	—	100%	100%	100%	100%	10,000,000 美元	中國	物業開發
泰州市佳源房地產開發有限公司 (「泰州佳源」)	中國 2007年7月31日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及 投資
泰州市明源房地產開發有限公司 (「泰州明源」)	中國 2010年3月10日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及 投資
揚州廣源房地產開發有限公司 (「揚州廣源」)	中國 2003年6月20日	100%	100%	100%	100%	100%	22,560,000 美元	中國	物業開發及 投資
揚州市恒源房地產開發有限公司 (「揚州恒源」)	中國 2007年8月1日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及 投資
揚州明源房地產開發有限公司 (「揚州明源」)	中國 2008年1月16日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及 投資
嘉興市金源信息諮詢有限公司 (「嘉興金源」)	中國 2010年4月2日	99%	99%	100%	— (附註7)	—	4,000,000 美元	中國	物業投資
錦江投資管理有限公司 (「錦江」)	香港 2013年11月8日	—	99%	100%	— (附註5)	—	10,000 港元	香港	投資控股
桐鄉元順威尼斯大酒店有限公司 (「桐鄉元順」)	中國 2009年12月17日	—	—	90% (附註4)	— (附註5)	—	5,560,000 美元	中國	酒店經營
海寧市佳源房地產開發有限公司 (「海寧佳源」)	中國 2012年11月21日	81%	81%	81%	— (附註6)	—	人民幣 281,000,000元	中國	物業開發

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日		2015年 8月31日	於 報告日期				
		2012年	2013年						
海寧市佳源鴻翔 房地產開發有限 公司 (「海寧鴻翔」)	中國 2013年5月30日	—	64.8%	64.8%	— (附註6)	—	人民幣 51,000,000元	中國	物業開發
嘉興市金地房地產 置業有限公司 (「嘉興金地」)	中國 2001年8月3日	60%	60%	60%	— (附註6)	—	人民幣 240,000,000元	中國	物業開發
銀田發展有限公司 (「銀田發展」)	香港 2009年8月3日	79.2%	79.2%	80%	— (附註6)	—	10,000 港元	香港	投資控股
成都銀田體育發展 有限公司 (「成都銀田」)	中國 2009年11月12日	79.2%	79.2%	80%	— (附註6)	—	3,000,000 美元	中國	物業開發

附註：

- 1 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- 2 該等附屬公司於2013年8月29日獲收購。
- 3 該附屬公司於2013年9月17日獲收購。
- 4 該附屬公司於2014年3月19日獲收購。
- 5 該等附屬公司於2015年4月18日處置。
- 6 該等附屬公司於2015年5月29日處置。
- 7 該附屬公司於2015年6月2日處置。

除佳源投資及佳源商業地產由 貴公司直接持有外，其他所有附屬公司由 貴公司間接持有。

由於 貴公司、佳源投資及佳源商業地產註冊成立的司法權區並無法定審核規定，因此自該等公司各自的註冊成立日期以來，並無編製經審核法定財務報表。由於嘉興金地根據法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無編製嘉興金地截至2014年12月31日止年度的經審核法定財務報表。

由於南京嘉豐及桐鄉元順並無進行任何業務，因此自南京嘉豐成立日期及自桐鄉元順收購日期以來，並無編製彼等的經審核財務報表。

吾等分別於截至2014年12月31日止年度及截至2014年12月31日止十八個月擔任香港佳源及國祥的法定核數師。國祥的法定財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。香港佳源的經審核財務報表尚未發出。

下列於中國或香港成立或註冊成立的附屬公司的法定財務報表乃按照在中國成立企業適用的相關會計原則及財務法規或香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(倘適用)編製，於相關期間經以下中國及香港註冊執業會計師(倘適用)審核：

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
香港佳源	截至2013年12月31日止兩個年度各年	中匯安達會計師事務所有限公司
國祥	截至2013年6月30日止兩個年度各年	畢馬威會計師事務所
南京新浩寧	截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	揚州立信會計師事務所有限公司 南通陽光會計師事務所有限公司
揚州明源	截至2014年12月31日止三個年度各年	揚州立信會計師事務所有限公司
揚州恒源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州嘉和會計師事務所有限公司
泰州佳源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州市明瑞會計師事務所有限公司
泰州明源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州市明瑞會計師事務所有限公司
揚州廣源	截至2014年12月31日止三個年度各年	揚州立信會計師事務所有限公司
宿遷佳源	截至2013年12月31日止兩個年度各年 截至2014年12月31日止年度	宿遷公興會計師事務所有限公司 淮安禧聯華會計師事務所有限公司
泰興恒源	由2012年2月16日(成立日期)至 2012年12月31日期間 截至2014年12月31日止兩個年度各年	江蘇中鴻永信會計師事務所有限公司 泰州嘉和會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
泰興明源	由2013年10月25日(成立日期)至 2013年12月31日期間	泰州嘉和會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	泰州嘉和會計師事務所有限公司
常州金源	由2013年8月7日(成立日期) 至2013年12月31日期間	常州正則人和會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	常州金正興業會計師事務所
泗陽豐源	由2012年3月6日(成立日期)至 2012年12月31日期間	淮安禧聯華會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止兩個年度各年	淮安禧聯華會計師事務所有限公司
泰興廣源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州嘉和會計師事務所有限公司
嘉興金源	截至2014年12月31日止三個年度各年	浙江新聯會計師事務所有限公司
錦江	由2013年11月8日(註冊成立日期)至 2014年12月31日期間	中匯安達會計師事務所有限公司
海寧佳源	由2012年11月21日(成立日期)至2012年 12月31日期間	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	求真會計師事務所有限公司
海寧鴻翔	由2013年5月30日(成立日期)至 2013年12月31日期間	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	浙江凱達信會計師事務所有限公司
嘉興金地	截至2013年12月31日止兩個年度各年	嘉興天越會計師事務所
銀田發展	截至2013年12月31日止兩個年度各年	陳李羅會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	中匯安達會計師事務所有限公司
成都銀田	截至2014年12月31日止三個年度各年	四川華誠會計師事務所有限公司

就本報告而言，貴公司董事按符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製貴集團相關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已按照香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱於相關期間的相關財務報表。

本報告所載貴集團於相關期間的財務資料乃源自相關財務報表，根據下文A節附註1所載之呈列基準編製。吾等編製供載入招股章程之報告時，相關財務報表並無視為必要作出之調整。

相關財務報表由批准刊發相關財務報表的貴公司董事負責。貴公司董事亦就載有本報告的招股章程的內容負責。吾等則負責根據相關財務報表編纂本報告所載的財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註1所載呈列基準，財務資料就本報告而言真實且公平反映貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日與貴公司於2015年8月31日的財務狀況，以及貴集團於相關期間的財務表現及綜合現金流量。

貴集團截至2014年8月31日止八個月的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註，乃摘錄自貴公司董事純粹為本報告而編製的貴集團同期未經審核綜合財務資料（「2014年8月財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱2014年8月財務資料。吾等對2014年8月財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並採用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審核準則進行審核的範圍為小，因此不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會就2014年8月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並不知悉任何事項導致吾等相信2014年8月財務資料在所有重大方面並非按照與編製符合香港財務報告準則的財務資料所使用者一致的會計政策編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務						
收益	8	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本		(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利		298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
其他收入	9	1,668	2,566	1,670	831	1,959
其他收益及虧損	9	3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
投資物業公允價值變動		6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動		17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
分銷及銷售開支		(19,764)	(26,173)	(62,888)	(19,976)	(79,932)
行政開支		(51,712)	(61,850)	(66,335)	(37,815)	(40,641)
其他開支		(3,583)	(35,659)	(49,595)	(35,210)	(23,127)
融資成本	10	(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
除稅前溢利		252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
所得稅開支	11	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(65,898)	(127,086)
年/期內溢利	12	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
終止經營業務						
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	31	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額		188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
應佔年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額：						
貴公司擁有人						
—來自持續經營業務		132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務		42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
		175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
非控股權益						
—來自持續經營業務		3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務		10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
		13,650	(16,040)	(7,970)	(4,040)	(558)
每股盈利—基本						
來自持續及終止經營業務 (人民幣分)						
	15	16.21	22.75	12.18	3.46	11.86
來自持續經營業務(人民幣分)						
	15	12.25	25.97	13.72	3.78	13.18

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於8月31日
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	16	428,536	760,210	1,272,685	1,366,764
物業及設備	17	11,960	13,353	125,196	83,310
聯營公司權益	19	221,478	226,262	193,283	—
人壽保險的預付款項及已付按金	20	—	—	—	9,584
應收一間關聯公司款項	39	321,000	364,900	—	—
按金及預付款項	24	—	13,714	—	23,000
遞延稅項資產	21	79,963	101,197	154,896	145,563
		<u>1,062,937</u>	<u>1,479,636</u>	<u>1,746,060</u>	<u>1,628,221</u>
流動資產					
庫存物業	22				
— 持作出售		325,908	850,663	889,457	780,829
— 開發中		5,146,592	7,957,981	8,149,453	7,192,966
應收客戶合約工程款項	23	—	282,138	740,659	184,614
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	24	378,785	607,675	565,854	1,021,043
預付所得稅		80,738	75,657	72,560	75,646
應收關聯方款項	39	745,373	51,094	388,994	1,568,980
按公允價值計入損益的金融資產	25	8,990	4,690	4,000	—
受限制／已質押銀行存款	26	42,600	50,263	75,801	166,451
銀行結餘及現金	26	82,090	156,840	30,315	49,707
		<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項及應計開支	27	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345
應付客戶合約工程款項	23	52,011	—	—	—
已收預售按金		3,013,801	2,526,827	3,117,796	4,102,428
應付稅項		64,623	163,961	257,414	244,612
應付關聯方款項	39	201,998	1,294,663	671,346	235,447
銀行及其他借款					
— 一年內到期	28	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
		<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>
流動資產淨值		<u>1,681,933</u>	<u>2,320,799</u>	<u>2,570,710</u>	<u>2,930,861</u>
總資產減流動負債		<u>2,744,870</u>	<u>3,800,435</u>	<u>4,316,770</u>	<u>4,559,082</u>

	附註	於12月31日		於8月31日	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資本及儲備					
實繳資本／股本	29	568,669	685,872	705,872	—
儲備		473,911	711,663	882,618	1,239,556
貴公司擁有人應佔權益		1,042,580	1,397,535	1,588,490	1,239,556
非控股權益		109,878	138,271	213,840	12,168
總權益		<u>1,152,458</u>	<u>1,535,806</u>	<u>1,802,330</u>	<u>1,251,724</u>
非流動負債					
銀行及其他借款					
— 一年後到期	28	1,344,000	1,860,000	2,007,900	2,774,400
遞延收入	27	223,075	346,949	404,210	365,156
遞延稅項負債	21	25,337	57,680	102,330	167,802
		<u>1,592,412</u>	<u>2,264,629</u>	<u>2,514,440</u>	<u>3,307,358</u>
		<u>2,744,870</u>	<u>3,800,435</u>	<u>4,316,770</u>	<u>4,559,082</u>

公司財務狀況表

	附註	於2015年 8月31日 人民幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	18	—
流動負債		
其他應付款項及應計開支	27	6,161
應付一間附屬公司款項	39	5,938
		<u>12,099</u>
流動負債淨值		<u>(12,099)</u>
總資產減流動負債		<u>(12,099)</u>
資本及儲備		
股本	29	—
累計虧損		<u>(12,099)</u>
資本短欠		<u>(12,099)</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	實繳資本 ／股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元 (附註v)	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2012年1月1日	548,669	—	—	298,765	847,434	88,228	935,662	
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	175,146	175,146	13,650	188,796	
附屬公司權益持有人注資	20,000	—	—	—	20,000	8,000	28,000	
於2012年12月31日	568,669	—	—	473,911	1,042,580	109,878	1,152,458	
年內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	259,752	259,752	(16,040)	243,712	
轉撥至儲備	—	—	4,472	(4,472)	—	—	—	
股息分派(附註14)	—	—	—	(22,000)	(22,000)	—	(22,000)	
附屬公司權益持有人注資	117,203	—	—	—	117,203	44,433	161,636	
於2013年12月31日	685,872	—	4,472	707,191	1,397,535	138,271	1,535,806	
年內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	170,955	170,955	(7,970)	162,985	
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	3,539	3,539	
附屬公司權益持有人注資	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	
應付非控股權益款項資本化	—	—	—	—	—	80,000	80,000	
附屬公司權益持有人 削減資本	(70,000)	—	—	—	(70,000)	—	(70,000)	
於2014年12月31日	705,872	—	4,472	878,146	1,588,490	213,840	1,802,330	
期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	160,095	160,095	(558)	159,537	
產生自重組	(705,872)	705,872	—	—	—	—	—	
於重組時支付現金 (附註i)	—	(696,453)	—	—	(696,453)	—	(696,453)	
於重組時向非控股權益 收購附屬公司額外權益 (附註iii)	—	15,619	—	—	15,619	(29,719)	(14,100)	
轉撥至儲備	—	—	25,241	(25,241)	—	—	—	
於重組時處置附屬公司 及聯營公司(附註ii)	—	89,116	—	—	89,116	(171,395)	(82,279)	
資本化(附註iv)	—	82,689	—	—	82,689	—	82,689	
於2015年8月31日	—	196,843	29,713	1,013,000	1,239,556	12,168	1,251,724	
(未經審核)								
於2014年1月1日	685,872	—	4,472	707,191	1,397,535	138,271	1,535,806	
期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	47,865	47,865	(4,040)	43,825	
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	3,539	3,539	
應付非控股權益款項資本化	—	—	—	—	—	80,000	80,000	
附屬公司權益持有人注資	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	
於2014年8月31日	775,872	—	4,472	755,056	1,535,400	217,770	1,753,170	

附註：

- (i) 於截至2015年8月31日止八個月內，作為重組的一部分，香港佳源及南京港源以總現金代價人民幣696,453,000元向最終股東(定義見財務資料附註1)控制的實體收購泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興恒源、泰興明源、泗陽豐源、揚州廣源、揚州恒源、揚州明源的全部100%股權、常州金源的80%股權以及宿遷佳源的90%股權。
- (ii) 於截至2015年8月31日止八個月內，作為重組的一部分，貴集團處置其多間附屬公司，包括其於錦江的全部股權、於銀田發展的80%股權、於海寧佳源的90%股權、於嘉興金地的60%股權及於嘉興金源的全部股權，詳情載於附註32。此外，貴集團處置其於聯營公司的股權，詳情載於附註19。處置該等附屬公司及聯營公司的收益淨額人民幣89,116,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。
- (iii) 於2015年6月24日，香港佳源以現金代價人民幣14,100,000元收購非控股權益持有的常州金源20%股權。另一方面，於2015年6月11日，南京港源收購宿遷佳源持有的泗陽豐源全部股權，而其中10%股權由非控股權益持有。於收購常州金源及泗陽豐源額外權益的日期，非控股權益的已付代價與總權益的差額人民幣15,619,000元於儲備確認。
- (iv) 於截至2015年8月31日止八個月內，最終股東豁免應付彼的款項人民幣82,689,000元。該款項被視為視作注資及已於儲備中確認。
- (v) 根據所有於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間		
	附註	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
						(未經審核)
經營活動						
來自持續經營業務及終止經營業務的 年/期內溢利		188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
經調整：						
所得稅開支		122,462	194,008	181,998	65,315	124,865
利息收入		(1,036)	(660)	(954)	(359)	(538)
融資成本		262	9,819	67,841	45,066	36,250
指定為按公允價值計入損益的 投資的公允價值變動		(79)	(103)	(225)	—	(750)
分佔聯營公司業績		(28,322)	(10,034)	5,979	(3,690)	5,864
物業及設備折舊		3,099	3,207	4,531	2,877	2,575
未變現匯兌差額		—	(9,707)	18,131	10,592	23,552
處置物業及設備虧損(收益)		—	19	(155)	(155)	313
處置一間附屬公司收益	32	(4,051)	—	—	—	—
投資物業公允價值變動		(6,869)	(127,076)	(97,473)	(89,306)	(162,774)
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動		(17,873)	(2,299)	(81,127)	(4,784)	(101,338)
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量		256,389	300,886	261,531	69,381	87,556
持作出售物業減少(增加)		137,863	(529,557)	(48,153)	304,620	10,818
開發中物業(增加)減少		(245,911)	(932,981)	210,581	(514,331)	(267,865)
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項(增加)減少		(40,186)	(176,743)	44,620	44,785	(540,616)
應收關聯方款項(增加)減少		—	(51,094)	27,000	—	(21,490)
貿易及其他應付款項及應計 開支增加(減少)		57,100	106,759	273,499	(48,451)	(267,906)
應付客戶合約工程款項 增加(減少)		430,883	(334,149)	(458,521)	(166,117)	556,045
已收預售按金(減少)增加		(736,655)	(486,974)	590,969	330,027	1,576,292
應付關聯方款項(減少)增加		(2,625)	7,196	4,665	(14,955)	(18,472)
經營業務(所用)所得現金 已付所得稅		(143,142)	(2,096,657)	906,191	4,959	1,114,362
		(126,668)	(87,130)	(94,497)	(56,944)	(110,735)
經營活動(所用)所得現金淨額		(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627

附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
投資活動					
添置物業及設備	(2,123)	(4,753)	(72,576)	(69,985)	(7,426)
處置物業及設備所得款項	15	—	483	483	31
收購物業及設備預付款項	—	(13,714)	—	—	—
添置投資物業	—	(197,498)	(96,365)	(43,825)	(76,574)
處置投資物業	—	—	—	—	280,988
已收銀行利息	1,036	660	954	359	538
收購附屬公司	30	(1,382,075)	3	3	—
處置附屬公司	32	136,981	—	—	(8,379)
信託融資安排已付按金	—	—	—	—	(23,000)
已收一間聯營公司股息	—	5,250	—	—	—
預付關聯方款項	(2,664,685)	(43,900)	—	—	(1,173,850)
關聯方還款	1,775,521	745,373	—	—	750,974
存放受限制/已質押銀行存款	(115,500)	(95,208)	(954,472)	(452,605)	(1,746,400)
提取受限制/已質押銀行存款	234,302	87,545	928,937	457,222	1,647,122
購買人壽保險	—	—	—	—	(9,584)
購買按公允價值計入損益 的金融資產	(11,300)	(1,000)	(100)	—	—
處置按公允價值計入損益 的金融資產的所得款項	9,849	5,403	1,015	—	4,750
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動					
借款所得款項	1,657,805	3,219,447	2,917,525	1,815,015	2,926,413
償還借款	(617,840)	(853,975)	(2,412,069)	(1,690,362)	(2,086,755)
關聯方墊款	14	3,261,007	1,712,760	720,077	234,025
向關聯方還款	(25,708)	(2,217,920)	(2,334,446)	(516,751)	(710,431)
已付利息	(145,440)	(495,773)	(678,127)	(416,556)	(297,374)
附屬公司權益持有人注資	28,000	161,636	90,000	90,000	—
附屬公司權益持有人削減資本 於重組時支付現金	—	—	(70,000)	—	—
獨立第三方墊款	59,796	9,364	15,642	28,042	62,528
向獨立第三方還款	(58,690)	(64,232)	(2,020)	—	(3,278)
附屬公司非控股權益持有人墊款	5,900	174,424	30,365	30,032	10,000
向附屬公司非控股權益持有人 還款	(5,000)	(19,524)	(15,728)	(11,528)	(62,100)
股息分派	—	(22,000)	—	—	—
融資活動所得(所用)現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)					
增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

財務資料附註

1. 財務資料的呈列基準

在重組前，組成 貴集團的附屬公司由沈天晴先生(「最終股東」)透過其控制的公司擁有。除 貴集團外，最終股東透過一組房地產開發公司(貴集團成員公司除外)(「私人集團」)於除外業務(定義見下文)中擁有權益。

在籌劃上市過程及為在地理上區分 貴集團物業業務與除外業務及最終股東所持有私人業務，於重組完成後， 貴集團只於13個中國的選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

- 1) 重慶市；
- 2) 山東省濟南市；
- 3) 江西省南昌市；
- 4) 福建省廈門市；
- 5) 福建省福州市；
- 6) 湖北省武漢市；
- 7) 湖南省長沙市；
- 8) 廣西省南寧市；
- 9) 遼寧省大連市；
- 10) 廣東省廣州市；
- 11) 廣東省深圳市；
- 12) 廣東省珠海市；
- 13) 廣東省汕頭市；及
- 14) 江蘇省所有城市

(統稱為「目標城市」，並各自為一「目標城市」)，而私人集團只於中國的非目標城市進行其物業業務(「除外業務」)。目標城市與私人集團將經營的城市之間並無重疊。該等地理劃分純粹旨在將 貴集團的營運與私人集團的任何潛在營運分隔開。

在過往集團架構中， 貴集團擁有多間涉及除外業務的實體的股權。因此，作為重組的一部分，在截至2015年8月31日止八個月， 貴集團處置多間涉及除外業務的附屬

公司，包括其於錦江擁有的全部股權、於銀田發展擁有的80%股權、於海寧佳源擁有的90%股權、於嘉興金地擁有的60%股權及於嘉興金源擁有的全部股權，總代價為人民幣422,100,000元，詳情載於附註32。此外，貴集團處置其於多間聯營公司的股權，詳情載於附註19。

根據重組，貴公司於2015年5月5日由最終股東在開曼群島註冊成立。貴公司隨後於2015年5月8日註冊成立佳源投資。透過數個步驟的重組，貴公司成為包括香港佳源及南京港源在內的多間控股公司的母公司。

重組於2015年8月18日透過由香港佳源及南京港源收購中國營運的附屬公司而完成，包括向最終股東控制的實體收購泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興恒源、泰興明源、泗陽豐源、揚州廣源、揚州恒源、揚州明源的全部100%股權、常州金源的80%股權及宿遷佳源的90%股權，總現金代價為人民幣696,453,000元。

相關期間的財務資料包括涉及在非目標城市的業務的公司的財務表現。除外業務的財務資料以終止經營業務呈列，詳情載於附註31。

由貴公司及重組所產生附屬公司組成的貴集團被視為一個持續實體。貴集團在重組之前及之後均受最終股東控制。

相關期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成貴集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個相關期間或自該等公司各自的註冊成立/成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟在相關期間處置的附屬公司除外，該等公司的業績已經入賬直至處置生效日期為止。

貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成貴集團之公司於上述各日期的資產及負債而編製，猶如現有集團架構自該等日期起一直存在，當中考慮相關實體各自的註冊成立/成立日期及各自的處置日期。

貴公司的主要營業地點位於香港皇后大道中9號1403室。財務資料以集團實體經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)(集團實體的功能貨幣)呈列。

2. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列貴集團於相關期間的財務資料，貴集團於整段相關期間一直貫徹應用香港會計師公會頒佈於2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋。

貴集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂準則及修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間 出售或注入資產 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至 2014年週期的年度改進 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

² 於2016年1月1日或之後開始的首份以香港財務報告準則編製的年度財務報表生效，可提前應用。

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂，加入有關金融負債分類及計量及有關取消確認的規定，並於2013年作出進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理方法的新規定。於2014年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。特別是在目的為收集合約現金流量之業務模式內持有，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結算日按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。

- 就計量指定為按公允價值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因信貸風險變動應佔之金融負債公允價值變動金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益之金融負債之公允價值變動全部金額於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計機制。但為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

貴公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對 貴集團金融資產及金融負債的已呈報金額造成重大影響。就 貴集團的金融資產而言，於完成詳細審閱前無法合理估算該影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於2014年7月頒佈香港財務報告準則第15號，建立單一的實體綜合模型，用以將來自客戶合約之收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務之數額，該數額反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第15號內，以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求廣泛之披露。

貴公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號對於貴集團綜合財務報表呈報之金額及作出之披露可能構成重大影響。然而，在貴集團進行詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

貴公司董事預期，應用其他新訂準則及修訂本將不會對財務資料造成重大影響。

3. 主要會計政策

除投資物業及按公允價值計入損益的金融資產以公允價值計量外，財務資料乃按照歷史成本基準根據與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則一致的會計政策編製。歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公允價值計算。該等政策已於整段相關期間貫徹應用。

此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，貴集團會考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在財務資料中用作計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制的實體(其附屬公司)的財務資料。當 貴公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

貴公司在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在 貴公司失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年/期內收購或處置附屬公司的收入及開支自 貴公司取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至 貴公司不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收入各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

有關 貴集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

貴集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

貴集團於附屬公司的擁有權權益變動但並無導致 貴集團失去對該等附屬公司的控制權，乃入賬作為權益交易。 貴集團權益與非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於 貴公司擁有人。

失去附屬公司控制權

倘 貴集團失去附屬公司的控制權，則按以下兩者的差額計算處置損益：(i)已收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總額；與(ii)該附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債先前的賬面值。倘附屬公司的若干資產按公允價值計量，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益內累計，則先前於其他全面收入確認並於權益內累計的金額將以猶如 貴集團已直接處置相關資產的方式入賬(即

重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量視為其後入賬時初步確認的公允價值或(如適用)初步確認聯營公司或合資企業投資的成本。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

財務資料包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務從合併實體首次受控制方控制的日期起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併之時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務從最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期起(以較短者為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

建築合約

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收取的範圍內計入。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但客戶仍未支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

聯營公司投資

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本財務資料。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認貴集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。倘貴集團應佔聯營公司的虧損超出貴集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成貴集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，貴集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在貴集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

聯營公司投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購聯營公司投資時，投資成本超出貴集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。貴集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

香港會計準則第39號的規定乃用於釐定是否有需要就貴集團的聯營公司投資確認任何減值虧損。如有需要，則根據香港會計準則第36號資產減值將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

貴集團自投資不再為聯營公司當日起或投資分類為持作出售時終止使用權益法。倘貴集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產，貴集團會按該日的公允價值計量保留權益，而該公允價值則根據香港會計準則第39號視為初步確認時的公允價值。聯營公司於終止使用權益法當日的賬面值與處置聯營公司部分權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定處置聯營公司的收益或虧損時包括在內。此外，貴集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額，按猶如該聯營公司已直接處置相關資產或負債所需的基準入賬。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損會於處置相關資產或負債時重新分類至損益，貴集團會在終止使用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與貴集團的聯營公司進行交易，與有關聯營公司進行交易產生的溢利及虧損會在財務資料確認，惟僅以與貴集團並無關連的聯營公司權益為限。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除折扣及銷售相關稅項。

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時；以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- 貴集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- 貴集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能會流入 貴集團；及
- 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

服務收入在提供服務時確認。

金融資產的利息收入在經濟利益可能會流入 貴集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

附屬公司投資

附屬公司投資按成本減累計減值事項計入 貴公司的財務狀況表。

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

倘物業及設備項目不再由擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括作該等用途的在建物業)。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為開發中投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

投資物業於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目取消確認之期間計入損益。

租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予租戶，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃付款按租賃期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠則確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支沖減。

租賃土地及樓宇

凡租賃包括土地及樓宇兩部分，貴集團會評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉嫁予貴集團，作為獨立評估其分類屬於融資租賃或經營租賃的依據，但當兩部分均明顯為經營租賃，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)會按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公允價值比例，在土地與樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能可靠分配，按經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並以直線法於租賃期內攤銷。當租賃付款不能在土地與樓宇兩部分之間可靠分配，則整份租賃一般歸類為融資租賃，並入賬作為物業及設備，除非兩部分均明顯為經營租賃，在此情況下，則整份租賃歸類為經營租賃。

開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當完成開發，且持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，開發中物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。

當持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，持作出售物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的差額會在損益確認。

可變現淨值乃按當前市況釐定。

有形資產的減值虧損

於報告期末，貴集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。

金融資產

貴集團的金融資產分類為按公允價值計入損益的金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有定期金融資產買賣均按交易日期基準確認及取消確認。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成貴集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規律；或
- 非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據 貴集團既定風險管理或投資策略管理屬於一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 屬於包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約之其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括已付人壽保險按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘貿易應收款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除 貴集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息法確認。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。

貴集團發行之財務擔保合約初步按公允價值計量，倘非指定為按公允價值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下債務之金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收益確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

取消確認

貴集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

貴集團當及僅當 貴集團的責任已解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時作為開支扣除。向國家管理的退休福利計劃支付的款項乃作為界定供款計劃付款處理，而 貴集團在該等計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目。 貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘貴集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映貴集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項會根據香港會計準則第12號*所得稅*所載的上述一般原則計量(即按照預期收回物業的方式)。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易，乃按交易日期的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣項目，會按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述 貴集團的會計政策時， 貴公司董事須對未能從其他來源顯然易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為董事在應用 貴集團會計政策的過程中所作出對財務資料內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者外)。

投資物業遞延稅項

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並斷定 貴集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此， 貴集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於 貴集團須繳付企業所得稅。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，投資物業遞延稅項的賬面值分別為人民幣25,337,000元、人民幣57,680,000元、人民幣102,330,000元及人民幣167,802,000元。

估計不確定因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及報告期末的估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源會造成須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

為確認收益的建築成本估計

貴集團若干項目按照開發及交付計劃劃分為多個階段。 貴集團在交付物業後確認銷售。銷售成本包括有關階段的特定建築成本及可分配至有關階段的共同成本，乃按照管理層對整個項目總開發成本的最佳估計及交付物業時對各階段作出的分配而計算得出。

投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣428,536,000元、人民幣760,210,000元、人民幣1,272,685,000元及人民幣1,366,764,000元。

庫存物業減值

貴集團管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業可變現程度的評估，將庫存物業的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的庫存物業賬面值及撇減。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，庫存物業的賬面值分別為人民幣5,472,500,000元、人民幣8,808,644,000元、人民幣9,038,910,000元及人民幣7,973,795,000元。

物業及設備的估計可使用年期

在應用有關物業及設備折舊的會計政策時，管理層會按照業內的物業及設備使用經驗，並參考相關行業規範，估計各類物業及設備的可使用年期。倘因商業及科技環境改變，導致物業及設備的實際可使用年期少於原來估計的可使用年期，有關差額將會影響餘下期間的折舊費用。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，物業及設備的賬面值分別為人民幣11,960,000元、人民幣13,353,000元、人民幣125,196,000元及人民幣83,310,000元。

中國土地增值稅估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，地價增值額即物業銷售所得款項減去銷售費用、借款成本及一切物業開發開支等可扣減支出。

貴集團須支付中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但貴集團尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法，因此須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

建築合約

貴集團根據管理層對項目進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約或(如有工程變更指令)按合約條款或其他形式的協議而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變,並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的估計成本、主要涉及的分包商/供應商/賣方的報價以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度審閱和修訂估計收益的估算,然而就其總收益及成本而言,合約的實際結果可能會高於或低於估算,因而會影響所確認的收益及溢利。

5. 資本風險管理

貴公司董事管理 貴公司資本,以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報,確保 貴集團能夠持續經營。

貴集團的資本架構包括債務淨額,當中包括應付關聯方款項以及銀行及其他借款(分別於各相關附註披露),並已扣除現金及現金等價物及 貴公司擁有人應佔權益(包括實繳股本及儲備)。

貴公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分,董事考慮資本成本及各類資本的相關風險,並通過籌集新的註冊資本及發行新債務或贖回現有債務,以平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	1,244,660	659,032	564,766	1,845,645
按公允價值計入損益的金融資產	8,990	4,690	4,000	—
金融負債				
攤銷成本	2,745,568	6,399,199	6,353,166	6,191,891

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險,以確保及時和有效實施適當的措施。

貴集團於相關期間面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

貴集團就定息已質押銀行存款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。

貴集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制及已質押銀行存款、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

貴集團的現金流量利率風險主要集中於因貴集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

貴集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度／期間初發生且於各自的整段報告期內維持不變的規定變動而編製。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的年／期內溢利將分別減少／增加約零元、人民幣5,546,000元、人民幣6,124,000元及人民幣4,363,000元。

概無就貴集團銀行結餘所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於貴公司董事認為該等風險極微。

外幣風險

貴集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團擁有以外幣計值的已付人壽保險按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於附註20、26及28)使貴集團承受外幣風險，主要集中於美元(「美元」)及港元(「港元」)的風險。

外幣敏感度分析

概無就 貴集團以外幣計值的已付人壽保險按金及銀行結餘所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於 貴公司董事認為該等風險極微。

下表詳列 貴集團對人民幣兌港元升值及貶值5%之敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括 貴集團於各報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。以下正數表示人民幣兌港元升值5%的溢利增幅。倘人民幣兌港元貶值5%，將會對年／期內溢利產生等額的相反影響，而以下結餘將會變為負數。

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元的影響				
年／期內溢利增加	—	27,730	30,621	32,721

(ii) 信貸風險

於各報告期末， 貴集團因對手方未能履行責任而對 貴集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及附註37所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低， 貴集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外， 貴集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為信貸風險已大幅降低。

於2012年12月31日及2015年8月31日的應收關聯方款項主要指應收浙江佳源房地產集團有限公司的款項，分別佔結餘的69.9%及80.1%。浙江佳源房地產集團有限公司在中國從事物業開發業務。 貴公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

於2013年12月31日及2014年12月31日的應收關聯方款項主要指應收佳源創盛房地產開發有限公司的款項，分別佔結餘的87.7%及93.8%。佳源創盛房地產開發有限公司在中國從事物業開發業務。 貴公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

除應收關聯方款項(參閱附註39(f))外，貴集團並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，貴集團會將該等對手方界定為具有類似特徵。於相關期間任何時間，任何其他對手方的信貸風險集中度均不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

就已預售但尚未完成開發的物業，貴集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間欠付其按揭貸款，持有按揭的銀行可要求貴集團償還尚欠的貸款及其任何應計利息。在此情況下，貴集團可沒收已收的銷售按金及將收回的物業轉售。因此，董事認為貴集團很可能收回其擔保所產生的任何虧損。貴公司董事認為，向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業市價較擔保金額為高。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

(iii) 流動資金風險

貴公司董事密切監察貴集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及安排再融資，以讓貴集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，貴公司董事認為貴集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據貴集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。

	利率	按要求或				於2012年	
		1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未折現現金	12月31日的
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	流量總額	賬面值
貿易及其他應付款項	—	558,777	—	—	—	558,777	558,777
應付關聯方款項	—	201,998	—	—	—	201,998	201,998
銀行及其他借款							
— 定息	18.5%	519,572	1,426,558	—	—	1,946,130	1,573,294
— 浮息	7.4%	377,370	62,998	—	—	440,368	411,499
		1,657,717	1,489,556	—	—	3,147,273	2,745,568
財務擔保							
— 按揭擔保	—	863,607	—	—	—	863,607	—
		2,521,324	1,489,556	—	—	4,010,880	2,745,568

	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2013 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		12 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	763,977	—	—	—	763,977	763,977
應付關聯方款項	—	1,294,663	—	—	—	1,294,663	1,294,663
銀行及其他借款							
— 定息	16.8%	2,224,403	1,623,700	—	—	3,848,103	3,325,969
— 浮息	4.8%	644,233	278,860	143,516	—	1,066,609	1,014,590
		4,927,276	1,902,560	143,516	—	6,973,352	6,399,199
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,414,724	—	—	—	1,414,724	—
		6,342,000	1,902,560	143,516	—	8,388,076	6,399,199
	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2014 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		12 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	837,674	—	—	—	837,674	837,674
應付關聯方款項	—	671,346	—	—	—	671,346	671,346
銀行及其他借款							
— 定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	—	—	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	—	—	927,945	912,423
		4,755,780	2,149,720	—	—	6,905,500	6,353,166
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,769,875	—	—	—	1,769,875	—
		6,525,655	2,149,720	—	—	8,675,375	6,353,166
	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2015 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		8 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	688,501	—	—	—	688,501	688,501
應付關聯方款項	—	235,447	—	—	—	235,447	235,447
銀行及其他借款							
— 定息	13.7%	2,295,128	3,133,654	—	—	5,428,782	4,613,528
— 浮息	2.8%	654,415	—	—	—	654,415	654,415
		3,873,491	3,133,654	—	—	7,007,145	6,191,891
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,848,198	—	—	—	1,848,198	—
		5,721,689	3,133,654	—	—	8,855,343	6,191,891

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時 貴集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，貴集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

(c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

貴公司董事認為，於財務資料按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

7. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定，識別經營分部時，須按照沈天晴先生(為重組前的主要營運決策者)及董事會(為重組後的主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關 貴集團組成部分的內部報告。達致 貴集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

貴集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

1. 物業開發 — 開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 開發服務 — 開發安置房及其他公共設施
3. 物業投資 — 租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

分部收益及業績

下列為 貴集團經營及可呈報分部的年／期內收益及業績分析：

持續經營業務

	分部收益					分部溢利				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間		截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)					(未經審核)	
物業開發	1,795,993	2,037,408	1,776,903	1,066,829	973,109	214,191	364,704	239,271	52,998	100,872
開發服務	292,168	494,392	525,081	167,071	2,997	2,896	3,407	4,097	1,194	97
物業投資	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>					
其他收入、收益及虧損						3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
利息收入						1,027	634	905	351	532
中央行政成本						(23)	(836)	(5,739)	(3,084)	(5,650)
投資物業公允價值										
變動						6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至										
投資物業的										
公允價值變動						17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
融資成本						(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
其他開支						—	—	—	—	(12,071)
除稅前溢利						<u>252,414</u>	<u>508,283</u>	<u>376,860</u>	<u>118,329</u>	<u>309,968</u>

經營及可呈報分部的會計政策與於附註3所述 貴集團的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收入、收益及虧損、利息收入、其他開支、投資物業公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評核向主要經營決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。所有呈報年度／報告期間概無分部間銷售。

其他分部資料

持續經營業務

	物業及設備折舊				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	

計入分部損益計量的款項：

物業開發	2,187	2,319	3,655	2,253	2,293
物業投資	—	—	—	—	—
	<u>2,187</u>	<u>2,319</u>	<u>3,655</u>	<u>2,253</u>	<u>2,293</u>

地理資料

下表載列根據出售物業、投資物業及提供服務所在地，按中國城市劃分有關貴集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

持續經營業務

	來自外部客戶收益				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
常州	—	—	—	—	—
香港	—	—	—	—	—
南京	—	—	—	—	—
泰興	202,168	910,126	1,425,218	496,885	301,218
泰州	545,429	423,072	417,055	315,674	25,371
宿遷	336,064	537,916	391,038	357,207	487,031
揚州	1,011,195	673,505	84,955	73,579	177,385
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>

	非流動資產			
	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
常州	—	90,076	127,228	160,168
香港	—	13,731	81,529	80,278
南京	—	531	1,090	759
泰興	611	131,442	468,301	525,774
泰州	356,709	363,074	367,858	393,228
宿遷	1,355	97,112	208,553	211,008
揚州	55,132	63,118	77,797	78,859
非目標城市	248,167	254,455	258,808	—
	<u>661,974</u>	<u>1,013,539</u>	<u>1,591,164</u>	<u>1,450,074</u>

附註：非流動資產不包括金融工具、人壽保險的預付款項及已付按金及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於相關期間，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

8. 收益

金額指物業銷售、開發服務及物業租金產生的收益。

貴集團來自持續經營業務之收益分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,795,993	2,037,408	1,776,903	1,066,829	973,109
開發服務	292,168	494,392	525,081	167,071	2,997
物業租金	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>

9. 其他收入、收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
其他收入					
銀行存款利息收入	1,027	634	905	351	532
其他	641	1,932	765	480	1,427
	<u>1,668</u>	<u>2,566</u>	<u>1,670</u>	<u>831</u>	<u>1,959</u>
其他收益及虧損					
處置物業及設備 (虧損)收益	—	(19)	155	155	(313)
指定為按公允價值 計入損益的投資的 公允價值變動	79	103	225	—	750
處置一間附屬公司 收益(附註32)	4,051	—	—	—	—
外匯(虧損)收益	(152)	8,403	(18,285)	(10,734)	(23,809)
	<u>3,978</u>	<u>8,487</u>	<u>(17,905)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(23,372)</u>

10. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
銀行及其他借款的利息 (按還款時間表)					
— 須於五年內全數償還	145,440	438,770	604,748	396,597	361,665
— 須於五年後全數償還	—	—	253	93	318
	<u>145,440</u>	<u>438,770</u>	<u>605,001</u>	<u>396,690</u>	<u>361,983</u>
減：投資物業／ 開發中物業 資本化之金額	(145,178)	(429,113)	(566,710)	(370,824)	(332,732)
	<u>262</u>	<u>9,657</u>	<u>38,291</u>	<u>25,866</u>	<u>29,251</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，在建投資物業及開發中物業的融資成本已分別按3.29%、6.19%、8.37%、7.71% (未經審核) 及7.40%的平均比率資本化。

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
即期稅項：					
中國企業所得稅	75,092	90,845	94,687	34,165	35,284
土地增值稅	<u>66,162</u>	<u>90,751</u>	<u>94,862</u>	<u>30,701</u>	<u>41,377</u>
	141,254	181,596	189,549	64,866	76,661
遞延稅項	(24,733)	15,006	(5,417)	1,032	50,425
	<u>116,521</u>	<u>196,602</u>	<u>184,132</u>	<u>65,898</u>	<u>127,086</u>

由於相關期間於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於貴集團收入既非源自亦非得自香港，於相關期間，貴集團概無於財務資料中就香港利得稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

年/期內稅項開支與持續經營業務的除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
按25%計算的					
中國企業所得稅	63,104	127,071	94,215	29,582	77,492
不可扣稅支出的					
稅務影響	71	1,906	11,240	6,996	13,884
毋須課稅收入的					
稅務影響	(1,019)	(2,191)	(6)	(4)	(11)
未確認稅項虧損的					
稅務影響	5,052	1,770	7,416	6,298	4,699
動用以往並未確認之					
稅項虧損	—	—	—	—	(246)
土地增值稅	66,162	90,751	94,862	30,701	41,377
土地增值稅的稅務影響	(16,540)	(22,688)	(23,715)	(7,675)	(10,344)
其他	(309)	(17)	120	—	235
年/期內稅項開支	116,521	196,602	184,132	65,898	127,086

12. 年／期內溢利

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
年／期內溢利					
經扣除(計入)					
下列項目後達致：					
確認為開支的持作					
出售物業成本	1,507,407	1,551,791	1,365,318	924,394	747,685
物業及設備折舊	2,345	2,472	3,793	2,359	2,334
減：開發中物業資本化	(158)	(153)	(138)	(106)	(41)
	<u>2,187</u>	<u>2,319</u>	<u>3,655</u>	<u>2,253</u>	<u>2,293</u>
核數師酬金	103	129	230	106	66
賠償開支(計入其他 開支)(附註)	—	31,056	39,032	32,221	—
捐款(計入其他開支)	10	128	701	406	547
上市開支(計入其他 開支)	—	—	—	—	12,071
根據土地及樓宇經營					
租賃的最低租金付款	306	888	1,316	889	1,353
投資物業租金收入 (扣除少量支銷)	(5,230)	(9,910)	(12,166)	(6,806)	(11,553)
董事酬金(附註13)	—	—	2,655	811	1,405
其他員工成本					
薪金及其他津貼	20,885	26,399	28,891	18,161	20,938
退休福利成本	1,874	2,284	3,131	1,947	2,900
總員工成本	<u>22,759</u>	<u>28,683</u>	<u>34,677</u>	<u>20,919</u>	<u>25,243</u>
減：開發中物業資本化	<u>(4,165)</u>	<u>(5,183)</u>	<u>(6,372)</u>	<u>(4,080)</u>	<u>(4,532)</u>
	<u>18,594</u>	<u>23,500</u>	<u>28,305</u>	<u>16,839</u>	<u>20,711</u>

附註： 賠償開支主要指鑒於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。

13. 董事酬金

於相關期間，已付／應付 貴公司董事及主要行政人員酬金(包括於成為 貴公司董事之前以集團實體的僱員／董事身份提供服務所收取的酬金)的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
董事袍金	—	—	—	—	—
其他酬金					
— 薪金及其他津貼	—	—	1,302	765	1,267
— 按表現發放的花紅	—	—	1,303	15	100
— 退休福利計劃供款	—	—	50	31	38
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,655</u>	<u>811</u>	<u>1,405</u>

董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	—	—	—	—
黃福清先生	—	—	—	—	—
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	—	—	—	—
黃福清先生	—	—	—	—	—
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	575	403	14	992
黃福清先生	—	279	900	28	1,207
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	448	—	8	456
	—	1,302	1,303	50	2,655

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)					
截至2014年8月31日止期間					
執行董事					
卓曉楠女士	—	383	—	9	392
黃福清先生	—	190	15	18	223
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	192	—	4	196
	—	765	15	31	811

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年8月31日止期間					
執行董事					
卓曉楠女士(附註1)	—	390	—	10	400
黃福清先生(附註1)	—	187	100	17	304
王建鋒先生(附註1)	—	170	—	1	171
非執行董事					
沈天晴先生(附註2)	—	520	—	10	530
	—	1,267	100	38	1,405

附註:

- (1) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為 貴公司執行董事
- (2) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為 貴公司非執行董事

按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

截至2012年及2013年12月31日止年度，概無董事為五名最高薪人士；截至2014年12月31日止年度及截至2014年8月31日止八個月，五名最高薪人士包括兩名董事；截至2015年8月31日止八個月，五名最高薪人士包括三名董事。相關期間其餘最高薪人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
僱員					
— 薪金及其他津貼	988	1,250	778	570	338
— 按表現發放的花紅	1,320	1,724	1,470	49	170
— 退休福利計劃供款	132	139	84	53	36
	2,440	3,113	2,332	672	544

酬金介乎以下範圍：

	人數				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年 (未經審核)	2015年
零至1,000,000港元	5	5	2	3	2
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	—	1	—	—

於相關期間，貴集團並無向貴公司董事或貴集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入貴集團時之獎勵或作為離職補償。概無貴公司董事於相關期間放棄任何酬金。

14. 股息

除截至2013年12月31日止年度泰州佳源向當時的現有權益持有人派付股息人民幣22,000,000元外，附屬公司及貴公司於相關期間並無派付或建議派付任何股息。

由於每股股息就本報告而言被視為意義不大，故並無載入該等資料。

15. 每股盈利

來自持續及終止經營業務

計算於相關期間持續及終止經營業務的每股基本盈利乃假設重組及資本化發行已於2012年1月1日生效。

計算 貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
盈利					
用以計算每股基本 盈利的盈利(貴公司 擁有人應佔年/ 期內溢利)	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
	千股	千股	千股	千股	千股
股份數目					
就每股基本盈利 而言的加權 平均普通股數目	<u>1,080,593</u>	<u>1,141,992</u>	<u>1,403,341</u>	<u>1,383,292</u>	<u>1,350,000</u>

來自持續經營業務

計算 貴公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
貴公司擁有人應佔					
年／期內溢利	175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
減：終止經營業務的					
年／期內(溢利)					
虧損	<u>(42,821)</u>	<u>36,823</u>	<u>21,538</u>	<u>4,376</u>	<u>17,826</u>
用以計算持續					
經營業務的每股					
基本盈利的溢利	<u>132,325</u>	<u>296,575</u>	<u>192,493</u>	<u>52,241</u>	<u>177,921</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

來自終止經營業務

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，終止經營業務的每股基本盈利(虧損)分別為每股人民幣3.96分、人民幣(3.22)分及人民幣(1.54)分、人民幣(0.32)分(未經審核)及人民幣(1.32)分。

計算 貴公司擁有人應佔終止經營業務的每股基本盈利(虧損)乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
終止經營業務的					
年／期內溢利(虧損)	<u>42,821</u>	<u>(36,823)</u>	<u>(21,538)</u>	<u>(4,376)</u>	<u>(17,826)</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

16. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於2012年1月1日	367,227	—	367,227
轉撥自開發中物業	701	—	701
轉撥自持作出售物業	53,739	—	53,739
於損益確認的公允價值變動淨額	6,869	—	6,869
於2012年12月31日	428,536	—	428,536
添置	—	197,498	197,498
轉撥自持作出售物業	7,101	—	7,101
於損益確認的公允價值變動淨額	9,213	117,862	127,075
於2013年12月31日	444,850	315,360	760,210
添置	—	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	—	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	—	299,180
轉撥自持作出售物業	14,144	—	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	—	76,574	76,574
處置	(280,988)	—	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	—	(26,280)
轉撥自持作出售物業	162,000	—	162,000
轉撥	221,194	(221,194)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	153,153	9,620	162,773
於2015年8月31日	1,206,764	160,000	1,366,764

已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。所有已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

貴集團於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日以及轉撥日期的投資物業公允價值，乃基於與貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於該等日期進行的估值而得出。仲量聯行擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。仲量聯行的地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。

已竣工投資物業(「已竣工投資物業」)估值乃採用投資法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。

在建投資物業(「在建投資物業」)的估值乃採用成本法達致，成本法乃基於已竣工物業的市場可觀察交易，以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準，並計及完成開發項目將耗費的應計建築成本，以反映已竣工開發項目的質量及開發商的毛利率。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

貴集團為賺取租金或達致資本增值在中國根據經營租賃持有的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為物業投資，並按此入賬。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業的詳情載列如下：

	於2012年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於揚州的物業	47,819	—	47,819
於嘉興的物業	25,070	—	25,070
於泰州的物業	355,647	—	355,647
	<u>428,536</u>	<u>—</u>	<u>428,536</u>
	於2013年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	90,000	90,000
於揚州的物業	56,602	—	56,602
於嘉興的物業	25,720	—	25,720
於泰興的物業	—	130,000	130,000
於泰州的物業	362,528	—	362,528
於宿遷的物業	—	95,360	95,360
	<u>444,850</u>	<u>315,360</u>	<u>760,210</u>

	於2014年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	127,000	127,000
於揚州的物業	77,222	—	77,222
於嘉興的物業	26,080	—	26,080
於泰興的物業	299,180	168,000	467,180
於泰州的物業	367,575	—	367,575
於宿遷的物業	207,628	—	207,628
	<u>977,685</u>	<u>295,000</u>	<u>1,272,685</u>

	於2015年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	8月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	160,000	160,000
於揚州的物業	78,404	—	78,404
於泰興的物業	524,983	—	524,983
於泰州的物業	392,985	—	392,985
於宿遷的物業	210,392	—	210,392
	<u>1,206,764</u>	<u>160,000</u>	<u>1,366,764</u>

於相關期間並無轉入或轉出第三級。下表提供有關如何釐定重大投資物業的公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於常州的物業— 在建投資物業	第三級	成本法 主要輸入數據為： (1) 市場單位售價 (2) 開發商毛利率	市場單位售價，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置及其他個別因素，於 2013年及2014年12月31日以 及2015年8月31日分別為每平 方米人民幣1,750元、每平方 米人民幣1,765元及每平方米 人民幣1,777元。	市場單位售價輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於揚州的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	<p>每月市場租金，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日分別約為每平方米每月人民幣32.7元至每平方米每月人民幣38.7元、每平方米每月人民幣32.7元至每平方米每月人民幣35.7元、每平方米每月人民幣33.0元至每平方米每月人民幣39.0元及每平方米每月人民幣33元至每平方米每月人民幣39.0元。</p> <p>資本化比率，經考慮可資比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日為3.5%。</p>	<p>並無跡象顯示開發商毛利率的任何輕微變化將會導致公允價值計量的顯著上升或下降。</p> <p>每月市場租金輕微增加會導致公允價值顯著增加，反之亦然。</p> <p>資本化比率輕微增加會導致公允價值顯著減少，反之亦然。</p>

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於嘉興的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置與臨街通道、物業規 模及設施等其他個別因素， 於2012年、2013年及2014年12 月31日分別約為每平方米每 月人民幣61.8元、每平方米每 月人民幣62.4元及每平方米每 月人民幣63元。 資本化比率，經考慮可資比較 物業產生的收益及為反映確 切已取得及即將收取的定期 收入而作出的調整，於2012 年、2013年及2014年12月31日 為3.5%。	每月市場租金輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。
於泰興的物業 — 已竣工投資 物業及在建投 資物業	第三級	投資法(已竣工 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置與臨街通道、物業規 模及設施等其他個別因素， 於2014年12月31日及2015年8 月31日分別約為每平方米每 月人民幣22.5元至每平方米每 月人民幣120元及每平方米每 月人民幣120元。 資本化比率，經考慮可資比較 物業產生的收益及為反映確 切已取得及即將收取的定期 收入而作出的調整，於2014年 12月31日及2015年8月31日分 別為3.5%及3.5%至4%。	每月市場租金輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
	第三級	成本法(在建 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 市場單位售價 (2) 開發商毛利率	市場單位售價，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置及其他個別因素，於 2013年及2014年12月31日分 別為每平方米人民幣870元至 每平方米人民幣1,100元及每 平方米人民幣906至每平方米 人民幣1,146元。 於2013年及2014年12月31日，經 考慮物業進度的開發商毛利 率為35%。	市場單位售價輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 並無跡象顯示開發商 毛利率的任何輕微 變化將會導致公允 價值計量的顯著上 升或下降。
於泰州的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置與臨街通道、物業規 模及設施等其他個別因素， 於2012年、2013年及2014年12 月31日以及2015年8月31日分 別約為每平方米每月人民幣 39.9元至每平方米每月人民幣 76.2元、每平方米每月人民幣 40.2元至每平方米每月人民幣 77.7元、每平方米每月人民幣 40.2元至每平方米每月人民幣 79.5元及每平方米每月人民幣 40.5元至每平方米每月人民幣 80元。 資本化比率，經考慮可資比較 物業產生的收益及為反映確 切已取得及即將收取的定期 收入而作出的調整，於2012 年、2013年及2014年12月31日 以及2015年8月31日分別為3.5% 至4%、3.5%至4%、3.5%至4% 及3.5%至4%。	每月市場租金輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於宿遷的物業 — 已竣工投資 物業及在建投 資物業	第三級	投資法(已竣工 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置與臨街通道、物業規 模及設施等其他個別因素， 於2014年12月31日及2015年8 月31日約為每平方米每月人 民幣45.9元。 資本化比率，經考慮可資比較 物業產生的收益及為反映確 切已取得及即將收取的定期 收入而作出的調整，於2014年 12月31日及2015年8月31日為 4%。	每月市場租金輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。
		成本法(在建 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 市場單位售價 (2) 開發商毛利率	市場單位售價，使用市場上的 直接可資比較對象，並經考 慮位置及其他個別因素，於 2013年12月31日為每平方米 人民幣1,035元至每平方米人 民幣3,900元。 於2013年12月31日，經考慮物業 進度的開發商毛利率為35%。	市場單位售價輕微增 加會導致公允價值 顯著增加，反之亦 然。 並無跡象顯示開發商 毛利率的任何輕微 變化將會導致公允 價值計量的顯著上 升或下降。

17. 物業及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	傢俬、 裝修及設備 人民幣千元	電腦 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2012年1月1日	6,760	—	—	1,215	11	2,646	12,808	23,440
添置	—	—	—	379	80	330	1,334	2,123
處置	—	—	—	—	—	(29)	(89)	(118)
於2012年12月31日	6,760	—	—	1,594	91	2,947	14,053	25,445
添置	—	—	—	234	125	682	3,718	4,759
收購附屬公司	—	—	—	—	6	13	—	19
處置	—	—	—	—	(6)	(13)	—	(19)
於2013年12月31日	6,760	—	—	1,828	216	3,629	17,771	30,204
添置	81,708	1,775	839	489	428	556	494	86,289
收購附屬公司	—	35,874	—	—	—	—	—	35,874
轉撥至投資物業	(6,760)	—	—	—	—	—	—	(6,760)
處置	—	—	—	—	—	(28)	(732)	(760)
於2014年12月31日	81,708	37,649	839	2,317	644	4,157	17,533	144,847
添置	—	6,357	—	821	—	101	150	7,429
處置	—	—	—	(119)	(217)	(137)	(558)	(1,031)
處置附屬公司	—	(44,006)	—	(1,500)	—	(776)	(5,595)	(51,877)
於2015年8月31日	81,708	—	839	1,519	427	3,345	11,530	99,368
累計折舊								
於2012年1月1日	(661)	—	—	(686)	—	(1,746)	(7,239)	(10,332)
年內支出	(304)	—	—	(231)	(7)	(435)	(2,279)	(3,256)
處置時對銷	—	—	—	—	—	23	80	103
於2012年12月31日	(965)	—	—	(917)	(7)	(2,158)	(9,438)	(13,485)
年內支出	(304)	—	—	(238)	(20)	(398)	(2,406)	(3,366)
於2013年12月31日	(1,269)	—	—	(1,155)	(27)	(2,556)	(11,844)	(16,851)
年內支出	(1,403)	—	(125)	(269)	(100)	(553)	(2,229)	(4,679)
處置時對銷	—	—	—	—	—	24	408	432
轉撥至投資物業	1,447	—	—	—	—	—	—	1,447
於2014年12月31日	(1,225)	—	(125)	(1,424)	(127)	(3,085)	(13,665)	(19,651)
期內支出	(1,090)	—	(112)	(186)	(71)	(285)	(877)	(2,621)
處置時對銷	—	—	—	44	59	66	517	686
處置附屬公司時對銷	—	—	—	547	—	529	4,452	5,528
於2015年8月31日	(2,315)	—	(237)	(1,019)	(139)	(2,775)	(9,573)	(16,058)
賬面值								
於2012年12月31日	5,795	—	—	677	84	789	4,615	11,960
於2013年12月31日	5,491	—	—	673	189	1,073	5,927	13,353
於2014年12月31日	80,483	37,649	714	893	517	1,072	3,868	125,196
於2015年8月31日	79,393	—	602	500	288	570	1,957	83,310

上述物業及設備項目(在建工程除外)於扣除其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法提撥折舊：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%
汽車	25%

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
香港的租賃土地及樓宇 長期租賃	—	—	80,483	79,393
中國的租賃土地及樓宇 中期租賃	<u>5,795</u>	<u>5,491</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>5,795</u></u>	<u><u>5,491</u></u>	<u><u>80,483</u></u>	<u><u>79,393</u></u>

倘土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地區分，該租賃則當作物業及設備。

18. 附屬公司投資

貴公司
於2015年
8月31日
人民幣千元

按成本計算的非上市股份

—

附屬公司投資指於佳源投資(一間於2015年5月8日於英屬處女群島註冊成立的 貴公司全資附屬公司)的投資成本1美元。

19. 聯營公司權益

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市投資成本	133,100	133,100	106,100	—
分佔收購後業績及儲備， 扣除已收股息	<u>88,378</u>	<u>93,162</u>	<u>87,183</u>	<u>—</u>
	<u>221,478</u>	<u>226,262</u>	<u>193,283</u>	<u>—</u>

貴集團的聯營公司權益的詳情如下：

聯營公司名稱	成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持註冊 資本及投票權比例				於報告日期	主要業務
			於12月31日		於8月31日			
			2012年	2013年	2014年	2015年		
浙江廣源房地產開發 有限公司(「浙江廣源」)	中國	人民幣50,000,000元	45%	45%	45%	—	—	物業開發
桐鄉市佳源房地產 開發有限公司 (「桐鄉佳源」)	中國	人民幣20,000,000元 (附註)	35%	35%	35%	—	—	物業開發

聯營公司名稱	成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持註冊 資本及投票權比例				於報告日期	主要業務
			於12月31日		於8月31日			
			2012年	2013年	2014年	2015年		
海鹽縣佳源房地產 開發有限公司 (「海鹽佳源」)	中國	人民幣236,250,000元	31.76%	31.76%	31.76%	—	—	物業開發
浙江佳源物業管理 有限公司 (「佳源物業」)	中國	人民幣5,000,000元	—	—	20%	—	—	物業管理

附註：註冊資本於截至2014年12月31日止年度由人民幣100,000,000元減少至人民幣20,000,000元。

截至2015年8月31日止八個月，貴集團進行重組，據此，貴集團出售浙江廣源全部45%股權、桐鄉佳源35%股權及海鹽佳源31.76%股權予由最終股東控制的實體。處置該等聯營公司的虧損計算如下：

	浙江廣源 人民幣千元	桐鄉佳源 人民幣千元	海鹽佳源 人民幣千元	合計 人民幣千元
處置所得款項	22,590	7,810	75,600	106,000
於失去重大影響力日期聯營公司 的賬面值	(32,582)	(22,101)	(68,199)	(122,882)
處置虧損	<u>(9,992)</u>	<u>(14,291)</u>	<u>7,401</u>	<u>(16,882)</u>

此外，貴集團已透過處置其附屬公司錦江出售佳源物業全部20%股權，詳情載於附註32。

就 貴集團聯營公司按照香港財務報告準則編製的財務資料概要與聯營公司權益的賬面值之對賬如下：

浙江廣源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	498,132	455,965	421,490
流動資產	171,875	204,228	194,894
總資產	670,007	660,193	616,384
流動負債	(447,121)	(436,639)	(340,180)
非流動負債	—	—	(70,000)
資產淨值	222,886	223,554	206,204
貴集團擁有浙江廣源的比例	45%	45%	45%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	100,299	100,600	92,792

截至12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	20,654	15,815	42,693
年內(虧損)溢利	(341)	668	(17,350)

桐鄉佳源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	279,026	365,922	365,430
流動資產	1,778,368	715,130	473,115
總資產	2,057,394	1,081,052	838,545
流動負債	(1,919,935)	(929,000)	(769,929)
資產淨值	137,459	152,052	68,616
貴集團擁有桐鄉佳源的比例	35%	35%	35%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	48,111	53,218	24,016

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	697,207	423,829	44,674
年內溢利(虧損)	140,561	59,606	(11,551)
年內自聯營公司收取的股息	—	5,750	—

海鹽佳源

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	23,612	23,939	20,414
流動資產	819,314	970,205	773,060
總資產	842,926	994,144	793,474
流動負債	(560,862)	(766,046)	(418,230)
非流動負債	(52,000)	—	(137,600)
資產淨值	230,064	228,098	237,644
貴集團擁有海鹽佳源的比例	31.76%	31.76%	31.76%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	73,068	72,444	75,475

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	61,726	365,500
年內(虧損)溢利	(3,584)	(1,966)	9,546

佳源物業

	於2014年	
	12月31日	
	人民幣千元	
非流動資產	3,610	
流動資產	277,432	
總資產	281,042	
流動負債	(304,119)	
負債淨值	(23,077)	
貴集團擁有佳源物業的比例	20%	
貴集團分佔未經確認的負債淨值	(4,615)	

截至2014年
12月31日
止年度
人民幣千元

收益	46,459
年內虧損	<u>(26,051)</u>

20. 人壽保險的預付款項及已付按金

於2015年，香港佳源為 貴公司董事卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，而香港佳源須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時部分或全部退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息減已收取的保費計算得出（「現金價值」）。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用（視乎情況而定）。

於開始投保日，根據該保單所載的條款，前期款項分為存置按金及人壽保險預付保費分別為1,036,000美元（相等於人民幣6,563,000元）及477,000美元（相等於人民幣3,021,000元）。人壽保險預付保費於投保期攤銷至損益，存置按金則使用實際利息法按攤銷成本列賬。人壽保險存置按金按保證利率每年2%至4.2%另加保險公司於保單期內釐定的溢價計息。首次確認時的實際利率透過折現預計保單年期的估計未來現金收入釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

保單詳情如下：

投保金額	前期付款	保證利率	
		第一年	第二年及其後
9,500,000美元（相等於 人民幣60,182,000元）	1,513,000美元（相等於 人民幣9,584,000元）	年利率4.2%	年利率2%

於2015年8月31日，存置按金及人壽保險預付保費的賬面值載列如下：

於2015年
8月31日
人民幣千元

已付按金	6,563
預付款項	<u>3,021</u>
	<u>9,584</u>

於2015年8月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

21. 遞延稅項

以下為於相關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地	投資物業	遞延收入	稅項虧損	總計
	增值稅	公允價值			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	—	(19,151)	29,131	13,226	23,206
計入(扣自)損益	3,588	(6,186)	27,471	6,547	31,420
於2012年12月31日	3,588	(25,337)	56,602	19,773	54,626
計入(扣自)損益	4,469	(32,343)	31,508	(14,743)	(11,109)
於2013年12月31日	8,057	(57,680)	88,110	5,030	43,517
計入(扣自)損益	9,263	(44,650)	14,555	29,881	9,049
於2014年12月31日	17,320	(102,330)	102,665	34,911	52,566
計入(扣自)損益	3,939	(66,029)	11,308	2,686	(48,096)
處置附屬公司	—	557	(21,280)	(5,986)	(26,709)
於2015年8月31日	21,259	(167,802)	92,693	31,611	(22,239)

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就報告目的分析為：				
遞延稅項資產	79,963	101,197	154,896	145,563
遞延稅項負債	(25,337)	(57,680)	(102,330)	(167,802)
	54,626	43,517	52,566	(22,239)

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團有未動用稅項虧損分別為人民幣151,041,000元、人民幣115,974,000元、人民幣267,695,000元及人民幣243,544,000元，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產分別為人民幣79,089,000元、人民幣20,119,000元、人民幣139,643,000元及人民幣126,444,000元。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
2015年	7,192	7,192	7,192	—
2016年	40,671	40,348	40,348	35,655
2017年	24,089	24,089	24,089	19,268
2018年	—	24,226	24,226	13,718
2019年	—	—	32,197	29,663
2020年	—	—	—	18,796
	<u>71,952</u>	<u>95,855</u>	<u>128,052</u>	<u>117,100</u>

22. 庫存物業

貴集團的庫存物業位於中國。所有庫存物業按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，分別人民幣3,370,368,000元、人民幣6,239,056,000元、人民幣7,213,671,000元及人民幣4,572,377,000元的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月內不會變現。

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作出售物業	325,908	850,663	889,457	780,829
開發中物業	<u>5,146,592</u>	<u>7,957,981</u>	<u>8,149,453</u>	<u>7,192,966</u>
	<u>5,472,500</u>	<u>8,808,644</u>	<u>9,038,910</u>	<u>7,973,795</u>

23. 應收(應付)客戶合約工程款項

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已產生合約成本加				
已確認溢利減已確認虧損	497,096	908,112	1,342,647	1,342,486
減：進度款	(549,107)	(625,974)	(601,988)	(1,157,872)
	<u>(52,011)</u>	<u>282,138</u>	<u>740,659</u>	<u>184,614</u>
就報告目的分析為：				
應收客戶合約工程款項	—	282,138	740,659	184,614
應付客戶合約工程款項	(52,011)	—	—	—
	<u>(52,011)</u>	<u>282,138</u>	<u>740,659</u>	<u>184,614</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，客戶未扣留合約工程款項。

24. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	1,252	6,025	11,090	14,732
預付建築成本	100,162	124,188	181,237	596,952
預付營業稅及其他稅項	148,579	124,884	144,001	185,856
收購自用物業預付款項	—	13,714	—	—
收購土地使用權按金	13,286	82,166	28,737	53,737
項目相關按金	45,691	197,511	104,025	80,534
信託融資安排的按金(附註1)	—	—	—	23,000
其他按金	6,545	7,986	7,467	15,549
其他應收款項(附註2)	63,270	64,915	89,297	73,683
	<u>378,785</u>	<u>621,389</u>	<u>565,854</u>	<u>1,044,043</u>
減：按金及預付款項的非流動部分	—	(13,714)	—	(23,000)
流動部分	<u>378,785</u>	<u>607,675</u>	<u>565,854</u>	<u>1,021,043</u>

附註：

- (1) 款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予 貴集團一間附屬公司，最後還款日期定於2017年7月。於償還全數信託貸款後，按金將退回予 貴集團。
- (2) 其他應收款項主要指向員工提供的墊款及向承包商支付的臨時付款。

貴集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，概無貿易應收款項。

在釐定貿易應收款項的可收回程度時，貴集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至報告期末出現的任何變動。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，並無注意到貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

25. 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產包括：				
非上市投資(附註)：				
— 信託基金	8,990	4,690	4,000	—

附註：該結餘指於中國成立的金融機構發行的非上市信託基金的投資。

26. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日主要指質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保，為數分別人民幣42,600,000元、人民幣50,263,000元、人民幣46,375,000元及人民幣53,015,000元。質押將於買家取得房屋所有權證後解除。於2012、2013及2014年12月31日及2015年8月31日，存款的固定年利率分別為0.35%、0.35%、0.35%及0.35%。

根據2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日適用的政府法規，受限制銀行存款為受限制銀行存款結餘，分別為零元、零元、人民幣29,426,000元及人民幣113,436,000元，僅可用於指定物業開發項目。於2014年12月31日及2015年8月31日，該等銀行結餘分別按現行年利率0.35%及0.35%計息。

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，銀行結餘按現行市場利率分別介乎每年0.01%至0.30%、0.01%至0.50%、0.01%至2.30%及0.01%至2.30%計息。

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金／銀行結餘及 現金按貨幣分析如下：				
— 以人民幣計值	123,450	205,748	101,383	209,472
— 以港元計值	8	463	2,511	5,112
— 以美元計值	1,232	892	609	615
— 以加拿大元計值	—	—	1,613	959
	<u>124,690</u>	<u>207,103</u>	<u>106,116</u>	<u>216,158</u>

27. 貿易及其他應付款項及應計開支

貴集團

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	154,447	267,026	385,072	294,858
應付營業稅及其他稅項	7,936	11,173	35,430	8,798
應計費用(附註1)	295,647	305,642	467,072	182,060
遞延收入(附註2)	229,874	357,670	420,019	375,175
收購土地應付款項	298,744	287,813	247,462	245,462
應付非控股股東款項(附註3)	29,120	184,020	118,657	28,220
有關物業銷售的按金	274,253	109,603	55,849	39,675
收購一間附屬公司／聯營公司的 應付代價	—	—	33,806	—
收購一間附屬公司額外權益的應付代價	—	—	—	14,100
按金及其他應付款項(附註4)	12,565	52,656	69,264	115,743
其他無抵押免息墊款	76,406	21,538	35,160	94,410
	<u>1,378,992</u>	<u>1,597,141</u>	<u>1,867,791</u>	<u>1,398,501</u>
減：遞延收入的非流動部分	(223,075)	(346,949)	(404,210)	(365,156)
流動部分	<u>1,155,917</u>	<u>1,250,192</u>	<u>1,463,581</u>	<u>1,033,345</u>

附註：

- (1) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (2) 遞延收入包括：(i) 貴集團投資物業的遞延租金收入及(ii)轉讓 貴集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (3) 應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (4) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的應計貸款利息及各類按金。

貿易應付款項包括建築成本及其他按 貴集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	54,340	147,836	194,389	39,984
31至90日	9,362	15,980	44,670	19,376
91至180日	5,337	16,425	19,002	50,358
181至360日	8,214	20,689	32,321	78,424
超過360日	77,194	66,096	94,690	106,716
	<u>154,447</u>	<u>267,026</u>	<u>385,072</u>	<u>294,858</u>

貴公司

貴公司於2015年8月31日的結餘主要指應計上市開支。

28. 銀行及其他借款

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	411,499	1,064,590	1,509,024	1,048,015
有抵押信託貸款(附註(d))				
— 傳統貸款(附註(e))	400,000	1,700,000	1,630,000	2,980,000
— 附帶購回股權責任的貸款(附註(f))	800,000	960,000	160,000	—
其他有抵押貸款(附註(g))	120,000	117,000	1,069,000	960,000
其他無抵押貸款	253,294	498,969	476,122	279,928
	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，銀行及其他借款分別人民幣1,731,499,000元、人民幣3,287,000,000元、人民幣3,795,357,000元及人民幣4,393,770,000元乃以附註34所載資產質押作抵押，其中人民幣1,731,499,000元、人民幣3,254,000,000元、人民幣3,758,857,000元及人民幣4,393,770,000元亦按附註39所載由貴公司一名董事及關聯方提供擔保。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，銀行及其他借款分別零元、人民幣554,590,000元、人民幣572,667,000元及人民幣594,245,000元乃無擔保，並由一間關聯公司(受最終股東共同控制)存放的現金抵押品作抵押。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，無抵押其他貸款分別人民幣14,000,000元、人民幣34,000,000元、人民幣14,000,000元及零元乃按附註39所載由貴公司一名董事及關聯方提供擔保。

(a) 借款須按以下償還：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
一年以上但不超過兩年	1,344,000	1,720,000	2,007,900	2,774,400
兩年以上但不超過五年	—	140,000	—	—
	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項	<u>(640,793)</u>	<u>(2,480,559)</u>	<u>(2,836,246)</u>	<u>(2,493,543)</u>
一年後到期款項	<u>1,344,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>2,007,900</u>	<u>2,774,400</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團的未動用銀行融資分別為零元、零元、人民幣9,520,000元及人民幣580,000,000元。

除於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日以港元計值的銀行及其他借款分別零元、人民幣554,590,000元、人民幣612,424,000元及人民幣654,415,000元外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

(b) 於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，定息借款人民幣1,573,294,000元、人民幣3,325,969,000元、人民幣3,931,723,000元及人民幣4,613,528,000元分別按13.6%至24%、8.40%至27.6%、6%至36%及9.8%至36%的年利率計息，令貴集團面對公允價值利率風險。餘下借款按浮動利率安排，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，實際年利率分別介乎6.15%至8.00%、3.14%至8.00%、2.30%至3.24%及1.74%至3.24%，令貴集團面對現金流量利率風險。

(c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
銀行貸款	6.15%至8%	3.14%至8.4%	2.3%至15.96%	1.74%至15.96%
信託貸款	14.7%至20.4%	8.74%至20.4%	8.74%至14.5%	12.9%至14.5%
其他貸款	6%至24%	6.15%至27.6%	7.5%至36%	13%至36%

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為 貴集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附帶購回股權責任的信託安排涉及到期時於附帶購回責任的項目公司的增資。後一種信託安排實質上為借款，而項目公司股權會合法轉讓作為抵押品。

(e) 下表載列於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日傳統貸款的詳情：

附屬公司名稱	於12月31日			於8月31日	到期日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
南京新浩寧	—	—	—	1,000,000	2017年7月29日
南京新浩寧	—	—	—	500,000	2017年1月29日
南京新浩寧	—	—	—	800,000	2016年7月28日
宿遷佳源	—	500,000	500,000	—	2015年3月21日
泗陽豐源	—	—	530,000	530,000	2016年10月28日
泰興廣源	—	800,000	600,000	—	2015年9月8日 (附註)
泰興恒源	—	—	—	150,000	2017年7月29日
泰州佳源	400,000	400,000	—	—	2014年11月28日
	<u>400,000</u>	<u>1,700,000</u>	<u>1,630,000</u>	<u>2,980,000</u>	

附註：該貸款已於2015年7月全數償還。

(f) 下表載列於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日附帶購回股權責任的信託貸款的詳情：

附屬公司名稱	於12月31日			於8月31日		到期日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元		
泰興廣源	800,000	800,000	—	—	2014年5月22日	
泰興恒源	—	160,000	160,000	—	2015年5月22日	
	<u>800,000</u>	<u>960,000</u>	<u>160,000</u>	<u>—</u>		

(g) 其他貸款主要指來自資產管理公司的有抵押貸款。

29. 實繳資本／股本

貴集團

就呈列財務資料而言，於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日的貴集團實繳資本指於該等日期已存在及於完成重組前尚未淘汰，並組成貴集團的控股公司及個別公司的實繳資本總額。

於2015年8月31日 貴集團股本指 貴公司的未付股本，即一股每股面值0.01港元的已發行股份。

貴公司

貴公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，當中1股未繳股款認購人股份配發予作為初始認購人的明源投資。

30. 透過收購附屬公司收購資產及負債

已收購附屬公司

2013年	主要業務	收購日期	已收購 股權比例	轉讓代價 人民幣千元
國祥	投資控股	2013年8月30日	100%	1,200,000 (附註1)
南京嘉豐(附註2)	投資控股	2013年9月17日	100%	200,000

附註：

- (1) 代價人民幣1,200,000,000元包括收購國祥及其擁有99%權益從事物業開發的附屬公司南京新浩寧。
- (2) 南京新浩寧的餘下1%股權由南京嘉豐持有。

向獨立第三方收購國祥及南京嘉豐乃為了持續擴展 貴集團的物業開發業務。

轉讓代價

	人民幣千元
現金代價總額	<u>1,400,000</u>

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	19
流動資產	
庫存—開發中物業	1,384,142
其他應收款項	50,010
應收關聯方款項	6
銀行結餘及現金	17,925
流動負債	
其他應付款項	(2,063)
應付關聯方款項	<u>(50,039)</u>
	<u>1,400,000</u>

收購附屬公司的現金流量淨額

	2013年
	人民幣千元
已以現金支付的代價	1,400,000
減：已收購的銀行結餘及現金	<u>(17,925)</u>
	<u>1,382,075</u>

已收購附屬公司

2014年	主要業務	收購日期	股權比例	轉讓代價 人民幣千元
-------	------	------	------	---------------

桐鄉元順	酒店營運	2014年3月19日	90%	32,806
------	------	------------	-----	--------

向一名獨立第三方收購桐鄉元順乃為了開拓 貴集團的酒店業務。

轉讓代價

人民幣千元

應付代價	32,806
------	--------

應付代價為無抵押、免息及須按要求償還。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

桐鄉元順
人民幣千元

非流動資產	
物業及設備—在建工程	35,874
流動資產	
應收關聯方款項	1,977
銀行結餘及現金	3
流動負債	
其他應付款項	(1,509)
	<u>36,345</u>

桐鄉元順
人民幣千元

代價	32,806
加：非控股權益	3,539
減：已收購的可識別淨資產的公允價值	<u>(36,345)</u>
	<u>—</u>

收購附屬公司的現金流量淨額

人民幣千元

於2014年8月31日及2014年12月31日確認為其他應付款項的未付代價	32,806
已收購的銀行結餘及現金	3

31. 終止經營業務

部分公司根據重組從貴集團中剝離，務求只有位於目標城市的項目公司成為貴公司的附屬公司。該等被剝離的其他物業業務列為終止經營業務。處置被剝離的公司於2015年6月2日透過出售多間附屬公司而完成，詳情載於附註32。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，已計入綜合損益及其他全面收益表內的終止經營業務業績如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	298,823	188,050	68,148	37,706	2,164
銷售成本	(260,240)	(254,761)	(45,701)	(20,712)	(712)
毛利(損)	38,583	(66,711)	22,447	16,994	1,452
其他收入	207	152	806	590	121
其他收益及虧損	(8)	2,319	2	4	2
投資物業公允價值變動	830	650	360	220	200
分銷及銷售開支	(481)	(2,436)	(7,362)	(3,000)	(8,078)
行政開支	(8,599)	(11,908)	(12,361)	(8,467)	(6,303)
融資成本	—	(162)	(29,550)	(19,200)	(6,999)
分佔聯營公司業績	28,322	10,034	(5,979)	3,690	(5,864)
其他開支	(10)	(2,501)	(240)	(20)	(97)
除稅前溢利(虧損)	58,844	(70,563)	(31,877)	(9,189)	(25,566)
所得稅(開支)抵免	(5,941)	2,594	2,134	583	2,221
年/期內溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)

終止經營業務的年／期內溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
員工薪金及津貼	3,690	5,722	5,275	3,771	2,165
退休福利計劃供款	765	931	1,258	982	350
總員工成本	4,455	6,653	6,533	4,753	2,515
核數師酬金	15	26	91	19	5
已確認為開支的物業成本	260,240	254,761	45,701	20,712	712
利息收入	(9)	(26)	(49)	(8)	(6)
物業及設備折舊	912	888	876	624	282
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	751	751	751	501	375
融資成本					
— 須於五年內全數償還的銀行 及其他借款的利息	—	162	29,550	19,200	6,999

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月的現金流量如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	87,120	(1,419,365)	170,970	68,677	204,017
投資活動(所用)所得現金淨額	(256,184)	376,093	28,054	(49,579)	(21,021)
融資活動所得(所用)現金淨額	165,894	1,043,155	(198,321)	(19,964)	(180,192)
現金(流出)流入淨額	(3,170)	(117)	703	(866)	2,804

於處置日期，終止經營業務應佔資產及負債的賬面值於附註32披露。

32. 處置附屬公司

於2012年10月9日，貴集團處置經營建築管理業務的湖州鑫源建設管理有限公司的全部100%股權予由最終股東控制的實體，代價為人民幣137,000,000元。

失去控制權的資產及負債分析

	人民幣千元
<i>流動資產</i>	
開發中物業	28,073
其他應收款項	30,000
應收關聯方款項	79,791
銀行結餘及現金	19
<i>流動負債</i>	
應付款項	(34)
應付關聯方款項	(4,900)
已處置資產淨值	<u>132,949</u>

處置一間附屬公司收益

	人民幣千元
已收代價	137,000
已處置資產淨值	(132,949)
處置收益	<u>4,051</u>

處置收益計入持續經營業務的其他收益及虧損(見附註9)。

處置一間附屬公司現金流入淨額

	人民幣千元
已收現金代價	137,000
減：已處置的銀行結餘及現金	(19)
	<u>136,981</u>

截至2015年8月31日止八個月，貴集團進行重組。據此，貴集團出售以下附屬公司：

- (a) 於2015年4月18日，貴集團以代價1港元出售錦江的全部股權。該公司透過其非全資附屬公司於中國進行酒店營運。
- (b) 於2015年5月29日，貴集團以代價1港元出售銀田發展的全部80%股權。該公司透過其全資附屬公司於中國進行物業開發。
- (c) 於2015年5月21日，貴集團以代價人民幣144,000,000元出售嘉興金地的全部60%股權。該公司於中國進行物業開發。
- (d) 於2015年5月15日，貴集團以代價人民幣252,900,000元出售海寧佳源的全部90%股權。該公司與其擁有80%的附屬公司海寧鴻翔(「海寧佳源集團」)於中國進行物業開發。
- (e) 於2015年6月2日，貴集團以代價人民幣25,200,000元出售嘉興金源的全部股權。該公司於中國進行物業投資。

失去控制權的資產及負債分析

	錦江 人民幣千元	銀田發展 人民幣千元	嘉興金地 人民幣千元	海寧佳源 集團 人民幣千元	嘉興金源 人民幣千元	總計 人民幣千元
非流動資產						
投資物業	—	—	—	—	26,280	26,280
物業及設備	44,779	56	374	1,140	—	46,349
聯營公司權益	1,000	—	—	—	—	1,000
遞延稅項資產	—	—	21,280	5,986	—	27,266
流動資產						
持作出售物業	—	—	37,148	—	—	37,148
開發中物業	—	—	350	1,564,675	—	1,565,025
其他應收款項、按金及預付款項	915	2,998	11,446	41,515	4,196	61,070
可收回稅項	—	—	7,067	11,118	—	18,185
應收關聯方款項	4,446	—	307,527	33,735	4,568	350,276
受限制/已質押銀行存款	—	—	—	8,628	—	8,628
銀行結餘及現金	15	258	2,093	5,784	229	8,379
流動負債						
貿易及其他應付款項及應計開支	(51,101)	(4,594)	(30,323)	(103,168)	(64)	(189,250)
已收預售按金	—	—	—	(591,660)	—	(591,660)
應付關聯方款項	(3)	—	(134,427)	(223,258)	—	(357,688)
銀行及其他借款	—	—	(30,394)	(409,020)	—	(439,414)
非流動負債						
遞延收入	—	—	(83,540)	—	—	(83,540)
遞延稅項負債	—	—	—	—	(557)	(557)
已處置資產(負債)淨值	51	(1,282)	108,601	345,475	34,652	487,497

處置附屬公司收益(虧損)

	錦江	銀田發展	嘉興金地	海寧佳源 集團	嘉興金源	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收代價	—	—	144,000	252,900	25,200	422,100
非控股權益	3,190	(4,048)	61,648	110,605	—	171,395
處置(資產)負債淨值	(51)	1,282	(108,601)	(345,475)	(34,652)	(487,497)
處置收益(虧損)	<u>3,139</u>	<u>(2,766)</u>	<u>97,047</u>	<u>18,030</u>	<u>(9,452)</u>	<u>105,998</u>

處置收益淨額於其他儲備中確認。

處置附屬公司的現金流入(流出)淨額

	錦江	銀田發展	嘉興金地	海寧佳源 集團	嘉興金源	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金代價	—	—	—	—	—	—
減：已處置的銀行結餘及現金	(15)	(258)	(2,093)	(5,784)	(229)	(8,379)
	<u>(15)</u>	<u>(258)</u>	<u>(2,093)</u>	<u>(5,784)</u>	<u>(229)</u>	<u>(8,379)</u>

處置嘉興金源的代價人民幣25,200,000元已透過減少應付一名董事款項而結付。於2015年8月31日，處置其他附屬公司的代價合共人民幣396,900,000元尚未償付，該款項已計入應收關聯方款項內。

33. 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，貴公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理及運作之定額供款退休計劃。貴公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

貴集團亦為全體合資格香港僱員營辦強制性公積金計劃。計劃之資產由受託人控制持有，獨立於貴集團其他資產。貴集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納等額供款。

34. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為授予 貴集團若干銀行及其他融資的抵押：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人壽保險	—	—	—	9,584
物業及設備	—	—	80,483	79,393
投資物業	355,647	475,604	763,383	1,128,360
開發中物業	3,442,580	3,728,023	4,018,044	6,027,182
持作出售物業	187,660	331,958	269,335	321,304
	<u>3,985,887</u>	<u>4,535,585</u>	<u>5,131,245</u>	<u>7,565,823</u>

35. 經營租賃承擔

貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔到期如下：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	160	376	408	656
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	117	15	796
	<u>160</u>	<u>493</u>	<u>423</u>	<u>1,452</u>

經營租賃付款指 貴集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年不等之租期，且租金固定。

貴集團作為出租人

於報告期末，貴集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,332	11,110	17,744	25,207
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	64,931	71,456	71,078	110,120
五年後	121,548	103,912	86,546	89,480
	<u>189,811</u>	<u>186,478</u>	<u>175,368</u>	<u>224,807</u>

36. 承擔

於報告期末，貴集團有以下承擔：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備：				
— 分類為待售開發中物業及 在建投資物業的項目開支	4,613,648	5,411,111	5,246,967	3,927,928
— 收購物業及設備的開支	—	59,416	—	—

37. 或然負債

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	863,607	1,414,724	1,769,875	1,848,198

貴集團就授予貴集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。貴公司董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且貴公司董事認為貴集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日概無確認價值。

擔保乃就貴集團物業買家所獲貸款而向銀行作出。該等擔保將於買家取得相關的房屋所有權證及完成相關按揭登記後由銀行解除。

38. 附屬公司

(a) 貴集團的組成

於各報告期末，貴集團的組成的資料載列如下：

主要業務	註冊成立/ 註冊/營業地點	貴公司持有的全資 附屬公司數目			
		於12月31日		於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2015年
投資控股	英屬處女群島	—	—	—	1
	香港	—	—	2	1
	中國	—	1	1	2
物業開發	中國	—	1	2	3
物業開發及投資	中國	7	7	7	8
物業投資	中國	—	—	1	—
投資及物業控股	香港	—	—	1	1
		<u>7</u>	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>16</u>

主要業務	註冊成立/ 註冊/營業地點	貴公司持有的非全資 附屬公司數目			
		於12月31日		於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2015年
物業開發	中國	4	7	6	1
物業開發及投資	中國	1	1	1	—
酒店營運	中國	—	—	1	—
投資控股	香港	1	3	1	—
投資及物業控股	香港	1	1	—	—
物業投資	中國	1	1	—	—
		<u>8</u>	<u>13</u>	<u>9</u>	<u>1</u>

(b) 貴公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示 貴公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及主要 營業地點	非控股權益持有的 擁有權權益及 投票權比例			分配予非控股權益 的溢利(虧損)			累計 非控股權益		
		於12月31日	於8月31日	截至12月31日止年度	截至8月31日止期間	於12月31日	於8月31日	於12月31日	於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2015年
		%	%	%	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
常州金源	中國	—	20	—	6,891	3,355	1,822	—	21,024	24,379
嘉興金地	中國	40	40	—	(28,409)	(4,442)	(2,041)	97,264	68,855	64,413
宿遷佳源	中國	10	10	10	6,057	(6,297)	(3,348)	1,640	51,781	125,483
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司					(749)	(579)	(473)	(422)	(3,389)	(435)
總計					13,650	(16,040)	(4,040)	(558)	138,271	213,840

貴公司擁有重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前的款項。

常州金源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	—	90,243	262,189
非流動資產	—	90,076	129,241
流動負債	—	(63,249)	(249,980)
非流動負債	—	(11,946)	(19,550)
總權益	—	105,124	121,900
貴公司擁有人應佔權益	—	84,100	97,521
非控股權益	—	21,024	24,379
	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	—	—	—
其他收入	—	47,348	30,456
開支	—	(12,891)	(13,680)
年內溢利及全面收入總額	—	34,457	16,776
貴公司擁有人應佔溢利	—	27,566	13,421
非控股權益應佔溢利	—	6,891	3,355
經營活動現金(流出)流入淨額	—	(89,944)	19,287
投資活動現金流出淨額	—	(42,295)	(6,752)
融資活動現金流入(流出)淨額	—	133,667	(10,835)
現金流入淨額	—	1,428	1,700

嘉興金地

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	472,387	347,873	442,302
非流動資產	283,553	331,042	58,133
流動負債	(445,418)	(423,660)	(255,208)
非流動負債	(67,361)	(83,117)	(84,194)
總權益	243,161	172,138	161,033
貴公司擁有人應佔權益	145,897	103,283	96,620
非控股權益	97,264	68,855	64,413
	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	298,073	187,300	67,397
開支	(270,927)	(258,323)	(78,502)
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	27,146	(71,023)	(11,105)
貴公司擁有人應佔溢利(虧損)	16,288	(42,614)	(6,663)
非控股權益應佔溢利(虧損)	10,858	(28,409)	(4,442)
經營活動現金(流出)流入淨額	(64,475)	(89,736)	44,836
投資活動現金流入(流出)淨額	47,351	(100,599)	148,404
融資活動現金流入(流出)淨額	16,777	190,485	(195,270)
現金(流出)流入淨額	(347)	150	(2,030)

宿遷佳源

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	<u>1,475,132</u>	<u>3,444,739</u>	<u>4,198,942</u>	<u>1,726,112</u>
非流動資產	<u>8,922</u>	<u>111,777</u>	<u>244,181</u>	<u>25,561</u>
流動負債	<u>(1,358,492)</u>	<u>(2,475,764)</u>	<u>(3,405,145)</u>	<u>(1,187,802)</u>
非流動負債	<u>(24,233)</u>	<u>(858,397)</u>	<u>(763,926)</u>	<u>(442,192)</u>
總權益	<u>101,329</u>	<u>222,355</u>	<u>274,052</u>	<u>121,679</u>
貴公司擁有人應佔權益	<u>85,906</u>	<u>170,574</u>	<u>148,569</u>	<u>109,511</u>
非控股權益	<u>15,423</u>	<u>51,781</u>	<u>125,483</u>	<u>12,168</u>

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	<u>336,064</u>	<u>537,915</u>	<u>391,039</u>	<u>357,207</u>	<u>484,936</u>
其他收入	<u>545</u>	<u>59,387</u>	<u>48,417</u>	<u>60,044</u>	<u>1,990</u>
開支	<u>(302,112)</u>	<u>(506,578)</u>	<u>(467,759)</u>	<u>(421,764)</u>	<u>(454,208)</u>
年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	<u>34,497</u>	<u>90,724</u>	<u>(28,303)</u>	<u>(4,513)</u>	<u>32,718</u>
貴公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>30,956</u>	<u>84,667</u>	<u>(22,006)</u>	<u>(1,165)</u>	<u>31,078</u>
非控股權益應佔溢利(虧損)	<u>3,541</u>	<u>6,057</u>	<u>(6,297)</u>	<u>(3,348)</u>	<u>1,640</u>
經營活動現金流入(流出)淨額	<u>108,841</u>	<u>(1,076,805)</u>	<u>(220,509)</u>	<u>29,548</u>	<u>71,904</u>
投資活動現金流出淨額	<u>(28,024)</u>	<u>(94,639)</u>	<u>(57,436)</u>	<u>(22,688)</u>	<u>(9,123)</u>
融資活動現金(流出)流入淨額	<u>(124,314)</u>	<u>1,194,610</u>	<u>256,902</u>	<u>(25,081)</u>	<u>(66,308)</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(43,497)</u>	<u>23,166</u>	<u>(21,043)</u>	<u>(18,221)</u>	<u>(3,527)</u>

39. 關聯方交易及結餘

貴集團於相關期間與其關聯方進行以下重大交易：

(a) 採購智慧系統設備

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」)	15,736	20,990	7,626	5,697	6,272
嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」)	3,416	3,888	1,020	1,020	2,008

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的直系家庭成員控制。

(b) 建築設計費用

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」)	4,319	52,979	8,661	6,057	32,011

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

(c) 物業管理費

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
佳源物業	—	—	—	—	1,993

佳源物業為由最終股東控制的實體，於 貴集團處置其股權前為 貴集團的聯營公司。

(d) 出售投資物業

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
江蘇五星電器有限公司 (「江蘇五星」)	—	—	—	—	271,516

江蘇五星為由最終股東控制的實體。

(e) 貴公司一名董事、身為 貴公司董事配偶的一名關聯方及受最終股東共同控制的一間關聯公司就 貴集團銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由 貴公司一名董事及關聯方 擔保的銀行及其他借款	1,745,499	3,288,000	3,772,857	4,393,770

(f) 關聯方結餘

貴集團

於各報告期末，貴集團與關聯方的重大結餘如下：

	於2012年 1月1日		於2012年 12月31日			於2013年 12月31日			於2015年8月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	2012年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2013年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2013年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2014年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2014年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2015年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	2015年 年內最高 未償還餘額 人民幣千元	
應收關聯方款項										
非貿易性質										
佳源創盛控股集團 有限公司 (前稱嘉興足佳房 地產開發有限公司) (附註1)	257,000	321,000	321,000	364,900	364,900	364,900	364,900	30,400	395,300	
浙江佳源房地產集團 有限公司(「浙江佳源 集團」)(附註2)	—	745,373	745,373	—	745,373	—	—	1,256,996	1,256,996	
浙江廣源(附註3)	—	—	—	—	—	—	—	144,000	144,000	
桐鄉佳源	—	—	—	—	—	—	—	92,000	92,000	
貿易性質										
嘉興博源	—	—	—	51,094	57,774	24,094	51,094	45,584	46,284	
	<u>257,000</u>	<u>1,066,373</u>	<u>321,000</u>	<u>415,994</u>	<u>364,900</u>	<u>388,994</u>	<u>364,900</u>	<u>1,568,980</u>	<u>462,884</u>	

附註：

- (1) 於2015年8月31日應收佳源創盛的非貿易款項當中包括人民幣30,400,000元，包括(i)就處置浙江廣源45%股權產生的人民幣22,590,000元，及(ii)就處置桐鄉佳源35%股權產生的人民幣7,810,000元。
- (2) 於2015年8月31日應收浙江佳源集團的非貿易款項當中包括人民幣1,256,996,000元，包括(i)就處置海寧佳源90%股權產生的人民幣252,900,000元；及(ii)就處置海鹽佳源31.76%股權產生的人民幣75,600,000元。
- (3) 於2015年8月31日應收浙江廣源非貿易款項當中包括就處置嘉興金地60%股權產生的人民幣144,000,000元。

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付關聯方款項				
非貿易性質				
浙江佳源集團	—	1,274,091	454,322	—
江蘇五星	—	—	—	234,025
浙江西谷	—	—	114,724	—
嘉興德宇	—	—	5,890	—
貿易性質				
佳源物業	1,794	12,984	13,876	1,422
嘉興博源	2,993	—	—	—
	<u>4,787</u>	<u>1,287,075</u>	<u>588,812</u>	<u>235,447</u>
應付一名董事款項				
非貿易性質				
沈天晴先生	<u>197,211</u>	<u>7,588</u>	<u>82,534</u>	<u>—</u>

貴公司

於2015年
8月31日
人民幣千元

應付一間附屬公司款項	
非貿易性質	
香港佳源	<u>5,938</u>

該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。貴集團於2015年8月31日的非貿易性質結餘其後已全數結付。

上述所有關聯方及貴集團均受最終股東共同控制。

(g) 主要管理人員的薪酬

於相關期間董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	1,146	2,292	5,145	1,580	2,309
退休後福利	84	111	161	101	108
	<u>1,230</u>	<u>2,403</u>	<u>5,306</u>	<u>1,681</u>	<u>2,417</u>

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

B. 董事酬金

除本報告所披露者外，於相關期間，概無已付或應付 貴公司或其任何附屬公司董事的酬金。

根據現時生效的安排， 貴公司董事截至2015年12月31日止年度的酬金總額(不包括酌情花紅(如有))約為人民幣2,230,000元。

C. 其後事項

2016年2月12日通過 貴公司唯一股東的書面決議案，以批准招股章程附錄六「唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」一段所載的事宜，當中包括以下各項：

- a) 透過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的新股份，將 貴公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元；
- b) 待 貴公司的股份溢價賬因配售 貴公司股份而錄得進賬後，授權 貴公司董事將 貴公司股份溢價賬進賬金額約13,500,000港元撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以根據於2016年2月12日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊人士當時各自於 貴公司的股權比例(盡量不涉及零碎股份)，向彼等配發及發行上述股份；及
- c) 於2016年2月12日有條件採納購股權計劃，購股權計劃的主要條款載於招股章程附錄六。

除上文披露者外，於2015年8月31日後概無發生任何其他重大事項。

D. 其後財務報表

貴集團、 貴公司或其附屬公司並無就2015年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

佳源國際控股有限公司
列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2016年2月26日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的有關本集團於往績記錄期內的財務資料的會計師報告(「會計師報告」)一部分，且載入本招股章程僅供參考。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，其載列於本附錄旨在闡述假設全球發售已於2015年8月31日進行，全球發售對截至該日本集團經調整綜合有形資產淨值的影響。

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映全球發售後本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。其乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告所示本公司擁有人於2015年8月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值而編製，並經作出下列調整。

	於2015年 8月31日		本公司 擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額 ^(附註2)	本公司 擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	本集團每股股份 未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 ^(附註3及4)	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合有形 資產淨值 ^(附註1)						
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份1.49港元 計算	1,239,556	527,867	1,767,423		0.98	1.17	
按發售價每股股份2.48港元 計算	1,239,556	890,555	2,130,111		1.18	1.41	

附註：

- (1) 本公司擁有人於2015年8月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值釐定如下：

人民幣千元

本招股章程附錄一所載會計師報告所示	
於2015年8月31日本集團經審核綜合資產淨值	1,251,724
減：非控股權益	12,168
本公司擁有人於2015年8月31日應佔	
本集團經審核綜合有形資產淨值	<u>1,239,556</u>

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別基於發售股份總數及每股股份1.49港元至2.48港元的發售價範圍，經扣除包銷費用及於2015年8月31日後產生並由本公司承擔的相關開支(並無計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)後得出。全球發售估計所得款項淨額按人民幣0.8372元兌1港元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示港元金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為人民幣金額，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出以上各段調整後根據全球發售預期已發行合共1,800,000,000股股份而得出，並不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因超額配股權獲行使而可能須予配發及發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣0.8372元兌1港元的匯率換算為港元，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示人民幣金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為港元金額，反之亦然。
- (5) 本集團的物業及設備包括租賃土地及樓宇，乃由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值，有關估值報告載於本招股章程附錄四。根據估值報告，本集團於2015年11月30日的該等物業權益約為人民幣82,775,000元。此款額經與本集團於2015年11月30日的物業及設備包括的租賃土地及樓宇的賬面值約人民幣78,985,000元比較，產生盈餘人民幣3,790,000元。倘該等物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊約人民幣78,000元。由於本集團已選擇按成本模式呈列物業權益，故重估盈餘將不會反映於本集團隨後各年的綜合財務報表。

B. 未經審核備考每股估計盈利

下列截至2015年12月31日止年度的未經審核備考每股估計盈利乃按下文附註所載基準根據上市規則第4.29條編製，旨在說明全球發售的影響，猶如全球發售於2015年1月1日進行。編製未經審核備考每股估計盈利僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的

估計綜合溢利^(附註1)

—來自持續及終止經營業務.....不少於人民幣272百萬元

—來自持續經營業務.....不少於人民幣290百萬元

未經審核備考每股估計盈利^(附註2及3)

—來自持續及終止經營業務.....不少於人民幣0.15元
(不少於約0.18港元)

—來自持續經營業務.....不少於人民幣0.16元
(不少於約0.19港元)

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利乃摘自「財務資料—截至2015年12月31日止年度的溢利估計」一節。編製上述溢利估計所依據的基準概述於附錄三。
- (2) 未經審核備考每股估計盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利，並假設本公司已由2015年1月1日起上市及截至2015年12月31日止年度已發行股份合共1,800,000,000股股份計算，當中並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因行使超額配股權而可能發行的任何股份。本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度估計綜合溢利並不計及假設本公司已於2015年1月1日收到全球發售的所得款項而應已賺取的利息收入。
- (3) 未經審核備考每股估計盈利乃按人民幣0.8372元兌1港元的匯率換算為港元。

C. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

下列為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致：佳源國際控股有限公司董事

吾等已完成核證工作以對佳源國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2016年2月26日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-3頁所載於2015年8月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及截至2015年12月31日止年度的未經審核備考每股估計盈利及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二第II-1及II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明假設 貴公司股份的全球發售及上市(「全球發售」)於2015年8月31日及2015年1月1日已發生的情況下，分別對 貴集團於2015年8月31日的財務狀況及 貴集團截至2015年12月31日止年度的每股估計盈利的影響。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月的財務資料(已就此刊發招股章程附錄一所載會計師報告)及 貴公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度 貴集團綜合溢利估計的資料，就此並無刊發任何核數師報告或審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港品質控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之品質控制」，並據此維持全面的品質控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦沒有對編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函載列未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於選定說明該影響的較早日期已經發生。因此，吾等並不保證該事件或交易於2015年8月31日或2015年1月1日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，當中涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列有關事件或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取充分適當的憑證以釐定：

- 有關未經審核備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團、編製未經審核備考財務資料所涉事件或交易以及其他有關工作情況的性質的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2016年2月26日

截至2015年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利估計載於本招股章程「財務資料—截至2015年12月31日止年度的溢利估計」一節。

基準

截至2015年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利估計乃由董事根據以下編製：(i)本集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績；及(ii)本集團截至2015年12月31日止餘下四個月基於管理賬目的未經審核綜合業績。編製該估計所按照的會計政策基準，在所有重大方面與本招股章程附錄一會計師報告所概述由本集團現時採納的會計政策一致。

(1) 有關溢利估計的申報會計師函件

下列為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就截至2015年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利估計而向董事及獨家保薦人發出的函件全文，乃為載入本招股章程而編製。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

佳源國際控股有限公司(「貴公司」)

截至2015年12月31日止年度溢利估計

吾等謹此提述 貴公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」)溢利估計一節所載截至2015年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合溢利估計(「溢利估計」)。

董事的責任

溢利估計乃由 貴公司董事根據 貴集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績及 貴集團截至2015年12月31日止餘下四個月基於管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事對溢利估計承擔全部責任。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港品質控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之品質控制」，並據此維持全面的品質控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就溢利估計的相關會計政策及計算方法出具意見。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明之報告」及參考香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」執行吾等之工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事(就有關會計政策及計算方法而言)是否已按照董事所採納基準妥為編製溢利估計以及溢利估計是否在所有重大方面按與 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小，因此吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照招股章程附錄三所載董事採納的基準妥為編製，並已在所有重大方面按與吾等日期為2016年2月26日的會計師報告(全文載於招股章程附錄一)所述 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列。

此 致

香港中環
皇后大道中9號1403室
佳源國際控股有限公司
董事會

香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓
建銀國際金融有限公司

台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2016年2月26日

(2) 獨家保薦人有關溢利估計的函件

下列為獨家保薦人所編製有關截至2015年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利的報告全文，以供載入本招股章程。



建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

敬啟者：

吾等謹此提述日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」)中溢利估計一節所載截至2015年12月31日止年度佳源國際控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司於下文統稱「貴集團」)擁有人應佔綜合溢利的估計(「溢利估計」)。

溢利估計由 貴公司董事承擔全部責任，並由 貴公司董事根據 貴集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績及 貴集團截至2015年12月31日止餘下四個月基於管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

吾等已與 閣下討論 貴公司董事編製溢利估計所依據的基準(載於招股章程附錄三)，並已考慮 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行於2016年2月26日向 閣下及吾等發出有關編製溢利估計所依據的會計政策及計算方法的函件。

基於包括溢利估計在內的資料及 閣下所採納並經由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為溢利估計(閣下須以 貴公司董事身份承擔全部責任)乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此 致

佳源國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
建銀國際金融有限公司
執行董事
彭祉穎
謹啟

2016年2月26日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業於2015年11月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，對佳源國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業權益於2015年11月30日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對第一類、第三類及第五類的物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下可即時交吉出售以及參考相關市場的可資比較銷售交易。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。

對估值日期當天仍在開發中的第二類物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照相關市場的可資比較銷售證據，並已計及於估值日期的建設階段的應計建築成本及專業費用，以及預計為完成開發將引致的餘下成本及費用。吾等依賴貴集團提供的於估值日期標的物業在不同建築階段應計的建築成本及專業費用資料，而吾等並無發現與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致。

就吾等進行的估值而言，開發中的房地產開發項目乃指其樓宇已獲發建築工程施工許可證但尚未獲建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

吾等採用收入法對第四類物業權益進行估值，計及現有租約所產生的物業租金收入淨額及／或於現有市場中可取得的租金收入淨額，當中計及租約的歸復收入潛力，再將該租金收入按適當的資本化率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項的意見。

吾等曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用權證、房屋所有權證和官方計劃，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等已向香港土地註冊處查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，且於建設過程將不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察乃於2015年4月由沈巍先生、周斯思先生、柳斯凡先生、楊克強先生、丁偉璋女士、許楚逸女士及呂凱茵女士進行。沈巍先生及周斯思先生是中國房地產估價師，而柳斯凡先生擁有7年中國物業估值經驗，楊克強先生、丁偉璋女士及許楚逸女士均擁有2年中國物業估值經驗。呂凱茵女士為英國皇家特許測量師學會見習測量師及擁有3年香港物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有所述外，所有在本報告呈列的貨幣單位均為人民幣元。在估值時，吾等採用的匯率約為1港元兌人民幣0.82527元，與估值日的通行匯率相若。

吾等的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

香港中環
皇后大道中9號1403室
佳源國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2016年2月26日

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有22年經驗，在亞太地區亦有相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作出售的物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號的 世紀花園的餘下未售部分	737,000
2.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍城路208號的 世紀豪園的餘下未售部分	177,615,000
3.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 宿城區 微山湖路北側及文匯巷東側的 名人國際花園的餘下未售部分	7,658,000
4.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號的 宿遷公園一號的餘下未售部分	62,614,000
5.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處的 羅馬都市一期的餘下未售部分	109,000,000
6.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號的 東方不夜城的餘下未售部分	129,000,000

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
7.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號的 東方巴黎城的餘下未售部分	25,000,000
8.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮水沁路1號的 鵲仙島一號的餘下未售部分	91,000,000
9.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地的餘下未售部分	101,000,000
10.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號的 威尼斯城的餘下未售部分	29,000,000
11.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 羌溪花苑的餘下未售部分	105,000,000
12.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 的黃橋佳源中心廣場S2地段 的餘下未售部分	58,669,000
小計：		896,293,000

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
13.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區顧家營路施工中的 紫金華府一、二期及三期	5,731,000,000
14.	位於 中國 江蘇省 常州市 武進區 雪堰鎮潘家村 行政路南側 及太北路東側 施工中的雪堰佳源中心廣場 一、二及三期	609,000,000
15.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 施工中的黃橋佳源中心廣場S2地段	382,000,000
16.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 施工中的宿遷公園一號三及四期	656,000,000
17.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 施工中的巴黎都市二及三期	502,000,000

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
18.	位於 中國 江蘇省 宿遷市泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 施工中的羅馬都市二、三及部分四期	428,000,000
19.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 施工中的威尼斯城	1,303,000,000
20.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的新天地一及二期	1,749,000,000
21.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 施工中的東方巴黎城	93,000,000
		小計： 11,453,000,000

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
22.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 名為黃橋佳源中心廣場S1及S2地段的兩幅地塊	156,000,000
23.	位於 中國 江蘇省 泰興市 古溪鎮 東方寺路南側、 古董港東側及 乾坤路北側 名為古溪佳源中心廣場的一幅地塊	無商業價值 (附註1)
24.	位於 中國 江蘇省 泰州市 溱潼鎮 前蘇中砂輪廠區 名為泰州佳源中心廣場一期的一幅地塊	無商業價值 (附註2)
25.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號四期的一幅地塊	38,662,000

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
26.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 名為巴黎都市四期的一幅地塊	667,000,000
27.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處 名為羅馬都市四期部分的一幅地塊	174,000,000
28.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 名為威尼斯城的一幅地塊	2,619,000,000
29.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 名為東方巴黎城的兩幅地塊	411,000,000
		<hr/>
	小計：	<hr/> 4,065,662,000 <hr/>

第四類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
30.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 文昌中路與江都路交匯處的 揚州公園一號的一幢商業樓宇	6,061,000
31.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號的 世紀花園的零售單位部分	49,194,000
32.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 黃山路618號 世紀景園的零售單位部分	6,759,000
33.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路交匯處的 羅馬都市三期的商業樓宇及部分天井	211,458,000
34.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號的 東方不夜城的零售單位部分	319,000,000
35.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮 水沁路1號的 鵲仙島一號的零售單位部分及商業樓宇	87,910,000

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
36.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地一期的零售單位部分	299,000,000
37.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號的 黃橋佳源中心廣場S2地段的零售單位部分	221,000,000
		小計： 1,200,382,000

第五類 — 貴集團在香港持作佔用的物業權益

序號	物業	於2015年11月30日 現況下的市值 人民幣元
38.	香港 皇后大道中9號 「皇后大道中九號」 14樓1403室	82,775,000
		小計： 82,775,000
		總計： 17,698,112,000

附註：

- 在進行第23號物業的估值時，吾等並無賦予該未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣94,000,000元。
- 在進行第24號物業的估值時，吾等並無賦予該未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣21,000,000元。
- 於2015年11月30日現況下的市值總額另加上述附註1及2就參考而言的價值後的金額為人民幣17,813,112,000元。

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作出售的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號的 世紀花園的 餘下未售部分	<p>該物業包括世紀花園於2006年至2008年期間分多期竣工的五個未售零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍川北路西側及新市政府南側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為151.83平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	737,000

附註：

1. 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2003年12月1日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約233,342平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	:	233,342平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣175,025,000元

2. 根據建設用地規劃許可證 — 2004003號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約364畝的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
3. 根據五份國有土地使用權證，該物業總分攤地盤面積約為1,436.53平方米的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州廣源，作商業用途的屆滿日期為2044年1月8日。
4. 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的三份建設工程規劃許可證，以下建築物（包括該物業）的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2006036	商業中心	25,277	2006年8月18日
2000056	夏竹坊社區中心	1,080	2006年10月24日
2007035	秋菊坊	49,233	2007年8月22日
	合計：	<u>75,590</u>	

5. 根據江都區住房和建設局向揚州廣源發出的三份建築工程施工許可證，下列建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2006 (069)	商業中心	17,000	2006年9月15日
3210882007090700002A	秋菊坊 64#	47,197	2007年9月7日
3210882007091400001A	夏竹坊 136#、236#	25,022	2007年9月11日
	合計：	89,219	

6. 根據向揚州廣源發出的三份預售許可證 — 江房銷證第200622、200639及200749號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約42,327.6平方米的部分(包括該物業)。

7. 根據江都建設局向揚州廣源發出的三份竣工驗收證明書，世紀花園(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2008-059	商業中心	25,277.00	2006年9月15日
2010-052	秋菊坊	7,613.77	2007年9月11日
2012-028	夏竹坊	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	34,034.93	

8. 根據五份房屋所有權證，總建築面積約151.83平方米的物業由揚州廣源擁有。

9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣3,500元/平方米至人民幣7,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設平均單位價格人民幣4,855元/平方米。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

11. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
2.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍城路208號的 世紀豪園的 餘下未售部分	<p>該物業包括世紀豪園於2012年至2013年期間分多期竣工的兩幢未售商業樓宇，稱為南區及北區，以及一幢於2012年竣工，名為世紀豪園的高層住宅樓宇。</p> <p>該物業位於江都區龍城西路兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該物業的總建築面積約為28,095.51平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,850.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,245.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>28,095.51</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	18,850.08	商業	9,245.43	合計：	<u>28,095.51</u>	於估值日期，該物業為空置。	177,615,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	18,850.08											
商業	9,245.43											
合計：	<u>28,095.51</u>											

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)於2004年1月18日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約391,578平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	：	391,578平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	：	0.4至0.8
土地出讓金	：	人民幣205,850,000元
- 根據建設用地規劃許可證 — 2005031號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約587.3畝的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證 — 江國用(2007)第23300號，該物業所位處地盤面積約39,071.3平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年1月17日，作商業用途的屆滿日期為2044年1月17日。

4. 根據江都市規劃局向揚州廣源發出的五份建設工程規劃許可證，下列建築物(包括該物業)的物業的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2006033號	南區6、30、31、 198會所	6,335	2006年5月11日
建字第2009068號	北區會所(168-1、3、5)	3,683	2009年10月12日
建字第2012045號	#137(北區)	18,263	2012年5月22日
建字第2012046號	北區138	18,563	2012年5月22日
建字第2012047號	北區136-138地庫	6,225	2012年5月22日
	合計：	53,069	

5. 根據江都區住房和建設局向揚州廣源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2006(061)	南區30、31、198	6,335	2006年5月28日
3210882009110200001A	北區37-38、40-43、 45-53、55-63、 65-71、168	22,103	2009年11月2日
321088020120048	北區136-138	55,212	2012年8月18日
321088020120049	北區136-138地庫	6,250	2012年8月18日
	合計：	89,900	

6. 根據揚州市江都區住房和城鄉建設局發出的四份建設工程竣工驗收備案表，世紀豪園137號、138號、168號及198號已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向揚州廣源發出的三份預售許可證—江房銷證第20317、200717及201238號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約76,559.63平方米的住宅及商業部分(包括該物業)。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的商用物業單位價格介乎人民幣7,600元/平方米至人民幣9,500元/平方米，住宅物業單位價格介乎人民幣5,200元/平方米至人民幣6,300元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出商用物業的假設平均單位價格人民幣8,395元/平方米及住宅物業的假設單位價格為人民幣5,305元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 揚州廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g.	房屋所有權證*	未提供

- * 吾等未獲提供該物業的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
3.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 宿城區 微山湖路北側及 文匯巷東側的 名人國際花園的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2011年竣工的名人國際花園的一個未售住宅單位，以及四個商業單位。</p> <p>該物業位於宿城區微山湖路北側及文匯巷東側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為861.96平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	7,658,000								
		<table border="0"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>207.74</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>654.22</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>861.96</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	207.74	商業	654.22	合計：	<u>861.96</u>		
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	207.74											
商業	654.22											
合計：	<u>861.96</u>											
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年8月2日，作商業用途的屆滿日期為2050年8月2日。</p>										

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	53,807.0平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣122,679,960元

- 根據建設用地規劃許可證一地字第321300200910111號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約53,807.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處地盤面積約53,970.0平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2009)第0553號	27,261.0	住宅 商業	2079年11月17日 2049年11月17日	2009年11月24日
宿國用(2011)第694號	26,709.0	住宅 商業	2080年8月2日 2050年8月2日	2011年1月27日
合計：	<u>53,970.0</u>			

4. 根據宿遷市規劃局向宿遷佳源發出的兩份建設工程規劃許可證，下列建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201010014號	12#、13#、16#、 12#及15#	46,371.71	2010年3月17日
建字第321300201010023號	17#-20#、16#、18#、 15#、17#、19#、 18#、20#	51,418.29	2010年5月13日
	合計：	<u>97,790.00</u>	

5. 根據宿遷市住房和建設局向宿遷佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3213002010053100004A	12#、13#、18#樓宇	46,371.71	2010年5月3日
3213002010061300001A	17#-20#、16#、18#、 15#、17#-20#、17#、 19#樓宇	51,441.30	2009年11月2日 2010年6月13日
	合計：	<u>97,813.01</u>	

6. 根據宿遷市住房和城鄉建設局發出的三份建設工程竣工驗收備案表，名人國際花園(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的三份預售許可證一(宿房售)內銷准字第2010055、2010065及2012027號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,800元/平方米至人民幣7,800元/平方米，一樓商用物業的單位價格介乎人民幣8,000元/平方米至人民幣16,900元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣6,400元/平方米及商用物業的假設單位價格人民幣9,673元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

a. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g.	房屋所有權證*	未提供

* 吾等未獲提供該物業的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
4.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號的 宿遷公園一號 的餘下未售部分	<p>該物業包括於2014年竣工的宿遷公園一號的24個未售住宅單位及10個未售商業單位。</p> <p>該物業位於宿城區楊公路北側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,798.52平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,814.23</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,984.29</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>8,798.52</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日，為期70年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	3,814.23	商業	4,984.29	合計：	<u>8,798.52</u>	於估值日期，該物業為空置。	62,614,000
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	3,814.23											
商業	4,984.29											
合計：	<u>8,798.52</u>											

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	127,333.0平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣181,449,525元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第3211300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約126,182.9平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予宿遷佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

4. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的四份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201110080-1號	宿遷公園一號28-33號	60,897.0	2011年11月21日
建字第321300201110080-2號	宿遷公園一號35-38號	34,413.2	2011年11月26日
建字第321300201110036號	宿遷公園一號18、19、 22、23、27號	63,617.7	2011年7月11日
建字第321300201110055號	宿遷公園一號20、21、 25、26號	50,033.0	2011年7月11日
	合計：	<u>208,960.9</u>	

5. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321300020110052	18、19、22、23、27號 樓宇	63,617.7	2011年10月24日
321300020110056	20、21、25、26號樓宇	50,033.0	2011年11月4日
321300020120056	28-33號樓宇	60,897.0	2012年9月12日
321300020120094	35-38號樓宇	34,413.2	2012年12月28日
	合計：	<u>208,960.9</u>	

6. 根據宿遷市住房和城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，宿遷公園一號一及二期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向宿遷佳源發出的四份預售許可證——(宿房售)內銷准字第2011056、2011057、2013020及2013057號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約64,960.96平方米的部分(包括該物業)。

8. 根據10份房屋所有權證，總建築面積約1,688.81平方米的物業部分由宿遷佳源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位的單位價格介乎人民幣5,500元/平方米至人民幣5,800元/平方米，一樓零售商用單位價格介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣12,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣5,605元/平方米及商用物業的假設平均單位價格人民幣8,273元/平方米。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證*	部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路 交匯處的 羅馬都市一期的 餘下未售部分	該物業包括於2014年至2015年期間分多期竣工的羅馬都市一期A5、A9、A15號樓的103個未售商業單位，以及A5及A6號樓的154個未售單位。 該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。 該物業的總建築面積約為24,911.05平方米。	於估值日期，該物業為空置。	109,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	18,559.44	
		商業	6,351.61	
		合計：	<u>24,911.05</u>	
		該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2082年10月12日及2083年1月21日，作商業用途的屆滿日期為2052年10月12日及2053年1月21日。		

附註：

- 根據日期為2012年4月10日及2012年12月5日的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)，詳情如下：

序號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金 (人民幣元)
3213232012CR0174	商業	14,707	40年、	≤4.0	22,060,500
	住宅		70年		
3213232012CR0023	商業	47,171	40年、	≤4.0	89,153,190
	住宅		70年		
	合計：	<u>61,878</u>			<u>111,213,690</u>

- 根據兩份建設用地規劃許可證—地字321323201200071及321323201200106號，泗陽豐源已獲授予總地盤面積約61,824平方米的上述地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約61,878平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已出讓予泗陽豐源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2012)第1744號	37,634	商業/住宅	2052年10月12日 2082年10月12日	2012年10月10日
泗國用(2012)第1745號	9,537	商業/住宅	2052年10月12日 2082年10月12日	2012年10月10日
泗國用(2013)第509號	14,707	商業/住宅	2053年1月21日 2083年1月21日	2013年1月30日
合計：	<u>61,878</u>			

4. 根據泗陽市規劃局向泗陽豐源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201200105號	A9、A10、A15、 A16、A17號	76,458.20	2012年11月6日
建字第321323201300035號	A5、A6號	48,556.27	2014年10月28日
合計：		<u>125,014.47</u>	

5. 根據泗陽市建築工程管理局向泗陽豐源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020140015	A1號	43,780.18	2014年2月27日
321323020120035	A5、A6、A9、A10、 A15-17號	130,000.00	2013年4月22日
合計：		<u>173,780.18</u>	

6. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局發出的九份建設工程竣工驗收備案表，羅馬都市一期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據向泗陽豐源發出的兩份預售許可證—泗房准預(2012)054號及泗房准預(2013)021號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約114,473.13平方米(包括該物業)。

8. 根據五份房屋所有權證，總建築面積約5,191.95平方米的物業部分由泗陽豐源擁有。

9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的商用物業的單位價格介乎人民幣7,000元／平方米至人民幣8,500元／平方米，而作住宅物業單位價格則介乎人民幣2,800元／平方米至人民幣4,000元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業所在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的商用物業的假設平均單位價格人民幣7,021元／平方米及標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣3,470元／平方米。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泗陽豐源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證* | 部分 |

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號的 東方不夜城的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2012年竣工的東方不夜城的11個未售商業單位及138個未售住宅單位。</p> <p>該物業位於姜堰區人民中路99號。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,313.42平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	129,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	13,386.09	
		商業	4,927.33	
		合計：	18,313.42	
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2078年9月22日、2079年2月18日、2078年2月28日及2078年2月18日，作商業用途的屆滿日期為2049年2月18日、2049年2月18日、2048年9月22日及2048年2月28日。</p>		

附註：

- 根據日期為2008年8月15日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	79,483.0平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣441,130,000元

- 根據建設用地規劃許可證—規字第200912號，泰州佳源已獲授予地盤面積約68,094平方米的上述地塊部分(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據六份國有土地使用權證，總地盤面積約84,540.4平方米的六幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2008)第11759號	11,389.4	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2008年3月7日
江國用(籍16)第11733號	12,437.0	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
江國用(籍16)第11732號	8,017.0	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
江國用(籍16)第11641號	15,272.0	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
江國用(籍16)第11642號	22,906.0	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
江國用(籍16)第41104號	14,519.0	商業 住宅	2048年2月18日 2078年2月18日	2011年12月15日
合計：	<u>84,540.4</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州佳源發出的五份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011018號	1、2、5、8、9號	59,140.66	2011年6月27日
建字第2011015號	3、11、12、15號	78,788.92	2012年4月5日
建字第321200201441066號	7、17號	70,027.61	2014年7月8日
建字第2010031號	6號	26,792.07	2010年8月4日
建字第2010036號	7、13、16、17號	100,993.29	2010年4月1日
合計：		<u>335,742.55</u>	

5. 根據泰州市姜堰區住房建設管理局向泰州佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842008101600001A	6、10號	30,020.92	2008年10月16日
321284200907072400001A	1、8、9號	43,780.18	2009年7月24日
3212842009072800001A	2、5號	15,360.48	2009年7月28日
3212842009111900001A	3、11、12、15號	79,716.53	2009年11月19日
3212842010081300001A	7、13、16、17號	100,993.29	2010年8月13日
合計：		<u>269,871.40</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的六份預售許可證—江房銷證第(2011)047、(2012)015、(2012)032、(2014)022、(2010)052及(2013)062號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約為174,545.8平方米的該開發項目(包括該物業)。

7. 根據泰州市工程質量監督站發出的九份竣工驗收證明書，東方不夜城(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

8. 根據八份房屋所有權證，總建築面積約1,473.75平方米的物業部分由泰州佳源擁有。
 9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣5,700元/平方米至人民幣6,300元/平方米，商用物業的單位價格介乎人民幣9,000元/平方米至人民幣10,500元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣6,050元/平方米及標的商用物業的假設平均單位價格人民幣9,745元/平方米。
 10. 根據兩份抵押合同，東方不夜城的多個商用及住宅單位(包括該物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「該銀行」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保該銀行與泰州佳源及華融與宿遷佳源訂立的人民幣508,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
 11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
 12. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證*	部分
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
7.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號的 東方巴黎城的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間分多期竣工的東方巴黎城四個未售住宅單位、四個未售商業單位及200個地下停車位。</p> <p>該物業位於姜堰區328國道南側、姜黃河西側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅及商業區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該等住宅單位及商業單位的總建築面積約為1,453.54平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	25,000,000								
		<table border="0"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>900.83</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>552.71</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>1,453.54</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	900.83	商業	552.71	合計：	<u>1,453.54</u>		
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	900.83											
商業	552.71											
合計：	<u>1,453.54</u>											
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2078年2月28日、2079年2月18日及2080年4月7日，作商業用途的屆滿日期為2048年2月28日、2049年2月18日及2050年4月7日。</p>										

附註：

- 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	133,993平方米
土地用途	:	住宅/商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣120,590,000元

- 根據四份建設用地規劃許可證 — 地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予總地盤面積約172,769平方米的四幅地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積約151,705平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2008) 第11758號	53,333	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2008年3月1日
江土國用(籍16) 第11640號	50,571	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
江土國用(籍16) 第42111號	19,489	商業 住宅	2048年2月28日 2078年2月28日	2012年9月27日
江土國用(籍16) 第41182號	28,312	商業 住宅	2050年4月7日 2080年4月7日	2012年7月20日
合計：	<u>151,705</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州佳源發出的三份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011046號	香1-3、9-10、 16-19號	41,266.47	2012年9月17日
建字第321200201341008號	唯16、17號	36,617.32	2013年4月9日
建字第321200201441108號	奧1、2、3、5號	70,221.86	2014年11月24日
合計：		<u>148,105.65</u>	

5. 根據泰州市姜堰區住房建設管理局向泰州佳源發出的三份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010081300002A	奧1、2、3、5號	70,308.58	2010年8月13日
3212842010082400001A	香1-3、8-11、 15-19號	63,239.38	2010年8月24日
321284201003240001A	唯1-3、5、8-11、15-17 號	77,961.12	2010年3月24日
合計：		<u>211,509.08</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的四份預售許可證 — 江房銷證第(2011)099號、江房銷證第(2012)036號、江房銷證第(2013)008及014號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約為136,737.91平方米的開發項目(包括該物業)。

7. 根據泰州市工程質量監督站發出的兩份竣工驗收證明書，東方巴黎城(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

8. 根據七份房屋所有權證，總建築面積約1,345.59平方米的物業部分由泰州佳源擁有。

9. 根據一份抵押合同，東方巴黎城的多個商用及住宅單位(包括該物業)已抵押予姜堰農村商業銀行(「該銀行」)，作為擔保該銀行與泰州佳源訂立的人民幣8,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅物業的單位價格介乎人民幣4,200元/平方米至人民幣6,800元/平方米，商用物業的單位價格介乎人民幣8,000元/平方米至人民幣9,500元/平方米，停車位則介乎人民幣70,000元/個至人民幣80,000元/個。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的住宅物業的假設平均單位價格人民幣5,260元/平方米及、標的商用物業的假設單位價格人民幣9,160元/平方米及停車位人民幣76,000元/個。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證* | 部分 |
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
8.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮 水沁路1號的 鵲仙島一號的 餘下未售部分	該物業包括於2013年竣工的鵲仙島一號一組未售單棟別墅及40組未售聯排房屋。 該物業位於姜堰區溱潼鎮水沁路1號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為旅遊度假區。 該物業的總建築面積約為9,795.39平方米。	於估值日期，該物業為空置。	91,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		單棟別墅	439.06	
		聯排房屋	9,356.33	
		合計：	<u>9,795.39</u>	
		該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月23日。		

附註：

- 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權出讓合同補充協議及更改受讓人通知，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	68,330.39平方米
土地用途	:	住宅/商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.5
土地出讓金	:	人民幣62,522,310元

- 根據建設用地規劃許可證—地字姜規村2010049號，泰州明源已獲授予地盤面積約68,330平方米的上述地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約68,330.4平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州明源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2010)第5851號	62,899.1	商業 住宅	2050年3月23日 2080年3月23日	2010年11月12日
江國用(2010)第5850號	5,431.3	商業 住宅	2050年3月23日 2080年3月23日	2010年11月12日
合計：	<u>68,330.4</u>			

4. 根據泰州市規劃局向泰州明源發出的建設工程規劃許可證—建字第321200201345062號，規劃總建築面積約37,461.24平方米的建設工程(包括該物業)已獲批准。
5. 根據泰州市姜堰區建築工程管理局向泰州明源發出的建築工程施工許可證—321284120110002號，總建築面積約36,217.68平方米的建設工程(包括該物業)已獲准動工。
6. 根據向泰州明源發出的預售許可證—江房預證第(2011)80號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業。
7. 根據泰州市工程質量監督站發出的建設工程竣工驗收證明書，鵲仙島一號(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據33份房屋所有權證，總建築面積約7,726.78平方米的物業部分由泰州明源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣9,000元/平方米至人民幣11,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出單棟別墅的假設平均單位價格人民幣9,730元/平方米，聯排房屋的假設平均單位價格人民幣9,267元/平方米。
10. 根據四份抵押合同，該物業及第35號物業的部分已抵押予泰州農村商業銀行(「泰州銀行」)及江蘇銀行泰州姜堰區分行(「江蘇銀行」)，作為泰州銀行與泰州佳源以及江蘇銀行與泰州佳源訂立的人民幣63,050,000元借款合同項下主要責任的抵押。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰州明源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證* 部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
9.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 的新天地的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2015年竣工的新天地21個未售商業單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業單位的總建築面積約為5,465.20平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	101,000,000

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	高於1.0，低於3.61
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約61,353.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2014) 4009號	44,062.50	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
泰國用(2014) 4010號	17,290.50	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
總計：	<u>61,353.00</u>			

- 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證—泰規劃建字第321283201210070號，總建築面積約60,782平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興市住房和建設局向泰興廣源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140065 補辦	2、3號	45,857	2015年5月16日
321283020140066 補辦	1號、地庫	2,470	2013年9月19日
合計：		<u>48,327</u>	

6. 根據向泰興廣源發出的預售許可證—(泰)房銷證第預售證343號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約48,184.58平方米(包括該物業)的部分。
7. 根據泰興住房和城鄉建設局發出的三份建設工程竣工驗收備案表，新天地部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據三份房屋所有權證，總建築面積約540.99平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
9. 根據三份抵押合同，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「該銀行」)，作為擔保泰興廣源與該銀行及南京新浩寧與中信訂立的人民幣3,080,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的商用物業的單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣20,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的商用物業的假設平均單位價格人民幣18,480元/平方米。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證* 部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
10.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號的 威尼斯城的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2014年竣工的威尼斯城10個未售住宅單位。</p> <p>該物業位於江蘇省泰興市鼓樓北路333號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,388.55平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>907.41</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>1,481.14</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>2,388.55</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	907.41	別墅	1,481.14	合計：	<u>2,388.55</u>	於估值日期，該物業為空置。	29,000,000
用途	建築面積 (平方米)											
公寓	907.41											
別墅	1,481.14											
合計：	<u>2,388.55</u>											

附註：

- 根據日期為2010年6月21日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	112,197平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公室
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年，辦公室用途為50年
容積率	:	S1地段低於3.2，S2地段低於2.2，S3地段低於2
土地出讓金	:	人民幣186,780,000元
- 根據建設用地規劃許可證一地字第321283201310025號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約119,249平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2010)第438434號，一幅地盤面積約62,833平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日，作商業用途的屆滿日期為2050年9月25日，作辦公室用途的屆滿日期為2050年9月25日。
- 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的建設工程規劃許可證—泰規劃建字第321283201110076號，規劃總建築面積約81,819平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證 — 3212832011051200001A 號，總建築面積約 46,637 平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
 6. 根據向泰興廣源發出的三份預售許可證 — (泰)房銷證第預售證 289、309 及 419 號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約 105,949.8 平方米的該開發項目(包括該物業)。
 7. 根據泰興市住房和城鄉建設局發出的五份建設工程竣工驗收證明書／備案表，威尼斯城部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
 8. 根據十份房屋所有權證，總建築面積約 681.99 平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
 9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的別墅的單位價格介乎人民幣 11,000 元／平方米至人民幣 15,000 元／平方米，公寓的單位價格介乎人民幣 6,300 元／平方米至人民幣 7,500 元／平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出別墅及公寓的假設單位價格分別為人民幣 14,987 元／平方米及人民幣 7,498 元／平方米。
 10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
 11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證*	部分
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
11.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 羌溪花苑的 餘下未售部分	<p>該物業包括於2015年竣工的羌溪花苑36個未售商業單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,778.98平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2051年7月14日。</p>	該物業現為空置。	105,000,000

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	69,486平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	低於1.0及高於3.6
土地出讓金	:	人民幣476,480,000元
- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110013號，泰興廣源已獲授予地盤面積約69,486平方米(包括該物業的土地)的上述地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2011)第434388號，地盤面積約69,486平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，作住宅用途的屆滿日期為2081年7月14日，作商業用途的屆滿日期為2051年7月14日。
- 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的兩份建設工程規劃許可證—泰規劃建字第321283201210027及321283201310041號，該開發項目規劃總建築面積約238,354平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興住房和建設局向泰興廣源發出的五份建築工程施工許可證，以下建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020120045	1、3號	40,429.00	2012年5月30日
321283020120046	5號、C1地庫	45,032.00	2012年5月30日
321283020120047	2、6號	37,978.00	2012年5月30日
321283020130073	11、12號	41,381.62	2012年11月28日
321283020130074	13、15、16號	42,292.85	2012年11月20日
合計：		<u>207,113.47</u>	

6. 根據泰州市工程質量監督站發出的七份建設工程竣工驗收證明書，羌溪花苑一期(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證一(泰)房銷證第預售證350及385號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約236,094.17平方米(包括該物業)的住宅及商業部分。
8. 根據34份房屋所有權證，總建築面積約5,659.79平方米的物業部分由泰興廣源擁有。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的商用物業單位價格介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣22,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的商業物業假設平均單位價格人民幣18,169元/平方米。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興廣源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證* 部分
- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
12.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號的 黃橋佳源中心廣場 S2地段的餘下 未售部分	<p>該物業包括於2015年竣工的黃橋佳源中心廣場S2地段的57個未售商業單位。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積為7,390.76平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>	於估值日期，該物業為空置。	58,669,000

附註：

- 根據日期為2013年1月10日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元
- 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—泰國用(2015)第4505號，該物業所位處地盤面積約35,208平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興恒源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
- 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興恒源發出的建設工程規劃許可證—泰黃規劃建字第321283201330022號，規劃總建築面積約68,904.94平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恒源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物的建設工程(包括該物業)已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094 補辦	1、11號樓、鐘樓及 A地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095	2、9號樓	63,834.92	2013年10月21日
	合計：	<u>115,183.34</u>	

6. 根據黃橋鎮建設局向泰興恒源發出的建設工程竣工驗收備案表，黃橋佳源中心廣場S2地段(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

7. 根據16份房屋所有權證，總建築面積約2,571.10平方米的物業部分由泰興恒源擁有。

8. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業一樓的單位價格介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣10,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業一樓的假設平均單位價格人民幣7,938元/平方米。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 泰興恒源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

10. 主要證明書/批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g.	房屋所有權證*	部分

- * 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有的開發中物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
13.	位於 中國 江蘇省 南京市 玄武區 顧家營路施工中的 紫金華府 一、二及三期	<p>該物業包括三幅總地盤面積約339,007.6平方米的地塊、於估值日期在該地塊上施工中的住宅樓宇及零售店，名為紫金華府一、二及三期。</p> <p>該物業位於玄武區顧家營路，擁有完善的公共設施。</p> <p>該開發項目預定於2017年6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為502,067.65平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>264,639.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>69,922.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>128,787.65</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>38,719.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>502,067.65</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣4,482,000,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣2,803,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月7日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月7日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	264,639.00	商業	69,922.00	地下停車位	128,787.65	配套	38,719.00	合計：	<u>502,067.65</u>	於估值日期，該物業為施工中。	5,731,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	264,639.00															
商業	69,922.00															
地下停車位	128,787.65															
配套	38,719.00															
合計：	<u>502,067.65</u>															

附註：

1. 根據日期為2005年7月13日的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權出讓合同補充協議及更改受讓人通知，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)，詳情如下：

地盤面積	:	424,537.6平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	住宅用途為低於1.35，商業用途為低於0.7
土地出讓金	:	人民幣650,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32010221211294號，南京新浩寧已獲授予一幅地盤面積約425,280.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約339,007.6平方米的物業的土地使用權已出讓予南京新浩寧，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
寧玄國用(2012) 第06759號	142,255.6	住宅 商業	2079年12月7日 2049年12月7日	2012年8月17日
寧玄國用(2012) 第06758號	127,539.0	住宅 商業	2079年12月7日 2049年12月7日	2012年8月17日
寧玄國用(2012) 第07541號	69,213.0	住宅 商業	2079年12月7日 2049年12月7日	2012年8月17日
合計：	<u>339,007.6</u>			

4. 根據南京市規劃局向南京新浩寧發出的七份建設工程規劃許可證，以下建築物的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320102201410038號	紫金華府A段 (39-40號、46-49號、 地庫)	99,364.5	2014年1月27日
建字第320102201410082號	紫金華府A段	57,121.7	2014年3月5日
建字第320102201410196號	紫金華府A段 (35號及41號、地庫)	19,867.6	2014年4月16日
建字第320102201410268號	紫金華府A段 (36-37號、42-43號)	19,785.6	2014年5月14日
建字第320102201410328號	紫金華府A段 (8-9號、20號、地庫)	23,906.8	2014年6月3日
建字第320102201410920號	紫金華府A段 六期	26,217.8	2014年12月29日
建字第320102201510523號	紫金華府C段	69,941.2	2015年7月29日
建字第320102201410836號	紫金華府A段 (50-54號、幼兒園)	35,240.1	2014年12月15日
	合計：	<u>351,445.3</u>	

5. 根據南京市住房和城鄉建設委員會向南京新浩寧發出的七份建築工程施工許可證，以下建築物的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
320100020140077	39、40、46-49號、地庫	99,364.5	2014年4月23日
320100020140239	27-34、38、44、45號	57,121.7	2014年11月11日
320100020140240	35-37、41-43號、地庫	39,653.2	2014年11月11日
320100020150122	8、9、20號、二號地庫	23,906.8	2015年4月29日
320100020150120	50-54號	31,925.6	2015年4月29日
320102201509220101	01-07、10-19、21-26號	28,735.8	2015年9月22日
320102201509220201	55-56號、地下停車場	69,941.2	2015年9月22日
合計：		<u>350,648.8</u>	

6. 根據向南京新浩寧發出的八份預售許可證 — 寧房銷第2014100047、2014100064、2014100190、2014100164、2015100048、2015100083、2015100110及2015100162號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約171,800.15平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積148,498.35平方米的部分已按總代價人民幣3,114,040,931.69元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣8,155,000,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅/商業開發項目的銷售證據/要價，區內住宅用途介乎人民幣17,000元/平方米至人民幣23,000元/平方米，商業用途則介乎人民幣30,000元/平方米至人民幣35,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權及建設已抵押予中信信託(「中信」)，作為擔保中信與南京新浩寧訂立的人民幣2,680,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 南京新浩寧已取得該物業的土地使用權；
 - 南京新浩寧有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 南京新浩寧已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
14.	位於 中國 江蘇省 常州市 武進區 雪堰鎮 潘家村 行政路南側及 太北路東側 施工中的雪堰 佳源中心廣場 一、二及三期	<p>該物業包括地盤面積約58,601.0平方米的一幅地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇、零售店、酒店及商場，名為雪堰佳源中心廣場一、二及三期。</p> <p>該物業位於武進區雪堰鎮潘家村行政路南側及太北路東側，公共設施完善。</p> <p>該開發項目預定於2017年6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為187,915.0平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	609,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,354.0</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>78,462.0</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>30,321.0</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,778.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>187,915.0</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	75,354.0	商業	78,462.0	地下	30,321.0	配套	3,778.0	合計：	<u>187,915.0</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	75,354.0															
商業	78,462.0															
地下	30,321.0															
配套	3,778.0															
合計：	<u>187,915.0</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣611,000,000元，當中於估值日期已產生的成本為人民幣361,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年8月30日，作商業用途的屆滿日期為2053年8月30日。</p>														

附註：

1. 根據日期為2013年8月1日的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司常州金源房地產開發有限公司（「常州金源」），詳情如下：

地盤面積	:	58,601.0平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.9及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣70,321,200元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320400201370143號，常州金源已獲授予一幅地盤面積約58,601.0平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—武國用(2013)第22441號，該物業所位處地盤面積約58,601.0平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予常州金源，作住宅用途的屆滿日期為2083年8月30日，作商業用途的屆滿日期為2053年8月30日。
4. 根據常州市規劃局向常州金源發出的六份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第320400201370167號	一期	62,544.32	2013年12月4日
建字第320400201470151號	5-2-B號	2,572.14	2014年11月12日
建字第320400201570027號	2號	16,196.66	2015年3月19日
建字第320400201570056號	1、3號、地庫	51,473.00	2015年4月27日
建字第320400201570057號	11、12號、C區 停車場	31,806.10	2015年4月27日
建字第320400201570058號	13、14號	23,323.70	2015年4月29日
	合計：	<u>187,915.92</u>	

5. 根據武進區住房和城鄉建設局向常州金源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
320483201312310201	一期	62,871.29	2013年12月31日
320483201412030101	5-2#-B號	2,572.14	2014年12月3日
320483201504230101	2#號	16,193.66	2015年4月2日
320483201505290201	1、3號、地庫	50,928.00	2015年5月29日
320483201506050101	11、12號、C區 地庫	31,865.00	2015年6月5日
	合計：	<u>164,430.09</u>	

6. 根據向常州金源發出的四份預售許可證—常武(2014)房預售證第(055)、(136)號及常武(2015)房預售證第041及061號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約87,537.27平方米的住宅及商業部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積58,258.55平方米的部分已按總代價人民幣335,928,635元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣1,000,656,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣4,400元／平方米至人民幣5,200元／平方米，商業用途則介乎人民幣8,300元／平方米至人民幣9,200元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 常州金源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 常州金源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - c. 常州金源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	部分
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
15.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 施工中的 黃橋佳源中心廣場 S2地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約23,372平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為黃橋佳源中心廣場S2地段。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，公共設施完善。</p> <p>該開發項目預定於2016年6月至2017年6月期間竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為118,593.84平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	382,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>82,028.28</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,011.56</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>29,790</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,764.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>118,593.84</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	82,028.28	商業	5,011.56	地下停車位	29,790	配套	1,764.00	合計：	<u>118,593.84</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	82,028.28															
商業	5,011.56															
地下停車位	29,790															
配套	1,764.00															
合計：	<u>118,593.84</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣280,908,000元，當中於估值日期已產生人民幣246,844,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>														

附註：

1. 根據日期為2013年1月10日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—泰國用(2015)第4504號，該物業所位處地盤面積約23,372平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予泰興恒源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
4. 根據泰興市黃橋鎮政府向泰興恒源發出的兩份建設工程規劃許可證，黃橋佳源中心廣場S2地段規劃總建築面積約169,294.78平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
泰黃規劃建字第321283201330022號	1、2號及鐘樓	68,904.94	2013年7月3日
泰黃規劃建字第321283201330028號	8、9、10、11號及A地庫	100,389.84	2013年9月6日
	合計：	<u>169,294.78</u>	

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恒源發出的三份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094 補辦	1、11號、鐘樓及A地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095	2、9號	63,834.92	2013年10月21日
321283020140028	8、10號	54,111.44	2014年4月3日
	合計：	<u>169,294.78</u>	

6. 根據向泰興恒源發出的兩份預售許可證—(泰)房銷證第預售證429及411號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約86,192.40平方米的部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積49,909.5平方米的部分已按總代價人民幣250,523,661元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣406,648,900元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣4,200元／平方米至人民幣5,200元／平方米，商業用途則介乎人民幣6,600元／平方米至人民幣11,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泰興恒源訂立的人民幣350,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興恒源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泰興恒源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 泰興恒源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年												
				11月30日 現況下的市值 人民幣元												
16.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 施工中的 宿遷公園一號 三及四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約36,893.05平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇，名為宿遷公園一號三及四期。</p> <p>該物業位於宿城區楊公路北側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>三期的開發預定於2016年6月竣工，而四期預定於2017年10月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為146,608.5平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	656,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>111,103.5</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,351.0</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>21,478.0</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,676.0</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>146,608.5</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	111,103.5	商業	12,351.0	地下	21,478.0	配套	1,676.0	合計：	<u>146,608.5</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	111,103.5															
商業	12,351.0															
地下	21,478.0															
配套	1,676.0															
合計：	<u>146,608.5</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約人民幣553,837,000元，於估值日期已產生的成本為人民幣415,985,701元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日。</p>														

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	127,333.0平方米
土地用途	:	住宅用途
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣181,449,525元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第321300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證，該物業所位處總地盤面積約126,182.9平方米的兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

4. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的六份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321300201410022號	宿遷公園一號 1、2、4號	520.0	2014年5月4日
建字第32130020150004號	宿遷公園一號6、7號	22,360.0	2015年2月4日
建字第321300201310023號	宿遷公園一號 8-13、15-17號	78,050.0	2015年3月15日
建字第321300201510021號	宿遷公園一號 1、2、5號	35,985.89	2015年5月11日
建字第321300201110080-1-1號	地下停車場	18,303.03	2011年11月21日
	合計：	<u>155,218.92</u>	

5. 根據宿遷市建設規劃局向宿遷佳源發出的六份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321302201506290101	6、7、8號地庫	13,112	2015年6月29日
321300020150003	樁基項目(樁基)	不適用	2015年1月22日
321300020150019	6、7號	22,360.0	2015年3月13日
321300020130070	8-13、15-17號及 地庫	99,614.0	2013年5月31日
321302201506100101	1、2、5號	35,985.9	2015年6月10日
321302201510270101	8-13、15-17號 商業樓宇	13,338	2015年10月27日
	合計：	<u>184,409.9</u>	

6. 根據向宿遷佳源發出的五份預售許可證—(宿房售)內銷准字第2013088、2014027、2015025、2015033-1及2015033-2號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業建築面積約118,047.1平方米的部分。

7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積87,239平方米的部分已按總代價人民幣498,217,907元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣712,976,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內住宅用途介乎人民幣5,500元／平方米至人民幣5,800元／平方米，商業用途則介乎人民幣7,600元／平方米至人民幣11,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 宿遷佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
10. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元										
17.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 施工中的巴黎都市 二及三期	<p>該物業包括一幅地盤面積約22,784.6平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的10幢住宅樓宇及一幢商業樓宇，名為巴黎都市二及三期。</p> <p>該物業位於泗陽縣桃園路東側、眾興路北側及繁榮路西側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年12月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為117,115.79平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	502,000,000										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>95,096.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17,403.46</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>4,615.73</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>117,115.79</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	95,096.60	商業	17,403.46	地下停車位	4,615.73	合計：	<u>117,115.79</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	95,096.60													
商業	17,403.46													
地下停車位	4,615.73													
合計：	<u>117,115.79</u>													
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣444,424,375元，當中於估值日期已產生人民幣380,067,354元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月22日，作商業用途的屆滿日期為2050年3月22日。</p>												

附註：

1. 根據日期為2009年8月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	173,931平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣300,030,975元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字321323201000023號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約173,953.60平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約173,000平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2011)第1116031號	60,515	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月10日
泗國用(2011)第1116032號	112,485	住宅 商業	2080年3月22日 2050年3月22日	2011年8月23日
合計：	<u>173,000</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的四份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201200105T號	A1-2、A6-7、B1、 B3、B5、C5-C10、 C17-C23、C25-C27號	599,893.00	2012年11月20日
建字第321323201000100號	A3、A5、A9-A13號、 廣場、地庫	27,433.00	2010年11月26日
建字第321323201500049號	A1-A2	28,155.41	2015年7月3日
建字第32132301500043號	A6、A7、C21-C23號 地下地庫	94,796.36	2015年11月9日
合計：		<u>750,277.77</u>	

5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向宿遷佳源發出的三份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3213232011080900001A	A3、A5、A9、A10及 地下停車場	17,891	2011年8月10日
321323020110006	A12、A13及1#	10,702	2011年11月2日
321323020120035A	A1、A2、A6、A7、 B1-B3、B5、B6、 C5-C10、C17-C23、 C25-C27	599,893	2012年12月3日
	合計：	<u>628,486</u>	

6. 根據向宿遷佳源發出的六份預售許可證 — 泗房淮預(2014) 086、002、071及033號、泗房淮預(2015) 005及038號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約123,422.84平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積52,428平方米的部分已按總代價人民幣261,452,286元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣624,451,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅／商業開發項目的銷售證據／要價，區內商業用途介乎人民幣11,000元／平方米至人民幣14,000元／平方米，住宅用途則介乎人民幣4,900元／平方米至人民幣12,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，巴黎都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保華融與宿遷佳源訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；
 - 宿遷佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 宿遷佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
18.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與西安路 交匯處施工中的 羅馬都市 二、三及部分四期	<p>該物業包括一幅地盤面積約60,143.93平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多棟住宅及商業樓宇，名為羅馬都市二、三及部分四期。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年11月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為126,339.86平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>103,869.64</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,310.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>10,290.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>870.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>126,339.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣351,435,000元，當中於估值日期已產生人民幣256,810,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年10月8日、2084年1月14日、2084年7月10日及2085年9月17日，作商業用途的屆滿日期為2053年10月21日、2053年10月8日、2054年1月10日、2054年7月10日及2055年9月17日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	103,869.64	商業	11,310.22	地下停車位	10,290.00	配套	870.00	合計：	<u>126,339.86</u>	於估值日期，該物業為施工中。	428,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	103,869.64															
商業	11,310.22															
地下停車位	10,290.00															
配套	870.00															
合計：	<u>126,339.86</u>															

附註：

1. 根據泗陽縣國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同，五幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予泗陽豐源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金 (人民幣元)
3213232013CR0128	商業 住宅	35,026	40年 70年	≤4.0	52,539,000
3213232013CR0290	商業 住宅	4,999	40年 70年	≤4.0	5,998,800
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
3213232014CR0169	商業 住宅	8,654	40年 70年	≤4.0	12,981,000
3213232013CR0178	商業	8,080	40年	≤3.5≥1	9,696,000
合計：		102,978			136,677,600

2. 根據四份建設用地規劃許可證 — 321323201300141、321323201300185、321323201300186及321323201300187號，泗陽豐源已獲授予四幅總地盤面積約92,426.57平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據五份國有土地使用權證，五幅總地盤面積約102,978平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泗陽豐源，詳情如下。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2013)第5294號	35,026	商業 住宅	2053年10月8日 2083年10月8日	2013年10月15日
泗國用(2014)第571號	4,999	商業 住宅	2054年1月14日 2084年1月14日	2014年1月18日
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2015)第5183號	8,654	商業 住宅	2055年9月17日 2085年9月17日	2015年9月18日
泗國用(2013)第5694號	8,080	商業	2053年10月21日	2014年10月31日
合計：	102,978			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的六份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建築工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201400010號	A1	23,763.00	2014年2月28日
建字第321323201300106T號	B7、B8、B11、B12、 B17、B18	118,020.00	2013年10月25日
建字第321323201500037號	商業街、B地庫	17,277.71	2015年4月23日
建字第321323201500041號	B17、B18	221,196.55	2015年5月18日
建字第321323201500057號	D6、D10、D13、D18、 D19	34,310.86	2015年8月17日
建字第321323201300107T號	商場16	48,000.00	2013年10月25日
	合計：	<u>462,568.12</u>	

5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020140015	A1	23,763	2013年4月22日
321323020131109001A	B7、B8、B11、B12、 B17、B18購物中心	166,020	2012年7月28日
3213230201507240201	B17、B18	21,887	2015年7月24日
321323201509110101	D6、D10-D13、D18、 D19	33,787	2015年9月11日
	合計：	<u>245,457</u>	

6. 根據向泗陽豐源發出的三份預售許可證—泗房准預(2014)017號、(2015)049號及(2015)016號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約75,659.09平方米的部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約41,497.00平方米的部分已按總代價人民幣162,181,688元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣513,427,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅/商業開發項目的銷售證據/要價，區內商業用途介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣8,500元/平方米，住宅用途則介乎人民幣3,500元/平方米至人民幣4,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

9. 根據兩份抵押合同，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泗陽豐源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泗陽豐源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 泗陽豐源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
19.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路333號 施工中的威尼斯城	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約171,547平方米的地塊及於估值日期在該地塊施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為威尼斯城。</p> <p>該物業位於江蘇省泰興市鼓樓北路333號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2017年6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為432,611.31平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>365,754.76</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,028.40</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>55,302.57</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,525.58</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>432,611.31</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣1,467,000,000元，當中於估值日期已產生人民幣551,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日及2082年2月6日，作商業用途的屆滿日期為2052年2月6日及2050年9月25日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	365,754.76	商業	7,028.40	地下	55,302.57	配套	4,525.58	合計：	<u>432,611.31</u>	於估值日期，該物業為施工中。	1,303,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	365,754.76															
商業	7,028.40															
地下	55,302.57															
配套	4,525.58															
合計：	<u>432,611.31</u>															

附註：

1. 根據泰興市國土資源局與貴公司的間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予泰興廣源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金 (人民幣元)
3212832010CR0065	住宅	99,083	70年	≤2.2	140,880,000
	商業		40年		
3212832011CR0040	住宅	140,378	70年	≥1	248,660,000
	商業		40年	≤2.364	
合計：		<u>239,461</u>			<u>389,540,000</u>

2. 根據兩份建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201310025及321283201010062號，泰興廣源已獲授予兩幅總地盤面積約497,317.1平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約205,038.3平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2010)第438436號	99,083.0	住宅	2080年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2012)第1730號	43,122.3	住宅	2082年2月6日	2012年2月10日
		商業	2052年2月6日	
		辦公室	2062年2月6日	
泰國用(2010)第438434號	62,833.0	住宅	2080年9月25日	2010年9月30日
		商業	2050年9月25日	
		辦公室	2060年9月25日	
合計：	<u>205,038.3</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的四份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字第321283201410028號	1-9號	28,292	2014年5月13日
泰規劃建字第321283201410050號	10-18號	90,639	2014年6月12日
泰規劃建字第321283201500005號	聖皇宮	202,363	2015年4月10日
泰規劃建字第321283201410086號	七幢建築物	108,142	2014年10月24日
合計：		<u>429,436</u>	

5. 根據泰興市住房與城鄉建設委員會向泰興廣源發出的五份建築工程施工許可證，(包括該物業)的建設工程已獲准動工：

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140043號	1-3、5-9號、地庫	28,292.0	2014年5月30日
321283020140131號	10、11、15、16號	45,744.0	2014年12月18日
321283020140130號	12、13、17、18號 地下停車場	44,282.0	2014年12月18日
321283201505290101號	聖1-3、5-9號、 商業1-2號及地下停 車場	202,363.0	2015年5月29日
321283201507090101號	維19-26號、2# 地庫、防空襲地庫、 配套	124,279.2	2015年7月9日
合計：		444,960.2	

6. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證 — 泰房銷證第預售證415及464號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約63,148.92平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約30,516.98平方米的部分已按總代價人民幣172,713,113元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣2,670,713,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅開發項目的銷售證據/要價，介乎人民幣6,300元/平方米至人民幣7,400元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，威尼斯城的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保華融與泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源、宿遷佳源訂立的人民幣340,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；
 - 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 泰興廣源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
20.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號 施工中的 新天地一及二期	<p>該物業包括四幅總地盤面積約121,316平方米的商業地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅及商業樓宇，名為新天地一及二期。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2018年6月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為331,234.66平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為施工中。	1,749,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>82,873.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>152,575.66</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>92,404.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,382.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>331,234.66</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	82,873.00	商業	152,575.66	地下	92,404.00	配套	3,382.00	合計：	<u>331,234.66</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	82,873.00															
商業	152,575.66															
地下	92,404.00															
配套	3,382.00															
合計：	<u>331,234.66</u>															
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣2,178,035,056元，當中於估值日期已產生人民幣1,215,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2082年12月10日，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>														

附註：

1. 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司的間接全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	低於3.6及高於1
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積約121,316平方米的地塊的土地使用權已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2012)第11609號	2,003.0	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2012年12月12日
泰國用(2012)第11610號	57,960.0	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2012年12月12日
泰國用(2014)第4009號	44,062.5	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
泰國用(2014)第4010號	17,290.5	住宅 商業	2082年12月10日 2052年12月10日	2014年6月26日
合計：	<u>121,316.0</u>			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的三份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
泰規劃建字第321283201310041號	10幢建築物	174,967	2013年7月10日
泰規劃建字第321283201500054號	5#-13#	56,703(地上) 33,297(地下)	2015年7月13日
泰規劃建字第321283201500060號	32層高綜合大樓	137,460(地上) 30,241(地下)	2015年7月23日
	合計：	<u>432,668</u>	

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020140065號補辦	2及3號	45,857	2014年8月1日
321283020140066號補辦	1號	2,470	2014年8月1日
321283201509080101號	商業5-13號及地庫	90,000	2015年9月8日
321283201509300101號	新天地16-20號	167,701	2015年9月30日
321283020130071號	商業樓宇及地庫	29,926	2013年8月28日
合計：		<u>335,954</u>	

6. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證——(泰)房銷證第預售證343號及(泰)房銷證第480號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該物業總建築面積約80,591.90平方米的部分。
7. 據貴集團告知，該物業總建築面積813.57平方米的部分已按總代價人民幣20,655,905元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣3,068,327,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的銷售證據/要價，區內零售單位介乎人民幣12,000元/平方米至人民幣19,000元/平方米，住宅單位介乎人民幣7,000元/平方米至人民幣9,000元/平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據兩份抵押合同，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中國銀行泰興分行(「該銀行」)及中信信託(「中信」)，作為擔保該銀行、中信及泰興廣源訂立的人民幣3,080,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；
 - 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - 泰興廣源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 部分
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
21.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 施工中的 東方巴黎城	<p>該物業包括一幅地盤面積約16,911.39平方米的地塊及於估值日期在該地塊上施工中的多幢住宅樓宇。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區鼓樓北路99號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2016年9月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為36,086.58平方米。</p>	於估值日期，該物業為施工中。	93,000,000								
		<p>用途</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,364.58</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>8,722.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>36,086.58</u></td> </tr> </tbody> </table>		規劃 建築面積 (平方米)	住宅	27,364.58	地下	8,722.00	合計：	<u>36,086.58</u>		
	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	27,364.58											
地下	8,722.00											
合計：	<u>36,086.58</u>											
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣82,529,000元，當中於估值日期已產生人民幣80,363,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2079年2月18日、2079年9月17日及2080年4月7日。</p>										

附註：

- 根據日期為2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	：	133,993平方米
土地用途	：	住宅及商業用途
土地年期	：	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	：	低於3.5
土地出讓金	：	人民幣120,590,000元
- 根據四份建設用地規劃許可證—地字第2008030、2012023、2012024及2012031號，泰州佳源已獲授予四幅總地盤面積約172,769平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約103,654平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江土國用(籍16)第11640號	50,571	住宅 商業	2079年2月18日 2049年2月18日	2009年3月23日
江土國用(籍16)第42475號	24,771	住宅 商業	2079年9月17日 2049年9月17日	2014年10月9日
江土國用(籍16)第41181號	28,312	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
合計：	<u>103,654</u>			

4. 根據姜堰市規劃局向泰州佳源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2010085號	香12幢樓宇	63,239.38	2010年7月19日
建字第321200201441021號	丹3、5、6號及 地下停車場	30,066.28	2014年2月25日
合計：		<u>93,305.66</u>	

5. 根據姜堰市建築工程管理局向泰州佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3212842010082400001A	香1-3、8-11、 15-19號及地庫	63,239.38	2010年8月24日
321284120140028	丹3、5、6號、奧 6號及地下停車場	30,066.28	2014年4月30日
合計：		<u>93,305.66</u>	

6. 根據向泰州佳源發出的兩份預售許可證—江房銷證第(2014)032及018號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約33,237.08平方米的該物業部分。

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約4,563.78平方米的部分已按總代價人民幣15,461,324元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的合約價格。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工並可於市場自由轉讓，其市值將為人民幣145,628,000元。在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似住宅開發項目的銷售證據／要價，區內價格介乎人民幣4,200元／平方米至人民幣5,000元／平方米。吾等已就可資比較物業與標的物業在地點、大小、時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
9. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司（「華融」），作為擔保華融與泰州佳源訂立的人民幣120,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
10. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州佳源已取得該物業的土地使用權；
 - b. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業；及
 - c. 泰州佳源已取得建設該物業的一切所需建設批文，並有權按照該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
22.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路西側68號 名為 黃橋佳源中心廣場 S1及S2地段的 兩幅地塊	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約65,359.6平方米的地塊，計劃開發為住宅開發項目。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為156,160.59平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>118,840.28</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>32,010.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>3,759.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,550.90</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>156,160.59</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日及2084年4月27日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日及2054年4月27日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	118,840.28	零售	32,010.41	地下	3,759.00	配套	1,550.90	合計：	<u>156,160.59</u>	於估值日期，該物業為空置。	156,000,000
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	118,840.28															
零售	32,010.41															
地下	3,759.00															
配套	1,550.90															
合計：	<u>156,160.59</u>															

附註：

- 根據日期為2013年1月10日及2013年10月28日的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司兩間間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)及泰興市明源房地產開發有限公司(「泰興明源」)，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金 人民幣元
3212832013CR0009	住宅/ 商業	81,886.0	70年 40年	低於2.7及高於1.0	123,810,000
3212832013CR0197	住宅/ 商業	42,053.6	70年 40年	低於2.2及高於1.0	68,000,000
合計：		<u>123,939.6</u>			<u>191,810,000</u>

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 黃建地字第321283201320005號及泰黃規劃地字第321283201430068號，泰興恒源及泰興明源已獲授予一幅地盤面積約123,939.6平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 泰國用(2015)第4503號及泰國用(2014)第001號，地盤面積約65,359.6平方米的物業的土地使用權已出讓予泰興恒源及泰興明源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2014)第5040號	42,053.6	住宅 商業	2084年4月27日 2054年4月27日	2014年8月13日
泰國用(2015)第4503號	23,306.0	住宅 商業	2083年4月1日 2053年4月1日	2015年7月24日
合計：	<u>65,359.6</u>			

4. 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興明源發出的建設工程規劃許可證 — 泰黃規劃建字第321283201530026號，黃橋佳源中心廣場S1及S2地段規劃總建築面積約92,032.36平方米部分的建設工程已獲批准。
5. 根據兩份抵押合同，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保中航與泰興恒源及華融與泰興明源訂立的人民幣850,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
6. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣906元/平方米至人民幣1,200元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣980元/平方米及人民幣1,020元/平方米。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興恒源及泰興明源已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興恒源及泰興明源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
8. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	部分
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
				11月30日 現況下的市值 人民幣元
23.	位於 中國 江蘇省 泰興市 古溪鎮 東方寺路南側、 古董港東側及 乾坤路北側名為 古溪佳源中心廣場 的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約 83,048平方米的地塊，計劃開 發為混合用途開發項目。 該物業位於泰興市古溪鎮東 方寺路南側、古董港東側及乾 坤路北側，設有多項設施及公 共交通工具，地處主幹道沿線。 該開發項目預定於2016年動 工。竣工後，該開發項目的總 建築面積將約為143,458.29平 方米，詳情載列如下：	於估值日期，該物 業為空置。	無商業價值
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	85,335.06	
		零售	53,980.58	
		其他	4,142.65	
		合計：	<u>143,458.29</u>	

附註：

- 根據日期為2014年2月28日的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司（「泰興恒源」），詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地 出讓金 人民幣元
3212832014CR0079	住宅 商業	33,956	70年 40年	低於1.6及 高於1.0	22,180,000
3212832014CR0078	住宅 商業	49,092	70年 40年	低於2.5及 高於1.0	43,160,000
合計：		<u>83,048</u>			<u>65,340,000</u>

- 在進行該物業的估值時，吾等並無賦予未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣94,000,000元。

3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰興恒源將於達成所有土地出讓程序及支付土地出讓金後，取得該物業的土地使用權。
4. 主要證明書／批文概要載列如下：
- | | | |
|----|-----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證 | 無 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 無 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證 | 不適用 |
| f. | 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
24.	位於 中國 江蘇省 泰州市 溱潼鎮 前蘇中砂輪廠區 名為 泰州佳源中心廣場 一期的一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約 15,702.2平方米的地塊，計劃 開發為混合用途開發項目。 該物業位於泰州市溱潼鎮前 蘇中砂輪廠區，設有多項設施 及公共交通工具，地處主幹道 沿線。 據 貴集團告知，於估值日期 並未有具體開發時間表。	於估值日期，該 物業為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	15,702.2平方米
土地用途	:	商業用途及住宅用途
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.0
土地出讓金	:	人民幣19,549,240元

2. 在進行該物業的估值時，吾等並無賦予未取得國有土地使用權證的物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為假設已取得適當業權證明且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣21,000,000元。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰州明源將於達成所有土地出讓程序及支付土地出讓金後，取得該物業的土地使用權。
4. 主要證明書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	無
b.	建設用地規劃許可證	無
c.	建設工程規劃許可證	不適用
d.	建築工程施工許可證	不適用
e.	預售許可證	不適用
f.	建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
25.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 飲馬堤路10號 名為宿遷公園一號 四期的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約11,225.55平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於宿城區飲馬堤路10號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為22,257.90平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,027.42</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,230.48</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>22,257.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2081年5月18日，為期70年。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	18,027.42	商業	4,230.48	合計：	<u>22,257.90</u>	於估值日期，該物業為空置。	38,662,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	18,027.42											
商業	4,230.48											
合計：	<u>22,257.90</u>											

附註：

- 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	127,333.0平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣181,449,525元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第3211300201010012號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約127,333.0平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約126,182.9平方米的兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下：

<u>土地使用權證</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>用途</u>	<u>屆滿日期</u>	<u>發出日期</u>
宿國用(2011)第6343號	50,925.9	住宅	2081年5月18日	2011年6月1日
宿國用(2011)第6007號	75,257.0	住宅	2081年5月18日	2011年5月20日
合計：	<u>126,182.9</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣1,300元/平方米至人民幣2,550元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,378元/平方米。
5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；及
 - 宿遷佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
6. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
26.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 桃園路東側、 眾興路北側及 繁榮路西側 名為巴黎都市 四期的一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約155,631.5平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泗陽縣桃園路東側、眾興路北側及繁榮路西側，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的規劃總建築面積約為523,879.97平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	667,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>250,035.75</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>119,162.98</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>150,557.24</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,124.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>523,879.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	250,035.75	商業	119,162.98	地下停車位	150,557.24	配套	4,124.00	合計：	<u>523,879.97</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	250,035.75															
商業	119,162.98															
地下停車位	150,557.24															
配套	4,124.00															
合計：	<u>523,879.97</u>															
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年3月22日，商業用途的屆滿日期為2050年3月22日。</p>														

附註：

- 根據日期為2009年8月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司間接非全資附屬公司宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	173,931平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	住宅用途為70年
容積率	:	低於2.5
土地出讓金	:	人民幣300,030,975.00元

- 根據建設用地規劃許可證—地字321323201000023號，宿遷佳源已獲授予一幅地盤面積約260.8畝的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約173,000平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予宿遷佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2011) 第1116031號	60,515	商業 住宅	2050年3月22日 2080年3月22日	2011年8月10日
泗國用(2011) 第1116032號	112,485	商業 住宅	2050年3月22日 2080年3月22日	2011年8月23日
合計：	<u>173,000</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣1,000元/平方米至人民幣1,900元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣1,714元/平方米。
5. 根據一份抵押合同，巴黎都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保華融與宿遷佳源訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押，抵押期由2015年1月1日至2017年2月21日。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 宿遷佳源已取得該物業的土地使用權；及
 - 宿遷佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 不適用
 - 建築工程施工許可證 不適用
 - 預售許可證 不適用
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元										
27.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與 西安路 交匯處 名為羅馬都市 四期部分的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約49,839.07平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的規劃總建築面積將約為194,689.37平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	174,000,000										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74,732.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,902.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td><u>110,055.37</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>194,689.37</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	74,732.00	商業	9,902.00	地下	<u>110,055.37</u>	合計：	<u>194,689.37</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	74,732.00													
商業	9,902.00													
地下	<u>110,055.37</u>													
合計：	<u>194,689.37</u>													
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2083年1月21日、2083年10月8日及2084年7月10日，作商業用途的屆滿日期為2053年1月21日、2053年10月8日及2054年7月10日。</p>												

附註：

1. 根據三份日期為2012年12月5日、2013年6月3日及2013年12月27日的國有土地使用權出讓合同，三幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金 人民幣元
3213232012CR0174	商業 住宅	14,707	40年 70年	≤4.0	22,060,500
3213232013CR0128	商業 住宅	35,026	40年 70年	≤4.0	52,539,000
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
合計：		<u>95,952</u>			<u>130,062,300</u>

2. 根據三份建設用地規劃許可證—地字321323201300185、321323201300187及321323201400143號，泗陽豐源已獲授予三幅總地盤面積約61,323.00平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約95,952平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泗陽豐源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2013)第5294號	35,026	商業 住宅	2053年10月8日 2083年10月8日	2013年10月15日
泗國用(2013)第509號	14,707	商業 住宅	2053年1月21日 2083年1月21日	2013年1月30日
合計：	<u>95,952</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的兩份建設工程規劃許可證，以下建築物的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第321323201300106T號	B7、B8、B11、 B12、B17、 B18號樓宇	118,020.00	2013年10月25日
建字第321323201500057號	D6、D10-D13、 D18、D19 號樓宇	34,370.56	2015年8月19日
合計：		<u>152,390.56</u>	

5. 根據姜堰市建築工程管理局向姜堰佳源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。據 貴集團告知，該物業仍未展開建設工程。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321323020131109001A	B7、B8、B11、 B12、B17、 B18號樓宇及 商業樓宇	166,020	2013年11月9日
321323201509110101	D6、D10-D13、 D18、D19 號樓宇	33,787	2015年9月11日
	合計：	<u>199,807</u>	

6. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣857元/平方米至人民幣1,000元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價人民幣873元/平方米。
7. 根據一份抵押合同，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泗陽豐源已取得該物業的土地使用權；及
 - 泗陽豐源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
9. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元												
28.	位於 中國 江蘇省 泰興市 鼓樓北路 333號名為 威尼斯城的一 幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約367,720平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泰興市鼓樓北路333號，設有多項設施。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為1,023,259平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	2,619,000,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>764,793</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>166,101</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>85,341</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>7,024</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>1,023,259</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	764,793	商業	166,101	地下	85,341	配套	7,024	合計：	<u>1,023,259</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	764,793															
商業	166,101															
地下	85,341															
配套	7,024															
合計：	<u>1,023,259</u>															
		<p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的屆滿日期為2080年9月25日、2082年1月1日及2082年2月6日，作商業用途的屆滿日期為2050年9月25日、2052年1月1日及2052年2月6日，作辦公室用途的屆滿日期為2060年9月25日、2062年1月1日及2062年2月6日。</p>														

附註：

- 根據五份日期為2010年6月21日的國有土地使用權出讓合同，五幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金 人民幣元
3212832010CR0063	住宅	44,435	70年	≤3.2	84,180,000
	商業		40年	≤3.2	
3212832010CR0064	住宅	84,779	70年	≤3	154,780,000
	商業		40年	≤3	
	辦公室		50年	≤3	

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地 年期	容積率	土地 出讓金 人民幣元
3212832010CR0066	住宅 商業 辦公室	112,197	70年 40年 50年		186,780,000
3212832011CR0039	住宅 商業 辦公室	119,249	70年 40年 50年	≤2.98, ≥1 ≤2.98, ≥1 ≤2.98, ≥1	261,980,000
3212832011CR0040	住宅 商業 辦公室	140,378	70年 40年 50年	≤2.364, ≥1 ≤2.364, ≥1 ≤2.364, ≥1	248,660,000
合計：		<u>501,038</u>			<u>936,380,000</u>

- 根據三份建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201310025、321283201010062及32128320110032號，泰興廣源已獲授三幅總地盤面積約637,695.06平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據10份國有土地使用權證，10幅總地盤面積約390,370.7平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泰國用(2010)第438433號	44,435.00	住宅 商業	2080年9月25日 2050年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2010)第438435號	21,946.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2010)第438438號	44,652.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2010年9月30日
泰國用(2014)第6611號	27,020.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2014年11月5日
泰國用(2014)第6610號	35,813.00	住宅 商業 辦公室	2080年9月25日 2050年9月25日 2060年9月25日	2014年11月5日
泰國用(2012)第1764號	26,856.60	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2012)第1727號	18,344.50	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2012)第1768號	52,054.60	住宅 商業 辦公室	2082年2月6日 2052年2月6日 2062年2月6日	2012年2月10日
泰國用(2013)第11959號	46,785.00	住宅 商業 辦公室	2082年1月1日 2052年1月1日 2062年1月1日	2013年12月25日
泰國用(2014)第11972號	72,464.00	住宅 商業 辦公室	2082年1月1日 2052年1月1日 2062年1月1日	2013年12月26日
合計：	<u>390,370.7</u>			

4. 根據三份抵押合同，威尼斯城的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保南京新浩寧與中信，以及泰興廣源、泰州佳源、海鹽佳源、宿遷佳源及華融訂立的人民幣3,020,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
5. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣1,869元/平方米至人民幣2,951元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價為人民幣2,226元/平方米。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 泰興廣源已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
7. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	不適用

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元								
29.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 鼓樓北路99號 名為東方巴黎城 的兩幅地塊	<p>該物業包括兩幅地盤面積約97,727平方米的地塊，計劃開發為混合用途開發項目。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區鼓樓北路99號，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該開發項目預定於2016年上半年動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為214,999.40平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>150,499.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>64,499.82</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>214,999.40</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的不同年期的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2050年4月7日，作住宅用途的屆滿日期為2080年4月7日。</p>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	150,499.58	商業	64,499.82	合計：	<u>214,999.40</u>	於估值日期，該物業為空置。	411,000,000
用途	規劃 建築面積 (平方米)											
住宅	150,499.58											
商業	64,499.82											
合計：	<u>214,999.40</u>											

附註：

- 根據日期為2010年3月18日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司（「泰州佳源」），詳情如下：

地盤面積	:	97,727平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.2
土地出讓金	:	人民幣90,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2010030號，泰州佳源已獲授予地盤面積約97,727平方米的該物業的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約97,727平方米的物業的土地使用權已出讓予泰州佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江土國用(籍16)第41182號	28,312	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
江土國用(籍16)第41181號	69,415	住宅 商業	2080年4月7日 2050年4月7日	2012年6月20日
合計：	<u>97,727</u>			

4. 在吾等的估值中，吾等已識別及分析區內附近在用途、交易日期、大小等方面與標的物業類似的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅及商業用途樓面價介乎人民幣1,554元/平方米至人民幣2,751元/平方米。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出標的物業的假設樓面價為人民幣1,912元/平方米。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 泰州佳源已取得該物業的土地使用權；及
- b. 泰州佳源有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。

6. 主要證明書/批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 不適用 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
30.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 文昌中路與江都路 交匯處的 揚州公園一號的 一幢商業樓宇	<p>該物業包括於2012年竣工的揚州公園一號一幢兩層高商業樓宇。</p> <p>該物業位於揚州市江都區文昌中路與江都路交匯處，設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為720.78平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。</p>	於估值日期，該物業已出租予一名獨立第三方作商業用途。	6,061,000

附註：

- 根據揚州市國土資源局與貴公司間接全資附屬公司揚州明源房地產開發有限公司（「揚州明源」）於2009年3月3日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，一幅地盤面積約17,808平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州明源，詳情如下：

地盤面積	：	17,808平方米
土地用途	：	住宅
土地年期	：	70年
容積率	：	低於1.6
土地出讓金	：	53,424,000
- 根據建設用地規劃許可證—揚規地字第321000200900073號，揚州明源已獲授予一幅地盤面積約75,590平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—江國用(2009)第0413號，該物業所位處地盤面積約17,808.5平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地）已出讓予揚州明源，作住宅用途的屆滿日期為2079年12月4日及2080年12月4日，作商業用途的屆滿日期為2049年12月4日。
- 根據揚州市規劃局向揚州明源發出的建設工程規劃許可證—321000201000597號，揚州公園一號（包括該物業）規劃總建築面積約8,856.52平方米的建設工程已獲批准。

5. 根據揚州市建設局向揚州明源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
3210002010022500001B	A5、A17、A18、A21、 A2、A1地庫	39,027.07	2010年6月2日
3210002010110200001A	A2、A3、A6-8、A20、 A22、A23、A25、 A1地庫	58,751.56	2010年11月3日
3210002010022500001A	B1-3、B5-7、B-地庫	44,336.10	2010年3月1日
3210002010110200001C	A19	5,626.15	2011年1月5日
3210002010110200001B	1#、A1、A13	8,684.07	2010年12月3日
合計：		<u>156,424.95</u>	

6. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向揚州明源發出的六份預售許可證一(揚)房銷證第2011098、2010117、2010087、2010048#、2011005及2011044號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售總建築面積約124,039.97平方米(包括該物業)的物業。
8. 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約720.78平方米的該物業由揚州明源擁有。
9. 根據一份租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，屆滿日期為2019年8月31日，年租金總額為人民幣194,107元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據/租金要價，介乎每天人民幣0.6元/平方米至人民幣1.5元/平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4%相符。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 揚州明源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 有 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
31.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 龍川北路8號 世紀花園的 零售單位部分	<p>該物業包括於2006年至2008年分多期竣工的一個綜合開發項目的多個零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍川北路西側及新市政府南側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區，設有零售店及商業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,652.84平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2044年10月10日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	49,194,000

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）於2007年6月11日訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約233,342平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予揚州廣源，詳情如下：

地盤面積	：	233,342平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	：	1.5
土地出讓金	：	人民幣1,750,250,000元
- 根據建設用地規劃許可證 — 2004003號，揚州廣源已獲授予一幅地盤面積約233,342平方米的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證 — 江國用(2004)第0017號，該物業所位處地盤面積約120,027平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已出讓予揚州廣源，作住宅用途的屆滿日期為2074年10月10日，作商業用途的屆滿日期為2044年10月10日。

4. 根據揚州市規劃局向揚州廣源發出的六份建設工程規劃許可證，世紀花園以下規劃總建築面積約81,502平方米的建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2005025	世紀花園東閘	1,410	2005年6月15日
2006021	世紀花園幼兒園	2,400	2004年4月13日
2006036	商業中心	25,277	2006年8月18日
2000056	夏竹坊	1,080	2006年10月24日
2007035	67#、68#、70#、71#、 73-76#、78-81#、 64#、65#、4#、5#、 10#地下停車場、 130AB零售	49,223	2007年8月22日
2008021	冬梅坊	2,112	2008年8月7日
	合計：	81,502	

5. 根據江都區住房和建設局向揚州廣源發出的四份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
046	32#東閘	2,905	2005年6月27日
2006(036)	16#幼兒園	6,600	2006年6月7日
2006(069)	商業中心	17,000	2006年9月15日
3210882008062500002A	83#、84#、88#、94#、 100#、11#停車場、 93#、97#、99#、 104#、105#禮堂	40,968	2008年6月26日
	合計：	67,473	

6. 根據江都區建設局向揚州廣源發出的三份建設工程竣工驗收證明書，該開發項目(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
2008-059號	商務中心	25,277.00	2006年9月15日
2010-052號	秋菊坊	7,613.77	2007年9月11日
2012-028號	夏竹坊	1,144.16	2006年12月8日
	合計：	34,034.93	

7. 根據向揚州廣源發出的八份預售許可證 — (江)房銷證第200613、200619、200622、200639、200749、201041、201226及200707號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約74,786.36平方米(包括該物業)的部分。

8. 根據17份房屋所有權證，總建築面積約6,669.47平方米的物業部份由揚州廣源擁有。

9. 根據12份租賃協議，該物業的多個部分已按不同租期出租予多名人士，屆滿日期介乎2016年7月31日至2020年12月30日，年租金總額為人民幣586,102元，不含管理費及水電費。

10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣0.78元／平方米至人民幣1.67元／平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
11. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權已抵押予南京銀行揚州分行（「該銀行」），作為擔保該銀行與揚州廣明建材有限公司訂立的人民幣32,530,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
13. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證*	部分

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
32.	位於 中國 江蘇省 揚州市 江都區 黃山路618號 名為世紀景園的 零售單位部分	<p>該物業包括於2012年竣工的一個綜合開發項目多個零售單位。</p> <p>該物業位於江都區龍城西路兩側。該區設有多項設施及公共交通工具，地處主幹道沿線。附近為住宅區。</p> <p>該物業的總建築面積約為915.18平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2049年9月2日。</p>	於估值日期，該物業已出租予一名獨立第三方作商業用途。	6,759,000

附註：

- 根據揚州市江都區國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)訂立的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約61,014平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予揚州恒源，詳情如下：

地盤面積	:	61,014平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣116,100,000元
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2009001號，揚州恒源已獲授予一幅地盤面積約61,014平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用權證—江國用(2009)第5966號及江國用(2010)第3863號，兩幅總地盤面積約60,972.3平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予揚州恒源，作住宅用途的屆滿日期為2079年9月2日及2080年4月12日，作商業用途的屆滿日期為2049年9月2日。

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2009) 第5966號	43,245.1	住宅 商業	2079年9月2日 2049年9月2日	2009年9月2日
江國用(2010) 第3863號	17,727.2	住宅	2080年4月12日	2010年4月21日
合計：	<u>60,972.3</u>			

4. 根據江都縣建設局向揚州恒源發出的建設工程規劃許可證—建字第2009030號，規劃建築面積約7,185.58平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據江都縣建築管理局向揚州恒源發出的建築工程施工許可證—3210882009072400002A號，總建築面積約7,185平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據向揚州恒源發出的預售許可證—(江)房銷證200949號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約7,185.58平方米(包括該物業)的物業。
7. 根據揚州市江都區城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收備案表，世紀景園部分(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
8. 根據一份房屋所有權證，該物業建築面積約915.18平方米由揚州恒源擁有。
9. 根據一份租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，屆滿日期為2016年3月31日，年租金總額為人民幣60,540元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售開發項目的租金證據／租金要價，介乎每天人民幣0.68元／平方米至人民幣1.2元／平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 揚州恒源有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
33.	位於 中國 江蘇省 宿遷市 泗陽縣 淮海路與 西安路交匯處 羅馬都市三期 的商業樓宇及 部分天井	<p>該物業包括一幢名為佳源商場的 五層高商業樓宇及一個稱為羅馬 都市三期兒童遊樂場的天井部分， 於2015年竣工。</p> <p>該物業位於泗陽縣淮海路與西安 路交匯處，設有多項設施及公共 交通工具，地處主幹道沿線。</p> <p>佳源商場的建築面積約為43,886 平方米，兒童遊樂場的建築面積約 為6,125平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓， 作商業用途的屆滿日期為2053 年10月21日及2054年7月10 日。</p>	於估值日期，除佳源商場有部分為 空置外，該物業的其餘部分已出租 予多名獨立第三方作商業及遊樂場 用途。	211,458,000

附註：

- 根據泗陽縣國土資源局與 貴公司間接全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司（「泗陽豐源」）訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予泗陽豐源，詳情如下：

編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	土地出讓金 人民幣元
3213232013CR0178	商業	8,080	40年	≤4.0	9,696,000
3213232013CR0294	商業 住宅	46,219	40年 70年	≤4.0	55,462,800
合計：		54,299			65,158,800

- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字321323201300148及321323201300187號，泗陽豐源已獲授予兩幅總地盤面積約20.72畝的地塊（包括該物業的土地）的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約54,299平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泗陽豐源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
泗國用(2014)第3480號	46,219	商業 住宅	2054年7月10日 2084年7月10日	2014年8月22日
泗國用(2013)第5694號	8,080	商業	2053年10月21日	2014年10月31日
合計：	<u>54,299</u>			

4. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的建設工程規劃許可證—建字第321323201300107T號，羅馬都市三期規劃總建築面積約48,000平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據泗陽縣住房和城鄉建設局向泗陽豐源發出的建築工程施工許可證—321323020131109001A號，羅馬都市三期總建築面積約166,020平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業的佳源商場已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據一份房屋所有權證，總建築面積約43,886.00平方米的物業部分由泗陽豐源擁有。
8. 根據七份租賃協議，佳源商場可租用總面積約34,196平方米的多個部分及兒童遊樂場已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2022年9月30日至2030年3月31日，年租金總額為人民幣1,770,764元，不含管理費及水電費。
9. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據/租金要價，介乎每天人民幣0.2元/平方米至人民幣1.6元/平方米。假設市場回報率為3%和4%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
10. 根據一份抵押合同，羅馬都市的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泗陽豐源訂立的人民幣540,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泗陽豐源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 不適用
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證 有

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年												
				11月30日 現況下的市值 人民幣元												
34.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 人民中路99號 東方不夜城的 零售單位部分	<p>該物業包括於2010年至2012年分多期竣工的東方不夜城的多個商業單位。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區人民中路99號，設有多項設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為34,374.11平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物／單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號</td> <td>212.18 2,919.50</td> </tr> <tr> <td>3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號</td> <td>327.33 2,709.18 3,567.57</td> </tr> <tr> <td>2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號</td> <td>471.76</td> </tr> <tr> <td>7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號</td> <td>24,166.59</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>34,374.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2049年2月18日及2048年9月22日。</p>	建築物／單位	建築面積 (平方米)	6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號	212.18 2,919.50	3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號	327.33 2,709.18 3,567.57	2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號	471.76	7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號	24,166.59	合計：	<u>34,374.11</u>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	319,000,000
建築物／單位	建築面積 (平方米)															
6_192—194、 196—197、282、 351、3160號 1_401號	212.18 2,919.50															
3_123、125—133號 3_201(5F)號 6_401號	327.33 2,709.18 3,567.57															
2_103、249—252、 258、262號 5_257、259號	471.76															
7_1001、1101、 1201、1301、 1501、1601、501、 601、701、801、 901、130、201、 301、401、128、 129、101、117、 118號	24,166.59															
合計：	<u>34,374.11</u>															

附註：

- 根據日期為2008年8月15日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)，詳情如下：

地盤面積	:	79,483平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於3.5
土地出讓金	:	人民幣441,130,000元

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 規字第200912及2008026號，泰州佳源已獲授予兩幅地盤面積約69,483平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證，三幅總地盤面積約43,360平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州佳源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江土國用(籍16)11733號	12,437	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
江土國用(籍16)11732號	8,017	商業 住宅	2048年9月22日 2078年9月22日	2008年9月22日
江土國用(籍16)11642號	22,906	商業 住宅	2049年2月18日 2079年2月18日	2009年3月23日
合計：	<u>43,360</u>			

4. 根據姜堰市規劃局向泰州佳源發出的四份建設工程規劃許可證 — 建字2011018、2012015、2010031及321200201441066號，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲批准。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第2011018號	1、2、5、8、9號	59,140.66	2011年7月27日
建字第2012015號	3、11、12、15號	78,788.92	2012年4月5日
建字第2010031號	6號	26,792.07	2010年8月4日
建字第321200201441066號	7、17號	70,027.61	2014年7月5日
合計：		<u>234,749.26</u>	

5. 根據姜堰市建築工程管理局向泰州佳源發出的五份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321284200907072400001A	1、8、9號	43,780.18	2009年7月24日
3212842009072800001A	2、5號	15,360.48	2009年7月28日
3212842009111900001A	3、11、12、15號	79,716.53	2009年1月19日
3212842008101600001A	6、10號	30,020.92	2008年10月16日
3212842010081300001A	7、17、13、16號	100,993.29	2010年8月13日
合計：		<u>269,871.40</u>	

6. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據6份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2018年12月31日至2028年12月31日，年租金總額為人民幣2,251,566元，不含管理費及水電費。

8. 根據向泰州佳源發出的八份預售許可證 — 江房銷證第(2015)008、(2014)022、(2009)044、(2011)047號及江房銷(預)證第(2010)052、(2012)015、(2009)046、(2011)047號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約223,488.19平方米(包括該物業)。
9. 根據51份房屋所有權證，該開發項目總建築面積約34,993.78平方米(包括該物業)的部分由泰州佳源擁有。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據/租金要價，介乎每天人民幣1.33元/平方米至人民幣2.78元/平方米。假設市場回報率為3.5%，與該房地產行業的市場回報率介乎3%至4.5%相符。
11. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋所有權已抵押予華融資產管理股份有限公司浙江省分公司(「華融」)，作為擔保華融與宿遷佳源中國訂立的人民幣500,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 該物業已作抵押；及
 - b. 泰州佳源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
13. 主要證明書/批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
35.	位於 中國 江蘇省 泰州市 姜堰區 溱潼鎮 水沁路1號 鵲仙島一號的 零售單位部分及 商業樓宇	<p>該物業包括於2011年竣工的鵲仙島一號的一幢五層高商業樓宇及多個零售單位。</p> <p>該物業位於泰州市姜堰區溱潼鎮水沁路1號，設施完善。</p> <p>商業樓宇的建築面積約為5,007.33平方米，零售單位的總建築面積約為5,020.4平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2050年3月23日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	87,910,000

附註：

1. 根據日期為2010年3月23日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)，詳情如下：

地盤面積	:	68,330.39平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於1.5
土地出讓金	:	人民幣62,522,310元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字江規村2010049號，泰州明源已獲授予一幅地盤面積約68,330平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積約68,330.1平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰州明源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2010)第5851號	62,899.1	商業	2050年3月23日	2010年11月12日
江國用(2010)第5850號	5,431.0	商業	2050年3月23日	2010年11月12日
合計：	68,330.1			

4. 根據泰州市規劃局向泰州明源發出的建設工程規劃許可證—建字第321200201345062號，鵲仙島一號規劃總建築面積約37,461.24平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據姜堰市建築工程管理局向泰州明源發出的建築工程施工許可證—321284120110002號，鵲仙島一號總建築面積約36,217.68平方米(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰州明源發出的預售許可證—江房預證第(2011)080號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約25,720.54平方米(包括該物業)。
8. 根據三份房屋所有權證，總建築面積約8,665.75平方米的物業部分由泰州明源擁有。
9. 根據四份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期為2017年8月31日至2021年8月31日，年租金總額為人民幣2,346,557元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考附近地區類似零售商業開發項目的租金證據/租金要價，介乎每天人民幣1.00元/平方米至人民幣1.8元/平方米。假設市場回報率為4.0%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
11. 根據四份抵押合同，該物業及第8號物業的部分已抵押予泰州農村商業銀行(「泰州銀行」)及江蘇銀行泰州姜堰分行(「江蘇銀行」)，作為擔保泰州銀行與泰州佳源，及江蘇銀行與泰州佳源訂立的人民幣63,050,000元借款合同項下主要責任的抵押。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰州明源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
13. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證* | 部分 |

* 吾等未獲提供該物業部分的房屋所有權證。據 貴公司告知，該物業的該等部分已於估值日期後出售，相關的房屋所有權證正本已經註銷或無法提供。

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元														
36.	位於 中國 江蘇省 泰興市 大慶東路9號的 新天地一期的 零售單位部分	<p>該物業包括於2014年竣工的新天地多個零售單位。</p> <p>該物業位於泰興市大慶東路9號，設有多項設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,266.10平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物／單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3_501號</td> <td>3,423.97</td> </tr> <tr> <td>2_318號</td> <td>2,009.70</td> </tr> <tr> <td>3_136、221、317號</td> <td>6,947.35</td> </tr> <tr> <td>2_401、501號</td> <td>4,029.65</td> </tr> <tr> <td>3_401號</td> <td>3,855.43</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>20,266.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2052年12月10日。</p>	建築物／單位	建築面積 (平方米)	3_501號	3,423.97	2_318號	2,009.70	3_136、221、317號	6,947.35	2_401、501號	4,029.65	3_401號	3,855.43	合計：	<u>20,266.10</u>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	299,000,000
建築物／單位	建築面積 (平方米)																	
3_501號	3,423.97																	
2_318號	2,009.70																	
3_136、221、317號	6,947.35																	
2_401、501號	4,029.65																	
3_401號	3,855.43																	
合計：	<u>20,266.10</u>																	

附註：

- 根據日期為2011年1月7日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)，詳情如下：

地盤面積	:	121,316平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	≤2.3
土地出讓金	:	人民幣1,123,580,000元

- 根據建設用地規劃許可證—泰規劃地字第321283201110012號，泰興廣源已獲授予一幅地盤面積約121,316平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證，兩幅地盤面積約61,353平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興廣源，詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
江國用(2014)第4009號	44,062.5	商業	2052年12月10日	2014年6月26日
江國用(2014)第4010號	17,290.5	商業	2052年12月10日	2014年6月26日
合計：	61,353.0			

4. 根據泰興市規劃局向泰興廣源發出的建設工程規劃許可證—泰規劃建字32128301210070號，新天地一期規劃總建築面積約48,327平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。
5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興廣源發出的建築工程施工許可證—321283020140065號補辦，規劃總建築面積約45,857平方米的物業(包括該物業)的建設工程已獲准動工。
6. 根據一份建設工程竣工驗收證明書，該物業已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰興廣源發出的兩份預售許可證—(泰)房銷證第343及480號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約80,591.90平方米(包括該物業)。
8. 根據八份房屋所有權證，總建築面積約20,266.10平方米的該物業由泰興廣源擁有。
9. 根據五份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2022年5月31日至2029年9月30日，年租金總額為人民幣3,652,862元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似商業開發項目的租金證據/租金要價，其介乎每天人民幣3.00元/平方米至人民幣6.00元/平方米。假設市場回報率為3.5%，與區內該房地產行業的市場回報率3.0%至4.5%相符。
11. 根據三份抵押合同，新天地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)部分已抵押予中信信託有限責任公司(「中信」)及中國銀行泰興分行(「該銀行」)，作為擔保泰興廣源與該銀行及南京新浩寧與中信訂立的人民幣3,080,000,000元貸款合同項下主要責任的抵押該銀行。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 泰興廣源有權在承按人同意下於抵押期內佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
13. 主要證明書/批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書/備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 有 |

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
37.	位於 中國 江蘇省 泰興市 黃橋鎮 定慧路 西側68號的 黃橋佳源中心廣場 S2地段的 零售單位部分	<p>該物業包括位於兩幢於2015年竣工的黃橋佳源中心廣場四層高商業樓宇的多個零售單位。</p> <p>該物業位於泰興市黃橋鎮定慧路西側68號，設有多項設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為47,567.17平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名獨立第三方作商業用途。	221,000,000

附註：

1. 根據日期為2013年1月10日的國有土地使用權出讓合同，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)，詳情如下：

地盤面積	:	81,886平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	:	低於2.7及高於1.0
土地出讓金	:	人民幣123,810,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—黃建地字第321283201320005號，泰興恒源已獲授予一幅地盤面積約81,886平方米的地塊(包括該物業的土地)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—泰國用(2015)第4505號，該物業所位處地盤面積約35,208平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予泰興恒源，作住宅用途的屆滿日期為2083年4月1日，作商業用途的屆滿日期為2053年4月1日。
4. 根據泰興市黃橋鎮人民政府向泰興恒源發出的建設工程規劃許可證—泰黃規劃建字第321283201330022號，黃橋佳源中心廣場S2地段規劃總建築面積約68,904.94平方米(包括該物業)的建設工程已獲批准。

5. 根據泰興市住房和城鄉建設局向泰興恒源發出的兩份建築工程施工許可證，以下建築物(包括該物業)的建設工程已獲准動工。

許可證編號	建築物	建築面積 (平方米)	發出日期
321283020130094號 補辦	1、11號樓、鐘樓及A 地庫	51,348.42	2013年10月21日
321283020130095號	2、9號樓	63,834.92	2013年10月21日
	合計：	<u>115,183.34</u>	

6. 根據黃橋鎮建設局向泰興恒源發出的建設工程竣工驗收備案表，黃橋佳源中心廣場S2地段(包括該物業)已獲審批為符合城鄉規劃規定。
7. 根據向泰興恒源發出的預售許可證一(泰)房銷證預售證第366號，貴集團有權自由向本地及海外買家出售該開發項目總建築面積約66,639.41平方米(包括該物業)的部分。
8. 根據10份房屋所有權證，總建築面積約47,567.17平方米的物業由泰興恒源擁有。
9. 根據六份租賃協議，該物業已按不同租期出租予多名獨立第三方，屆滿日期介乎2023年3月31日至2025年10月31日，年租金總額為人民幣848,952元，不含管理費及水電費。
10. 在估值過程中，吾等曾參考區內附近類似零售商業開發項目一樓的租金證據/租金要價，其介乎每天人民幣0.6元/平方米至人民幣1.5元/平方米。假設市場回報率為4.0%，與該房地產行業的市場回報率介乎3.0%至4.5%相符。
11. 根據一份抵押合同，黃橋佳源中心廣場(包括該物業)的土地使用權及房屋所有權部分已抵押予中航信託股份有限公司(「中航」)，作為擔保中航與泰興恒源訂立的人民幣350,000,000元借款合同項下主要責任的抵押。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 泰興恒源在承按人同意下於抵押期內有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
13. 主要證明書/批文概要載列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建設工程竣工驗收證明書/備案表 有
 - 房屋所有權證 有

估值證書

第五類 — 本集團在香港持作估用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
38.	香港皇后大道中9號「皇后大道中九號」14樓1403室	該物業包括於1991年竣工的37層(另加兩層地庫)辦公室大樓14樓的一個辦公室單位。	於估值日期, 該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	82,775,000 (或相等於 100,300,000 港元)
	第500/23,086中的120/500部分及海旁地段第102號A段之餘段、海旁地段第103號C段、海旁地段第101號之餘段、內地段第514號之餘段、海旁地段第101號A段、海旁地段第101號B段及海旁地段第101號C段之餘段	該物業的可銷售面積約2,187平方呎(203.18平方米)。 該物業根據政府租契持有, 由1855年11月16日及1857年1月21日起為期999年。		

附註：

- 該物業的登記業主為香港佳源控股有限公司(見日期為2014年3月7日的註冊摘要編號14031400530052), 代價為93,600,500港元。
- 根據2015年12月11日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/15號, 該物業目前位於一個劃作「商業」之區域內。
- 根據土地查冊記錄, 該物業受下列(其中包括)產權負擔之規限：
 - 日期為1993年6月30日以HKL (Nine Queen's Road Central) Management Limited「管理人」為受益人之公契及管理協議(見註冊摘要編號UB5711938)。
 - 日期為2014年6月23日之以恒生銀行有限公司為受益人的所有款項之按揭(見註冊摘要編號14070701410012)。
 - 日期為2014年6月23日以恒生銀行有限公司為受益人的租金轉讓契(見註冊摘要編號14070701410026)。
- 在吾等的估值中, 吾等已識別及分析區內附近與標的物業具有類似特點的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎39,396港元/平方呎至46,154港元/平方呎(按可銷售面積基準)。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析, 以得出標的物業的假設單位價格為45,862港元/平方呎(按可銷售面積基準)。

以下為本公司的大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2015年5月5日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年法例三，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。組織章程大綱及組織章程細則構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2016年2月12日採納。細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則的條文，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的條文，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 購買本公司或其附屬公司股份的財務資助

於遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機關規則及法規的情況下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份提供財務資助。細則概無條文禁止本公司就購買附屬公司股份提供財務資助。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予

的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其緊密聯繫人(定義見細則)有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項；或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vii) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(viii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事應包括任何有意退任並不會

膺選連任的董事。任何其他有意退任的董事應為自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出申索的權利)，並可於有關董事被免職的會議上通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情

權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ix) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存及日後)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(x) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(xi) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；

- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人有權按每持有該類別股份一股投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須根據細則正式發出(詳情請參閱下文第2(i)段)。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。惟會議主席可在誠信行事前提下，允許純粹關於程序或行政事宜的事項，以舉手方式表決，在此情況下，每一位親身或委託受委代表出席的股東(或公司股東的正式授權代表)可投一票，惟若一位結算所股東(或其代名人)委任超過一名受委代表，於舉手表決時，該等受委代表每人可投一票。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，猶如其為本公司股份的登記持有人，若允許舉手表決，也包括在舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其有關部分。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則條文辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知召開。所有其他股東大會(包括股東特別大會)則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知而召開。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的條

文或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘在指定證券交易所的規定所允許下本公司大會的通知時間較上述為短，則在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付的最高款額或董事會不時規定的較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章或任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他方式以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回其本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

以遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤(已實現或未實現)或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則與該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份之安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及組織章程細則的條文用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。且公司法明確規定，任何將予變動的股份所附的權利應當合法(受限於有關公司組織章程細則的條文)，從而規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無該公司任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份須被視為經已註銷，惟(受限於該公司的組織章程大綱及組織章程細則)於購回股份前該公司董事決議以該公司名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份持有作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，該公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利，任何旨在行使有關權利的行動均被視為無效。而庫存股份不得在該公司任何大會上直接或間接投票，亦不得計入釐定任何特定時間已發行股份的總數內(無論目的為該公司的組織章程細則或公司法與否)。此外，不可宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向該公司以現金或其他方式分派該公司的資產(包括因清盤向股東作出任何資產的分派)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司事務日後操守的法令；(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定其他股東或由公司自身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司自身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

開曼群島公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2015年5月26日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。根據公司法所規定或准許，股東名冊分冊須與股東名冊總冊備存的方式一致。該公司須不時於其股東名冊總冊存放的地點安排備存一份正式獲納入成為股東名冊總冊一部分的任何分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行清盤；自願清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出的自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東大會或類別股東大會或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

有關本公司的資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2015年5月5日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

我們在香港根據公司條例註冊為非香港公司，我們的香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中9號1403室。遵照公司條例的規定，卓曉楠女士已獲委任為本公司在香港接收送達法律程序文件及任何通知的代理人。

本公司在開曼群島註冊成立，須受開曼群島法律規限。我們的組織章程文件包括組織章程大綱及組織章程細則。組織章程文件若干有關部分及開曼群島公司法若干有關方面的概要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司股本的變動

(a) 法定股本增加

- (i) 於本公司的註冊成立日期2015年5月5日，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (ii) 於2016年2月12日，根據唯一股東通過的決議案，透過額外增設9,962,000,000股股份，本公司的法定股本進一步增加至100,000,000港元。
- (iii) 不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的法定股本將為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中1,800,000,000股將以繳足或入賬列為繳足形式發行，而8,200,000,000股則仍未發行。

除因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，本公司目前無意發行任何法定但未發行股本，未經股東事先在股東大會上批准，亦不會發行實際上會改變本公司控制權的股份。

除本招股章程及載於本招股章程本附錄「有關本公司的資料 — 3.唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」及「有關本公司的資料 — 4.重組」兩節所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來概無任何變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案

唯一股東於2016年2月12日通過書面決議案(「股東決議案」)，據此(其中包括)：

- (a) 本公司於股東決議案當日批准及採納大綱並即時生效，而細則須待股份於上市日期在聯交所上市後方可作實並自該日起生效；
- (b) 透過額外增設9,962,000,000股股份，將本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元；
- (c) 待(aa)聯交所上市委員會批准本招股章程所述的已發行股份及將予發行股份上市及買賣；(bb)釐定發售價；(cc)於本招股章程所述日期或之前簽立及交付包銷協議；及(dd)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或其他方式予以終止(以上各種情況均須於本招股章程刊發日期起計30日或之前)：
 - (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事根據全球發售配發及發行發售股份及因行使超額配股權而可能須配發及發行的該等數目股份；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄第14段)，並授權董事在聯交所可接納或並無反對的情況下，批准修訂購股權計劃的規則，及董事可全權酌情決定授出購股權，並據此認購有關股份及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及買賣股份，以及採取一切必要、合宜或合適的步驟以實施購股權計劃；
 - (iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬進賬金額13,499,999.99港元撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以根據於2016年2月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人的股權比例(盡量不涉及零碎股份)，向彼等(或按彼指示)配發及發行上述股份，因此根據本決議案將予配發及發行的股份在各方面應與當時的現有已發行股份享有同等地位，並授權董事使有關資本化生效；
 - (iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，除透過供股、以股代息計劃或根據細則規定配發股份代替全部或部分股息的類似安排，或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權，或根據資本化發行或全球發售或因超額配股權獲行使外，配發、發行及買賣總面值不超過下列數額總

和的股份：(aa)緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%，但不包括因行使超額配股權及根據購股權計劃而可能發行的任何股份)；及(bb)本公司根據下文(v)分段所述授予董事的授權可能購入的本公司股本總面值，直至本公司下屆股東週年大會結束；或根據細則、開曼群島公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的授權(以最早發生者為準)；

(v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市而獲證監會及聯交所就此認可的其他證券交易所，購買或購回總面值不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(但不包括因行使超額配股權及根據購股權計劃而可能發行的任何股份)，直至本公司下屆股東週年大會結束；或根據細則、開曼群島公司法或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的授權(以最早發生者為準)；及

(vi) 擴大根據上文(iv)段配發、發行及買賣股份的一般授權，包括根據上文(v)段可予購入或購回的股份面值。

(d) 本公司批准執行董事與本公司訂立的各項服務協議的形式及內容，以及各獨立非執行董事與本公司訂立的各份委任書的形式及內容。

4. 重組

為籌備上市，我們已進行重組，以梳理本集團架構，並清晰劃分我們的業務與除外業務。有關重組詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於本招股章程附錄一的會計師報告內。

除本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，我們的附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內並無發生任何股本或註冊資本變動。

6. 有關本集團的中國機構的進一步資料

本集團於各中國附屬公司的註冊資本擁有權益。該等中國附屬公司於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

(a) 南京港源

企業名稱：	南京港源投資諮詢有限公司
註冊地址：	中國江蘇省南京玄武區顧家營路59號
成立日期：	2015年5月27日
經濟性質：	有限責任公司(由台灣、香港或澳門法人全資擁有)
註冊擁有人：	香港佳源(100%)
註冊資本：	人民幣1,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2015年5月27日至2035年5月26日

(b) 泰州佳源

企業名稱：	泰州市佳源房地產開發有限公司(前稱姜堰市佳源房地產開發有限公司)
註冊地址：	中國江蘇省泰州市姜堰區姜堰鎮人民中路99號附10號樓
成立日期：	2007年7月31日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	南京港源(100%)
註冊資本：	人民幣140,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2007年7月31日至2037年7月30日

(c) 泰興恒源

企業名稱：泰興市恒源房地產開發有限公司

註冊地址：中國江蘇省泰興市黃橋鎮定慧路西側68號

成立日期：2012年2月16日

經濟性質：有限責任公司

註冊擁有人：南京港源(100%)

註冊資本：人民幣26,670,000元

本集團應佔權益：100%

經營期限：2012年2月16日至2022年2月15日

(d) 泰興明源

企業名稱：泰興市明源房地產開發有限公司

註冊地址：中國江蘇省泰興市鼓樓北路333號威尼斯城愛麗榭宮11幢

成立日期：2013年10月25日

經濟性質：有限責任公司(由台灣、香港或澳門法人全資擁有)

註冊擁有人：香港佳源(100%)

註冊資本：10,000,000美元

本集團應佔權益：100%

經營期限：2013年10月25日至2033年10月24日

(e) 泰興廣源

企業名稱：	泰興市廣源房地產開發有限公司
註冊地址：	中國江蘇省泰興市鼓樓北路333號威尼斯城愛麗榭宮11號樓
成立日期：	2009年11月17日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	南京港源(100%)
註冊資本：	人民幣300,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2009年11月17日及2019年11月16日

(f) 泰州明源

企業名稱：	泰州市明源房地產開發有限公司(前稱姜堰市明源房地產開發有限公司)
註冊地址：	中國江蘇省泰州市姜堰區溱潼鎮水沁路申茂匡
成立日期：	2010年3月10日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	南京港源(100%)
註冊資本：	人民幣60,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2010年3月10日至2030年3月9日

(g) 揚州明源

企業名稱：揚州明源房地產開發有限公司

註冊地址：中國江蘇省揚州市江都路141號

成立日期：2008年1月16日

經濟性質：有限責任公司

註冊擁有人：南京港源(100%)

註冊資本：人民幣10,000,000元

本集團應佔權益：100%

經營期限：2008年1月16日至2018年1月15日

(h) 泗陽豐源

企業名稱：泗陽豐源房地產開發有限公司

註冊地址：中國江蘇省宿遷泗陽縣眾興鎮眾興東路巴黎都市商業一號樓

成立日期：2012年3月6日

經濟性質：有限責任公司

註冊擁有人：南京港源(100%)

註冊資本：人民幣50,000,000元

本集團應佔權益：100%

經營期限：2012年3月6日至2032年3月5日

(i) 宿遷佳源

企業名稱：	宿遷市佳源房地產開發有限公司
註冊地址：	中國江蘇省宿遷市文匯路東側名人國際花園13號樓2樓
成立日期：	2009年8月7日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	南京港源(90%)； 邵陽廣源(10%)
註冊資本：	人民幣60,000,000元
本集團應佔權益：	90%
經營期限：	2009年8月7日至2059年8月6日

(j) 南京新浩寧

企業名稱：	南京新浩寧房地產開發有限公司
註冊地址：	中國江蘇省南京市玄武區顧家營路59號
成立日期：	2005年8月11日
經濟性質：	中外合資企業
註冊擁有人：	國祥(99%)； 南京嘉豐(1%)
註冊資本：	99,000,000美元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2005年8月11日至2035年8月10日

(k) 揚州恒源

企業名稱：	揚州市恒源房地產開發有限公司(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)
註冊地址：	中國江蘇省揚州市江都區仙女鎮龍川北路8號
成立日期：	2007年8月1日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	南京港源(100%)
註冊資本：	人民幣40,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2007年8月1日至2017年6月18日

(l) 常州金源

企業名稱：	常州金源房地產開發有限公司
註冊地址：	中國江蘇省常州市武進區雪堰鎮潘家村西街1號
成立日期：	2013年8月7日
經濟性質：	有限責任公司(由台灣、香港或澳門法人全資擁有)
註冊擁有人：	香港佳源(100%)
註冊資本：	人民幣70,500,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2013年8月7日至2043年8月6日

(m) 揚州廣源

企業名稱：	揚州廣源房地產開發有限公司(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)
註冊地址：	中國江蘇省揚州市江都區仙女鎮龍城路209號
成立日期：	2003年6月20日
經濟性質：	有限責任公司(中國法人與台灣、香港或澳門法人的合資企業)
註冊擁有人：	香港佳源(88.7%) 南京港源(11.3%)
註冊資本：	22,560,000美元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2003年6月20日至2023年9月28日

(n) 南京嘉豐

企業名稱：	南京嘉豐投資管理有限公司
註冊地址：	中國江蘇省南京市秦淮區中山南路100號3902室
成立日期：	2011年12月27日
經濟性質：	有限責任公司
註冊擁有人：	揚州明源(100%)
註冊資本：	人民幣5,000,000元
本集團應佔權益：	100%
經營期限：	2011年12月27日至2061年12月26日

7. 證券購回授權

本段載有聯交所規定就有關本公司購回其本身證券而須載入本招股章程的資料。

(a) 股東批准

所有由聯交所上市公司作出的證券購回建議(倘為股份,則必須繳足股款),均須事先由股東以普通決議案批准,或通過一般授權或針對某一特定交易作出特別批准。

根據唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案,董事獲授購回授權,授權本公司在聯交所或本公司證券可能上市而香港證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份,惟該等股份的總面值不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本(但不包括任何因行使超額配股權及購股權計劃而可能發行的任何股份)的總面值10%。購回授權於下列最早時限屆滿:本公司下屆股東週年大會結束時;或細則、開曼群島公司法或開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期;或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修訂授予董事的授權。

(b) 資金來源

用作購回證券的資金必須由根據細則及開曼群島公司法可合法撥作該項用途的資金撥付。上市公司不可以現金以外的代價於聯交所購回其本身證券,亦不可以按照聯交所交易規則以外的方式結算。根據開曼群島法律,本公司僅可以本公司的利潤或就購回而發行新股份所得款項購回股份,或經細則授權並受開曼群島公司法條文規限下,可以資本購回股份。

倘贖回或購買時須支付超出將予購回股份的面值的溢價,該等溢價必須以本公司的溢利或股份溢價賬的進賬額撥付,或經細則授權並受開曼群島公司法條文規限下以資本撥付。

(c) 購回的理由

董事相信,股東授予董事一般授權,讓本公司可在市場購回股份,乃符合本公司及股東最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定,該等購回可能會提高股份每股資產淨值及/或每股盈利,惟董事僅會在其相信有利於本公司及股東的情況下進行購回。

(d) 購回資金來源

於購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法撥作此用途的資金。

根據本招股章程所披露本集團目前的財務狀況，並經考慮本集團目前的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，可能會對本集團的營運資金及／或資本負債水平造成重大不利影響（相對於本招股章程所披露的狀況而言）。然而，董事無意於對本集團的營運資金需求或董事認為不時適合本集團的資本負債水平造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

按緊隨上市後已發行1,800,000,000股股份的基準計算，倘購回授權獲全面行使，本公司於購回授權仍然生效期間將可購回最多180,000,000股股份。

(e) 一般事項

董事或（彼等在作出一切合理查詢後所深知）彼等任何聯繫人目前概無意出售任何股份予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，彼等將於適用情況下，根據上市規則、細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘若購回證券導致某一股東所佔本公司投票權權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。據董事所知，根據購回授權購回任何股份將不會引致根據收購守則將會產生的任何後果。

倘若購回會導致公眾人士持股數目低於已發行股份總數25%（或上市規則訂明的其他最低公眾持股百分比），則董事不會行使購回授權。

本公司各關連人士（定義見上市規則）概無知會本公司，表示目前擬在購回授權獲行使時，將股份售予本公司，亦無承諾不會將股份售予本公司。

有關本公司業務的進一步資料

8. 重大合約概要

於本招股章程日期前兩個年度內，本集團的成員公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 香港佳源與沈先生於2015年6月1日訂立的股份購回協議，據此，香港佳源向沈先生購回其10,000股股份，代價為10,000港元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (b) 香港佳源與錦江有限公司於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，香港佳源同意轉讓而錦江有限公司同意收購嘉興金源的100%股權，代價為4百萬美元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (c) 宿遷佳源與浙江佳源集團於2015年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，宿遷佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海寧佳源的90%股權，代價為人民幣252.9百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (d) 揚州廣源與浙江廣源於2015年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而浙江廣源同意收購嘉興金地的60%股權，代價為人民幣144百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (e) 泰州佳源與浙江佳源集團於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰州佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海鹽佳源的31.76%股權，代價為人民幣75.6百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (f) 揚州廣源與佳源創盛於2015年5月17日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購桐鄉佳源的35%股權，代價為人民幣7.81百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (g) 揚州廣源與佳源創盛於2015年5月27日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購浙江廣源的45%股權，代價為人民幣22.59百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；

- (h) 揚州廣源與桐鄉佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而桐鄉佳源同意收購浙江佳源集團的10.4%股權，代價為人民幣92百萬元；
- (i) 錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，錦江投資向香港佳源轉讓泰興明源的100%股權，代價為人民幣60百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (j) 錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，錦江投資向香港佳源轉讓揚州廣源的88.7%股權，代價為20百萬美元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (k) 佳源創盛與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，佳源創盛向南京港源轉讓揚州廣源的11.3%股權，代價為2.56百萬美元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (l) 卓雄偉與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議(經卓雄偉、香港佳源、浙江佳源集團與常州天宇於2015年6月1日訂立的補充協議所補充)，據此，卓雄偉向香港佳源轉讓常州金源的100%股權，代價為折合人民幣70.5百萬元的港元款項，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (m) 揚州廣源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此：(i)揚州廣源向南京港源轉讓泰州佳源的人民幣63百萬元股權，代價為人民幣63百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州佳源的人民幣77百萬元股權，代價為人民幣77百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (n) 泰州佳源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此：(i)泰州佳源向南京港源轉讓泰州明源的人民幣27百萬元股權，代價為人民幣27百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州明源的人民幣33百萬元股權，代價為人民幣33百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；











- (o) 佳源創盛、浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，佳源創盛及浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州明源的100%股權，代價為人民幣10百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (p) 海鹽佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，海鹽佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的40%股權，代價為人民幣20百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (q) 宿遷佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，宿遷佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的60%股權，代價為人民幣30百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (r) 泰州佳源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰州佳源向南京港源轉讓泰興廣源的31.5%股權，代價為人民幣94.5百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (s) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓泰興廣源的68.5%股權，代價為人民幣205.5百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (t) 嘉興金地與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，嘉興金地向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣16百萬元(即註冊資本的40%)，代價為人民幣16百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (u) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣24百萬元(即註冊資本的60%)，代價為人民幣24百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；

- (v) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月3日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓宿遷佳源的56.25%股權，代價為人民幣33.75百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (w) 嘉興金地與南京港源於2015年6月3日訂立的股權轉讓協議，據此，嘉興金地向南京港源轉讓宿遷佳源的33.75%股權，代價為人民幣20.25百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (x) 揚州明源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州明源同意轉讓而南京港源同意收購泰興恒源的股權，金額為人民幣3.2百萬元(即註冊資本的12%)，代價為人民幣3.2百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (y) 方正東亞信託有限責任公司(「東亞信託」)與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，東亞信託同意轉讓而南京港源同意收購泰興恒源的股權，金額為人民幣18.67百萬元(即註冊資本的70%)，代價為人民幣18.67百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (z) 泰興廣源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰興廣源同意轉讓而南京港源同意收購泰興恒源的股權，金額為人民幣4.8百萬元(即註冊資本的18%)，代價為人民幣4.8百萬元，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」一節；
- (aa) 不競爭契據；
- (bb) 彌償保證契據；及
- (cc) 香港包銷協議。

9. 本集團的知識產權

(a) 特許予本集團的商標

於最後實際可行日期，以下商標已獲特許予本集團使用：

序號	商標	申請/ 註冊地點	分類	申請編號/ 註冊編號	狀況	有效期
1.		中國	36(附註1及7)	4380871	已註冊	2008年6月28日至 2018年6月27日
2.		中國	37(附註2及7)	8443528	已註冊	2011年10月7日至 2021年10月6日
3.		中國	36(附註3及7)	7539802	已註冊	2010年11月14日至 2020年11月13日
4.		中國	37(附註4及7)	3783140	已註冊	2006年3月28日至 2016年3月27日
5.		中國	36(附註5及7)	3783141	已註冊	2006年3月28日至 2016年3月27日
6.		中國	36(附註1及7)	15677037	待註冊	不適用
7.		香港	37(附註6及7)	302956203	已註冊	2014年4月9日至 2024年4月8日
8.		香港	37(附註6及7)	303389202	已註冊	2015年4月28日至 2025年4月27日
9.		香港	37(附註6及7)	303383488	已註冊	2015年4月23日至 2025年4月22日
10.		香港	37(附註6及7)	303383479	已註冊	2015年4月23日至 2025年4月22日

附註：

1. 與註冊商標有關的第36類特定服務為：保險；不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產估價；公寓管理；辦公室(不動產)出租；住房不動產代理及代理。
2. 與註冊商標有關的第37類特定服務為：建築信息；建築；採石；室內裝潢；空調設備的安裝與修理；車輛保養和修理；家具保養；洗衣；電梯的安裝與修理。
3. 與註冊商標有關的第36類特定服務為：不動產代理；不動產估價；公寓出租；住房不動產(公寓)；農場出租；商業與住所不動產銷售；擔保；典當；信託及金融服務。
4. 與註冊商標有關的第37類特定服務為：建築；室內裝潢；電子設備的安裝與修理；建築施工監督；建築設備出租；商業攤位及商店的建築；供暖設備的安裝和修理；拆除建築物；車輛保養和修理；電梯的安裝與修理。
5. 與註冊商標有關的第36類特定服務為：不動產出租；不動產代理；住房不動產代理；不動產中介；不動產估價；不動產管理；辦公室(不動產)出租；資本投資及代理。
6. 與註冊或待註冊(視情況而定)商標有關的第37類特定服務為：永久建築物建築；不改變建築物外觀或化學特點作修理或保養用途的建築活動；建築房屋、道路、橋樑及堤壩；通信管線的安裝和修理；建築；油漆；管道安裝；供暖設備或屋頂安裝及施工圖審查諮詢。
7. 該等註冊商標或商標申請已由錦江有限公司及浙江佳源集團根據商標特許協議特許予本集團使用。有關商標特許協議的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易—獲完全豁免的持續關連交易—商標特許協議」一節。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團有以下重大註冊域名：

域名	註冊日期	到期日
www.jiayuanintl.com	2015年5月18日	2016年5月18日

10. 關連交易及關聯方交易

除本招股章程「持續關連交易」及「與控股股東的關係」兩節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註39所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無參與任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

11. 董事

(a) 披露董事權益

- (i) 沈先生、卓曉楠女士及黃福清先生各自於重組及本附錄第8段所載重大合約項下擬進行交易中擁有權益。
- (ii) 除本招股章程披露者外，概無董事或彼等的聯繫人於緊接本招股章程日期前兩年內與本集團進行任何交易。

(b) 董事服務合約詳情**非執行董事**

非執行董事初步任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。有關委任須遵守細則有關董事離任、罷免及董事輪值退任的條文。沈先生可收取董事袍金每年960,000港元。除董事袍金外，預期非執行董事不會就出任非執行董事收取任何其他薪酬。

執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。各執行董事有權收取下列各基本薪金。

根據執行董事的服務合約現時應付予彼等的基本年薪如下：

姓名	概約年薪 (港元)
卓曉楠女士	720,000
黃福清先生	660,000
王建鋒先生	600,000

本公司可按董事會就本公司各完整財政年度所釐定的有關金額，全權酌情向執行董事支付花紅。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事初步任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。有關委任須遵守細則有關董事離任、罷免及董事輪值退任的條文。各獨立非執行董事可收取董事袍金每年人民幣200,000元。除董事袍金外，預期獨立非執行董事概不會就出任獨立非執行董事收取任何其他薪酬。

除上文所述外，並無董事已經或擬定與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須補償者除外(法定補償除外)。

(c) 董事薪酬

- (i) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年8月31日止八個月，本集團向董事支付及授出的薪酬及實物利益總額分別約為零元、零元、人民幣2,655,000元及人民幣1,405,000元。
- (ii) 根據現行安排，截至2016年12月31日止年度，本集團應向董事支付的酬金總額(不包括酌情花紅)及董事應收取的實物利益(包括非執行董事及獨立非執行董事各自以董事身份所收取者)預期約為人民幣2,861,000元。
- (iii) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年8月31日止八個月，概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事已收取任何款項(i)作為加入或加入本集團後的獎勵；或(ii)作為失去本集團任何成員公司的董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (iv) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年8月31日止八個月，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(d) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後，且不計及因超額配股權及根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或將須根據證

券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司

董事姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比
沈先生 ⁽²⁾	受控法團權益	1,350,000,000股股份 (L)	75%

附註：

- 「L」代表董事於本公司股份所持的好倉。
- 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。

(ii) 明源投資

董事姓名	權益性質	證券數目及 類別 ^(附註)	持股百分比
沈先生	實益擁有人	1股每股面值 1.00美元的股份 (L)	100%

附註：「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

12. 證券及期貨條例項下須予披露權益及主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使，且不計及因根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，除董事或本公司主要行政人員(彼等的權益於本招股章程本附錄「有關董事及股東的進一步資料—11.董事」一段披露)外，以下人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利在所有情況下於本集團股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份或證券數目 ⁽¹⁾	持股百分比
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,350,000,000股股份(L)	75%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	1,350,000,000股股份(L)	75%

附註：

- (1) 「L」代表有關人士／實體於股份所持的好倉。
- (2) 王新妹女士為沈先生的配偶，根據證券及期貨條例被視作於沈先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈先生全資擁有。

13. 免責聲明

除本招股章程所披露外：

- (a) 不計任何可能根據全球發售或因超額配股權獲行使而可能承購或收購的股份，董事並不知悉任何人士(非本公司董事或主要行政人員)在緊隨資本化發行及全球發售完成後，於股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (b) 各董事概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (c) 各董事或名列下文第22段的任何一方在本公司的發起或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內由本公司或本公司任何附屬公司買賣或租用或本公司或本集團任何其他成員公司擬買賣或租用的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益，亦概無董事以本身名義或以代名人名義申請發售股份；
- (d) 各董事及名列下文第22段的任何一方，概無於本招股章程刊發日期仍然存續且就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；及
- (e) 除與包銷協議有關外，名列下文第22段的任何一方概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司任何證券中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

其他資料

14. 購股權計劃

以下為唯一股東於2016年2月12日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文(b)段)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：

- (i) 推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及
- (ii) 吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向以下人士(「合資格參與人士」)提呈授出購股權，可按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士，有關評估準則如下：
 - (aa) 對本集團的發展及表現所作貢獻；
 - (bb) 為本集團提供的工作質量；
 - (cc) 履行職責時主動及承擔；及
 - (dd) 於本集團的服務年資或貢獻。

(c) 接納購股權要約

本公司於有關接納日期或之前一經收到經承授人正式簽署構成接納購股權的文件，連同付予本公司1.00港元的款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。在任何情況下，有關款項均不可獲得退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於提呈授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於接納購股權的文件內清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何指定的接納日期前獲接納，則視為不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的限制下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使的情況外，均須以所涉股份當時於聯交所買賣之一手單位之完整倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的股款。

於收到通知及股款及(倘適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據(r)段發出的證書後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關數目股份，並就已如此配發的股份向承授人發出股票。

任何購股權須待股東於股東大會上按需要批准增加本公司法定股本後方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的購股權所涉及的股份數目上限(包括已授出但不論已行使或仍未行使的購股權所涉及的股份)合計不得超過上市日期已發行股份總數的10%，即180,000,000股股份(「計劃限額」)，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可發行的股份。待本公司刊發通函並獲股東於股東大會批准及／或根據上市規則不時指定的其他規定，董事會可：

- (i) 隨時更新此限額至股東於股東大會批准日期已發行股份的10%(「新計劃限額」)；及／或
- (ii) 向由董事會具體選定的合資格參與人士授出超過計劃限額的購股權。

儘管上文所述，因行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權而可能發行的股份，於任何時間不得超過不時已發行股份的30%（「最高限額」）。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出最高限額，則不得授出該等購股權。倘根據下文(r)段透過資本化發行、供股、合併、股份拆細或削減本公司股本改動本公司股本結構，則可予授出購股權所涉及股份數目上限，可以本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式調整，惟在任何情況下均不得超過本段訂明的限額。

(e) 向任何一名個別人士授出購股權的數目上限

於任何12個月期間直至授出日期，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（包括已行使、尚未行使的購股權及根據購股權計劃或本公司任何其他計劃已授出並獲接納但於其後註銷的購股權所涉及股份（「已註銷股份」））而向各合資格參與人士已經及可能須予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與人士身份、將予授出購股權（及先前授予該參與人士的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明，以及上市規則不時的有關其他規定；及
- (ii) 獲得股東於股東大會批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與人士及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄表決。將向該參與人士授出的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與人士授出購股權的董事會會議日期，就計算股份認購價而言，須視為授出日期。董事會須向該合資格參與人士發送一份要約文件，文件格式由董事會不時釐定，或隨附要約文件的文件，當中列明（其中包括）：
 - (aa) 合資格參與人士的姓名、地址及職業／職位；
 - (bb) 向合資格參與者以書面形式提呈有關購股權的要約日期，該日必須為營業日（「要約日期」）；
 - (cc) 必須接納所提呈購股權的日期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 所提呈購股權涉及股份數目；
 - (ff) 股份的認購價及因行使購股權而支付有關股份價格的方式；

- (gg) 董事會可能釐定的購股權到期日，其將不遲於有關購股權的購股權期間的最後一日；
- (hh) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則方法須按(c)段所述；及
- (ii) 與提呈購股權有關而董事會認為屬公平合理但並非與購股權計劃及上市規則不一致的其他條款及條件，包括但不限於在可行使前必須持有購股權的任何最短期限及／或可行使購股權前必須達到的任何表現目標。

(f) 股份價格

任何根據購股權計劃授出的特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 於要約日期聯交所每日報價表所列股份的正式收市價；
- (ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准後方始作實。倘董事會建議向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)後會導致於截至授出日期止12個月期間(包括授出日期)已經及將發行予有關人士的股份：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據股份於授出日期於聯交所每日報價表所列收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他款額，

則須待取得本段所述的獨立非執行董事批准、本公司發出通函及股東於股東大會以投票方式表決批准，而所有本公司的關連人士(定義見上市規則)須放棄表決贊成，及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格參與人士的購股權的數目及條款(包括行使價)的詳情，須於股東大會前釐定，而建議上述進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算有關購股權的行使價而言，須視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在股份於聯交所上市期間，董事會在得悉內幕消息後不得作出任何要約，直至董事會公佈有關消息為止；尤其是不得在以下較早日期之前一個月內授出購股權：

- (a) 董事會為通過本公司年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定者)舉行的會議日期(即根據上市規則最先通知聯交所將舉行的董事會會議日期)；及
- (b) 本公司根據上市規則規定公佈(i)年度或半年度業績的限期，及(ii)(若本公司選擇發表季度或任何其他中期業績)公佈季度或任何其他中期業績的限期，

有關的限制截至實際發表有關年度、半年度、季度及中期(視情況而定)業績當日結束，而若向董事授出購股權：

- (a) 不得於緊接發表年度業績日期前60日內，或於相關財政年度末起至發表業績日期止期間(以較短者為準)授出購股權；及
- (b) 不得於緊接發表季度業績(如有)及半年度業績日期前30日內，或於相關季度或半年度期間末起至發表業績日期止期間(以較短者為準)授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有。承授人不得或不得嘗試以任何方式出售、轉讓、押記、抵押購股權、就購股權設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何權益(法定或實益)，惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份。倘違反上述任何一點，本公司有權註銷授予有關承授人的任何未行使購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可於購股權被視作授出及獲接納當日後及自當日起計滿十年前，隨時根據購股權計劃的條款行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。購股權概不得於本公司股東批准購股權計劃當日（「採納日期」）超過十年後授出。除非本公司於股東大會或董事會提早終止，否則購股權計劃自採納日期起計十年有效及生效。

(k) 表現目標

承授人行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須先達到董事會當時可能就授出購股權列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱時／身故的權利

倘購股權承授人因以下原因不再是合資格參與人士：

- (i) 倘並非因身故、健康欠佳、受傷、傷殘或基於下文(m)段所列的一項或多項理由遭終止與本公司及／或其任何附屬公司的僱傭關係，於有關終止日期（就因任職於本集團或任何相關實體而身為合資格參與人士的承授人而言，終止日期為於本公司或其任何附屬公司的最後實際工作日，而不論是否獲發代通知金）尚未行使的購股權須於終止日期自動失效；或
- (ii) 倘因身故、健康欠佳、受傷或傷殘（均須具有獲董事會信納的證明）的理由，且概無發生任何事件構成(m)段終止與本公司及／或其任何附屬公司的僱傭關係的理由，則承授人或其遺產代理人可於終止為合資格參與人士當日或身故起計12個月（或董事會可能釐定的較長期間）內全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為不當或破產或已無償債能力或已與債權人整體訂立任何安排或和解，或被裁定任何涉及操守或誠信的刑事罪行，以及基於董事會決定的其他理由而不再為合資格參與人士，則其購股權將於終止受僱日期後失效並不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東（或除收購人及／或任何受收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的全體股東）提出全面收購建議，而有關收購建議於有關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人

有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內，隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即向所有承授人發出有關通告，而各承授人(或其法定遺產代理人)有權透過向本公司發出書面通知，並附寄通知所涉及股份的總認購價全數股款，於上述擬舉行本公司股東大會日期不少於兩個營業日前，隨時行使全部或其任何購股權(以尚未行使者為限)，其後本公司須無論如何在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日盡快向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向本公司股東或債權人發出召開有關考慮計劃或安排的會議通知之日，向全體購股權承授人發出上述通知，而任何承授人可向本公司發出書面通知，並附寄通知所涉及股份的總認購價全數股款，以全面行使購股權或行使通知所指定數目的購股權。本公司須盡快並無論如何在不遲於緊接擬舉行會議日期前的營業日中午12時正前，向承授人配發及發行因購股權獲行使而須予發行的該等數目股份，並將之入賬列為繳足股份及登記該承授人為該等股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使各自購股權的權利將立即終止。在有關和解或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘有關和解或安排基於任何理由並無生效，並告終止或失效，承授人行使各自購股權的權利須自有關終止之日起全面恢復。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份須待承授人(或承授人提名的任何其他人士)完成有關股份的股東登記後方會附帶表決權。受制於上文所述，因行使購股權而配發及發行的股份與行使日期已發行的繳足股份享有同等權益，具備相同的表決權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，惟不得享有有關記錄日期為配發日期前股份所附的任何權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本結構於任何購股權可行使或仍為可行使時發生任何變動，不論是透過資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本方式，則任何尚未行使的購股權項下股份數目及／或每份未行使購股權的每股股份認購價，均須作出相應修訂(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會書面確認其認為有關修訂屬公平合理，且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及具決定性，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動時，基準為任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司股本的比例，與作出調整前相同(按聯交所日期為2005年9月5日就購股權計劃致所有發行人的函件所隨附的補充指引詮釋)，惟倘作出的變動會導致股份得以低於其面值發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視作須作出任何該等調整的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者有限)：

- (i) 董事會釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (p)段所述本公司的協議安排生效日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人基於嚴重行為失當，或破產或已無力支付債項或已無償債能力，或已與其債權人整體訂立任何安排或和解，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或違反合約以及董事會決定的任何其他理由而終止其與本公司或其任何附屬公司的關係或終止受僱或其合約被終止而不再為合資格參與人士當日。董事會因本段指明的一項或多項理由而終止或不終止承授人的關係的決議屬最終定論；或

(vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後，董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日，或購股權根據下文(u)段的規定被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出修訂，使承授人或合資格參與人士(視情況而定)受惠；或

(ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何變動；

須首先經股東於股東大會批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘董事會就修訂購股權計劃條款的權力有任何變動，須經股東在股東大會批准方可作實。

(u) 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免疑慮，如任何購股權已根據(i)段註銷，則毋須取得該項批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會決議案，或可由董事會，隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使在計劃終止前或根據購股權計劃條文規定授出的任何購股權仍可有效行使。

在計劃終止前已授出但尚未行使的購股權，在計劃終止時繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會對購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效用(本招股章程另有規定者除外)的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將授出的購股權而可能須予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商在包銷協議下的責任成為無條件(包括(如相關)因任何有關條件獲豁免)，且並無根據包銷協議的條款或以其他方式終止；
- (iii) 股東通過所需決議案以批准及採納購股權計劃的規則，並授權董事會根據購股權計劃授出購股權及因任何購股權獲行使而配發及發行股份；及
- (iv) 股份於聯交所開始買賣後，方可作實。

倘上文所述條件並未於採納日期後六個曆月內達成：

- (i) 購股權計劃須立即終止；
- (ii) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約將為無效；及
- (iii) 任何人士將無權享有購股權計劃或據此授出的任何購股權項下任何權利或利益或毋須承擔任何責任。

(y) 於年度及中期報告內披露

本公司將根據不時生效的上市規則，於年度及中期報告披露購股權計劃的詳情。

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會提交申請批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能須發行的合共180,000,000股股份上市及買賣。

15. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東(「彌償人」)已與本公司訂立以本公司(為其本身並為其現時各附屬公司的利益作為受託人)為受益人的彌償保證契據(即上文第8段的重大合約(bb))，以就(其中包括)任何稅項(「稅項」)提供共同及個別彌償保證，包括：

- (a) 於世界任何地方產生或施加的任何形式的稅項的任何責任，而在不影響上述的一般性的情況下，包括所得稅、利得稅、暫繳利得稅、收益稅、利息稅、薪俸稅、物業稅、遺產稅、死亡稅、資本稅、印花稅、工資稅、預扣稅、差餉、海

關稅以及任何一般稅項、稅費、關稅、徵費或費率或應付予世界任何地方的稅務、海關或庫務機構的任何金額；

- (b) 上文(a)段所述的一筆或多筆金額；及
- (c) 稅項責任的一切附帶或相關成本、利息、處罰、費用、罰款及開支或失去、減少、調整、取消或剝奪稅項寬免或退稅權利(屬彌償保證契據項下彌償人給予彌償保證的對象)，以應由本集團或本集團任何成員公司支付或承擔者為限；

本集團任何成員公司因或參照於或上市日期或之前所賺取、應計或收取(或視為賺取、應計或收取)的任何收入、溢利、收益(不論單獨或與任何其他交易、事項、事情、事件、行動、遺漏或情況一併發生，亦不論何時發生及不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或歸屬於任何人士、商號或公司)而須繳納的上述金額。

根據彌償保證契據，彌償人毋須承擔以下任何稅項負債：

- (a) 已在本集團截至2015年8月31日的任何會計期間的經審核綜合賬目或本集團相關成員公司截至當日的經審核賬目內作出撥備或儲備的相關稅項或負債；
- (b) 本集團任何成員公司有關2015年9月1日或之後起至上市日期止任何會計期間的相關稅項或負債，而該等負債若非因本集團任何成員公司未經彌償人事先書面同意或協定而作出的若干行為或遺漏或自願訂立的交易(不論單獨或聯同若干其他行為、遺漏或交易，亦不論何時發生)則本應不會產生，惟以下任何行為、遺漏或交易除外：
 - (i) 於上市日期或之前在日常業務過程中或買賣資本資產的通常過程中進行或達成者；或
 - (ii) 根據於上市日期或之前訂立的具法律約束力承諾或根據本招股章程所作出的任何意向陳述而進行、作出或訂立者；或
- (c) 彌償保證契據當日後，因香港、中國或全球任何其他地方的任何法定或政府機關(包括但不限於稅務局)的法例、規則或規例或其詮釋或施行慣例的任何具追溯效力的變動生效所產生或引致的相關稅項或負債，或當日後，中國法律及法規(視乎情況而定)規定的稅率、付款、罰款、費用或保費增加並具追溯效力導致產生或增加的負債(當期或任何較早財政期間對公司溢利徵收的香港所得稅或全球任何地方的任何稅項或增加的該等稅率除外)；

- (d) 由本集團成員公司以外的另一人士清償，且本集團成員公司毋須就清償該等負債而向有關人士償付的相關稅項或負債；或
- (e) 上文(a)段所述經審核賬目中就相關稅項或負債計提的任何撥備或儲備，而最終確定為超額撥備或超額儲備，同時彌償人有關該稅項或負債的責任須按不超過該撥備或儲備的金額調減，惟前提是本段提述用於減少彌償人就相關稅項或負債所承擔負債的任何有關撥備或儲備金額，不得用於其後產生的任何有關負債。

16. 獨家保薦人

獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條就其獨立身份作出聲明。

獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所述的將予發行股份以及因根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣。

17. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償，而會對本公司經營業績或財務狀況構成重大負面影響。

18. 開辦費用

預期本公司的開辦費用約為12,000美元，須由本公司支付。

19. 發起人

- (a) 就上市規則而言，本公司並無發起人。
- (b) 於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就全球發售或本招股章程所述有關交易向任何發起人支付或給予任何款項或利益。

20. 所收取的代理費或佣金

包銷商將就所有發售股份收取相當於總發售價2.75%的佣金，並將從中支付任何分包銷佣金及銷售特許佣金。本公司已與獨家保薦人訂立委聘協議，據此，本公司同意向獨家保薦人支付7百萬港元費用，以於全球發售中擔任本公司的獨家保薦人。

21. 申請股份上市

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份以及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份(最多佔上市日期已發行股份10%)，在聯交所上市及買賣。

已作出所有必需安排使證券獲收納於中央結算系統。

22. 專家資格

於本招股章程內曾提供意見及／或名列本招股章程的專家的資格如下：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	獲許可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	本公司的開曼群島法律顧問
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問

23. 專家同意書

獨家保薦人、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、德勤•關黃陳方會計師行、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(作為獨立物業估值師)及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(作為行業顧問)已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按現時所示形式及涵義，轉載他們各自的報告、估值、函件或意見(視適用情況而定)，以及於本招股章程內引述其名稱或意見概要，且至今並無撤回同意書。

24. 約束力

倘依據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)制約。

25. 股份持有人的稅務**(a) 香港**

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。出售、購入及轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為代價或所出售或轉讓股份的價值之較高者的0.2%。

於香港買賣股份所產生或獲得的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，股份轉讓或其他出售毋須繳付任何開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的任何其他人士概不就股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

26. 其他事項

(a) 除本招股章程披露者外；

(i) 於本招股章程刊發日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行已繳足或已繳部分股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(bb) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(cc) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司任何股份而已付或須付任何佣金；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (b) 董事確認自2015年8月31日(即本集團最近期的經審核綜合財務報表結算日)以來,本集團的財政或業務狀況或前景並無任何重大不利轉變;及
- (c) 於本招股章程刊發日期前12個月內,本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響。

27. 雙語招股章程

依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定,本招股章程分別以英文及中文獨立刊發。

1. 送呈香港公司註冊處處長文件

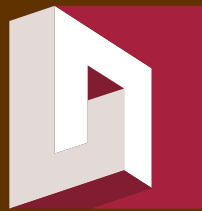
隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件為(其中包括)白色及黃色申請表格、本招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—23.專家同意書」一節所述的同意書以及本招股章程附錄六「法定及一般資料—有關本公司業務的進一步資料—8.重大合約概要」一節所述的重大合約核證副本。

2. 備查文件

下列文件文本於截至本招股章程日期起計14日內(包括該日)上午9時正至下午5時正的一般辦公時間內,於孖士打律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈18樓)可供查閱:

- (a) 大綱及細則;
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年以及截至2015年8月31日止八個月的過往財務資料發出的會計師報告,全文載於本招股章程附錄一;
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團的未經審核備考財務資料所發出的報告,全文載於本招股章程附錄二;
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行及獨家保薦人所發出有關溢利估計的函件,全文載於本招股章程附錄三;
- (e) 本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年以及截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合財務報表;
- (f) 仲量聯行就本集團物業權益所編製的函件及估值證書,全文載於本招股章程附錄四;
- (g) 開曼群島公司法;
- (h) Conyers Dill & Pearman編製的意見函件,當中概述本招股章程附錄五所述開曼群島公司法的若干部分;
- (i) 競天公誠律師事務所就本集團若干部分及與我們的業務有關的中國法律及法規概要編製的法律意見;
- (j) 仲量聯行報告;

- (k) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — 有關本公司業務的進一步資料 — 8.重大合約概要」一節所述重大合約；
- (l) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — 其他資料 — 23.專家同意書」一節所述的同意書；
- (m) 購股權計劃；及
- (n) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — 有關董事及股東的進一步資料 — 11.董事」一節所述的服務合約。



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司