



WEIYE HOLDINGS LIMITED
偉業控股有限公司*

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

股份代號：1570

以介紹形式上市

獨家保薦人

CLC CLC INTERNATIONAL LIMITED
創 僑 國 際 有 限 公 司

* 僅供識別

重要提示

重要提示： 閣下如對本上市文件內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司*

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

以介紹形式在香港聯合交易所有限公司主板上市
股份代號：1570

獨家保薦人

CLC CLC INTERNATIONAL LIMITED
創 僑 國 際 有 限 公 司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本上市文件的內容概不負責，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上市文件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。

本上市文件乃就偉業控股有限公司（一間目前於新加坡證券交易所有限公司上市的公司）的股份以介紹形式在香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發。本上市文件載有符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》規定的詳細資料，以提供有關本公司及附屬公司的資料。

本上市文件並不構成提呈發售本公司股份或其他證券的要約或邀請，且概無配發任何上述股份或其他證券以向公眾人士提呈發售或供公眾人士認購。概不會就或根據本上市文件配發及發行新股。

作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本上市文件所載所有資料，包括本上市文件「風險因素」一節所載的風險因素。有關介紹上市後股份的上市、買賣及買賣交收的建議安排的資料載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收」一節。

* 僅供識別

2016年3月29日

預期時間表

下列介紹上市預期時間表如有任何變動，我們將在本公司網站(www.weiyeholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告。

開始如本上市文件「上市、登記、買賣及交收」

一節所述的投資者教育活動.....自2016年3月29日(星期二)起^(附註)

- 將有關本公司的資料、過往財務資料及股份過戶程序上傳至本公司網站
- 透過本公司網站www.weiyeholdings.com、
聯交所網站www.hkexnews.hk及新交所網站
www.sgx.com分發本上市文件的電子版本
- 使本上市文件的紙質版本可供取閱

每日在聯交所網站www.hkexnews.hk及

新交所網站www.sgx.com發佈公告，

披露前一日股份於新交所的收市價(以新元

及港元呈列，供參考)及本上市文件「上市、登記、

買賣及交收」一節所述過渡性安排

相關的發展及更新(如有).....2016年4月1日(星期五)、
4月4日(星期一)及4月5日(星期二)，
且不遲於2016年4月6日(星期三)
上午八時三十分

股份開始於聯交所買賣.....2016年4月6日(星期三)

附註：

除另有說明外，所有日期及時間均指香港當地日期及時間。

有關介紹上市的詳情載於本上市文件「有關本上市文件及介紹上市的資料」一節。

上述介紹上市預期時間表如有任何變動，本公司將在香港發佈公告，於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發。

目 錄

我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本上市文件所載資料的資料。閣下切勿將並非載於本上市文件的任何資料或陳述視為已獲我們、董事、獨家保薦人、彼等各自的任何董事或參與介紹上市的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表	i
目錄	ii
概要	1
釋義	16
技術詞彙表	27
前瞻性陳述	30
風險因素	31
豁免嚴格遵守《上市規則》	56
有關本上市文件及介紹上市的資料	63
董事及參與介紹上市的各方	66
公司資料	69
行業概覽	71
監管概覽	95
歷史	150
業務	169
與控股股東的關係	267
關連交易	271
董事及高級管理層	289
主要股東	305
股本	306
財務資料	311
上市、登記、買賣及交收	371
未來計劃及前景	384
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要	IV-1
附錄五 — 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別	V-1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
附錄七 — 備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無包含全部對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定是否投資股份前，務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資股份所涉及的若干特定風險載於本上市文件「風險因素」一節。閣下在決定投資股份前，務請細閱該節。

有關適用於香港股東的新加坡法例的主要條文詳情，有意投資者及／或股東應參閱本上市文件附錄四「本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要」一節。新加坡法例法規在若干方面有別於香港可資比較的法例法規，有意投資者及／或股東應就其於新加坡的法律責任向彼等的法律顧問徵求具體法律意見。

業務概覽

我們是一間中國房地產開發商，專注於開發住宅項目。於往績記錄期間，源自房地產開發業務的收入佔我們總收入的絕大部分。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，源自房地產開發業務的收入分別約佔我們總收入的94.9%、94.6%及93.8%。除房地產開發業務外，我們亦主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務，進行潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，源自設備製造業務的收入分別約佔我們總收入的5.1%、5.4%及6.2%。

2002年，本公司於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新交所主板。於2011年進行反向收購之前，本公司名為「Kyodo-Allied Industries Pte. Ltd.」，最初創建於1984年，為新加坡機電工程業暖通空調設備的製造商兼供應商。反向收購後，本集團控制權發生變動，自彼時起由控股股東控制，且我們的房地產開發業務是絕大部分收入與利潤的來源。同時，我們的設備製造業務（由英德集團從事設備製造業務）得以保留，成為本集團的一個業務分部。

我們在開發項目中維持住宅房地產和商業房地產相混合的房地產開發業務模式。我們亦為購取資本增值及租金收入而保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。此外，我們通過代建模式承接安置房業務，以從另一來源獲得收入，培育與地方政府的良好關係，並進一步促進本集團在將來獲得優質土地。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已於河南省及海南省開發許多優質項目。在河南省，我們專注於具有高增長潛力的城市，我們大多數房地產位於擁有零售空間與配套設施的黃金地段。在海南省，我們專注於開發優質的旅居住宅房地產項目。

我們為我們的房地產開發過程制定各種程序，通常包括城市及地址選擇、土地收購、項目規劃及設計、施工、質量控制、銷售及市場推廣、交付及售後服務。

此外，我們亦從事設備製造業務獲取收入。為促進我們的設備製造業務，我們對設備製造業務實體的企業結構進行重組並於2016年1月15日完成分拆上市。

供應商與客戶

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年，我們的五大供應商（包括我們房地產開發業務的施工承包商，均為獨立第三方）分別約佔我們採購總額的16.8%、36.8%及26.1%，而我們向單一最大供應商作出的採購額則分別約佔我們同期採購總額的4.5%、13.7%及10.5%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們對五大客戶的銷售分別約佔我們收入的3.1%、2.9%及9.4%，而我們對單一最大客戶的銷售分別約佔我們同期收入的2.3%、1.4%及3.4%。我們於往績記錄期間的五大客戶包括購買我們物業的多名個人及多間公司以及購買潔淨室設備的公司。於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。我們於往績記錄期間的五大客戶均非我們的供應商。於往績記錄期間，我們並無與五大客戶訂立任何長期協議。詳情請參閱本上市文件第225頁的「業務－供應商與客戶」一節。

我們的競爭優勢

我們具有以下競爭優勢：

- 我們已在河南省及海南省房地產開發行業建立強勢地位；
- 我們已收購處於戰略性地段的土地儲備；
- 我們設有有效的管理架構及標準化精簡型開發流程；
- 我們在提供優質大型開發項目方面經驗豐富；
- 我們擁有良好的聲譽及品牌；及
- 我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊。

我們的業務策略

我們計劃實施以下業務策略以發展業務：

- 我們將繼續利用河南省高速增長的需求的機會；
- 我們將進一步增強我們在海南省的市場地位；
- 我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率；
- 我們將繼續保持住宅和商業混合開發業務；
- 我們將繼續利用多元化的土地收購策略，以將財政資源分配至我們認為最佳盈利機會；及
- 我們將繼續吸引、培養及激勵有才幹的熟練員工。

風險因素

重大風險因素包括：

- 我們在中國房地產行業的營運受大量政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策及我們經營所在地區政策的不利變動影響；
- 我們的業務及前景高度依賴中國房地產市場（尤其是河南省及海南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；
- 我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來發展的理想位置收購土地儲備，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響；及
- 我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

上述風險並非可能影響我們業務的僅有重大風險。由於不同的投資者對判斷風險重大程度有不同的解釋及標準，務請閣下注意細閱本上市文件第31頁起的「風險因素」一節。

主要經營及財務數據

房地產組合概要

截至2015年12月31日，我們的房地產組合包括中國多個城市的12個已竣工或處於不同開發階段的房地產開發項目。截至2015年12月31日，我們已竣工房地產項目或項目階段的總建築面積約為1,085,740平方米，開發中房地產項目或項目階段的估計總建築面積約為339,107平方米，持作未來開發的總規劃建築面積約為430,882平方米。下表載列了基於截至2015年12月31日的內部記錄的房地產開發項目概要。詳情請參閱本上市文件第185頁起的「業務—房地產開發項目概要」一節。

概 要

已竣工項目及項目階段

下表載列截至2015年12月31日我們已竣工項目及項目階段的概要：

項目	地點	實際 開始日期	實際 竣工日期	相關竣工 證明日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 總建築面積 (平方米)	尚未出售的			其他 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	應佔 資本值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
							可出租 總建築面積 (平方米)	持作投資 總建築面積 (平方米)	已出售 總建築面積 (平方米)		
偉業如果·愛	河南省鄭州市	2005年9月	2008年5月	2008年7月	18,022	57,908	-	2,384	55,523	1	36.0
偉業天道天河水岸	河南省鄭州市	2013年11月	2014年12月	- ⁽³⁾	21,671	69,248	1,697	-	58,738	8,813 ⁽³⁾	9.2
偉業天道國際	河南省鄭州市	2015年3月	2015年12月	- ⁽³⁾	20,996	110,353	85,730	-	20,258	4,365	355.0
偉業香堤灣	河南省開封市	2010年1月	2014年12月	- ⁽³⁾	106,271 ⁽⁴⁾	253,850	5,875	-	232,434	15,541 ⁽⁹⁾	30.0
一期		2010年1月	2012年11月	2014年2月		81,859	-	-	76,862	4,997	-
二期		2011年4月	2013年9月	- ⁽³⁾		94,793	640	-	91,689	2,464	-
三期		2013年8月	2014年12月	- ⁽³⁾		77,198	5,235	-	63,883	8,080	-
偉業中央公園	河南省新鄉市	2008年5月	2014年9月	2014年11月	178,886 ⁽⁵⁾	391,058	30,337	-	301,497	59,224	186.7
一期		2008年5月	2009年12月	2010年8月		64,437 ⁽⁷⁾	-	-	60,234	4,203	-
二期		2009年11月	2014年3月	2015年10月		189,064	26,388	-	131,938	30,738	150.2
三期		2012年8月	2014年9月	2014年11月		137,557	3,949	-	109,325	24,283	36.5
偉業萊茵半島	海南省萬寧市	2011年4月	2011年12月	2013年8月	49,454	32,054	9,600	4,997	17,457	-	150.0
偉業氧立方A	海南省屯昌縣	2011年4月	2015年5月	2015年8月	54,811 ⁽⁶⁾	95,686	68,691	-	26,995	-	350.0
一期		2011年4月	2012年8月	2013年7月		52,189	41,600	-	10,589	-	215.0
二期		2011年4月	2015年5月	2015年8月		43,497 ⁽⁷⁾	27,091	-	16,406	-	135.0
偉業氧立方B	海南省屯昌縣	2011年5月	2012年8月	2013年7月	12,977	16,997	7,535	2,078	7,384	-	50.0
偉業西城國際廣場	河南省儋州市	2010年10月	2011年12月	2012年9月	20,003	58,586	5,906	-	52,579	101	27.0

附註：

- (1) 包括各個已竣工項目或項目階段不可出售或出租的持作美化區域(包括民防區域)的總建築面積部分。
- (2) 不包括不可出售美化區域的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於本上市文件「附錄三－物業估值報告」。
- (3) 截至最後可行日期，尚未獲得相關竣工證明。
- (4) 指偉業香堤灣一期、二期及三期的總佔地面積。
- (5) 指偉業中央公園一期、二期、三期、四期及五期的總佔地面積。
- (6) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。
- (7) 基於測繪報告。
- (8) 包括閒置人民防空區域。詳情請參閱本上市文件第208頁「業務－人民防空工程」一節。
- (9) 包括我們用作停車場的人民防空區域。詳情請參閱本上市文件第208頁「業務－人民防空工程」一節。

概 要

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列截至2015年12月31日我們開發中或持作未來開發的項目或項目階段的概要：

項目	地點	佔地面積	實際 / 估計			估計可				預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)
			開始日期	竣工日期	預售日期	開發中 總建築面積 (平方米)	可出租 總建築面積 (平方米)	預售 總建築面積 (平方米)	總規劃 建築面積 (平方米)		
偉業巴黎印象	河南省鄭州市	64,498	2015年7月	2017年12月	2015年11月	72,831	-	-	196,930	322.4	348.0
漢偉項目	河南省鄭州市	58,222	2016年6月	2017年12月	2016年10月	-	-	-	203,770	342.3	132.6
偉業中央公園	河南省新鄉市	178,886 ⁽²⁾	2013年10月	2016年12月	2013年12月	234,473	99,684	65,183	-	267.6	394.3
四期			2013年10月	2016年9月	2013年12月	124,176 ⁽³⁾	99,684 ⁽³⁾	65,183	-	72.1	230.3
五期			2015年9月	2016年12月	2015年11月	110,297	-	-	30,182	195.5	164.0
偉業萊茵海岸	海南省文昌市	15,136	2011年4月	2016年7月	2014年10月	15,479	10,393	-	-	36.9	55.0
偉業氧立方A	海南省屯昌縣	54,811 ⁽⁴⁾	2011年4月	2016年8月	2016年3月	16,324	-	-	-	38.7	16.0
三期											

附註：

- (1) 不包括不可出售的美化區域的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於本上市文件「附錄三－物業估值報告」。
- (2) 指偉業中央公園一期、二期、三期、四期及五期的總佔地面積。
- (3) 偉業中央公園四期已竣工部分總建築面積約為44,736平方米，尚未出售的可出售／可出租總建築面積約為2,659平方米。
- (4) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。

概 要

土地儲備

下表載列截至2015年12月31日我們按地區劃分的土地儲備及房地產組合概要：

	尚未出售的 可出售／		持作未來 開發的		土地儲備 總面積 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總面積 的百分比
	已竣工總 建築面積	可出租 總建築面積	開發中 總建築面積	總規劃 建築面積		
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
鄭州市	237,509	87,427	72,831	400,700	560,958	56.9
開封市	253,850	5,875	–	–	5,875	0.6
新鄉市	391,058	30,336	234,473	30,182	294,991	29.9
萬寧市	32,054	9,600	–	–	9,600	1.0
文昌市	–	–	15,479	–	15,479	1.6
儋州市	58,586	5,906	–	–	5,906	0.6
屯昌縣	112,683	76,226	16,324	–	92,550	9.4
合計	1,085,740	215,370	339,107	430,882	985,359	100.0

附註：

- (1) 土地儲備面積指以下各項之和：(i)尚未出售的可出售／可出租總建築面積；(ii)開發中總建築面積；及(iii)持作未來開發的總規劃建築面積。
- (2) 於2015年12月，河南興偉就佔地面積約55,351平方米的地塊及人民幣361.5百萬元的地價訂立了土地出讓合同，隨後我們已悉數支付該地價。於2016年3月，河南興偉獲得相關地塊的相關土地使用權證。該地塊構成鄭州市「合村併城」計劃項下安置房工作開發區的一部分。詳情請參閱本上市文件第205頁「業務－安置房工作」一節。截至最後可行日期，該地塊仍在規劃階段。

節選綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,376,953	1,293,739	1,234,691
銷售成本	(1,052,325)	(958,641)	(908,488)
毛利	324,628	335,098	326,203
未計所得稅前利潤	283,723	454,506	211,024
年內利潤	182,431	271,022	106,592
下列人士應佔利潤：			
本公司擁有人	184,546	258,295	94,118
非控股權益	(2,115)	12,727	12,474

概 要

下表載列有關往績記錄期間年內經調整純利的經選定數據（不計及投資物業公允價值變動的影響）。下表表明不計及投資物業公允價值變動的影響，本集團可滿足《上市規則》第8.05(1)條項下最低盈利規定。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	182,431	271,022	106,592
投資物業公允價值變動（扣除稅務影響）	-	(167,179)	(14,934)
年內利潤（不計及投資物業公允價值變動）	<u>182,431</u>	<u>103,843</u>	<u>91,658</u>

我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的毛利分別約為人民幣324.6百萬元、人民幣335.1百萬元及人民幣326.2百萬元。我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的毛利率分別約為23.6%、25.9%及26.4%。

在扣除投資物業公允價值變動（扣除稅務影響）後，我們的經調整純利由截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元減至截至2014年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元，主要由於截至2013年12月31日止年度確認處置附屬公司所得收益約為人民幣60.7百萬元，而截至2014年12月31日止年度並無確認有關收入。在扣除投資物業公允價值變動（扣除稅務影響）後，我們的經調整純利由截至2014年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣91.7百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度確認上市開支約為人民幣15.6百萬元及應佔合資企業虧損約為人民幣7.4百萬元。

我們的收入主要指(i)開發物業的銷售額；(ii)住房建設收入；及(iii)商品銷售額。下表載列所示年度我們按經營分部劃分的收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度											
	2013年				2014年				2015年			
	收入		毛利		毛利率		收入		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	%	人民幣千元	%
開發物業的銷售額	646,330	46.9	189,477	29.3	899,287	69.5	239,508	26.6	1,044,480	84.6	292,381	28.0
住房建設收入	660,149	48.0	107,829	16.3	325,118	25.1	71,496	22.0	113,287	9.2	3,278	2.9
商品銷售額	70,474	5.1	27,322	38.8	69,334	5.4	24,094	34.8	76,924	6.2	30,544	39.7
合計	<u>1,376,953</u>	100.0	<u>324,628</u>	23.6	<u>1,293,739</u>	100.0	<u>335,098</u>	25.9	<u>1,234,691</u>	100.0	<u>326,203</u>	26.4

我們的收入來自(i)開發物業的銷售；(ii)住房建設；及(iii)商品銷售。往績記錄期間，收入組合不斷變化。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，開發物業的銷售收入分別約佔總收入的

46.9%、69.5%及84.6%。往績記錄期間，開發物業的銷售收入比例在各期間均不相同，取決於交付的總建築面積且主要受房地產開發項目交付時間表影響。

截至2013年12月31日止年度，住房建設收入為最大的收入來源，約佔總收入的48.0%，主要由於2013年開始建造安置房。住房建設收入的比例截至2014年12月31日止年度降至約25.1%，進而降至截至2015年12月31日止年度的9.2%，主要由於2013年已完成安置房建造工程，而2014年及2015年幾近完工。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，商品銷售收入的比例分別穩定維持在約5.1%、5.4%及6.2%。我們收入的比例變化主要受銷售開發物業及住房建設分部的收入影響。截至2012年12月31日止年度，來自商品銷售分部的毛利約佔本集團總毛利的78.7%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，來自商品銷售分部的該等佔比分別減至8.4%、7.2%及9.4%，主要由於(i)物業開發分部佔比增加；及(ii)2013年開始建設安置房。因為我們物業的竣工及交付時間因建設時間表不同而異，各期間來自物業開發分部的收入比例及毛利可能大不相同，取決於已出售或預售的總建築面積以及房地產開發項目的交付時間表。

住房建設收入

住房建設收入指安置房建設產生的收入，其有關收入乃就(i)可能收回的合約成本；或(ii)按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定）確認。根據河南興偉於2013年6月與鄭州市金水楊金產業園區管委員會（「管委會」）訂立的合作協議，在隨後的開發區公開招標過程中將由中標者支付的土地出讓金悉數結清後，安置房及其附屬公共設施的建設成本（「建設成本」）及拆遷與安置費用（「場地清理費」）將退還予河南興偉。於2015年12月，河南興偉訂立了佔地面積約為55,351平方米的地塊（構成開發區的一部分）的土地出讓合同，土地出讓金為人民幣361.5百萬元。截至最後可行日期，我們已悉數支付該等土地出讓金，但尚未自管委會收到合作協議項下建設成本及場地清理費的任何退款。因此，截至最後可行日期，我們並未收到與確認的住房建設收入相關的任何現金派付。詳情請分別參閱本上市文件第37頁、第37頁及第205頁「風險因素－我們可能無法獲得與地方政府就安置房建設訂立的合作協議有關地塊的土地使用權，因此，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」、「風險因素－安置房住房建設收入的確認時間與收回安置房及其附屬公共設施建設成本及拆遷以及安置房成本退款的時間不一致，我們亦可能無法收回應計貿易應收款項，因此，可能對我們的流動資金、財務狀況及盈利能力產生重大不利影響」及「業務－安置房工作」章節。

概 要

有關我們的收入分析詳情，請參閱本上市文件第322頁「財務資料－綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明－收入」一節。

節選綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	196,500	855,764	822,805
流動資產	3,080,986	3,608,441	4,307,057
流動負債	1,703,525	2,156,681	2,130,166
非流動負債	663,714	1,134,437	1,721,404
流動資產淨值	1,377,461	1,451,760	2,176,891
權益總額	910,247	1,173,087	1,278,292

節選綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(17,915)	(224,915)	(131,692)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(205,689)	(357,400)	72,467
融資活動所得／(所用)現金淨額	496,834	423,974	(9,968)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	273,230	(158,341)	(69,192)
年初現金及現金等價物	263,092	534,208	375,186
匯率波動對所持現金的影響	(2,114)	(681)	(399)
年末現金及現金等價物	534,208	375,186	305,595

於往績記錄期間，我們主要透過預售及銷售物業所得款項、銀行借款及(從更小的範圍來說)信託融資為我們的發展提供資金。詳情請參閱本上市文件第355頁起的「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

經營負現金流量淨額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣17.9百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣131.7百萬元。截至2013年及2014年12月31日止年度，錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於安置房建設工程的資本投資(相關地區政府機構應於後期該區住宅房地產開發公開招標後退還予本集團)所致。截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動負現金流量淨額主要來自2015年12月就一塊地塊所支付的地價。詳情請參閱本上市文件第355頁的「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金的充裕性」一節。

概 要

主要財務比率

下表載列於年內或所示日期部分財務比率的概要：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
盈利能力比率			
毛利率(%)	23.6	25.9	26.4
純利率(%)	13.2	20.9	8.6
股本回報率(%)	20.0	23.1	8.3
於12月31日			
	2013年	2014年	2015年
流動性比率			
流動比率	1.8	1.7	2.0
資本充足率			
資本負債比率(%)	100.3	140.7	198.7
淨負債與權益比率(%)	39.5	90.1	129.6

有關主要財務比率的詳細分析請參閱自本上市文件第364頁起的「財務資料－主要財務比率」。具體而言，資本負債比率由截至2014年12月31日的140.7%增加約58.0%至截至2015年12月31日的198.7%，此乃主要由於開發中項目的融資需求不斷增加，故自銀行及其他金融機構籌借新貸款。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2015年12月31日的物業權益進行估值。詳情請參閱本上市文件附錄三「物業估值報告」一節。就戴德梁行的估值而言，戴德梁行採用直接比較法（基於比較及參考相關市場上可資比較的銷售交易）或（如適用）投資法（即將源自現有租約的租金收入撥作資本，並就物業的潛在復歸收益計提適當撥備）。直接比較法乃用來對持作投資的物業、持作投資的開發中物業、持作出售的物業、持有的開發中物業或持作未來開發的物業進行估值，而投資法乃用作對持作投資的物業進行估值。進行估值時，物業估值師依賴本集團所提供的有關各項物業業權的資料及中國法律顧問所提供的建議，並假設（其中包括）尚未竣工的物業將按照向戴德梁行提供的最新開發計劃開發及竣工，且已就開發計劃自有關政府機構取得全部同意書、批文及許可證，且無繁苛條件或延誤。此外，在對尚未竣工的物業進行估值時，戴德梁行亦計及我們所提供的已支出的建設成本及將予支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量。閣下務請注意，我們物業權益的估定估值不應被視為物業的實際可變現價值或物業可變現價值的預測。請參閱本上市文件第40頁「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估價值可能有別於實際可變現價值並可予以調整」一節。

中國政府先前所實行與房地產相關的緊縮措施及近期政策調整

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，以控制房地產市場發展。該等中央或地方政府制定的政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。董事認為，實施緊縮措施或已影響投機買家或房地產投資者的需求，而對我們目標客戶（實際用戶，即首套房買家、有改善居住環境需求的客戶或有意購買度假屋的客戶）的需求影響甚微。詳情請參閱本上市文件第236頁「業務－中國政府先前所實行與房地產相關的緊縮措施及近期政策調整」一節。

競爭

中國河南省、海南省及其他地區的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們經營所在的城市或市場擁有廣泛業務的主要全國性及區域性的房地產開發商以及當地房地產開發商。我們認為，住宅及商業房地產開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理經驗、財務資源、可用運輸基本設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量。詳情請參閱本上市文件第235頁「業務－競爭」一節。

控股股東

截至最後可行日期及緊隨上市後，除了將由張偉先生(i)根據股票借貸協議借出或(ii)根據出售及回購協議出售的任何股份外，張偉先生及陳志勇先生實益擁有本公司已發行股本的約66.93%。儘管陳志勇先生將於上市後僅持有本公司權益的20.52%，且非《上市規則》項下控股股東，鑒於其與張偉先生擁有一致過往投票模式以及與張偉先生的密切關係，本公司認為將陳志勇先生於本公司的股本權益與張偉先生所持有的股本權益相匯總，並視為一組控股股東實屬適當。

除張偉先生及陳志勇先生外，截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），Raffles Nominees (Pte) Limited於本公司約37.28%的已發行股本中擁有權益，其中本公司已發行股本的約31.14%由執行董事張偉先生及陳志勇先生以及張建偉先生（本公司前非執行董事及主要股東，目前仍為本公司關連人士）持有。因Raffles Nominees (Pte) Limited作為經紀人僅是為或代表若干未必是本集團關連人士（包括但不限於張偉先生及陳志勇先生）的實益擁有人持有股份的代名人，且並未由張偉先生、陳志勇先生及張建偉先生單獨或共同控制股權或董事會，因而不被視為控股股東。詳情請參閱本上市文件第267頁開始的「與控股股東的關係」一節。

過往不合規事件

於往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的法律法規。該等不合規事件包括：(i)於取得必要證書及許可證前開始施工；(ii)在未獲得相關房地產開發企業資質證書的情況下實施物業開發；(iii)開發項目超出項目公司房地產資質證書項下的標準；(iv)於獲得預售許可證前開始預售；(v)參與不當競爭活動；(vi)未能作出足夠社會保險及住房公積金供款；及(vii)租賃未登記。董事認為，該等不合規事件不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。為確保日後在不同營運方面遵守適用法律法規及相關政策，我們已採取或將採取大量補救措施行動及內部控制措施。詳情請參閱本上市文件第248頁「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一節。

上市開支

約人民幣26.0百萬元的估計上市開支（為非經常性質）已於或將於上市前或上市完成後記入本集團的損益賬。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，上市開支分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣15.6百萬元，被記入綜合損益及其他全面收益表。餘下的上市開支約人民幣10.4百萬元預計將記入本集團截至2016年12月31日止年度的損益及其他全面收益表。董事認為，某種程度上，該等上市開支將會對截至2016年12月31日止年度的經營業績造成不利影響。請參閱本上市文件第369頁「財務資料－上市開支」一節。

股息政策

截至2014年12月31日止年度，本集團宣派股息人民幣14.6百萬元，已用本集團內部資源以現金方式悉數結算。儘管會有所變動，目前我們並無於緊隨上市後分派定期股息的任何計劃。日後董事會經計及我們的業績、盈利、財務狀況、現金需求與可用性以及其當時可能視為相關的其他因素後，可能會宣派股息。此外，根據相關貸款協議，本集團若干融資安排限制分派股息。根據與新鄉偉業、河南興偉及河南天道獲得的若干銀行貸款有關的貸款協議（截至2015年12月31日的未償還本金總額為人民幣315.4百萬元），新鄉偉業、河南興偉及河南天道（視情況而定）於悉數償還各貸款協議項下到期的貸款總額前不得分派股息。此外，根據河南興偉與中原信託有限公司（「中原信託」）於2014年訂立的信託融資安排（截至最後可行日期的未償還本金為人民幣500.0百萬元），在河南偉業悉數結清其注資、河南興偉悉數償還本金與利息並獲得中原信託的書面同意及河南興偉股東的批准前，河南興偉不得分派股息。有關該項與中原信託訂立的信託融資安排的詳情，請參閱本上市文件第228頁「業務－項目融資」一節。

任何股息宣派及派付以及股息金額將受組織章程文件及《公司法》規限，包括取得股東批准。我們日後的股息宣派未必反映過往股息宣派，且將由董事會全權酌情決定。我們目前並無任何具體股息政策。向居民股東或非居民股東派付的股息均毋須繳納預扣稅。詳情請參閱本上市文件第33及367

頁「風險因素－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」及「財務資料－股息」章節。

近期發展

2016年1月29日，河南興偉與包括鄭州市金水區管委會在內的多個獨立第三方訂立安排，據此，河南興偉獲得本金為人民幣700百萬元、年利率為9.5%的貸款，期限為兩年。河南興偉隨後於2016年2月提取全部本金。該安排規定，還款來源為將於相關開發區的地價悉數結清後退還予河南興偉的河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村地塊的現有建築拆遷及現有居民安置成本和安置房及附屬公共設施建設成本。詳情請參閱本上市文件第205頁「業務－安置房工作」一節。

於2015年12月，河南興偉就佔地面積約55,351平方米的地塊及人民幣361.5百萬元的地價訂立了土地出讓合同，隨後我們已悉數支付該地價。於2016年3月，河南興偉獲得相關地塊的相關土地使用權證。該地塊構成鄭州市「合村併城」計劃項下安置房工作開發區的一部分。詳情請參閱本上市文件第205頁「業務－安置房工作」一節。截至最後可行日期，該地塊仍在規劃階段。

2015年9月29日，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於切實提高住房公積金使用效率的通知》，自2015年10月8日起生效，列明有效提高住房公積金的使用效率並實現跨地區貸款業務的措施。根據該通知，2015年8月末住房公積金運用率低於85%的城市，該等城市的有關部門可綜合考慮當地房價、借款需求及借款人還款能力等因素，提高購買個人住房的住房公積金個人貸款實際額度。該通知的實施改善了個人購買住房的貸款環境，本公司管理層認為這可以提升本集團住宅房地產的銷售。詳情請參閱本上市文件第120頁「監管概覽－房地產融資－個人住房貸款」一節。

董事確認，除本節「上市開支」一段所述已產生或將產生的上市開支外，自2016年1月1日及直至本上市文件日期，我們的業務、財務狀況及經營業績均無任何重大不利變動。

英德集團分拆上市

於2015年9月，我們尋求英德集團在凱利板分拆上市。分拆上市於2016年1月15日完成後，英德集團繼續從事設備製造業務，而我們繼續從事房地產開發業務。分拆上市完成後，本集團源自英德集團的收益減少，原因為本公司於英德集團的權益由100%減至約66.8%，且英德集團作為本公司直接非

全資附屬公司。因此，英德集團的財務業績將繼續併入本集團的賬目。詳情請參閱本上市文件第162頁「歷史－我們的設備製造業務－分拆上市」一節。

股份合併

本公司已於2015年12月8日完成股份合併，將每十股股份合併為一股股份。緊接股份合併前，本公司已發行及繳足股本為667,582,772.35新元，包括1,961,334,713股股份。緊隨股份合併後及截至最後可行日期，本公司已發行及繳足股本將為667,582,772.35新元，包括196,133,152股股份。有意投資者須注意股份合併前的股價與股份合併後的股價不存在比較性。詳情請參閱本上市文件第306頁「股本」一節。

上市及安排

雙重主要上市及介紹上市的理由

本公司於2004年12月13日在新交所主板上市。截至最後可行日期，我們於新交所的股份交易價為0.400新元，於2016年3月（直至最後可行日期），平均每日交易量約為8,140股，約佔我們已發行股份總數的0.004%。有關我們的交易價及平均每日交易量的詳情，請參閱本上市文件第306頁「股本」一節。基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價0.400新元及總數為196,133,152股的已發行股份，於最後可行日期本公司的市值約為人民幣350.7百萬元。截至2015年12月31日，本公司的資產淨值約為人民幣13億元。截至2015年12月31日，市值（基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價）對資產淨值的比率約為0.274倍。雖然董事認為有必要維持在新加坡上市，但香港及新加坡股市可吸引不同投資者，且股份在香港及新加坡擁有雙重主要上市地位對本公司而言屬合宜且有利。倘出現任何機會，雙重上市地位亦很可能讓本公司隨時涉足於兩個不同股市。此舉亦有助拓寬本公司的投資者基礎。此外，在聯交所上市可能有助本公司提升在香港及中國的知名度、促進香港投資者作出投資及讓本公司獲得進入香港資本市場的渠道，並使本公司能透過接觸眾多私人及機構投資者而受惠。董事認為，特別是基於本集團業務主要位於中國，此舉對本集團的潛在未來增長及長遠發展相當重要。詳情請參閱本上市文件第64頁「有關本上市文件及介紹上市的資料－雙重主要上市及介紹上市的理由」一節。

股份銷戶

現時所有股份均登記在新加坡股東名冊總冊。有意在新交所交易的投資者必須將有關股份的股票存置於CDP，而有意在聯交所交易的投資者必須透過向CDP遞交撤回證券申請表格及向新加坡主要股份過戶登記處遞交銷戶申請表格的方式在香港股東名冊分冊登記有關股份。詳情請參閱本上市文件第373頁「上市、登記、買賣及交收－股份銷戶」一節。

過渡安排

就上市而言，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀已分別獲委任為過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀，擬實施若干過渡安排。過渡安排旨在促進股份轉至香港股東名冊分冊，以形成上市後股份在香港發展的公開市場。

就過渡安排而言，張偉先生（「借出人」）分別與過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀於2016年3月23日訂立了股票借貸協議，該等協議將於過渡期首日生效。根據該等協議項下的借股安排，借出人將一次或多次向過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀提供48,000,000股股份（約佔已發行股份的24.5%）的股票借出融通，惟須遵守新加坡及香港的適用法律、規則及法規，包括但不限於借出人借出及其後接納再交回任何股份，以及過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀借入及其後再交回任何股份，將不會導致任何一方有責任根據《收購守則》及／或《新加坡守則》作出強制性公開要約。在此情況下，根據《新加坡守則》，股票借貸協議特別規定，借出人有權通過提前七日發出通告收回借出股份。詳情請參閱本上市文件第377頁至第383頁「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」一節。

於上市前方便股份過戶的特別安排

為於上市前方便股份過戶，已作出特別安排。就上市而言，新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處將於上市前為尋求將新加坡上市股份過戶至香港股東名冊分冊的股東，作出3次批量過戶的安排。

有關批量過戶活動（「批量過戶」）的重要日期載列如下：

活動	首次批量過戶	第二次批量過戶	第三次批量過戶
向CDP提交有關證券提取表格的申請以及向新加坡主要股份過戶登記處提交新加坡銷戶申請表格的最終日期	2016年3月7日 (星期一)	2016年3月14日 (星期一)	2016年3月21日 (星期一)
可從香港股份過戶登記分處收集的股票	2016年3月21日 (星期一)	2016年3月30日 (星期三)	2016年4月7日 (星期四)

於CDP直接持有股份的股東可於上文規定的相關日期前，填妥並遞交撤回證券申請表格予CDP，並向新加坡主要股份過戶登記處提交銷戶申請表格，以便參與批量過戶。本公司將就批量過戶承擔成本、費用及應繳稅款。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，而CDP現行的收費以及由股東個人的經紀、代名人或託管商（如相關）徵收的任何其他費用依然適用。謹請股東注意，就其隨後進行的任何股份過戶而應付的所有成本、費用及應繳稅款（包括但不限於股份過戶登記處及CDP收取的費用）將由股東自行承擔。本公司已作出安排，分別透過本公司網站www.weiyeholdings.com及新交所網站www.sgx.com發佈公告的方式，通知股東及新加坡投資公眾有關上市及批量過戶程序的詳情。

釋 義

於本上市文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於本上市文件「技術詞彙表」一節中定義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士或受特定人士直接或間接控制或與特定人士受共同直接或間接控制的任何其他人士
「候補過渡期受託經紀」	指	凱基證券(香港)有限公司(可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團)及／或其獲授權進行套戥活動的聯屬人士，為過渡期的候補過渡期受託經紀
「組織章程細則」 或「章程細則」	指	本公司組織章程細則，經不時補充、修訂或以其他方式修改，其概要載於本上市文件附錄四
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「過渡期受託經紀」	指	麥格理資本股份有限公司(可從事《證券及期貨條例》項下第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7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團)及／或其獲授權進行套戥活動的聯屬人士，為過渡期的過渡期受託經紀
「過渡期」	指	自上市日期起計30個曆日期間，包括上市日期
「營業日」	指	香港銀行向公眾一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「凱利板」	指	新交所的由保薦人監管的上市平台
「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	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准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
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、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
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言及僅作地理上的參考，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「37號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《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》，於2014年7月4日生效
「75號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於2005年11月1日生效，並隨後被2014年7月4日生效的37號文代替
「《公司法》」	指	新加坡《公司法》(第50章)，經不時修訂
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，自2014年3月3日起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	偉業控股有限公司* (前稱為Kyodo-Allied Industries Pte Ltd及Kyodo-Allied Industries Ltd)，一間於1984年8月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私營有限公司，於2001年12月26日轉為公開有限公司，並已於2011年8月16日在新交所主板上市

釋 義

「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，就本上市文件而言，指本公司控股股東，即張偉先生及陳志勇先生
「彌償契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為本上市文件所載其附屬公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2016年3月10日的彌償契據，詳情載於本上市文件附錄六「其他資料」一節
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為本上市文件所載其附屬公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2016年3月10日的不競爭契約，詳情載於本上市文件「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事或其中任何一名董事
「戴德梁行報告」	指	委託戴德梁行編製用於本上市文件的行業研究報告
「英德集團私人有限公司」	指	英德集團私人有限公司，一間於2015年4月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私人有限公司，於2015年11月30日轉為公開有限公司，為本公司的直接非全資附屬公司，於2016年1月15日在凱利板上市
「英德集團」	指	英德集團私人有限公司及其附屬公司
「英德控股」	指	英德控股私人有限公司，一間於2015年5月13日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「Eindec Malaysia」	指	Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd.（前稱Kyodo-Allied (Malaysia) Sdn. Bhd.），一間於1989年8月21日在馬來西亞註冊成立的私營股份有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「優多上海」	指	優多商貿（上海）有限公司，一間於2005年11月23日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接非全資附屬公司

釋 義

「英德深圳」	指	英德（深圳）環保科技有限公司，一間於2015年7月9日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接非全資附屬公司
「Eindec Singapore」	指	Eindec Singapore Pte. Ltd.，一間於2015年5月19日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「設備製造業務」	指	我們設計、製造及銷售潔淨室設備、暖通空調設備及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔的業務
「創業板」	指	聯交所創業板
「精誠」	指	精誠管理有限公司，一間於2009年4月24日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「本集團」、「我們」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義所指，指本公司成為當前附屬公司的控股公司前由有關附屬公司或其前身（視情況而定）經營的業務
「海南偉業」	指	偉業控股海南地產有限公司（前稱海南英德置業有限公司及偉業集團海南英德建設投資有限公司），一間於2008年12月16日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海南中方」	指	海南中方投資有限公司，一間於2009年6月22日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「漢方藥業」	指	河南漢方藥業有限責任公司，一間於2001年6月20日在中國成立的有限責任公司，河南偉業與獨立第三方馮朝嶺（作為漢方藥業的股東及／或董事除外）分別擁有漢方藥業51%及49%的股本權益

釋 義

「漢偉置業」	指	河南漢偉置業有限公司，一間於2014年12月8日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方馮朝嶺（作為漢偉置業的股東及／或董事除外）分別擁有漢偉置業51%及49%的股本權益
「河南蒼邦」	指	河南蒼邦置業有限公司，一間於2007年3月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南天道」	指	河南天道資產管理有限公司，一間於2010年3月19日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方河南和順建設有限公司（作為河南天道的股東除外）分別擁有河南天道51%及49%的股本權益
「河南偉業」	指	河南偉業建設開發集團有限公司（前稱河南豐華置業有限公司、河南偉業住宅發展有限公司、河南偉業建設投資有限公司及河南偉業建設投資集團有限公司），一間於1999年10月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南興偉」	指	河南興偉置業有限公司，一間於2012年11月15日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方中原信託有限公司（作為河南興偉的股東除外）分別擁有河南興偉約51.3%及約48.7%的股本權益
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「港元」或「港仙」	指	分別指香港法定貨幣港元及港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「香港股東名冊分冊」	指	存置於香港股份過戶登記分處的本公司香港股東名冊分冊
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司，即本公司香港股份過戶登記分處
「宏基諮詢」	指	海南宏基偉業諮詢管理有限公司（前稱海南宏基偉業投資有限公司），一間於2010年4月28日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「宏基房地產」	指	海南宏基偉業房地產開發有限公司（前稱海南強速房地產開發有限公司），一間於2004年2月12日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「宏基偉業」	指	宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司，一間於2014年10月15日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》，由國際會計準則委員會發佈修訂稿及解釋
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司或其各自任何聯繫人的任何董事、主要行政人員或主要股東（具有《上市規則》所賦予的涵義），且與上述人士概無關連的人士
「介紹上市」或「上市」	指	股份根據《上市規則》以介紹的方式於聯交所主板上市
「金偉（河南）」	指	金偉（河南）商貿有限公司，一間於2012年1月6日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「Kyodo-Allied Industries」	指	Kyodo-Allied Industries Pte. Ltd.或Kyodo-Allied Industries Ltd.（視情況而定），現稱偉業控股有限公司（本公司）

釋 義

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》中界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2016年3月21日，即為確定本上市文件中所載若干資料，本上市文件刊發付印前的最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次在聯交所開始買賣的日期，預期為2016年4月6日或前後
「上市文件」	指	就介紹上市發行的上市文件
「《上市手冊》」	指	新交所主板的《上市手冊》，經不時修訂、修改或補充
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於創業板，並與創業板並行運作。為免生疑問，主板不包括創業板
「組織章程大綱」或「章程大綱」	指	本公司組織章程大綱，經不時補充、修訂或以其他方式修改，其概要載於本上市文件附錄四
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其主管地方分支機構
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或倘文義合適，指其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會或其主管地方分支機構

釋 義

「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府單位）及其機關，或按文義所指，指任何上述政府分支機構或機關
「中國法律顧問」	指	國浩律師（上海）事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「房地產開發業務」	指	我們的房地產開發及住房建設業務
「物業估值報告」	指	物業估值師編製的物業估值報告，載於本上市文件附錄三
「物業估值師」或「戴德梁行」	指	我們的物業估值師戴德梁行有限公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣元
「反向收購」	指	本公司根據日期為2011年3月10日的有條件買賣協議的條款及條件收購精誠的全部已發行繳足股本，於2015年8月15日完成，根據《上市手冊》第1015條，該收購被分類為「反向收購」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局及其分支機構
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「出售及回購協議」	指	日期為2016年3月23日的出售及回購協議，詳情載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－過渡期擬進行的套戥活動」一節
「《證券及期貨法》」	指	新加坡法例第289章《證券及期貨法》，經不時修訂

釋 義

「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
「新加坡交易所自動報價系統」	指	新加坡交易所自動報價系統（凱利板的前身）
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司不時發行的普通股（無面值）
「股份合併」	指	本公司於2015年12月8日完成將每十股股份合併為一股股份的股份合併
「股東」	指	股份持有人
「《新加坡守則》」	指	《新加坡收購及合併守則》
「新加坡股東名冊總冊」	指	存置於新加坡主要股份過戶登記處的本公司新加坡股東名冊總冊
「新加坡主要股份過戶登記處」	指	本公司的新加坡股份過戶登記處RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.
「獨家保薦人」	指	創僑國際有限公司（可從事《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），為介紹上市的獨家保薦人
「分拆上市」	指	於2016年1月15日，英德集團私人有限公司及其附屬公司於凱利板完成上市及其普通股於凱利板完成報價
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「股票借貸協議」	指	日期為2016年3月23日的股票借貸協議，詳細描述載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－過渡期擬進行的套戥活動」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新元」	指	新加坡的法定貨幣新元

釋 義

「《收購守則》」	指	證監會頒佈的香港《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度期間
「屯昌宏基」	指	屯昌宏基偉業地產發展有限公司，一間於2010年6月23日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「屯昌雅境」	指	屯昌雅境置業有限公司，一間於2010年4月13日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美國」	指	美國，包括其領地、屬地及所有受其管轄的地區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「萬寧英德」	指	萬寧英德置業有限公司，一間於2009年11月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「文昌茂源」	指	文昌市茂源旅業有限公司，一間於1998年9月9日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「偉業香港」	指	偉業控股（香港）有限公司（前稱金偉創建有限公司），於2009年9月17日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「協同國際」	指	協同國際私人有限公司，一間根據《公司法》於2014年3月7日在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「協同科技」	指	協同科技私人有限公司，一間根據《公司法》於1998年3月18日在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「新鄉偉業」	指	新鄉偉業置地有限公司，一間於2007年4月3日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鄭州黛瑪仕」	指	鄭州黛瑪仕實業有限公司，一間於2006年11月1日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業、劉改榮以信託形式代鄭州世紀中信置業有限公司與陳秀娜分別擁有鄭州黛瑪仕65%、27.5%及7.5%的股本權益。劉改榮、鄭州世紀中信置業有限公司及陳秀娜均為獨立第三方（作為鄭州黛瑪仕的股東除外）
「%」	指	百分比

在本上市文件中：

- 除文義另有所指外，詞彙「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司層面的關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「主要股東」及「附屬公司」具有《上市規則》所賦予的涵義。
- 本上市文件所載帶有「*」的詞彙指若干中國國民、實體、企業、政府機構、部門、設施、證書、頭銜、法律法規名稱的中文或英文（視情況而定）或其他語言的譯名，僅供識別。倘出現任何歧義，概以中文或源語言名稱為準。
- 除非另外明確說明或文義另有所指，否則本上市文件的所有資料均為截至最後可行日期的資料。
- 本上市文件所載若干金額及百分比數據經四捨五入處理。因此，若干表格中呈列的總數可能不等於其前數據的算術總和。
- 除非另有指明，否則「2013年」、「2014年」及「2015年」均分別指截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度。
- 所有時間均指香港時間。除非另有指明，否則本上市文件所指所有年份均指曆年。
- 本上市文件所用若干數字以港元為單位，以人民幣1元兌1.2178港元及1新元兌5.4445港元的匯率計算。

技術詞彙表

本詞彙表載有與本公司及我們業務有關並於本上市文件使用的若干詞彙的釋義，該等詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「平均售價」	指	除另有說明外，按總面積計算的平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，中國相關政府機關就建築所有權簽發的證書
「代建」	指	代建模式，私營企業與中國地方部門之間的合作模式，據此我們承擔地方政府安置房建設並於竣工後將該等住房轉讓予地方政府
「商業房地產」	指	就本上市文件而言，作為商業用途的房地產
「竣工驗收證明」	指	中國地方城市住建局或主管機關就房地產項目竣工簽發的房屋建築工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城鎮分區及規劃局或主管機關就建設用地規劃簽發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設局或主管機關就建築工程施工簽發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城鎮分區和規劃局或主管機關就建設工程規劃簽發的建設工程規劃許可證
「已簽約銷售額」	指	有關期間已出售物業的合約價值總額，即訂約雙方簽署的正式買賣合約中釐定的合約價值總額，包括已出售竣工物業及竣工前預售物業
「風機過濾單元」	指	風機過濾單元，用在潔淨室連續抽取空氣及過濾空氣中的微小顆粒以維持非常高的空氣潔淨度的電動設備
「風機過濾單元系統」	指	用於上千台風機過濾單元的計算機集中控制系統

技術詞彙表

「國內生產總值／本地生產總值」	指	國內生產總值／本地生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積
「暖通空調」	指	採暖、通風及空氣調節
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，為土地使用者與中國相關政府土地行政機關簽訂的協議
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用一幅土地的一張證書（或多張證書，視情況而定）
「可出租總建築面積」	指	(i)已竣工房地產項目，總建築面積示於相關竣工文件、調查文件及／或以租賃為目的的房屋所有權證上；及(ii)已獲得預售許可證的項目，總建築面積示於預售許可證、竣工文件、調查文件及／或以租賃為目的的房屋所有權證上
「機電」	指	機械與電氣
「容積率」	指	所有樓宇總建築面積（不包括地面以下建築面積）與佔地面積的比率
「預售許可證」	指	中國地方住房和建設管理局或主管機關就預售在建物業簽發的商品房預售許可證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	在地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌，每項均為買家藉此直接向中國政府取得土地使用權的競爭性投標程序；有關該等程序的詳細說明，請參閱本上市文件「監管概覽」一節
「住宅房地產」	指	就本上市文件而言，作為居住用途的房地產

技術詞彙表

「可出售總建築面積」	指	(i)已竣工房地產項目，可供出售總建築面積示於相關竣工文件、調查文件及／或房屋所有權證上；及(ii)已獲得預售許可證的項目，可供出售總建築面積示於預售許可證、竣工文件、調查文件及／或房屋所有權證上
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	在每層樓面水平測量的建築物外牆包圍的地上及地下可出售及／或可租賃區域、相關項目外牆的整體厚度、連同其他非租賃及非出售區域的面積。一般而言，此測量方法包括機械及供電室、垃圾房、水箱、停車場、電梯、樓梯、大廳及娛樂設施的面積

前瞻性陳述

本上市文件包含前瞻性陳述。前瞻性陳述並非過往事實的陳述，而是有關本公司對未來的意向、信念、期望或預測的陳述。我們已審慎作出該等陳述，且並無理由認為該等陳述屬不正確。

前瞻性陳述包括但不限於我們的未來財務狀況及經營業績、我們的策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與的市場的未來發展，或任何以「旨在」、「預料」、「相信」、「考慮」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「應該」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預算」、「預測」、「尋求」、「應」、「將會」、「可能會」及類似措詞或反義措詞為開頭或當中或結尾有使用前述措詞的陳述，以及本上市文件的任何其他並非過往事實的陳述。

該等前瞻性陳述乃基於當前計劃及預測作出，僅以作出陳述當日為準。我們概不就新資料、未來事件或其他方面承擔更新或修訂任何前瞻性陳述的責任。前瞻性陳述涉及內在風險及不確定因素，並受假設的影響，當中若干風險及因素非我們所能控制。務請注意，諸多重要要素可能導致實際結果偏離或嚴重偏離任何前瞻性陳述所述狀況。該等因素包括：

- 業務策略及實行該等策略的計劃；
- 資本開支計劃；
- 經營及業務前景，包括現有及新業務的發展計劃；
- 可能尋求的業務機會
- 在建或擬建項目；
- 財務狀況；
- 可獲得的銀行貸款及其他形式的融資；
- 減少成本的能力；
- 股息政策；
- 行業的未來發展趨勢、狀況及競爭環境；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 利率、外匯匯率的變動或波動及市場整體變動；
- 政府政策、法律或法規變化，尤其是行業整體監管環境發生變化；及
- 中國整體經濟趨勢及整體經濟狀況。

可能導致實際業績、表現或成就出現重大差異的其他因素，包括但不限於本上市文件「風險因素」一節及其他部分提述的因素。由於該等風險、不確定因素及假設，本上市文件所述前瞻性事件或情況未必會按預計的方式發生，或根本不會發生。

因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。此警告聲明適用於本上市文件所載所有前瞻性陳述。

風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本上市文件所載全部資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中多項非我們所能控制。閣下尤應注意，我們主要業務均位於中國，且受規管的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的法律及監管環境有所不同。我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可因任何該等因素而受到重大不利影響。

與我們業務有關的風險

我們在中國房地產行業的營運受大量政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策及我們經營所在地區政策的不利變動影響。

我們的房地產開發業務受大量政府法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應及外商投資，直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業開發的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供可用貸款及按揭的能力施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，以延緩房地產市場發展及物業價格的通脹並抑制物業投機活動。該等政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度或準確估計我們的銷量及收益。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有效提升我們的已簽約銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的已簽約銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務及前景高度依賴中國房地產市場（尤其是河南省及海南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們全部項目（包括已竣工項目、開發中項目及未來開發項目）均位於中國河南省及海南省。截至2015年12月31日，我們持有12個已竣工或處於不同發展階段的開發項目，包括7個位於河南省的項目及5個位於海南省的項目。由於我們預期會繼續提升我們於河南省及海南省的市場佔有率，我們

風險因素

的業務繼續高度依賴這兩省的房地產市場表現。該等房地產市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，其中多項因素非我們所能控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。

中國（特別是省會及區域中心）對私人住宅房地產的整體需求近年來快速增長。然而，同期中國房地產市場亦出現物業價格波動。對住房購買力及中國房地產市場的市場增長能否持續的擔憂不斷加劇。此外，中國的物業需求將繼續受到中國政府實行的宏觀經濟控制措施的影響。中國房地產市場整體或我們擁有或預期將擁有業務的城市的房地產市場嚴重低迷，以及該等城市的物業供過於求或物業需求或價格下跌的潛在風險，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來發展的理想位置收購土地儲備，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們認為我們業務的可持續增長及成功很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格於適合住宅及商業開發的理想位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們無法控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的能力以及對有關地塊的競爭。於往績記錄期間，我們的土地儲備透過地方政府舉行的公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購及透過收購或與業主合作於第二市場收購。透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序所售土地的供應及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策以及投標競爭對手。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應及價格，並審批有關地塊的規劃及用途。已制定特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序。此外，無法確定是否可獲得第二市場上的土地，或收購條款／與業主合作在商業上是否可以接受。倘我們未能及時就未來開發按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊或未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務運營的任何其他中國省份或城市或未能充分了解該等省份或城市的房地產市場，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方施工承包商、建築監督公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們透過招標為我們的物業項目甄選總承包商，基於承包商的聲譽、建議施工計劃、資格、於類似項目的往績記錄及報價。然而，我們無法向閣下保證我們任何現有或新委聘的施工承包商或供應商所提供的服務或供應的材料將經常令人滿意或符合我們的質量要求。施工承包商或未能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務，可能導致物業開發項目延遲竣工。倘若我們的物業開發項目質量不合格或延遲竣工，我們或會因將採取的補救措施（包括更換有關承包商）以及可能須向客戶賠償而產生額外成本，因而可能對項目的成本結構及開發計劃

風險因素

產生不利影響，並可使我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務運營受到負面影響。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠的優質承包商，這可能對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

物業開發屬資本密集型活動，且我們預期於可見未來將因項目開發繼續產生高水平的資金開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及銷售所得款項以及銀行借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們無法控制的不確定因素影響，該等因素包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及
- 中國有關監管及控制房地產市場的政策變化等。

我們無法向閣下保證中國政府不會推行措施或計劃而限制我們獲取資金及我們為物業項目融資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融通屆滿前按商業上合理的條款更新有關信貸融通，或根本無法獲取融資，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

倘若我們決定透過借款籌集額外資金，我們的利息及償債責任將會增加，我們或受額外契諾的規限，這可能限制我們使用營運所得現金流量的能力。借款利率上升或對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

此外，我們大部分收入及現金流量來自我們所開發物業的銷售及預售，而該等收入屬非經常性質。我們的住宅房地產買家部分以按揭方式購買。利率上升或會大幅增加按揭融資成本，因而減少以按揭作為物業買家融資來源的吸引力，並降低對住宅房地產的負擔能力。我們無法向閣下保證中國政府及商業銀行不會上調首期付款比例，施加其他條件或以其他方式更改監管架構，致使潛在物業買家不能取得按揭融資或融資對潛在物業買家不具吸引力。我們無法向閣下保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家申請的按揭貸款，甚或根本不會批准。倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，可能會對我們的銷售及預售產生重大不利影響。

此外，我們若干融資安排訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契諾，包括對我們產生額外債務或設立新按揭或質押的能力的限制、對所得款項用途的限制及就若干重大公司事件提供通知或取得同意的規定。根據新鄉偉業及河南興偉獲得若干銀行貸款的貸款協議（截至2015年12月31日的未償

風險因素

還本金總額為人民幣540百萬元)以及河南興偉及新鄉偉業各自與中原信託有限公司(「中原信託」)訂立的信託融資安排(截至2015年12月31日的未償還本金總額為人民幣540百萬元),新鄉偉業及河南興偉訂約承諾維持特定的財務比率,包括各公司的資產負債比率、流動比率、或有負債及/或信貸評級。

此外,根據本集團若干融資安排及相關貸款協議,我們分派股息受到限制。根據新鄉偉業、河南興偉及河南天道獲得若干銀行貸款的貸款協議(截至2015年12月31日的未償還本金總額為人民幣315.4百萬元),新鄉偉業、河南興偉及河南天道(視情況而定)於悉數償還其各自貸款協議中的所有到期貸款前不得分派股息。此外,根據河南興偉與中原信託於2014年訂立的信託融資安排(截至最後可行日期的未償還本金為人民幣500.0百萬元),在河南偉業悉數結清其注資、河南興偉悉數償還本金與利息並獲得中原信託的書面同意及河南興偉股東的批准前,河南興偉不得分派股息。有關該項與中原信託訂立的信託融資安排的詳情,請參閱本上市文件「業務－項目融資」一節。

此外,根據我們經營附屬公司與金融機構訂立的若干貸款協議提供的借款不得用作協議所規定特定項目開發以外的用途。我們無法向閣下保證未來將能遵守我們所訂立貸款協議的所有該等限制性契諾或及時獲得貸款人的同意,甚或根本不能遵守相關契諾或獲得貸款人的同意。倘我們未能遵守該等規定,我們的貸款人可要求加速償還貸款,在此情況下,我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度,我們錄得經營活動的經營負現金流量淨額。倘我們無法履行支付義務,我們的業務、財政狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度,我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣17.9百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣131.7百萬元。截至2013年及2014年12月31日止年度,錄得經營活動負現金流量淨額,主要是由於安置房建設工程的資本投資(相關地區政府機構應於後期該區住宅房地產開發公開招標後退還予本集團)所致。截至2015年12月31日止年度,我們的經營活動負現金流量淨額主要來自2015年12月就一塊地塊所支付的地價。詳情請參閱本上市文件「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金的充裕性」一節。

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇經營活動負現金流量淨額。經營負現金流量淨額要求我們獲得充足的外部融資以滿足我們的財務需求及履行財務義務。倘我們無法做到,我們可能無法按時履行支付義務,亦無法按計劃開發項目。因此,我們的業務、財政狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們面臨非貿易應收款項及應收不同第三方款項的信貸風險,我們的財務狀況、盈利能力及現金流量可能會受到重大不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日,本集團(i)應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、約人民幣104.5百萬元及人民幣123.9百萬元;(ii)其他應收款項分別為約人民幣11.1百萬元、人

風險因素

人民幣19.4百萬元及人民幣102.8百萬元；及(iii)應收非控股權益款項分別為約人民幣99.2百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣99.2百萬元。該等非貿易應收款項及應收不同第三方款項金額龐大，且該等第三方向本集團付款時有延誤或違約風險。概不保證我們能夠完全收回該等應收款項及應收該等第三方款項或彼等能夠及時結清我們的應收款項。倘該等第三方不能夠完全或及時結清該等款項，我們的現金流量及營運資金可能會受到重大不利影響。此外，收回各種到期款項的過程較為耗時且可能需要額外資源。倘我們無法及時收回該等非貿易應收款項及到期款項，我們的財務狀況、盈利能力及現金流量可能會受到重大不利影響。

我們的設備製造業務為本集團提供穩定的收入來源，倘突然出現任何主要業務風險，我們的經營業績可能會受到不利影響。

往績記錄期間，設備製造業務收入穩定。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，來自設備製造業務的收入分別約為人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣76.9百萬元，約佔同期收入的5.1%、5.4%及6.2%。設備製造業務面臨諸多業務風險，包括：

- 依賴電子及建築行業；
- 未能增加現有客戶的銷售額及吸引新客戶；
- 新空氣淨化器業務商業化的挑戰及不確定性；
- 未能與競爭對手有效競爭；
- 面臨客戶信貸風險；及
- 遭遇技術變革。

我們無法向閣下保證日後設備製造業務會持續產生穩定收入，而且倘設備製造業務面臨上述風險，設備製造業務的收入會受到重大不利影響，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

未能自中國政府取得必要證書、許可證、批文或執照或未能遵守該等必要證書、許可證、批文或執照或在取得該等必要證書、許可證、批文或執照時遇到重大延誤，均可能對我們開展房地產開發業務的能力造成不利影響。

中國的房地產行業受到高度規管，房地產開發商須遵守眾多法律法規，包括國家及地方政府為執行此等法律法規而頒佈的細則。與中國其他房地產開發商相似，我們須向相關政府機構申請獲得（及重續與持續經營有關的）各種執照、許可證、證書及批文以從事房地產開發業務，包括但不限於房地產開發企業資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證明。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或重續任何證書、執照或許可證。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行業的新規則及規例，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或重續所有必要的證書或許可證時不會

風險因素

遇到重大延誤或困難，甚或根本無法取得及／或重續。倘若我們未能就我們的任何主要房地產開發項目取得、重續或遵守必要的政府批文或在取得或重續必要的政府批文時遇到重大延誤，我們可能無法繼續我們的開發計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們未必可按計劃完成或交付開發項目，在從房地產開發項目中實現任何利益前面臨重大開發風險，如出現上述情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

房地產開發項目在施工期前及施工過程中需要大量資本開支（其中包括土地收購及施工資本開支）。房地產項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售、租賃或出租產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因項目開發計劃的任何變動而受到影響。我們的項目開發計劃取決於多項因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力。

其他可能不利於我們的項目開發計劃的特定因素包括但不限於：

- 自然災害及不利天氣狀況；
- 市況改變、經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 未能及時自相關政府機構取得所需執照、許可證及批文；
- 能否融資及融資成本；
- 相關法規、政府政策及政府規劃變更；
- 材料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 錯誤判斷潛在地塊的選址及收購標準。

項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降。

預售物業為我們房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律法規，房地產開發商須於物業竣工前滿足一定的條件後方可開始預售物業，而預售所得款項僅可用於為預售物業所在地開發項目融資。我們無法保證中國國家或地方政府不會採取制約、限制或廢除當前的預售作法。未來對我們物業預售的進一步限制，比如增加必須的前期開支方可獲得預售許可證，可能會延長我們收回資本支出所需的時間，亦可能會迫使我們尋求其他方法（包括增加借款）以支持我們房地產開發各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這可能會對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如果房地產項目未能按時竣工，項目預售單位的買家或有權要求就延遲交付作出補償。倘延遲超出一定期限，買家除向我們申索外，或可終止預售協議及獲退還購買價。

風險因素

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇項目完工或交付方面的重大延遲，亦無法保證我們不會因任何該等延遲而承擔任何責任。這可能會對我們的業務及經營業績及財務狀況造成重大不利影響，視受影響買家的數量而定。

我們可能無法獲得與地方政府就安置房建設訂立的合作協議有關地塊的土地使用權，因此，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。

往績記錄期間，作為地方政府城镇化計劃的一部分，我們與當地市政府合作，採用「代建」模式在河南省鄭州市建造安置房，在該模式下，我們承諾為地方政府建造安置房，竣工後將安置房轉讓予地方政府，獲得建設安置房的收入。我們認為此合作幫助我們與地方政府培育良好關係，進一步促進本集團將來獲得土地。有關安排不包括土地出讓合約。我們無法向閣下保證該等安排最終將使我們購得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合約，亦不能保證政府機構將授予我們土地使用權或就該等地塊發出相關土地使用證。倘我們未能獲得或在獲得土地使用權時遭遇重大延誤，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。

根據相關安排，倘我們的土地收購無法實現，相關開發區隨後的公開招標過程中的中標者應付的土地出讓金悉數結清後，我們有權收回建設安置房的成本及額外補償。我們無法保證能夠及時收回退款。倘退回成本及補償出現任何延遲，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

安置房住房建設收入的確認時間與收回安置房及其附屬公共設施建設成本及拆遷以及安置房成本退款的時間不一致，我們亦可能無法收回應計貿易應收款項，因此，可能對我們的流動資金、財務狀況及盈利能力產生重大不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的住房建設收入分別為約人民幣660.1百萬元、人民幣325.1百萬元及人民幣113.3百萬元。(i)在產生的合約成本可予收回的情況下；或(ii)按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定），確認該等收入。根據河南興偉與鄭州市金水楊金產業園區管委會於2013年6月簽訂的合作協議，相關開發區隨後的公開招標過程中的中標者應付的土地出讓金悉數結清後，有關安置房及其附屬公共設施的建設成本（「**建設成本**」）以及拆遷及安置成本（「**場地清理費**」）將退還予河南興偉。截至最後可行日期，我們訂立了佔地面積約為55,351平方米的地塊（構成開發區的一部分）的土地出讓合同，土地出讓金為人民幣361.5百萬元。截至最後可行日期，我們已悉數支付相關土地出讓金，但未收到管委會根據合作協議退還的建設成本及場地清理費款項。因此，截至最後可行日期，我們並未就確認的住房建設收入收到任何現金付款。我們無法保證能夠及時收回建

風險因素

設成本及場地清理費的退款。倘退回建設成本及場地清理費出現任何延遲，我們的流動資金及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，截至2013年、2014年及2015年12月31日，本集團錄得應計貿易應收款項分別為約人民幣660.1百萬元、人民幣985.3百萬元及人民幣1,098.6百萬元，該等應計貿易應收款項指就安置房及配套公共設施建設工程進度將收取的合約餘額總額。我們概無法確保將可及時完全收回相關應收款項。倘未能悉數或及時結清該等應收款項，可能會對我們的現金流量及營運資本產生重大不利影響。我們無法及時收回該等應計貿易應收款項，可能會對本集團的流動資金、財務狀況及盈利能力產生重大不利影響。

我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格。

我們的收入大部分來自出售我們所開發的物業。我們未來的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括房地產開發項目的整體計劃及開發週期、潛在客戶對我們物業的接納程度、出售物業的時間、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建設成本）的任何變動。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們在物業交付買家時確認銷售及預售收益。整體而言，我們開始預售開發中物業的時間與物業竣工及交付的時間存在時差，通常為一至兩年。

因為我們物業的竣工及交付時間因建設時間表不同而異，我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售及預售的建築面積以及我們所售物業的竣工及交付時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於時間滯後，我們未必會在同期間產生相應高水平的收益。交付時間對我們經營業績的影響十分重要，乃因土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，於任何特定期間我們僅能承接有限數目的項目。因此，我們特定期間的中期業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間的業績比較。鑒於以上所述，董事認為，按期比較我們的經營業績並無意義，因為我們並無較大比例的經常性收益。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

風險因素

我們為客戶按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，則我們須對按揭銀行負責。

我們的絕大部分收入來自物業銷售，而部分買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至承按人獲發他項權證。我們須向按揭銀行存入通常相當於擔保所涉按揭金額3%至10%的款額。倘客戶未能償還按揭貸款，按揭銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭的所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行所作的客戶信用評估。我們的資產負債表未能反映該等或有負債。截至2015年12月31日，我們就客戶按揭提供的未解除擔保金額約為人民幣840.9百萬元。

我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被催繳以履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。此外，在市場低迷的情況下，買家拖欠我們所擔保按揭付款的可能性或會上升。此時，按揭銀行可能要求我們根據擔保償還未償貸款，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能因此受到重大不利影響。

我們的房地產開發業務可能會面臨客戶索償。

根據國務院頒佈並於1998年7月20日生效及於2011年1月8日修訂並生效的《城市房地產開發經營管理條例》及於2000年1月30日生效的《建設工程質量管理條例》，中國所有的房地產開發商須就其建造或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供該等保證。

我們無法向閣下保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生巨額開支以解決及／或結算有關索償，或倘我們延誤補救有關缺陷，則會損害我們的聲譽，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，我們亦未必能通過執行施工承包商向我們作出的品質保證而獲悉數賠償，甚或根本無法獲賠償，且我們自承包商保留的款項亦可能不足以賠償我們於品質保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

我們依賴第三方房地產銷售代理銷售及推廣我們的房地產項目，或會因該等代理的表現而受到影響。

於往績記錄期間，我們委聘獨立第三方房地產銷售代理進行若干項目的銷售及市場推廣。詳情請參閱「業務－房地產開發流程－銷售及市場推廣」。我們預計會繼續委聘第三方銷售代理，負責將來房地產項目的銷售及市場推廣。

我們無法向閣下保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均符合適用於我們或彼等的中國法律法規。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及市場推廣活動中未能遵守適用的中國法律法規，我們可能會失去部分客戶，我們的聲譽及信譽、業務及經營業績亦可能受損。此外，倘我們委聘的任何銷售

風險因素

代理表現欠佳或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售可能會受到影響，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損。

我們認為，商號及商標是我們品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後可行日期，我們在中國註冊的九個商標及一個域名、在香港註冊的一個商標以及在香港申請註冊的兩個商標對我們的業務意義重大。我們並無發現我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或未經授權使用而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法向閣下保證我們的商號或商標日後不會被第三方盜用。未經授權使用或不當使用我們的商號或商標，均可能會危害我們的市場形象及聲譽，從而可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌知名度很大程度上基於客戶的觀感，涉及多項主觀因素，即使是使客戶信任度降低的個別商業事件亦可能使其受損。有關我們商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生大量成本及令資源分流，可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

物業的評估價值可能有別於實際可變現價值並可予以調整。

我們物業的評估價值（載於「附錄三－物業估值報告」一節）乃基於多項假設得出，當中包括主觀及不確定因素。我們物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：

- 我們將按照提供予戴德梁行及載於「附錄三－物業估值報告」一節的最新開發方案及時開發和完成項目；
- 我們已就或將及時就項目開發自相關部門獲得所需的一切同意書、批文及許可證；並未出現棘手情況及延誤；及
- 我們的項目設計及施工已符合地方規劃法規，並已獲相關部門批准。

倘我們未能就項目的開發獲得必要批文，則戴德梁行在評估物業價值過程中所用的部分假設將不會成為現實，我們物業的評估價值亦可能會偏離其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。倘房地產項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見的變化，我們所持物業的價值可能會受到影響。

房地產投資流動性相對較低，而我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至根本無法出售。

我們有選擇地保留具有戰略價值的若干自主開發物業的所有權，作為資本增值及租金收入的投資物業。與其他形式的投資相比，中國境內的房地產投資流動性一般相對較低。倘我們因經濟、金融及投資狀況出現變動需要出售若干投資物業，我們無法向閣下保證能按令我們滿意的市價或條款出售該等投資物業，甚至根本無法出售。

風險因素

我們房地產開發項目的實際開發成本可能因成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於各房地產開發項目之初估計相關開發成本總額，其中包括土地成本、建設及其他開發成本、資本化借款費用等。雖然我們制定了作業程序以監察開發工程的進度，盡量縮小與預先批准預算的偏差，惟我們的開發成本總額受多項可能非我們所能控制的因素影響。

近年來，我們的建設成本受中國的建設及安裝成本、勞工成本不斷攀升影響，且我們預期中國的建設及安裝成本、勞工成本日後將繼續上升。此外，中國房地產市場在很大程度受中國政府不時推出的政策及監管措施影響，這可能影響我們房地產開發業務的多個方面，包括但不限於我們的融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。倘我們項目的實際開發成本嚴重偏離最初的估計，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。

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，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據關於土地增值稅的中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的所有人士（包括公司及個人）須按物業增值介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，土地增值稅責任必須於物業項目竣工後的指定期限內向相關稅務局繳清。

待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅期間，我們會不時根據相關中國稅務法律法規為適用土地增值稅全數撥備。由於我們部分項目分多期開發，計算土地增值稅的可扣減項目（如土地成本）會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃根據我們自行估計的金額經考慮（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於繳清土地增值稅後由相關稅務機關最終確認。鑒於我們作出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，相關稅務機關可能不同意我們分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅，可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們作出撥備的土地增值稅金額分別約為人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣35.1百萬元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們亦撥回過往年度的估計土地增值稅約人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣15.1百萬元。

此外，我們無法向閣下保證土地增值稅的適用稅率不會調高，或中國政府或地方稅務機關不會廢除核定徵收法或我們日後可獲准採用核定徵收法。倘有關稅務機關釐定我們應支付更高的土地增值稅，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

另外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的若干通知容許省級稅務機關根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他額外條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員，特別是執行董事兼董事會主席張偉先生。有關董事及高級管理層的履歷詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。倘張偉先生或任何其他高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留優質高級行政人員或其他熟練僱員。此外，倘任何董事、高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們可能會失去主要專業人員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

環保問題的潛在責任可能產生高額成本。

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業開發活動。遵守環保法律法規可能會導致延誤並可能使我們產生大量合規及其他成本。項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽、導致損失或延遲確認收入、回報下降以及因違反合同而產生責任。倘物業項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議及申索損害賠償。

我們無法向閣下保證日後不會遭遇上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，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。

按照中國法律法規的規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問就我們所有工地進行環境影響評估，且該等環境影響評估已在動工前提交予有關政府部門審批。所進行的環境影響評估可能並無反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，相關機構可能會暫停我們在該項目的運作以及施加罰款及處罰，因而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承包商、供應商或房地產買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因而面對重大責任。

我們或會不時牽涉房地產開發銷售各方（包括總承包商、供應商、業務合作夥伴及買家）產生的糾紛或涉及土地使用權事宜的糾紛。此等糾紛或會引起抗議、法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們被指稱或被發現違反預售或銷售協議所規定的任何聲明或保證，物業買家或會對我們採取法律訴訟。此外，在經營過程中我們或會遇到監管機構的合規性問題，亦可能會面對行政訴訟及潛在不利裁決，因而須承擔責任及導致房地產開發項目延誤。此外，我們或會涉及與承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，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。

我們面臨各種有關業務的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無針對訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關詳情請參閱本上市文件「業務－保險」一節。此外，某些虧損無法按商業合理條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。按照一般商業及行業慣例，我們並無投購涵蓋該等損失的保險。倘產生巨額虧損或債務，而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等虧損或債務，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。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。詳情請參閱本上市文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一節。倘日後因該等不合規事件而被判決或被處罰，我們的業務、財務狀況、現金流量及經營業績可能受到不利影響。

日後的投資或收購可能對管理業務的能力造成重大不利影響，有損經營業績及財務狀況。

我們或會作出與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，在很大程度上視乎物色到滿足投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及（如相關）取得所需監管批文的能力。倘因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，我們或無法有效執行投資或擴展戰略。

風險因素

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 因整合新管理層及人員，與僱員及客戶的關係受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任及過往不合規事件未有披露；
- 保持及提升所收購業務或資產價值的要求高於計劃；及
- 與收購有關的商譽或其他無形資產的攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損，令經營業績受到不利影響。

我們或無法按有利條款或在理想時間內收購或投資。即使我們能夠如願成功收購或投資，亦無法向閣下保證收購或投資將取得原定水平的回報。此外，我們或需就有關收購及投資進行額外股本融資。倘取得任何有關額外股本融資，或會導致現有股東的股權攤薄。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。

我們或會因影響租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業。

我們租賃中國若干物業作為我們的辦公室，但相關出租人並未向我們提供房產證。據我們的中國法律顧問告知，倘任何一方就該等物業申索權利，或有關政府機構就出租人不正當使用該等物業而採取行動，我們可能無法繼續租賃該等物業，因而須搬遷及尋找其他辦公地址。截至最後可行日期，我們租賃了六項物業，總建築面積合共約為720平方米，但相關出租人並未向我們提供房產證。我們無法向閣下保證我們能夠及時找到合適的替代物業，甚或根本無法找到。將在該等物業開展的業務遷移，或無法找到合適的替代物業，均可能會產生成本或造成我們的業務暫時中斷。

我們或會因尚未登記租約而被處以罰款。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議於簽訂後30天內須向有關當局登記。根據中國法律顧問的意見，政府有關部門可按照相關中國法律法規要求租賃方於指定時間內登記，並就每項未登記的租賃向未能於指定時間內採取補救措施的租賃方處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後可行日期，我們在中國向不同出租人租賃了31項物業作為辦公室，並將三項物業租賃予不同承租人，但該等物業均未在相關政府機構辦理登記。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，我們可能會被處以最高人民幣140,000元的罰款。有關未登記租約的潛在法律後果詳情，請參閱本上市文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一節。

風險因素

有關轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，我們可能須向客戶退還有關轉讓的對價並承擔不利法律後果。

於往績記錄期間，我們已訂立合約將其中一個物業開發項目中的人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予客戶。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，在獲得人民防空監管機構的批准後，開發商可於平時管理並使用人民防空工程並以此賺取利潤。儘管相關政府機關批准我們使用、管理該人民防空區域並以此賺取利潤，惟根據《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程投資者自相關機構獲取相關批准後可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權是否仍歸我們所有時，我們可能須在規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管人民防空工程，將有關工程用作人民防空洞。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，戰時客戶未能按中國政府要求交付指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權是否仍歸我們所有時，我們可能會受到中國政府的制裁。據中國法律顧問告知，根據中國法律法規該戰爭制裁狀況並不確定。然而，根據《中華人民共和國人民防空法》，我們可能須於規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。此外，據中國法律顧問告知，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態及接管人民防空工程（我們已轉讓該使用權至客戶），有關客戶或會要求我們退還該轉讓的對價，而戰後中國政府或會將相關人民防空工程交還予我們。於往績記錄期間，我們已以約人民幣46,7百萬元的對價將人民防空區域作為停車場轉讓，所有該等區域均來自偉業香堤灣，且該等相關承讓人於合約中同意就有關轉讓與政府合作，並於戰爭時期政府接管停車場時不會要求我們承擔任何法律責任。倘發生上述任何事件，我們的業務、經營業績及財務狀況均可能會受到重大不利影響。

與中國房地產開發行業有關的風險

中國房地產市場受到嚴格監管，受頻繁頒佈而可能會對物業開發商造成不利影響的新法規規限。

中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國房地產市場的增長及發展施加大量直接及間接影響，如設定利率、提高銀行存款準備金率、實施貸款限制、增加有關財產轉讓的稅項及徵費、限制外商投資及貨幣匯兌。自2004年以來，中國政府推出了一系列旨在對房地產市場增長進行全面控制的法規及政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 對持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商限制授予或批授循環信貸融通；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比率的房地產開發商放貸；及
- 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於支付土地出讓金的貸款。

具體而言，中國政府亦出台下列政策，專門控制國內一線城市住宅房地產市場的增長：

- 限制(a)在同一城市擁有兩套以上住宅房產的居民；(b)在同一城市擁有一套以上住宅房產的非居民；或(c)超出規定時限後未有提供納稅證明或社會保險供款證明的非居民購買額外住宅房產；
- 限制個人借款人每月按揭供款上限、每月債務償還總額上限及對購買第三套或以上住宅房產的家庭停止發放按揭融資；
- 根據持有年限和物業類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭購買第二套住宅房產的最低首付；
- 加大房地產市場上對擁有一套以上住宅房產的個人及家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及
- 限制向購買第二套（或以上）住宅房產的勞工及家庭成員發放個人住房公積金貸款。

詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

最近，中國多個城市關於穩定房價及對財產所有權施加限制的若干措施有所放寬，然而，我們無法保證中國政府將不會實施其他緊縮措施，從全國、省、市及／或地方層面遏制中國房地產市場，在任何一種情況下，中國房地產的交易量及售價的下降趨勢或會持續或進一步加大，因而可能對及／或持續對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們獲得新項目及相關投資的能力或會受中國政府出台的有關外商投資中國房地產市場的政策及法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資房地產行業的政策及法規。2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「50號文」)。詳情請參閱「監管概覽」一節。

2015年3月10日，商務部及國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，其中規定禁止外商投資建設與經營別墅。我們的在建項目中並無別墅。倘日後亦開發該等物業，我們的開發將受到該等禁令政策限制。

根據上述通知規定，倘我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營或增加中國外商投資附屬公司的註冊資本，須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈其他政策或法規，進一步規範或限制外商投資中國房地產行業，倘這些政策或法規直接適用於我們的業務，我們取得新項目的能力或會受到影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，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。

我們經營或計劃擴展業務所在城市的房地產市場競爭激烈。現有及潛在競爭對手包括我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區房地產開發商及地方房地產開發商。我們與競爭對手在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備及土地儲備區規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們於該等城市中的市場地位。

近年來，大批房地產開發商開始在中國從事房地產開發及投資項目。該等房地產開發商包括國內外大型房地產開發商、國有及私營房地產開發商。我們很多競爭對手(包括國內頂級開發商)的財務及其他資本資源、經驗、市場推廣及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。一些當地競爭對手較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本上升、優質施工承包商短缺、房地產供應過剩，以致房地產價格下降、政府延遲發放批文及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此種種可能對我們的業務造成重大不利影響。我們無法保證

風險因素

日後能在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘由於上述的一項、多項因素或類似因素，住宅房產的需求或市場價格大幅下降，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及財務業績造成不利影響。

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為以市場為導向的經濟。三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，在中國經濟發展過程中利用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及法律、法規和政策的變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革並無先例或屬試驗性質，預計隨時間的推移而不斷改進和完善。改進和調整過程未必會對我們的運營和業務發展產生正面影響。例如，中國政府曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括房地產行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能促使中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，支付股份的股息（如有）將以港元及新元計值。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付股息（如有）的價值造成不利影響，或令我們須動用更多人民幣資金償還任何等值金額的外債。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場，限制人民幣匯率的波幅，但日後人民幣兌美元可能經歷大幅升值或貶值。

風險因素

在中國，可用於降低人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限，且成本可能隨時間的推移而大幅波動，超過降低貨幣波動所帶來的潛在利益。截至最後可行日期，我們尚未訂立任何對沖交易以降低外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性均可能有限，且我們可能無法成功對沖風險，甚或根本無法對沖風險。

中國全國和地區經濟及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們無法控制的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。倘中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感或爆發任何其他流行病（包括中東呼吸系統綜合症及H7N9禽流感病毒傳播），可能嚴重干擾我們的房地產開發項目、銷售及市場推廣工作，進而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括股份的股息派付。

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，且外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯管制制度，我們進行的活期賬戶項下的外匯交易（包括股息支付）毋須國家外匯管理局事先批准，但須提交此類交易的書面證明材料並在持牌進行外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。然而人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經相關政府部門批准。資本賬下外匯交易的限制亦可能影響附屬公司透過債務或股權融資（包括透過貸款或我們的出資）取得外匯的能力。此外，中國政府日後可能酌情限制使用外幣進行活期賬戶交易。按照現行外匯法規，上市後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，無法保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來將繼續有效。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯用作向股東派付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。倘我們未能取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯作任何上述用途，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

風險因素

中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，且中國當前的法律環境可能會限制閣下獲得的法律保護。

我們的業務主要在中國經營並受中國法律法規的規管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內並受中國法律法規的規管。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決並無先例價值，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常以原則為導向，須由執法機關作出詳細詮釋方可進一步應用及執行有關法律。自1979年以來，中國立法機關已就外商投資、企業組織與管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事務頒佈有關法律法規，旨在發展全面的商業法律體系，包括有關房地產所有權及開發的法律。然而，由於該等法律法規仍未完善，且已公佈的案例數量有限及先前的法院判例不具法律約束力，故對中國法律法規的詮釋存在一定程度（有時是頗大程度）的不確定因素。視乎政府機構或以何種方式或由何人向該政府機構作出申請或呈列案例，我們與競爭對手相比可能獲得較為不利的法律法規詮釋。此外，在中國進行任何訴訟均可能會持續很長時間並產生大量訴訟費及分散資源與管理層的注意力。所有該等不確定因素均可能限制外國投資者（包括股東）獲得的法律保護。

本公司為倚賴附屬公司款項作為資金的控股公司，故限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們為一間於新加坡註冊成立的控股公司，主要透過中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們倚賴附屬公司派付股息提供所需現金，包括償還我們產生的任何債務及派付我們宣派的任何股息。倘任何附屬公司日後以其本身名義產生債務，債務文據或會限制其向我們派付股息或就其股本權益作出其他分派。此外，根據相關法律規定及我們的中國附屬公司各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按照中國會計準則撥出其稅後利潤的若干百分比作為儲備金。因此，我們的中國附屬公司向我們轉撥其任何部分收入淨額（不論以股息、貸款或墊款形式）的能力或會受到限制。此外，銀行融通額度限制性契諾、信託融資安排或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的其他協議（如有），亦可能會限制中國附屬公司向我們作出分派的能力。對我們的中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制或會對我們的發展、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利限制。

風險因素

如果我們的實益擁有人未能遵守國家外匯管理局有關特殊目的公司的法規，可能會對我們業務經營造成重大不利影響、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或導致我們遭受罰款。

75號文於2005年11月1日生效及於2014年7月4日被37號文（定義見下文）取代。為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局頒佈37號文以修訂及規管有關及涉及返程投資外匯登記的事宜。根據37號文，(a)中國居民（「中國居民」）須向國家外匯管理局地方分局辦理登記方可以資產或股權向由中國居民以投融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資；及(b)初步登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司的中國居民股東、名稱及經營期限變更，或境外特殊目的公司的註冊資本增加或減少、股份轉讓或置換及合併或分立事項，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文及其他相關外匯法規，未能辦理上述登記手續或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。我們無法保證我們身為中國居民的所有股東將會根據有關國家外匯管理局的規定辦理所有適用登記手續或對之前已辦理的登記進行更新。倘我們的中國居民股東未能或無法遵守本文所載登記手續，可能會導致有關中國居民股東遭受罰款及法律制裁、限制我們的跨境投資活動或限制我們的中國附屬公司向我們分派股息的能力或限制我們向我們的中國附屬公司注入額外資金或發放貸款的能力。

我們無法保證本上市文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本上市文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的若干事實、預測及其他統計數據源自多種政府、官方或公共出版物。然而，我們無法保證該等資料的質量或可靠性。該等資料未經我們、獨家保薦人或我們或其各自聯屬人士或顧問編製或獨立核實，故我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料不一致。然而，我們已合理審慎轉載及／或摘錄官方政府出版物以於本上市文件內披露。

由於搜集方法可能有缺陷或不奏效，或已公佈資料與市場慣例有差異，本上市文件所載該等事實、預測及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的事實、預測及統計數據互相比較。此外，我們無法保證該等事實、預測及統計數據的呈列或編製基準或準確程度（視情況而定）與其他司法管轄區相同。因此，閣下不應過於依賴本上市文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及統計數據。

與股份所有權相關的風險

股份市價可能波動。

我們於新交所的股份交易價或無法反應於介紹上市後股份於聯交所的預期市價。此外，於新交所的股份交易價已遭受，並可能繼續遭受大幅波動。股份的交易價可能隨若干事件及因素增加或下跌，該等事件及因素包括但不限於：

- 我們持有的物業估值；
- 證券分析員的預測及建議發生變動；
- 對我們或競爭對手產生影響的事態發展；及
- 總體經濟狀況的變動。

不論經營業績如何，有關波動都可能對我們的股份交易價產生不利影響。此外，由於（其中包括）上述原因，我們的股份可能以高於或低於股份應佔資產淨值的價格交易。而且，我們無法保證，投資者可收回已投資金額。投資者可能損失其於本公司股份的全部或部分投資。

我們或現有股東將來出售股份可能對我們的股價產生影響。

我們將來於公開市場的任何股份出售或提呈出售，都可能對我們的股價施加下調壓力。我們無法保證現有股東將不會出售其所持有的股份，或我們不會在將來發行股份。我們無法預測，現有股東將來出售任何股份，或現有股東可供出售的股份，抑或本公司發行股份將對我們的股份市價產生多大影響（如有）。股份於公開市場大幅出售或認識到將發生該種出售情況，都將對股份的市價產生不利影響。該等因素亦可影響我們將來增發股票的能力。

我們不能保證我們將會派付股息。

任何股息宣派均將由董事計及我們的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金後提議，而任何股息金額將視乎各種因素而定，包括但不限於董事不時認為相關的其他因素。目前，儘管我們於可見未來並無任何股息計劃，但我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事或會視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。向居民股東或非居民股東派付的股息均毋須繳納預扣稅。有關股息政策的詳情，請參閱本上市文件「財務資料－股息」一節。我們無法保證日後是否派付股息及何時派付股息。

股份在聯交所的流通量或將受到限制，且過渡安排的效力亦將受到限制。

我們的股份於介紹上市前並未在聯交所交易，而於聯交所的股份流通量可能有限。儘管股東可將股份登記自新加坡轉移至香港，或自香港轉移至新加坡，但股東選擇轉移至香港的股份數無法確

風險因素

定。此舉可能對投資者於聯交所買入或變現股份的能力產生不利影響。故而無法保證股份於聯交所主板的交易價將與股份於新交所主板的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將可於聯交所主板交易。

過渡期（自上市日期起計30個曆日期間，包括上市日期），過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀計劃開展新加坡與香港市場之間的套戥活動（誠如本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」一節所載）。該等套戥活動旨在通過促進股份轉移至香港股東名冊分冊以於介紹上市後於香港發展股份公開市場，以增加股份於香港市場的流通量。我們亦應認識到，過渡安排受制於過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀出售股份或取得足夠股份以供香港市場交收的能力，以及香港市場與新加坡市場之間是否存在足夠的價格差距。

我們無法保證，過渡安排將取得及／或維持股份於聯交所任何特定水平的流通量，亦不保證將切實發展公開市場。過渡安排將於過渡期（自上市日期起計30個曆日期間，包括上市日期）後終止，不再繼續。

我們亦無法保證，我們於聯交所的股份交易價將與股份於新交所的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將於聯交所交易。就介紹上市而實施的過渡安排，不等同於就首次公開發售所實施的價格穩定措施。此外，過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀並非市場莊家，並無承諾於聯交所創造或營造股份市場。

控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益可能與其他股東的利益不一致。

上市後，除了將由張偉先生(i)根據股票借貸協議借出或(ii)根據出售及回購協議出售的任何股份外，控股股東將實益擁有我們股本的約66.93%。因此，控股股東將擁有我們業務的大部分控制權。憑借控股股東對我們股本的擁有權及在董事會所佔席位，其可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言意義重大的其他事宜施加重大影響，包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併另一實體；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

控股股東的利益或有別於其他股東的利益，且可根據本身利益自由行使投票權。具體而言，控股股東能：

- 在適用法律法規的規限下，促使董事會以未必符合其他股東最佳利益的方式行事；

風險因素

- 在組織章程細則條文的規限下，促使我們採納組織章程細則修訂案，包括不符合其他股東最佳利益的修訂案；或
- 或以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括針對控股股東強制執行彌償保證，及在聯交所適用規定的規限下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

倘控股股東的利益與其他股東的利益衝突，其他股東的利益或會因此受損。

與雙重主要上市有關的風險

我們未來的財務表現將受與介紹上市相關的上市開支的不利影響。

我們截至2016年12月31日止年度的財務業績將受與上市有關的非經常性開支的影響。估計上市相關開支約為人民幣26.0百萬元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，分別有人民幣零元、人民幣零元及人民幣15.6百萬元的上市開支計入綜合損益及其他全面收益表。餘下的上市開支約人民幣10.4百萬元預計將計入本集團截至2016年12月31日止年度的損益及其他全面收益表。不論上市最終會否進行，上市開支終將會產生並確認為開支，這將減少我們的純利，進而對我們未來的財務表現造成不利影響。此外，倘因市況不佳而推遲上市，我們亦可能因日後的上市計劃而產生額外的上市開支，進而進一步對我們的未來純利產生不利影響。因此，我們的業務、財務表現、經營業績及前景將受到重大不利影響。

新加坡股市與香港股市有著不同的特點。

自2004年12月13日起，我們的股份在新交所主板上市及交易。上市後，我們目前擬讓股份繼續於新交所主板交易。於聯交所交易的股份將於香港股份過戶登記分處登記。由於新加坡與香港的股市之間並無直接交易或結算安排，股份在新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的轉移所需的時間可能有所變動，進行轉移的股份可供買賣或結算的時間也不能確定。

新交所主板及聯交所主板在交易時間、交易特點（包括成交量及流通量）、交易及上市規則以及投資者基礎（包括不同的散戶及機構投資者的參與程度）都有所不同。因此，股份在新交所主板及聯交所主板的交易價可能有所不同。

此外，股份於新交所主板的價格波動對股份於聯交所主板的價格可能產生不利影響，反之亦然。再者，新元與港元之間的匯率波動亦可能對股份於新交所主板及聯交所主板的交易價產生不利影響。由於新加坡及香港的股市具有不同的特點，股份於新交所主板的歷史價格或無法反映股份於上市後在聯交所主板的表現。因此，通過聯交所主板評估股份投資時，閣下不應過份依賴股份於新交所主板的交易往績。

風險因素

我們將須同時遵守香港及新加坡的上市及監管規定。

由於我們於新交所主板上市，並將於聯交所主板上市，除非以其他方式經相關監管機構同意，否則我們將須同時遵守兩個司法管轄區的上市規則（如適用）及其他監管制度。因此，我們或會產生用於遵守兩個司法管轄區規定的額外成本及資源。

於香港與新加坡市場間轉移股份所需的時間可能較預期長，股東未必可於該期間結算或影響出售其任何股份。

新加坡與香港的證券交易所之間均無直接交易或結算安排。為使股份能夠在兩間證券交易所間互相轉移，股東須遵守特定程序並承擔必要費用。正常情況下且假設未有偏離一般股份轉移程序，股東可預期從新加坡股東名冊總冊至香港股東名冊分冊的正常轉移將於15個營業日內完成，而從香港股東名冊分冊至新加坡股東名冊總冊的正常轉移亦將於15個營業日內完成，視乎股份是否在中央結算系統及CDP登記或以股東名義登記而定。然而，我們並不保證股份的轉移均可根據此時間完成。當中或會出現不可預見的市場情況或其他因素，導致股份轉移出現延誤，因而令股東無法結算或影響出售其股份。

由於我們於新加坡註冊成立，閣下在執行股東權利時可能遇到困難，新加坡的法律所提供的對少數股東權益的保障可能有別於根據香港及其他司法管轄區的法律所提供的保障。

我們是於新加坡註冊成立的有限責任公司，新加坡法例在若干方面與香港或投資者可能身處的其他司法管轄區的法律存在差異。我們的公司事務受章程細則、《公司法》及新加坡法例規管。與保障少數股東權益有關的新加坡法例在某些方面有別於根據在其他司法管轄區現有的成文法及司法先例制定的法律。這可能意味著，可提供予本公司少數股東的補救方法可能有別於彼等根據其他司法管轄區的法律可提供的補救措施。

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介紹上市的任何資料。

於本上市文件刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關介紹上市及我們但並無載於本上市文件的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露該等資料。我們對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘任何載於本上市文件以外出版物的任何有關資料與本上市文件所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者不應倚賴任何該等資料。

豁免嚴格遵守《上市規則》

為籌備本公司在聯交所雙重主要上市，我們已尋求豁免嚴格遵守《上市規則》的若干條文。下文載列我們所尋求及聯交所所授出豁免的概要：

<u>《上市規則》相關條文</u>	<u>標的事項</u>	<u>於本上市文件的頁次</u>
第8.12條	留駐香港的管理層人員充足	第56頁
第9.09條	核心關連人士在申請上市期間買賣證券	第57頁
第10.08條及 10.07(1)(a)條	進一步發行證券後，進一步發行證券及新上市後控股股東出售股份的限制	第58頁
第10.07(1)(a)條	就過渡安排而言，新上市後控股股東出售股份的限制	第59頁
第14A章	持續關連交易	第271頁

豁免詳情載於下文及本上市文件「關連交易」一節。

1. 留駐香港的管理層人員充足（第8.12條）

《上市規則》第8.12條規定，申請於聯交所主要上市的新申請人須有足夠的管理層人員留駐香港，一般至少須有兩位執行董事通常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國，而又透過中國成立的附屬公司在中國進行、管理主要業務及營運，且主要供應商及主要客戶亦位於中國，因此執行董事及高級管理層目前且將來繼續會留駐中國。

於最後可行日期，概無執行董事或高級管理層為香港居民或留駐香港。倘遵守《上市規則》第8.12條的規定，須委任兩名通常居於香港的執行董事，而有關人員未必能立刻完全理解或熟悉本集團的業務營運，因此可能對兩名執行董事在知情的情況下行使酌情權的能力造成不利影響，或對作出利於本集團業務營運及發展的適當決策的能力造成不利影響。此外，本公司亦在新交所上市，還須遵守新交所的其他規定。因此，董事認為，為遵守《上市規則》第8.12條的規定，委任兩名通常居於香港的執行董事，既不切實可行亦不符合本公司或全部股東的最佳利益。

本公司已向聯交所申請且獲聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條規定，惟須符合以下條件：

- (a) 本公司根據《上市規則》第3.05條委任並將繼續保持兩名法人代表，為本公司與聯交所的主要溝通途徑。本公司將確保授權代表一直遵守《上市規則》。我們已委任一名通常居於香港的本公司聯席公司秘書之一文潤華先生及執行董事兼董事會主席張偉先生擔任授權代表。

- (b) 聯交所提出要求後，各授權代表可在合理時間內於香港與聯交所會面，可隨時通過電話、傳真或電郵取得聯繫。本公司的兩名授權代表均獲正式授權，代表本公司與聯交所溝通。
- (c) 聯交所有意就任何事宜聯繫董事時，每名授權代表總是有方法即時聯絡到本集團董事會全體成員（包括獨立非執行董事）及高級管理層團隊；
- (d) 本公司將實行政策：(i)各董事將向授權代表提供移動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事預計旅遊或不在辦公室時，將向授權代表提供電話號碼、留宿地的位置及電話號碼及其他通訊方式；及(iii)各董事（包括獨立非執行董事）將向聯交所提供移動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (e) 並非通常居於香港的每一名董事確認，均持有前往香港的有效旅遊證件，可在收到聯交所要求後，於合理時間內與聯交所的成員會面；
- (f) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條，保留創僑國際有限公司為合規顧問，上市後擔任我們與聯交所的另一溝通途徑；及
- (g) 本公司與聯交所的任何會議可由授權代表或合規顧問安排，或由董事直接安排。倘授權代表或合規顧問出現任何變動，我們將根據《上市規則》通知聯交所。

2. 核心關連人士在上市申請期間買賣證券（第9.09條）

《上市規則》第9.09條規定，自預期聆訊日期前足四個營業日直至獲准上市期間（「有關期間」），發行人的任何核心關連人士不得買賣尋求上市的證券。本公司的股份被廣泛持有、在新交所公開交易及上市，本公司無法控制股東（除控股股東外）或新加坡公眾投資者的投資決策。董事作出合理查詢後深知，於最後可行日期，除控股股東外，概無其他股東持有本公司全部已發行股本的10%以上。

本公司已向聯交所申請且獲聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》第9.09條的規定，惟須遵守下列條件：

- (a) 核心關連人士（除本公司董事外）：
 - (i) 不得影響上市程序；及
 - (ii) 不得擁有非公開的內部資料；
- (b) 根據新加坡及香港相關法律法規，我們須立即向公眾發佈內部資料；及
- (c) 我們須促使控股股東及董事以及其各自任何聯繫人不會於有關期間買賣股份；

- (d) 倘有關期間任何核心關連人士買賣或疑似買賣股份，我們將知會聯交所；及
- (e) 就於有關期間因買賣本公司證券成為本公司主要股東（「潛在新主要股東」）的任何人士（控股股東除外），我們確認：
 - (i) 有關潛在新主要股東目前不是本公司或其任何附屬公司的董事或高級管理層成員且不會在上市後成為本集團的董事或高級管理層成員；及
 - (ii) 本公司及其管理層並未控制有關潛在新主要股東或其聯繫人的投資決策。

於最後可行日期，我們並不知悉任何未必能遵守《上市規則》第9.09條的核心關連人士。

3. 進一步發行證券後，進一步發行證券（第10.08條）及新上市（第10.07(1)(a)條）後控股股東出售股份的限制

《上市規則》第10.08條規定，上市發行人證券首次開始在聯交所買賣日期起計的六個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人的股本證券的證券，也不得就該發行訂立任何協議（不論有關發行股份或證券會否在開始買賣日期起計六個月內完成），《上市規則》所列示的特別情況則除外。

《上市規則》第10.07(1)(a)條規定，發行人控股股東本身不得自新申請人在上市文件中披露控股股東持有股權當日起至證券開始在聯交所買賣日起計滿六個月之日期止期間，出售上市文件所列示由其實益擁有的證券；就該等由其實益擁有的證券訂立任何協議出售發行人證券，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔。

董事確認，經作出合理查詢後，概無控股股東自本公司於2011年完成反向收購以來直接或間接出售任何股份。

本公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》第10.08及10.07(1)(a)條，理由如下：

就《上市規則》第10.08條而言：

- (a) 本公司已於新交所上市逾六個月；
- (b) 控股股東將於上市後12個月維持其控股股權；
- (c) 上市前及於新加坡或香港上市後短期，儘管本公司目前並無於新加坡籌資的任何打算，本公司透過進一步發行股份的方式靈活籌資或當任何合適商機出現時，透過以發行股份作為對價的方式進行收購乃屬必要。本公司發行任何新股可能增強股東基礎及增加股份交易的流動性，倘本公司因《上市規則》第10.08條項下的限制而不能為擴張籌資，現有股東的權益可能受到損害。

- (d) 股份透過介紹上市的方式於聯交所上市將不會導致現有股東權益的任何攤薄；
- (e) 因本公司將按《上市規則》第13.36條規定，根據一般授權或經股東的批准而進一步發行股份，故股東權益得以很好地保護；及

就《上市規則》第10.07(1)(a)條而言：

- (f) 倘豁免嚴格遵守《上市規則》第10.08條獲授出，就於上市日期起首六個月內本公司完成任何證券發行後控股股東股份視作出售而言，即屬《上市規則》第10.07(1)(a)條相應的技術豁免。

為聯交所授予豁免嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)(a)條及10.08條，本公司承諾遵守以下條件：

- (a) 於上市起計12個月內發行任何股份後，任何新股發行將不會令控股股東因所持股份攤薄（即被視作出售股份）而終止作為本公司的控股股東；
- (b) 本公司於自上市日期起首個六個月內進行任何股份或可換股證券發行，目的必須是(a)籌集現金用作特別收購有助本集團營運增長的資產或業務；或(b)悉數或部分結算該收購的對價；及
- (c) 倘增發股份，我們將於上市文件中披露股東核准的任何一般授權詳情。

4. 就過渡安排而言，新上市後（第10.07(1)(A)條）控股股東出售股份的限制

第10.07(1)(a)條的規定

《上市規則》第10.07(1)(a)條規定，發行人控股股東本身不得自新申請人在上市文件中披露控股股東持有股權當日起至證券開始在聯交所買賣日起計滿六個月之日期止期間，出售上市文件所列示由其實益擁有的證券；就該等由其實益擁有的證券訂立任何協議出售發行人證券，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔。

背景

預計於上市後及過渡期，過渡期受託經紀（及／或其獲授權進行套戥活動的聯屬人士）將以本身名義尋求或請求凱基證券（香港）有限公司（候補過渡期受託經紀）在本上市文件「上市、登記、買賣及交收」一節所述情況下進行套戥活動，包括但不限於以下各項：

- (a) 在雙重上市的情況下，且於過渡期的以下情況下，可根據市場慣例進行套戥活動：(1)新交所與聯交所須同時備有證券可供交易；及(2)在香港與新加坡市場之間存在有意義的差價（由過渡期受託經紀釐定）以促進交易流動性；及
- (b) 於香港建立充足庫存股使其於過渡期能進行套戥、過渡及／或交易活動。

候補過渡期受託經紀將僅在過渡期受託經紀的要求下進行套戥活動。

為促進上述過渡安排，張偉先生（「借出人」）與過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀於2016年3月23日訂立了股票借貸協議，該等協議將於過渡期首日生效。根據該等協議項下的借股安排，借出人將一次或多次向過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀提供48,000,000股股份（約佔已發行股份的24.5%）的股票借出融通，惟須遵守新加坡及香港的適用法律、規則及法規，包括但不限於借出人借出及其後接納再交回任何股份，以及過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀借入及其後再交回任何股份，將不會導致任何一方有責任根據《收購守則》及／或《新加坡守則》作出強制性公開要約。在此情況下，根據《新加坡守則》，股票借貸協議特別規定，借出人有權通過提前七日發出通告收回借出股份。

根據該等協議項下的借股安排，48,000,000股借出股份中，將有43,000,000股股份分配予過渡期受託經紀，5,000,000股股份分配予候補過渡期受託經紀。該等借出股份將供過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀在香港進行套戥交易時作交收之用。

此外，為方便過渡期受託經紀於上市首日開市前時段（上午九時正至上午九時三十分）履行其職能，建議過渡期受託經紀於開始交易前作出建立小型庫存股的安排。於2016年3月23日，就張偉先生（「出售人」）以緊接訂立出售及回購協議之日前新交所所報的股份收市價為出售價，向過渡期受託經紀出售1,960,000股股份，張偉先生與過渡期受託經紀訂立出售及回購協議（「出售及回購協議」）。待過渡期受託經紀認購出售及回購協議項下的股份後，緊隨過渡期屆滿後，過渡期受託經紀須以有關股份出售時的價格出售及出售人須以相同價格回購出售及回購協議項下出售人出售的相同股份數目。

基於以上所述，因此尋求豁免嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)(a)條，以於過渡期進行本上市文件「上市、登記、買賣及交收」一節所述套戥活動。

申請豁免的理由

申請豁免嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)(a)條的理由如下：

- (a) 上述過渡安排均屬為確保上市後股份交易的流動性及套戥交易的交收而進行的措施。套戥交易本質上通常有助收窄香港及新加坡市場股價的潛在重大差異。此外，過渡安排被認為是一種對所有可買賣股份的市場參與者均屬公平的機制，因為該等過渡安排向所有股東及可進行套戥交易的其他市場參與者開放，該等套戥交易類似於過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀（如適用）進行的套戥交易。儘管過渡安排可能會致使技術上違反《上市規則》第10.07(1)(a)條，但作出該等安排的目的是改善上市流程及確保股份於聯交所成功上市。具體而言，已訂立的出售及回購協議（且將於股份開始在聯交所買賣前生

效)的目的是方便過渡期受託經紀履行其職能以允許其於上市首日的開市前時段(上午九時正至上午九時三十分)建立小型庫存股,以在分別執行新加坡及香港市場的買賣訂單時,透過提供部分股份促進過渡期的套戥交易,從而促進股份於香港市場的交易流動性。

- (b) 股票借貸協議於香港首次公開發售中並不罕見,且《上市規則》第10.07(3)條具體提及有關安排。儘管上市所預期的有關股票借貸協議並不屬於第10.07(3)條的豁免範圍,但由於擬訂立的股票借貸協議的目的是允許過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀(如適用)就其於過渡期在香港所進行的套戥交易使用借出股份,純粹作交收之用,因此並未違反《上市規則》第10.07條。
- (c) 上述預期作出的過渡安排是確保交易流動性最具成本效益的方式,方式如下:
 - (i) 根據股票借貸協議,過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀(如適用)無須向借出人支付任何利息或對價;及
 - (ii) 根據出售及回購協議,基於相關交易就上市而言僅作為流動性措施的一部分,過渡期受託經紀就出售人所出售股份應付的總對價與出售人就其所回購股份應付的總對價相互抵銷。

考慮到相較新加坡的其他股東,控股股東於本公司的持股量,且控股股東的權益與本公司成功上市後其於本公司的權益一致,股票借貸協議與出售及回購協議均是為確保股份於過渡期在香港市場交易流動性的最有利及最具成本效益的方式。

- (d) 根據股票借貸協議及出售及回購協議,張偉先生將於據此預期進行的安排前後保持中立。兩份協議項下所有購買或借出股份將於過渡期屆滿後25個營業日內由張偉先生回購或歸還予張偉先生,從而確保張偉先生於本公司的持股量的最終結果仍與於股票借貸協議及出售及回購協議項下所預期進行的安排前後一致。該安排並非旨在規避《上市規則》第10.07條項下所包含的限制。

申請豁免

根據以上所述，獨家保薦人已為其本身及代表本公司申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)(a)條項下就張偉先生根據借股協議及出售及回購協議出售股份的限制，惟須符合以下條件：

- (a) 股票借貸協議及出售及回購協議項下安排已於本上市文件全部披露，目的純粹是為了促進本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－過渡期擬進行的套戥活動」一節所述情況下的套戥活動；
- (b) 股票借貸協議項下提供予過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀（如適用）的任何股份須於過渡期屆滿後25個營業日內返還予借出人；
- (c) 股票借貸協議項下過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀向借出人借入的股份最大數目為合共48,000,000股股份，約佔已發行股份的24.5%；
- (d) 出售及回購協議項下出售人向過渡期受託經紀出售的股份數目為1,960,000股股份，約佔已發行股份的約1%，且該等股份將由出售人於過渡期屆滿後25個營業日內回購；
- (e) 股票借貸協議及出售及回購協議將符合所有適用法律、規則及法規；
- (f) 過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀（如適用）無須就股票借貸協議項下的借股安排向借出人支付款項；及
- (g) 各控股股東於上市後首六個月內將不會出售其股份，根據股票借貸協議及出售及回購協議出售股份或根據獲授予的豁免嚴格遵守《上市規則》第10.08條及第10.07條(1)(a)的豁免（就於上市日期起首六個月內本公司完成任何股份發行後控股股東股份視作出售股份而言）出售股份除外。

持續關連交易

根據《上市規則》第14A章，本集團已訂立若干將於上市後構成本公司持續關連交易的交易。我們已向聯交所申請且聯交所已授出《上市規則》第14A章項下有關若干持續關連交易的豁免。有關該等持續關連交易及相關豁免的詳情，請參閱本上市文件「關連交易」一節。

董事對本上市文件內容的責任

本上市文件載有遵照香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及《上市規則》的規定向公眾人士提供有關本集團的資料。董事願就本上市文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本上市文件所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本上市文件亦無遺漏其他事宜致使其中任何內容有誤導成份。

使用本上市文件的限制

本上市文件乃僅就介紹上市而刊發，不可用於任何其他目的，尤其是概無任何人士獲授權就本公司發售任何股份或其他證券而使用或複製本上市文件或其任何部分。因此，概無亦不會存在任何由本公司及／或獨家保薦人或代表其提出的認購或購買任何股份的要約或游說或邀請。根據介紹上市或就其而送達或提供的本上市文件或任何其他文件或資料（或其任何部分）不得用於由本公司及／或獨家保薦人或代表其提出的認購或購買任何股份的要約或招徠或邀請目的，而製作及送達、分發以及提供本上市文件或有關其他文件或資料（或其任何部分）並不構成該等要約或游說或邀請。

業務性質不變

本公司無意在緊隨上市介紹後改變業務性質。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司於聯交所主板及新交所主板上市將為雙重主要上市。因此，除非新交所或（視情況而定）聯交所另行同意，否則我們必須遵守《上市規則》及《上市手冊》以及適用於本公司的香港及新加坡任何其他相關法規及指引。倘兩間證券交易所的《上市規則》規定之間存在衝突或不一致情況，則概以規定更為嚴苛的《上市規則》為準。董事將盡力確保，除非有關資料在香港同時發放，否則不會在新加坡發放，反之亦然。

董事已確認，自本公司在新交所上市起，本公司一直遵守新加坡相關適用法律及《上市規則》。此外，各董事已確認，自2011年8月15日（即反向收購完成之日）起，其已遵守新加坡相關適用法律及上市規則。

由於建議上市及建議修訂章程細則相關事宜必須經股東批准，方符合（其中包括）《上市規則》及《上市手冊》的規定，本公司已於2015年11月30日將有關上述事宜的通函寄發予股東。因此，本公司隨後於2015年12月22日舉行特別股東大會，會上通過（其中包括）批准建議上市及建議修訂章程細則的事宜。除上文所披露者外，建議介紹上市或上市概無須經新交所批准。

將股份自新加坡股東名冊總冊轉移至香港股東名冊分冊或自香港股東名冊分冊轉移至新加坡股東名冊總冊的安排的詳情載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收」一節。

股份開始買賣

股份預期將於2016年4月6日（星期三）開始在聯交所主板買賣。除本上市文件所披露者外，概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無意尋求或擬尋求於不久將來上市或批准上市。本公司於聯交所主板買賣的股份單位將為每手1,000股，股份的股份代號將為1570。

介紹上市的條件

介紹上市須待上市委員會批准現時已發行並於新交所上市的股份於聯交所主板上市及買賣後，方可作實。

雙重主要上市及介紹上市的理由

本公司於2004年12月13日在新交所主板上市。基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價0.400新元及總數為196,133,152股的已發行股份，於最後可行日期本公司的市值約為人民幣350.7百萬元。截至2015年12月31日，本公司的資產淨值約為人民幣13億元。截至2015年12月31日，市值（基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價）對資產淨值的比率約為0.274倍。雖然董事認為維持在新加坡上市乃為重要，但彼等認為股份在香港及新加坡擁有雙重主要上市地位對本公司而言為合宜及有利，因為董事相信香港及新加坡股市可吸引不同投資者。倘出現任何機會，雙重上市亦有機會讓本公司能接觸兩個不同股市。此舉亦有助拓闊本公司的投資者基礎。此外，在聯交所上市可能有助提升本公司在香港及中國的知名度、促進香港投資者作出投資及讓本公司獲得進入香港資本市場的渠道，並使本公司能透過接觸眾多私人及機構投資者而受惠。董事認為，特別是基於本集團業務主要位於中國，此舉對本集團的潛在未來增長及長遠發展相當重要。

印花稅

買賣本公司在香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由上市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寄存、結算及交收。聯交所參與者間進行的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。中央結算系統內所有活動必須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》。

本公司已作出一切必要安排，以使股份合資格納入中央結算系統。倘閣下對中央結算系統交收安排之詳情以及該等安排將如何影響閣下的權利及權益有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券商或其他專業顧問的意見。

建議徵詢專業稅務意見

股東及有意投資者如對持有或處置及買賣股份，或行使任何有關股份的權利的稅務含義有任何疑問，務請諮詢其專業顧問的意見。謹此強調，本公司、獨家保薦人、我們及彼等各自的董事、代理或顧問或參與介紹上市的任何其他人士，概不就股份持有人因持有或處置及買賣股份或行使任何有關股份的權利而產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

股東名冊

本公司的新加坡股東名冊總冊由新加坡主要股份過戶登記處RHT Corporate Advisory Pte. Ltd. (地址為Six Battery Road #10-01 Singapore 049909) 存置，本公司的香港股東名冊分冊將由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) 存置。

於股份持有權益之後果

股份持有人及實益擁有人應知悉，彼等可能受香港法例的若干法律規定及《上市規則》所規限，包括，例如於達致若干特定擁有權上限時的申報責任。閣下應就投資於股份之香港法律後果諮詢法律顧問。由於本公司亦在新交所主板上市，股東亦可能須遵守新加坡法例及《上市手冊》的適用規定。

匯率換算

除另有指明者外，本上市文件採用下列匯率換算，僅供說明用途：

人民幣1元兌1.2178港元

1新元兌5.4445港元

本公司並無作出任何陳述，表示任何人民幣、新元或港元金額可以或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率轉換，或根本不能轉換。

本上市文件所載若干金額及百分比數字已作約整調整／約整至小數點後一位。任何表格或圖表所示總數及所列金額總和之間任何差異乃由於約整所致。

董事及參與介紹上市的各方

董事

姓名	居住地址	國籍
執行董事		
張偉先生	中國河南省 鄭州市 金水區 紅專路128號院 10號樓19號	中國
陳志勇先生	中國河南省 鄭州市二七區 建新東街 4號樓63號	中國
非執行董事		
董心誠先生	中國河南省 鄭州市 中原區 協作路19號院 4號樓3單元8號	中國
獨立非執行董事		
王建源先生	30 Sturdee Road, #30-04 Singapore 207852	新加坡
胡榮明先生	11 Tanjong Rhu Road #09-04 Waterside Singapore 436896	新加坡
蕭文豪先生	香港 九龍 九龍塘筆架山道1號 筆架山1號 5座11樓A室	中國

詳情請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

參與介紹上市的各方

獨家保薦人

創僑國際有限公司
香港
中環
干諾道中88號
南豐大廈13樓
(一間從事《證券及期貨條例》第1類(證券交易)
及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

本公司法律顧問

關於香港法例：
鴻鵠律師事務所
香港
皇后大道東1號
太古廣場三座4樓

關於新加坡法例：
Bird & Bird ATMD LLP
2 Shenton Way
#18-01 SGX Centre 1
Singapore 068804

關於中國法律：
國浩律師(上海)事務所
中國
上海市
北京西路968號
嘉地中心23-25層
郵編：200041

獨家保薦人法律顧問

關於香港法例：
盛德律師事務所
香港
中環
國際金融中心二期
39樓

關於中國法律：
北京市君合律師事務所
中國
北京市
建國門北大街8號
華潤大廈
20層
郵編：100005

董事及參與介紹上市的各方

申報會計師

畢馬威
香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

獨立物業估值師及行業顧問

戴德梁行有限公司
中國
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

獨立內部控制顧問

Nexia TS Risk Advisory Pte. Ltd.
100 Beach Road
Shaw Tower #30-00
Singapore 189702

公司資料

註冊辦事處	8 Pandan Crescent #01-06 Singapore 128464
位於中國的總部及主要營業點	中國 河南省 鄭州市金水區 英協路50號11樓
位於香港的主要營業點	香港 九龍 旺角 亞皆老街8號 朗豪坊辦公大樓 21樓2105-06室
公司網站	<u>www.weiyeholdings.com</u> (本網站所載內容並不構成本上市文件的一部分)
聯席公司秘書	陳雪莉女士 (新加坡秘書協會成員) Six Battery Road #10-01 Singapore 049909 文潤華先生 (香港特許秘書公會會員) 香港 九龍 旺角 亞皆老街8號 朗豪坊辦公大樓 21樓2105-06室
授權代表	張偉先生 中國 河南省 鄭州市 金水區 英協路50號 1223室 文潤華先生 (香港特許秘書公會會員) 香港 九龍 旺角 亞皆老街8號 朗豪坊辦公大樓 21樓2105-06室
審核委員會	王建源先生 (主席) 胡榮明先生 蕭文豪先生

公司資料

提名委員會	蕭文豪先生 (主席) 胡榮明先生 王建源先生 董心誠先生
薪酬委員會	胡榮明先生 (主席) 王建源先生 蕭文豪先生
新加坡主要股份過戶登記處	RHT Corporate Advisory Pte. Ltd. Six Battery Road #10-01 Singapore 049909
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
合規顧問	創僑國際有限公司 香港 中環 干諾道中88號 南豐大廈13樓 (一間從事《證券及期貨條例》第1類(證券交易) 及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)
主要往來銀行	中國建設銀行(河南分行) 中國 河南省 鄭州市 花園路80號 郵編：450003 中國建設銀行(海南分行) 中國 海南省 海口市 國貿大道 建行大廈 郵編：570125 大華銀行有限公司 80 Raffles Place UOB Plaza Singapore 048624

本節載列有關中國經濟及我們營運所在的房地產行業的資料數據。本節下文的資料部分摘錄及取材自各類政府官方刊物及委託戴德梁行編製的市場研究報告。詳情請參閱下文「資料來源」一段。我們相信，資料來源適合下文資料數據（包括所識別日後期間的前瞻性資料），並已合理謹慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信，該等資料在任何重要方面屬虛假、具誤導性或遺漏致使該等資料在任何重要方面屬虛假或具誤導性的任何事實。有關資料並未經我們、獨家保薦人，或我們或其各自聯屬人士、顧問，或參與介紹上市的任何人士獨立核實，概無就其正確性、準確性及完整性發表任何聲明。所載若干資料數據（包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源）與中國境內或境外第三方編製的其他資料數據未必一致。董事採取合理謹慎的措施後確認，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生可能致使限制、否定本節所披露資料或對其造成影響的不利變動。

資料來源

針對介紹上市，我們已委託戴德梁行編製市場研究報告，部分用於本上市文件以提供有關中國經濟、中國房地產市場（尤指河南省及海南省特定區域的房地產市場）及我們營運所在的房地產行業的資料。戴德梁行就編製戴德梁行報告，向我們收取人民幣285,000元的總費用，我們認為該報告費用符合市價。

戴德梁行為全球性房地產諮詢公司，提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究及預測估值。戴德梁行在52個國家設有208個辦事處。

戴德梁行亦擔任介紹上市的物業估值師。戴德梁行編製的物業估值報告與我們的物業權益有關，載於本上市文件附錄三。戴德梁行報告及物業估值報告分別由戴德梁行兩個互相獨立的業務部門編製。戴德梁行報告主要由戴德梁行的指定市場研究團隊依據中國政府、知名研究機構及戴德梁行專屬數據庫的數據編製。研究過程中，戴德梁行對當地行業的專業人士及本公司管理層進行了採訪。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源，視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；
- 戴德梁行了解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；及
- 訪談所得資料僅供戴德梁行參考，而戴德梁行報告結果並非基於訪談結果。然而，戴德梁行在向戴德梁行報告所涵蓋區域內的政府及私人客戶提供市場研究方面往績記錄良好，因此，訪談所獲資料視為可靠。

行業概覽

戴德梁行基於下列假設編製戴德梁行報告：

- 並無任何政治或行政事件發展顯著影響中國（尤其是研究覆蓋區域）的公眾信心，從而有損商業活動、遊客數目和國內旅遊業；
- 輔助基礎設施，如淡水、污水處理、電力和天然氣，將會穩定及可靠地供應及生產，維持最終用戶的滿意度；
- 往返研究區域及研究區內的現有交通系統將得到維持及改善，以達到城市交通暢通要求；及
- 為中國（尤其是研究區域）帶來主要貿易、投資者和遊客的國家的經濟近期不會出現顯著而持續的衰退。

中國經濟概覽

過去幾年，儘管中國經濟受全球經濟環境波動影響，中國國內生產總值仍維持高水平增長，從2008年的約人民幣300,670億元增長一倍至2014年的約人民幣636,139億元，年複合增長率約為13.3%，原因是受多項宏觀經濟政策調整及控制措施的推動。根據中國國家統計局數據，中國於2010年第二季度的名義國內生產總值超越日本，成為全球第二大經濟體。

下表載列所示年度中國主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
國內生產總值 (人民幣十億元)	30,067.00	34,090.30	40,151.30	47,310.40	51,947.00	56,884.50	63,613.87	13.30%
人均國內生產總值 (人民幣元)	22,698.00	25,607.50	30,015.10	35,197.80	38,459.50	41,907.60	46,629.00	12.75%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,780.80	17,174.70	19,109.40	21,809.80	24,564.70	26,467.00	28,843.85	10.75%
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,282.84	22,459.90	25,168.40	31,148.50	37,469.50	44,629.40	51,276.07	19.87%
人口(百萬人)	1,328.02	1,334.50	1,340.90	1,347.40	1,354.00	1,360.70	1,367.82	0.49%
城鎮化率	45.68%	48.30%	50.00%	51.30%	52.60%	53.70%	54.80%	3.08%

資料來源：2008年至2013年的數據來自中國統計年鑒（2009-2014），2014年的數據來自中國國家統計局

在中國政府宏觀經濟政策的引導推動下，城鎮居民的人均可支配收入從2008年的約人民幣15,780.8元大幅增至2014年底的約人民幣28,843.9元。可支配收入的強勢增長，顯示出城鎮居民的消費意欲持續增強，購買力顯著提高。

中國經濟發展加速了城鎮化步伐。過去幾年，中國的城鎮化率由2008年的約45.7%增至2014年的約54.8%。城鎮化率增加1%表明新增約13百萬人口湧入城市，預計帶動中國城市的大量住房及消費需求。根據中國國務院發佈的「國家新型城鎮化規劃（2014-2020）」，未來將實行若干措施以提高中國城鎮化水平及質量，計劃在2020年前達到60%的城鎮化率。

中國房地產市場概覽

中國政府實施若干政策，有意穩定中國房地產價格，控制中國房地產貸款。有關政策主要根據經濟狀況及宏觀經濟調控需求，控制投機購買行為，調整固定資產投資項目的最低資本比率。有關政策的詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

此外，根據國務院總理李克強於2014年3月的第十二次全國人民代表大會第二次會議所作的「政府工作報告」，中國政府將針對不同城市情況分類調控，增加中小套型商品房和共有產權住房供應，抑制投機投資性購房需求，促進房地產市場持續健康發展。

受國內投資、消費及中國經濟快速發展的影響，中國的房地產市場也處於快速發展之中。房地產開發項目總投資從2008年的約人民幣31,203億元增至2014年的約人民幣95,036億元，年複合增長率約為20.4%。根據中國國家統計局發佈的數據，於2014年，已竣工商品房的總建築面積約為1,074.6百萬平方米，在建商品房的總建築面積約為7,264.8百萬平方米，已出售的商品房總建築面積約為1,206.5百萬平方米。與2008年相比，所有該等數據均呈現出顯著增長。與此同時，投資者對房地產市場需求量的增加，導致其交易量及交易價也不斷上升。商品房的平均售價從2008年的約人民幣3,800.0元／平方米增至2014年的約人民幣6,323.5元／平方米，年複合增長率約為8.9%。

下表載列所示年度中國主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	3,120.32	3,624.00	4,826.00	6,180.00	7,180.00	8,601.00	9,503.56	20.40%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	2,832.66	3,203.68	4,053.56	5,067.75	5,734.18	6,655.72	7,264.82	17.00%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	665.45	726.77	787.44	926.20	994.25	1,014.35	1,074.59	8.31%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	659.70	947.55	1,047.65	1,093.67	1,113.04	1,305.51	1,206.49	10.58%
已售商品房總銷售額 (人民幣十億元)	2,506.82	4,435.52	5,272.12	5,858.89	6,445.58	8,142.83	7,629.24	20.38%
商品房平均售價 (人民幣元／平方米)	3,800.00	4,681.00	5,032.00	5,357.00	5,791.00	6,237.00	6,323.53	8.86%

資料來源：中國國家統計局

競爭

中國河南省、海南省及其他地區的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們經營所在的城市或市場擁有廣泛業務的全國性及區域性的主要房地產開發商以及當地房地產開發商。我們認為，住宅及商業房地產開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理經驗、財政資源、交通設施的便利性、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量。

中國目標地區的房地產市場

河南省

河南省經濟概覽

河南省位於中國中東部、黃河中下游區域，總人口約為106百萬人。截至2014年底，河南省的城鎮化率約為45.2%。於2014年，河南省的本地生產總值及房地產投資總額分別名列全國第五及第八。

於2014年，河南省的本地生產總值約為人民幣34,938億元，較去年增長約8.7%。於2014年，第一產業、第二產業及第三產業佔河南省本地生產總值的比例已調整為11.9:51.2:36.9。

下表載列所示年度河南省主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合增長率 (2008年至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	1,801.85	1,948.05	2,309.24	2,693.10	2,959.93	3,215.59	3,493.82	11.67%
人均本地生產總值 (人民幣元)	19,181	20,597	24,446	28,661	31,499	34,174	37,072	11.61%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	1,049.07	1,370.47	1,412.47	1,777.05	2,144.99	2,608.75	3,078.22	19.65%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	13,231	14,372	15,930	18,195	20,443	22,398	23,672	10.18%
城鎮化率	未提供*	未提供*	38.80%	40.60%	42.40%	43.80%	45.20%	-

*附註：部分數據未提供。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

河南省房地產市場概覽

於2014年，河南省房地產投資總額達到約人民幣4,376億元，2008年至2014年的年複合增長率為23.95%。河南省在建商品房達到約388.6百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為18.7%。河南省已竣工商品房約為73.2百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為15.9%。於2014年，河南省已出售的商品房達到約78.8百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為16.3%。2014年，商品房的平均售價為人民幣4,366元/平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為11.0%。

行業概覽

下表載列所示年度河南省主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資 (人民幣十億元)	120.67	155.38	211.41	262.65	303.53	384.38	437.57	23.95%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	139.06	160.74	203.94	253.43	295.59	359.79	388.58	18.68%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	30.26	34.01	44.27	55.27	58.71	59.66	73.24	15.87%
已出售商品房總建築面積 (百萬平方米)	31.92	43.37	54.52	62.75	59.68	73.10	78.80	16.25%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	74,645.93	115,622.27	165,878.68	219,680.77	228,666.50	307,413.52	344,058	29.00%
平均售價(人民幣元/ 平方米)	2,338.55	2,666.01	3,042.40	3,500.80	3,831.23	4,205.26	4,366.40	10.97%

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

根據河南統計年鑒(2009-2015)，河南省2014年商品房銷售總額達到約人民幣3,441億元，已出售總建築面積約為78.8百萬平方米。

河南省目標城市概覽

鄭州市

鄭州市為河南省的省會兼全省政治、經濟、文化及信息中心。2014年底該市總面積約為7,446平方公里，總人口約為9,191,000人，人口密度在中國省會城市中排名第二，僅次於廣州市。於2014年底前，鄭州市的城市建設面積約為382.7平方公里，城鎮化率約為68.3%。鄭州市位於中國的中部地區，是中部地區的主要經濟城市及交通樞紐之一。鄭州市經濟保持快速發展，自2008年至2014年，本地生產總值的年複合增長率約為14.5%。

下表載列所示年度鄭州市主要經濟及人口統計指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	301.29	330.85	404.09	497.99	554.98	620.19	676.70	14.44%
人均本地生產總值 (人民幣元)	40,714.00	44,231.00	47,608.00	56,855.00	62,054.00	68,073.00	72,992.00	10.22%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	177.06	228.21	241.48	300.52	366.98	448.93	535.53	20.26%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,732	17,117	18,897	21,612	24,246	26,615	29,095	10.79%
城鎮化率	62.30%	63.40%	63.60%	64.80%	66.30%	67.10%	68.30%	-

附註：2014年城鎮化率取自鄭州2014年統計公報

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及鄭州2014年統計公報

行業概覽

2014年，鄭州市本地生產總值約為人民幣6,767億元，佔河南省本地生產總值的約19.4%，較2013年增長約9.1%。2014年，鄭州市人均本地生產總值約為人民幣72,992.0元，較2013年增長約7.2%。2014年，鄭州市固定資產投資約為人民幣5,355億元，較2013年增長約19.3%。2014年，固定資產計劃投資總額約為人民幣10,631億元，較2013年增長約8.2%。過去幾年，城市規劃體系已得到改善。大量基礎設施建設、公共交通建設及城市鐵路運輸建設已大大改善，且城市景觀已煥然一新。2014年，鄭州市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣29,095元，較2013年增長約9.3%。

下表載列所示年度鄭州市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	43.50	51.38	77.52	92.63	109.51	144.53	174.35	26.04%
住宅	34.18	39.42	55.57	62.43	67.57	91.05	117.69	22.88%
辦公	2.41	2.19	4.96	9.37	10.54	13.59	13.83	33.85%
商用房	3.57	5.10	8.03	8.63	12.00	18.87	21.50	34.87%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	7,368.50	11,989.20	15,587.20	15,632.20	14,418.70	16,218.90	15,919.10	13.70%
住宅	6,584.90	10,851.40	14,286.10	13,063.80	12,261.80	13,134.80	12,932.80	11.91%
辦公	316.00	542.50	509.40	1,318.00	1,101.10	1,767.40	1,336.10	27.16%
商用房	422.20	553.90	597.00	969.30	657.70	882.70	1,267.30	20.10%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	28,945.59	51,482.31	77,270.32	89,043.52	90,161.59	116,164.53	120,517.15	26.84%
住宅	23,690.76	43,988.34	65,654.71	61,299.00	69,194.32	86,516.63	85,086.60	23.75%
辦公	1,615.95	2,674.10	4,753.35	13,240.79	10,411.56	17,226.24	14,101.74	43.49%
商用房	3,509.20	4,662.83	5,987.78	13,415.72	8,999.19	10,586.40	15,061.49	27.48%
平均售價(人民幣元/平方米)	3,928.29	4,294.06	4,957.29	5,696.16	6,253.10	7,162.29	7,570.60	11.55%
住宅	3,597.74	4,053.70	4,595.71	4,692.28	5,643.08	6,586.83	6,579.13	10.58%
辦公	5,113.77	4,929.22	9,331.27	10,046.12	9,455.60	9,746.66	10,554.40	12.84%
商用房	8,311.70	8,418.18	10,029.78	13,840.63	13,682.82	11,993.20	11,884.71	6.14%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

自2008年至2014年，鄭州市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產、辦公房地產及商用房的年複合增長率分別約為22.9%、33.9%及34.9%。

行業概覽

2014年，鄭州市已出售的住宅房地產總面積約為12.9百萬平方米。自2010年至2014年住宅房地產需求保持相對穩定。住宅房地產平均售價從2008年的約人民幣3,597.7元／平方米增至2014年的約人民幣6,579.1元／平方米。於2014年，鄭州市已出售的辦公房地產總面積約為1.3百萬平方米。於2011年，辦公房地產需求大幅增長，增幅約為158.7%。自2010年至2014年辦公房地產平均售價保持相對穩定。於2014年，鄭州市已出售的商用房總面積約為1.3百萬平方米。商用房平均售價保持相對穩定。

因經濟發展緩慢及中國經濟結構改革，2014年鄭州市房地產市場蕭條，但2015年上半年大幅回升。平均價格及銷售量顯著增長。根據鄭州市房屋土地管理局的資料，於2015年5月，鄭州市商業住宅平均售價約為人民幣10,000元／平方米。受惠於城市規劃的發展、城市化進程及當地居民消費能力的提高，鄭州市房地產市場仍處於相對較快的發展期。中國人民銀行繼續降低存款準備金率及存款基準利率，而鄭州市政府已增加住房補貼及公積金貸款金額。此外，市政府將確保經濟適用房項目及用於棚戶區改造的置換過渡住房的建設。

新鄉市

新鄉市位於河南省北部，為河南省北部交通中心。城市總面積約為8,249平方公里，2014年底前人口總數約為6,036,700人。新鄉市亦是中國中部最重要的工業基地之一，約有1,275個工業企業（包括動力及電動車、生物學及新醫學以及資訊科技等）。自2008年至2014年，新鄉經濟保持快速發展，本地生產總值的年複合增長率約為13.4%。

下表載列所示年度新鄉市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	90.30	99.20	118.99	148.94	161.98	176.61	191.78	13.38%
人均本地生產總值 (人民幣元)	16,188	17,992	21,196	26,198	28,598	31,138	33,696	13.00%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	77.28	101.83	91.63	117.51	132.00	160.25	188.52	16.03%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	13,000	14,170	15,752	17,988	20,159	22,105	23,984	10.75%

資料來源：河南統計年鑒（2009-2015）

2014年，新鄉本地生產總值約達人民幣1,918億元，較2013年增長約8.6%。2014年，新鄉市人均本地生產總值約為人民幣33,696元，較2012年增長約8.2%。2014年，新鄉市固定資產投資約為人民幣1,885億元，較2013年增長約17.7%。2014年，新鄉市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣23,984元，較2013年增長約8.5%。

行業概覽

下表載列所示年度新鄉市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	7,631.0	10,216.0	11,764.0	15,610.0	17,285.0	22,729.0	26,749.00	23.25%
住宅	5,823.0	7,511.0	8,918.0	12,196.0	13,036.0	17,755.0	22,192.00	24.98%
商用房	644.0	1,010.0	1,224.0	1,581.0	2,237.0	2,425.0	2,454.00	24.98%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	2,252.2	2,987.0	3,605.2	4,471.7	4,367.5	5,718.6	5,951.1	17.58%
住宅	2,104.3	2,802.6	3,394.5	4,251.0	4,220.2	5,192.6	5,529.0	17.47%
商用房	137.5	164.4	196.9	172.5	127.2	388.2	308.8	14.44%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	4,004.06	5,670.29	8,174.14	11,907.31	12,437.86	19,108.17	22,301.37	33.14%
住宅	3,287.83	5,112.89	7,120.95	10,879.06	11,631.91	16,398.90	19,943.68	35.05%
商用房	675.57	538.45	1,002.39	897.18	715.09	2,126.76	1,903.43	18.84%
平均售價(人民幣元/平方米)	1,778	1,898	2,267	2,663	2,848	3,341	3,747	13.23%
住宅	1,562	1,824	2,098	2,559	2,756	3,158	3,607	14.96%
商用房	4,913	3,275	5,091	5,201	5,622	5,479	6,164	3.85%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

自2008年至2014年，新鄉市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產及商用房年複合增長率分別約為25.0%及25.0%。住宅房地產佔房地產投資總額的比率約為83.0%。於2014年，新鄉市已出售住宅總面積約達5.5百萬平方米。自2008年至2014年，住宅面積需求保持穩定增長。住宅區平均售價從2008年的約人民幣1,562元/平方米增加一倍至2014年的約人民幣3,607元/平方米。2014年，新鄉已出售的商用房總面積約為308,800平方米。零售房地產平均售價保持相對穩定。

新鄉市為鐵路樞紐城市，西南與省會城市鄭州接壤。作為重要的工農業城市，第一及第二產業所佔比重較高。新鄉市的城市規模及本地生產總值在河南省位居前列。

開封市

開封市為中國八大古都之一，以其歷史及文化而著名。其被認為是中國文化名城，是旅遊城市、鄭州航空經濟試點城市及中原經濟區的核心城市。城市總面積約為6,266平方公里，於2014年底前常住人口總數約達4,549,000人。城鎮化率約為42.6%。主要工業為汽車及汽車部件生產。鄭汴一體化促進了開封市的發展。開封市擁有工業、運輸業、旅遊業、自然環境及鄭州市服務業。鄭州至開封的鐵路為河南省內的首條鐵路，已投入使用。透過利用中國中部的經濟繁榮及鄭州航空試點區建設升級至國家級戰略，開封市已成為最具發展潛力的城市之一。

行業概覽

下表載列所示年度開封市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	70.23	77.87	92.72	107.24	120.71	136.35	149.21	13.38%
人均本地生產總值 (人民幣元)	14,975	16,571	19,750	22,972	25,922	29,327	32,454	14.39%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	30.39	40.62	47.16	61.98	77.52	97.91	116.96	25.19%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	11,342	12,318	13,695	15,558	17,545	19,492	21,467	11.22%

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

2014年，開封市的本地生產總值約為人民幣1,492億元，較2013年增長約9.4%。2014年，開封市的人均本地生產總值約為人民幣32,454元，較2013年增長約10.7%。2014年，開封市的固定資產投資約為人民幣1,170億元，較2013年增長約19.5%。開封市的開發重心為重建市內棚戶區及鄉村以及建造經濟適用房。2014年，開封市重建市內棚戶區及鄉村的總建築面積約為2.8百萬平方米。此外，已於2014年建成31個經濟適用房項目，合共約12,000個單位。2014年，開封市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣21,467元，較2013年增長約10.1%。

下表載列所示年度開封市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	2,238.00	3,694.00	5,769.00	8,896.00	9,488.00	13,480.00	13,598.00	35.08%
住宅	2,015.00	2,831.00	4,421.00	6,463.00	7,297.00	10,255.00	10,296.00	31.24%
商用房	143.00	207.00	614.00	756.00	1,109.00	1,775.00	1,901.00	53.91%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	891.50	1,185.90	1,479.70	1,913.90	1,916.50	2,530.30	2,730.00	20.51%
住宅	836.10	1,110.30	1,399.00	1,821.20	1,826.80	2,384.00	2,548.80	20.41%
商用房	55.20	71.90	78.50	72.10	73.40	127.70	132.80	15.76%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	1,843.28	2,817.23	4,162.45	5,904.84	6,706.25	10,022.58	10,267.10	33.14%
住宅	1,618.98	2,530.08	3,863.78	5,438.92	6,155.64	8,632.50	9,121.00	33.39%
商用房	223.95	276.53	294.21	403.07	484.48	1,305.20	852.72	24.96%
平均售價(人民幣元/平方米)	2,067.62	2,375.61	2,813.04	3,085.24	3,499.22	3,961.02	3,760.84	10.48%
住宅	1,936.35	2,278.74	2,761.82	2,986.45	3,369.63	3,621.02	3,578.55	10.78%
商用房	4,057.07	3,846.04	3,747.90	5,590.43	6,600.54	10,220.83	6,421.08	7.95%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2015)

行業概覽

自2008年至2014年，開封市的房地產投資保持快速增長，住宅房地產及商用房的年複合增長率分別約為31.24%及53.91%。2014年，住宅投資佔房地產投資總額的75.7%。2014年，開封市已出售的住宅總面積約為2.5百萬平方米。自2008年至2014年，住宅面積需求持續穩步上升。住宅平均售價從2008年的約人民幣1,936.4元／平方米增至2014年的約人民幣3,578.6元／平方米。2014年，開封市已出售的商用房總面積約為132,800平方米。2014年，商用房面積的平均售價為人民幣6,421.1元／平方米。

根據河南省的規劃，鄭州市與開封市將逐漸整合為鄭汴新區。鄭汴新區將成為中原城市群的先行區及中國中西部最大的產業集群。開封市是中國八大古都之一，作為著名的旅遊城市，每年吸引大量遊客，為政府及居民帶來旅遊收入。此外，河南大學及開封大學位於開封市，大批擁有知識及創造力的高質量畢業生將選擇留在開封市，助力開封市的發展。

海南省

海南省經濟概覽

海南省為位於中國南部的島嶼。截至2014年底，該省總人口約為9.0百萬人。2014年該省的本地生產總值約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。2014年，第一產業、第二產業及第三產業佔海南省本地生產總值的比例已分別調整為23.1:25.0:51.9。

下表載列所示年度海南省主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	150.31	165.42	206.45	252.27	285.55	317.76	350.07	15.13%
人均本地生產總值 (人民幣元)	17,691	19,254	23,831	28,898	32,377	35,666	38,924	14.05%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	70.90	100.23	133.15	161.14	214.54	272.54	303.95	27.45%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	12,608	13,751	15,581	18,369	20,918	22,929	24,487	11.70%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

海南省房地產市場概覽

於2014年，海南省房地產投資總額達到約人民幣1,432億元，2008年至2014年的年複合增長率約為38.9%。於2014年，海南省在建商品房達到約75.6百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為30.9%；已竣工商品房達到約12.0百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為25.5%；已出售商品房達到約人民幣93,521.4百萬元，2008年至2014年的年複合增長率約為29.03%。2014年，商品房的平均售價為人民幣9,315.2元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為9.4%。

行業概覽

下表載列所示年度海南省主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資 (人民幣十億元)	19.95	28.80	46.79	66.31	88.66	119.68	143.17	38.89%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	15.00	19.90	27.00	36.60	51.09	61.73	75.57	30.93%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	3.09	4.32	6.09	4.52	8.56	6.09	12.04	25.45%
已出售商品房總建築面積 (百萬平方米)	3.72	5.61	8.55	8.88	9.32	11.91	10.04	17.97%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	20,263.33	35,145.87	74,661.20	79,044.36	73,557.40	103,265.26	93,521.37	29.03%
平均售價(人民幣元/平方米)	5,441.28	6,260.84	8,735.11	8,899.53	7,893.78	8,668.79	9,315.16	9.37%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

海南省目標城市概覽

萬寧市

萬寧市位於海南省東南部，東臨南海。總面積約為4,443.6平方公里，2014年底，人口總數約為560,300人。萬寧市的支柱產業是旅遊業及房地產開發。憑藉溫泉和長海岸線的優勢，萬寧市適合發展旅遊業。萬寧市經濟快速發展，自2008年至2014年，本地生產總值年複合增長率約為14.4%。

行業概覽

下表載列所示年度萬寧市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	6.80	7.68	9.81	11.96	13.46	13.96	15.23	14.37%
人均本地生產總值 (人民幣元)	11,659	12,886	16,158	21,857	24,478	26,531	27,286	15.22%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	3.80	6.17	7.51	9.52	11.21	14.32	14.55	25.06%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	10,941	12,566	14,830	17,470	19,980	22,038	23,684	13.74%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

2014年，海南省的本地生產總值總額約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。於2014年，萬寧市佔海南省本地生產總值的約4.4%，較2013年增長約9.1%。萬寧市人均本地生產總值約為人民幣27,286元。自2008年至2014年，萬寧市固定資產投資保持穩定增長，自2010年至2013年呈快速增長，但2014年增長減緩。2014年，萬寧市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣23,684元，較2013年增長約7.5%。

下表載列所示年度萬寧市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	0.14	1.53	2.03	4.25	5.89	10.37	8.72	99.89%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	未提供*	163.10	382.00	418.50	455.10	624.20	495.10	24.87%
住宅	未提供*	158.20	382.00	418.50	454.30	620.10	492.30	25.49%
商用房	未提供*	4.90	-	-	0.70	3.30	0.80	-30.40%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	未提供*	552.25	1,741.63	3,441.10	4,069.78	6,932.05	4,795.16	54.08%
住宅	未提供*	539.60	1,741.63	3,441.10	4,067.15	6,882.21	4,773.86	54.65%
商用房	未提供*	12.65	-	-	2.63	43.44	11.17	-2.46%
平均售價(人民幣元/平方米)	未提供*	3,386	4,559	8,223	8,943	11,105	9,685	23.39%
住宅	未提供*	3,411	4,559	8,223	8,953	11,099	9,697	23.24%
商用房	未提供*	2,582	-	-	3,757	13,164	13,963	40.16%

*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

行業概覽

2008年至2013年，萬寧市房地產投資保持快速增長，但2014年有所減速，年複合增長率約為99.9%。2009年至2013年，住宅面積需求保持穩步增長，但2014年略有下滑。2014年，萬寧市已售總住宅面積約為492,300平方米。住宅平均售價由2009年的約人民幣3,411元／平方米上漲至2014年的約人民幣9,697元／平方米。萬寧市房地產開發的主要重心為住宅項目，商用房地產主要起到補充作用。2010年和2011年並無商用房銷售。2014年，萬寧市已售商用房總面積約為800平方米，而同年已售住宅面積約為492,300平方米。2014年，商用房平均售價為人民幣13,963元／平方米，較2013年增長6.1%。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，一些房地產企業收購了萬寧市的開發用地。其中一些企業可能具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及影響力更大的品牌。房地產開發商的競爭涉及多項因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認知度、收購適當土地儲備的能力及其他因素。該市競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批新房地產開發。

文昌市

文昌市位於海南省東北部，東面、南面及北面臨海。總面積約為2,488平方公里，海岸線總長約為278.5公里。2014年底總人口約為560,300人。文昌市以椰子、孔廟及紅樹林著名。文昌市被指定為中國第四個衛星發射中心。自2008年至2014年，本地生產總值呈平穩增長，年複合增長率約為11.4%。

下表載列所示年度文昌市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	8.35	9.46	11.87	14.37	15.85	15.71	15.98	11.42%
人均本地生產總值 (人民幣元)	14,811	16,492	20,446	26,676	29,303	32,179	29,108	11.92%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	3.65	5.63	9.50	12.30	14.21	16.56	14.19	25.37%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	12,012	12,869	15,306	17,985	20,555	22,652	24,199	12.38%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

2014年，文昌市的本地生產總值約為人民幣15,980百萬元，約佔海南省總額的4.6%，較2013年增長約1.7%。2014年，文昌市人均本地生產總值約為人民幣29,108元。2014年文昌市固定資產投資約為人民幣14,191百萬元，較2013年減少約14.3%。2014年文昌市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣24,199元，較2013年增長約6.8%。

行業概覽

下表載列所示年度文昌市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	0.68	1.13	3.04	4.12	5.74	7.05	8.02	50.95%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	未提供*	401.30	745.80	819.20	860.90	865.20	538.10	6.04%
住宅	未提供*	391.90	720.00	794.00	854.30	858.80	500.50	5.01%
商用房	未提供	8.60	24.90	21.60	5.80	4.00	37.60	34.32%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	未提供*	1,527.99	3,211.23	4,436.75	2,829.61	3,815.06	4,752.16	25.47%
住宅	未提供*	1,480.32	3,063.76	4,239.02	2,762.24	3,751.30	4,385.98	24.26%
商用房	未提供*	43.81	144.93	177.25	61.78	51.84	366.18	52.91%
平均售價(人民幣元/平方米)	未提供*	3,808	4,306	5,416	3,287	4,409	8,831	18.32%
住宅	未提供*	3,777	4,255	5,339	3,233	4,368	8,763	18.33%
商用房	未提供*	5,094	5,810	8,212	10,652	12,960	9,739	13.84%

附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

自2008年至2014年，文昌市房地產投資持續快速增長，年複合增長率約為51.0%。2014年文昌市已出售的總住宅區面積達到約500,500平方米。自2009年至2013年，住宅區需求保持穩定增長，但2014年有所下滑。住宅區平均售價從2009年的約人民幣3,777元/平方米增至2014年的約人民幣8,763元/平方米。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，大量知名房地產企業收購了文昌市的開發用地。其中一些企業可能具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及影響力更大的品牌。房地產開發商的競爭涉及多項因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認知度、收購適當土地儲備的能力及其他因素。該市競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批新房地產開發。

屯昌縣

屯昌縣位於海南省中部偏北，是海南省的交通樞紐。該縣的土地總面積約為1,231.5平方公里，2013年底人口總數約為260,200人。屯昌縣的支柱產業是農業及旅遊業。屯昌縣以繆斯度假勝地及臥龍山度假區著名。自2008年至2014年，屯昌縣的經濟保持增長，本地生產總值的年複合增長率約為13.6%。

行業概覽

下表載列所示年度屯昌縣主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	2.51	2.67	3.26	3.96	4.32	5.03	5.39	13.57%
人均本地生產總值 (人民幣元)	8,651	9,149	10,923	15,411	16,742	18,001	20,632	15.59%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	0.44	0.57	1.14	2.28	2.77	3.29	3.51	41.40%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	9,207	10,648	12,447	15,123	17,512	19,631	21,042	14.77%

資料來源：海南統計年鑒（2009-2015）。

2014年，海南省的本地生產總值總額約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。於2014年，屯昌縣約佔海南省本地生產總值的1.5%。2014年，海南省的人均本地生產總值約為人民幣38,924元。而屯昌縣的人均本地生產總值約為人民幣20,632元。自2008年至2014年，屯昌縣的固定資產投資保持穩定增長，其中2010年至2013年實現了快速增長，而2014年增長速度放緩。2014年，屯昌縣的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣21,042元，較2013年增長約7.2%。

下表載列所示年度屯昌縣主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	36.37	37.60	283.08	781.67	750.61	505.67	829.07	68.39%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	未提供	21.50	70.80	97.70	126.20	189.90	51.20	18.95%
住宅	未提供	18.40	60.60	76.10	105.40	160.80	43.30	18.67%
商用房	未提供	3.00	10.10	21.60	16.10	15.20	7.90	21.37%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	未提供	38.49	206.56	302.97	362.02	696.53	242.43	44.49%
住宅	未提供	28.08	156.13	196.49	252.90	541.70	184.53	45.72%
商用房	未提供	10.11	50.13	106.48	89.11	94.94	57.93	41.52%
平均售價(人民幣元/平方米)	未提供	1,790	2,917	3,101	2,869	3,668	4,735	21.47%
住宅	未提供	1,526	2,578	2,581	2,399	3,369	4,262	22.80%
商用房	未提供	3,370	4,942	4,932	5,535	6,246	7,265	16.60%

*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒（2009-2015）。

行業概覽

2010年至2012年，屯昌縣房地產投資快速增長，主要原因是2010年海南省啟動國際旅遊島建設。2014年，房地產投資約為人民幣829.1百萬元。2014年，屯昌縣已售總住宅面積約為43,300平方米。2009年至2013年，住宅面積需求保持穩步增長，但2014年有所下滑。住宅區平均售價由2009年的約人民幣1,526元／平方米上漲至2014年的約人民幣4,262元／平方米。屯昌縣商用房正在開發之中。2014年，屯昌縣已售商用房總面積約為7,900平方米。商用房平均售價從2009年的約人民幣3,370元／平方米上漲至2014年的人民幣7,265元／平方米，上漲一倍左右。

屯昌縣缺少海岸資源，且交通不夠便利，因而到目前為止尚無大型房地產開發商。鑒於屯昌縣的交通發展，屯昌縣房地產市場未來潛力巨大。

儋州市

儋州市位於海南省西北部，為海南省第三大經濟城市，亦是海南省西部的經濟、交通、通訊及文化中心。儋州市的總面積約為3,265.18平方公里，海岸線長約267.27公里。2014年底總人口約為964,297人。儋州市的支柱產業為農業、服務業及旅遊業。位於儋州市的洋浦經濟開發區為中國第四大保稅區。自2008年至2014年，儋州市的經濟快速增長，本地生產總值的年複合增長率約為11.2%。

下表載列所示年度儋州市主要經濟及人口統計指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	23.26	25.37	31.18	37.26	41.96	40.31	43.99	11.20%
人均本地生產總值 (人民幣元)	10,617	10,962	29,365	39,716	44,719	46,902	45,567	27.48%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	1.94	2.33	9.08	10.87	17.74	24.18	23.30	51.32%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	11,053	12,643	14,245	16,789	19,544	21,362	22,833	12.85%

資料來源：海南統計年鑒（2009-2015）。

行業概覽

2014年，儋州市的本地生產總值約為人民幣439.9億元，約佔海南省本地生產總值總額的12.6%，較2013年增長約9.1%。2014年，儋州市人均本地生產總值約為人民幣45,567元。2014年，儋州市的固定資產投資約為人民幣23,300百萬元。2014年，儋州市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣22,833元，較2013年增長約6.9%。

下表載列所示年度儋州市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年/ 2009年/ 2010年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	31.00	63.35	590.02	1,904.27	2,366.36	3,207.60	4,376.43	128.19%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	未提供*	13.00	146.00	314.00	339.90	620.80	645.80	118.39%
住宅	未提供*	13.00	123.30	288.40	325.80	575.40	640.60	118.04%
商用房	未提供*	未提供	22.60	25.30	5.90	45.40	5.20	-30.77%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	未提供*	23.31	492.06	1,568.87	1,648.80	2,727.60	2,232.56	149.03%
住宅	未提供*	23.31	394.39	1,399.97	1,489.84	2,383.55	2,190.39	148.08%
商用房	未提供*	未提供	97.67	164.79	42.26	344.05	42.17	-18.94%
平均售價(人民幣元/平方米)	未提供*	1,793	3,371	4,997	4,851	4,394	3,457	14.03%
住宅	未提供*	1,793	3,198	4,854	4,573	4,142	3,419	13.78%
商用房	未提供*	未提供	4,314	6,519	7,163	7,578	8,110	17.09%

*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

自2008年至2014年，儋州市的房地產投資保持快速增長，年複合增長率約為128.2%。2014年，儋州市已出售的住宅總面積約為640,600平方米。自2009年至2014年住宅區需求保持穩步增長。住宅區平均售價從2008年的約人民幣1,793元/平方米增至2014年的約人民幣3,419元/平方米。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，大量知名房地產企業收購了儋州市的開發用地。一些企業具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及更有影響力的品牌形象。房地產開發商的競爭涉及一系列因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認知度、收購合適土地儲備的能力及其他因素。該市的競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批新地產開發。

過往土地價格趨勢及住房建設服務成本

中國整體土地價格

根據中國國土資源局的資料，2014年供應的國有建設用地約為609,900公頃，較2013年下降18.8%。作工業用途、商業及服務用途、住宅用途以及基礎設施用途的供應面積分別為147,300公頃、49,300公頃、102,100公頃及311,200公頃。2014年授出的國有建設用地為271,800公頃，合約地價總額為人民幣33,400億元，較2013年分別下降27.5%及27.4%。上述授出的土地中，總面積92.5%的土地按人民幣31,800億元的合約地價總額，經由公開市場招標、拍賣及掛牌而授出。

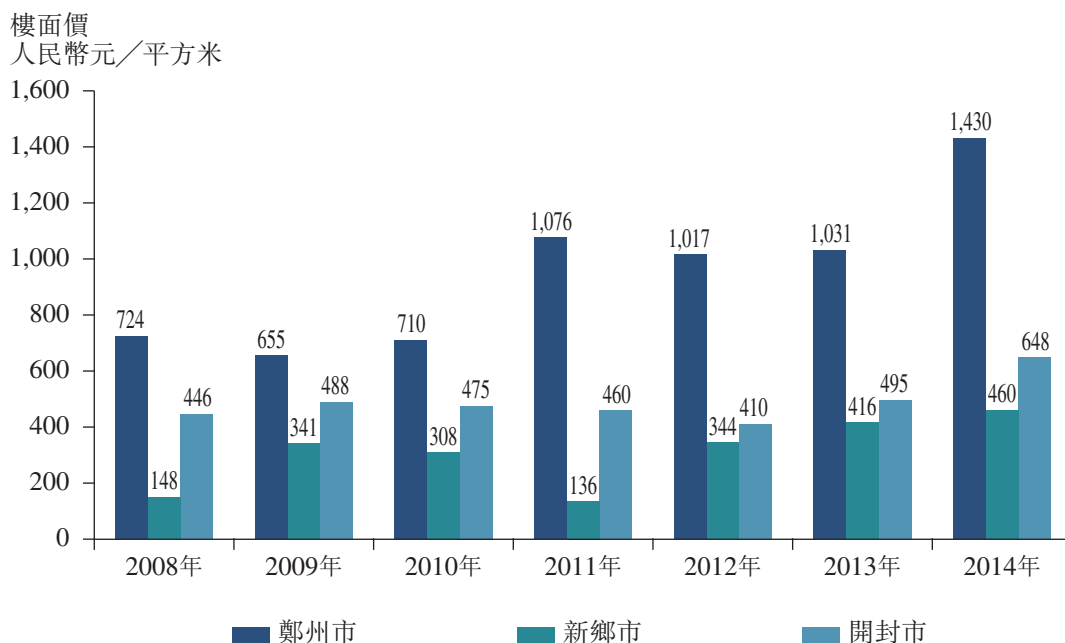
根據中國國土資源局的資料，就2014年第四季度末全國105個主要城市的樓面價而言，綜合用途、商業及服務用途、住宅用途以及工業用途的土地樓面價分別為人民幣3,522元／平方米、人民幣6,552元／平方米、人民幣5,277元／平方米及人民幣742元／平方米，較2013年分別增長5.2%、3.9%、4.8%及6.0%。

河南省土地價格

河南省2014年供應的國有建設用地約為27,753公頃，較2013年下降33.4%。作房地產用途供應的總用地為8,053公頃，較2013年下降23.0%。作商業及服務用途、工業用途及住宅用途的總供應用地分別為1,979公頃、8,873公頃及6,073公頃，分別下降30.7%、15.5%及20.1%。授出的地價總額為人民幣139,326百萬元。上述授出的土地中，總面積95.4%的土地按人民幣132,876百萬元的合約地價總額，經由公開市場招標、拍賣及掛牌而授出。樓面價為人民幣857元／平方米，較2013年增長15.9%。

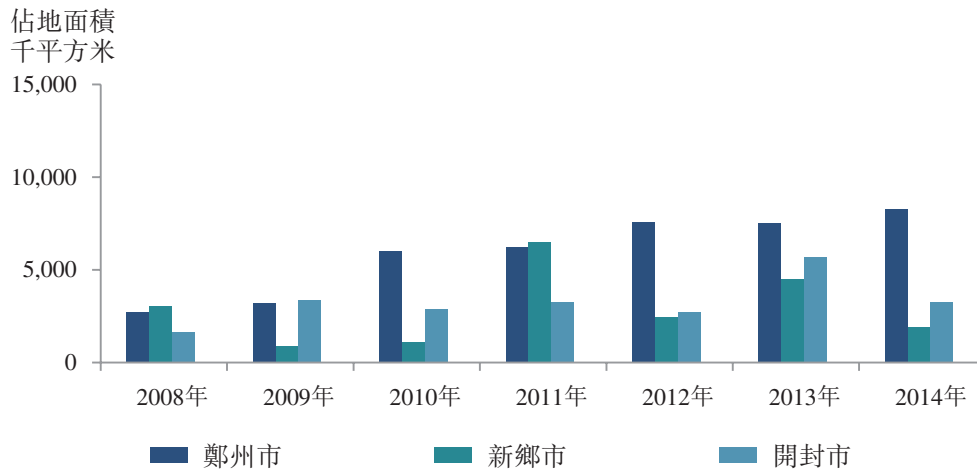
下圖分別載列鄭州市、新鄉市及開封市按樓面價、佔地面積及總建築面積計算的土地交易：

按樓面價計算的土地交易



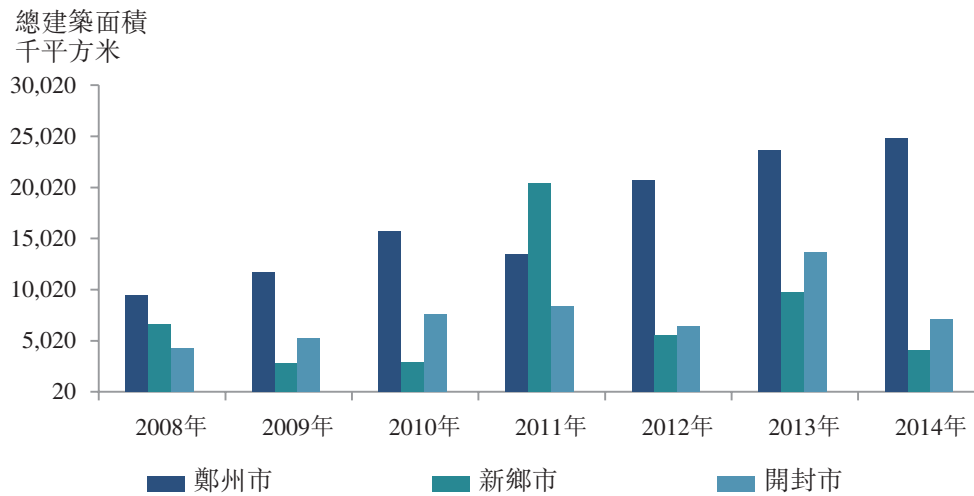
資料來源：戴德梁行報告

按佔地面積計算的土地交易



資料來源：戴德梁行報告

按總建築面積計算的土地交易



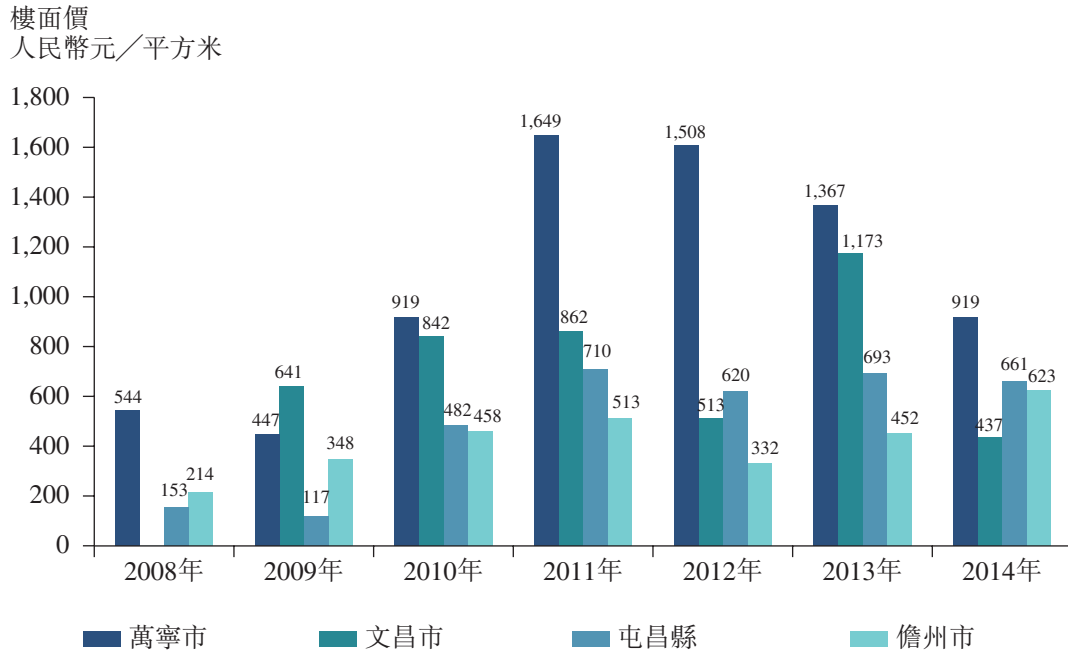
資料來源：戴德梁行報告

海南省土地價格

海南省2014年成交的國有建設用地約為1,180公頃，較2013年下降50.2%。作住宅用途、工業用途及商業用途的總供應用地分別為581公頃、120公頃及183公頃，分別佔土地成交總面積的53.7%、14.1%及16.9%。總地價為人民幣21,543百萬元。

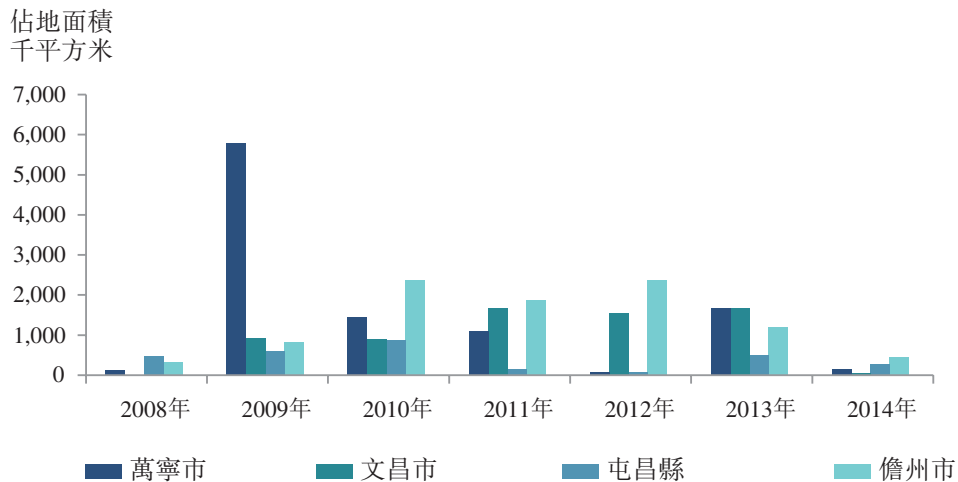
下圖分別載列萬寧市、文昌市、屯昌縣及儋州市按樓面價、佔地面積及總建築面積計算的土地交易：

按樓面價計算的土地交易



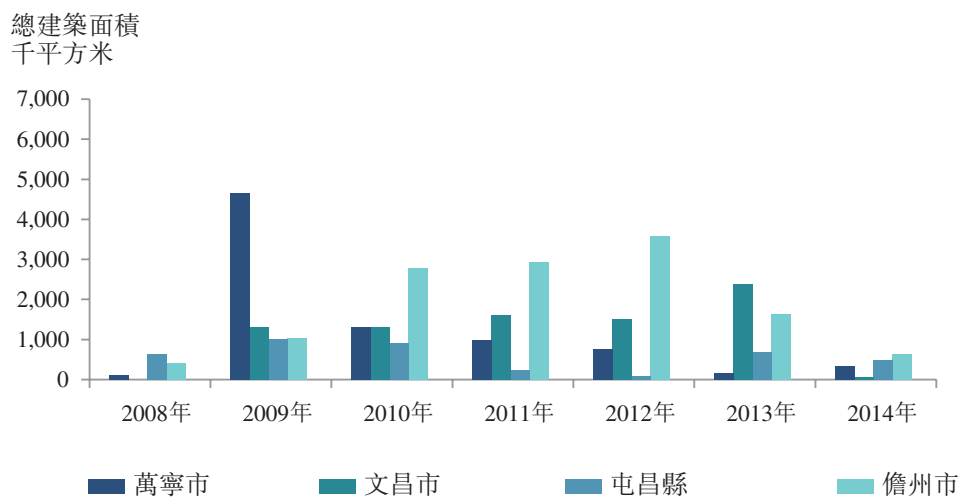
資料來源：戴德梁行報告

按佔地面積計算的土地交易



資料來源：戴德梁行報告

按總建築面積計算的土地交易



資料來源：戴德梁行報告

中國整體建設及安裝成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，就全國30個大中城市的建設及安裝成本而言，中國於所示年度的建設及安裝成本如下：

	2010年 下半年	2011年 上半年	2011年 下半年	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年
高層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	1,595	1,633	1,700	1,730	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791
小高層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	1,411	1,461	1,461	1,576	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629
多層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	1,096	1,177	1,233	1,256	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354

*附註：據住宅及城市建設研究中心介紹，高層住宅通常包括25層以上的住宅建築；小高層住宅通常包括9至25層的住宅建築；多層通常包括9層以下的住宅建築。

資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

行業概覽

河南省若干城市的建設及安裝成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，就全國30個大中城市的建設成本而言，鄭州市住宅房地產開發的建設及安裝成本如下：—

	2010年 下半年	2011年 上半年	2011年 下半年	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年
高層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	1,382	1,445	1,496	1,793	1,765	1,779	1,762	1,778	1,766	1,746
小高層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	1,209	1,280	1,326	1,561	1,535	1,548	1,535	1,553	1,543	1,530
多層住宅房地產* (人民幣元/ 平方米)	796	831	863	未提供	未提供	未提供	未提供	未提供	未提供	未提供

*附註：據住宅及城市建設研究中心介紹，高層住宅通常包括25層以上的住宅建築；小高層住宅通常包括9至25層的住宅建築；多層通常包括9層以下的住宅建築。

資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

根據戴德梁行報告，新鄉市及開封市的建設及安裝成本與鄭州市基本相似。

海南省若干城市／縣的建設及安裝成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，就全國30個大中城市的建設成本而言，海口市住宅房地產開發的建設及安裝成本如下：—

	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年
高層住宅房地產* (人民幣元/平方米)	2,068	2,265	2,265	2,285	2,285	2,223	2,174
小高層住宅房地產* (人民幣元/平方米)	1,880	1,964	1,964	1,975	1,975	1,967	1,975
多層住宅房地產* (人民幣元/平方米)	1,504	1,625	1,625	1,636	1,636	1,623	1,621

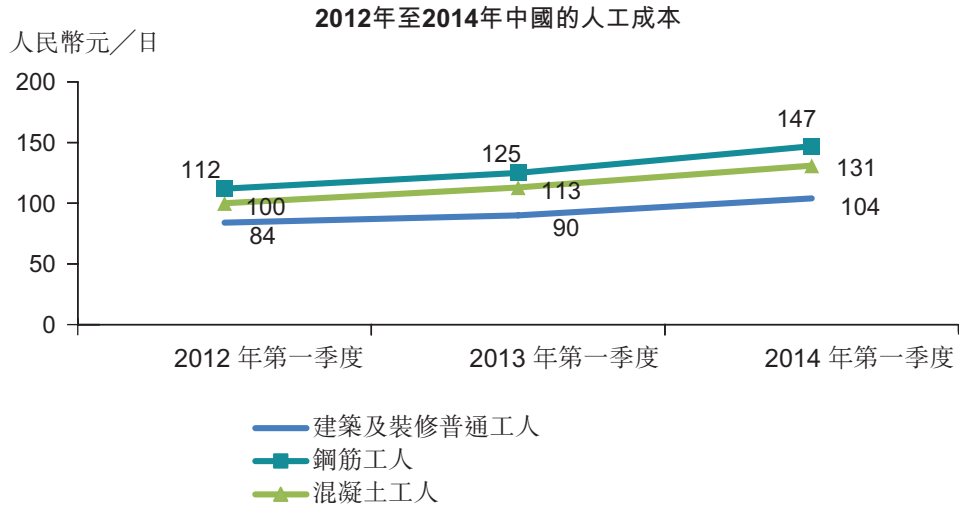
*附註：據住宅及城市建設研究中心介紹，高層住宅通常包括25層以上的住宅建築；小高層住宅通常包括9至25層的住宅建築；多層通常包括9層以下的住宅建築。

資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

根據戴德梁行報告，萬寧市、文昌市、屯昌縣及儋州市的建設及安裝成本與海口市基本相似。

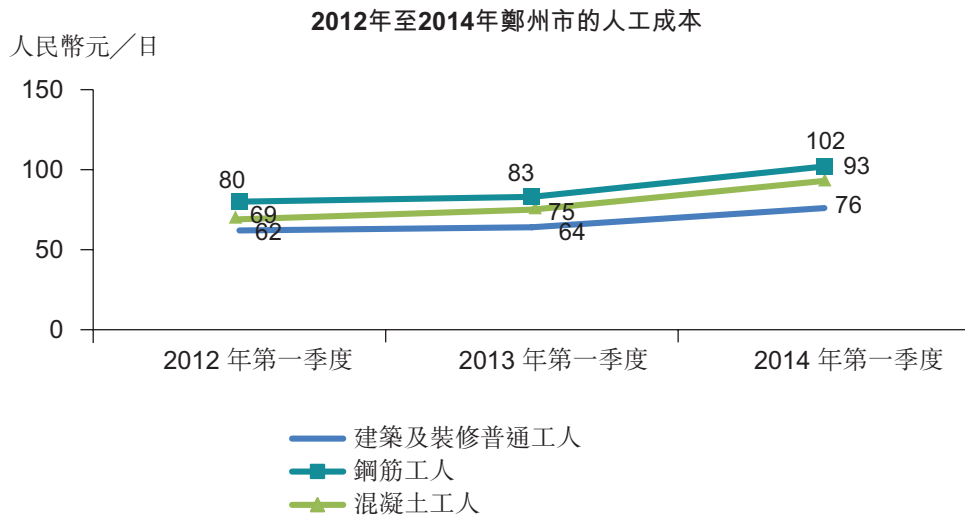
中國整體人工成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，所示年度建築／裝修工人、鋼鐵工人及混凝土工人的日薪如下。



河南省若干城市的人工成本

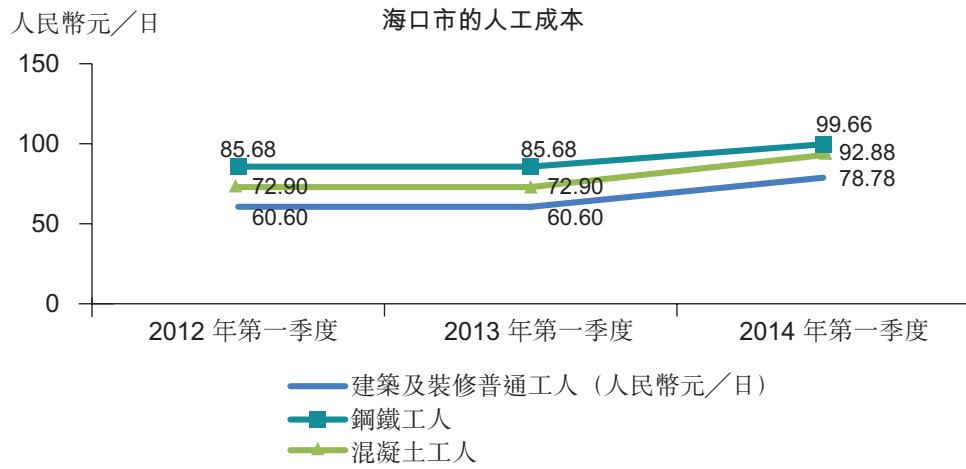
根據中國建設工程造價信息網的資料，所示年度鄭州市建築／裝修工人、鋼鐵工人及混凝土工人的日薪如下：



根據戴德梁行報告，新鄉市及開封市的人工成本與鄭州市基本相似。

海南省若干城市的人工成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，所示年度海口市建築／裝修工人、鋼鐵工人及混凝土工人的日薪如下：



資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

根據戴德梁行報告，萬寧市、文昌市、屯昌縣及儋州市的人工成本與海口市基本相似。

中國法規概覽

I. 房地產開發企業的設立

(I) 國家規定

根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1994年7月5日頒佈、其後分別於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產管理法》」），房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發管理條例》」），房地產開發企業除須遵守有關法律、行政法規規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：

1. 有人民幣1百萬元以上的註冊資本；及
2. 有四(4)名以上持有資質證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩(2)名以上持有資質證書的專職會計人員。

省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。

根據《開發管理條例》，開發商設立房地產開發企業，應當向企業所在地點縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。而工商行政管理部門在對設立房地產開發企業申請登記進行審查時，應當聽取同級房地產開發主管部門的意見。在領取營業執照之日起30日內，房地產開發企業須到登記機關所在地的房地產開發主管部門進行備案。

(II) 地方規定

除了上述條件外，河南省的地方法規對房地產開發企業設立進行了規定：

河南省人民代表大會常委會（「河南省人大常委會」）於2002年5月31日頒佈並於2010年7月30日修訂的《河南省城市房地產開發經營管理條例》規定：

設立房地產開發企業，除應當符合法律、行政法規規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：

- (1) 有人民幣2百萬元以上的註冊資本。
- (2) 有五名以上持有房地產、建築工程專業類資質證書的專職技術人員，其中具有中級以上職稱的人員不少於三人。

- (3) 有二名以上持有會計從業資質證書的專職會計人員。

本條例施行之前成立的房地產開發企業不符合前款規定標準的，應當自本條例施行之日起一年內達到前款規定標準。達不到的，予以註銷。

(III) 外商投資房地產企業的規定

1. 商業存在原則

中華人民共和國建設部（「**建設部**」）、中華人民共和國商務部（「**商務部**」）、中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於2006年7月11日發佈並實施了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。意見規定，境外機構和個人（以下簡稱「**境外投資者**」）在境內投資購買非自用房地產的，應當遵循商業存在的原則，根據外商投資的法律、法規及相關規定，申請設立外商投資企業。經審批部門批准並辦理有關註冊登記後，在核准的經營範圍內從事相關建設經營活動。

商務部辦公廳於2006年8月14日進一步發佈並實施了《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〉有關問題的通知》。該通知規定，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、賓館（飯店）、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

2. 項目公司原則

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《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》。根據該通知，外商投資從事房地產開發、經營，應遵循項目公司原則：(1)申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的出讓／購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。(2)已設立外商投資企業新增地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應按照外商投資有關法律法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。

3. 外商投資房地產企業的批准和登記

建設部、商務部、國家發改委於2006年7月11日發佈並實施了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定，設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期外商投資企業批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦國有土地使用證，根據國有土地使用證到商務主管部門換發正式的外商投資企業批准證書，再到工商行政管理機關換發與外商投資企業批准證書經營期限一致的營業執照，到稅務機關辦理稅務登記。對投資房地產未取得外商投資企業批准證書和營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發和經營活動。

4. 註冊資本

2015年8月19日，建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局頒佈實施《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。通知規定「取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求」。

5. 外商投資房地產企業備案

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日起實施了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對。地方商務主管部門依法批准外商投資房地產事項後（包括設立企業、增資、擴股、股權轉讓、併購等），將原需報商務部備案的材料送省級商務主管部門進行核對。

此外，商務部、國家外匯管理局於2014年6月24日發佈並於2014年8月1日起實施了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》。根據該通知，簡化外商投資房地產備案程序，商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案和事中事後抽查。商務部委託省級事務主管部門對外商投資房地產企業的備案材料進行核對。商務部及國家外匯管理局於2015年11月6日發佈了《商務部及國家外匯局管理關於

進一步改進外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，進一步簡化外商投資房地產企業管理工作，取消商務部網站備案公示程序，外商房地產企業完成前述工作流程後，可按相關外匯管理規定到銀行辦理外商直接投資項下外匯登記等手續。

6. 外商投資房地產企業外匯管理

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《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》。根據該通知，外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

國家外匯管理局、建設部於2006年9月1日發佈並實施並於2015年5月4日修訂了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。

2015年8月19日，建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局頒佈實施《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。通知規定「自2015年8月19日起，外商投資房地產企業可直接到銀行辦理外商直接投資項下相關外匯登記」。

7. 《外商投資產業指導目錄》

國家發改委、商務部於2011年12月24日發佈並於2012年1月30日實施的《外商投資產業指導目錄》規定，包括土地成片開發（限於合資、合作），高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營，房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司在內的房地產業屬於限制外商投資產業目錄。

國家發改委及商務部於2015年3月10日發佈並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄》中，房地產業不再屬於限制外商投資產業目錄。

II. 房地產開發企業的資質

(I) 房地產開發企業的資質分類與分級

根據《開發管理條例》，房地產開發企業在領取營業執照之日起30日內，須到登記機關所在地的房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、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。具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住建部」）於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」），從事房地產開發的企業須按照本規定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業務。國務院建設行政主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作；縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門負責本行政區域內房地產開發企業的資質管理工作。

房地產開發企業資質等級實行分級審批。從事房地產開發的企業按照註冊資本及財務狀況、房地產開發投資規模及業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。一級資質由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審查部門發給相應等級的資質證書。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後三十日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。企業自領取《暫定資質證書》之日起一年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

(II) 房地產開發企業的業務範圍

根據77號文的有關條文，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和管理業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目建設規模不受限制，可在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或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、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定。

(III) 房地產開發企業的資質年檢

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的

資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定管理辦法。

(IV) 地方規定

除了上述條件外，我們的目標市場亦有不同的地方法規對房地產開發企業設立的資質進行了規定：

1. 河南

河南省住房和城鄉建設廳於2014年12月3日發佈並實施《關於進一步規範房地產開發企業資質管理工作的通知》。該通知規定：

- (1) 房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省住房和城鄉建設廳初審，報住房和城鄉建設部審批；二級資質由所在省轄市、省直管縣（市）和航空港經濟綜合實驗區房地產開發主管部門初審，報省住房和城鄉建設廳審批；三級以下（含三級、四級和暫定）資質自2015年1月1日起由省轄市、省直管縣（市）、航空港經濟綜合實驗區審批。
- (2) 新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到所在省轄市、省直管縣（市）、航空港經濟綜合實驗區房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應於15日內向符合條件的企業核發暫定資質證書，暫定資質證書有效期為2年，開發項目未完成的，有效期可以延長，但延長期限不得超過一年。

2. 海南

2013年11月1日，海南省人民政府辦公廳發佈並實施《關於調整房地產開發企業資質條件等有關問題的通知》，其中對四級資質條件和暫定資質條件的規定如下：

四級資質條件：

- (1) 註冊資本不低於人民幣10百萬元；
- (2) 從事房地產開發經營一年以上；
- (3) 已竣工的建築工程質量合格率達100%；
- (4) 有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於8人（符合省級人事勞動部門職稱系列分類的建築工程類3人、財務2人、房地產或經濟類2人、統計1

人)，其中具有中級以上職稱的管理人員不少於4人（建築工程類2人、財務1人、房地產或經濟類1人），持有資質證書的專職會計人員不少於2人；

- (5) 工程技術、財務、房地產等業務負責人具有相應專業中級以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級以上職稱；
- (6) 商品住宅銷售實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及
- (7) 未發生過重大工程質量事故。

暫定資質條件：新設立的房地產開發企業申請《暫定資質證書》，其條件不得低於四級資質企業的條件。除對四級資質條件中的第2、3、6、7項不作要求外，其他條件均應符合四級資質標準要求。

二級至四級企業資質由省級審批。暫定企業資質由市縣級審批。各市縣要承擔起審批責任，切實簡化審批手續，規範審批行為，為企業提供優質服務，同時要加強市場監管，加大對企業、股東、管理和從業人員違法違規行為的查處力度，切實規範房地產項目建設和銷售行為。

《暫定資質證書》有效期一年。各市縣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。自領取《暫定資質證書》之日起一年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業申請核定資質等級的，應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向省住房城鄉建設廳提出申請。省住房城鄉建設廳應當根據其經營業績核定相應的資質等級。

III. 房地產開發的土地使用權

(I) 土地類別

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1999年1月1日實施並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》（「《土地管理法》」），城市市區的土地屬於國家所有。除由法律規定屬於國家所有的以外，農村和城市郊區的土地屬於農民集體所有；宅基地、自留地和自留山屬於農民集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益收回土地所有權或土地使用權，但應當給予補償。

中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人和單位依法可以取得土地使用權，並對擁有土地使用權的土地進行開發。根據1990年5月19日由國務院頒佈實施的《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》（「《城鎮土地條例》」），國有土地使用權可按是否有償獲得進一步劃分為

兩類：第一類為劃撥土地使用權，是指土地使用者通過各種方式依法無償取得的土地使用權；第二類為出讓土地使用權，是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

(II) 土地出讓

1. 一般規定

1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案（1988年）》。該修正案規定土地的使用權可以依照法律的規定轉讓，為後續土地使用權轉讓的法律修改從憲法層面打好了鋪墊。隨後，全國人大常委會於1988年12月修訂了《土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

1990年5月19日，國務院頒佈《城鎮土地條例》以規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。根據該規定，國家按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，國家保留土地的最終所有權，但土地使用權可以在向國家繳付轉讓土地使用權的土地出讓金後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同作特定用途，最高年限為70年。

《城鎮土地條例》規定出讓的最高年限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最高年限（年）
居住	70
工業	50
教育、科技、文化、衛生、體育	50
商業、旅遊、娛樂	40
綜合或者其他	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均有權取得土地使用權。國家於出讓年限屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓年限內因公共利益而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權人可於出讓年限內行使與土地所有者大致相同的權利，包括佔有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

在根據合同條款權屬支付土地出讓金後，土地受讓人可以向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅用地的土地使用權年限於屆滿前自動續期，其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律

處理。此外，如果國家因公共利益需要於有關土地使用權年限內收回土地，則國家應對該土地上的住宅房地產及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地的出讓金。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）與國家發改委於2012年5月23日發佈並實施的《關於發佈實施〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過以下標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；容積率不得低於1.0（含1.0）。

2. 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的通知，除通過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可通過出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議方式或競價方式（即招標、拍賣或掛牌）。

(1) 協議方式

國土資源部於2003年6月11日發佈並於2003年8月1日實施了《協議出讓國有土地使用權規定》（「《協議出讓規定》」）。這一部門規章規定，在公佈的地段上，同一地塊只有一個意向用地者的，且該地塊不作為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地的，市、縣人民政府國土資源行政主管部門方可按照本規定採取協議方式出讓。根據《協議出讓規定》，地方國土資源行政主管部門連同包括城市規劃在內的其他有關政府部門應當制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及協議出讓底價（協議出讓最低價不得低於新增建設用地的土地有償使用費、徵地（拆遷）補償費用以及按照國家規定應當繳納的有關稅費之和。有基準地價的地區，協議出讓最低價不得低於出讓地塊所在級別基準地價的70%）。前述規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方國土資源行政主管部門及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立《土地出讓合同》。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據出讓規定以招標、拍賣、掛牌出讓或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，並於隨後向有關地方國土資源行政主管部門提交合同，從而最終取得土地使用權證。在出讓年期屆滿後，受讓人可以申請續期。有關地方國有土地管理部門批准後，將訂立新合同重續出讓的期限，屆時須支付土地出讓金。

以協議出讓方式合法取得國有土地使用權的土地使用者，需要將《國有土地使用權出讓合同》規定的土地用途改變為商業、旅遊、娛樂的商品住宅等經營性用途的，需要滿足以下條件：

- (1) 應當取得出讓方和市、縣級人民政府城市規劃部門的同意；
- (2) 簽訂《國有土地使用權出讓合同變更協議》或者重新簽訂《國有土地使用權出讓合同》；
- (3) 按變更後的土地用途，以變更時的土地市場價格補交相應的土地使用權出讓金；及
- (4) 依法辦理土地使用權變更登記手續。

國土資源部於2006年5月31日發佈並於2006年8月1日實施了《協議出讓國有土地使用權規範（試行）》。該文件規定，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣或者掛牌方式外，出讓國有土地使用權可以採取協議方式。主要包括以下情況：

- (1) 供應商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地以外用途的土地，其供地計劃公佈後同一幅地塊只有一個意向用地者的；
- (2) 原劃撥、承租土地使用權人申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、《國有土地租賃合同》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (3) 劃撥土地使用權轉讓申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (4) 出讓土地使用權人申請續期，經審查准予續期的，可以採用協議方式；
- (5) 法律、法規、行政規定明確可以協議出讓的其他情形。

(2) 競價方式

國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日實施了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，對以競價程序方式出讓土地使用權進行了規定。該規定於2007年9月28日修訂中更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《出讓規定》」）並於2007年11月1日生效。《出讓規定》明確規定了工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。《出讓規定》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。受讓人依照國有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，領取國有土地使用證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前二十日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定招標拍賣掛牌出讓的土地，接受出價的時間不少於十日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方國有土地管理部門必須審查有意投標人的資格及通過發出招標書通知符合資格者參加投標的程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。投標人少於三人的，出讓人應當終止招標活動。投標人不少於三人的，應當逐一宣佈投標人名稱、投標價格和投標文件的主要內容。如果土地使用權以招標形式出讓，須由地方國有土地管理部門成立不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。

如果土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方國有土地管理部門將舉行公開拍賣。根據相關條款及條件，土地使用權由出價最高者取得。中標者須與地方國有土地管理部門訂立《土地出讓合同》及於指定期限內支付有關土地出讓金後方可獲得土地使用權證。

2011年5月13日，國土資源部頒佈並實施了《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》。該意見規定：

1. 正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；
2. 完善住房用地招拍掛計劃公示制度；
3. 調整完善土地招拍掛出讓政策，包括：
 - (1) 限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；
 - (2) 限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地；
 - (3) 對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；
4. 大力推進土地使用權出讓網上運行；及
5. 完善土地招拍掛出讓合同。

(III) 土地轉讓

除由政府直接出讓外，投資者也可通過與已經取得土地使用權的土地使用者簽訂轉讓合同取得土地使用權。未按《土地出讓合同》規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得轉讓。土地使用權轉讓時，《土地出讓合同》等登記文件中所載明的權利、義務隨之轉移。土地使用者通過轉讓方式取得的土地使用權，其使用年限為《土地出讓合同》規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。

監管概覽

根據建設部於1995年8月7日頒佈並於1995年9月1日實施，隨後於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》(「《轉讓規定》」)，房地產轉讓是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為，主要包括下列行為：

1. 以房地產作價入股、與他人成立企業法人，房地產權屬發生變更的；
2. 一方提供土地使用權，另一方或者多方提供資金，合資、合作開發經營房地產，使房地產權屬發生變更的；
3. 因企業被收購、兼併或合併，房地產權屬隨之轉移的；
4. 以房地產抵債的；及
5. 法律、法規規定的其他情形。

根據《轉讓規定》中的規定，以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

1. 按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；
2. 按照出讓合同約定進行投資開發，屬於住房建設工程的，應完成開發投資總額的25%以上；屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施及公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件；及
3. 轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

根據《轉讓規定》，以下房地產不得轉讓：

1. 以出讓方式取得土地使用權但不符合本規定第十條規定的條件的；
2. 司法機關和行政機關依法裁定，決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；
3. 依法收回土地使用權的；
4. 共有房地產，未經其他共有人書面同意的；
5. 權屬有爭議的；
6. 未依法登記領取權屬證書的；及
7. 法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形。

現有土地使用權人根據《土地出讓合同》應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用權人應有權就其所喪失的土地使用權獲得賠償。

IV. 房地產開發的土地儲備

國土資源部、財政部與中國人民銀行於2007年11月19日頒佈並實施了《土地儲備管理辦法》。該辦法中規定，土地儲備機構指由市、縣人民政府批准成立、具有獨立的法人資格、隸屬於國土資源管理部門並統一承擔本行政轄區內土地儲備工作的事業單位。土地儲備的範圍包括：

1. 依法收回的國有土地；
2. 政府收購的土地；
3. 政府通過行使優先購買權取得的土地；
4. 已辦理農用地轉用、土地徵收批准手續的土地；及
5. 其他依法取得的土地。

因實施城市規劃進行舊城區改建需要調整使用土地的，應由國土資源管理部門報經有批准權的主管政府部門批准，對土地使用權人給予徵收土地補償。土地儲備機構應與土地使用權人協商簽訂《土地使用權收購合同》以購買土地。收購土地的補償標準，由土地儲備機構與土地使用權人根據土地評估結果協商，經國土資源管理部門、財政部門或地方法規規定的機構批准確認。完成收購程序後的土地，由土地登記機關辦理註銷土地登記手續後納入土地儲備。

經國土資源管理部門批准，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時利用及為儲備土地、實施前期開發進行融資等活動。儲備土地完成前期開發後，可納入當地土地供應計劃。

V. 房地產項目的開發

(I) 房地產開發項目動工

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發的，可以無償收回土地使用權。但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈，隨後於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，在下列情形下，土地將被認定為閒置土地：

國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；或已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工

開發建設總面積不足三分之一或以投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

如果延遲動工開發是由於政府部門的行為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用地使用權人協商，選擇下列方式處置：

1. 延長動工開發期限。政府與國有建設用地權人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發同期起延長動工開發期限最長不得超過一年；
2. 調整土地用途及規劃條件。須按照新土地用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；
3. 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時用途的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
4. 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
5. 置換閒置土地。如果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人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發和建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
6. 市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4項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

國土資源部於2007年9月8日發佈並實施了《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%。如果根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

國務院於2008年1月3日發佈並實施了《關於促進節約集體用地的通知》，開始執行嚴格處置閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及通過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年但兩年以下，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用權證，並不得按土地價款繳納比例分割發放土地證書。

國土資源部和住建部於2010年9月21日發佈並實施了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。通知規定房價高的地區應增加中小套型限價住房建設供地數量。通知要求在盤活利用存

量土地的同時，對依法收回的閒置土地和具備「淨地」供應的儲備土地以及農轉用計劃指標，應優先確保以保障性住房為主的上述各類住房用地的供應。沒有完成上述住房供地計劃的地方，不得向大戶型高檔住房建設供地。

根據國務院辦公廳於2010年1月7日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門須加強閒置土地的調查處理。

根據《企業投資項目核准暫行辦法》(國家發改委於2004年9月15日發佈並實施，現已失效)和《政府核准的投資項目目錄》(國家發改委於2014年5月14日發佈並於2014年6月14日實施)，企業投資建設實行核准制的項目，應按國家有關要求編製項目申請報告，發送項目核准機關。對於《目錄》以外的企業投資項目，實行備案制。對於應報政府核准而未申報的項目、雖然申報但未經核准擅自開工建設的項目，以及未按項目核准文件的要求進行建設的項目，一經發現，相應的項目核准機關應立即責令其停止建設，並依法追究有關責任人的法律和行政責任。

(II) 房地產項目規劃

根據住建部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日實施，隨後於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商已取得土地出讓合同的，應當憑出讓合同依法向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈、於2008年1月1日實施並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，並必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

(III) 建設工程的招投標

根據全國人大常委會於1999年8月30日頒佈並於2000年1月1日起實施的《中華人民共和國招標投標法》，在中華人民共和國境內進行下列工程建設項目包括項目的勘察、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標：(I) 大型基礎設施、公用事業等關係社會公

共利益、公眾安全的項目；(II) 全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目；(III) 使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。具體範圍和規模標準，由國務院發展計劃部門會同國務院有關部門制訂，報國務院批准。

國務院於2011年12月20日頒佈並於2012年2月1日實施了《中華人民共和國招標投標法實施條例》。根據該條例，工程是指建設工程，包括建築物和構築物的新建、改建、擴建及其相關的裝修、拆除、修繕等；該條例所稱與工程建設有關的貨物，是指構成工程不可分割的組成部分，且為實現工程基本功能所必需的設備、材料等；該條例所稱與工程建設有關的服務，是指為完成工程所需的勘察、設計、監理等服務。

國家發展和改革委員會於2000年5月1日發佈並實施了《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》。該規定明確了必須進行招投標項目的範圍。

(IV) 建築工程施工許可證

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日實施，隨後於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築工程開工前，建設單位應當向工程所在地縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。

申請領取施工許可證，應當具備下列條件：

1. 已經辦理該建築工程用地批准手續；
2. 在城市規劃區的建築工程，已經取得規劃許可證；
3. 需要拆遷的，其拆遷進度符合施工要求；
4. 已經確定建築施工企業；
5. 有滿足施工需要的施工圖紙及技術資料；
6. 有保證工程質量和安全的具體措施；
7. 建設資金已經落實；及
8. 法律、行政法規規定的其他條件。

建設行政主管部門應當自收到申請之日起十五日內，對符合條件的申請頒發施工許可證。建設單位應當自領取施工許可證之日起三個月內開工。

根據住建部於1999年10月15日頒佈並於1999年12月1日實施，隨後於2001年7月4日及2014年6月25日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》(「辦法」)，在中華人民共和國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施

工，建設單位在開工前應當依照本辦法的規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。房地產開發商須向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

(V) 房地產項目的環境保護

1. 環境影響評價

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒佈，隨後於2014年4月24日發佈並於2015年1月1日起實施的《中華人民共和國環境保護法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價。依法進行環境影響評價的開發利用規劃，不得組織實施；未依法進行環境影響評價的建設項目，不得開工建設。

全國人大常委會於2002年10月28日發佈並於2003年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價；建設單位應當按照下列規定組織編製環境影響報告書、環境影響報告表或者填報環境影響登記表：(I) 可能造成重大環境影響的，應當編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；(II) 可能造成輕度環境影響的，應當編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；(III) 對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，應當填報環境影響登記表。且建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工並同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。

2. 建設項目竣工環境保護的驗收

根據環境保護部於2001年12月27日頒佈、於2002年2月1日實施並於2010年12月22日修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，建設項目竣工後，建設單位應當向有審批權的環境保護行政主管部門申請該建設項目竣工環境保護驗收。建設項目竣工環境保護驗收申請報告、建設項目竣工環境保護驗收申請表或者建設項目竣工環境保護驗收登記卡未經批准的建設項目，不得正式投入生產或者使用。

(VI) 房地產項目的消防管理

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施，隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日起實施的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計及施工必須符合國家工程建設消防技術標準。建設、設計、施工、工程監理等單位依法對建設工程的消防設計及施工質量負責。

公安部於2009年4月30日頒佈並於2009年5月1日實施，隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建（含室內外裝修、建築保溫、用途變更）等建設工程的消防監督管理。同時規定了消防設計審核和消防驗收的程序和規範。

(VII) 房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施，隨後分別於2002年11月1日及2004年5月19日修訂並即時生效及於2011年1月8日生效的《城市房地產開發經營管理條例》，住建部於2000年4月4日頒佈及實施，並於2009年10月19日修訂及實施的《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》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

(VIII) 房地產項目的保險

中國法律、行政法規及部門規章並未在全國範圍內強制性的要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效且於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。

建設部於2003年5月23日發佈了《關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》。該指導意見進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，具體包括：

1. 建築意外傷害保險的範圍應包括施工現場從事施工作業和管理的人員，範圍應當覆蓋工程項目。已在企業所在地參加工傷保險的人員，從事現場施工時仍可參加建築意外傷害保險。
2. 保險期限應涵蓋工程項目開工之日到工程竣工驗收合格日。提前竣工的，保險責任自行終止。因延長工期的，應當辦理保險順延手續。
3. 保險費應當列入建築安裝工程費用。保險費由施工企業支付，施工企業不得向職工攤派。

VI. 徵收與補償

根據國務院於2011年1月21日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益擬徵收國有土地上房屋的房屋徵收部門須對業主給予公平補償。為保障國家安全、促進國民經濟和社會發展及出於其他公共利益，由市、縣級政府做出房屋徵收決定，包括下列情形：

1. 國防和外交的需要；
2. 由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；
3. 由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；
4. 由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；
5. 由政府依照《城鄉規劃法》有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；或
6. 法律、行政法規規定的其他公共利益的需要。

市、縣級政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作。徵收與補償工作須由市、縣級政府指定房屋徵收部門組織實施。房屋徵收部門須擬定賠償方案並將方案提交市縣級政府批准。市縣級政府須就該補償方案組織討論，並予公佈，徵求公眾意見。

徵收補償可以金錢補償或以房屋產權交換。如果以金錢作補償，補償金額須根據房地產市場價為基準評估。如果實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收房屋的業主應比較應付補償金額與替代房屋的價格，並計算兩者的差額。除徵收補償金外，政府亦會向被徵收房屋的業主支付拆遷補貼。

國務院於2006年8月31日頒佈了《關於加強土地調控有關問題的通知》。該通知要求提高城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準。

VII. 房地產交易

(I) 商品房銷售

建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》(「《銷售辦法》」)，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房現售，是指房地產開發企業將竣工驗收合格的商品房出售給買受人，並由買受人支付房價款的行為。商品房預售，是指房地產開發企業將正在建設中的商品房預先出售給買受人，並由買受人支付定金或者房價款的行為。

1. 商品房預售許可

《中華人民共和國城市房地產管理法》規定，商品房預售，應當符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證；
- (3) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- (4) 向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

商品房預售人應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房產管理部門和土地管理部門登記備案。

國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年8月1日修訂的《城市房地產開發經營條例》規定房地產開發企業預售商品房，應當符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (3) 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- (4) 已向相關部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

建設部於1994年11月15日頒佈，於1995年1月1日實施，並分別於2001年8月15日、2004年7月20日及2014年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售辦法》」)對商品房預售進行了規定。

《預售辦法》規定，任何商品房預售均需辦理特定手續。如果房地產開發企業準備進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；及
- (3) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期。

2. 商品房預售所得款項的監管

根據《預售辦法》及《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

住建部於2010年4月13日發佈了《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：

- (1) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行預售，或以認購、預定、掛號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得銷售許可的商品房項目，房地產開發企業須在十日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。房地產開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式預售商品住房，不得進行虛假交易；
- (2) 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；
- (3) 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；
- (4) 銷售商品房嚴格實行實名制，認購後不得擅自更改購房者名稱。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂預售合同的，預訂應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (5) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。

3. 商品房竣工後銷售

根據《銷售辦法》，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可在竣工後進行銷售：

- (1) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (2) 取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；
- (3) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (4) 已通過竣工驗收；

- (5) 拆遷安置已經落實；
- (6) 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用；其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- (7) 已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》中規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產經營者向公眾清楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得房地產預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可售房源。此外，對於已出售的房源，房地產經營者須披露有關資料，並披露實際成交價。房地產經營者不得在明碼標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

國務院辦公廳於2013年2月26日發佈了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知旨在穩定房地產市場價格，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括但不限於：

- (1) 購房限制；
- (2) 提高購置二套住房的首付；
- (3) 暫停第三套或以上住房購置按揭；及
- (4) 對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

(II) 物業抵押

《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》是中國的房地產抵押領域的主要法律法規。根據前述法律法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。將依法取得的房屋所有權進行抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦必須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合同後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記日起生效。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向抵押權人發出《房屋他項權證》。如果用預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合同上記錄有關詳情。如果房地產的建設在抵押期間完工，相關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

(III) 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均允許租賃、出讓土地使用權及其上興建的房屋，住建部於2010年12月1日頒佈並生效的《商品房屋租賃管理辦法》(「《租賃辦法》」)，取代了《城市房屋租賃管理辦法》。根據《租賃辦法》，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到當地的房屋管理部門進行登記備案。不遵守上述登記備案規定，單位可能被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

VIII. 房地產融資

(I) 貸款與房地產開發企業

中國人民銀行於2003年6月5日發佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商為營運資金或支付土地出讓金。

國務院於2003年8月12日發佈了《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。該通知規定了一系列監管房地產市場及發展住房信貸業務的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。

中國銀監會於2004年8月30日頒發了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。該指引規定：

1. 對未取得所需土地使用權證、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不得發放任何形式的貸款；
2. 對申請貸款的房地產開發企業，商業銀行應要求其開發項目資本金比例不低於35%；
3. 商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制；及
4. 商業銀行應對申請貸款的房地產開發企業進行深入調查審核：包括企業的性質、股東構成、資質信用等級等基本背景，近三年的經營管理和財務狀況，以往的開發經驗和開發項目情況，與關聯企業的業務往來等。

中國人民銀行和中國銀監會於2007年9月27日發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行過度

發放信貸。該通知強調，對經國土資源部及建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行亦不得接受其作為貸款的抵押物。

中國人民銀行和中國銀監會於2008年7月29日發佈了《關於金融促進節約集體用地的通知》。該通知規定：

1. 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
2. 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，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兩年；
3. 對超過土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年，完成擬定項目面積不足三分之一或投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
4. 禁止商業銀行向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
5. 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

國務院於2009年5月25日發佈了《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些規例均適用於境內外投資項目。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定嚴禁銀行向違反信貸規定或政策的房地產開發項目或房地產開發商發放貸款。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日頒佈《有關實施國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：為進一步加強房地產信貸風險管理制度，嚴禁對項目資本金不足、四證不齊等不合規房地產開發企業發放貸款。凡金融機構及（或）土地資源部門以及主管建設機關經盡職調查後發現房地產企業在反向收購土地、投機土地、囤地及炒地方面有違法律法規，有關金融機構不得向相關開發商提供新貸款，並立即對現有貸款採取財產保全措施。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日聯合發佈了《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款的信貸展期。

(II) 信託融資

全國人大常委會於2001年4月28日頒佈了《中華人民共和國信託法》(「《信託法》」)。該法於2001年10月1日生效。《信託法》規定，委託人、受託人及受益人在中國境內進行民事、營業、公益信託活動均應受信託法規範。《信託法》所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將委託人的財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。如果受託人死亡或作為法人依法解散、被依法撤銷或者被宣告破產時，且託管職責應相應終止時，那麼信託財產不屬於受託人遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採用書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且包括合法的財產權利在內的該信託財產必須是委託人合法所有的財產。如果有關法律或者行政法規規定應當辦理信託設立登記手續的，那麼應當依法辦理信託登記，否則該信託不具有法律效力。

中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》中規定，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和《信託公司管理辦法》設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法律規定或中國銀監會批准的任何其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自由財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司通過清算或者解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日生效，並於2007年3月1日實施，隨後於2008年12月27日修訂並於2009年2月4日實施的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》(「《信託計劃管理辦法》」)適用於在中國設立集合資金信託計劃(「信託計劃」)。根據《信託計劃管理辦法》，信託計劃須根據相關行業政策、法律法規設立，並須有明確的投資目標和戰略。就本規定而言，信託計劃包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或處分出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。如果信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇一名經營穩健的商業銀行擔任託管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的僱員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律法規披露關於信託計劃的信息。

中國銀監會於2008年10月28日發佈了《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。該通知規定：

1. 嚴禁向尚未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款，嚴禁以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式間接發放房地產貸款；
2. 申請信託公司貸款（包括以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式的間接貸款）的房地產開發企業資質應不低於國家建設行政主管部門核發的二級房地產開發資質；
3. 開發項目資本金比例應不低於35%（經濟適用房除外）；
4. 嚴禁向房地產開發企業發放流動資金貸款，嚴禁以購買房地產開發企業資產附回購承諾等方式變相發放流動資金貸款，不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款；及
5. 對政府土地儲備機構的貸款應以抵押貸款方式發放，所購土地應具有合法的國有土地使用證，貸款額度不得超過所收購土地評估值的70%，貸款期限最長不得超過2年。

(III) 個人住房貸款

1. 國家規定

中國人民銀行於2006年5月31日發佈了《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款的首付款比例不得低於購買價的30%。對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行和中國銀監會於2007年9月27日發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。該通知規定對於購買第二套住房的購房者，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據中國人民銀行和中國銀監會頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

國務院於2010年4月17日發佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此開始實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定：

- (1) 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；
- (2) 對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及
- (3) 對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

住建部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年5月26日聯合發佈了《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知規定了商業性個人住房貸款申請第二套住房認定標準：貸款申請人擁有的住房套數，應根據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭成員（包括貸款申請人、配偶及未成年子女）名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對貸款申請人的商業性個人住房貸款申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套（或以上）住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日發佈了《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。該通知規定對所有以按揭貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例提高至30%；及要求各中國商業銀行暫停向購買第三套或以上住房的客戶、不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房擔保貸款。

住建部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年11月2日聯合發佈了《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。
- (2) 使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米（含）以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。
- (3) 第二套住房的住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。

- (4) 停止向購買第三套（或以上）住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

中國人民銀行和中國銀監會於2014年9月29日聯合發佈了《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》。該通知規定了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套及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平。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。

中國人民銀行、住房城鄉建設部和中國銀行業監督管理委員會於2015年3月30日聯合發佈了《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 鼓勵銀行業金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與住房公積金委託貸款的組合貸款，支持居民家庭購買普通自住房。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不低於40%，具體首付款比例和利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。
- (2) 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%。

住房城鄉建設部、商務部及中國人民銀行於2015年8月31日聯合頒佈《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》。該通知規定，「對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買住房的，最低首付款比例降低至20%」。

2015年9月24日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。該通知明確，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，最低首付款比例不得低於25%。

2015年9月29日，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於切實提高住房公積金使用效率的通知》，自2015年10月8日起生效。根據該通知：

- (1) 2015年8月末住房公積金運用率低於85%的城市，該等城市的有關部門可綜合考慮當地房價、借款需求及借款人還款能力等因素，提高購買個人住房的住房公積金個人貸款實際額度。在保證借款人基本生活費用的前提下，將月還款額與月收入比控制在50%—60%。貸款償還期限可延至借款人法定退休年齡後5年，最長貸款期限為30年。推行按月劃轉住房公積金沖還貸款本息業務；及
- (2) 全面推行異地貸款業務。倘僱員擬在繳款地以外地區購房（「購房地」），可按照購房地住房公積金個人住房貸款政策向購房地住房公積金管理中心申請個人住房貸款。

中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會於2016年2月1日發佈了《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知規定，(i)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25%，各地可向下浮動5個百分點；(ii)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住房，最低首付款比例調整為不低於30%。

2. 地方規定

河南省：

2015年4月17日，河南省住房城鄉建設廳、省發展改革委、省國土資源廳、省財政廳、省地稅局、人行鄭州中心支行、河南銀監局聯合發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。隨後，河南省政府於2015年4月21日轉發了《河南省人民政府辦公廳轉發省住房城鄉建設廳等部門關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》。前述通知規定：

- (1) 對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；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的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；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的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平。
- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效

率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款。

- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率。
- (4) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。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住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%。
- (5) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過房價總額。職工連續足額繳存住房公積金滿3個月，可憑無房產證明提取住房公積金支付房租。非本行政區域戶籍職工與所在單位終止勞動關係的，可申請一次性銷戶提取。
- (6) 減免住房交易有關稅費。全面落實國家相關稅費優惠政策。個人將購買2年以上（含2年，下同）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅，個人購買住房時間按現行政策規定執行。個人對外銷售購買2年以上的非普通住房，按其銷售收入減去購買房屋價款後的差額徵收營業稅。

海南省：

海南省人民政府於2008年11月19日頒佈並實施且於2011年12月15日修訂的《關於促進房地產業持續穩定健康發展的意見》。該意見規定：

- (1) 本省住房公積金正常繳存半年以上的居民可申請個人住房公積金貸款，商品住房貸款最長年限由男60歲、女55歲調整為男65歲、女60歲；住房公積金貸款最高金額海口市及三亞市人民幣500,000元，其他市縣人民幣300,000元；住房公積金按揭貸款首付比例調整為20%。
- (2) 二手住房貸款最高年限20年，最高金額人民幣300,000元。
- (3) 各房地產開發企業及商業銀行要積極配合購房者辦理住房公積金貸款手續，對不配合或拒絕辦理的，按規定處理並通報批評。

- (4) 本省居民住房裝修，可申請提取本人住房公積金。住房裝修標準暫按不高於人民幣300元／平方米計算。

IX. 物權

全國人大於2007年3月16日頒佈的《物權法》規定，國家及集體、個人或其他權利人的物權受法律保護，任何單位或個人不得侵犯。

1. 物權的種類及內容應於法律中列明，一項不動產的物權設立、變更、轉讓或消滅應依據法律登記。除非法律另有規定，否則一項不動產的物權設立、變更、轉讓或消滅在依據法例登記後即行生效。
2. 一項動產的物權的設立或轉讓應依據法律交付。除非法律另有規定，否則動產的物權設立或轉讓在交付時即行生效。

此外，國務院於2014年11月24日發佈《不動產登記暫行條例》並於2015年3月1日起生效。根據該條例，國家實行不動產統一登記制度。不動產，是指土地、海域以及房屋、林木等定著物。適用範圍為不動產首次登記、變更登記、轉移登記、註銷登記、更正登記、異議登記、預告登記、查封登記等。不動產以不動產單元為基本單位進行登記。不動產單元具有唯一編碼。

X. 中國稅制

(I) 所得稅

根據全國人大於2007年3月1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》，企業所得稅的稅率為25%，但享有優惠稅項的企業除外。

根據國務院於2007年12月26日頒佈的《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，原享受企業所得稅「兩免三減半」、「五免五減半」等定期減免稅優惠的企業，在新稅法施行後繼續按原稅收法律、行政法規及相關文件規定的優惠辦法及年限享受至期滿為止，但因未獲利而尚未享受稅收優惠的，其優惠期限從2008年1月1日起計算。

(II) 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，隨後於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日起實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供本條例規定的勞務、轉讓無形資產或者銷售不動產的單位和個人應當繳納營業稅。銷售房地產及其他土地新建增值設施需要向有關地方稅務機關繳納營業稅，稅率為營業額5%。

根據國家稅務總局於2008年3月27日發佈並實施的《關於土地使用權歸還給土地所有者行為營業稅問題的通知》，納稅人將土地使用權歸還給土地所有者時，只要出具縣級（含）以上地方人民政府收回土地使用權的正式文件，可豁免徵收營業稅。

根據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日實施的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定個人將購買不足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。

財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部發佈並於2016年2月22日執行的《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》。該通知規定，對個人將購買不足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）的住房對外銷售的，免徵營業稅。

(III) 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈於1994年1月1日起實施且於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》，土地增值稅適用於中國及外國的個人或企業投資者。土地增值稅應當於土地增值時繳付，即以銷售所得款扣除各項指定項目後的差額為基準。土地增值稅應按照30%至60%的超額累進稅率計算。除上述扣除項目外，物業開發商可享受額外扣減，相當於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地和建設新房屋或相關設施成本的20%。若納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的扣除項目總額的20%，則可免徵土地增值稅；反之若增值額超過扣除項目總額的20%，則該等豁免將不適用，則納稅人應在扣除項目的基礎上就增值總額繳納土地增值稅，該等扣除項目包括如下事項：

1. 取得土地所有權所支付的金額；
2. 開發土地的成本、費用；
3. 新建房及配套設施的成本、費用，或者房屋和建築物的評估價格；
4. 與轉讓房地產相關的稅款；及
5. 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅的超額累計稅率的計算方法如下：

增值稅	土地增值稅稅率
	(%)
未超過扣除項目金額50%	30
未超過扣除項目金額100%	40
未超過扣除項目金額200%	50
超過扣除項目金額200%	60

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律准許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。

國家稅務總局於2006年12月28日發佈並於2007年2月1日實施了《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。根據該通知，土地增值稅應以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

(IV) 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日起實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中華人民共和國境內轉移土地使用權或房屋所有權的受讓人須繳納契稅。應繳稅的轉讓行為包括：

1. 國有土地使用權出讓；
2. 土地使用權轉讓，包括出售、贈與和交換；
3. 房屋買賣；
4. 房屋贈與；及
5. 房屋交換。

契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由中國的省、自治區或直轄市政府有權按照各地區相關物業的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或免徵契稅：

1. 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位受讓土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵契稅；
2. 城鎮職工按規定第一次購買公有住房的，免徵契稅；
3. 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情予以減徵或免徵契稅；及
4. 財政部規定的其他減徵、免徵契稅的項目。

有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵契稅款之相同金額補繳契稅。

根據財政部於1997年10月1日施行的《中華人民共和國契稅暫行條例實施細則》的規定，土地、房屋權屬以下列方式轉移的，視同土地使用權轉讓、房屋買賣或者房屋贈與徵稅：

1. 以土地、房屋權屬作價投資、入股；
2. 以土地、房屋權屬抵債；
3. 以獲獎方式承受土地、房屋權屬；及
4. 以預購方式或者預付集資建房款方式承受土地、房屋權屬。

財政部、國家稅務總局和住建部於2010年9月29日發佈並於2010年10月1日實施了《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》。根據該通知，對於個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部發佈並於2016年2月22日執行的《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》。該通知規定：對個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅。對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。家庭第二套改善性住房是指已擁有一套住房的家庭，購買的家庭第二套住房。

(V) 城鎮土地使用稅

國務院於2006年12月31日及2013年12月7日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，根據上述經修訂的條例，自2007年1月1日起，城鎮土地使用稅按高於原稅率三倍的稅率徵收。

(VI) 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施，隨後於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的相關規定，企業所擁有的物業需要根據當地情況，按浮動稅率徵收房產稅。房產稅按房產原值減去標準扣除項（介於房產原值10%至30%，具體由地方政府決定）後按照1.2%的稅率計算，或按租金收入的12%的稅率計算。

1. 河南

根據河南省人民政府於1987年1月1日實施，2010年12月27日修訂並於2011年1月5日實施的《河南省房產稅暫行條例實施細則》的規定，在城市、縣城、工礦區開徵房產稅，農村不徵收。建制鎮房產稅是否開徵、何時開徵，由省轄市人民政府確定。房產稅依照房產原值一次減除30%後的余值計徵，年稅率為1.2%。沒有房產原值作為依據的，由房產所在地稅務機關參考同類房產核定。房產出租的，以房產租金收入計徵，年稅率為12%。房產稅按年徵收，分季繳納。具體繳納時間，由市、縣稅務局確定。房產稅由房產所在地稅務機關徵收。

下列房產免徵房產稅：

- (1) 《中華人民共和國房產稅暫行條例》第5條規定的房地產；
- (2) 工礦企業辦的學校、醫院、幼兒園、職工食堂自用的房產；
- (3) 工會辦的療養院自用的房產；
- (4) 經省財政廳批准免稅的其它房產。

2. 海南

根據海南省地方稅務局於1999年2月10日發佈並生效的《海南省地方稅務局關於房產稅若干政策問題的通知》的規定，開發經營商品房的單位，其建成的商品房，亦屬房產。為了鼓勵盤活房地產市場，由開發經營單位向主管稅務機關提出書面申請，經市、縣地方稅務機關審核，報省地方稅務機關批准，商品房在未出售前，可暫不徵收房產稅。但有下列情形之一的，應按規定徵稅：(I)開發商自己使用的；(II)用於出租或出借的；(III)分配給本單位職工居住而未給個人辦理產權過戶的。關於依照房產原值計稅扣除標準的問題，海南省房產稅依照房產原值一次減除30%後的余值計算繳納。關於房產稅的納稅期限和匯算清繳時間，我省依據房產原值繳納的房產稅按年計算，分季預繳，每季終了後1至10日為納稅申報期限，每年10月1日至11月10日為房產稅匯算清繳時間，清繳上年第四季度及本年第一至第三季度的房產稅；依據房屋出租繳納的房產稅按月申報繳稅，每月終了後1-10日為納稅申報期限。

(VII) 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人應當以繳納的產品稅、增值稅、營業稅稅額為依據繳納城市維護建設稅。繳納人所在地位於市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、城鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或者鎮的，稅率為1%。

(VIII) 教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈、其後分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照於1984年12月13日頒佈的《關於籌措農村學校辦學經費的通知》中規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計算依據，教育費附加稅率為3%。

XI. 穩定房價的措施

(I) 國家規定

國務院辦公廳於1999年5月6日發佈並實施了《關於加強土地轉讓管理嚴禁炒賣土地的通知》。該通知規定，商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等用地，原則上必須以招標、拍賣方式提供。出讓土地首次轉讓、出租、抵押，必須符合法律規定和出讓合同約定的條件，不符合條件的不得轉讓、出租、抵押。劃撥土地使用權轉讓、出租等，必須經有批准權的人民政府批准。嚴禁利用建設項目、規劃許可證和用地紅線圖轉讓等形式變相「炒賣」土地。對已批准立項的建設項目，其建設用地符合土地利用規劃的，必須限期辦理用地手續。國有企業改組、改制等涉及土地使用權交易時，不得低價售賣土地，要擬訂土地資產處置方案，中央企業要選擇減輕中央財政負擔的方案，報國務院土地行政主管部門批准。

國土資源部於2003年9月4日發佈並實施了《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》。自頒佈之日起，高檔商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。

國務院辦公廳於2005年3月26日發佈了《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、稅務總局和中國銀監會等國務院七部門於2005年4月30日頒佈了《關於切實穩定住房價格工作的通知》。該意見規定：

1. 各地城市規劃行政主管部門要在符合城市總體規劃的前提下，根據地方政府確定的中低價位普通商品住房和經濟適用住房的建設需求，加快工作進度，優先審查規劃項目，在項目選址上予以保證。同時，要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。
2. 要充分運用稅收等經濟手段調節房地產市場，加大對投機性和投資性購房等房地產交易行為的調控力度。自2005年6月1日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
3. 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案，防範私下交易行為。

國務院辦公廳於2006年5月24日轉發了建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定以下內容：

1. 重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房；
2. 為進一步抑制投機和投資性購房需求，從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；

3. 為抑制房價過快上漲，從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群體的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定；
4. 繼續停止別墅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；
5. 加強拆遷計劃管理，合理控制城市房屋拆遷規模和進度，減緩被動性住房需求的過快增長；
6. 自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；及
7. 抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。

建設部於2006年7月6日發佈並實施了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》。該意見規定，各城市（包括縣城）從2006年6月1日起計算年度新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到70%以上。各地應根據當地住房調查的實際狀況以及土地、能源、水資源和環境等綜合承載能力，分析住房需求，制定住房建設規劃，合理確定當地新建商品住房總面積的套型結構比例。

國務院於2007年8月7日發佈並實施了《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，具體內容如下：

1. 各地方部門認真落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；
2. 重點發展中低價位、中小套型普通商品住房，增加住房有效供應；
3. 城市新審批、新開工的住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上；及
4. 廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

監管概覽

國土資源部於2007年9月30日發佈並實施了《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》，並於2010年12月3日對其進行了修訂。該通知要求：

1. 報國務院和省級人民政府批准的城市建設用地中涉及的住宅用地，必須單獨列出，其中廉租住房、經濟適用住房以及中低價位、中小套型普通商品住房用地不得低於申報住宅用地總量的70%；及
2. 對列入年度土地供應計劃的廉租住房和經濟適用住房建設用地，市、縣國土資源管理部門要優先供應。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈並實施了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：

1. 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。加快中低價位、中小套型普通商品住房建設。增加住房建設用地有效供應，提高土地供應和開發利用效率；
2. 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求。加大差別化信貸政策執行力度。繼續實施差別化的住房稅收政策；
3. 加強風險防範和市場監管。加強房地產信貸風險管理，繼續整頓房地產市場秩序，進一步加強土地供應管理和商品房銷售管理，加強市場監測；
4. 加快推進保障性安居工程建設，力爭到2012年末，基本解決15.4百萬戶低收入住房困難家庭的住房問題。中央將加大對保障性安居工程建設的支持力度，適當提高對中西部地區廉租住房建設的補助標準，改進和完善中央補助資金的下達方式，調動地方積極性，確保資金使用效果；及
5. 落實地方各級人民政府責任，進一步健全和落實穩定房地產市場、解決低收入家庭住房困難問題由省級人民政府負總責，市、縣人民政府抓落實的工作責任制。

國土資源部於2010年3月8日發佈並實施了《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定：

1. 確保保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地；

監管概覽

2. 嚴格規範商品房用地出讓行為。設定嚴格的土地出讓條件；嚴格規範土地出讓底價。各地應按規定及時更新基準地價並向社會公佈；
3. 嚴格審查土地競買人資格。對用地者欠繳土地出讓價款、閒置土地、囤地炒地、土地開發規模超過實際開發能力以及不履行土地使用合同的，市、縣國土資源管理部門要禁止其在一定期限內參加土地競買；及
4. 嚴格管理土地出讓合同。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過合同簽訂後一年。

國土資源部與住建部於2010年9月21日聯合發佈並實施了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。該通知規定：

1. 要在確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房用地供應總量70%的基礎上，結合各地實際，選擇地塊，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房供地建房、逐步與廉租住房並軌、簡化並實施租賃住房分類保障的途徑；
2. 在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
3. 對發現並核實競買人存在下列違法違規違約行為的，在結案和問題查處整改到位前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閒置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的；
4. 各類住房建設項目應當在劃撥決定書和出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；
5. 嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1；及
6. 土地出讓必須以整幅地塊為單位提供規劃條件、建設條件和土地使用標準，嚴格執行商品住房用地單幅出讓面積規定，不得將兩幅以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

監管概覽

國土資源部於2010年12月19日發佈並實施了《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》。該通知規定：

1. 未完成2010年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房「三類用地」供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；
2. 對招拍掛出讓中溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊，市、縣國土資源主管部門要分別上報國土資源部和省（區、市）國土資源主管部門；及
3. 保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由市、縣國土資源主管部門重新招拍掛出讓。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

國務院辦公廳於2011年1月26日發佈並實施了《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知規定：

1. 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；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍；
2. 對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目；及
3. 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房（含新建商品住房和二手住房）；對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年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。

國務院辦公廳於2013年2月26日發佈並實施了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知規定：

1. 完善穩定房價工作責任制。國務院有關部門要加強對省級人民政府穩定房價工作的監督和檢查。對執行住房限購和差別化住房信貸、稅收等政策措施不到位、房價上漲過快的，要進行約談和問責。
2. 堅決抑制投機投資性購房。繼續嚴格執行商品住房限購措施、繼續嚴格實施差別化住房信貸政策和充分發揮稅收政策的調節作用。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；
3. 增加普通商品住房及用地供應。原則上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；及
4. 加強市場監管和預期管理。加強房地產企業信用管理，研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

國土資源部和住建部於2015年3月25日發佈並實施了《關於優化2015住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定：

1. 合理安排住房及其用地供應規模。住房供過於求的，要適當控制2015年住房開發建設規模、進度；
2. 優化住房及用地供應結構。對於在建商品住房項目，各地國土資源、城鄉規劃主管部門在不改變用地性質和容積率等必要規劃條件的前提下，允許房地產開發企業適當調整套型結構，對不適應市場需求的住房戶型做出調整，滿足合理的自住和改善性住房需求；及

3. 房地產供應明顯偏多或在建房地產用地規模過大的市、縣，國土資源主管部門、住房城鄉建設、城鄉規劃主管部門可以根據市況，研究制訂未開發房地產用地的用途轉換方案，通過調整土地用途、規劃條件，引導未開發房地產用地轉型利用，用於國家支持的新興產業、養老產業、文化產業、體育產業等項目用途的開發建設，促進其它產業投資。

建設部、商務部、國家發改委（中華人民共和國國家發展和改革委員會）、中國人民銀行（中國人民銀行）、國家工商總局（中華人民共和國國家工商行政管理總局）及國家外匯管理局於2015年8月19日頒佈並實施了《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（122號文）。該通知規定：「境外機構在境內設立的分支、代表機構（經批准從事經營房地產的企業除外）和在境內工作、學習的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。對於實施住房限購政策的城市，境外個人購房應當符合當地政策規定」。

(II) 地方規定

1. 河南

河南省住房和城鄉建設廳、河南省發展和改革委員會、河南省國土資源廳、中國人民銀行鄭州中心支行、中國銀行業監督管理委員會河南監管局於2014年9月30日聯合頒佈了《關於促進全省房地產市場平穩健康發展的若干意見》。意見規定：

- (1) 積極支持居民家庭合理的住房貸款需求。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套及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平；及
- (2) 銀行業金融機構在防範風險的前提下，合理配置信貸資源，支持資質良好、誠信經營的房地產企業開發建設普通商品住房，積極支持有市場前景的在建、續建項目的合理融資需求。對於建設144平方米以下中小戶型、普通商品房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

2015年4月17日，省住房城鄉建設廳、省發展改革委、省國土資源廳、省財政廳、省地稅局、人行鄭州中心支行、河南銀監局發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。隨後，河南省政府於2015年4月21日轉發了《省住房城鄉建設廳等部門關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》。前述通知規定：

- (1) 對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；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的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；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的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平；
- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款；
- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率；
- (4) 支持房地產開發企業合理融資需求。對保障性住房項目和144平方米以下的普通商品住房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%；
- (5) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。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住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%；
- (6) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過

房價總額。職工連續足額繳存住房公積金滿3個月，可憑無房產證明提取住房公積金支付房租。非本行政區域戶籍職工與所在單位終止勞動關係的，可申請一次性銷戶提取；及

- (7) 減免住房交易有關稅費。全面落實國家相關稅費優惠政策。個人將購買2年以上（含2年，下同）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅，個人購買住房時間按現行政策規定執行。個人對外銷售購買2年以上的非普通住房，按其銷售收入減去購買房屋價款後的差額徵收營業稅。

2. 海南

2008年11月19日，海南省人民政府頒佈並實施了《海南省人民政府關於促進房地產業持續穩定健康發展的意見》（於2011年12月15日修訂）。該意見規定：

- (1) 將我省享受稅收優惠政策普通住房標準調整為：同時具備(1)住宅小區容積率1.0以上；(2)單套建築面積144平方米以下（含144平方米）兩個條件；
- (2) 從2008年11月1日起，對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅；及
- (3) 從2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫時統一下調到1%。從本意見發佈實施之日起至2009年12月31日，本省居民購買首套自住普通住房（含經濟適用住房、限價商品住房），已按規定繳納契稅的居民，由納稅所在地政府按其購房款總額的1.0%予以補貼。

2010年1月21日，海南省住房和城鄉建設廳發佈並施行了《海南省住房和城鄉建設廳關於規範房地產市場秩序促進房地產業平穩健康發展的通知》。該通知要求各市、縣、自治縣住建、規劃、房產局盡快會同工商、物價等部門開展房地產市場檢查整頓，重點對已批准預售項目和未達到預售許可就擅自銷售的項目進行以下全面檢查整頓：

- (1) 經批准預售的項目是否在10日內全部公佈房源並明碼標價，已銷售的商品住房是否及時開具發票，並辦理買賣合同備案及預告登記；

- (2) 嚴查捂盤惜售、炒房和哄抬價格等行為。如發現捂盤、惜售、不按申報價格明碼標價和未經備案哄抬價格的行為，責令三天內進行整改，逾期不加以整改的，將予以處罰，並記入企業信用檔案，列入黑名單予以曝光，以後不再批准土地供應，將開發企業踢出海南市場；及
- (3) 對未達到預售許可的，不得以「內部認購」、「預交誠意金」、「發放VIP卡」等任何含有預訂款性質的名義或方式進行促銷。一經查實進行違規促銷的，責令即時整改，並予以處罰，記入企業信用檔案，列入黑名單。

2010年2月26日，海南省人民政府辦公廳頒佈了《海南省人民政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展通知的實施意見》。該意見中提到：

- (1) 加強和完善土地市場監管，防範惡意炒賣土地行為。對已出讓的土地，未按規定的開發期限開發建設，造成土地閒置的，土地行政主管部門應依照法律法規和有關規定予以處置，依照規定應無償收回的，堅決予以收回。在規定時限內，投資額未達到開發投資總額25%的，房地產土地使用權嚴禁轉讓、聯營合作、作價出資（入股）和抵押。嚴禁變相違規轉讓土地使用權。土地轉讓成交價格比市、縣土地行政主管部門委託評估價低20%，或比區域基準地價低20%的，市、縣人民政府可以優先收購；
- (2) 在訂立商品住房買賣合同後，開發企業應在預售後10天內辦理備案手續和預告登記。逾期不辦理備案手續和預告登記的，暫停預售許可。完善預售許可制度，加強預售資金監管。商品住房項目規模在3萬平方米以下的，應一次性申請預售許可。自2010年5月1日起，商品住房預售款應存放於開發企業指定的某一銀行賬戶，嚴禁開發企業直接收取現金。自2010年5月1日起，實行商品住房預售款監管制度。預售所得款項應用於該預售項目工程建設，不得挪作他用，並接受預售資金監管機構和銀行監管；及
- (3) 住房城鄉建設部門要會同監察、工商、價格等有關部門，加大對擾亂市場秩序等違法違規行為的查處力度。重點查處以下違規行為：1.未取得預售許可，但以「內部認購」、「預交誠意金」、「發放VIP卡」等含有預訂款名義或方式進行銷售的；2.捂盤惜售、囤積房源的；3.發佈虛假廣告、散佈虛假信息的；4.未按申報價格實行明碼標價、任意提高房價的；5.未按規定時間公開全部房源、未按規定期限辦理合同備案的。對上述第1項行為，

一經查實，由縣級以上房產管理部門依照《城市房地產開發經營管理條例》第39條的規定，責令停止銷售，沒收違法所得，並處以收取預付款1%以下的罰款。對上述第2、3、5項行為，一經查實，由縣級以上工商管理、房產管理部門責令即時整改，並按有關規定予以處罰；對上述第4項行為，一經查實，由縣級以上價格主管部門責令即時整改，並按有關規定予以處罰。省和市、縣房產管理部門應盡快建立健全房地產企業和個人誠信及信用評價制度，規範企業經營行為。對有上述行為的企業，一經查實予以曝光，並依照有關規定嚴肅處理。

2013年10月23日，海南省人民政府頒佈並實施了《關於促進房地產業持續健康發展的若干意見》。該意見規定：

- (1) 適當降低純商品住房開發的比例。自2013年起，逐步降低商品住房開發比例，增加高端、經營性房地產比重，力爭至2017年末，全省商品住房新開工面積佔商品房新開工面積的比例下降至70%；
- (2) 構建多元化的房地產產品體系。積極發展與旅遊業、當地特色產業及產業園區結合度高的度假酒店、療養、康體養生等經營性房地產；適度發展酒店式公寓等規劃建設標準高、生態環境好的高端旅居型產品；努力培育和發展產權式酒店、分時度假酒店等各種特色經營投資型房地產；及
- (3) 堅持精品化、特色化開發。鼓勵發展生態環境好、體現生態資源價值、基礎和服務設施配套齊全、物業服務規範，並具有地方資源、環境、文化特色且符合市場發展趨勢、具有高度成長性的房地產產品；鼓勵環保和社會責任意識強、有實力的企業，開發建設高品質、高價值、高享受的高端房地產項目，促進我省的土地資源「優質優用」。從政策和規劃上限制土地資源和環境資源的低水平、低品質開發。

2015年4月30日，海南省人民政府辦公廳發佈並實施了《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》。該意見規定：

- (1) 除購買度假別墅外，各商業銀行對購買首套房、首套改善性住房申請貸款，執行貸款利率不高於基準利率，並應根據實際適當下浮貸款利率；及

- (2) 鼓勵境外機構和個人，尤其是華僑和港澳台居民在我省購房置業。放寬急需緊缺人才的落戶條件。有序放寬本省戶籍居民到海口市、三亞市的落戶條件。

新加坡法規概覽

下文是有關本集團於最後可行日期的業務的新加坡主要法律和法規的概要。

我們已確定下列顯著影響本集團在新加坡的運營及相關監管機構的主要法律法規（不包括涉及一般業務規定的法規）：

(a) 進出口法規

根據《新加坡進出口規例法》(第272A章)，可能就所有或任何類別進口新加坡、自新加坡出口、經新加坡轉運或轉送的貨品的登記、規管及控制制定法規。我們聘用貨運代理承擔本集團產品的進出口事宜，而且貨運代理還會根據交易就進出口事宜作出必要的許可申請。

我們已根據進出口法規第IVA部及海關法規第XIVA部獲批准登記為「聲明實體」。

(b) 工廠登記

根據《2008年工作場所安全與衛生（工廠登記）法規》（「**WSH工廠法規**」），任何期望佔用或使用正透過貿易方式或以營利為目的開展任何建築施工或工程建設施工的任何處所的人士需要向工作場所安全與衛生專員提出申請，將該處所登記為「工廠」。

任何期望佔用或使用任何處所作為一間工廠，但該工廠不屬於**WSH工廠法規**附表一中所列工廠類別的工廠的人士須在開始運營工廠前，向工作場所安全與衛生專員發出通知，說明其佔用或使用該等處所作為工廠的意圖。但是，倘若工作場所安全與衛生專員認為已發出的通知中提及的工廠會對或可能對在工廠內工作的人士的安全、健康和福祉構成風險，工作場所安全與衛生專員可能透過發出書面通知，(i)指明該通知須開始不再有效的日期；及(ii)指示工廠的佔用者對工廠進行登記，即使該工廠不屬於**WSH工廠法規**附錄一所述的任何工廠類別。

我們的倉庫位於班丹灣8號，並不屬於**WSH工廠法規**附表一中所列工廠類別，因此，須向工作場所安全與衛生專員發出通知。我們已經向工作場所安全與衛生專員提呈有關通知。

(c) 《工作場所安全與衛生法》

《工作場所安全與衛生法》(第354A章)規定，在合理可行的範圍內，所有僱主均有責任採取確保僱員工作時的安全與衛生所必須的措施。該等措施包括：

- (i) 為僱員提供和保持一個安全、沒有健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進員工的工作福祉；
- (ii) 確保就僱員所使用的任何機械、設備、廠房、物品或過程採取充分的安全措施；
- (iii) 確保僱員沒有面臨因工作場所之內或附近在僱主控制下的事務的安排、處置、操控、組織、加工、儲存、運輸、運作或使用而產生的隱患；
- (iv) 建立和實施處理在該等人士工作時可能出現的緊急情況的程序；及
- (v) 確保工作中人士獲得進行工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

相關監管機構、新加坡人力部委予僱主的更多具體責任載於《新加坡工作場所安全與衛生（一般條文）條例》中。

任何人士違反其職責即屬犯罪，而且若屬法人團體，一經定罪，則須處以至多500,000新元的罰款，如果在定罪後繼續觸犯法律，則該法人團體屬進一步犯罪，須在定罪後繼續犯罪期間就每天或每一階段的犯罪處以至多5,000新元的罰款。就累犯而言，倘若一名人士至少之前有一次犯下工作場所安全與衛生法所述的罪行，並引起任何人士的死亡，而且之後被判處犯有引起另一人士死亡的相同罪行，除訂明的任何監禁外，法庭可對該人士（如屬法人團體）處以至多1百萬新元的罰款，如若繼續犯罪，則在定罪後繼續犯罪期間就每天或每一階段的犯罪進一步處以至多5,000新元的罰款。

根據《工作場所安全與衛生法》，工作場所安全與衛生專員認為以下情況屬實時，可發出有關工作場所的補救令或停工令：

- (i) 工作場所的狀況或位置、或工作場所的機械、設備、廠房或物品的任何部分的使用方式，使得在工作場所進行的任何工序或工作，不能在適當考慮工作中人士的安全、健康及福祉的條件下進行；
- (ii) 任何人士違反了《工作場所安全與衛生法》規定的任何職責；或
- (iii) 任何人士作出任何行為，或未能作出任何行為，以致工作場所安全與衛生專員認為，對工作中人士的安全、健康及福祉將會或可能構成風險。

補救令將指令獲頒發該指令的人士採取工作場所安全與衛生專員認為合適的措施，以（其中包括）補救任何危險狀況，令工作場所內的工作或工序能在妥為顧及工作人員的安全、健康及福祉下進行並指定生效日期。而停工令將指令獲發該指令的人士即時無限期停止進行任何工作或工序，或直至其採取工作場所安全與衛生專員規定的及其認為合適的有關措施，以補救任何危險狀況，令工作場所內的工作能在妥為顧及工作人員的安全、健康及福祉下進行。

工作場所安全與衛生理事會已批准行為守則，目的是按照《工作場所安全與衛生法》的規定，提供有關工作場所安全、健康和福祉的實務指引。

(d) 《工傷賠償法案》

工商賠償受《工商賠償法案》(第354章)的管限，並受新加坡人力部的規管。《工商賠償法案》適用於就他們在僱傭期間遭受傷害的僱員，合約還規定了(其中包括)他們有權享有的賠償金額以及計算該等賠償的方法。

《工商賠償法案》規定，如果在任何僱傭中，因僱傭和僱傭期間的事故造成僱員受傷，僱主有責任根據《工商賠償法案》的規定支付賠償。

而且，《工商賠償法案》規定(其中包括)，倘若任何人士(下稱主事人)在其貿易或業務過程中或者出於貿易或業務目的，與任何其他人士(下稱僱主)簽訂有關僱主執行主事人承擔的全部或任何部分的工作，主事人有責任向受僱執行工作的任何僱員支付其有責任支付的任何賠償，前提是該僱員已即刻受僱於主事人。

僱主必須為根據服務合約獲聘的兩類僱員提供工傷賠償保險，但獲豁免者除外。第一類包括所有從事體力工作之僱員。第二類包括每月賺取1,600新元或以下的所有非體力勞動僱員。如未提供保險即屬違法，可處以最高10,000新元的罰款及／或最長12個月的監禁。

我們已投保工人賠償保單以承擔《工商賠償法案》規定的法定義務及責任。

(e) 就業法

新加坡就業法(第91章)由新加坡人力部予以管理，且載明了基本就業條款及條件，以及僱主和新加坡就業法所涵蓋的僱員的權利和責任。

尤其是，新加坡就業法第四部分規定了月薪不超過4,500新元的工人和月薪不超過2,500新元的僱員(不包括工人)的休息日、工作時間和其他服務條件。

新加坡就業法第38(8)條規定，僱員在任何一天的工作時間均不得超過12個小時，特殊情況則除外，例如屬社區生活、國防或安全所必不可少的工作。此外，新加坡就業法第38(5)條將僱員的加班時間額度限制為每月72小時。

倘僱主要求某一僱員或某類僱員一天工作12小時以上或每月工作72小時以上，其必須就豁免尋求勞工處處長事先批准。在考慮僱主的運營需求及僱員或某類僱員的衛生與安全之後，勞工處處長可透過一份書面命令，依據勞工處處長認為合適的條件，使該等僱員免於加班限制。如獲豁免，僱主應在該等僱員受僱之處醒目地展示該命令或其副件。

任何違反上述規定之僱主即屬犯罪，一經定罪，須處以至多5,000新元的罰款及倘若第二次或之後再次犯罪，則處以至多10,000新元的罰款或不超過12個月的監禁，或者兩者並處。

(f) 外國工人僱傭

在新加坡僱用外國工人須遵守新加坡外國工人僱傭法案（第91A章）並由新加坡人力部監管。

根據新加坡外國工人僱傭法案第5(1)條，在新加坡，任何人士皆不得僱用外籍僱員，除非該人士已獲得有效工作證，準許外國工人為其工作。未能遵守或若違反新加坡外國工人僱傭法案第5(1)條的任何人士即屬犯罪，(a)一經定罪，須處以至少5,000新元及至多30,000新元的罰款或至多12個月的監禁，或者兩者並處；及(b)倘若第二次或其後再次定罪，(i)如屬個人，則處以至少10,000新元及至多30,000新元的罰款及至少一個月及至多12個月的監禁；或(ii)在任何其他情況下，處以至少20,000新元及至多60,000新元的罰款。

外國工人之僱主亦受（其中包括）新加坡就業法（第91章）、新加坡外國工人僱傭法案、新加坡移民法（第133章）及根據移民法出台的法規載明的條文所規限。

(g) 個人資料保護法

個人資料保護法

新加坡2012年個人資料保護法（2012年第26號）規管機構對人員的個人資料的收集、使用及披露。個人資料保護法亦設立了個人資料保護委員會以管理及執行個人資料保護法。

機構必須履行個人資料保護法規定的以下責任：

- (a) 在收集、使用或披露人員的個人資料之前須獲得人員的同意，其目的是確保理性之人在相關情況下考慮其是否適當；
- (b) 將收集個人資料的目的告知人員；
- (c) 僅將個人資料用於人員同意的用途；
- (d) 建立適當機制以供人員撤回同意；
- (e) 倘若個人資料可能用於作出影響人員的決定，或可能披露予另一機構，則應作出合理努力確保所收集的個人資料準確完整；
- (f) 如有需要，更正人員的個人資料中的任何錯誤或遺漏；
- (g) 根據人員的要求，向人員提供機構管有及控制的其個人資料，以及關於過去一年中其個人資料的使用或披露方式的資訊；
- (h) 透過作出合理的安全安排保護個人資料，以防止出現未經授權的訪問、收集、使用、披露、複印、修改、處置或類似風險；
- (i) 只要可以合理地假設下列情況，即不再保留個人資料：
- (j) 保留個人資料不再用於個人資料的保留；及
- (k) 不必再為商業或法律目的保留個人資料；

- (l) 不得將任何個人資料傳輸至新加坡以外的地區，根據個人資料保護法載明的規定傳輸者除外；及
- (m) 實施必要的政策及實踐以履行其於個人資料保護法下的責任，並應要求提供關於其政策及實踐的資訊。

倘個人資料保護委員會發現，某一機構未遵守個人資料保護法中的任何條文，則其可向該機構發出以下所有或任何指示：

- (a) 倘違反個人資料保護法，則須停止收集、使用或披露個人資料；
- (b) 倘違反個人資料保護法，則須銷毀所收集的個人資料；
- (c) 遵守個人資料保護委員會的任何指示，提供個人資料的訪問權限或更正個人資料；或
- (d) 支付一筆不超過1百萬新元的罰金。

除上述義務外，個人資料保護法亦設立謝絕來電登記處「DNC登記處」，該登記處允許個人登記其新加坡電話號碼以謝絕接收來自機構的營銷電話、手機短信和傳真。

機構必需制定適當的業務流程，以檢查個人是否已將其電話號碼於有關DNC登記處登記。任何人士不得向某一新加坡電話號碼發送「特定消息」，但經確認該電話號碼未於有關DNC登記處登記者除外。「特定消息」指（其中包括）宣稱要約供應或宣傳或促銷產品和服務的消息。任何人士如違反本條文即屬犯罪，可處以不超過10,000新元的罰款。

與分拆上市有關的監管批准

新交所已批准分拆上市。

稅項

(a) 所得稅

綜述

徵稅範圍

企業納稅人（無論是新加坡納稅居民或非新加坡納稅居民）通常須就所有源於新加坡的收入及在新加坡取得或被視為在新加坡取得的源於外國的收入繳納新加坡所得稅（除非滿足免繳的特定條件）。然而，新加坡納稅居民企業納稅人在新加坡取得或被視為在新加坡取得的以股息、分公司利潤及服務費收入形式取得的源於外國的收入，如符合特定條件，可免繳新加坡稅收。

個體納稅人（新加坡納稅居民及非新加坡納稅居民）在新加坡產生或來源於新加坡的收入應繳納新加坡所得稅，受若干例外規定及條件規限。倘新加坡所得稅審計長（「審計長」）信納稅項豁免有益於個體，新加坡納稅居民個體於2004年1月1日或之後在新加坡獲得或被視為在新加坡獲得的外國來源收入（除在新加坡以合夥人身份取得的收入外）可豁免繳納新加坡所得稅。

稅率

現行企業所得稅稅率為17.0%，一般應課稅收入的部分稅項豁免最多為300,000新元，如下所示：

- 75.0%的稅項豁免最多為首個10,000新元；及
- 50.0%的稅項豁免最多為下個290,000新元。

倘新註冊成立的新加坡納稅居民公司（其主要活動並非投資控股或開發房地產以供銷售、投資，或兩者皆有）未受到擔保人限制，其股本總額由不超過20名個人股東於課稅年度的計稅基期實益直接持有，及至少一名個人於課稅年度的計稅基期持有已發行普通股總額的至少10.0%，則以下一般應課稅收入的豁免將應用於首三(3)個課稅年度：

- 100.0%的稅項豁免最多為首個100,000新元；及
- 50.0%的稅項豁免最多為下個200,000新元。

若於課稅年度前的公曆年，有關個人居住於新加坡，或實際居住於新加坡或於新加坡就業（除作為公司董事外）達到或超過183天，其會被視為課稅年度的新加坡納稅居民。

新加坡納稅居民個體通常按遞增稅率納稅。目前最高邊際稅率為20.0%。自2017年課稅年度將增至22.0%。

非新加坡納稅居民個體通常按20.0%（自2017年課稅年度開始為22.0%）納稅，在滿足特定條件的情況下，可按優惠稅率納稅或收入免稅。例如，非新加坡納稅居民個體獲得的新加坡就業收入按15.0%的統一稅率或遞增的居民稅率（以稅金較高者為準）納稅。

(b) 股息分派

新加坡納稅居民公司派付的股息將被視為來源於新加坡。自新加坡納稅居民公司獲得股息的新加坡納稅居民或非新加坡納稅居民股東無須繳納新加坡預扣稅。

根據新加坡單一公司稅制，新加坡納稅居民公司支付的稅項為最終稅項，且該公司的稅後利潤可分派予其股東作為稅項豁免（單一）股息。

由於本公司為新加坡納稅居民公司，本公司分派的股息將為稅項豁免（單一）股息。股東獲得的股息無須繳納新加坡所得稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

(c) 出售普通股的收益

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無明確法律或法規對某項收益性質是收入還是資本進行說明。該等說明通常取決於有關購買或出售某項特定資產的事實及情況。一般來說，出售以長期投資為目的而收購的股份所產生的收益或利潤將被視為資本收益，無須繳納新加坡稅項。

另一方面，倘收益源自或與審計長認為屬於新加坡進行股份交易或買賣業務活動有關，該收益可能會被理解為屬收入性質，且須繳納新加坡所得稅。

就公司於2012年6月1日至2017年5月31日期間（包括首尾兩日）出售普通股而言，倘剝離資產公司於緊接股份出售日期前持續至少24個月至少持有股份的20%，則可能不就剝離資產公司所得的任何收益預先徵收稅項。

就不符合上述條件的股份出售而言，有關出售股份可能產生的任何收益／虧損（不論該收益／虧損屬資本或收益性質）的稅項處理將繼續按各特殊事實及情況並參考已有的法律原則確定。

此外，就新加坡所得稅適用或須適用《新加坡財務報告準則》第39號金融工具－確認及計量（「《新加坡財務報告準則》第39號」）的企業股東可能須根據《新加坡財務報告準則》第39號（經根據新加坡所得稅法適用條文修訂）的條文確認收入或虧損（不包括資本收益或虧損），即使並無銷售或出售股份。

(d) 印花稅

認購及發行股份無須繳納印花稅。印花稅亦不適用於透過CDP進行的股份電子過戶。

倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按股份對價或市值（以較高者為準）每100.00新元（不足100.00新元亦按100.00新元計）繳納0.20新元的稅率繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

倘並無簽立任何轉讓文據（例如在無紙化股份的情況下，有關轉讓無須簽立轉讓文據）或轉讓文據於新加坡境外簽立，則無須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的轉讓文據，則須繳納印花稅。

(e) 遺產稅

新加坡自2008年2月15日起廢止遺產稅。

(f) 商品及服務稅

居於新加坡的商品及服務稅登記投資者透過新交所成員或向居於新加坡的另一人士出售股份為無須繳納商品及服務稅的獲豁免供應。

該商品及服務稅登記投資者就作出此獲豁免供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），一般將成為該投資者的額外成本，除非該投資者滿足商品及服務稅法例或商品及服務稅審計長規定的若干條件。

商品及服務稅登記投資者如向居於新加坡以外的人士（且於供應時不在新加坡）出售股份，該出售為免稅供應（即須按零稅率繳納商品及服務稅）。因此，該投資者為其業務作出此零稅率供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），在符合商品及服務稅法例規定的情況下，可作為其商品及服務稅報稅表中的輸入稅項抵免收回。

監管概覽

投資者應自行尋求稅務建議，以了解是否可收回股份買賣開支所產生的商品及服務稅。

商品及服務稅登記人士向居於新加坡的投資者就投資者購買或出售股份而提供的服務（例如經紀及手續服務）將按現行稅率7.0%徵收商品及服務稅。向居於新加坡以外的投資者以合約形式提供類似服務則按零稅率繳納商品及服務稅，前提是該投資者於服務進行時居於新加坡以外及居於新加坡以外的人士並無直接受惠於該等服務。

概覽

我們房地產開發業務的歷史可追溯至1999年10月，河南偉業以「河南豐華置業有限公司」的名稱成立之時。自2000年起，執行董事兼董事會主席張偉與其家人開始收購河南偉業的股本權益。多年來，河南偉業及其附屬公司通過一些大型、多期房地產開發項目在中國河南省佔據了顯著地位。截至2015年12月31日，我們於河南省擁有4個項目及1個已竣工項目的若干部分（總建築面積約為882,417平方米）以及2個項目及1個開發中或持作未來開發項目的若干部分（估計總建築面積約為738,186平方米）。有關我們於河南省的房地產開發業務的歷史及發展詳情，請參閱本節「我們於河南省的房地產開發業務」一段。

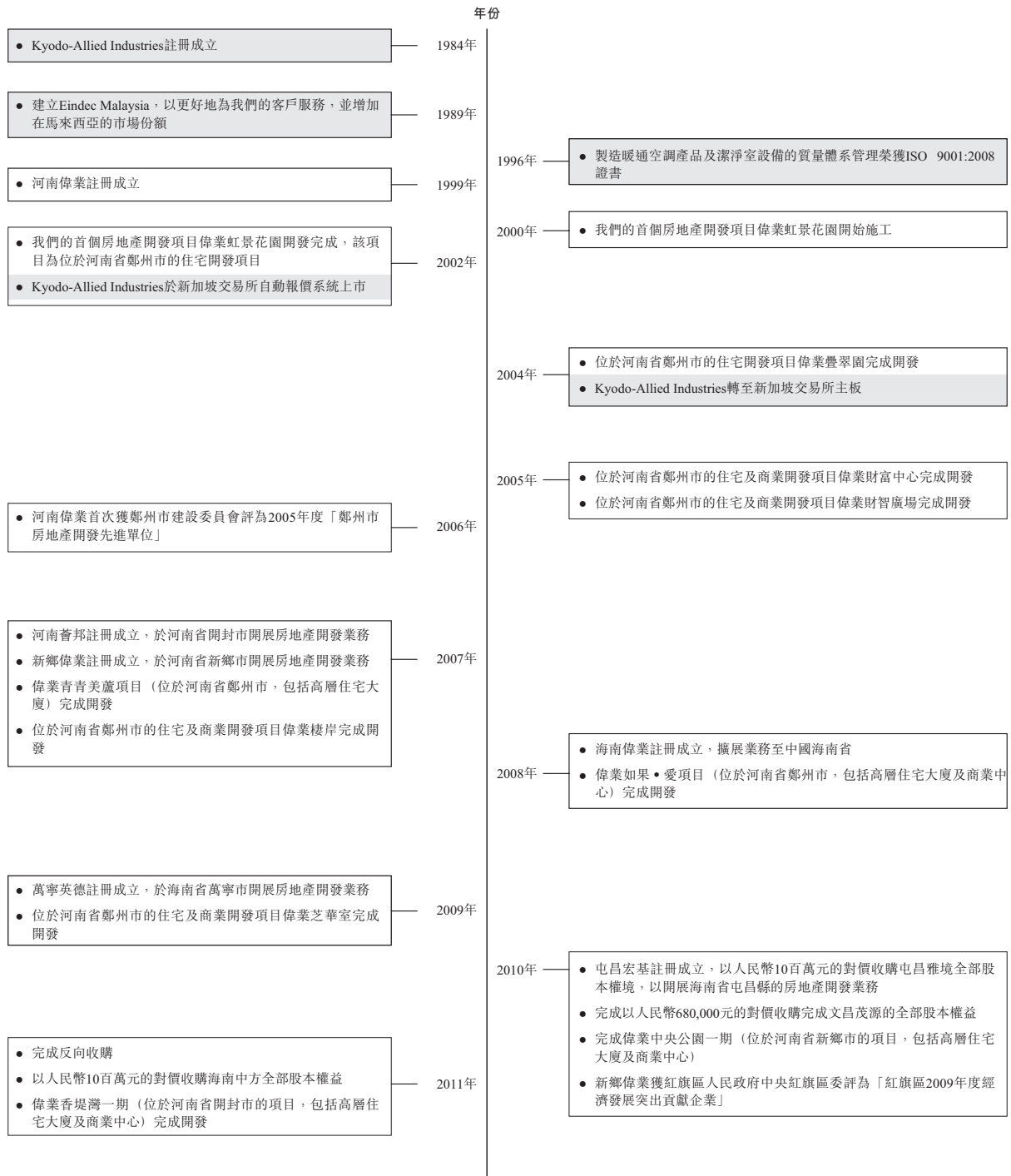
2010年，我們將房地產開發業務擴展至中國海南省。截至2015年12月31日，我們於海南省擁有3個項目及1個已竣工項目的若干部分（已竣工總建築面積約為203,323平方米）以及2個開發中項目的若干部分（估計總建築面積約為31,803平方米）。有關我們於海南省的房地產開發業務的歷史及發展詳情，請參閱本節「我們於海南省的房地產開發業務」一段。

2011年，本公司完成了房地產開發業務的反向收購。反向收購後，本集團控制權發生變動，自彼時起由控股股東控制。有關反向收購的詳情，請參閱本節「反向收購」一段。

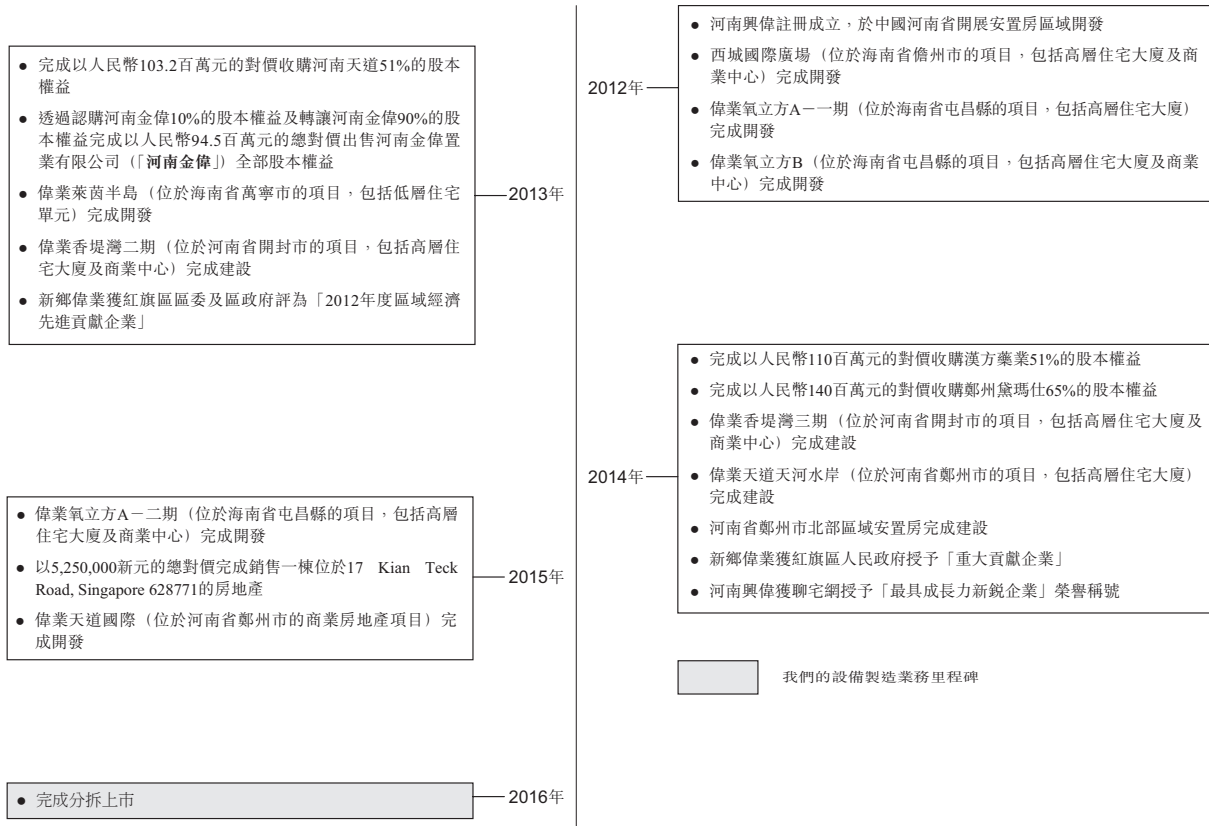
反向收購完成前，本公司名為「Kyodo-Allied Industries Ltd.」，最初創建於1984年，為新加坡機電工程業暖通空調設備的製造商兼供應商。2002年，Kyodo-Allied Industries於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新加坡交易所主板。反向收購後，我們的房地產開發業務是絕大部分的收入與利潤的來源。因此，本公司名稱自「Kyodo-Allied Industries Ltd.」改為「偉業控股有限公司」，以更恰當地反映我們的核心業務。同時，我們的設備製造業務得以保留，成為本集團的一個業務分部。英德集團從事設備製造業務，自2016年1月以來已於凱利板單獨上市。有關我們設備製造業務的歷史及發展詳情，請參閱本節「我們的設備製造業務」一段。

為實現於新加坡及香港作雙重主要上市，我們目前正尋求將股份於聯交所主板上市。雖然董事認為有必要維持在新加坡上市，但彼等認為股份在香港及新加坡擁有雙重主要上市地位對本公司而言屬合宜且有利，因為董事相信香港及新加坡股市可吸引不同投資者。倘出現任何機會，雙重上市地位亦很可能讓本公司隨時涉足於兩個不同股市。此舉亦有助拓寬本公司的投資者基礎。此外，在聯交所上市可能有助本公司提升在香港及中國的知名度、促進香港投資者作出投資及讓本公司獲得進入香港資本市場的渠道，並使本公司能透過接觸眾多私人及機構投資者而受惠。董事認為，特別是基於本集團業務主要位於中國，此舉對本集團的潛在未來增長及長遠發展相當重要。

里程碑



歷史



我們於河南省的房地產開發業務

(i) 河南偉業

我們房地產開發業務的歷史可追溯至1999年10月，河南偉業以「河南豐華置業有限公司」的名稱成立。河南偉業最初為河南豐華實業股份有限公司（「豐華實業」）及河南豐華實業發展有限公司（「豐華發展」）所有，分別持有河南偉業85%及15%的股本權益。張偉為豐華實業的董事，豐華實業的營業執照於2005年10月17日被吊銷。張偉為豐華發展的董事，陳志勇為豐華發展法人代表、董事及主席，豐華發展的營業執照於2002年2月26日被吊銷。

2000年7月，張國明（張偉的父親）以人民幣4.7百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價自豐華實業收購了河南偉業47%的股本權益。

2001年4月，員德軍及袁淑賢（均為獨立第三方）分別以人民幣2.0百萬元及人民幣1.8百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價自豐華實業分別收購了河南偉業20%及18%的股本權益。

2001年11月，獨立第三方河南眾聯實業發展有限公司（「河南眾聯」）以人民幣1.5百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價自豐華發展收購了河南偉業15%的股本權益。

2002年6月，張國明、袁淑賢及陳志勇分別額外認購了河南偉業人民幣5.3百萬元、人民幣1百萬元及人民幣3.7百萬元的股本權益，使河南偉業的註冊資本自人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元。同時，陳志勇以人民幣2百萬元的對價收購了員德軍持有的河南偉業10%的全部股本權益。獨立第三方河南省豐華國際航空代理有限公司（「豐華國際」）以人民幣1.5百萬元的對價收購了河南眾聯持有的河南偉業7.5%的全部股本權益。兩次轉讓的對價均基於河南偉業的註冊資本釐定。因此，張國明、袁淑賢、陳志勇及豐華國際分別持有河南偉業50%、14%、28.5%及7.5%的股本權益。

2003年6月，陳志勇以人民幣1.5百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價進一步收購了豐華國際持有的河南偉業7.5%的全部股本權益，因此其於河南偉業的股本權益所有權增至36%。於同一月份，河南眾聯以人民幣2.8百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價收購了袁淑賢持有的河南偉業14%的全部股本權益。2003年10月，張偉額外認購了河南偉業人民幣10百萬元的股本權益，成為河南偉業33.33%的股本權益的所有者。

2006年11月，張國明以人民幣10百萬元的對價將其於河南偉業33.33%的全部股本權益轉讓給獨立第三方海南蒼邦建設投資集團有限公司（「海南蒼邦」），該對價是基於河南偉業的註冊資本釐定。

2007年4月，張偉、張建偉、海南蒼邦及河南眾聯分別額外認購河南偉業人民幣2百萬元、人民幣15百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣3.2百萬元的股本權益。於此次資本增加後，彼等於河南偉業的股本權益所有權分別變更為20%、25%、33%及10%。河南偉業餘下的12%的股本權益由陳志勇持有。

張偉及陳志勇於收購河南偉業股本權益或向河南偉業注資時均由自己出資。

2010年4月，為鞏固開展房地產開發業務的附屬公司以準備反向收購，張偉、陳志勇、張建偉、河南眾聯及海南蒼邦簽訂了股份轉讓協議，將河南偉業的全部股本權益出售予宏基諮詢，該公司當時最終由張偉、陳志勇及張建偉以人民幣60百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的總對價持有。2010年5月轉讓完成後，宏基諮詢成為河南偉業的唯一股權所有人。

河南偉業主要從事河南省鄭州市的房地產開發業務。自註冊成立以來，河南偉業已成功開發了若干大型房地產開發項目，例如偉業虹景花園、偉業疊翠園、偉業財富中心、偉業財智廣場、偉業青青美蘆、偉業棲岸、偉業如果•愛及偉業芝華室。

(ii) 河南薈邦

2007年3月，河南薈邦成立以在河南省開封市進行房地產開發，最初由河南偉業持有75%的權益，而獨立第三方河南中潤投資有限公司持有25%。2009年10月，河南中潤投資有限公司以人民幣5百萬元的對價（乃基於河南薈邦的註冊資本釐定）將其於河南薈邦25%的股本權益轉讓予河南偉業。我們的中國法律顧問確認，該轉讓以恰當方式合法地完成且已結算。河南薈邦自註冊成立以來，已成功開發了偉業香堤灣一期、二期及三期項目（位於河南省開封市，包括高層住宅樓及商業中心）。

(iii) 新鄉偉業

2007年4月，新鄉偉業由河南偉業成立以在河南省新鄉市進行房地產開發。新鄉偉業自註冊成立以來，已完成了偉業中央公園一期及三期的開發（該項目位於河南省新鄉市，包括高層住宅樓及商業中心）。

(iv) 處置河南金偉

2010年9月，河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）由河南偉業成立。2012年12月，河南金偉的全部股本權益通過以下方式出售：(1)由獨立第三方河南港林實業有限公司以約人民幣10百萬元的現金對價認購河南金偉10%的股本權益；及(2)將河南金偉90%的股本權益以人民幣84.5百萬元的總對價轉讓予獨立第三方鄭州市山青商貿有限責任公司。對價乃按照買賣雙方自願的原則達成。出售目的在於直接實現對河南金偉的投資，並為其股東變現。我們的中國法律顧問確認，該出售以恰當方式合法地完成且已結算。河南金偉擁有偉業國際廣場（位於河南省鄭州市的房地產開發項目）。2013年3月及4月，河南偉業向河南金偉收購30個商舖、偉業國際廣場的104個寫字樓單元，總對價約為人民幣45.03百萬元。

(v) 河南興偉

2012年11月，河南興偉由河南偉業成立以在河南省進行安置房區域開發。作為河南地方政府城市化計劃的一部分，河南興偉於2013年6月與河南地方政府訂立合約以通過代建模式建設安置房。河南省鄭州市北區安置房的一期工程已於2014年竣工。詳情請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一段。

作為與中原信託有限公司（「中原信託」）信託融資安排的一部分，2014年8月，中原信託向河南興偉注資人民幣110百萬元，其中人民幣41.83百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣68.17百萬元用作資本盈餘。此後，河南偉業持有河南興偉約82.7%的股本權益，而中原信託（成為本公司附屬公司層面的關連人士）持有約17.3%。2015年12月，中原信託進一步向河南興偉注資人民幣190百萬元，其中人民幣72.24百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣117.76百萬元用作資本盈餘。2016年1月，中原

信託進一步向河南興偉注資人民幣200百萬元，其中人民幣75.93百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣124.07百萬元用作資本盈餘。此後，河南興偉的股本權益由河南偉業持有約51.3%，而中原信託持有約48.7%。有關與中原信託信託融資安排的詳情，請參閱「業務－項目融資」各段。

(vi) 收購河南天道

2013年3月，河南偉業以人民幣103.2百萬元的對價自獨立第三方李智收購河南天道51%的股本權益，旨在就河南天道於河南省鄭州市楊橋路西側與瑞豐路北側的地塊行使開發土地使用權。該對價是雙方考慮當時鄭州市的土地投標現價及河南天道的賬面淨值後，基於協商達成。我們的中國法律顧問確認，該收購以恰當方式合法地完成且已結算。河南天道餘下的49%的股本權益由河南和順建設有限公司（本公司附屬公司層面的關連人士）持有。

河南天道自收購以來，已完成偉業天道天河水岸（該項目位於河南省鄭州市，包括高層住宅大廈）及偉業天道國際（位於河南省鄭州市的商業房地產項目）的開發。

(vii) 有關漢方藥業的合作及漢偉置業的成立

2014年6月，河南偉業就行使漢方藥業所持有位於河南省鄭州市的地塊的開發土地使用權與漢方藥業的股權所有人（即王娜及馮朝嶺（均為獨立第三方））訂立合作協議。根據該合作協議，河南偉業應收購漢方藥業51%的股本權益，為各方聯合開發土地之目的，該股本權益所有權應作為土地使用權轉讓予另一間公司的抵押。

因此，河南偉業於2014年6月以人民幣110百萬元的總對價分別自王娜及馮朝嶺收購漢方藥業38.33%及12.67%的股本權益。該對價乃在願買願賣的基礎上經雙方公平磋商並參考相關土地使用權的估計市值後釐定。我們的中國法律顧問確認，該收購以恰當方式合法地完成且已結算。因此，河南偉業與馮朝嶺分別擁有漢方藥業51%及49%的股本權益。然而，根據合作協議，本集團於漢方藥業股本權益的權利僅限於與土地使用權有關的事宜，而非漢方藥業的其他營運事宜。此外，土地使用權應轉讓予合作協議雙方聯合開發的另一間公司，轉讓完成後，我們於漢方藥業擁有的51%股本權益須按零對價轉讓予王娜及馮朝嶺，而漢方藥業51%的股本權益歸為持作出售資產，因此，漢方藥業未獲確認為本公司的附屬公司。

於2014年12月，為從漢方藥業轉讓土地使用權，漢偉置業成立，分別由河南偉業及馮朝嶺持有51%及49%的權益。董事預計，於2016年第三季度，土地使用權將被轉讓予漢偉置業，我們於漢方藥業51%的股本權益將按零對價被處置予王娜及馮朝嶺。

(viii) 收購鄭州黛瑪仕

2014年10月，金偉（河南）與鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」，第三方施工承包商）就聯合開發鄭州黛瑪仕持有的三幅地塊訂立合作協議。合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）與世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信會按金偉（河南）制定的規格及時間表進行項目施工並承擔全部建設成本，而金偉（河南）則進行物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權享有根據施工進度預先釐定的每平方米價格；及(iv)金偉（河南）有權獲得將項目中的物業出售或預售予第三方的所有所得款項。

因此，於2014年10月，金偉（河南）以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜（為獨立第三方）收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃在願買願賣的基礎上經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉（河南）將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉（河南）於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信（為鄭州黛瑪仕的主要股東）均為附屬公司層面的關連人士。

雖然根據適用的《國際財務報告準則》，鄭州黛瑪仕沒有作為附屬公司記入及併入本公司經審核綜合賬目，但由於本公司間接持有鄭州黛瑪仕大多數表決權，鄭州黛瑪仕符合本公司「附屬企業」的定義（定義見《公司條例》附表1）。因此，從《上市規則》的角度看，鄭州黛瑪仕屬於本公司的附屬公司。

於最後可行日期，鄭州黛瑪仕正開發住宅及商業項目，即偉業巴黎印象（位於河南省鄭州市）。該項目預期於2017年完成。

我們於海南省的房地產開發業務

(i) 海南偉業

作為我們拓展房地產開發業務至中國海南省計劃的一部分，海南偉業於2008年12月成立且最初分別由河南偉業及海南蒼邦持有90%及10%的權益。

2010年5月，為準備反向收購，河南偉業及海南蒼邦分別以人民幣18百萬元及人民幣2百萬元的對價（兩者乃基於海南偉業的註冊資本釐定）將其於海南偉業的股本權益售予宏基諮詢（該公司最終由張偉、陳志勇及張建偉持有）。轉讓後，宏基諮詢成為海南偉業的唯一股權所有人。

(ii) 萬寧英德

2009年11月，萬寧英德由海南蒼邦成立以開展海南省萬寧市的房地產開發。2009年12月，海南蒼邦以人民幣10百萬元的對價（乃基於萬寧英德的註冊資本釐定）將其於萬寧英德的全部股本權益售予海南偉業。2009年12月，萬寧英德的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元，乃由獨立第三方海南鹿達房地產開發有限公司認購，認購價人民幣10百萬元乃以轉讓土地使用權為對價。因此，

萬寧英德的股權所有人為海南偉業及海南鹿達房地產開發有限公司，各持有其50%的股本權益。2011年4月，海南鹿達房地產開發有限公司以人民幣10百萬元的對價（乃基於萬寧英德的註冊資本釐定）將其於萬寧英德50%的股本權益售予海南偉業。我們的中國法律顧問確認，該轉讓以恰當方式合法地完成且已結算。轉讓後，萬寧英德為海南偉業的全資附屬公司。

自成立以來，萬寧英德已成功開發偉業萊茵半島項目（位於海南省萬寧市，包括低層住宅單元）。

(iii) 收購文昌茂源

2010年2月，海南偉業以人民幣680,000元的對價（該對價乃基於文昌茂源的註冊資本釐定）自獨立第三方王鐵軍收購其於文昌茂源的全部股本權益以在海南省文昌市進行房地產開發。我們的中國法律顧問確認，該收購以恰當方式合法地完成且已結算。

文昌茂源正開發偉業萊茵海岸項目（位於海南省文昌市，包括酒店單元）。

(iv) 屯昌宏基註冊成立及收購屯昌雅境

2010年6月，屯昌宏基由海南偉業成立以在海南省屯昌縣進行房地產開發。2010年11月，屯昌宏基以人民幣10百萬元的對價自獨立第三方海南雅境置業有限公司收購其於屯昌雅境的全部股本權益。該對價乃基於屯昌雅境的註冊資本（源於土地使用權及現金）釐定。我們的中國法律顧問確認，該收購以恰當方式合法地完成且已結算。於2011年12月，海南偉業將其於屯昌宏基10%的股本權益轉讓予河南偉業，對價為人民幣1,000,000元，該對價乃根據屯昌宏基的註冊資本釐定。於轉讓後，海南偉業及河南偉業分別持有屯昌宏基90%及10%的股本權益。

自成立屯昌宏基及收購屯昌雅境以來，該等公司已成功開發偉業氧立方（位於海南省屯昌縣的多期項目，包括高層住宅樓及商業中心）。

(v) 收購海南中方

2011年11月，海南偉業自儋州中方房地產開發有限公司（獨立第三方）收購了海南中方的全部股本權益，總現金對價為人民幣10百萬元。該對價乃在「願買願賣」的基礎上經參考海南中方當時所持現有項目的預期估值及開發進度釐定。中國法律顧問確認，此項收購完成地合法合理，收購金額亦已結清。

自收購以來，海南中方完成了偉業西城國際廣場的開發（位於海南省儋州市，包括高層住宅建築及商業中心）。

中國互補業務

2012年1月，偉業香港成立了金偉（河南）；2014年10月，偉業香港成立了宏基偉業。兩間公司均從事建築材料買賣，從而提升我們採購的建築材料質量，降低採購價格。

反向收購

反向收購前，進行以下公司重組步驟，整合從事房地產開發業務的附屬公司：

(i) 宏基房地產

2004年2月，宏基房地產（前稱「海南強速房地產開發有限公司」），成立為外資獨資企業，Han Hoong Kwang（獨立第三方），為其唯一股東。根據信託協議，Han Hoong Kwang以信託方式代張偉持有宏基房地產全部股本權益。

(ii) 精誠

2009年4月，精誠在英屬維爾京群島註冊成立，Well Fai International Limited（「Well Fai」）、Top Lee Enterprises Limited及Max Fill International Limited（「Max Fill」）為其原始股東，分別持有其76%、16%及8%的股本。張偉及郭麗分別全資擁有Well Fai及Top Lee Enterprises Limited。郭麗為獨立第三方，擔任河南偉業的行政經理。自2010年10月起，Max Fill由張偉全資擁有。

2010年6月，Well Fai分別以5,520美元及3,500美元的對價將佔精誠11.04%及7%的股本的股份轉讓予Ring Bond Limited（「Ring Bond」）及Earn Prosper Limited（「Earn Prosper」），對價按精誠已發行股本釐定。與此同時，Top Lee Enterprises Limited亦以8,000美元的對價將其於精誠所持16%的全部股權轉讓予Earn Prosper，對價按精誠已發行股本釐定。Well Fai、Max Fill、Ring Bond及Earn Prosper在精誠的合成股權分別為57.96%、8.0%、11.04%及23.0%。陳志勇及張建偉分別全資擁有Ring Bond及Earn Prosper。

(iii) 偉業香港

2009年9月，偉業香港（前稱「金偉創建有限公司」），在香港註冊成立，原始股本為1.00港元，原始股東為GNL09 Limited（獨立第三方）。2009年10月，精誠自GNL09 Limited收購偉業香港的全部股本權益，隨後股本增至10,000港元。

(iv) 偉業香港收購宏基房地產

2010年3月，偉業香港以人民幣10百萬元的對價自Han Hoong Kwang收購宏基房地產的全部股本權益，對價按公司註冊資本釐定。中國法律顧問確認，此項收購的完成及結算屬合法合理。

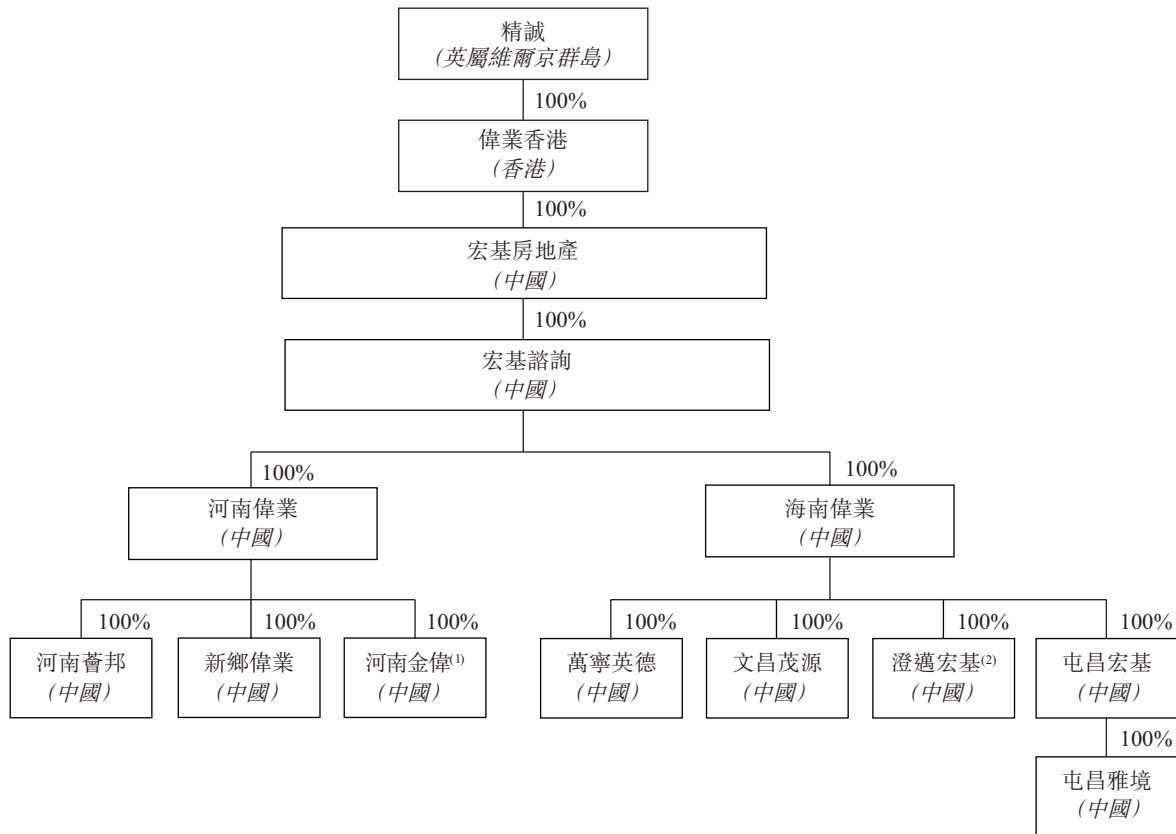
(v) 宏基諮詢

2010年4月，宏基諮詢以「海南宏基偉業投資有限公司」的名稱成立，張偉、張建偉及陳志勇為原始股東，分別持有該公司63%、25%及12%的股本權益。2010年5月，張偉、張建偉及陳志勇分別將其各自於宏基諮詢63%、25%及12%的股本權益轉讓予宏基房地產。自此，宏基房地產成為宏基諮詢的唯一股權所有人。

(vi) 宏基諮詢收購河南偉業及海南偉業

如本節上文「我們於河南省的房地產開發業務 – (i)河南偉業」及「我們於海南省的房地產開發業務 – (i)海南偉業」段落所披露，河南偉業及海南偉業的全部股本權益分別於2010年5月及2010年5月被轉讓予宏基諮詢。

因此，2011年6月30日，我們房地產開發業務的公司架構（「目標集團」）如下：



附註：

1. 該公司的全稱為河南金偉置業有限公司，於2012年12月，其不再為本集團成員公司。詳情請參閱本節上文「我們於河南省的房地產開發業務 – (iv)處置河南金偉」一段。
2. 該公司的全稱是澄邁宏基偉業地產發展有限公司。該公司於2010年5月成立，旨在收購海南省澄邁的若干土地作進一步開發。由於擬進行的土地收購未成功，該公司於2013年7月撤銷登記。

2011年8月，進行了反向收購，藉此，本公司以600百萬新元的對價自Earn Prosper、Max Fill、Ring Bond及Well Fai收購精誠的全部已發行繳足股本，該對價透過按每股股份0.365新元的發行價向供應商的指定持有人配發及發行1,643,835,616股股份予以繳付。

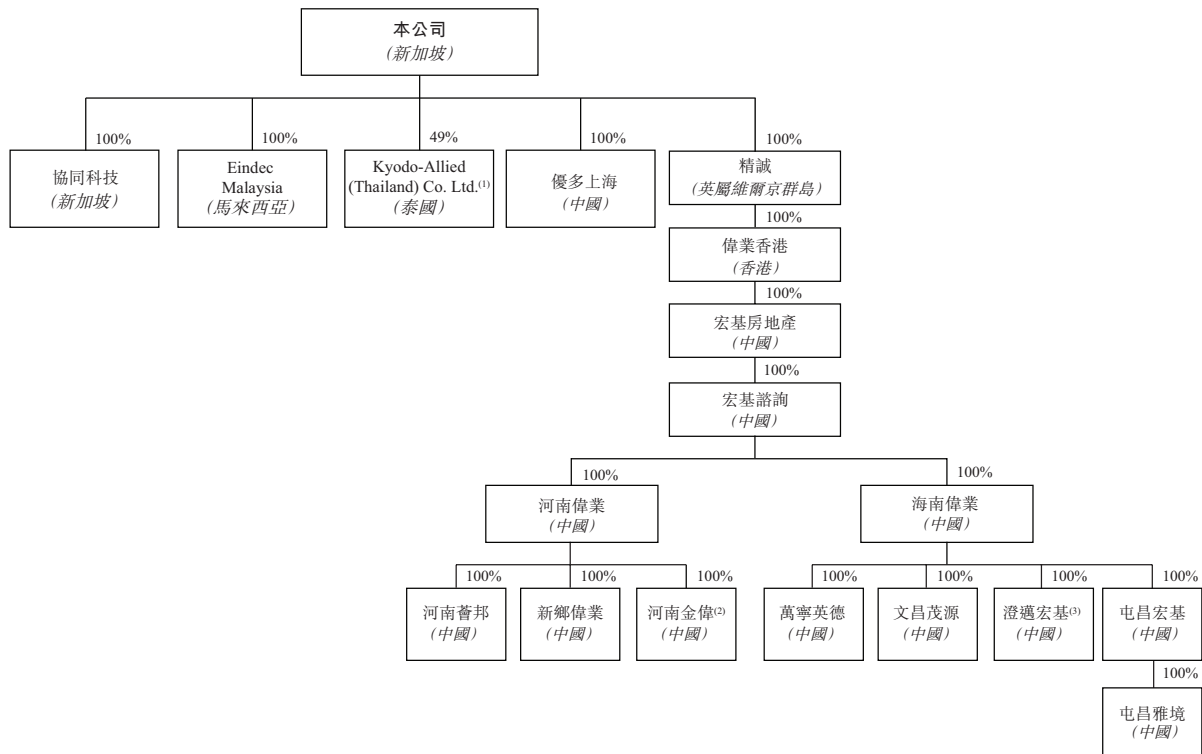
反向收購購買對價在自願買賣的基礎上達成，由2011年4月6日CB Richard Ellis Limited對目標集團的物業進行獨立物業估值（評估的總價值約為人民幣35億元）得出。

發行價為每股股份0.365新元，約等於0.28新元30.4%的溢價。有關發行價乃基於2011年3月9日（即調整反向收購完成前的股份合併後，緊接反向收購相關銷售及購買協議日期前最後一個交易日）新交所上0.080新元的股份最後成交價釐定。

反向收購前，本公司的最大個人股東為Lee Zong Tang，2011年6月16日，其持有本公司約52.51%的股權（包括直接及推定權益）。反向收購完成後，本公司控股股東變為張偉、張建偉及陳志勇，2011年8月15日，其分別持有本公司約49.47%、17.25%及8.28%的股權（包括直接及推定權益）。同時，2011年8月15日，Lee Zong Tang於本公司的股權（包括直接及推定權益）跌至1.30%。此外，2011年8月15日，Lee Zong Tang、Hiroshi Nakagawa、Choong Wei Siong、Ling Chuen博士及Lee Sen Choon辭去本公司董事職務，張偉、陳志勇及張建偉獲委任為本公司執行董事。

反向收購後，我們的房地產開發業務構成了絕大部分的收入與利潤，故而本公司名稱自「Kyodo-Allied Industries Ltd.」改為「偉業控股有限公司」，以更恰當地反映我們的核心業務。

緊隨反向收購完成後，本集團的公司架構如下：



附註：

1. Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.正在進行清盤，有關Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.解散及清盤的詳情，請參閱本節下文「我們的製造業務－分拆上市」一段。
2. 該公司的全稱為河南金偉置業有限公司，於2012年12月，其不再為本集團成員公司。詳情請參閱本節上文「我們於河南省的房地產開發業務－(iv)處置河南金偉」一段。
3. 該公司的全稱是澄邁宏基偉業地產發展有限公司。該公司於2010年5月成立，旨在於海南省澄邁收購若干土地作進一步開發。由於擬進行的土地收購並不成功，該公司於2013年7月撤銷登記。

我們的設備製造業務

本公司前稱為Kyodo-Allied Industries，最初創建於1984年，為新加坡機電工程業暖通空調設備的製造商兼供應商。於1989年及1990年，為了向馬來西亞及泰國的客戶提供更好的服務，並增加於該等區域的份額，我們分別成立了Eindec Malaysia及Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.。於1996年12月，我們就暖通空調產品及潔淨室設備製造的質量系統管理榮獲ISO 9002證書。於1998年，作為組織業務運營戰略的一部分，我們註冊成立了協同科技，負責銷售、市場推廣及售後服務。於2002年，Kyodo-Allied Industries於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新交所主板。就新加坡交易所自動報價系統或新交所的規則而言，本公司並無任何重大不合規事項，就有關本公司遵守新加坡交易所自動報價系統或新交所的規則而言，並無其他事宜需得到香港聯交所的垂注。於2005年11月，我們成立了優多上海，加強於中國的市場推廣力度，開始進入中國快速增長的市場。自2011年起，我們亦打入半導體行業潔淨室設備的中東市場。

2011年反向收購後，透過改善製造與分銷流程及增強研發力度以改善產品，我們開始致力於發展有能力及優勢。我們亦繼續增強現有業務關係，包括與良機實業股份有限公司（我們所分銷冷卻塔的製造商）的關係。同年，我們增加船舶阻尼器的製造，並加大其在中國市場的海洋石油及天然氣業的分銷力度。我們已著手評估進一步擴張中國市場的可能性，具體而言，2015年7月英德控股成立了英德深圳。

2015年6月，我們完成了向Chye Joo Construction Pte. Ltd.（獨立第三方）銷售物業（位於17 Kian Teck Road, Singapore 628771）。該物業土地總面積約為4,877平方米，包括我們用於製造暖通空調產品／潔淨室設備以及現場安裝潔淨室設備及冷卻塔的工廠。該物業的總對價為5,250,000新元。該對價乃在「願買願賣」的基礎上經參考當前市況及物業的獨立估值釐定。鑒於新加坡當時房地產市場的前景不佳，董事認為，處置及變現該物業的價值乃屬適時。該處置亦為我們產生了現金，董事認為我們將就此獲益。該處置並未影響我們設備製造業務的製造能力，因我們大多數生產線已轉移至馬來西亞，同時我們保留了新加坡租賃設施中的設計、研發、市場推廣、財務、ISO系統及海洋阻尼器的製造工作。

分拆上市

(i) 分拆上市的原因及益處

2015年9月，我們擬尋求英德集團在凱利板分拆上市。董事會認為分拆上市對本公司及英德集團均將有益。分拆上市後，英德集團將透過設計、製造及分銷暖通空調設備、潔淨室設備及其他設備繼續開展設備製造業務，而我們將繼續開展房地產開發業務。

透過設立單獨上市實體，設備製造業務將擁有額外的財務能力並可直接接觸資本市場。分拆上市亦將使本集團業務單位之間的風險更加平衡並擴大其未來的業務規模。

有關分拆上市的益處的詳情載於下文：

使本集團及英德集團可專注於各自的業務領域及利用不同的機會

由於我們房地產開發業務的性質與設備製造業務的性質大不相同，不同的技能、專業知識及融資需求對本集團及英德集團在各自的行業中競爭而言均屬必要。

分拆上市將使本集團及英德集團均可專注於各自的核心業務，實施定制計劃及策略，獨立發展及拓展自身業務。

分拆上市完成後，本集團及英德集團的財務業績將會分離。就此而言，兩個集團的管理層將可自由獨立利用機會，各集團會受到不同業務策略及風險的影響。財務業績分離亦將使各集團的管理層可採取更加適合各自業務的權益及債務架構以及槓桿比率政策。

可使股東靈活投資，亦允許直接參與英德集團的設備製造業務

分拆上市完成後，藉由兩間獨立上市的公司，現有及潛在股東將可靈活投資，根據個人投資目標透過投資（透過英德集團直接投資設備製造業務；或透過本集團直接投資房地產開發業務同時接觸部分設備製造業務）維持其投資組合控股。

本公司及英德集團私人有限公司各自的董事會及股東均可直接影響各自公司業務的方向及特性，採取自身的增長策略並為其提供資金，確定未來方向及直接受益於涉及這兩間公司的任何未來企業行動及舉措。

此外，倘本公司未來決定出售我們於英德集團的權益，英德集團的公開市場估值將大幅提升有關權益的市場性及流動性。

使本集團及英德集團的業務估值更能夠反映情況及更加準確

英德集團在我們的業務分部中作為獨立上市實體管理，因此即使業務分部的業務及資產可清楚區分，銀行及其他金融機構往往亦會將本集團視為業務分部不可分開的實體。

將英德集團與我們分開將使股東及有意投資者可根據英德集團及本集團各自的績效及增長潛力對二者進行獨立評估。這將使估值更能夠反映本集團及英德集團業務各自的潛在價值及增長潛力。本集團及英德集團的現有及潛在股東亦將能夠有效評估各自基本業務及資產的價值。

使英德集團能夠直接接觸資本市場，為現有業務及未來拓展提供資金

另外擁有於新交所上市的公司，將使我們可透過兩個獨立上市實體增加整體財務能力，以及接觸資本市場進行債務及股權融資。

分拆上市後，英德集團將能夠利用更多融資渠道，為現有業務及未來業務拓展計劃融資。英德集團藉由更佳形象及在新加坡可直接接觸資本市場，將能夠將資金專門分配至將使其能夠更有效利用增長機會的自身目標增長措施。

使我們能夠專注於房地產開發業務，同時繼續促進設備製造業務的增長

緊隨分拆上市後，我們將保留於英德集團中的控股權益。因此，分拆上市後，我們將繼續參與及受益於英德集團設備製造業務的增長。

儘管分拆上市將導致我們於英德集團的股權攤薄，從而可能會降低英德集團未來可能佔我們的綜合財務業績的百分比，但鑒於上文載列的各方面因素，分拆上市將為本公司及股東帶來直接及間接利益（視情況而定）。

(ii) 於分拆上市前重組

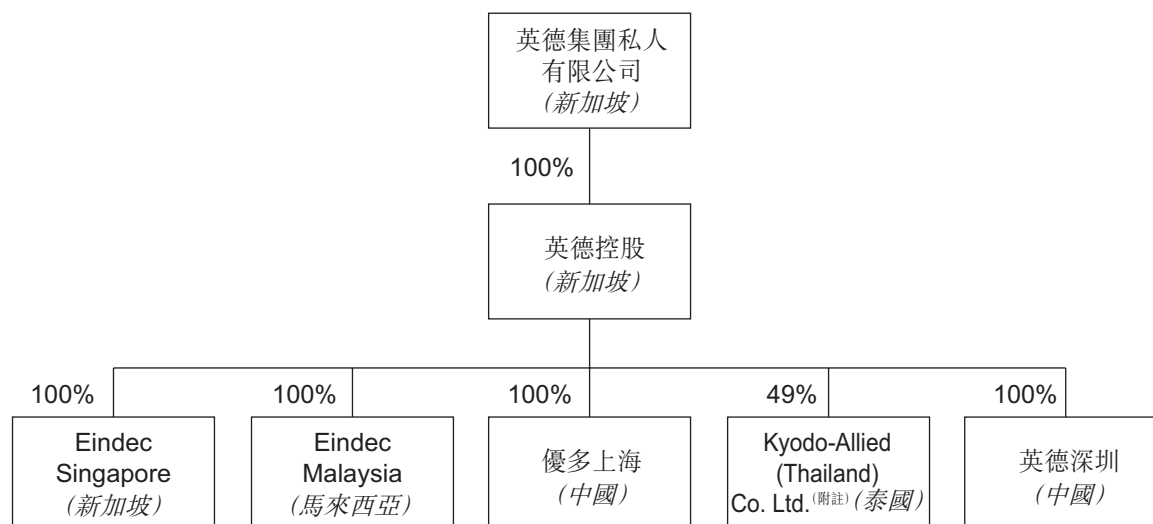
進行分拆上市前，我們採取了內部重組措施，將設備製造業務併入英德集團。2015年4月，本公司註冊成立英德集團私人有限公司，2015年5月，英德集團私人有限公司註冊成立英德控股，而後註冊成立Eindec Singapore。英德集團私人有限公司及英德控股均為投資控股公司。2015年7月，協同科技的所有業務（包括與設備製造業務有關的商譽）、資產及負債（定期貸款除外）均於2015年6月30日轉讓予Eindec Singapore。就該轉讓而言，協同科技與Eindec Singapore就提供若干過渡服務訂立過渡服務協議。此外，本公司與英德集團訂立彌償契據，彌償其因有關（其中包括）任何違反定期貸款及協同科技任何延遲遵守該定期貸款條款而產生的所有申索、損失及成本。於2015年11月5日，我們於Eindec Malaysia、優多上海及Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.所持有的所有權益均轉讓予英德控股。另外，於2015年7月，英德控股設立英德深圳。

於2015年9月3日，Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.的股東會議決議批准（其中包括）Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.的解散及清盤並委任清盤人在清盤過程中提供協助。同日，該決議在泰

國商務部登記。登記後，不得因任何理由撤銷、終止或取消清盤過程。董事並不知悉Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.在完成清盤過程中有任何法律障礙。董事認為Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.的解散及清盤不會對本集團產生任何重大財務影響。

(iii) 緊接分拆上市前英德集團的集團架構

緊接分拆上市前英德集團的企業架構如下：



附註：Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.正在進行清盤。有關Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.解散及清盤的詳情，請參閱本節「我們的設備製造業務－分拆上市」各段。

(iv) 英德集團節選財務資料

下文載列根據截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度英德集團經審核合併損益及全面收益表計算的若干節選財務資料與本集團之比較：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
收入 (人民幣千元)			
英德集團	70,474	69,334	76,924
本集團	1,376,953	1,293,739	1,234,691
佔本集團的百分比：	5.12%	5.36%	6.23%
稅前利潤 (人民幣千元)			
英德集團	9,830	7,905	8,299
本集團	283,723	454,506	211,024
佔本集團的百分比：	3.46%	1.74%	3.93%
年內利潤 (人民幣千元)			
英德集團	8,491	6,637	3,601
本集團	182,431	271,022	106,592
佔本集團的百分比：	4.65%	2.45%	3.38%

於2015年12月31日，按英德集團經審核財務報表計算，英德集團資產淨值約為人民幣41,878,603元，約佔本集團資產淨值（經扣除本集團非控股權益，約為人民幣1,140,023,000元）的3.67%。

(v) 完成分拆上市

英德集團私人有限公司及其附屬公司獨立上市，英德集團私人有限公司普通股於2016年1月15日在凱利板進行報價。作為分拆上市的一部分，已按每股0.21新元向新加坡公眾人士及專業或機構投資者合共發行35,800,000股英德集團私人有限公司新普通股，佔英德集團私人有限公司經擴大已發行股本的約33.2%。透過分拆上市，為設備製造業務籌集的所得款項淨額總額約為4.55百萬新元。英德集團的管理層將於分拆上市後繼續發展設備製造業務。

(vi) 分拆上市對本集團的財務影響

分拆上市後，英德集團的成員公司成為本公司的非全資附屬公司。

以下為基於英德集團私人有限公司根據分拆上市提呈發售其經擴大已發行股本的約33.2%，就分拆上市對本集團的財務影響作出的估計。

資產淨值

截至2015年12月31日，扣除非控股權益後的本集團經審核綜合資產淨值約為人民幣1,140.0百萬元。截至2015年12月31日，扣除非控股權益後的英德集團經審核綜合資產淨值約為人民幣41.9百萬元。

基於(i)因分拆上市而擴大的已發行股份數目；及(ii)每股股份發售價的低位數，英德集團私人有限公司的估計最低資本市值將約為22.6百萬新元。經計及(i)分拆上市所得款項淨額（扣除分拆上市產生的上市開支）；及(ii)視作出售英德集團私人有限公司約33.2%的權益，董事會預計，本集團的綜合資產淨值將會增加約人民幣0.03百萬元，而本集團的綜合現金結餘將因分拆上市所得款項淨額而增加。根據《國際財務報告準則》，英德集團私人有限公司的股份發售將構成視作本公司出售英德集團私人有限公司約33.2%的權益，但相關視作出售不會導致失去於英德集團的控制權或於本公司綜合損益及其他全面收益表中確認任何損益。緊隨分拆上市完成後，英德集團私人有限公司將繼續作為本公司的直接非全資附屬公司。

收益

分拆上市對本集團未來收益的影響將取決於（其中包括）分拆上市籌集所得款項產生的回報及英德集團的業務增長。分拆上市完成後，因本公司於英德集團私人有限公司的權益將自100%減至約66.8%及英德集團私人有限公司將被視為本公司的直接非全資附屬公司，本集團自英德集團獲得的收益預計將會減少。因此，鑒於分拆上市不會導致失去控制權，英德集團的財務業績將繼續併入本集團的賬目，而本集團的非控股權益預計將會增加。

股份合併

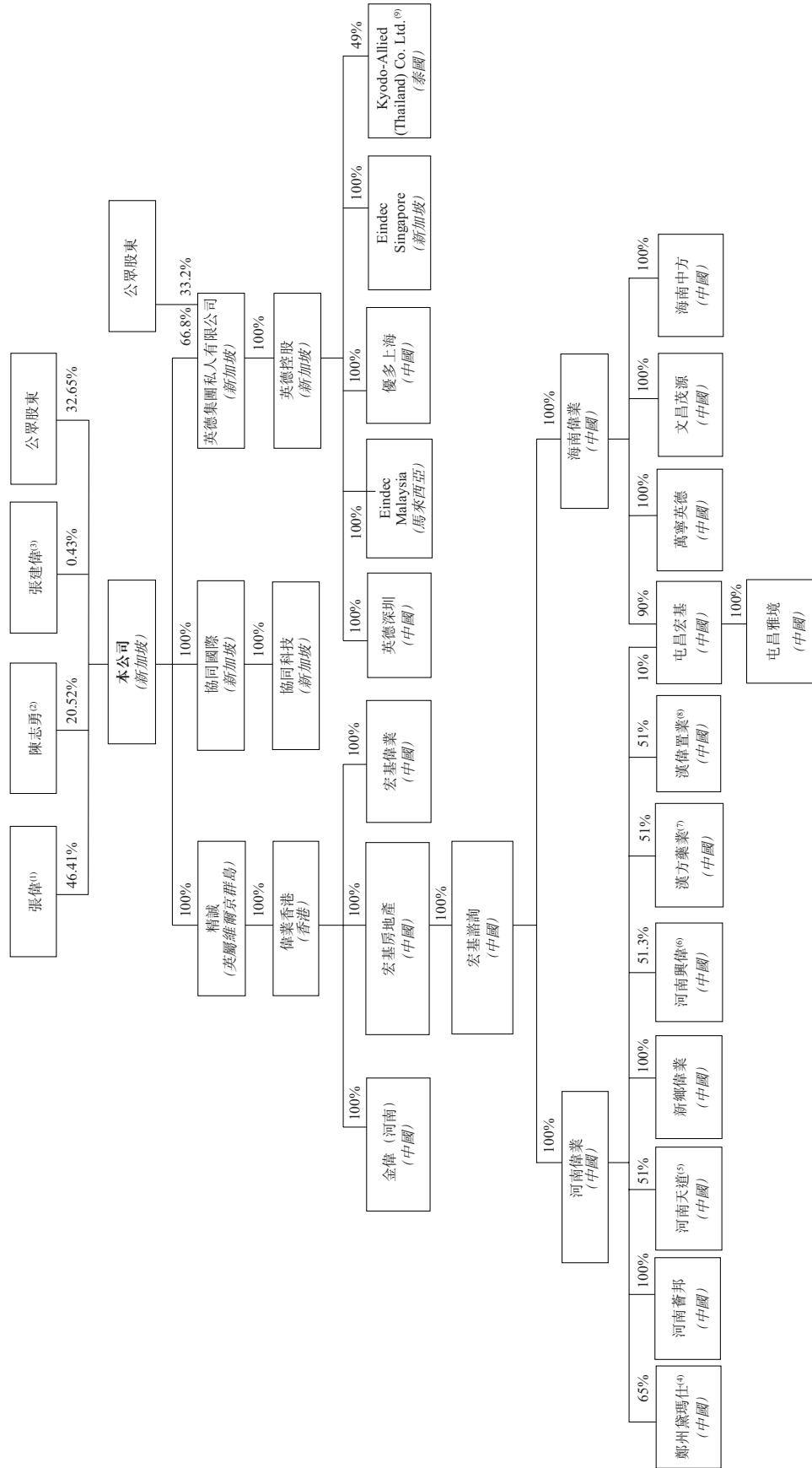
本公司已於2015年12月8日完成股份合併，每十股股份合併為一(1)股股份（「合併股份」），據此，各股東當時所持有的每十股現有股份收到一股合併股份，不足一股之配額將不予計算。各合併股份在各方面與其他股份享有同等權益。

緊接股份合併前，本公司已發行及繳足股本為667,582,772.35新元，包括1,961,334,713股股份。緊隨股份合併後及於最後可行日期，本公司已發行及繳足股本將為667,582,772.35新元，包括196,133,152股合併股份。

從2015年3月2日起，新交所實施最低交易價規定，即於新交所主板上市的發行人股份每股最低交易價為0.20新元，作為持續上市的規定。受影響的發行人將獲給予2015年3月2日後12個月的一次性過渡期（即至2016年3月1日），以採取企業行動，滿足新規定，該等發行人只有於12個月的過渡期後仍無法滿足最低交易價規定，才會被列入觀察名單。無法採取行動提高最低交易價並退出觀察名單的發行人將於36個月的補救期後被除牌。本公司已完成股份合併，以使本公司可滿足對於新交所主板上市的發行人每股股份0.20新元的最低交易價規定。

股權及集團架構

以下為於最後可行日期本集團公司架構及本公司股權架構：



附註：

- (1) 截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日）張偉於71,029,648股股份中直接擁有權益且被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下代理人賬戶分別持有的20,000,000股股份中擁有權益。除了將由張偉先生(i)根據股票借貸協議借出或(ii)根據出售及回購協議出售的任何股份外，張偉將於91,029,648股股份中擁有實益權益，約佔緊隨上市後本公司已發行股本的46.41%。張偉是張建偉的兄弟及陳志勇的姻親。
- (2) 截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），陳志勇被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下代理人賬戶持有的40,240,256股股份中擁有權益。陳志勇將於40,240,256股股份中擁有實益權益，約佔緊隨上市後本公司已發行股本的20.52%。陳志勇是張偉及張建偉的姻親。
- (3) 截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日）張建偉被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下代理人賬戶持有的833,867股股份中擁有權益。張建偉是張偉的弟弟及陳志勇的姻親。
- (4) 鄭州黛瑪仕另外35%的股本權益分別由劉改榮以信託形式為鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）持有27.5%及陳秀娜（獨立第三方）持有7.5%。劉改榮及世紀中信（均為鄭州黛瑪仕的主要股東）為本公司附屬公司層面的關連人士。
- (5) 河南和順建設有限公司（為河南天道的主要股東）持有河南天道另外49%的股本權益，為本公司附屬公司層面的關連人士。
- (6) 中原信託有限公司（「中原信託」）（河南興偉的主要股東，為本公司附屬公司層面的關連人士）持有河南興偉另外約48.7%的股本權益。
- (7) 根據河南偉業、王娜及馮朝嶺訂立的合作協議，河南偉業收購漢方藥業51%的股本權益。然而，根據合作協議，本集團於漢方藥業股本權益的權利僅限於漢方藥業土地使用權事宜，而非漢方藥業的其他營運事宜。此外，土地使用權應轉讓予聯合開發雙方的漢偉置業，據此，我們51%的漢方藥業股本權益須按零對價轉讓予王娜及馮朝嶺。因此，漢方藥業51%的股本權益被分類為持作出售資產，且漢方藥業未被確認為本公司的附屬公司。
- (8) 馮朝嶺（獨立第三方）持有漢偉置業另外49%的股本權益。
- (9) Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.正在進行清盤。有關Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.解散及清盤的詳情，請參閱本節上文「我們的製造業務一分拆上市」各段。

我們的業務概覽

我們是一間中國房地產開發商，專注於開發住宅項目。於往績記錄期間，源自房地產開發業務的收入佔我們總收入的絕大部分。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，源自房地產開發業務的收入分別約佔我們總收入的94.9%、94.6%及93.8%。除房地產開發業務外，我們亦主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務，進行潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，源自設備製造業務的收入分別約佔我們總收入的5.1%、5.4%及6.2%。

房地產開發業務

我們專注於在中國開發住宅項目，同時亦少量開發商業房地產。我們亦為賺取資本增值及租金收入而有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。此外，我們承接安置房業務，以從另一來源獲得收入及獲得潛在可用土地儲備用於未來房地產開發。我們於房地產開發方面擁有逾16年的良好記錄，我們一直專注於在我們策略性選擇且認為具有較高增長潛力的中國城市開發大型及多期房地產項目。憑藉我們的房地產開發業務於1999年在初始試點城市河南省鄭州市取得的佳績，我們於2007年在河南省其他戰略目標城市（即開封市及新鄉市）擴張，並快速再度獲得同樣佳績。於2010年，我們還把握指定海南為「國際旅遊島」的中國國家政策，將房地產開發業務拓展至海南省。

截至2015年12月31日，我們於七個地方擁有12個已竣工或處於不同開發階段的房地產項目。這12個項目總佔地面積約為620,947平方米，總建築面積約為1,424,847平方米。截至2015年12月31日，約1,085,740平方米的總建築面積已竣工，約339,107平方米的估計總建築面積正在開發及約430,882平方米的估計總建築面積持作未來開發。

過去數年，我們屢次自地方政府機關獲得行業獎項，認可我們於房地產開發方面的成就。其中，企業層面包括2013年至2015年河南偉業連續被河南省房地產業商會授予河南省房地產業商會副會長單位；項目層面，我們的偉業香堤灣被開封市住房和城鄉建設局授予開封市結構菊花杯工程證書，我們的偉業中央公園被河南省建設工程質量監督總站授予河南結構中州杯工程。有關我們獎項及嘉許的詳情，請參閱本節「獎項及嘉許」一段。

秉承「承載旅居夢想，雕繪美好生活」的理念，我們已於河南省及海南省開發許多優質項目：

- **河南省**

河南省是中國人口最多的省份之一，擁有約106百萬人口。河南省於2014年的本地生產總值較2013年增加約8.7%至2014年的約人民幣35,000億元，2010年至2014年城鎮化率由約38.8%增至45.2%。隨著該地區經濟的快速增長及城鎮化進程，河南省的房地產市場已經歷多年大幅增長。根據戴德梁行報告，2014年河南省房地產投資總額約為人民幣4,376億元，2008年至2014年的年複合增長率約為24.0%，而2014年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,366.4元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為11.0%。在河南省，我們策略性地專注於具有高增長潛力的城市，我們大多數房地產位於擁有零售空間與配套設施的黃金地段。我們希望利用對美好家園的主要需求，擴大我們在河南省快速增長的二線城市的立足點。截至2015年12月31日，我們於河南省擁有4個項目及1個已竣工項目的若干部分（已竣工總建築面積約為882,417平方米）以及2個項目及1個開發中或持作未來開發項目的若干部分（估計總建築面積約為738,186平方米）。

- **海南省**

海南島是受歡迎的旅遊勝地，並於2010年被中國中央政府指定為「國際旅遊島」。在2010年1月公佈的發展規劃中，出台了一系列有利政策以支持及加快海南島的發展，包括對20多個國家的免簽證政策及改善交通基礎設施、加強物流網絡以及提振房地產市場及推進城鎮化的努力。在海南省，我們專注於開發高檔度假式住宅房地產項目。我們將物業作為度假屋打包銷售，可為購房者提供一個享受暫時遠離繁華城市生活的選擇途徑。我們在海南省的策略轉向推廣度假生活方式，加大對度假屋的市場推廣力度，因為我們認為該等物業越來越受海南省以外地區中高收入群體的青睞。截至2015年12月31日，我們於海南省擁有3個項目及1個已竣工項目的若干部分（已竣工總建築面積約為203,323平方米）以及2個開發中項目的若干部分（估計總建築面積約為31,803平方米）。

我們為房地產開發過程制定各種程序，通常包括城市及地址選擇、土地收購、項目規劃及設計、施工、質量控制、銷售及市場推廣、交付及售後服務。

此外，作為地方政府城鎮化計劃的一部分，我們與當地市政府合作，採用「代建」模式在河南省鄭州市建造安置房，在該模式下，我們承諾為地方政府建造安置房，並於竣工後將安置房轉讓予地方政府，並從建造有關安置房中獲得收入。我們認為此合作不僅提高重新定居的居民的生活質量，同時亦幫助我們從另一來源獲得收入，培養與地方政府的良好關係，並進一步促進本集團在將來獲得優質土地。

設備製造業務

除房地產開發業務外，我們亦主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務，進行潔淨室設備、暖通空調產品、空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。

英德集團（為區域性潔淨空氣技術及解決方案的集團）從事設備製造業務。我們的潔淨室設備用於創造潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工等行業的製造及生產流程至關重要。我們的暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。我們亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及發揮重要作用的部件。此外，我們亦已涉足消費者空氣淨化器市場。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，來自設備製造業務的收入分別約為人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣76.9百萬元，約佔我們同期收入的5.1%、5.4%及6.2%。

為促進我們的設備製造業務，我們對設備製造業務實體的企業結構進行重組並於2016年1月15日完成分拆上市。

我們的競爭優勢

我們認為，以下主要競爭優勢已經且將繼續提升我們在中國房地產市場的競爭能力：

我們已在河南省及海南省房地產開發行業建立強勢地位

根據戴德梁行報告，河南省是中國人口最多的省份之一，擁有約106百萬的人口。隨著該地區經濟的快速增長及城鎮化進程的加快，河南省的房地產市場已經歷多年大幅增長。根據戴德梁行報告，2014年河南省房地產投資總額約為人民幣4,376億元，2008年至2014年的年複合增長率約為24.0%，而2014年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,366.4元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為11.0%。

本集團於1999年在河南省鄭州市開始房地產開發業務。我們已實施一項發展策略，利用鄭州市作為我們的基地並向周邊地區（如開封市及新鄉市）擴張，以滿足該等地區快速的經濟發展及快速增長的住房需求。截至2015年12月31日，我們於河南省擁有4個項目及1個已竣工項目的若干部分（已竣工總建築面積約為882,417平方米），以及2個項目及1個開發中或持作未來開發項目的若干部分（估計總建築面積約為738,186平方米）。我們認為，作為河南省歷史悠久的市場參與者的企業之一，憑藉我們在該區域的策略性聚焦和深厚的根基，我們對當地市場、客戶偏好以及城市規劃趨勢有較深入的理解，並與地方政府及業務合作夥伴（如施工承包商及供應商）建立了良好的合作關係，使我們擁有本土市場優勢。

除開發河南省的房地產市場外，我們亦積極發掘將業務拓展至其他有增長潛力的區域的機會。作為我們向河南省以外的地區拓展的第一步，我們於2010年成功將業務擴展至海南省。海南省是知名的旅遊勝地，於2010年被中國中央政府指定為「國際旅遊島」。海南的經濟由旅遊驅動，經濟在公佈「國際旅遊島」發展規劃後經歷了顯著增長。2014年，海南省的本地生產總值增至約人民幣3,500億元，2008年至2014年的年複合增長率約為15.1%，超過了中國2008年至2014年的年複合增長率約13.3%。隨著交通網絡大幅提升及基礎設施改善，近年來，海南省的房地產市場的物業價格及銷量已強勁增長。截至2015年12月31日，我們在海南省擁有3個項目及1個已竣工項目的若干部分（已竣工總建築面積約為203,323平方米）以及2個開發中項目的若干部分（估計總建築面積約為31,803平方米）。

憑藉我們在河南省及海南省的強勢地位及聲譽良好的品牌形象，我們一直從中受益並準備好繼續受惠於中國房地產市場的增長潛力。

我們已收購處於戰略性地段的土地儲備

我們已收購處於戰略性地段、具有高增長潛力的土地儲備。截至2015年12月31日，我們的土地儲備包括已竣工但尚未出售的總建築面積約215,370平方米、開發中總建築面積約339,107平方米及持作未來開發的總規劃建築面積約430,882平方米。下表載列我們截至2015年12月31日的土地儲備詳情：

位置	總建築面積 (平方米)	地址及其戰略重要性
河南省		
鄭州市	560,958	主要位於(i)鄭東新區；(ii)中牟縣學苑路北及占李西路東；及(iii)中牟縣高莊路西、永昌路北
開封市	5,875	位於集英街與金耀路東北交叉口
新鄉市	294,991	位於平原大道，交通便利
海南省		
萬寧市	9,600	位於溫泉度假區興隆區
文昌市	15,479	位於馮家灣，可欣賞一線海景
儋州市	5,906	位於那大片區，處於城市中心
屯昌縣	92,550	位於屯城鎮，處於住宅區中心

我們認為，我們收購可支持業務增長、處於戰略性地段土地儲備的能力，有賴於以下因素：

- 我們已經經營逾16年，已在中國房地產行業獲得豐富的經驗及專長，可令我們識別具有房地產開發潛力的地塊並在其所處地區的開發早期收購此等地塊；
- 我們在開發可大幅改善當地生活環境的大型項目方面經驗豐富。因此，該等項目通常在當地社區大受歡迎，有助建立我們的聲譽及往績記錄，從而可令我們能夠相對輕鬆地從地方政府部門收購土地儲備；
- 在地方政府的城鎮化計劃中，我們與地方政府合作以「代建」模式建造安置房，並從安置房建設中獲得收入。我們認為此種合作將會推動本集團收購潛在可用土地儲備；
- 我們已在我們建有房地產開發項目的城市樹立起良好的品牌聲譽；及
- 我們通過收購股權或與第三方土地所有者合併，以具有競爭力的價格在二級市場收購土地儲備。

我們設有有效的管理架構及標準化精簡型開發流程

我們實施三級管理架構，總部的董事會及高級管理層為第一級，河南偉業及海南偉業地方總部的高級管理層為第二級及項目公司的高級管理層為第三級，以此平衡經營效益與風險管理。董事會及高級管理層負責制定戰略決策，包括產品定位及土地儲備購置及項目開發的整體規劃；河南省及海南省地方總部（即河南偉業與海南偉業）的地方總部分別負責監管河南省與海南省的房地產開發；及項目公司負責其各自房地產開發項目的日常經營。這一管理架構確保我們的整體策略能夠在我們的機構中得到有效實施。此外，管理架構也為我們的項目公司提供了適當自主權以應當地狀況。

基於在中國開發房地產項目的豐富經驗，我們已開發出標準化精簡型開發流程。我們在房地產開發業務中採用我們的標準化房地產開發流程，包括選址、項目定位、產品設計、品牌推廣、採購、施工、質量控制、銷售與市場推廣及客戶服務。為利用規模效益，我們在採購若干建築材料與設備方面實施集中採購。此外，我們選擇施工承包商的標準化流程可使我們確保我們物業的質量並有效控制成本。我們認為，標準化、精簡型房地產開發流程是為滿足各類客戶需求而複製我們產品並交付物業的關鍵因素。

因此，透過一體化管理架構以及我們的標準化、精簡型房地產開發流程，我們致力於通過縮短開發週期實現投資回報最大化，從而改善我們的經營現金流。

我們在提供優質大型開發項目方面經驗豐富

我們自1999年起一直在中國從事房地產開發業務。憑藉16年的公認業績及經驗，我們認為在開發優質大型開發項目方面的競爭優勢超過規模較小的開發商。開發大型項目通常需要更多資本承擔，對開發商的經驗、專業與資質要求更高。我們認為，執行董事及高級管理層在開發優質大型開發項目方面擁有豐富經驗。截至2015年12月31日的物業組合中，開發中項目相當大一部分的已竣工可出售總建築面積或開發中總建築面積超過50,000平方米。我們認為，開發優質大型開發項目方面的能力與經驗有助於在當地打造品牌知名度、增強客戶信心並獲得地方政府對開發中項目與未來開發項目的支持。此外，通過開發大型項目，我們可利用協同效應以更有效管理開發項目過程。

我們擁有良好的聲譽及品牌

我們在中國擁有超過16年的房地產開發經驗，已在我們建有房地產開發項目的城市樹立起強大的品牌聲譽。我們認為，良好的聲譽正在日漸提升，部分有賴於我們對房地產開發項目質量的重視。我們房地產開發項目的品牌和質量獲得廣泛認可，屢次獲得地方政府與媒體授出的行業獎項。具體而言，2014年，我們獲中共紅旗區委，紅旗區人民政府授予「紅旗區2013年度區域經濟發展重大貢獻企業」稱號；2013年，偉業天道國際被河南省房地產業商會評為「最具升值潛力樓盤」。我們認為，知名的品牌有助我們更為高效地銷售物業。此外，我們一直從事安置房經營並開發如偉業中央公園及偉業氧立方等大型住宅項目，有望大幅改善當地居住環境，從而提升我們的企業形象及聲譽。

我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊

管理團隊的質量及經驗一直且將繼續是我們不斷取得成功的重要因素。我們的管理團隊在中國房地產行業擁有豐富資歷及大量經驗，盡心盡責，表現專業。執行董事在中國房地產行業擁有逾20年的經驗，有助我們及時作出有關策略業務發展、市場趨勢分析及產品定位的適當決策。例如，執行董事兼董事長張偉先生，在中國房地產行業擁有逾21年經驗，對中國房地產開發業務環境擁有深入了解，並具有策略規劃、業務運營及項目管理等廣泛業務技能。所有執行董事及非執行董事已於本公司任職4年以上，並形成一支合作良好的穩定核心團隊。我們認為，管理團隊在中國房地產行業的穩定性、經驗及行業知識幫助我們取得現時的成就，且將幫助我們進一步發展業務。有關董事及高級管理層的資歷及經驗詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

業務策略

我們業務未來增長及擴張的策略及計劃描述如下：

我們將繼續利用河南省高速增長的需求的機會

我們計劃繼續投入資源擴大我們的業務並增強我們在河南省房地產開發領域的市場地位，以利用城镇化增長及當地整體經濟狀況所帶來對優質房地產持續增長的需求的機會。

我們於1999年在中國河南省鄭州市開始從事房地產開發業務。憑藉在河南省超過16年的房地產開發經驗，我們已建立了強大的市場地位與品牌知名度。河南省位於華中，是中國人口密度最大的省份之一。河南省於2014年的本地生產總值較2013年增加約8.7%至約人民幣35,000億元，2010年至2014年城镇化率由約38.8%增至45.2%。隨著該地區經濟快速增長及城镇化進程加快，河南省的房地產市場多年來均大幅增長。根據戴德梁行報告，2014年河南省房地產投資總額約為人民幣4,376億元，2008年至2014年的年複合增長率約為24.0%，而2014年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,366.4元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為11.0%。根據河南省政府於2014年7月宣佈的中國「河南省新型城镇化規劃（2014-2020年）」，預計至2020年每年將有一百多萬新外來人口搬至城镇化地區。預計隨著河南省的城镇化，房地產市場需求將會增長。在河南省，我們的策略是專注於鄭州市等高增長潛力的城市，大部分物業位於黃金地段且兼具零售面積及附屬設施。在我們於鄭州市成功的業務推動下，我們計劃繼續利用快速城镇化帶來的優質住宅需求的機會，擴大我們在河南省快速增長的二線城市（如開封市與新鄉市）的市場份額。

我們將進一步增強我們在海南省的市場地位

2010年，我們的房地產開發業務擴大至中國海南省。鑒於政府將海南省發展為國家級旅遊區的政策，我們預計海南省將成為日益受中產富裕階層歡迎的旅遊地。我們預計對海南省優質度假屋的需求很可能增加。我們擬繼續將度假式住宅房地產作為度假屋提供予客戶。我們海南省物業的買家有權加入我們的會員俱樂部－偉業會。會員有權享受福利，如往返高鐵站的交通服務，可選擇與海南省其他開發項目的其他偉業會會員進行單位互換，並享受房地產購買價折扣。隨著海南省近年來的發展，我們擬進一步透過海南省偉業會組織的不同市場推廣活動來推廣偉業品牌。

我們旨在推廣度假生活方式並專注於我們度假住宅的市場推廣，此等物業日益吸引中國中高收入階層的關注。同時，我們擬專注於海南省人口眾多的城市（如海口市與三亞市）附近的優質住宅及度假住宅項目。我們認為，我們在經營往績記錄期間對海南省的了解將有助我們實施擴張策略。

我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率

往績記錄期間，我們的所有開發項目在開發過程中均採用垂直房地產開發模式（我們承擔從土地購置、項目管理、建設至銷售與市場推廣等整個房地產開發過程）或項目規劃與銷售管理模式。有關垂直房地產開發模式的詳情載於本節「房地產開發流程」一段。在垂直房地產開發模式中，我們的主要現金流出將為於項目開發及建設初期的土地出讓金及根據施工進程支付的開發成本，而主要現金流入將為項目滿足預售條件並獲得必要許可證後開始物業預售時所獲得的銷售所得款項。倘我們於合適或戰略性地段物色到合適投標的地塊，管理層將考慮採用該模式。

項目規劃與銷售管理模式：在開發偉業巴黎印象時，我們採用了項目規劃與銷售管理模式。根據項目規劃與銷售管理模式，本集團負責項目最初的土地購置、項目規劃及銷售與市場推廣。整個項目管理、項目建設及融資均由一間第三方施工承包商負責，本集團基於已竣工物業的預定單位價格，對前述承包商作出補償。我們與第三方施工承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）簽立一份合作協議，開發由一間第三方項目公司擁有的地塊。世紀中信與我們所簽立的合作協議主要條款包括：(i)世紀中信與我們將共同收購持有相關土地使用權的項目公司的股權；(ii)世紀中信依照本集團提供的標準與時間表承接項目建設，並承擔所有建設成本，而本集團負責物業的市場推廣與銷售；(iii)世紀中信有權依照施工進度支付預定的每平方米價格；及(iv)本集團有權獲得將項目下物業銷售及預售給第三方的全部所得款項。採用本模式，本集團可更好地控制我們項目的建設成本並將最初土地購置階段的現金流出減至最少。倘市場前景良好，且我們與第三方合作承包商預定建設成本，則預計該模式下的利潤率將高於其他物業開發模式。這亦意味著在該模式中，我們的盈利能力相對更易受到物業銷售或預售期間的當前市況的影響。在該模式中，我們的主要現金流出將為於項目開發初期的土地出讓金及根據施工進度支付予第三方合作承包商的預定成本，而主要現金流入將為項目滿足預售條件並獲得必要許可證後開始物業預售時所獲得的銷售所得款項。倘我們發現第三方承包商有意按合理預定的價格承接所有或絕大部分施工工程，管理層將考慮採用該模式。

於往績記錄期之前，我們在開發房地產項目時採用聯合開發模式與項目管理模式：

聯合開發模式：2003年至2007年，我們採用聯合開發模式開發了偉業財富中心、偉業芝華室及偉業棲岸。在聯合開發模式中，我們與第三方土地所有人合作。我們通常接觸我們選擇的土地所有人，向其提出聯合開發土地的建議，並提供聯合開發安排的主要條款。若雙方同意，我們將與土地所有人簽訂聯合開發協議，載列各方在協議下的權利與義務。此等聯合開發協議的主要條款包括：(i)土

地所有人作為房地產開發商提供用於聯合開發的購置土地；(ii)本集團負責提供資金，包括開發成本（如施工、行政成本及銷售成本）及土地所有人與開發相關的應納稅款；(iii)土地所有人應向本集團出讓聯合開發經營各方面所需要的權利，包括對開發、行政及財務事務的控制權；及(iv)土地所有人通常有權獲得雙方參考所提供用於聯合開發的土地的估值而約定的一定金額，款項應依據開發階段分期支付，本集團有權獲得聯合開發所產生收入的其餘部分。除第三方土地所有人承接的土地購置外，我們在聯合開發模式中採用的開發流程與本節「房地產開發流程」一段所載房地產開發模式類似。通過聯合開發模式，本集團可在所物色的由第三方所有的土地地段進行開發。由於聯合開發模式不涉及土地購置，因此我們能夠在較短時間內完成此類開發。在該模式中，我們的主要現金流出將為根據施工進程按階段支付的施工與開發成本；而主要現金流入將為項目滿足預售條件並獲得必要許可證後開始物業預售時所獲得的銷售所得款項。由於相關土地由擁有土地的合作夥伴提供，因而通常與綜合開發模式有關的地價所需的融資成本被扣除，相較於綜合開發模式而言，該模式可能獲利更多。倘我們物色到第三方（有意共同開發土地，但缺乏房地產開發經驗）持有的適合土地，管理層將考慮採用該模式。

項目管理模式：2009年11月，本集團採用項目管理模式開發了住宅、商業及寫字樓綜合體項目西元國際廣場，總建築面積約為110,000平方米。項目管理模式下，本集團向第三方土地所有人提供項目管理服務，對其房地產開發進行管理，以有效控制開發成本並提升其項目的投資回報。本集團所提供服務收取固定費用。我們可能與第三方土地所有人簽訂的項目管理協議主要條款包括：(i)本集團應提供項目管理服務，包括獲得開發項目的必要執照及許可、選擇、聘任及監督承包商、銷售與市場推廣以及協助獲得開發項目的資金；及(ii)本集團有權因提供項目管理服務收取固定費用。我們認為，項目管理模式可有助於我們無需產生資本支出風險而獲得額外收入流。在該模式中，我們的主要現金流入將為每月或每年收取的固定服務費，而現金流出則為我們作為服務供應商所支付的最低款項。較其他模式而言，該模式中所得利潤率相對較低，視乎員工成本的波動而定。該模式可使我們利用管理方面的專業知識，並產生其他收入，而無須產生土地出讓金或建設成本。倘我們發現無房地產開發經驗的土地擁有人有意開發所擁有的土地，但無意共享相關開發利潤，管理層將考慮採用該模式。

計及各項目的獨特性、市況及我們的經營及管理能力，我們將擇機採用前述模式或其變更，以提升在房地產開發方面的靈活性及效益。

我們將繼續保持住宅和商業混合開發業務

我們在開發項目中維持住宅房地產和商業房地產的混合業務。我們認為，該商業模式能夠減少我們在住宅市場任何無法預計的下滑風險，包括政府政策變動，同時提高本集團品牌及聲譽知名度。展望未來，儘管預期我們開發的住宅房地產很快將比商業房地產多，但我們仍會繼續遵循該商業模式。

我們將繼續利用多元化的土地收購策略，以將財政資源分配至我們認為最佳盈利機會

我們打算繼續尋求合適的新機會，獲取符合我們在中國河南及海南省外目標城市及省份選擇條件的土地儲備。合適且充足的土地儲備是我們應對未來政府政策變化及土地成本增加以支持未來發展的可靠基石。我們將繼續對合適土地所在城市的宏觀經濟狀況、政府政策及房地產市場增長潛力進行市場研究。

透過挑選我們認為具有高增長潛力的區域並以有競爭力的成本收購土地，我們打算繼續將財政資源優先用於我們認為最佳盈利機會。具體而言，我們打算繼續透過與第三方土地所有者建立項目開發關係，利用我們土地收購策略的經驗。我們提供過去的管理經驗，其他方提供土地，而該等關係可使我們提高靈活性及減少資本投資需求。

我們將堅持不囤積過多土地儲備的策略，同時將項目及土地儲備維持在足夠開發的水平。具體而言，我們避免標價過高的土地，但當獲取未來項目的資源時則及時進行機會主義投資。我們主要針對具有一定屬性及輔助設施的地塊擴充土地儲備，以鞏固在住宅房地產市場的地位，並滿足客戶的需求與要求。我們將繼續及時有效地應對市場變化。在財務管理方面，我們將確保流動資金充足，現金結餘足以償還借款。

我們將繼續吸引、培養及激勵有才幹的熟練員工

我們認為，認可我們企業文化的高水準員工是我們的寶貴資產。為配合業務發展及擴張，我們擬吸引及聘用在物業開發、項目管理、規劃、設計、財務及市場推廣與銷售等方面具備廣泛專業知識的員工。我們注重優秀員工的長遠發展，並尋求員工與本集團之間利益保持一致。我們將繼續聘用、培養及激勵有才幹的熟練員工，為員工提供有競爭力的薪酬待遇、在職培訓以及績效評估。我們認為，這種企業文化將能增強員工之間的知識交流、合作和創新意識，從而提高效率、提升忠誠度、工作滿足感、對工作的投入和敬業精神，我們認為此舉將強化我們的整體營運及表現。

我們的房地產開發項目

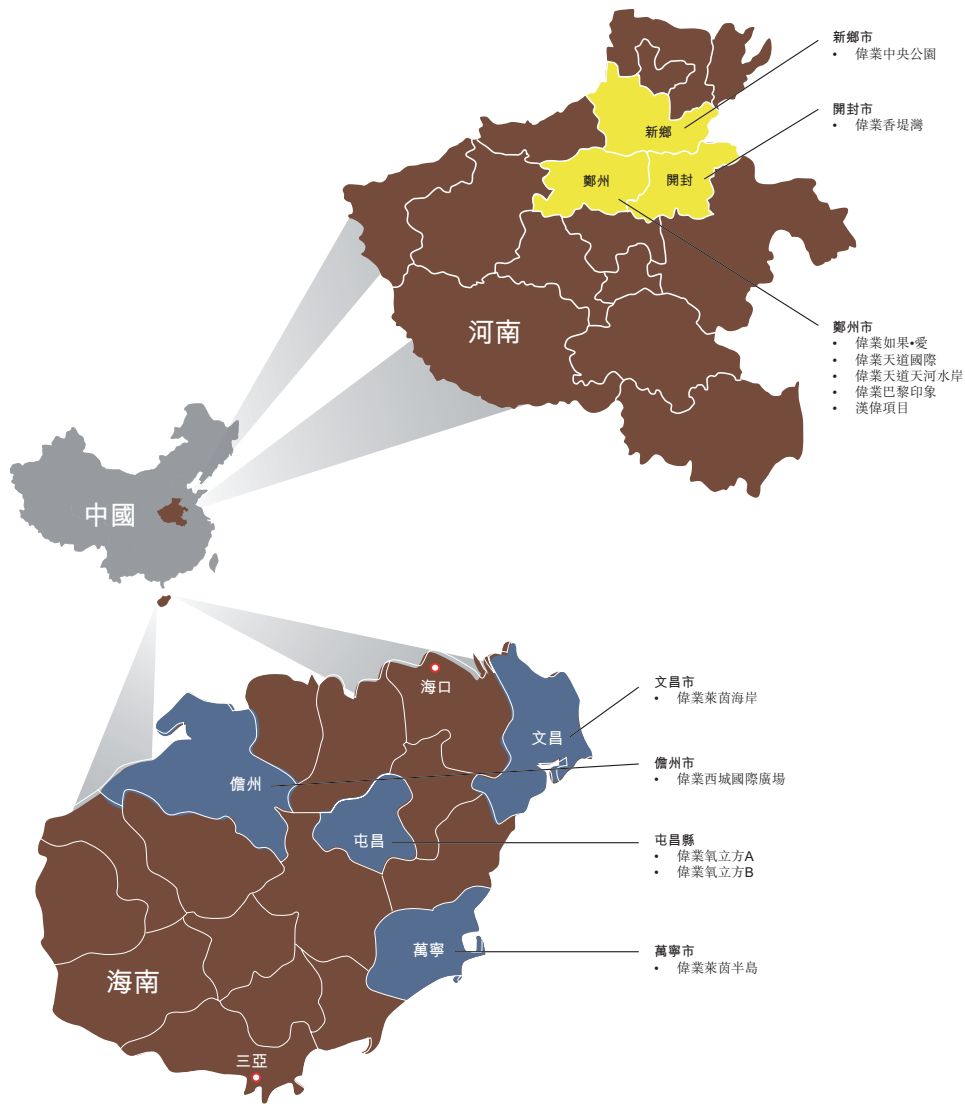
我們主要專注於在中國的策略目標城市進行住宅房地產開發，我們認為這能夠滿足該等城市客戶的需求，無論客戶是打算購買首套住宅或是打算改善居住環境。在海南省，我們亦將旅居住宅房地產作為度假屋提供予客戶。

我們主要提供小高層及高層住宅，住宅周圍有臨街零售商店，可滿足客戶的日常居住及娛樂需求。

我們認為經濟增長、城市化及工業化、住房抵押貸款可得性及可支配收入不斷增加是推動我們業務發展的關鍵因素。具體而言，我們認為，中國居民的可支配收入增加，將提升對公共交通方便、基礎設施完善及居住環境舒適的一般及高品質住宅房地產的需求。

截至2015年12月31日，我們的房地產組合包括七個地方（即河南省的鄭州市、開封市、新鄉市及海南省的萬寧市、儋州市、文昌市及屯昌縣）的12個已竣工或處於不同開發階段的房地產開發項目。截至2015年12月31日，我們已竣工房地產項目或項目階段的總建築面積約為1,085,740平方米，開發中房地產項目或項目階段的估計總建築面積約為339,107平方米，持作未來開發的總規劃建築面積約為430,882平方米。

以下地圖呈列了截至2015年12月31日我們房地產開發的地理位置：



我們開發住宅、商業及產權式酒店物業。我們將物業開發項目分類如下：

- 住宅房地產項目 — 主要包括住宅房地產，但在某些情況下，包括小部分商業房地產，如臨街零售商店或迷你購物中心。我們主要提供以下類型的住宅單元：
 - 小高層住宅 — 通常為6層至11層的建築；及
 - 高層住宅 — 通常為11層以上的建築。
- 商業房地產項目 — 主要包括辦公室；及
- 產權式酒店項目 — 主要包括酒店及／或旅遊住宅。

房地產開發項目的分類

下表載列我們的物業分類及本上市文件「附錄一—會計師報告」及「附錄三—物業估值報告」章節的相應物業分類：

分類	會計師報告	物業估值報告
<p>已竣工項目或項目階段：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們已竣工的項目或項目階段；或 • 我們已自相關政府機構獲得相關竣工證明的項目或項目階段。 	<ul style="list-style-type: none"> • 持作出售的已竣工物業 • 投資物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 第四類—本集團在中國持作出售的已竣工物業 • 第一類—本集團在中國持作投資的物業
<p>開發中項目或項目階段：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們已取得所需的建築工程施工許可證，但尚未竣工的項目或項目階段。 	<p>開發中物業</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第五類—本集團在中國持有的開發中物業 • 第二類—本集團在中國持作投資的開發中物業 • 第四類—本集團在中國持作出售的已竣工物業*
<p>持作未來開發的項目或項目階段：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 尚未開始施工但我們已取得相關土地使用權證的項目或項目階段。 	<p>開發中物業</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 第六類—本集團在中國持作未來開發的物業

* 項目階段中已竣工的特定部分／建築屬於本集團在中國持作出售的已竣工物業

由於部分房地產開發項目需循環進行多個階段的開發，單個項目可能屬上述一個或多個類別。我們的物業分類反映了我們經營業務的基準，可能會與其他房地產開發商所採用者有所不同。單個房地產開發項目可能需要多個土地使用權證、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、預售許可證以及其他許可證及證書，有關許可證及證書可能會在整個開發過程中不同的階段頒發。

有關會計師報告及物業估值報告中物業分類的詳情，請分別參閱本上市文件的「附錄一－會計師報告」及「附錄三－物業估值報告」。

除另有說明外，有關本上市文件所載各房地產開發項目的詳細介紹均為截至2015年12月31日的介紹。實際或估計的動工日期指項目的首棟建築施工或多階段項目相關階段開始或預期開始之日。已竣工項目或項目階段的實際建築工程竣工日期指我們各項目或多階段項目的各階段通過竣工驗收之日。開發中或持作未來開發的項目及項目階段估計建築工程竣工日期，反映了我們基於目前開發及建設工程規劃作出的最佳估計。實際或估計的預售開始日期指我們開始或預期開始預售各項目或多階段項目各階段的任何物業之日。

本上市文件所用房地產開發項目名稱為我們已用或擬用於推廣物業的項目名稱。部分房地產開發項目名稱可能不同於在相關機構所登記者。部分名稱須待相關機構批准，因此可能會發生變化。房地產項目的英文名稱僅作參考及推廣之用。

佔地面積及總建築面積

佔地面積按以下方法計算：

- 就我們已獲得土地使用權證的項目或項目階段，基於相關土地使用權證所示佔地面積的資料計算；或
- 就我們尚未獲得土地使用權證但已簽署相關土地出讓合同的項目或項目階段而言，基於相關土地出讓合同所示佔地面積的資料計算。

本上市文件所呈列的總建築面積資料源於以下基準：

就已竣工項目及項目階段而言，

- 已竣工總建築面積基於相關房屋所有權證，或倘無法獲得房屋所有權證，則基於相關竣工證明，或倘無法獲得竣工證明或竣工證明不適用，則基於相關測繪報告；
- 尚未出售的可出售／可出租總建築面積基於相關房屋所有權證以及我們的內部記錄及估計；
- 持作投資總建築面積基於相關房屋所有權證以及我們的內部記錄及估計；及
- 已售總建築面積為預售或已售總建築面積，交付基於已簽署的預售或銷售合約，不得超過相關預售許可證所載的最大許可總建築面積。

就開發中項目及項目階段而言，

- 開發中總建築面積基於相關建設工程規劃許可證及／或測繪報告；
- 可出售／可出租總建築面積基於相關預售許可證，倘無法獲得預售許可證或預售許可證不適用，則基於調查報告或建設工程規劃許可證；及
- 預售總建築面積基於已簽署的預售協議，不得超過相關預售許可證所批准的最大許可總建築面積。

就持作未來開發的項目及項目階段而言，

- 總規劃建築面積(i)基於相關建設工程規劃許可證；或(ii)倘相關建設工程規劃許可證尚未頒發，則基於相關土地使用證；或(iii)倘我們尚未獲得相關土地使用證，則基於相關土地出讓合同及我們的內部記錄及估計，有關基準可能會發生變化。

本上市文件所用總建築面積包括可出售／可出租總建築面積及不可出售總建築面積。本上市文件所用不可出售總建築面積指根據中國法律法規不可出售的輔助設施。本上市文件所用可出售／可出租總建築面積通常指根據適用的中國法律法規可出售或可出租的有關物業的套內面積及分攤面積、投資物業及停車場。可出售／可出租總建築面積可進一步劃分為預售／已售的可出售／可出租總建築面積及尚未出售的可出售／可出租總建築面積。

我們已簽署相關預售協議但尚未將物業交付予客戶的情況下，物業會被視為已預售。倘我們已與客戶簽署預售或銷售合約（視情況而定）且已將物業交付予客戶之後，物業會被視為已出售。

就基於我們的內部記錄、內部估計及業務計劃得出的該等數字及施工或預售時間表而言，未來有關資料可能會在重大方面與當前估計存在差異。

開發成本

已產生開發成本指我們產生的相關項目或項目階段的直接成本，包括土地成本、建設成本及撥充資本的利息成本，而將產生的未來開發成本則指基於已產生開發成本預計我們將產生的預算成本。

土地儲備及房地產組合

下表載列截至2015年12月31日我們按地區劃分的土地儲備及房地產組合概要：

	尚未出售的 可出售／ 可出租		開發中	持作未來 開發的		佔土地 儲備總面積 的百分比
	已竣工總 建築面積	總建築面積		總規劃 建築面積	土地儲備 總面積 ⁽¹⁾	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
鄭州市	237,509	87,427	72,831	400,700	560,958	56.9
開封市	253,850	5,875	–	–	5,875	0.6
新鄉市	391,058	30,336	234,473	30,182	294,991	29.9
萬寧市	32,054	9,600	–	–	9,600	1.0
文昌市	–	–	15,479	–	15,479	1.6
儋州市	58,586	5,906	–	–	5,906	0.6
屯昌縣	112,683	76,226	16,324	–	92,550	9.4
合計	1,085,740	215,370	339,107	430,882	985,359	100.0

下表載列截至2015年12月31日我們按物業類型劃分的土地儲備及房地產組合概要：

	尚未出售的 可出售／ 可出租		開發中	持作未來 開發的		佔土地 儲備總面積 的百分比
	總建築面積	總建築面積		總規劃 建築面積	土地儲備 總面積 ⁽¹⁾	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
住宅	114,756	215,355	260,258	590,369	59.9	
商用	67,272	32,075	122,975	222,322	22.6	
產權式酒店	9,600	15,479	–	25,079	2.5	
停車場	23,713	63,890	47,580	135,183	13.7	
輔助物業	29	12,308	69	12,406	1.3	
合計	215,370	339,107	430,882	985,359	100.0	

附註：

- (1) 土地儲備面積指以下各項之和：(i)尚未出售的可出售／可出租總建築面積；(ii)開發中總建築面積；及(iii)持作未來開發的總規劃建築面積。
- (2) 於2015年12月，河南興偉就佔地面積約為55,351平方米的地塊及人民幣361.5百萬元的地價訂立了土地出讓合同，隨後我們已悉數支付該土地出讓金。於2016年3月，河南興偉獲得相關地塊的相關土地使用權證。該地塊構成鄭州市「合村併城」計劃項下安置房工作開發區的一部分。詳情請參閱本節「安置房工作」一段。截至最後可行日期，該地塊仍在規劃階段。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未自任何中國政府機關收到任何有關發現我們持有閒置土地的通知，亦無產生任何閒置土地費用。基於我們最新的建設規劃，董事預期，截至最後可行日期不會發生任何有關閒置土地的事宜。

房地產開發項目概要

已竣工項目及項目階段

下表載列截至2015年12月31日我們已竣工項目及項目階段的概要：

項目	實際		相關竣工 證明日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 總建築面積 (平方米)	尚未出售的 可出售／			其他 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	所有 權益 ⁽²⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (項目編號)
	開始日期	竣工日期				總建築面積 (平方米)	持作投資 總建築面積 (平方米)	已出售 總建築面積 (平方米)					
偉業如果•愛 ⁽⁴⁾	2005年9月	2008年5月	2008年7月	18,022	57,908	-	2,384	55,523	1	190.1	100	36.0	1
偉業天道天河水岸 ⁽⁴⁾	2013年11月	2014年12月	- ⁽¹⁰⁾	21,671	69,248 ⁽¹⁷⁾	1,697	-	58,738	8,813 ⁽⁵⁾	286.6	51	9.2	6
偉業天道國際	2015年3月	2015年12月	- ⁽¹⁰⁾	20,996	110,333	85,730	-	20,258	4,365	422	51	355.0	7
偉業香堤灣 ⁽⁵⁾	2010年1月	2014年12月	- ⁽¹⁰⁾	106,271 ⁽¹¹⁾	253,850	5,875	-	232,434	15,541 ⁽⁶⁾	780.6	100	30.0	8
一期	2010年1月	2012年11月	2014年2月	-	81,859	-	-	76,862	4,997	194.4	100	-	-
二期	2011年4月	2013年9月	- ⁽¹⁰⁾	-	94,793	640	-	91,689	2,464	285.5	100	-	-
三期	2013年8月	2014年12月	- ⁽¹⁰⁾	-	77,198	5,235	-	63,883	8,080	300.7	100	-	-
偉業中央公園 ⁽⁶⁾	2008年5月	2014年9月	2014年11月	178,886 ⁽¹²⁾	391,058	30,337	-	301,497	59,224	920.4	100	186.7	9
一期	2008年5月	2009年12月	2010年8月	-	64,437 ⁽¹⁴⁾	-	-	60,234	4,203	158.5	100	-	-
二期	2009年11月	2014年3月	2015年10月	-	189,064	26,388	-	131,938	30,738	438.5	100	150.2	-
三期	2012年8月	2014年9月	2014年11月	-	137,557	3,949	-	109,325	24,283	323.4	100	36.5	-
偉業茵半島 ⁽⁷⁾	2011年4月	2011年12月	2013年8月	49,454	32,054	9,600	4,997	17,457	-	186.4	100	150.0	2,11
偉業立方A ⁽⁸⁾	2011年4月	2015年5月	2015年8月	54,811 ⁽¹³⁾	95,686	68,691	-	26,995	-	309.8	100	350.0	12,13
一期	2011年4月	2012年6月	2013年7月	-	52,189	41,600	-	10,589	-	139.9	100	215.0	13
二期	2011年4月	2015年5月	2015年8月	-	43,497 ⁽¹⁴⁾	27,091	-	16,406	-	169.9	100	135.0	12
偉業立方B ⁽⁸⁾	2011年5月	2012年8月	2013年7月	12,977	16,997	7,535	2,078	7,384	-	54.9	100	50.0	3,14
偉業西城國際廣場 ⁽⁹⁾	2010年10月	2011年12月	2012年9月	20,003	58,586	5,906	-	52,579	101	151.4	100	27.0	10

附註：

- (1) 包括各個已竣工項目或項目階段不可出售或出租的持作美化區域(包括民防區域)的總建築面積部分。
- (2) 按本集團於持有單個項目的各項目公司的應佔權益計算。
- (3) 不包括不可出售美化區域的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於本上市文件「附錄三一物業估值報告」。
- (4) 該項目位於中國河南省鄭州市。
- (5) 該項目位於中國河南省開封市。
- (6) 該項目位於中國河南省新鄉市。
- (7) 該項目位於中國海南省萬寧市。
- (8) 該項目位於中國海南省屯昌縣。
- (9) 該項目位於中國海南省儋州市。
- (10) 截至最後可行日期，尚未獲得相關竣工證明。
- (11) 指偉業香堤灣一期、二期及三期的總佔地面積。
- (12) 指偉業中央公園一期、二期、三期、四期及五期的總佔地面積。
- (13) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。
- (14) 基於測繪報告。
- (15) 包括閒置人民防空區域。詳情請參閱本節「人民防空工程」一段。
- (16) 包括我們用作停車場的人民防空區域。詳情請參閱本節「人民防空工程」一段。
- (17) 基於竣工驗收報告。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列截至2015年12月31日我們開發中或持作未來開發的項目或項目階段的概要：

項目	項目公司	佔地面積	實際/估計		實際/估計	竣工日期	實際/估計		開發中 總建築面積 (平方米)	估計可 出售/		預售 總建築面積 (平方米)	總規劃 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	所有權 權益 ⁽¹⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (項目編號)
			開始日期	竣工日期			預售日期	可出租 總建築面積 (平方米)										
偉業巴黎印象 ⁽⁶⁾	鄭州嵩馬仕	64,498	2015年7月	2017年12月	2015年11月	72,831	-	-	196,930	154.4	322.4	100	348.0	17、19、20				
漢偉項目 ⁽⁶⁾	河南漢偉	58,222	2016年6月	2017年12月	2016年10月	-	-	-	203,770	64.7	342.3	51	132.6	21				
偉業中央公園 ⁽⁷⁾	新鄉偉業	178,886 ⁽³⁾	2013年10月	2016年12月	2013年12月	234,473	99,684	65,183	30,182	350.3	267.6	100	394.3	9、15、16、22				
四期	新鄉偉業	-	2013年10月	2016年9月	2013年12月	124,176 ⁽⁵⁾	99,684 ⁽⁵⁾	65,183 ⁽⁵⁾	-	295.4	72.1	100	230.3	9 ⁽⁵⁾ 、15				
五期	新鄉偉業	-	2015年9月	2016年12月	2015年11月	110,297	-	-	30,182	54.9	195.5	100	164.0	16、22				
偉業茵海岸 ⁽⁸⁾	文昌茂源	15,136	2011年4月	2016年7月	2014年10月	15,479	10,393	-	-	49.8	36.9	100	55.0	4				
偉業氧立方A ⁽⁹⁾	屯昌宏基	54,811 ⁽⁴⁾	2011年4月	2016年8月	2016年3月	16,324	-	-	-	24.7	38.7	100	16.0	18				

三期

附註：

- (1) 按本集團於持有單個項目的各項目公司的應佔權益計算。
- (2) 不包括不可出售的美化區域的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於本上市文件「附錄三—物業估值報告」。
- (3) 指偉業中央公園一期、二期、三期、四期及五期的總佔地面積。
- (4) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。
- (5) 偉業中央公園四期已竣工部分總建築面積約為44,736平方米，尚未出售的可出售/可出租總建築面積約為2,659平方米。
- (6) 該項目位於中國河南省鄭州市。
- (7) 該項目位於中國河南省新鄉市。
- (8) 該項目位於中國海南省文昌市。
- (9) 該項目位於中國海南省屯昌縣。

合約銷售

下表載列截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年我們合約銷售總額(附註)的概要：

項目	預售 開始日期	截至12月31日止年度								
		2013年			2014年			2015年		
		合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約 總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約 總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約 總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
偉業如果·愛	2006年4月									
住宅	-	0.6	79	6,964	11	1,476	7,588	-	-	-
停車場	-	1.0	385	2,494	-	-	-	-	-	-
偉業天道天河水岸	2014年12月									
住宅	-	-	-	-	363	54,281	6,691	17.04	2,468	6,905
商用	-	-	-	-	-	-	-	15	652	23,193
停車場	-	-	-	-	32	7,560	4,233	21	5,250	4,000
倉庫	-	-	-	-	4.9	1,219	4,000	1.08	269	4,000
偉業天道國際	2015年8月									
商用	-	-	-	-	-	-	-	78.8	11,244	7,007
辦公	-	-	-	-	-	-	-	169.9	21,427	7,929
偉業香堤灣一期、二期及三期	2010年5月									
住宅	-	252	52,543	4,796	192.3	39,077	4,921	63.0	12,736	4,947
商用	-	60	5,520	10,870	13	890	14,690	2	115	17,391
停車場	-	-	-	-	9.3	2,489	3,724	34.2	8,540	4,005
倉庫	-	3.7	1,815	3,657	9.3	2,905	3,191	1.7	708	2,344
偉業中央公園一期、二期、三期及四期	2008年5月									
住宅	-	315.7	73,973	4,267	285.6	56,851	5,024	210.5	42,345	4,971
商用	-	12.4	1,188	10,471	30.2	2,649	11,404	62.6	7,716	8,113
停車場	-	-	-	-	17.2	4,935	3,485	36.4	9,170	3,969

截至12月31日止年度

項目	預售 開始日期	2013年			2014年			2015年		
		合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約總建築 面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
偉業萊茵半島 住宅	2011年9月 -	46.7	5,240	8,907	28.9	3,725	7,744	55.7	4,758	11,707
偉業西城國際廣場 住宅	2010年12月 -	22.6	5,223	4,321	65.4	15,496	4,222	28.6	6,803	4,204
偉業氧立方A 住宅 商用	2011年5月 - -	28.4 -	6,258 -	4,545 -	28.3 -	5,563 -	5,089 -	111.2 19.3	20,969 2,145	5,303 9,000
偉業氧立方B 住宅	2011年6月 -	7.6	1,582	4,841	2.3	4,650	4,977	0.7	141	5,103

附註：上表的合約銷售總額、合約總建築面積及合約平均售價亦包括已售停車場及倉庫（如適用）。

房地產開發項目描述

截至2015年12月31日，我們的房地產組合包括以下房地產項目。該等房地產項目分別位於河南省鄭州市、開封市及新鄉市以及海南省萬寧市、文昌市、屯昌縣及儋州市。

河南省鄭州市

偉業如果•愛



偉業如果•愛為住宅房地產項目，位於中國河南省鄭州市金水區英協路。

此項目佔地面積約為18,022平方米，包括八棟6至11層高層住宅，內設小型商業中心。除若干零售單位持作投資外，所有已竣工可出售總建築面積持作出售。

此項目由河南偉業開發。我們已訂立土地出讓合同，以獲得項目的相關土地使用權，對價約為人民幣20.8百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
— 開始	2005年9月
— 竣工	2008年5月
已竣工總建築面積 (平方米)	57,908
持作出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	55,523
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	55,523
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	100%
持作投資總建築面積 (平方米)	2,384
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	190.1百萬

偉業天道國際

偉業天道國際為商業房地產項目，位於中國河南省鄭州市鄭開大道南、楊橋路西，毗鄰偉業天道天河水岸（本集團的另一個物業項目）。其為大型綜合開發項目，包括寫字樓及小型商業中心。

此項目佔地面積約為20,996平方米，包括辦公室及零售店，全部持作出售。

此項目由河南天道開發。我們已訂立土地出讓合同，以獲得項目的相關土地使用權，對價約為人民幣20.5百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
— 開始	2015年3月
— 竣工	2015年12月
已竣工總建築面積 (平方米)	110,353
持作出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	105,988
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	20,258
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	19.1%
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本 (人民幣元)	422.0百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	141.3百萬

於2015年12月，該項目竣工。截至最後可行日期，尚未獲得相關竣工驗收證明。

偉業天道天河水岸



偉業天道天河水岸為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省鄭州市鄭開大道南、楊橋路西，毗鄰偉業天道國際。

此項目佔地面積約為21,671平方米，包括六棟17至20層高層住宅及一個小型商業中心，全部持作出售。

此項目由河南天道開發。我們已訂立土地出讓合同，以獲得項目的相關土地使用權，對價約為人民幣19.7百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2013年11月
－ 竣工	2014年12月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	60,435
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	58,738
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	97.2%
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本 (人民幣元)	286.6百萬

偉業巴黎印象

偉業巴黎印象為中檔住宅及商業房地產項目，位於中國河南省鄭州市中牟學苑路北、占李西路東。

此項目佔地面積約為64,498平方米，預期將包括八棟18層高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。

此項目由鄭州黛瑪仕開發。2014年10月，金偉（河南）收購鄭州黛瑪仕（持有此項目相關土地使用權的項目公司）65%的股本權益。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。有關本項目的發展模式詳情，請亦參閱「房地產開發流程－項目規劃與銷售管理模式」一段。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2015年7月
－ 估計竣工日期	2017年12月
開發中的總建築面積 (平方米)	72,831
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	154.4百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	322.4百萬

漢偉項目

漢偉項目為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省鄭州市高莊路西、永昌路北。

此項目佔地面積約為58,222平方米，預期將包括設有臨街零售店的住宅公寓。

此項目將由漢偉置業開發。根據河南偉業與漢方藥業權益擁有人就授予漢方藥業的漢偉項目在其上竣工的地塊的土地使用權的開發訂立的合作協議，河南偉業須收購漢方藥業的51%股本權益，股本權益的擁有權將作為就有關方聯合開發土地而轉讓土地使用權予另一間公司的擔保。於2014年12月，漢偉置業註冊成立，並就從漢方藥業轉讓土地使用權而由河南偉業及馮朝嶺分別持有51%及49%。預期有關土地使用權將於2016年第三季度轉讓予漢偉置業，而我們須於其後以名義對價出售我們於漢方藥業的51%股本權益予漢方藥業的其他權益擁有人。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期

— 估計開始日期	2016年6月
— 估計竣工日期	2017年12月
持作未來開發的總規劃建築面積 (平方米)	203,770
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本 (人民幣元)	64.7百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	342.3百萬

河南省開封市

偉業香堤灣

偉業香堤灣為高檔住宅房地產項目，位於中國河南省開封市金明區金耀路。

此項目由河南蒼邦開發。我們已訂立兩份土地出讓合同，以獲得項目的相關土地使用權，總對價約人民幣117.56百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

此項目佔地面積約為106,271平方米，分為三期：

一期

一期包括17棟6至18層中層至高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。



截至2015年12月31日，此項目一期的詳情如下：

建設期	
— 開始	2010年1月
— 竣工	2012年11月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	76,862
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	76,862
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	194.4百萬

二期

二期包括10棟11至18層高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。



截至2015年12月31日，此項目二期的詳情如下：

建設期	
— 開始	2011年4月
— 竣工	2013年9月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	92,329
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	91,689
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	99.3%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	285.5百萬

該項目二期已竣工，且已於2013年9月獲得相關測繪報告。我們已啟動程序以獲得相關政府部門的相關竣工證明書。截至最後可行日期，由於政府部門程序延遲，尚未獲得相關竣工證明書。截至最後可行日期，個人買家尚未獲簽發二期的房屋所有權證。自竣工以來，該項目二期的已出售單元已根據相關買賣協議交付予各位買家。我們的中國法律顧問告知：(i)根據相關中國法律法規的規定，已竣工及通過設計、建設及監督實體的竣工驗收的物業，可合法有效地交付予各買家，據此，二期各單元的交付屬合法有效；(ii)根據相關中國法律法規，向個人買家簽發各自的房屋所有權證並非我們向

其合法有效地交付物業的先決條件；及(iii)物業的實益權益在我們將物業合法有效地交付予個人買家後由我們轉讓予個人買家，即便在此之前我們尚未向其簽發各房屋所有權證。

三期

三期包括7棟18層高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。



截至2015年12月31日，此項目三期的詳情如下：

建設期	
— 開始	2013年8月
— 竣工	2014年12月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	69,118
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	63,883
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	92.4%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	300.7百萬

該項目三期已竣工，且已於2014年12月獲得相關測繪報告。我們已啟動程序以獲得相關政府部門的相關竣工證明書。截至最後可行日期，由於政府部門程序延遲，尚未獲得相關竣工證明書。截至最後可行日期，個人買家尚未獲簽發三期的房屋所有權證。自竣工以來，該項目三期的已出售單元已根據相關買賣協議交付予各位買家。我們的中國法律顧問告知：(i)根據相關中國法律法規的規定，已竣工及通過設計、建設及監督實體的竣工驗收的物業，可合法有效地交付予各買家，據此，二期各單元的交付屬合法有效；(ii)根據相關中國法律法規，向個人買家簽發各自的房屋所有權證並非我們向

其合法有效地交付物業的先決條件；及(iii)物業的實益權益在我們將物業合法有效地交付予個人買家後由我們轉讓予個人買家，即便在此之前我們尚未向其簽發各房屋所有權證。

河南省新鄉市

偉業中央公園



偉業中央公園為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省新鄉市新二街東及新中大道西。

此項目由新鄉偉業開發。我們已訂立土地出讓合同，以獲得項目的相關土地使用權，總對價為人民幣176.9百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

此項目佔地面積約為178,886平方米，分為五期：

一期

一期包括八棟12層高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。

截至2015年12月31日，此項目一期的詳情如下：

建設期	
— 開始	2008年5月
— 竣工	2009年12月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	60,234
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	60,234
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	158.5百萬

二期

二期包括一棟11層中層住宅及七棟18至31層高層住宅，設有臨街零售店，擬全部用於出售。

截至2015年12月31日，此項目二期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2009年11月
－ 竣工	2014年3月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	158,326
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	131,938
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	83.3%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	438.5百萬

三期

三期包括五棟23至25層高層住宅，設有臨街零售店，全部持作出售。

截至2015年12月31日，此項目三期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2012年8月
－ 竣工	2014年9月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	113,274
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	109,325
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	96.5%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	323.4百萬

四期

四期包括兩棟27層高層住宅，設有臨街零售店，擬全部用於出售。

截至2015年12月31日，此項目四期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2013年10月
－ 估計竣工日期	2016年9月
開發中的總建築面積 (平方米)	99,684
預售開發中的總建築面積 (平方米)	65,183
佔預售可出售總建築面積的百分比	65.4%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	295.4百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	72.1百萬

五期

五期預期將包括六棟25至27層高層住宅，設有臨街零售店，擬全部用於出售。

截至2015年12月31日，此項目五期的詳情如下：

建設期	
— 開始	2015年9月
— 估計竣工日期	2016年12月
開發中的總建築面積(平方米)	110,297
持作未來開發的總規劃建築面積	30,182
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本(人民幣元)	54.9百萬
將產生的未來開發成本(人民幣元)	195.5百萬

海南省萬寧市

偉業萊茵半島



偉業萊茵半島為產權式酒店物業項目，位於中國海南省萬寧市興隆東和農場太陽河溫泉旅遊度假區。

此項目由萬寧英德開發。2009年12月，萬寧英德的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元，由海南鹿達房地產開發有限公司以將其持有的此項目相關土地使用權轉讓予萬寧英德的方式進行認購。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。

此項目佔地面積約為49,454平方米，包括十棟5層產權式酒店及零售店。除若干旅遊住宅單元及商業單元持作投資外，所有已竣工可出售建築面積均持作出售。偉業萊茵半島整體設計風格仿效東南亞地區的度假村風格。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
— 開始	2011年4月
— 竣工	2011年12月
已竣工總建築面積 (平方米)	32,054
持作出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	27,057
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	17,457
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	64.5%
持作投資總建築面積 (平方米)	4,997
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	186.4百萬

海南省文昌市

偉業萊茵海岸

偉業萊茵海岸為產權式酒店項目，位於中國海南省文昌市會文鎮馮家灣旅遊區。

此項目由文昌茂源開發。2010年2月，海南偉業收購文昌茂源（持有此項目相關土地使用權的項目公司）的全部股本權益。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。

此項目佔地面積約為15,136平方米，包括一間酒店及零售店，擬持作投資。

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
— 開始	2011年4月
— 估計竣工日期	2016年7月
開發中的總建築面積 (平方米)	15,479
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	49.8百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	36.9百萬

海南省屯昌縣

偉業氧立方

偉業氧立方為大型住宅房地產項目，位於中國海南省屯昌縣環東二路東。

偉業氧立方分為偉業氧立方A及偉業氧立方B兩個開發區。偉業氧立方A由屯昌宏基開發，偉業氧立方B由屯昌雅境開發。

偉業瓏立方A

我們已訂立土地出讓合同，對價約為人民幣61.0百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

偉業瓏立方A佔地面積約為54,811平方米，分為三期：

一期

此項目一期包括六棟11層中層住宅，設有臨街零售店，擬全部用於出售。

截至2015年12月31日，此項目一期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2011年4月
－ 竣工	2012年8月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	52,189
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	10,589
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	20.3%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	139.9百萬

二期

此項目二期包括四棟11至12層中層住宅及高層住宅，設有臨街零售店。除其中一棟高層住宅的若干商住單元持作投資外，所有已竣工可出售總建築面積均持作出售。

截至2015年12月31日，此項目二期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2011年4月
－ 竣工	2015年5月
已竣工總建築面積 (平方米)	43,497
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	16,406
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	37.7%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	169.9百萬

三期

此項目三期預期將包括一棟11層中層住宅，擬全部用於出售。

截至2015年12月31日，此項目三期的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2011年4月
－ 估計竣工日期	2016年8月
開發中的總建築面積 (平方米)	16,324
已產生的開發成本 (人民幣元)	24.7百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	38.7百萬

偉業氧立方B

此項目由屯昌雅境開發。2010年11月，屯昌宏基收購屯昌雅境（持有此項目相關土地使用權的項目公司）的全部股本權益。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。

偉業氧立方B佔地面積約為12,977平方米，包括三棟7至11層中層住宅，設有臨街零售店。除其中一棟中層住宅的30個住宅單元持作投資外，所有已竣工可出售總建築面積均持作出售。

此項目截至2015年12月31日的詳情如下：

建設期	
－ 開始	2011年5月
－ 竣工	2012年8月
已竣工總建築面積 (平方米)	16,997
持作出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	14,919
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	7,384
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	49.5%
持作投資的總建築面積 (平方米)	2,078
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	54.9百萬

海南省儋州市

偉業西城國際廣場

偉業西城國際廣場為住宅及商業房地產項目，位於中國海南省儋州市北區。

此項目由海南中方開發。2011年11月，海南偉業收購海南中方（持有此項目相關土地使用權的項目公司）的全部股本權益。詳情請參閱本上市文件「歷史」一節。

此項目佔地面積約20,003平方米，包括五棟18至22層高層住宅及一個小型商業中心，全部持作出售。

業 務

截至2015年12月31日，此項目的詳情如下：

建設期	
— 開始	2010年10月
— 竣工	2011年12月
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	58,486
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	52,579
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	89.9%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	151.4百萬

就開發中物業及持作未來開發物業將產生的未來／估計開發成本

截至2015年12月31日，按當前項目計劃來看，當前項目的將產生的未來開發成本（不包括撥充資本的借款成本）如下：

項目	位置	將產生的未來開發成本明細		將產生的未來 開發成本總額
		土地收購成本	其他開發成本	
		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
偉業巴黎印象	鄭州市	—	322.4	322.4
漢偉項目	鄭州市	—	342.3	342.3
偉業中央公園，四期	新鄉市	—	72.1	72.1
偉業中央公園，五期	新鄉市	—	195.5	195.5
偉業萊茵海岸	文昌市	—	36.9	36.9
偉業氧立方A，三期	屯昌縣	—	38.7	38.7
合計		—	1,007.9	1,007.9

業 務

將產生的其他未來／估計開發成本的付款計劃

截至2015年12月31日，按當前項目計劃來看，當前項目將產生的其他未來／估計開發成本的付款計劃如下：

項目	位置	截至2016年12月31日止年度		2016年12月31日以後	
		將產生的 其他未來／ 估計開發成本	預計資金來源	將產生的 其他未來／ 估計開發成本	預計資金來源
		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
偉業巴黎印象	鄭州市	249.7	同一項目中物業預售或銷售所得款項	72.7	同一項目中物業預售或銷售所得款項及銀行存款
漢偉項目	鄭州市	15.8	同一項目中物業預售或銷售所得款項	326.5	同一項目中物業預售或銷售所得款項
偉業中央公園，四期	新鄉市	72.1	銀行借款	-	-
偉業中央公園，五期	新鄉市	190.3	同一項目中物業預售或銷售所得款項	5.2	同一項目中物業預售或銷售所得款項
偉業萊茵海岸	文昌市	36.9	其他項目中物業預售或銷售所得款項	-	-
偉業氧立方A，三期	屯昌縣	38.7	同一項目中物業預售或銷售所得款項	-	-
合計		603.5		404.4	

安置房工作

作為中央政府重建發展中市區計劃的一部分，地方政府提出重建計劃。據此，地方政府使用代建模式為房地產開發商參與其中提供了法律框架。

「合村併城」計劃下的安置房工作

2013年6月，河南興偉與鄭州市金水楊金產業園區管委會（「管委會」）簽訂了合作協議（「合作協議」），開發位於河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的部分地塊，作為鄭州市根據相關中國法律法規實施「合村併城」計劃的一部分。整幅地塊總佔地面積約為532,476平方米，分為兩大區域，即佔地面積約為172,056平方米的安置房開發區（「安置區」）及總佔地面積約為360,420平方米的住房開發區（「開發區」）。

根據合作協議，管委會負責整幅地塊的現有建築拆遷及現有居民安置工作，而河南興偉則須根據合作協議所載的時間表、規格及成本要求為該等拆遷及安置提供資金（「場地清理費」），並承擔安置區隨後的安置房及附屬公共設施（如幼稚園及社區活動中心）的建設工作。管委會同意，在隨後的開發區公開招標過程中將由中標者支付的土地出讓金悉數結清後，安置房及其附屬公共設施的有關建設成本（「建設成本」）及場地清理費將退還予河南興偉。我們計劃一旦開發區分階段提供，便參與開發區的公開招標程序。倘河南興偉未能成功獲得開發區的土地出讓合約或相關土地使用權，管委會須退還河南興偉全部場地清理費及建設成本，同時額外支付該等費用總額的12%作為補償。

截至2015年12月31日，安置區開發產生約人民幣916.0百萬元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，住房建設收入分別約為人民幣660.1百萬元、人民幣325.1百萬元及人民幣113.3百萬元，且有關收入乃就(i)可能收回的合約成本；或(ii)按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定）確認。

截至最後可行日期，我們已完成部分安置區（即佔地面積約為87,258平方米的安置區一期）的建設，且正安排向管委會交付該物業。自相關政府機構獲得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前，河南興偉開始建設安置房，此乃基於河南興偉認為應由管委會負責獲取有關許可證。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段。

開發區的潛在開發項目

開發區的地塊將分階段進行公開招標、拍賣及掛牌出讓。於2015年12月，河南興偉訂立了佔地面積約為55,351平方米的地塊（構成開發區的一部分）的土地出讓合同，土地出讓金為人民幣361.5百萬元。截至最後可行日期，我們已悉數支付相關土地出讓金並獲得相關土地使用權證。截至最後可行日期，該地塊仍在規劃階段。根據董事的最佳估算及對現有當前市況及行業慣例的了解，我們估計佔地面積約23,000平方米的另一地塊將於2016年第二季度期間進行公開招標、拍賣及掛牌出讓，而估計土地成本約為人民幣152.3百萬元。概不保證我們能透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得有關其他地塊的土地使用權。

根據董事的最佳估算以及現有當前市況及行業慣例，將投入開發區的估計總開發預算約為人民幣124.1百萬元。我們計劃主要通過銀行借款為該開發預算提供資金。開發區擬發展為住宅房地產項目。

2016年1月29日，河南興偉與包括鄭州市金水區管委會在內的多個獨立第三方訂立安排，據此，河南興偉獲得本金為人民幣700百萬元、年利率為9.5%的貸款，期限為兩年。河南興偉隨後於2016年2月提取全部本金。該安排規定，還款來源為將於相關開發區的土地出讓金悉數結清後退還予河南興偉的場地清理費及建設成本。

於最後可行日期，我們已就若干開發區訂立土地出讓合同及獲得相關土地使用權證。然而，我們不能確保我們能否及何時可根據有關中國法律法規透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得開發區其他地塊的土地使用權證。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法獲得與地方政府就安置房建設訂立的合作協議有關地塊的土地使用權，因此，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。

據我們的中國法律顧問告知，合作協議的條文屬有效，並對雙方具有法律約束力，且實施該協議並不違反任何適用中國法律法規。

參與安置房工作的原因

我們參與該安置房工作，旨在參與開發區未來房地產的開發。我們認為，參與該計劃可使我們於初步階段深入了解地塊及其各自區域；及以具成本效益的方式獲得位於市區具有重大升值潛力的地塊。

我們計劃以我們的經營現金流量及（如需要）銀行貸款及信託融資安排的所得款項為上述潛在發展項目提供資金。

就董事所深知，除上文所披露者外，概無發起人、董事或有關地方政府於有關上述於前兩年內已竣工的目標地塊的任何交易中擁有任何直接或間接權益。

潛在發展項目

源盛項目

於2015年9月14日，河南偉業與深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將授予深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）的位於中國深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的若干地塊的土地使用權開發（「源盛項目」）訂立合作協議（「合作協議」）。深圳龍達僅就源盛項目的開發成立，截至最後可行日期，深圳龍達由深圳薈邦全資擁有。深圳薈邦已參與源盛項目的初步城市再開發工程，並已獲授源盛項目未來開發的開發權。

深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的整個開發用地（「源盛地塊」）將由政府分階段推出市場，用於公開招標、拍賣及掛牌出讓，且預計由多個房地產開發商開發，佔地面積約為250,000平方米，總規劃建築面積約為1.0百萬平方米。根據董事的最佳估算及現有當前市況及行業慣例，整個源盛地塊的估計總開發成本約為人民幣9,605.4百萬元，其中約人民幣2,740百萬元將為土地成本及約人民幣6,865百萬元將為施工成本。我們計劃參與源盛地塊的若干開發階段，源盛項目為我們計劃參與的第一個開發階段。根據我們的估算，預計作為源盛地塊第一階段的源盛項目源盛地塊第一個階段的佔地面積約為66,666.7平方米，預計總規劃建築面積約為260,000平方米。我們預計源盛項目的土地使用權將由政府於2016年下半年以公開招標方式推出市場。根據我們對現有當前市況及行業慣例的了解，源盛項目的估計開發預算約為人民幣2,600百萬元，其中約人民幣1,700百萬元將為土地成本及約人民幣900百萬元將為建設成本。

源盛項目將由深圳薈邦及我們根據合作協議的條款共同開發，而河南偉業則負責提供資金及項目開發，深圳薈邦則負責場地清理及重置工作，並與地方機關聯絡。根據合作協議，河南偉業須就深圳龍達的30%股本權益向深圳龍達注入合共現金人民幣300.0百萬元（「對價」）（「收購事項」）。對價乃按「買賣雙方自願」基準於按公平原則磋商後達致，並已計及深圳龍達將取得的土地使用權的估計市值。收購事項將分兩部分完成。第一部分將於深圳市龍崗區地方機關批准源盛項目後進行，而河南偉業須就深圳龍達的15%股本權益向深圳龍達注入現金人民幣150.0百萬元（扣除已付按金人民幣35百萬元後）。第二部分將於深圳市地方機關批准深圳龍達作為物業開發實體後進行，而河南偉業須進一步就深圳龍達的15%股本權益向深圳龍達注入現金人民幣150.0百萬元。我們將主要透過銀行借款以現金結清兩部分注資。於收購事項完成後，河南偉業及深圳薈邦將分別擁有深圳龍達的30%及70%股本權益。根據董事的最佳估算，我們預期收購事項的第一部分將於2016年第四季度或前後進行，而收購事

項的第二部分則將於2017年第二季度或前後進行。根據合作協議，我們向深圳蒼邦支付人民幣35百萬元作為按金，倘因政府原因合作協議終止，按金須以銀行現行貸款利率計算利息並退還予我們。

根據合作協議，我們有權於源盛項目開發期間，進一步向深圳龍達注資，以取得超過51%的深圳龍達股本權益，然而，目前我們並無打算進一步就超過深圳龍達30%的股本權益向其注資。為免生疑問，除支付對價外，我們概不會向深圳龍達注入更多資金，且預計源盛項目於竣工前無需進一步融資。另外，由源盛項目所產生的利潤將根據河南偉業及深圳蒼邦當時各自於深圳龍達的股本權益分配予河南偉業及深圳蒼邦。

安置房工作開發區的潛在開發項目

有關鄭州市「合村併城」計劃項下安置房工作開發區的潛在開發項目的詳情，請參閱本節「安置房工作－開發區的潛在開發項目」一段。

人民防空工程

截至2015年12月31日，我們的房地產開發項目包括計劃用作人民防空目的的閒置地下區域及停車場，其總建築面積為8,030.2平方米（約佔我們已竣工總建築面積的0.7%），賬面值約為人民幣0.5百萬元。

下表載列人民防空工程的詳情及分佈：

人民防空工程位置	人民防空工程 總建築面積 (平方米)	用途	於會計師報告中的所屬 物業類別
偉業天道天河水岸	7,785.2	閒置	持作出售的 已竣工物業
偉業香堤灣	245.0	停車場	持作出售的 已竣工物業

據我們的中國法律顧問告知，我們的業務經營，包括人民防空領域的建設、管理及使用符合《中華人民共和國人民防空法》。

於往績記錄期間，我們已訂立合約轉讓其中一個房地產項目（即偉業香堤灣）的人民防空區域的使用權，以用作停車場（「指定停車場」）。截至最後可行日期，我們並未就向客戶轉讓指定停車場的使用權而收到任何禁令、整改令或遭到任何處罰，且我們與客戶並無有關轉讓停車場使用權的糾紛。

我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律法規，構成上述人民防空區域一部分的停車場業務獲准運營。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程使用者使用相關區域時，須獲得相關政府機構許可。我們收到相關中國政府監管部門的書面確認，批准我們使用並管理偉業香堤灣的人民防空區域並從中獲利。

此外，使用人民防空工程受中國相關法律法規項下的管理及維護條件所規限。根據相關中國法律法規，人民防空工程的投資者可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權是否仍歸我們所有時，我們可能須在規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管人民防空工程，將有關工程用作人民防空洞。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，戰時客戶未能按中國政府要求交付指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權是否仍歸我們所有時，我們可能會受到中國政府的制裁。據中國法律顧問告知，根據中國法律法規該戰爭制裁狀況並不確定。然而，根據《中華人民共和國人民防空法》，我們可能須於規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。此外，據中國法律顧問告知，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態及接管人民防空工程（我們已轉讓該使用權至客戶），有關客戶或會要求我們退還該轉讓的對價，而戰後中國政府或會將相關人民防空工程交還予我們。於往績記錄期間，我們已以約人民幣46.7百萬元的對價將人民防空區域作為停車場轉讓，所有該等區域均來自偉業香堤灣，且該等相關承讓人於合約中同意就有關轉讓與政府合作，並於戰爭時期政府接管停車場時不會要求我們承擔任何法律責任。

我們將監督業務實踐，確保獲得人民防空監督機構的相關批准，以建設、管理及使用人民防空領域。我們亦會透過僱員共享會議及培訓增強內部對相關法規的了解，並於必要時尋求法律或專業意見，確保我們遵守相關中國法律法規。

詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－有關轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，我們可能須向客戶退還有關轉讓的對價並承擔不利法律後果」一節。

房地產開發管理

我們已採納三級管理層制度，包括(i)負責整體戰略規劃及管理本集團的總部董事會及高級管理層；(ii)河南省及海南省地方總部（即河南偉業與海南偉業）的高級管理層及各部門，分別負責監管河南省與海南省的物業開發項目；及(iii)項目公司，彼等負責各自開發項目的日常營運。

我們位於河南省的房地產項目由河南偉業的董事會及高級管理層管理，而我們位於海南省的房地產項目則由海南偉業的董事會及高級管理層管理。我們已建立完善的程序及政策，清晰列出匯報程序及職責以促進具效率的溝通、快捷作出決策及應對瞬息萬變的市場情況。我們於河南偉業及海南偉業均設立了不同部門以監管及協調我們業務的不同方面。河南偉業及海南偉業會按不同情況與項目公司緊密合作發展房地產項目。儘管河南偉業及海南偉業的董事及高級管理層嚴密監控及監管所有地產發展項目，我們亦分派職責予項目公司的當地團隊，務求令我們的業務策略適用於當地獨特的亞文化。

河南偉業及海南偉業均各自設有下列部門以管理河南省及海南省的項目公司。

部門	職責
人力資源及行政部門	人力資源、協調不同部門、協調總部及各地區分公司、一般行政管理
財務管理部門	會計事宜、稅務合規、融資及資金管理
成本控制部門	項目設計及成本控制與監控
項目儲備部門	市場調查及數據分析、協助土地收購的決策過程
項目管理部門	項目建構及管理、挑選合約、質量控制及監控
銷售及市場推廣部門	項目銷售、市場推廣及宣傳管理

根據職責分工，董事會、高級管理層及河南偉業及海南偉業各自的高級管理層負責：

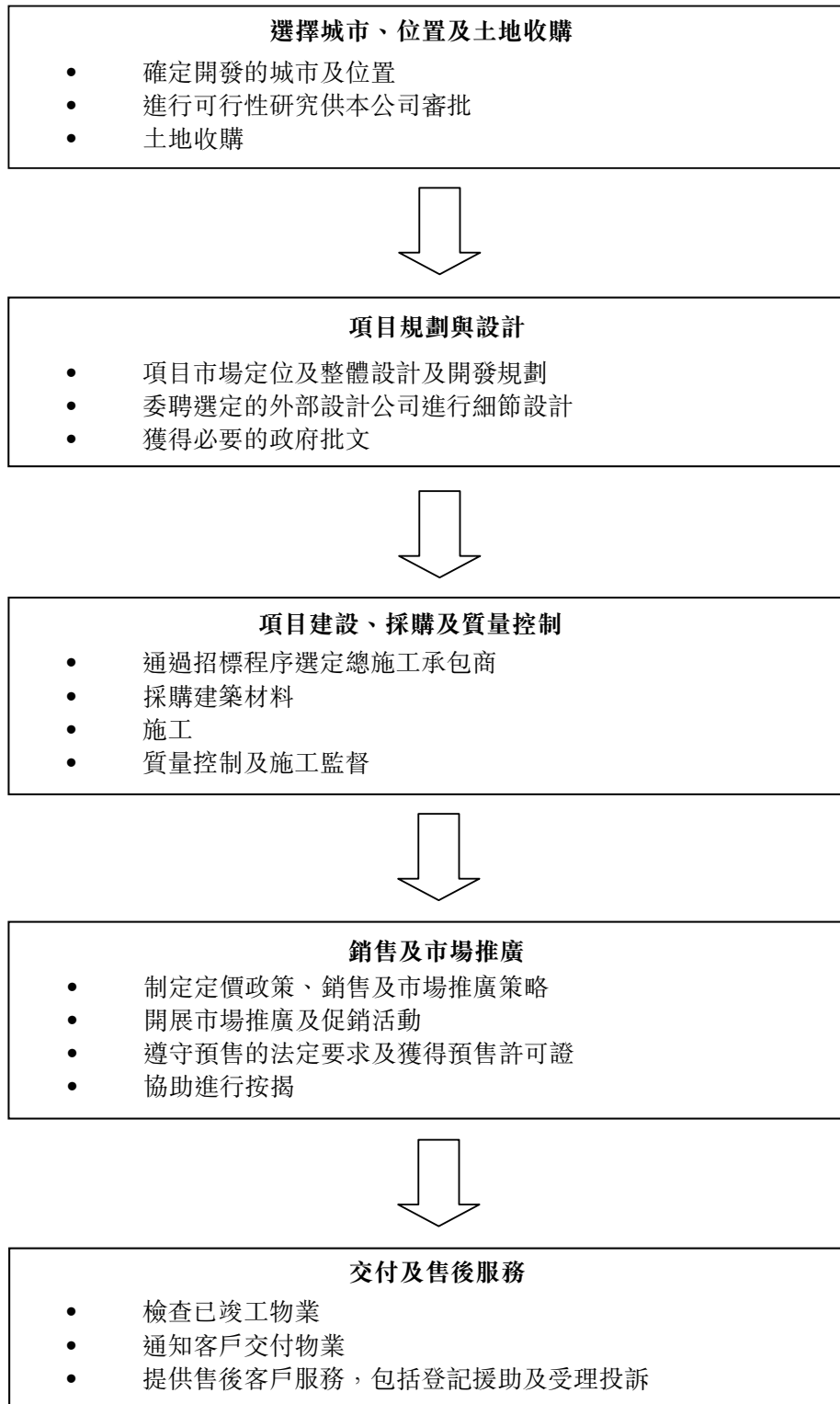
- 制定策略及預算開支；
- 選擇城市及位置；
- 就土地收購及融資作出決策；
- 設計及研發產品；
- 市場規劃；
- 成本評估及採購；
- 工程及質量控制；
- 確保我們的營運及公司管理符合法規；
- 制定人力資源政策；
- 制定會計政策；
- 內部控制及內部審核；及
- 維護與投資者、公眾及政府的關係。

我們的項目公司處理有關房地產發展項目的日常營運。我們的項目公司負責：

- 執行收購土地決策；
- 取得項目發展所需的政府許可；
- 工程、施工及項目管理；
- 銷售及市場推廣；及
- 向客戶提供售後服務及管理客戶關係。

房地產開發流程

下圖概述房地產開發流程的主要階段及元素：



選擇城市、位置及土地收購

選擇城市及位置

本集團房地產開發流程是先制定整體開發策略及投資計劃。本集團高級管理層團隊在制定選擇適合開發城市或地區的整體開發策略及投資計劃時，會考慮以下主要宏觀因素：

- 中國政府制定的宏觀經濟政策及開發計劃以及對相關城市或地區的經濟增長及發展的潛在影響，尤其是對相關城市或地區的房地產市場的潛在影響；
- 相關城市或地區房地產市場的經濟增長、前景及供求狀況；及
- 三至五年內擬投資承諾的水平。

為制定總體開發投資策略，我們透過進行房地產市場研究，力圖跟上房地產市場的最新趨勢及變化。我們研究分析房地產市場整體趨勢，採集目標開發場地所在區域的數據資料，供開發之用。我們通常預估目標當地市場的預期市場需求及銷售趨勢，評估目標市場的開發潛力。

管理層制定開發及投資的整體戰略後，便會確定房地產開發的適當位置。

董事長張偉先生、執行董事、首席執行官及河南偉業與海南偉業的項目儲備部門及項目管理部門的各位代表，將召開會議確認與評估中國具有開發潛力的城市與場地。作為選址工作的一部分，我們對計劃開發的場地開展深度可行性研究，包括產品定位分析、項目規劃及設計提案、財務預測與收益分析。

我們通過考慮多種因素，對當地市場及目標開發場地的潛力進行了評估，該等因素包括：

- 相關場地及其臨近區域的宏觀經濟狀況；
- 相關場地及其臨近區域的政府開發計劃與政策；
- 場地所在區域的房地產市場發展潛力；
- 地理位置、面積及自然環境；
- 交通是否方便、是否有輔助基礎設施及是否鄰近公共設施；
- 當地競爭環境；
- 場地所在區域的人口統計、購買力及目標客戶需求；及
- 估計資本投資及開發成本、現金流量要求及潛在開發的預計財務收益。

土地收購

於往績記錄期間，我們通過以下方式獲得了土地使用權：

- 根據相關中國法律法規參與政府組織的公開招標、拍賣或掛牌出讓；及

- 通過收購持有土地使用權的公司的股本權益收購二級市場的土地。

由於我們認為以具有競爭力的價格收購合適的土地對我們的整體業務前景及發展策略至關重要，我們運用了不同的土地收購策略，以最好地實現該目標。

項目規劃及設計

項目規劃及設計為房地產開發流程的重要部分，通常需要約6個月。分別位於河南及海南地區的總部的成本控制部門將與相關項目公司一起開展研究決定目標市場分部、產品定位及客戶喜好，以便釐定項目的整體設計與開發階段。

河南及海南地區的總部的成本控制部門有專業人士，包括地形專家、規劃專家、室內設計師及工程師，負責編製詳細的設計進度表、核實設計成本預算、確保項目設計符合項目的市場定位、協調討論及會議以批准項目規劃設計流程。

招標委員會將邀請外部設計公司投標，進行詳細的項目設計。在選擇設計公司期間，我們一般考慮許多因素，包括可靠性及質量方面的聲譽、提出的設計方案、報價、往績記錄及過去與我們的合作。河南及海南地區的總部的成本控制部門會與該等外部設計公司緊密合作，並監督其工作，確保項目設計符合概念要求，反映預先確定的市場定位。於往績記錄期間，我們聘請了19家外部設計公司，均為獨立第三方，並與我們維持了1年至6年的業務關係。該等設計公司通常有權就其服務收取固定的費用，該費用可於規劃與設計流程的各個階段完成後以分期付款的方式支付。

施工前批文

為符合相關中國法律法規，在開始施工前，我們首先須獲得相關地塊的開發權以及必要的許可證及證書，包括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（僅在獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後予以頒發）。於往績記錄期間，除本上市文件所披露者外，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大遲延。據我們的中國法律顧問告知，截至最後可行日期，除本上市文件所披露者外，我們已根據中國法律法規的要求獲得所有項目及項目階段所有重要的證書及許可證。有關該等許可證的詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

項目施工、採購及質量控制

於往績記錄期間，施工流程（即從獲取建築工程施工許可證到獲得相關多階段開發項目中各物業開發的完工許可證的時間段）通常為25個至52個月，取決於物業類型、期數及相關房地產開發項目的特定情況。

選擇施工總承包商

我們將所有項目建築工程外包予合資格第三方施工承包商。該等施工承包商負責多項工作，從開挖地基、總體施工到安裝設備。我們根據相關中國法律法規透過招標程序選擇房地產開發項目的施工總承包商。

總部的項目管理部招標委員會負責管理招標程序及評估以及選擇承包商。我們的招標委員會成員包括總部各項目管理部門及成本控制部門的副主席、成本控制部門負責人、總部項目管理部門採購經理、招標發起單位的主席與副主席。我們通常邀請至少兩名施工承包商參與招標程序。在選擇施工總承包商時，我們對承包商及其競標文件進行詳細評估。我們綜合考慮多種因素，包括承包商聲譽、擬定施工計劃表、承包商資格、於類似項目的往績記錄及報價。

我們與每位投標中標者訂立總建設合約，據此，總承包商就相關質量及施工完成時間表提供擔保，並將對任何施工進度遲延負責且承擔整改任何工程缺陷的費用。我們根據總建設合約所載支付計劃分階段向總承包商作出支付。各階段所支付費用的百分比因項目而異。我們通常在項目竣工後支付約95%至97%的付款總額，並保留餘下的約3%至5%的付款總額作為2至5年的保證金，用作補償由於質量擔保違約而可能招致的任何損失。待扣除任何擔保違約金後，保證金未使用部分通常在保留期到期後支付予承包商。此外，在施工計劃遲於總建設合約所規定協定緩衝時間段的情況下，我們將有權索取預先釐定損害金額，且在某些情況下，我們將有權終止合約。董事相信，我們根據建設合約預扣的保證金金額符合中國行業慣例，並足以補償我們根據銷售合約或預售合約而對客戶作出的擔保違約責任。

於往績記錄期間，我們並無遭遇任何保證金少於我們須支付以整改建築工程缺陷的金額的意外情況。董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無遭遇任何重大罰款、申索或由於承包商工程不符合要求或施工遲延而導致的直接損失。

我們通常就可能於物業施工過程中出現的僱員及第三方人身傷害以及財產損失投保。施工承包商對施工過程中的質量及安全控制負責，亦須為施工人員的人身傷害及事故以及財產損失持續購買保險。我們不對承包商可能經歷的任何施工工人糾紛負責。於往績記錄期間，我們的房地產項目施工期間並無發生重大人員傷亡，且我們並無遭遇與施工承包商發生任何對我們的經營或財務狀況有重大不利影響的重大糾紛。未經我們同意，總施工承包商不得將總建設合約項下的任何部分工作分包出去，且有關總施工承包商仍舊負責確保分包商遵守總建設合約的條款。根據總建設合約，倘分包商違反總建設合約的條款，總施工承包商與其委聘的分包商共同承擔責任。

於往績記錄期間，我們已委聘13名施工總承包商，所有該等承包商均為獨立第三方，且我們已與彼等維持1年至2年的業務關係。於往績記錄期間及截至最後可行日期，本集團並無與任何施工承包商訂立任何長期合約。

採購

我們的承包商負責為我們的房地產開發項目大量採購所有建築材料（如鐵、鋼、水泥及沙土）。我們通常要求承包商按我們規定的規格及質量採購建築材料。原材料被用於項目前，我們會檢查施工承包商採購的原材料，確保符合規格及質量要求。倘相關中國法律法規要求承包商透過招標採購特定類別的建築材料，我們通常要求該等承包商將我們選定的品牌或製造商列入其招標文件中，且我們亦會監測招標過程以確保選定的建築材料供應商的質量符合我們的要求。通常，對於承包商所購買的建築材料，價格波動的風險由承包商承擔（當地部門在標準價格基礎上對若干建築材料進行的價格調整除外）。

我們直接自第三方供應商採購若干專用建築材料及設備。為採購價格划算的建築材料，本集團大批量採購若干施工材料，如電梯部件、門窗及保溫材料。於往績記錄期間，本集團通過金偉（河南）大批量採購若干建築材料，用於其他項目公司承接的房地產開發項目。本集團於總部的招標委員會負責透過招標程序採購物資。招標委員會亦協商及同意施工材料的定價、支付及交付條款以及採購合約的其他條款。

選定的原材料供應商將與我們訂立供應合約，據此，通常不予對價格進行調整。支付方式因採購不同的建築材料而異，且通常在安裝工作的某個階段完成後分階段進行支付。我們對交付予我們的所有設備及材料進行檢查，以在接收材料及批准付款前確保其符合合約規格。

在某些情況下，我們出於保證目的通常保留3%至5%的保證金，並於保留期（因情況而異）到期後將未使用部分支付予供應商。倘供應商未能按合約或相關法規規定所載列的規格供應相關材料，則我們可終止合約。

於往績記錄期間，我們所有的原材料供應商均為獨立第三方。

由於我們大部分原材料源自承包商，該等材料成本的任何變動均不會對已售物業成本總額產生不利影響。

於往績記錄期間，我們並無與建築材料供應商訂立任何長期協議，且我們並無對任何建築材料供應商作出最少量購買承諾。於往績記錄期間，我們主要自中國供應商處購買建築材料。我們通常並不維持建築材料存貨且僅在有需求時訂購該等材料。於往績記錄期間，我們並無就任何對我們的業務經營或財務狀況產生重大不利影響的建築材料經歷供應嚴重短缺或遲延事件。

我們僅於取得建築工程施工許可證後方會開始項目施工。施工過程通常分階段完成，房地產開發項目的施工過程需花費大多數時間，甚至可能需花費7至49個月（視房地產性質而定）。

質量控制及施工監督

我們非常注重質量控制，並採取質量控制程序以確保我們的物業及服務符合有關質量及安全的相關中國法律法規且符合市場標準。本集團項目公司的施工團隊負責管理及監督房地產開發施工過程的日常運營、進度及質量控制。根據相關中國法律法規的規定，房地產開發亦須通過第三方施工監督公司及中國政府建設部門的檢驗。我們要求承包商遵守有關建築質量的相關中國法律法規及我們的內部質量控制標準以及規格，並向我們報告任何不合規事件。

我們的區域項目公司的項目工程師進行現場監督，並於各施工階段就施工質量、安全控制及遵守有關建築材料及工藝的相關中國法規及標準的情況進行逐步檢查，並確保開發項目將按項目計劃竣工。此外，區域項目公司對各個已竣工的房地產開發單元進行審查，以確保其在交付予客戶前達到良好狀態。

按照中國法律法規，我們亦委聘第三方建築監督公司按照相關法律法規的規定對項目施工的若干方面進行監管。於往績記錄期間，我們已委聘8間建築監督公司對我們的開發中項目進行監管，且所有該等建築監督公司均為獨立第三方。根據我們的建築監督合約，該等建築監督公司負責監管我們項目的施工質量，並須定期匯報項目進展及質量狀況。倘建築材料或工藝出現任何質量相關的問題，則該等監督公司有權要求暫停建設施工並糾正問題。在各個施工進度階段完成後，我們根據建築監督合約向建築監督公司作出分期支付。

作為建築材料供應商遴選過程的一部分，我們僅允許取得相關證書或許可證的供應商參與招標程序。此外，與建築材料供應商訂立的合約規定，向本集團提供的建築材料均符合相關法規及市場標準。我們的員工及第三方建築監督公司亦將於該等建築材料用於我們的開發項目建設前，對其進行檢驗。

於往績記錄期間，我們並無遭遇任何重大質量控制問題，亦無遭到任何與房地產質量相關的重大投訴。

除監管施工質量及進程外，我們的成本控制部門負責控制項目預算。於初始規劃階段，我們的成本控制部門將根據我們的總建設成本預算建立一系列成本的進展控制指標。我們的成本控制部門將審查項目開支報告，以確保所產生的成本在初始預算之內。

銷售及市場推廣

定價政策

我們總部的銷售及市場推廣部門根據各項目的市場調查及可行性研究確定了全面的市場推廣及定價策略。各個項目預售前，我們相關的區域項目公司將向我們總部的銷售及市場推廣部門提交建議銷售價格議案及市場推廣預算計劃及策略以供審批。我們主要根據預計成本總額、目標利潤率及鄰近地區同類物業的價格為我們的物業定價，同時亦會考慮近期普遍的市場價格趨勢。

考慮到中國房地產行業競爭激烈且變幻無常的特點，相關區域項目公司的銷售及市場推廣團隊對市況（包括定價策略及其他競爭物業的推廣活動、項目的實際預售數據、建議銷售價格的建議調整及總部的銷售及市場推廣部門認為合適的市場推廣及定價策略），進行密切監測及分析。

銷售及市場推廣

河南及海南地區的總部的銷售及市場推廣部門以及本集團相關項目公司的銷售部門，負責開展與實施我們房地產開發項目的各種銷售及市場推廣政策。總部的銷售及市場推廣部門負責市場推廣活動的全面管理，並與其他部門密切合作以幫助確保我們的房地產開發項目定位準確，符合客戶預期及定價適當，且可從中獲利。以下載列其主要角色及責任：

- 開展市場分析；
- 制定及執行全面市場推廣策略；
- 開展市場推廣活動及安排促銷活動；
- 參與銷售及定價策略。

本集團項目公司的各個銷售部門負責就相關項目開展市場推廣活動，並於開始有關項目預售前專注於建立項目品牌及公司品牌。

銷售及市場推廣部門亦與其他部門合作以為即期銷售制定有效且系統的程序，安排促銷活動及收集客戶數據及反饋。客戶姓名數據庫由我們的銷售員工根據市場推廣及產品資料不時定期更新，以更有效地控制銷售過程。本集團亦在進行房地產開發項目設計及建設前透過向潛在客戶進行問卷調查及探訪開展市場推廣活動，以在進行相關項目前進行宣傳並提供可滿足客戶要求且可為我們帶來較高潛在利潤的定制化產品。

我們通過多種渠道開展銷售及市場推廣，包括分發宣傳冊、直接郵寄廣告及其他印刷資料及在報章、互聯網、廣告牌及其他戶外媒體上發佈廣告。此外，我們組織各種促銷活動（如研討會及表演）以吸引買家。此外，本集團亦在展區提供現場接待以展示與房地產開發項目有關的資料。

我們已為海南省的房地產買家建立會員俱樂部－偉業會。會員有權享受福利，如往返高鐵站的交通服務，可選擇與海南省其他開發項目的其他偉業會會員進行單位互換，及享受房地產購買價折扣。隨著海南省近年來的快速發展，我們擬進一步透過海南省偉業會的不同市場推廣活動來推廣偉業品牌。

作為我們若干房地產開發項目銷售及市場推廣策略的一部分，我們會在訂立正式買賣協議前，請潛在客戶交一筆可退還按金作為誠意金。倘潛在客戶其後與我們訂立正式買賣協議，該等可退還按金將從其購買價中扣除。倘未訂立正式買賣協議，我們會酌情向有關潛在客戶退還其所付的按金及提供額外補償。截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們自潛在客戶收到的可退還按金餘額分別約為人民幣422.4百萬元、人民幣278.7百萬元及人民幣零元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們向潛在客戶提供的額外補償及退還的按金分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣6.3百萬元。考慮到河南興偉開發「合村併城」計劃下的安置房開發區；及河南天道開發偉業天道天河水岸及偉業天道國際，我們早前在獲得必要預售許可證前收取了可退還按金作為誠意金。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－於獲得預售許可證前開始預售」一段。

第三方銷售代理

除我們自己的銷售及市場推廣部門直接進行的銷售外，我們亦聘請房地產銷售代理負責我們若干項目的銷售及市場推廣。我們的內部銷售及市場推廣團隊批准全面銷售及市場推廣計劃並監管有關代理銷售及市場推廣活動，以確保我們的市場推廣策略及計劃獲實施，以及我們的產品定位準確並獲適當推介。通常，於預期開始房地產項目預售之前幾個月，我們按項目聘請銷售代理。一般而言，我們與該等銷售代理訂立協議，制定（其中包括）銷售代理所提供服務的詳細範圍、服務費與佣金的計算、銷售目標及結算方式。通常，該等銷售代理負責（其中包括）開展市場調查、就定價提供建議、策劃銷售方案及市場推廣策略以及如何實施該等策略及方案。

在若干情況下，銷售代理須實現我們預定的銷售目標，各個項目的銷售目標不盡相同。倘銷售代理未能於銷售代理協議規定的期限內實現該目標，則我們有權終止該協議。銷售代理通常通過固定的服務費及代理佣金獲取報酬，報酬通常按月結算。該等代理佣金按合同銷售金額的百分比收取，通常介乎1%至2%之間，視乎預定銷售目標的完成情況而定。董事認為，代理佣金符合行業慣例。倘銷售代理未能達到一定程度的預定銷售目標，則銷售代表只能享有較低的固定佣金。

我們有要求銷售代理遵守的指引，且我們的銷售代理須採納我們的物業目標價格。我們不允許銷售代理在未經我們批准的情況下向客戶提供任何折扣。為確保其嚴格遵守規定，我們的銷售團隊定期對銷售代理的表現進行檢查。於往績記錄期間，我們並無發現任何銷售代理有任何嚴重違約。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，代理服務招致的總代理費分別約為人民幣11.3百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣7.5百萬元。於往績記錄期間，就董事所知，所有第三方銷售代理，均為獨立第三方。

預售

我們通常根據中國規管房地產預售的法律法規在整個項目或項目任何階段竣工前進行預售活動。

根據《城市商品房預售管理辦法》，在任何特定房地產開發項目進行預售前，我們須遵守若干條件，包括如下所列：

- 須足額支付地價並獲得相關土地使用權證；
- 須獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 在物業單元將預售的房地產開發項目中注入的資金至少須佔投資於該項目的款項總額的25%，且須確認建築工程的施工進程及預計竣工以及交付日期；及
- 須自地方政府部門建設局獲取預售許可證。

除上述規定外，本集團亦需滿足多個城市地方法規規定的其他條件，方可獲得預售許可證。除本上市文件所披露者外，就截至最後可行日期預售中的物業而言，我們獲得了適用中國法律法規規定的所有相關許可證、證書及批文，可預售該等物業。於往績記錄期間，在獲得預售物業所需的許可證、證書及批文方面，我們並未經歷任何重大延誤。

我們的預售協議根據適用的中國法律法規編製，根據有關法律法規，我們須就我們所開發或向客戶銷售的物業提供質量保證，期限不短於我們根據相關建設合約自施工承包商獲得的質量保證期，即通常為兩至五年。有關相關風險的詳情，請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們特定的質量標準」一節。

取消的訂約銷售為在簽訂銷售合約或預售合約後但在交付已竣工物業前取消的銷售交易。就董事所知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並未產生任何重大的已取消訂約銷售。

付款安排

客戶通常選擇一次性支付全款或採用按揭貸款的方式購買物業。選擇一次性支付全款結清購買價的客戶須在簽署銷售或預售協議後立即全數結清購買價。選擇以按揭貸款結清購買價的客戶，應當按照相關銷售或預售協議訂明的條款，根據適用的中國法律法規於簽署銷售或預售協議後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款（視物業類型、建築面積以及是否為首次按揭而定）。購買價的餘下部分通常將由按揭銀行在三個月內支付（視相關按揭銀行的審批流程而定）。根據相關中國法律法規，我們的客戶可獲按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶須向我們支付購買價中任何按揭並未涵蓋的未償餘額。

根據中國的市場慣例，我們與多間銀行訂立向客戶提供按揭貸款的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。我們認為，該服務加快了首次置業人士的決策過程，並有助我們吸引更多該等目標客戶。有關擔保的期限通常持續至已向承按人發出他項權證。我們需要在按揭銀行儲存一筆款項，金額通常為承按人相關按揭貸款的3%至10%。假如客戶拖欠償還按揭貸款，按揭銀行可從儲存金額中扣除應付款項，並要求我們立即依照擔保償還按揭貸款的全部未償餘額。倘買家拖欠付款，作為擔保人，我們有義務向按揭銀行償還買家於該貸款的所有未償還債務，按揭銀行將會將其有關貸款及按揭的權利轉讓予我們，我們則對有關物業擁有完全追索權。此外，有關購房者須根據標準銷售或預售協議的規定繳納違約罰款。我們並不對客戶進行信用核查，但會依賴相關銀行所進行的信用核查。

倘客戶違反就已預售的預售房地產（資金來源為銀行按揭）訂立的正式買賣協議，則我們作為買家按揭貸款擔保人須向按揭銀行償還買家所欠的所有按揭金額。一般而言，倘買家違約，按揭銀行將會就按揭貸款對買家提出法律訴訟，並將拍賣按揭物業的所得款項用於支付按揭所欠金額。因此，倘拍賣按揭物業的所得款項不足以支付按揭金額，我們作為買家擔保人須向按揭銀行支付差額部分。

截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們有關若干物業買家按揭貸款的未結擔保分別約為人民幣576.1百萬元、人民幣189.8百萬元及人民幣840.9百萬元。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遇到任何買家違約事件導致本集團須根據我們提供的擔保償還買家欠付按揭銀行的所有未償還貸款。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為客戶按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，則我們須對按揭銀行負責」一節。

交付及售後服務

交付

我們項目公司的客戶服務部負責交付物業及向買家提供售後服務。

我們致力於按時及在銷售或預售合約中訂明的時間框架內向客戶交付已竣工物業。我們密切監控開發中項目的施工進度。倘我們由於自身原因未能在規定的時間框架內交付已竣工物業，我們須根據相關銷售或預售合約的條款每天支付通常為購買價的0.001%至0.002%作為賠償。倘我們延誤超過60日，除申索已付購買價的1.0%作為賠償外，相關買家有權終止銷售或預售合約，並獲退還購買價。截至最後可行日期，並未出現買家撤銷銷售或預售合約的情況。

根據中國現行法律法規，我們向客戶交付物業前須通過竣工驗收。在房地產開發項目通過所需竣工驗收後，我們須通知並安排客戶進行物業的驗收及交付。我們亦根據銷售及預售合約承諾在竣工證明日期起的特定時間框架內就我們的物業交付個人房屋所有權證。

於往績記錄期間，在完成房地產開發項目或售後交付相關所有權文件方面，我們並未出現任何重大延誤。董事確認，我們毋須就已交付物業的重大缺陷支付任何賠償。此外，董事確認，於往績記錄期間，相關收入確認後交付予買方的物業概無因我們的失責而被退回。

售後服務

河南及海南地區的總部的銷售及市場推廣部門負責售後客戶服務及處理客戶投訴。我們亦負責監督已開發物業的維修及持續維護。此外，我們的客戶服務團隊亦會收集及分析客戶數據，以確定最新市場趨勢及開展客戶滿意度調查，以便改進我們項目的市場定位、設計、市場推廣策略及服務質量。

項目規劃與銷售管理模式

往績記錄期間，除偉業巴黎印象的開發外，我們所有開發項目均採用垂直房地產開發模式進行開發，即我們承擔從土地購置、建設至前述銷售與市場推廣等整個房地產開發過程。

在開發偉業巴黎印象時，我們採用項目規劃與銷售管理模式。根據項目規劃與銷售管理模式，本集團負責項目最初的土地購置、項目規劃及銷售與市場推廣。整個項目管理、項目建設及融資均由一間第三方施工承包商承擔，本集團基於已竣工物業的預定單價對前述承包商作出補償。我們與第三方施工承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）簽立合作協議，開發由一間第三方項目公司擁有的地塊。世紀中信與我們所簽立的合作協議主要條款包括：(i) 世紀中信與我們將共同收購持有

相關土地使用權的項目公司的股權；(ii)世紀中信依照本集團提供的規格與時間表承接項目建設，並承擔所有建設成本，而本集團負責物業的市場推廣與銷售；(iii)世紀中信有權依照施工進度預定每平方米應付的價格；及(iv)本集團有權獲得將項目下物業銷售及預售予第三方的全部所得款項。根據世紀中信與我們訂立的有關合約安排，本集團將從鄭州黛瑪仕獲得的利潤或虧損應為(i)將項目下物業銷售予第三方所獲得的全部收入總額；及(ii)固定成本（依照施工進度預定每平方米應付世紀中信的成本）及其他相關成本之間的差額。我們認為，採用本模式，本集團可更有效控制項目的建設成本，可將最初土地購置階段的現金流出減至最低。於2015年10月16日，除我們外，鄭州黛瑪仕的股東世紀中信、陳秀娜及劉改榮已發出書面確認函（「**確認函**」），確認除銷售成本及議定稅款將由我們承擔外，世紀中信將承擔鄭州黛瑪仕所有經營成本（包括行政開支、勞工成本、社保、住房公積金及行政處罰、法律程序及仲裁引致的成本）。世紀中信亦同意就鄭州黛瑪仕因違反社保、住房公積金或其他法律法規及行政處罰或仲裁所產生的成本向鄭州黛瑪仕作出補償。

投資物業

誠如本上市文件「行業概覽」一節所述，中國房地產市場快速發展，商品房的平均售價穩步上漲。有鑒於此，董事認為，具有上升潛力的若干開發物業應保留作為投資物業以實現資本增值，尤其是在本公司的有關未出售物業位於黃金地段，長遠來看，預計會獲得大幅資本增值。基於此項觀點，董事對自主開發物業進行審查，並就資本增值有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。在審核決定是否改變開發物業的用途期間，本集團評估有關物業進一步升值的潛力，所考慮的開發物業的各種因素包括但不限於(i)臨近交通樞紐；(ii)位置便利；(iii)周邊的預期供求狀況；(iv)所處區域當前及日後的發展；及(v)預期租金收入及出售開發物業在短期內產生相對較高收入對現金流的預期財務影響。為應對活躍的房地產市場，本集團將定期審查開發物業，並保持有系統且靈活地持有自主開發物業作為中長期投資以實現資本增值。

於2014年中，董事對本集團的開發物業進行審核後，以下六項經選定總建築面積約為54,880平方米的開發物業的用途自「於日常業務過程中持作出售」變更為「持作投資用途以實現資本增值」，因此，該等開發物業從開發物業重新歸類為投資物業，並在我們出售該等物業獲得董事認為適當的資本增值之前用於出租以使本集團獲得部分租金收入。就偉業萊茵半島6號樓（「**萊茵半島6號樓**」）及偉業氧立方A二期2號樓（「**氧立方A2號樓**」）而言，當時的租戶（均為一間酒店運營集團的成員公司及獨立第三方）曾與我們接洽，表示有意向購買萊茵半島6號樓及氧立方A2號樓的全部物業權益，用作酒

業 務

店，進行運營。考慮到該等現有租戶提供的對價、處置的潛在收益及在我們所開發的物業進行有關酒店連鎖運營的品牌建設優勢，董事決定向有關酒店運營商出售萊茵半島6號樓及氧立方A2號樓。董事認為，由於有關機遇屬難得一遇的商機，可使我們以較為有利的價格進行投資，出售萊茵半島6號樓及氧立方A2號樓的決定與我們2014年中將有關物業持作投資以實現資本增值及獲得租金收入的目的相一致。隨後，於2015年8月，我們與相應的萊茵半島6號樓及氧立方A2號樓現有租戶訂立銷售合約，出售這兩項投資物業。氧立方A2號樓已於2015年12月交付，而萊茵半島6號樓預期將不遲於2016年7月交付。我們已將萊茵半島6號樓重新歸類為持作出售資產。

截至2015年12月31日，我們擁有總建築面積約為37,529平方米的投資物業。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們投資物業產生的租金收入分別為人民幣零元、約人民幣2.4百萬元及人民幣2.0百萬元。董事認為，我們的租金通常根據現行市價及與租戶的商業談判釐定。

下表載列截至2015年12月31日我們投資物業的概要及其各自的租賃情況：

項目	物業 類型	持作 投資的 總建築 面積 (平方米)	土地使用權 證屆滿日期	截至2015年 12月31日的		截至2015年 12月31日的 出租率 (%)	截至2015年 12月31日的 租期範圍 (年)	應佔 資本值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (項目 編號)
				實際 出租 總建築 面積 (平方米)					
偉業如果•愛	商舖	2,384	2074年 8月27日	2,384		100	9.0	36.0	1
偉業萊茵半島 ⁽¹⁾	產權式酒店	4,997	2063年 12月31日	4,997		100	0.5	48.0	2
偉業氧立方B ⁽²⁾	住宅	2,078	2079年 12月16日	2,078		100	0.5	11.0	3
偉業萊茵海岸 ⁽³⁾	旅遊及商業	15,479	2064年 9月8日、 2066年 2月2日	-		-	-	55.0	4
偉業國際廣場 ⁽⁴⁾	商舖及 辦公室	12,591	2050年 10月9日	-		-	-	-	5

附註：

- (1) 該投資物業包括偉業萊茵半島1號樓。偉業萊茵半島1號樓的有關租賃已於2015年12月31日到期，且隨後獲得重續，期限為2016年1月1日至2016年12月31日。
- (2) 偉業氧立方B的有關租賃已於2015年12月31日到期且未再續期。截至最後可行日期，我們並未就偉業氧立方B訂立任何租賃協議。本集團正尋求各類租戶租賃該物業。
- (3) 偉業萊茵海岸預計於2016年7月竣工。截至最後可行日期，本集團正尋求各類租戶租賃該物業。

- (4) 於2013年3月及2013年4月，河南偉業以總對價約人民幣45.03百萬元從獨立第三方河南金偉置業有限公司（本公司的前附屬公司）購買位於中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心怡路東，偉業國際廣場的30個總建築面積為3,448.85平方米的商舖及104個總建築面積為9,141.96平方米的寫字樓單元。截至2015年12月31日，偉業國際廣場的外部結構已竣工，內部裝修正在施工。截至最後可行日期，本集團正尋求各類租戶租賃該物業。截至最後可行日期，尚未取得該物業的房屋所有權證。有關房屋所有權證預計將於2016年9月或前後簽發予本集團。
- (5) 不包括不可出售美化區域的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於本上市文件「附錄三－物業估值報告」。

供應商與客戶

供應商

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們向五大供應商（包括施工承包商）作出的採購額分別約佔我們採購總額的16.8%、36.8%及26.1%，而我們向單一最大供應商作出的採購額則分別約佔我們同期採購總額的4.5%、13.7%及10.5%。我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們並無與五大供應商訂立長期採購合約。

下表載列截至2013年12月31日止年度五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係 開始年份	截至2013年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比（%）
供應商A（施工承包商）	2013年	4.5
供應商B（施工承包商）	2013年	3.8
供應商C（施工承包商）	2012年	3.0
供應商D（施工承包商）	2012年	2.9
供應商E（施工承包商）	2011年	2.6

下表載列截至2014年12月31日止年度五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係 開始年份	截至2014年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比（%）
供應商B（施工承包商）	2013年	13.7
供應商F（施工承包商）	2013年	6.5
供應商A（施工承包商）	2013年	6.3
供應商G（施工承包商）	2013年	5.9
供應商H（施工承包商）	2013年	4.4

業 務

下表載列截至2015年12月31日止年度五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係 開始年份	截至2015年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比(%)
供應商B (施工承包商)	2013年	10.5
供應商G (施工承包商)	2013年	5.7
供應商H (施工承包商)	2013年	4.2
供應商A (施工承包商)	2013年	3.0
供應商I (施工承包商)	2013年	2.7

客戶

就位於河南省的物業開發項目而言，我們主要以打算購買其首套房或尋求改善其生活環境的客戶為對象，而就位於海南省的物業開發項目而言，我們主要以居住在海南省外且尋求購買度假屋的客戶為對象。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們對五大客戶的銷售分別約佔我們收入的3.1%、2.9%及9.4%，而我們對單一最大客戶的銷售分別約佔我們同期收入的2.3%、1.4%及3.4%。我們於往績記錄期間的五大客戶包括購買我們物業的多名個人及多間公司以及購買潔淨室設備的公司。於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間的五大客戶均非我們的供應商。於往績記錄期間，我們並無與五大客戶訂立任何長期協議。

就董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司在截至最後可行日期已發行股本5%以上的任何股東，概無於前述任何五大供應商及客戶中擁有任何權益。

我們用於營運的物業

我們的公司總部位於中國河南省鄭州市金水區英協路50號11樓。總部所在物業包括四名關連人士租予我們的四處場所，總建築面積約為919.10平方米。該四名人士為張建偉先生、Zhang Lihong女士、Yang Kai女士（分別為張偉先生（董事長、執行董事兼控股股東之一）的兄弟、姐妹和配偶）及張培紅女士（張偉先生的姐妹及執行董事之一陳志勇先生的配偶）。詳情請參閱本上市文件「關連交易－獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

業 務

除總部位於鄭州市以外，我們亦在中國鄭州市及其他城市以及新加坡租賃其他物業，供營運之用。截至2015年12月31日，我們自獨立第三方租賃32項物業作為辦公室，總建築面積約為8,717平方米。下表概述我們截至2015年12月31日按地理位置劃分從獨立第三方租賃的物業：

位置	用途	從獨立第三方 租賃的物業數目	概約租賃 總建築面積 (平方米)	租賃年期
中國河南省鄭州市	辦公室	17	5,015	1至20年，最早 於2016年 7月6日屆滿 或長期使用
中國河南省新鄉市	辦公室	1	92	5年，於2020年 2月28日屆滿
中國河南省開封市	辦公室	1	80	10年，於2017年 7月31日屆滿
中國海南省海口市	辦公室	7	1,301	1至3年，最早 於2016年 2月17日屆滿 ^(附註)
中國海南省屯昌縣	辦公室	2	50	3年，最早 於2018年 8月30日屆滿
中國海南省文昌市	辦公室	1	20	3年，於2018年 8月27日屆滿
中國深圳	辦公室	1	1,301	5年，於2020年 5月15日屆滿
中國上海	辦公室	1	58	3年，於2016年 12月31日屆滿
新加坡	辦公室	1	800	3年，於2018年 2月28日屆滿

附註：

截至最後可行日期，一項總建築面積約為10平方米的物業的相關租期已重續。因此，截至最後可行日期，租賃期限範圍為半年至二十年，最早於2016年10月14日屆滿或長期使用。

有關我們自第三方租賃的物業詳情，請參閱本上市文件附錄三所載物業估值報告。

截至最後可行日期，我們於中國租賃及佔用六項物業作為辦公室，總建築面積約為720平方米，相關出租人尚未向我們提供房屋所有權證。據我們的中國法律顧問告知，倘任何人士就有關物業申索其權利或相關政府機關就出租人不當使用物業而對其提出訴訟，我們可能無法繼續有關租約，因而可能需要遷址及為辦公室尋找備用地址。鑒於有關辦公室的規模及在此工作僱員的數目，我們估計

業 務

從該辦公室遷至其他位置的成本很低。然而，無法保證我們將能及時找到合適的替代物業。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因影響租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業」一節。董事認為，倘業主獲得相關房屋所有權證，則該等存在業權缺陷的物業的租金成本將不會出現重大差異。

截至最後可行日期，我們以中國的承租人身份訂立的31份租約尚未根據有關中國法律法規於有關政府部門註冊。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段。

就上述我們於新加坡租賃的物業，英德集團亦將其用作我們設備製造業務的總部。有關物業位於8 Pandan Crescent, Singapore，租期將於2018年2月28日屆滿，為期三年。

除本上市文件附錄三所載物業估值報告所列物業權益外，我們亦於馬來西亞擁有以下物業以供經營設備製造業務，且截至2015年12月31日，下列物業的賬面值佔我們資產總值的比例不超過15%。

地點	概約		產權負擔
	總建築面積 (平方米)	用途/ 規劃用途	
Tempat Sengkang, Mukim Senai, Daerah Kulaijaya, Negeri Johor Malaysia	28,640	工廠及辦公室	以Public Bank Berhad 為受益人的質押及 債權證
Mukim Kulai, Daerah Kulaijaya, Negeri Johor, Malaysia	289	宿舍	—
Mukim Kulai, Daerah Kulaijaya, Negeri Johor, Malaysia	289	僱員宿舍	—
Mukim Kulai, Daerah Kulaijaya, Negeri Johor, Malaysia	143,066	目前空置， 規劃用作 僱員宿舍	—
Mukim Kulai, Daerah Kulaijaya, Negeri Johor, Malaysia	143,066	目前空置， 規劃用作 僱員宿舍	—

董事確認，概無任何法定要求或環境事宜可能會對上述物業的利用產生重大影響。

項目融資

於往績記錄期間，我們主要透過預售及銷售物業所得款項、銀行借款及其他借款為房地產開發項目提供資金。於往績記錄期間，就項目融資我們並無經歷資金短缺。

預售及銷售所得款項

我們透過預售及銷售物業所得款項為相關項目的建設成本及業務經營提供部分資金。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，我們的物業訂約銷售額分別約為人民幣750.7百萬元、人民幣1,092.7百萬元及人民幣928.7百萬元。

銀行貸款及其他借款

銀行貸款及其他借款乃外部融資的主要來源，截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別約為人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣2,254.9百萬元。有關我們債務及借款的詳情，請參閱本上市文件「財務資料－債務及或有負債」一節。

根據中國銀監會發出的指引，中國國內銀行不得就未領取相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目批出任何貸款。此外，《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，就若干房地產開發項目而言，物業開發商本身的資本須至少佔房地產開發項目投資總額的20%或30%。

我們為房地產開發項目籌集資金的能力受整體經濟及中國政府推出穩定國內樓市的監管措施的影響。特別是，倘若中國人民銀行決定上調準備金率，商業銀行的放款金額將受到限制，而我們從商業銀行獲取融資的能力亦會受到限制。更多詳情，請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」一節。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無出現違反銀行貸款及其他借款任何重大條文（包括連帶違約條文）的情況。過去我們的貸方無權由於該等連帶違約條文要求我們提前償還尚未償還的債務。

於往績記錄期間，我們亦自一間信託融資公司取得信託融資，以為房地產開發項目提供資金。信託融資安排為信託基金提供的撥款安排，為信託融資公司設立及管理的境內基金，信託融資公司於中國銀監會註冊，作為該等基金的受託人行事。信託融資乃是根據中國法律進行的法定形式的融資交易。截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們的未償還信託融資本金總額分別為人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣540百萬元，截至同日分別佔我們總銀行貸款及其他借款的零、6.7%及23.9%。

我們於往績記錄期間負有信託融資，原因是信託融資與銀行貸款相比在年期及結構上更具彈性，而且提取資金及還款的時間較為理想，且可助我們分散融資渠道，儘管其利率一般較高。我們向信託融資公司的借款經過特別商議，以配合相關項目公司的資本結構、相關房地產開發項目的風險回報水平，以及項目開發流程的集資需求。

截至2015年12月31日，我們在中原信託有限公司（「中原信託」）有3項未償還信託融資，該安排於正常業務過程中訂立，以為營運融資。與中原信託訂立定的未償還信託融資主要條款如下：

根據與河南偉業、河南興偉、中原信託及張偉先生於訂立日期為2014年6月5日的一系列協議，中原信託同意透過認購河南興偉若干經擴大註冊資本（不多於河南興偉已擴大資本50%）的方式以不多於人民幣500百萬元之本金額向河南興偉融資。該項融資會分階段撥作資本。截至最後可行日期，中原信託以注資方式向河南興偉授出本金額為人民幣500百萬元之信託融資，其中人民幣258.17百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣241.83百萬元用作資本盈餘。注資後，中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。根據該安排，河南偉業抵押其於河南興偉約51.3%的股本權益作為信託融資的擔保，並同意放棄於安排有效期間在河南興偉股東大會上的所有投票權。為進一步擔保信託融資安排，張偉先生及河南興偉同意擔保信託融資項下所有債務的償還。中原信託截至2014年12月31日及2015年12月31日未償還的本金額在注資後兩年內按其賬面值償還，且以17%的實際年利率計息。詳情請參閱「關連交易－獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的關連交易」一節。

於2015年9月18日，新鄉偉業與中原信託訂立兩份單獨的信託融資協議，據此，中原信託同意向新鄉偉業提供本金總額為人民幣240百萬元、年利率為12%的定期信託融資，期限自2015年9月25日至2017年9月25日止為期兩年，用於開發偉業中央公園六期。截至2015年12月31日，新鄉偉業已提取人民幣240百萬元。偉業氧立方若干部分的房屋所有權，以及河南偉業、屯昌宏基及新鄉偉業的股本權益已質押作為擔保品，河南偉業亦就有關信託融資提供擔保。由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，該信託融資構成本集團上市後的持續關連交易，詳情請參閱本上市文件「關連交易－(B)獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

我們的中國法律顧問認為，上述本集團與中原信託之間的信託協議屬有效及對雙方均具約束力，而該等信託融資安排符合適用中國法律法規。

有關信託融資的法律法規

根據中國銀監會於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》，信託公司僅於符合若干規定的情況下方可向房地產開發項目提供貸款。於2010年11月12日，中國銀監會發佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，規定各信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。各信託公司必須逐筆分析監管合規性和風險狀況。如銀行監管局在核查中發現任何問題，須立即採取措施責令信託公司糾正該等不合規情況，並根據相關規則及法規對任何不合規行為進行處罰。

獎項及嘉許

多年來，我們屢獲多家行業協會及公眾實體頒授獎項及嘉許。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

企業級獎項

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構	獲獎公司
2010年	2008-2009年度納稅信用A級企業	新鄉市人民政府	新鄉偉業
2010年	紅旗區2009年度經濟發展突出貢獻企業	中共紅旗區委、紅旗區人民政府	新鄉偉業
2011年	2010年度財政貢獻突出企業	新鄉市人民政府	新鄉偉業
2011年	2010年度清欠工作－先進單位	新鄉市清理拖欠工程款領導小組 辦公室	新鄉偉業
2011年	支持新型農村社區建設－先進企業	中共紅旗區委、紅旗區人民政府	新鄉偉業
2011年	紅旗區2010年度經濟貢獻突出企業 －獎金30萬元	中共紅旗區委、紅旗區人民政府	新鄉偉業
2011年	2011年度開封市守合同重信用企業	開封市工商行政管理局、開封市 合同協會	河南蒼邦

業 務

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構	獲獎公司
2012年	2012-2013開封市金牌房地產企業	開封日報報業集團、開封市住房和城鄉建設局、開封市房地產開發協會	河南蒼邦
2013年	2013年度河南房地產行業 — 金牌開發企業	河南省房地產業商會	河南偉業
2014年	2012-2013年度開封市守合同重信用企業	開封市工商行政管理局、 開封市合同協會	河南蒼邦
2014年	紅旗區2013年度區域經濟發展重大 貢獻企業	中共紅旗區委、紅旗區人民政府	新鄉偉業
2013年— 2015年	2013年—2015年河南省房地產業商會 副會長單位	河南省房地產業商會	河南偉業
2015年	鄭東新區2014年度建設—先進單位	鄭州市鄭東新區管理委員會	河南天道

業 務

項目級獎項

年份	獎項／證書名稱	獲獎項目	頒獎機構
2010年	2010年上半年度「新鄉市安全文明標準化工地」稱號	偉業中央公園	新鄉市住房和城鄉建設局
2010年	河南結構中州杯工程	偉業中央公園	河南省住房和城鄉建設廳
2010年	安全文明工地	偉業中央公園	河南省住房和城鄉建設廳
2011年	河南結構中州杯工程	偉業中央公園	河南省住房和城鄉建設廳
2011年	建築施工安全文明工地	偉業香堤灣二期	開封市住房和城鄉建設局
2012年	開封市結構菊花杯工程證書	偉業香堤灣二期	開封市住房和城鄉建設局

業 務

年份	獎項／證書名稱	獲獎項目	頒獎機構
2012年	河南省結構中州杯工程證書	偉業香堤灣二期	河南省住房和城鄉建設廳
2012年	2012-2013開封市金牌樓盤（項目）	偉業香堤灣	開封日報報業集團、 開封市住房和城鄉建設局、 開封市房地產開發協會
2013年	2013年度河南房地產行業 －最具升值潛力樓盤	偉業天道國際	河南省房地產業商會
2013年	第十屆中國房地產網絡人氣 榜－2013年度海南養生度假 典範樓盤	偉業氧立方	搜房
2014年	最佳宜居樓盤	偉業萊茵半島	騰訊網、騰訊房產
2014年	十大區域新地標	偉業西城國際廣場	騰訊網、騰訊房產

業 務

年份	獎項／證書名稱	獲獎項目	頒獎機構
2014年	開封市結構菊花杯工程證書	偉業香堤灣二期	開封市住房和城鄉建設局
2015年	最佳生態樓盤	偉業香堤灣	開封廣播電視台
2015年	2014年度最具投資價值樓盤	偉業天道國際	好房網
2015年	河南省結構中州杯工程證書	偉業中央公園	河南省建設工程質量監督總站

競爭

中國河南省、海南省及其他地區的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括於我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的主要全國性及區域性房地產開發商以及當地房地產開發商。我們認為，住宅及商業房地產開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理經驗、財務資源、可用運輸基本設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量。相對於我們，許多競爭對手（包括頂級國內房地產開發商）可能擁有更好的財務及資本資源、經驗、市場推廣及其他能力及／或品牌認知度。若干當地競爭對手可能擁有較我們更豐富的當地知識及更廣泛的業務關係及／或在有關地方市場經營歷史更久。我們無法向閣下保證我們將能夠於本行業持續地有效競爭。請參閱「風險因素－與中國房地產開發行業有關的風險－中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，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」。

我們認為，中國房地產開發行業的主要准入門檻包括潛在進入者對當地房地產市況的認識有限及於該等市場的品牌認知度有限。儘管存在該等競爭因素，我們認為中國房地產行業仍具有大幅增長的潛力。我們認為，憑藉我們於河南省及海南省房地產開發行業確立的地位、位於戰略性地段的土地儲備、有效的管理架構及標準化精簡型開發流程、經驗及品牌，加上優質物業產品，儘管市場變化及面臨競爭，我們已展現及發展了業務經營並獲得客戶及潛在客戶對我們品牌一定程度的認可。此外，憑藉品牌認知度，我們認為，我們可以快速應對中國房地產市場的挑戰。我們致力於進一步鞏固本身在河南省及海南省的地位，同時有選擇性地進入中國其他城市及省份。有關行業環境的詳情，請參閱本上市文件的「行業概覽」一節。

中國政府先前所實行與房地產相關的緊縮措施及近期政策調整

過去數年，中國政府出台多項政策，透過提高住宅房地產的最低首付要求及控制銀行向非首套房買家或持有閒置土地的開發商放貸、控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。2013年2月，中國政府進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及居住用地使用供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

董事認為，實施緊縮措施或已影響投機買家或房地產投資者的需求，而對我們目標客戶（實際用戶，即首套房買家、有改善居住環境需求的客戶或有意購買度假屋的客戶）的需求影響甚微。儘管中國政府近年來實行緊縮措施及政策，但我們於往績記錄期間仍錄得盈利，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別錄得稅後利潤約人民幣182.4百萬元、人民幣271.0百萬元及人民幣106.6百萬元。

近期，中國多個城市已放寬有關穩定房價及限購的若干措施。例如，2015年4月17日，河南省住房和城鄉建設廳及其他部門發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》，規定了（其中包括）減少房地產銷售稅的若干情形。2008年11月19日，海南省人民政府亦頒佈及實施了《海南省人民政府關於促進房地產業持續穩定健康發展的意見》，其中包括減少購房者首次購房的個人契稅。詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

然而，我們無法向閣下保證我們日後能保持盈利能力或中國政府未來出台的措施或政策不會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們在中國房地產行業的營運受大量政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受中國房地產行業有關政策及我們經營所在地區政策的不利變動影響」一節。

設備製造業務

除了房地產開發業務外，我們亦透過英德集團從事設備製造業務，主要於新加坡及其他東南亞國家進行潔淨室設備、暖通空調設備及空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。

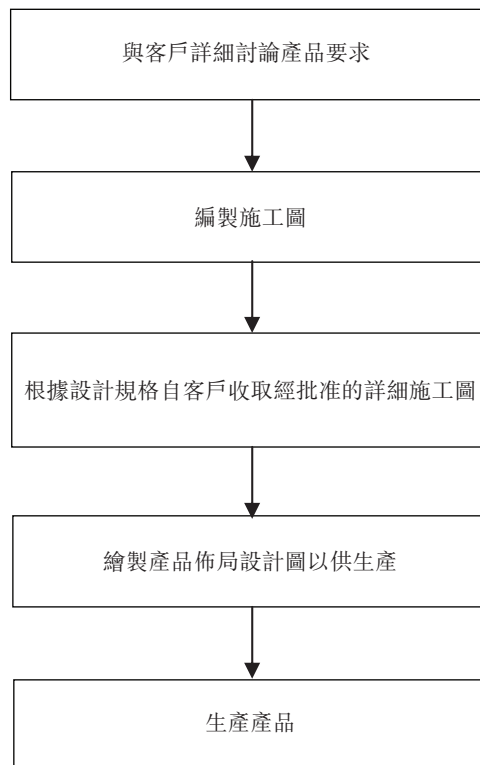
我們的潔淨室設備用於創造一個潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工等行業的製造及生產流程十分重要。我們大多數潔淨室設備屬定制化，並修改以迎合各客戶的獨特規格。

英德集團亦設計、製造及銷售暖通空調設備。暖通空調設備包括四個主要類別的產品，即(a)格柵及出風口；(b)空氣調節風門；(c)防火擋板；及(d)船舶阻尼器。英德集團亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及發揮重要作用的部件。

除上述者外，憑藉我們於潔淨室產品的技術專長，英德集團亦已進入消費者空氣淨化器市場。具體而言，我們完成了以愛家寶為品牌名的空氣淨化器新產品線原型的設計及製造，供於中國銷售。我們計劃向指定當地分銷商、房地產開發商及企業等客戶銷售愛家寶產品，可為消費者安裝於家裡或辦公室，以及透過電子商務平台進行銷售。於消費者市場佔有一席之地後，我們亦擬擴大商業及工業市場的產品範圍。

我們設備製造業務的業務流程

下圖闡述我們設備製造業務的業務流程：



與客戶詳細討論產品要求

我們通常透過與客戶詳細討論及進行現場檢驗及調研來了解客戶的具體要求。

編製施工圖

設計產品時，我們基於先前進行的討論、現場檢驗及調研考慮具體因素，如製造設備的尺寸、佈局及設計。憑藉我們的專門技術，我們協助客戶制定最符合其規格的設計，並向其提供我們的設計藍圖及解決方案供其審批。

根據設計規格自客戶收取經批准的詳細施工圖

在規劃出擬定設備藍圖後，我們進行各種測試及試驗，確定基於擬定設計制定的解決方案的可行性。隨後我們向客戶提供擬定解決方案供其審批。擬定解決方案將包括產品設計詳圖及測試報告及操作圖等相關資料、線形圖、自動化序列圖及樣品圖。我們可能會應客戶的要求為客戶生產產品的樣品。

客戶將審批根據客戶要求及設計規格編製的施工詳圖。

繪製產品佈局設計圖以供生產

獲得客戶批准後，工程師將所有設計圖轉為內部生產圖以供生產。

生產產品

將根據內部生產圖開始生產。生產流程一般包括(i)透過將金屬材料及其他材料切至所需尺寸進行金屬加工以及穿孔、電鍍、研磨、折彎及焊接等其他相關流程；及(ii)安裝電子部件、電力部件及機械部件。

隨後將對半成品採取嚴格的質量控制措施以確保其滿足質量控制標準。根據客戶要求，我們可將產品打包交付予客戶，亦可上門安裝。

生產設施及質量保證

我們在新加坡及馬來西亞擁有設備製造業務所需的生產設施。

我們在新加坡租賃的設施總建築面積約為800平方米，主要為英德集團的公司總部及研發中心。另一方面，我們通常在位於馬來西亞古來的設施中就設備製造業務設計、製造、安裝及測試產品，該設施佔地面積約為28,000平方米，工廠面積約為16,000平方米。

我們大部分的潔淨室設備及暖通空調設備完全由我們製造及組裝。製造及安裝流程受熟練員工密切監督。對於並非我們所生產的零部件，我們將對其進行樣品測試，以確定該等部件及供應商製造

此等部件的流程滿足我們的質量標準。1996年12月，我們因潔淨室設備及暖通空調設備製造的質量系統管理榮獲ISO 9002證書，秉承實現及保持高質量標準的承諾。我們通常提供一年的產品保修期。於往績記錄期間，我們並未經歷任何客戶因瑕疵品退貨的情況。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無與工程相關的人員傷亡，亦無人身或財產損失的索償或支付予僱員的相關補償。董事亦確認，我們於往績記錄期間並無經歷任何重大環境污染事件。於最後可行日期，我們並無因違反任何適用於我們的設備製造業務的環境保護法律、法規及規章而被起訴、處罰、制裁或責令支付任何罰款。

設備製造業務的客戶與供應商

我們設備製造業務的主要客戶主要為新加坡及亞洲各地的機電工程承包商、潔淨室設備承包商、建築公司、暖通空調設備製造商及分銷商。我們設備製造業務的主要供應商主要為柵欄及出風口、過濾器及鼓風機等產品零部件的供應商。我們並未與設備製造業務的主要客戶或主要供應商訂立長期或獨家合約。於往績記錄期間，本集團的五大客戶包括我們設備製造業務的客戶。詳情請參閱本上市文件「業務—供應商與客戶—客戶」一節。

行業環境

我們與潔淨室設備、暖通空調設備及空氣淨化器的其他製造商進行競爭。

我們認為新加坡為東南亞的高科技中心，主要專攻電子及生命科學製造等行業。對該等行業而言，潔淨室對在製造過程中確保生產標準及實驗室的研究工作而言至關重要。根據新加坡科學技術研究院於2014年12月刊發的新加坡國家研發調查，新加坡2003年至2013年的研發開支總額以8.0%的年複合增長率增長。該行業的研發開支總額的增長預期對潔淨室設備的市場產生積極影響。

此外，隨著我們進軍中國空氣淨化器市場，我們認為，由於中國的空氣質量日益惡化，空氣淨化器已逐漸成為必要的家居用品。鑒於中國城鎮化及人民生活標準提高，我們認為消費者對空氣淨化器的需求亦會增加。

市場推廣及銷售活動

我們於新加坡、馬來西亞及中國駐有設備製造業務的地方市場推廣及銷售團隊。截至2015年12月31日，設備製造業務的市場推廣及銷售團隊包括28名僱員。該市場推廣及銷售團隊主要負責銷售產品，並在製造人員及研究工程師（亦向客戶提供售後服務）的協助下監督銷售，其亦承擔業務及市場研究工作，監管設備製造業務的業務趨勢。我們通常通過計及估計的設計與製造成本以及客戶的設計規格與要求，來釐定設備製造業務產品的價格。董事認為並無明顯的季節性因素會影響設備製造業務。

研發

設備製造業務要求我們擁有專業技能、深厚知識及行業知識，以保持競爭力並提供具有創新性或增強特性的新產品來應對客戶要求及標準的變化。因此我們需要具備工程設計能力來滿足客戶要求。為此，我們建立了工程部支持產品製造工作。工程部的工程師負責監管圖紙的編製及審查、審查過濾測試報告及就產品規格與要求聯絡客戶。

保險

於最後可行日期，我們維持若干保險政策，覆蓋與設備製造業務相關的風險，如火險、間接虧損險、公共責任險、僱員醫療保險、財產保險及工傷補償以及設備全險。董事認為上述保險政策對設備製造業務而言屬足夠。

分拆上市

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們設備製造業務所產生的收入分別約為人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣76.9百萬元，約佔我們同期總收入的5.1%、5.4%及6.2%。截至2015年12月31日，英德集團擁有169名全職僱員。

為拓展設備製造業務，我們重組了設備製造業務實體的企業架構，並於2016年1月15日完成分拆上市。有關分拆上市的詳情，請參閱本上市文件「歷史 — 分拆上市」一節。

風險管理

我們深明風險管理對中國任何房地產開發商的成功均至關重要。我們面對的主要營運風險包括一般市況及中國房地產市場監管環境的變動、能否按商業上合理的價格取得用於開發的適當地盤、地方經濟環境、能否取得融資配合開發及增長、按時以優良質素完成我們開發項目的能力、來自其他房地產開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。有關我們面臨的多種風險及不確定因素的討論，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

此外，我們亦面對多種市場風險。具體而言，我們面對日常業務過程中產生的利率、外匯匯率、信用及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本上市文件「財務資料 — 市場風險的定量及定性披露」一節。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構及措施控制我們的風險：

- 董事會負責管理及開展本集團業務且對此進行全面監督，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重要業務決策在董事會層面進行檢討、分析及批准，以確保最高企業管治機構對相關風險作出全面檢查。有關董事會成員經驗的詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層－董事」一節。
- 河南省及海南省總部的董事會及高級管理層負責本集團的整體業務營運及風險監控，並負責監督我們營運的各個方面，以及監督及批准項目公司的任何重大業務決策。我們已制訂載有明確報告流程及責任的程序及政策，以促進董事會、區域總部與項目公司之間的有效溝通。我們亦已建立一套管理物業開發活動每個步驟的標準化物業開發程序。
- 我們的審核委員會負責（其中包括）維持令人滿意的監控環境及有效的內部控制系統（包括內部審核的任何安排），並透過監察本集團財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及（如就刊發編製）季度報告的完整性，審閱本集團的財務資料，以及審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。
- 我們的城市及地盤甄選決定由董事會作出。我們於河南省及海南省區域總部的項目儲備部門與其他部門（包括會計部、工程管理部及造價控制部）攜手負責開發計劃及投資策略的可行性研究。
- 就若干營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過在委任建築總承包商前對其進行盡職調查程序及施加嚴格的合同規定，同時堅持執行由我們本身及第三方建築監理公司監督的定期質量控制措施來盡量降低主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發流程的不同方面對個別僱員採取不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以增進其行業知識，從而管理營運風險。

知識產權

截至最後可行日期，本集團已在中國註冊9個商標及1個域名，在香港已註冊1個商標及提交2個商標申請，皆對業務意義重大。有關知識產權的詳情，請參閱本上市文件附錄六「法定及一般資料－有關本集團業務的進一步資料－知識產權」一節。

截至最後可行日期，我們並無獲悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有或正申請的任何知識產權。

保險

根據中國相關法律法規，房地產開發商毋須為房地產開發業務投保。然而，根據中國相關法律法規，施工承包商作為僱主，須為施工工人購買保險。我們委聘第三方承包商進行項目施工，通常須為房地產開發項目的施工承包商購買足夠在建工程保險範圍。

本集團的中國附屬公司已購買第三方責任險，亦已購買人壽保險。我們亦購買機動車險，並就本集團房地產的財產損毀或財產損壞購買保險。

除上述披露外，我們並無就訴訟風險、業務終止風險、產品責任或本集團重要人員投保，因為適用的中國法律法規並無有關規定。董事認為，投保範圍適當，符合中國業內慣例。然而，我們或會產生超出保單限額或投保範圍之外的虧損。此外，涉及若干損失的保險並不能按照合理商業條款購得，如因地震、戰爭、民眾動亂及若干其他不可抗力事件所蒙受的損失。我們並無投購涉及符合一般業務及行業慣例的虧損保險。截至最後可行日期，就我們的設備製造業務而言，我們維持若干保單覆蓋與設備製造業務相關的風險，如火險、間接虧損險、公眾責任險、僱員醫療保險、財產保險及工傷補償。董事認為，上述保單足以覆蓋現有的設備製造業務。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，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」一節。

僱員及職業安全

僱員

截至2015年12月31日，我們的直屬僱員及全職僱員總數為393人。下表載列截至2015年12月31日，按地理位置劃分的僱員明細：

地點	直屬僱員總數	佔直屬僱員 總數百分比
新加坡	58	14.8%
馬來西亞	86	21.9%
泰國	2	0.5%
上海／深圳	23	5.1%
中國河南省	147	37.4%
中國海南省	77	19.6%
合計	393	100%

業 務

下表載列截至2015年12月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	直屬僱員總數	佔直屬僱員 總數百分比
管理	27	6.9%
房地產開發業務		
銷售及市場推廣	89	22.6%
項目管理	47	12.0%
項目開發	10	2.5%
財務	45	11.5%
人事及行政管理	39	9.9%
業務發展	24	6.1%
設備製造業務		
生產	83	21.1%
採購及倉庫	12	3.1%
工程	9	2.3%
安全	2	0.5%
物流	6	1.5%
合計	393	100%

我們通過多種渠道，如獵頭公司推薦及投放廣告，積極招聘當地市場上技術精湛的合資格人員。於往績記錄期間，我們聘用獵頭公司參與我們若干特定職位的人員甄選流程，以挑選能夠勝任特定職位的合資格訓練有素的人員。根據我們與獵頭公司的合約，我們會向獵頭公司支付相當於成功聘用人員年薪的一定比例的佣金。除與獵頭公司的安排外，我們並未聘用任何外部招聘代理進行招聘。於往績記錄期間，並未因招聘事宜而委聘外部招聘代理人。

僱員的薪酬待遇包括基本薪金及酌情花紅。一般而言，我們按每名僱員的資質、經驗、職位及資歷決定僱員工資，而按僱員表現及本集團經營業績釐定酌情花紅。我們認為，與我們進行業務的各地理位置的市場標準相比，僱員的工資及福利具有競爭優勢。

我們認為僱員為一大寶貴資產，對我們的成功作出了貢獻。我們認為，職工具備足夠的資質經驗，可以面對日常營運過程中的挑戰，而我們的舉措、培訓項目及具競爭性的薪酬待遇增加了僱員的生產能力。我們不時培訓僱員，提高僱員知識技能，幫助僱員緊貼房地產行業的最新變化發展；偶爾我們會安排選出的僱員在國內其他城市進行實地研究，以觀察學習其他房地產開發項目；新員工的試用期通常為2個月，試用期末會評估新員工表現，評估結果將決定新員工是否留在本集團效力及薪酬待遇；還會對所有僱員進行年度考核，以釐定（尤其是）應付酌情花紅。我們會在啟動開發項目前，為銷售及市場推廣僱員組織培訓項目。

我們的僱員並無透過任何工會或以集體勞資協議的方式商議其僱傭條款。於往績記錄期間，我們並無任何重大人員變動或因勞資糾紛、罷工或其他工業行動而導致業務經營中斷。董事認為，我們與僱員的關係良好。於往績記錄期間，我們並無接到影響業務營運的僱員的重大投訴或申索。

根據適用的中國法律法規的規定，我們參與市政府及省政府的多項僱員福利計劃，包括退休金、醫療、生育、工傷、失業福利計劃及住房公積金。根據中國法律的規定，我們須按相關地方政府機構規定的僱員月收入的最低金額及最高金額之間的特定百分比向僱員福利計劃作出供款。於往績記錄期間，除本上市文件所披露者外，按照中國法律法規的規定，我們為中國附屬公司的僱員作出全額僱員福利計劃供款。

職業安全

我們須遵守中國多項有關職業、健康、安全、保險及事故的法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及相關政府機構不時頒佈的其他相關法規、規則及規定。在社會責任方面，特別是健康、安全及社會保險，我們已根據適用的中國法律法規與僱員訂立勞動合同。

根據中國法律法規，施工承包商承擔各施工工地的安全責任。一般而言，總承包商對工地承擔整體責任，分包商則須遵守總承包商採取的安全措施。總部的項目管理部員工及有關項目公司的工程及營運部員工定期巡視現場，確保安全措施的实施令我們滿意。僱員的工作手冊包含工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們為僱員提供工作安全培訓，施工工地配有安全設備。我們在河南地區總部及海南地區總部的項目管理部門負責處理僱員的健康及勞動安全事宜。

於往績記錄期間，我們並無發生任何重大僱員安全事故，亦無人身傷害或財產損失的申索。我們並無就人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。於往績記錄期間，我們並無因違反中國勞動安全法律法規而被處以罰款或遭受處罰。

環境事宜

我們須遵守中國多項環境及安全法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國環境影響評價法》。有關該等法律法規的詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，根據相關中國法律法規，我們已自獨立第三方獲得項目環境影響的必要評估報告。根據我們的標準建設合約，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律法規。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，遵守適用的環境法律法規所產生的成本分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣0.67百萬元。假設涉及行業的環保法律法規不出現重大變動，我們認為每年的環境合規成本將主要取決於該段期間須編製環境影響評估報告項目的數目。

截至最後可行日期，房地產開發項目竣工後，在通過有關環境機關進行的審查時，我們並無出現任何重大問題。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無因違反中國環境法律法規而遭罰款或處罰。截至最後可行日期，我們在所有重大方面遵守了適用的中國環境法律法規，獲得了我們房地產開發項目的環境影響報告的所有所需批文。

法律程序、合規及內部控制

法律程序

身為中國房地產開發商，我們不時面臨日常業務過程中引發的訴訟、仲裁或行政訴訟、糾紛或申索。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們未曾涉及實際或潛在訴訟、仲裁或行政訴訟，已對或可能對業務、經營業績、財務狀況及聲譽造成重大不利影響。

許可證、執照及證書

下表載列中國附屬公司就房地產開發業務取得並於最後可行日期有效的房地產開發商資質證書及房地產管理企業資質證書的詳情：

附屬公司	資質	屆滿日期	級別
海南中方	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2018年1月11日	四級
萬寧英德	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2018年3月22日	四級
文昌茂源	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2016年10月23日	暫定資質
屯昌宏基	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2018年11月11日	四級
屯昌雅境	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2018年11月11日	四級
河南偉業	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2016年3月31日	二級
鄭州黛瑪仕	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2017年8月3日	暫定資質

業 務

附屬公司	資質	屆滿日期	級別
河南蒼邦	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2016年6月19日	暫定資質
河南天道	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2016年12月14日	暫定資質
新鄉偉業	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2016年7月8日	二級
河南興偉	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2016年10月10日	暫定資質
漢偉置業	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2017年11月23日	暫定資質

根據相關中國法律法規，我們須在資質證書到期前一個月內提交續期申請。據我們的中國法律顧問告知，倘申請文件根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交至相關部門，而相關機構認為續期符合《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規，則續期相關資質證書並無法律障礙。

中國法律顧問表示，於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本上市文件所披露者外，我們的中國附屬公司已取得在中國業務營運所需的所有重要的執照、許可證、證書及資質證書。倘資質證書到期時未能重續，開發計劃可能延誤，可能對業務及經營業績產生重大不利影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－未能自中國政府取得必要證書、許可證、批文或執照或未能遵守該等必要證書、許可證、批文或執照或在取得該等必要證書、許可證、批文或執照時遇到重大延誤，均可能對我們開展房地產開發業務的能力造成不利影響」一節。

業 務

就設備製造業務而言，下表載列截至最後可行日期有效並對我們經營屬必要的重要許可證、執照及證書詳情：

附屬公司	許可證、執照 及證書	屆滿日期	發證機構	說明
Eindec Malaysia	製造許可證	有效	馬來西亞國 際貿易及 工業部	製造潔淨室設備及其他部 件
Eindec Malaysia	製造許可證	2016年8月31日	馬來西亞皇 家海關署	相關類型應課稅貨物的製 造及儲存（許可／製造 倉庫）
Eindec Malaysia	安裝註冊證書	2016年6月24日	能源委員會	備用發電機在營業處所的 安裝註冊

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並未遇到已授予我們且對我們經營屬必要的重要執照、許可證及證書被暫時撤銷或撤銷的情況。

過往不合規事件

董事確認，除下文所披露者外，我們在所有重大方面均符合我們經營業務所在司法管轄區的所有適用法律法規。下文載列若干重大不合規事件的詳情。控股股東已與我們訂立彌償契據，彌償（其中包括）因本集團任何成員公司於上市時或上市前的不合規事件而產生或遭受或與之相關的所有損失、成本、責任、損害、收費、費用、罰款或開支。

基於(i)過往不合規事件的性質及事因；(ii)中國相關主管政府機關發出的確認函；(iii)下文所載中國法律顧問對相關不合規事件的意見；及(iv)採取糾正措施、強化內部控制措施後，董事認為，下文所述不合規事件不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除本上市文件所披露者外，中國法律顧問表示，我們在所有重大方面均已遵守適用於我們的中國法律規定及要求。此外，截至最後可行日期，除本上市文件所披露者外，我們並無因違反任何法律或法規而受到重大處罰。

不合规事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
於取得必要證書及許可證前開始施工			
A. 於2013年6月，河南興偉在自相關政府機關獲得所需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前開始安置房的建設。	<p>(i) 根據我們與鄭州市金水楊金產業園區管委會（「管委會」）的合作，作為中國鄭州市「合村併城」計劃的一部分，我們參與安置房的建設。根據有關本項目的協議，該項建設由政府監督並引導，管委會須獲得有關建設的相關許可證及執照。因此，我們並未像其他物業項目建設那樣獲取相關許可證及執照。</p>	<p>根據相關中國法律法規，(i)我們可能會被責令停工、整改或拆除；(ii)由於獲得相關建設工程規劃許可證前開始施工，我們最高可被處以產生的總建設成本10%的罰款，且由於我們於取得相關建築工程施工許可證前開始施工，我們最高可被處以相關建設合約總值2%的罰款。我們可能無法自規劃部門獲得城市規劃要求的項目竣工驗收證明，亦可能無法自建設主管部門獲得項目的竣工驗收備案。</p>	<p>由於管委會負責獲取相關的許可證及執照，我們無法透過獲取有關許可證及執照糾正該不合规事件。</p> <p>截至最後可行日期，安置房一期的建設已完成，且河南興偉正安排向管委會交付有關物業。</p>
	(ii) 管委會	<p>管委會於2015年9月21日發出確認，確認政府已根據《鄭州市人民政府關於合村併城工作的指導意見》（鄭政文[2011]257號）（「指導意見」）對有關建設進行監督及引導，管委會須獲得有關建設的相關許可證及執照。</p> <p>根據指導意見，地方管委會為合村併城項目的主要負責單位。</p>	<p>為確保就獲得所需建設許可證、證明及批文持續遵守適用的中國法律法規，我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司工程部經理編製開始施工前須獲得的所有許可證、證明及批文清單。河南偉業及海南偉業各項目管理部門的副總經理（有關項目公司向其報告）應確保僅於獲得清單列明的所有適用許可證、證明及批文後開始建設工程。</p>

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
		<p>於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們尚未因安置房的建設收到任何整改令或被處以任何罰款或處罰。</p> <p>鑒於上文所述，中國法律顧問表示，我們因有關不合規事件被政府機構處罰的風險甚微。</p>	<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項日公司工程部經理至少擁有五年的工作經驗，其中大多數具備工程相關教育背景；河南偉業及海南偉業項目管理部門的副經理為工程師，擁有逾10年的工作經驗。</p>

因此，我們並未就該不合規事件作出任何撥備。

(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
<p>不合規事件</p> <p>B. 於2012年4月，新鄉偉業在自相關政府機關獲得相關建築工程施工許可證前開始偉業中央公園三期的建設。</p>	<p>(i) 此乃主要由於新鄉偉業的項目經理疏忽了相關法規。</p> <p>(ii) 新鄉偉業的項目經理。</p>	<p>已透過繳納罰款人民幣5,000元解決／糾正該不合規事件。</p> <p>為確保就獲得所需建設許可證、證明及批文持續遵守適用的中國法律法規，我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司工程部经理編製開始施工前須獲得的所有許可證、證明及批准清單。河南偉業及海南偉業各項目管理部門的副總經理（有關項目公司向其報告）應確保僅於獲得清單列明的所有適用許可證、證明及批准後方開始建設工程。</p>
	<p>就有關提早施工而言，於2012年4月28日，相關政府機關對新鄉偉業作出行政處罰（「行政處罰」），責令新鄉偉業獲取相關建築工程施工許可證，並罰款人民幣5,000元。</p>	
	<p>我們已於2012年5月悉數支付行政處罰項下的罰款，並於2012年8月獲得相關建築工程施工許可證。我們已完成建設，並通過偉業中央公園三期完工驗收。</p>	
	<p>除行政處罰外，截至最後可行日期，我們並無因提早施工而被相關政府機關施以任何處罰。</p>	
	<p>鑒於以上所述，我們的中國法律顧問告知，我們因有關不合規事件被政府部門處以進一步處罰的風險甚微。</p>	
	<p>因此，我們並未就該不合規事件作出任何撥備。</p>	
		<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司工程部经理至少擁有五年的工作經驗，其中大多數具備工程相關教育背景；河南偉業及海南偉業項目管理部門的副經理為工程師，擁有逾10年的工作經驗。</p>

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出發備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
<p>在未獲得相關房地產開發企業資質證書的情況下實施物業開發</p>	<p>(i) 文昌茂源曾向相關政府機構提交相關申請資料以供審閱；由於相關政府機構職能轉變以及政府審閱延誤，已到期的所述證書超過一年方完成重續。</p>	<p>據我們的中國法律顧問告知，由於(i)於2015年8月31日，文昌市住房和城鄉建設局簽發書面確認函（「八月確認函」），確認文昌茂源一直遵守與房屋管理相關的法律法規，其已獲得所需的授權，且未曾違反與房屋管理相關的法律法規；(ii)於2015年9月29日，文昌市住房和城鄉建設局簽發書面確認函（「九月確認函」），確認文昌茂源的房地產開發企業暫定資質證書到期不會影響其物業開發；(iii)房地產開發企業暫定資質證書於2015年10月23日重續，因此，文昌茂源於房地產開發企業暫定資質證書未更新期間所進行的物業開發活動將不會對本集團產生任何不利的法律後果。</p>	<p>文昌茂源已於2015年10月23日重續其房地產開發企業資質證書，到期日為2016年10月23日。</p>
<p>文昌茂源的中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書於2014年10月10日到期，隨後於2015年10月23日重續。於2014年10月11日至2015年10月22日期間內，文昌茂源一直於尚未獲得相關房地產開發企業資質證書的情況下實施物業開發。</p>	<p>(ii) 相關政府機構。</p>	<p>為確保就獲得所需建設許可證、證明及批文持續遵守適用的中國法律法規，我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司工程部经理編製開始施工前須獲得的所有許可證、證明及批文清單。河南偉業及海南偉業各項目管理部門的副總經理（有關項目公司向其報告）應確保僅於獲得清單列明的所有適用許可證、證明及批文後方開始建設工程。</p>	<p>為確保就獲得所需建設許可證、證明及批文持續遵守適用的中國法律法規，我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司工程部经理編製開始施工前須獲得的所有許可證、證明及批文清單。河南偉業及海南偉業各項目管理部門的副總經理（有關項目公司向其報告）應確保僅於獲得清單列明的所有適用許可證、證明及批文後方開始建設工程。</p>

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
開發項目超出項目公司房地產開發證書項下的標準	(i) 此乃主要由於新鄉偉業的項目經理疏忽、誤解了相關法規。執行董事張偉先生及陳志勇先生於有關期間授權新鄉偉業的項目經理及管理層負責其日常營運，因此並不知悉有關不規事件的發生。新鄉偉業的項目經理誤解了有關法規並認為新鄉偉業可依賴河南偉業（新鄉偉業的唯一股東）所擁有的更高級別的資質（最大獲許可總建築面積為250,000平方米的房地產開發企業資質證書（二級））來開發偉業中央公園當時的規劃總建築面積。且這一誤解又因新鄉偉業已獲得開發偉業中央公園的所有必要批文（包括新鄉市城鄉規劃局及新鄉市住房和城鄉建設委員會（前稱新鄉市建設委員會）分別簽發的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，其於申請時已知悉開發中的規劃總建築面積）而加深。	就有關不規事件而言，於2013年6月25日，相關政府機關對新鄉偉業作出行政處罰（「行政處罰」），責令新鄉偉業支付罰款人民幣100,000元（「罰款」）。我們已於2014年5月悉數支付行政處罰項下的罰款。除行政處罰外，截至最後可行日期，我們並無因有關不規事件而被相關政府機關施以任何處罰。	為便於開展我們的發展規劃，新鄉偉業已將其房地產開發企業資質證書從三級升級至二級，並於2014年7月8日獲得最大獲許可總建築面積為250,000平方米的房地產開發企業資質證書（二級）。
於2013年6月25日，根據發出的行政處罰，新鄉偉業就偉業中央公園的開發被罰款人民幣100,000元，2013年新鄉偉業開發的實際總建築面積已超過其當時有效的房地產開發企業資質證書（三級）項下的最大獲許可總建築面積100,000平方米。據我們估計，新鄉偉業已開發的約82,293平方米總建築面積已超過其當時最大獲許可總建築面積，約佔其當時獲許可總建築面積的82.3%。	於2015年9月18日，新鄉市住房和城鄉建設委員會發出書面確認函（「新鄉9月確認函」），確認新鄉偉業已悉數支付罰款，且該違規行為未對新鄉偉業的經營造成任何不利影響。我們的中國法律顧問告知，新鄉市住房和城鄉建設委員會為提供上述確認函的主管機構。	我們已於2014年5月悉數支付行政處罰項下的罰款。除行政處罰外，截至最後可行日期，我們並無因有關不規事件而被相關政府機關施以任何處罰。	經計及新鄉市住房和城鄉建設委員會簽發的新鄉9月確認函及11月確認函，中國法律顧問認為，根據上述證書，新鄉偉業獲准開展偉業中央公園所有期（即一期至五期）的建設工程及有關行政處罰不會對新鄉偉業物業資格證書的續期造成任何不利影響。

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出發備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
	<p>在新鄉偉業於2013年6月25日被處罰後，基於(i)新鄉偉業與有關政府部門的溝通；(ii)自新鄉市住房和城鄉建設委員會獲取繼續開發偉業中央公園所需的批文；及(iii)新鄉偉業認為其已達到所有相關的客觀標準，其獲取房地產開發企業資質證書（二級）並無法律障礙，新鄉偉業繼續進行偉業中央公園的規劃建設。</p>		<p>為確保我們項目開發中的實際總建築面積不超過房地產資質證書項下的最大獲許可總建築面積，我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司工程部經理監督開發中的實際總建築面積，若對房地產資質證書項下的最大獲許可總建築面積的計算有任何疑問，應從相關政府部門尋求澄清和說明。河南偉業及海南偉業各項目管理部門的副總經理（有關項目公司向其報告）亦須監督及審核由項目公司進行開發的實際總建築面積。</p>
	(ii)	新鄉偉業的項目經理。	<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司工程部經理至少擁有五年的工作經驗，其中大多數具備工程相關教育背景；河南偉業及海南偉業項目管理部門的副經理為工程師，擁有逾10年的工作經驗。</p>

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
<p>於獲得預售許可證前開始預售</p> <p>就河南天道銷售及推廣偉業天道天河水 岸及偉業天道國際而言以及考慮到河 南與偉業開發區(「開發區」)計劃下的安 置房開發區(「開發區」)，均位於中國 河南省鄭州市)，河南興偉及河南天 道已於獲得所需預售許可證之前開始 預售活動，即自潛在客戶收取可退還 按金作為物業開發項目的誠意金。</p>	<p>(i) 對與預售相關的法律法規缺乏了解。由於有 關時期對中國預售相關法律法規的誤解，董 事及相關項目公司的項目經理錯誤地認為自 潛在客戶收取誠意金並未構成中國有關法律 法規項下的「預售」，原因是(i)獲得相關預 售許可證前，我們並未就相關物業項目進行 公開市場推廣；(ii)我們並未與已向我們支 付誠意金的潛在客戶訂立任何協議；及(iii) 誠意金並未構成作為待售目標單元的房屋的 首付款或全款，且於潛在客戶支付誠意金之 際，物業價格並未確定；在訂立任何協議 前，收取的誠意金亦可退還。</p> <p>(ii) 執行董事及相關公司的項目經理。</p>	<p>根據相關中國法律法規，我們或會被沒收已自潛在 客戶收取的可退還按金，並被處以最多為有關按 金1%的罰款。</p> <p>於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們並未受 到任何指控、命令或處罰，政府部門亦未就該不 合規事件採取行動。</p> <p>河南天道已分別於2014年12月及2015年8月獲得預 售偉業天道天河水岸及偉業天道國際未竣工單元 的預售許可證。基於與中牟縣房地產管理局的一 名官員於2015年10月15日進行的會談，該官員確 認，鑒於河南天道已獲得相關預售許可證以預售 偉業天道天河水岸及偉業天道國際，其將不會就 該不合規事件採取任何行動或施以任何處罰。據 我們的中國法律顧問告知，中牟縣房地產管理局 為相關預售規定的主管機構。</p>	<p>河南天道已分別於2014年12月及2015 年8月獲得預售偉業天道天河水岸及 偉業天道國際未竣工單元的預售許 可證。</p> <p>2015年10月，河南興偉已向我們已收 取可退還按金的開發區的潛在客 戶退還全部可退還按金。據中國 法律顧問告知，經計及所有已獲 退還相關按金的潛在客戶（我們 根據2015年10月提供的書面確認） 已確認及認可(i)其已自河南興偉 收取可退還按金；及(ii)收到前述 退款後，河南興偉就任何未簽立 合約、退款、補償金及／或其他 義務對其概無任何責任，中國法 律顧問認為，河南興偉面臨任何 責任或該等潛在客戶申索的風險 的可能性較低。</p>
<p>為確保就預售持續遵守適用的中國法 律法規，我們已於2015年10月採納 內部政策，指派總部的銷售及市場 營銷部門監察預售活動。河南偉業 及海南偉業的銷售及市場推廣部門 的總經理或副總經理（有關項目公 司向其報告）負責於獲得相關預售 許可證後批准預售活動。有關預售 的合規情況，各項目公司銷售部門 的經理須向河南偉業及海南偉業銷 售及市場推廣部門的總經理或副總 經理定期匯報，而河南偉業及海南 偉業銷售及市場推廣部門的總經理 或副總經理須定期將同一內容匯報 予董事會。</p>			

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
			<p data-bbox="295 393 327 778">本公司告知，截至最後可行日期，河南偉業及海南偉業銷售及市場推廣部門的總經理及副總經理受過高等教育，且至少擁有九年的工作經驗；而各項目公司銷售部門的經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗。</p>

採取的糾正措施（如有）、
現狀及採取的內部控制措施

法律後果、潛在最高
處罰及作出撥備

(i)原因確認；及
(ii)涉及負責人

不合規事件

2013年7月至2015年9月，河南興偉已自開發區的潛在客戶收取可退還按金約人民幣439.0百萬元作為開發區的誠意金。截至最後可行日期，河南興偉並未獲得開發區的相關土地使用權，亦未啟動開發區的開發。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就上述項目的可退還按金收取的實際現金淨額分別約為人民幣406.9百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣257.3百萬元。然而，即使將上述往績記錄期間因不合規預售而收取的可退還按金已從我們同期的經營現金流量中剔除，截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們的經調整銀行存款及手頭現金亦分別約有人民幣146.4百萬元、人民幣182.1百萬元及人民幣215.2百萬元。基於以上所述，董事認為，即使將有關款項剔除，我們在有關期間亦仍有充足的流動資金，可滿足我們的財務需求及償還我們的債務。

有關預售活動的詳情，請參閱本節「房地產開發流程－銷售及市場推廣」一段。

於2015年10月，河南興偉已向我們已收取可退還按金的開發區的潛在客戶退還全部可退還按金。基於與鄭州市住房保障和房地產管理局的一名官員於2015年10月15日進行的會談，該官員確認，鑒於河南興偉已於獲得相關預售許可證前退還自潛在客戶收取的全部可退還按金，其將不會就該不合規事件採取任何行動或施以任何處罰。據我們的中國法律顧問告知，鄭州市住房保障和房地產管理局為相關預售規定的主管機構。

基於上述，我們的中國法律顧問認為我們將因該不合規事件被施以處罰的可能性甚微。

據中國法律顧問進一步告知，相關中國法律、規則及法規並無規定，在無預售許可證的情況下自潛在客戶收取可退還按金將對獲得預售許可證及／或相關土地使用權的能力產生不利影響。因此，中國法律顧問認為(i)滿足獲得相關中國法律法規規定的預售許可證的條件後，本集團可獲得相關預售許可證；(ii)滿足獲得相關中國法律法規規定的國有土地使用權的條件且本集團贏得由中國監管當局就土地所有權銷售進行的招標、競拍或上市後，本集團可依據相關程序獲得相關國有土地使用權；及(iii)上述獲得預售許可證前開始進行預售的不合規事件不會對我們日後獲得其他項目的預售許可證及／或相關土地使用權的能力產生不利影響。

鑒於我們的中國法律顧問的意見，董事認為該不合規事件不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，未於財務報表作出任何撥備。

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
參與不正當競爭活動	(i) 對有關不正當競爭活動的法律法規缺乏了解。 (ii) 新鄉偉業的項目經理。	於2009年4月及2012年5月，相關政府部門就各事件對新鄉偉業作出處罰人民幣10,000元。	截至最後可行日期，我們已悉數繳納罰款。
於2009年4月及2012年5月，新鄉偉業被發現違反了《中國反不正當競爭法》，因為其參與了不正當競爭活動。該等不正當競爭活動與分別於2009年4月及2012年5月開展的偉業中央公園市場推廣期間的抽獎活動的獎項超過法定限額人民幣5,000元有關。	(i) 新鄉偉業的中國法律顧問告知，我們因有關不合規事件被處以進一步處罰的風險甚微。 (ii) 鑒於我們中國法律顧問的意見，董事認為該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。	由於我們已悉數支付罰款，據我們的中國法律顧問告知，我們因有關不合規事件被處以進一步處罰的風險甚微。 鑒於我們中國法律顧問的意見，董事認為該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。	我們已於2015年10月制定內部控制政策以確保我們的員工及銷售人員熟悉與不正當競爭活動相關的法律法規。河南偉業及海南偉業的銷售及市場推廣部門（相關項目公司向其報告）的總經理及副總經理將通過定期培訓及討論會加強員工，尤其是銷售人員對法律法規的了解。我們亦將尋求中國法律顧問的意見以確保遵守相關法律法規。
	因此，未於財務報表內作出任何撥備。		本公司告知，截至最後可行日期，河南偉業及海南偉業銷售及市場推廣部門的總經理及副總經理受過高等教育，且至少擁有九年的工作經驗。

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
<p>未能作出足夠社會保險及住房公積金供款</p> <p>自其於2006年11月1日創立以來，鄭州黛瑪仕並未(i)為若干僱員購買若干社會保險；及(ii)於當地住房公積金機構登記，為其僱員繳納住房公積金。</p>	<p>(i) 根據我們與鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）訂立的合作協議，世紀中信負責鄭州黛瑪仕承擔的項目施工，而我們負責相關項目的市場推廣及銷售。因此，我們並不監督鄭州黛瑪仕有關社會保險及住房公積金供款的合規事宜。</p> <p>(ii) 我們在鄭州黛瑪仕的合作夥伴世紀中信。</p>	<p>據我們的中國法律顧問告知，就未能作出足夠住房公積金供款而言，鄭州黛瑪仕可能會被責令(i)在指定期限內向相關政府機構登記，糾正不合規行為，倘未能做到，我們可能會被責令繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰金；及(ii)按住房公積金規定全額繳足住房公積金，糾正不合規行為，倘未能做到，我們可能被法院責令繳足住房公積金。</p> <p>根據相關中國法律法規，因未能繳足社會保險，鄭州黛瑪仕可能會被責令支付拖欠的社會保險供款，並處以拖欠社會保險供款相關罰款，有關罰款於2011年7月1日前按0.2%的日利率計算，2011年7月1日當日及之後則按0.05%計算。</p> <p>截至最後可行日期，並無任何政府機構責令我們繳納此前未繳納的供款或支付任何罰款或罰金，我們亦不知悉有任何僱員投訴或要求繳納此前未繳納的供款。</p> <p>於2015年10月16日，世紀中信、陳秀娜及劉政榮（除我們以外的鄭州黛瑪仕的股東）已發出書面確認函（「確認函」），確認除銷售成本及議定稅款將由我們承擔外，世紀中信將承擔鄭州黛瑪仕所有經營成本（包括行政開支、勞工成本、社保、住房公積金及行政處罰、法律程序及仲裁引致的成本）。世紀中信亦同意就鄭州黛瑪仕因違反社保、住房公積金或其他法律法規產生的成本及行政處罰或仲裁向鄭州黛瑪仕作出補償。</p>	<p>就社會保險而言，截至2015年9月30日，鄭州黛瑪仕已改正該不合規事件並為其僱員作出足夠社會保險。我們將積極促使世紀中信安排鄭州黛瑪仕於當地住房公積金機構進行登記，並為僱員作出足夠住房公積金供款。</p> <p>我們已於2015年10月採納內部控制政策，要求各項目公司嚴格遵守社會保險及住房公積金供款法規並為其所有僱員全額繳納法定的僱員福利。具體而言，各項目公司的人力資源部門及會計部門的經理每月均會採取以下措施，以實施該等內部控制政策：(i)每次供款前，將繳納相關基金的僱員數目與內部記錄比較；及(ii)自僱員薪金預扣僱員供款金額並直接繳納相關基金。</p>
<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司人力資源部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗；而各項目公司會計部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗。</p>	<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司人力資源部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗；而各項目公司會計部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗。</p>	<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司人力資源部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗；而各項目公司會計部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗。</p>	<p>本公司告知，截至最後可行日期，各項目公司人力資源部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗；而各項目公司會計部門的總經理受過高等教育，且至少擁有五年的工作經驗。</p>

採取的糾正措施（如有）、
現狀及採取的內部控制措施

就我們作為出租人訂立的租賃協議而言：截至最後可行日期，我們正在安排登記租賃協議，等待簽發登記所需的房屋所有權證。

就我們作為承租人訂立的租賃協議而言，我們一直就租賃協議採取積極措施與相關業主聯絡，截至最後可行日期，我們作為承租人所簽立的大部分租賃協議並未向有關政府部門登記。

為確保登記租賃協議持續遵守適用的中國法律法規，我們已於2015年10月採納內部控制政策要求登記須包括各租賃協議的基本資料，且該登記須存置於總部。對於我們作為承租人的租賃協議，河南偉業及海南偉業人力資源及行政部門的行政主管及副經理（相關項目公司向其報告）須定期審核相關登記，且倘租賃協議並未及時予以登記，則相關僱員須隨訪相關業主。對於我們作為出租人的租賃協議，河南偉業及海南偉業銷售及市場推廣部門的副經理（相關項目公司向其報告）須定期審核並監管相關項目公司訂立的租賃協議的及時登記。

法律後果、潛在最高
處罰及作出撥備

基於上述確認函，董事認為，有關不合规概不會對我們產生重大經營或財務影響。因此，未於財務報表作出任何撥備。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議於簽訂後30天內須向有關當局登記。根據中國法律顧問的意見，有關政府部門可按照相關中國法律法規的相關省級地方性法規要求租賃方於指定時間內進行登記，並就每項未登記的租賃向未能於指定時間內採取補救措施的租賃方懲處介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。據我們的中國法律顧問進一步告知，根據《河南省房屋租賃管理辦法》，只有出租人會受到上述處罰，而《深圳經濟特區房屋租賃條例》規定不再強制登記租賃。根據以上所述，我們的中國法律顧問估計，我們可能受到的最高處罰為人民幣140,000元。

根據中國法律顧問進一步的意見，即使未完成法定租賃登記備案，該等協議亦為有效，對雙方具有約束力。然而，未完成法定租賃登記的租賃可能會受真誠第三方承租人與有問題物業的業主訂立的已登記租賃約束。

於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們概無因租賃協議未登記而收到任何指令須作出補救措施或繳付任何罰款或罰金。根據中國法律顧問的意見，董事認為該等不合规對我們的營運及財務不會造成重大影響。因此，財務報表並未作出撥備。

(i)原因確認；及
(ii)涉及負責人

就我們作為出租人訂立的租賃協議而言：截至最後可行日期，我們各附屬公司正在安排登記租賃協議，等待簽發登記所需的房屋所有權證。因相關政府部門簽發房屋所有權證所需時間較長，故我們向第三方租賃有關物業獲得租金收入，由於簽有租賃合同物業通常更有市場，我們促進了該等物業未來的潛在銷售。據中國法律顧問告知，經計及(i)已獲得本集團已租賃相關物業的竣工驗收證明；及(ii)根據相關中國法律法規，標的租賃物業並非被禁止租賃的物業，獲得相關房屋所有權證前本集團租賃的物業並無違反任何適用法律法規。

就我們作為承租人訂立的租賃協議而言：相關業主不配合，並無提交租賃協議和其他有關文件。

(ii) 就我們作為出租人訂立的租賃協議而言：相關項目公司的項目經理。

就我們作為承租人訂立的租賃協議而言：涉及相關物業的業主。

不合规事件
租賃未登記

截至最後可行日期，新鄉偉業（作為出租人）已訂立三份租賃協議，該等協議尚未向有關政府部門登記。

截至最後可行日期，海南偉業、河南偉業、金偉（河南）、宏基房地產、宏基諮詢、屯昌宏基、屯昌雅境、鄭州黛瑪仕、河南蒼邦、河南天道、新鄉偉業、河南興偉、漢方藥業、漢偉置業、優多上海及英德深圳於中國多個城市租賃31項物業作為辦公室，因此作為承租人訂立了31份租賃協議，該等協議尚未向有關政府部門登記。

不合規事件	(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人	法律後果、潛在最高 處罰及作出撥備	採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施
			<p>本公司告知，截至最後可行日期，河南偉業人力資源及行政部門的行政主管受過高等教育，且擁有逾10年的工作經驗；海南偉業人力資源及行政部門的副經理受過高等教育，且擁有15年的工作經驗；而河南偉業及海南偉業銷售及市場推廣部門的副經理受過高等教育，且擁有15年的工作經驗。</p>

確保日後合規而實施的內部控制措施

為確保日後不同營運方面遵守適用法律法規及相關政策，我們已採取以下步驟及措施，進一步完善企業管制慣例及內部控制措施的有效性：

- (i) 於2015年10月，為防止日後該等不合規事件再次發生，我們已採取針對每一項過往不合規事件的特定強化內部控制措施及政策（「**特定內部控制措施**」）。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－採取的糾正措施（如有）、現狀及採取的內部控制措施」一段；
- (ii) 於2015年8月6日，董事參加了香港法律顧問鴻鵠律師事務所《公司條例》、《證券及期貨條例》及《上市規則》項下就公開上市公司董事的持續義務、職責及責任開展的培訓；且董事明悉擔任香港上市公司董事的職責及責任；
- (iii) 因不合規事件主要由於個別項目公司的管理層或項目經理疏於監督或未理解相關法律規定引起，故本公司安排河南偉業及海南偉業執行董事、高級管理層及各部門的管理層以及項目公司的管理層及項目經理參加本公司中國法律顧問於2015年11月11日、2015年11月16日或2015年11月19日開展的培訓課程，進行房地產開發及項目管理適用的中國法律、規則及法規以及相關最新發展方面的培訓，以使相關人員熟悉適用於我們業務營運的法律法規及其最新變化；
- (iv) 上市後，我們將繼續不時安排河南偉業及海南偉業執行董事、高級管理層及各部門的管理層以及項目公司的管理層及項目經理參加適用的行業相關中國法律、規則及法規培訓，至少每半年進行一次，使其了解相關法律、規則及法規及其最新變化；
- (v) 根據《上市規則》3A.19條，我們已委任創僑國際有限公司擔任合規顧問，確保（其中包括）我們完全遵守《上市規則》、其他適用法律、規則、準則及指引；
- (vi) 我們已成立審核委員會，包括3名獨立非執行董事。審核委員會至少每年審核內部控制的充足性及有效性，並向董事會報告。具體而言，根據審核委員會的職權範圍，其有權審核財務報告、內部控制或其他事宜的潛在不當而引發問題的任何安排；
- (vii) 我們將僱用一名具有相關中國法律法規背景的監察主任，主要負責監察和監督本集團的法規遵從情況、就該情況向執行及合規辦公室報告及與外部法律顧問接洽。

- (viii) 執行及合規辦公室（包括執行主席、首席執行官、運營執行官、財務執行官及將獲委任的監察主任）將持續監控內部控制措施，包括為避免再次發生本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所述的不合規事件而實施的內部控制措施，且將半年一次向董事會審核委員會報告結果並作出適當建議。目前，執行主席及運營執行官均為執行董事；
- (ix) 我們已委聘外部法律顧問根據所有相關的中國法律法規對本集團的法規遵從情況進行審核及提出建議，並為董事和高級管理人員提供相關法律法規的法律建議及培訓；
- (x) 我們會在必要時為本集團董事、高級管理層及其他主要人員提供有關關鍵經營的內部政策的培訓；及
- (xi) 我們將委聘外部的內部控制顧問Nexia TS Risk Advisory Pte. Ltd.一年一次定期進行內部控制審核，確保全面遵守各經營方面的政府法規及相關政策。外部的內部控制顧問進行的有關審核，包括審核為避免再次發生本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所述的不合規事件而實施的內部控制措施的執行程度及有效性。

2015年7月，我們委聘內部控制顧問（即Nexia TS Risk Advisory Pte. Ltd.（「Nexia TS」））審核有關主要業務流程的內部控制系統的充足性及有效性以及為防止不合規事件再次發生而採納的特定內部控制措施。基於有關調查結果、建議、提議的行動計劃及內部控制顧問進行的工程測試結果，我們認為內部控制系統（包括為防止不合規事件再次發生而採納的特定內部控制措施）屬充足。Nexia TS在2015年10月的跟進表中寫道，我們已根據Nexia TS的推薦建議，實施了內部控制政策（包括特定內部控制措施），以避免再次出現不合規事件。

Nexia TS為Nexia TS Pte Ltd（Nexia International的成員公司之一）的關聯公司之一，主要業務為提供風險管理、內部審核及諮詢服務。根據Nexia TS提供的資料，最近幾年，Nexia TS已向逾10家新加坡上市公司提供內部控制審核服務。Nexia TS的項目小組由註冊內部核數師及／或新加坡特許會計師協會的會員組成。經考慮Nexia TS的經驗及資格，獨家保薦人對於Nexia TS作為本公司內部控制顧問的能力並無合理疑問。

經考慮本集團所採取的上述補救措施、業務性質及經營規模後，董事信納，我們的內部控制系統對目前經營環境而言適當有效。

就內部控制系統向本集團管理層作出問詢及與內部控制顧問進行討論並考慮我們採取的上述補救措施、業務性質及經營規模後，獨家保薦人贊同董事的觀點，認為我們的內部控制系統足以且有效地使我們遵守《上市規則》及相關法定規定。

此外，以下為引致不合規事件的事實及情況，以及為避免該等不合規事件再次發生而採取的內部控制措施：

- (i) 董事並未直接或間接因不合規事件獲得任何個人利益。過往不合規事件與董事的品性無關，且因有關事件並不涉及董事的任何欺騙或失信行為，故並無對其誠信產生任何影響；
- (ii) 執行董事（即張偉先生及陳志勇先生，彼等主要負責制定本集團的整體發展戰略及投資計劃）並未參與處理發生在項目公司營運層面的所有過往不合規事件，而是委任相關項目公司的管理層及項目經理負責項目公司的日常營運，因此執行董事可能並不清楚發生在營運層面的不合規事件。誠如董事告知，該等委任在房地產開發行業並不少見，其可實現勞動分工及靈活經營；
- (iii) 本集團管理層一直認為有效的及更新的內部控制系統對本集團而言非常重要，因此已採納完整的內部控制系統並委聘內部控制顧問Nexia TS定期審核本集團內部控制系統的有效性。儘管如此，有時仍會不可避免地出現董事無法控制的內部控制系統失效情況。因此，我們認為不合規事件與董事能力可能並無直接聯繫，因此，該等不合規事件不應作為董事是否具有擔任上市公司董事的能力的決定性依據；
- (iv) 籌備上市申請期間，董事一知悉發生不合規事件，其已在第一時間採取行動進行糾正（倘適用）並委聘內部控制顧問審查本集團內部控制系統的充分性及有效性；
- (v) 本集團已採納經Nexia TS審核後建議的具體內部控制措施以避免不合規事件再次發生。Nexia TS在2015年10月的跟進表中寫道，本集團已根據Nexia TS的推薦建議，實施了內部控制政策（包括具體的內部控制措施），以避免不合規事件再次發生。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－採取的糾正措施（如有）、現狀及採取的內部控制措施」一段；
- (vi) 本集團的相關管理人員未正確理解中國有關法律法規是之前若干不合規事件的原因，為解決此問題，本集團已安排執行董事、高級管理層、河南偉業及海南偉業各部門的管理層，以及項目公司的管理層及項目經理參加本公司中國法律顧問舉辦的培訓，且有意繼續不時（至少半年一次）為上述管理人員安排與適用的行業有關法律、法規及條例相關的培訓。此外，本集團將於上市前保留一名外部法律顧問並聘用一名具有相關中國法律法規背景的監察主任；

- (vii) 為了加強對我們內部控制措施的監管與監督，我們的執行及合規辦公室（包括執行主席、首席執行官、運營執行官、財務執行官及將獲委任的監察主任）將持續監督內部控制措施，每半年向董事會審核委員會報告結果並提出適當建議；
- (viii) 自2015年11月實施強化內部控制措施及向董事及高級管理層提供中國法律培訓課程起直至最後可行日期，概無發生類似不合規事件；
- (ix) 單獨及共同而言，不合規事件並不重大，且並無亦不會對本集團財務及經營產生任何重大影響；及
- (x) 具體而言，有關在獲得預售許可證前預售的開展（「未授權預售」），
- 未授權預售的原因為將預售相關事務的運營委任予相關項目公司及未正確理解中國有關法律法規，因此未授權預售為無意造成；
 - 執行董事在未授權預售有關期間將預售活動的管理委任予相關項目公司的管理層及項目經理，以提高分工效率及業務靈活性，並使執行董事可專注於本集團整體發展策略及投資策略的制定；
 - 相關項目公司，即河南天道及河南興偉，未受任何控告、指令或罰款，且沒有任何政府部門就上述未授權預售採取任何措施。雖然如此，本集團在為準備上市進行的法律審查中發現上述不合規情況後立即向未獲預售許可項目的所有潛在客戶退還所有可退還按金，總額約人民幣439.0百萬元，以糾正上述不合規事件；及
 - 董事確認預售管理中恰當權力關係的重要性後，已採取垂直管理方法，即要求我們總部的銷售及市場推廣部門監管預售活動。詳情請參閱本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－採取的糾正措施（如有）、現狀及採取的內部控制措施」一段；

董事認為，且獨家保薦人同意董事的觀點，認為不合規事件並無對《上市規則》第3.08及3.09條項下董事的適宜性及《上市規則》第8.04條項下我們的上市適合性造成任何重大影響。有關張偉先生、陳志勇先生及董心誠先生（均為董事）就有關公司（彼等擔任董事及／或法人代表）的營業執照未能於屆滿後成功續期或執行規定的年檢，董事認為，且獨家保薦人同意董事的觀點，認為該等事件並無對其作為《上市規則》第3.08及3.09條項下本公司董事行事的適宜性造成任何重大影響，由於(i)張偉先生、陳志勇先生及董心誠先生並未涉及該等中國公司的管理或日常運營；(ii)就張偉先生、陳志勇先生及董心誠先生而言，並無導致執照吊銷的不法行為；(iii)彼等並不知悉因該等執照吊銷而已經或將會向其

提出的任何實際或潛在索償；及(iv)該等公司的執照吊銷或解散並不涉及不當行為或違法行為，根據張偉先生、陳志勇先生及董心誠先生的領導及管理，執照吊銷不應對彼等監督公司運營的能力表示懷疑。詳情請參閱本上市文件「董事及高級管理層－董事」一節。

控股股東

於最後可行日期及緊隨上市後，除了將由張偉先生(i)根據股票借貸協議借出或(ii)根據出售及回購協議出售的任何股份外，張偉及陳志勇實益擁有本公司已發行股本的約66.93%。儘管陳志勇將於上市後僅持有本公司權益的20.52%，且並非《上市規則》項下控股股東，鑒於其與張偉擁有一致過往投票模式以及與張偉的密切關係，本公司認為將其於本公司的股本權益與張偉所持有的股本權益相匯總，並將陳志勇及張偉視為一組控股股東實屬適當。

除張偉及陳志勇外，截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），Raffles Nominees (Pte) Limited於本公司約37.28%的已發行股本中擁有權益，其中本公司已發行股本的約31.14%由執行董事張偉及陳志勇以及張建偉（本公司前非執行董事及主要股東，目前仍為本公司關連人士）持有。Raffles Nominees (Pte) Limited僅是作為經紀為及代表若干未必是本集團關連人士的實益擁有人（包括但不限於張偉及陳志勇）持有股份的代名人。此外，張偉、陳志勇及張建偉並不單獨或共同控制Raffles Nominees (Pte) Limited的股權或董事會，因而Raffles Nominees (Pte) Limited不被視為控股股東。

獨立於控股股東

經計及以下因素，我們認為上市後本集團能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。

財務獨立

本集團已建立並維護獨立的內部控制及會計制度、會計及財務部門、獨立的現金收支財務功能以及獨立取得第三方融資。

於往績記錄期間，控股股東（即張偉及陳志勇）已向本集團提供若干無抵押貸款作為營運資金。有關貸款已於上市前悉數償還。控股股東提供的貸款詳情載於本上市文件「關連交易」一節「(B) 終止關聯方交易」分節。儘管須向控股股東償還貸款，本集團可獨立獲得第三方融資，並可在不依賴於控股股東的情況下獲得銀行貸款，因而上市後本集團將繼續擁有足夠營運資金。

於往績記錄期間，作為授予本集團公司的各種貸款或融通的擔保，控股股東已提供擔保或以彼等之資產作質押（以貸款人作為受益人）。於最後可行日期，所有該等擔保均已解除。詳情請參閱「關連交易－關聯方交易－(B)終止關聯方交易－關連人士提供的抵押」一節。

在該等情況下，董事認為本集團能夠在無需控股股東的財務資助的情況下開展業務。

與控股股東的關係

經營獨立

儘管透過自本公司若干關連人士或其聯繫人租賃若干辦公室物業我們將擁有若干持續關連交易，其詳情載於本上市文件「關連交易」一節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，經計及(i)我們已建立由個別部門組成的自身的組織架構，各部門有明確的責任分工；(ii)本集團尚未與控股股東及／或彼等各自的聯繫人分享我們的經營資源，如客戶、市場推廣、銷售及一般行政資源；(iii)本集團可於其他地點租賃辦公室物業替代及／或補充所述自張建偉、Yang Kai、張培紅及Zhang Lihong租賃的物業，董事認為就經營而言，本集團能獨立於控股股東經營。

管理獨立

儘管控股股東於本公司擁有控股權益並由執行董事及董事會主席組成，董事會可獨立全權作出所有有關其業務經營的決策，且可接觸供應商而無需依賴控股股東。於最後可行日期，概無執行董事於除我們的業務外的任何業務中擁有雙重身份或責任，亦無任何直接或間接與我們的業務競爭或可能與我們的業務競爭的業務。

各董事均知悉其作為董事的信託責任，要求（其中包括）其為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且其身為董事的職責與其自身的利益不得存在任何衝突。倘因本集團與董事或其各自緊密聯繫人將予訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則受益董事須於就有關交易召開的董事會上放棄投票並不得計入法定人數。

不競爭承諾

控股股東（「承諾方」）已確認其或其各自聯繫人目前均無於直接或間接與本集團業務有或可能有競爭（如本上市文件所披露者）且須根據《上市規則》第8.10條作出披露的業務中擁有或可能擁有權益，亦無涉及或從事或可能涉及或可能從事該等業務。承諾方已以本公司為利益方訂立不競爭契據（「不競爭契據」），以使自上市日期起，除透過本集團或獲得本公司事先書面同意外，承諾方將不會並將促使其緊密聯繫人不會(i)於(a)本集團從事(i)房地產開發、建設及銷售業務及／或(ii)潔淨室及暖通空調設備的設計、製造及分銷業務；及(b)本集團任何成員公司的產品現時或將出口或於此銷售的任何國家／地區／省／州／城市（視情況而定）（「受限制區域」）直接或間接從事、參與與或可能與本集團任何成員公司的現有業務活動構成競爭的任何業務（「受限制業務」）或於其中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他方式參與其中，除非承諾方及／或其各自緊密聯繫人合共持有任何上市公司不超過5%股權，且彼等無權參與管理；及(ii)直接或間接採取構成干擾或中斷本集團於受限制區域從事的業務活動（包括但不限於招攬本集團客戶、供應商或本集團任何成員公司人員）的行動。

與控股股東的關係

承諾方已向我們作出自上市日期起生效的承諾，承諾倘彼等任何人士或彼等各自緊密聯繫人就受限制區域的受限制業務擁有新的商機（「商機」），其須透過送達載有其或其緊密聯繫人持有的有關商機的所有資料及任何文件的通知，告知我們任何有關商機以使我们可評估商機的價值，並按我們的要求向我們提供所有合理幫助以使本集團獲得商機。即使我們決定放棄有關商機，承諾方亦不得且須促使其各自緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得把握有關商機。

不競爭契據亦規定（其中包括）：

- (i) 承諾方承諾向我們提供實施不競爭契據所載承諾所有必要資料；及
- (ii) 倘我們要求，承諾方承諾上市後於本公司年度報告發表聲明，確認其及其各自緊密聯繫人遵守不競爭契據條款。

(i)倘股份不再於聯交所上市；或(ii)倘承諾方或彼等各自緊密聯繫人（直接或間接）合共擁有的本公司全部已發行股本低於30%，則不競爭契據對承諾方將不再有效。基於承諾方根據不競爭契據條款承諾提供的所有必要資料以實施不競爭契據所載承諾，獨立非執行董事將至少每年審核承諾方遵守不競爭契據的情況。除遵守《上市規則》項下的適用披露規定外，我們將披露所有有關獨立非執行董事審核的有關年度報告中所作的不競爭契據承諾的實施情況的決策（如有）。具體而言，根據不競爭契據，倘本公司拒絕商機，則將於年度報告中載列所有被拒絕商機及相關原因。有關行使不競爭契據項下的任何權利的任何決策須由獨立非執行董事作出。倘我們決定實施不競爭契據所授出的任何權利，我們將遵守《上市規則》項下的適用規定。

不出售承諾

各控股股東已分別向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除獲得獨家保薦人的事先書面同意及遵守《上市規則》規定外，其將不會並促使其緊密聯繫人不會於緊隨上市日期後六個月期間（「禁售期間」）的任何時候訂立任何交易出售、要約出售、訂約或同意出售、設立任何產權負擔於或授出任何購股權、權利或權益或以其他方式轉讓或處置任何股份或要約或同意或宣佈有意進行任何上述交易。

與控股股東的關係

各控股股東進一步向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除非獲得聯交所的事先書面同意及符合《上市規則》規定，否則其將不會並將促使其緊密聯繫人不會於緊隨禁售期間屆滿後六個月期間的任何時候進行上述任何交易，倘緊隨任何出售、轉讓或處置或根據有關交易行使任何任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。

倘其訂立了上文訂明的任何交易，或要約或同意進行任何有關交易，或宣佈進行任何有關交易的意向，其將採取一切合理步驟確保其不會擾亂本公司證券的市場或造成本公司證券的虛假市場。

張偉及陳志勇已分別向本公司及獨家保薦人進一步承諾，於本上市文件日期起至上市日期後12個月止期間內：

- (a) 倘其將於本公司實益擁有的股份或證券或股份或證券中的權益質押或押記予授權機構（定義見《銀行業條例》（香港法例第155章））以基於真誠原則進行商業貸款，其將立即就該質押或押記以及質押或押記的股份或證券數目一併以書面形式通知本公司及獨家保薦人；及
- (b) 倘自任何承押人或承押記人接獲任何口頭或書面指示，而有關指示表明將處置本公司任何已質押或押記股份或證券或股份或證券的權益，其將立即以書面形式知會本公司及獨家保薦人有關指示。

持續關連交易

我們與上市後將成為我們關連人士的實體訂立了若干交易。該等交易將在上市後繼續進行，且將構成《上市規則》所定義的持續關連交易（「持續關連交易」）。

除本節所載關連交易外，本集團目前並無任何其他正在進行的關連交易。

(A) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

金偉（河南）與張建偉訂立的租賃協議

背景

於往績記錄期間，金偉（河南）向張建偉租賃於中國鄭州市的一項物業作辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室，金偉（河南）（作為租戶）與張建偉（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年張建偉租賃協議」），租賃面積約為265.88平方米，年租金為人民幣122,052元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。2015年9月25日，金偉（河南）與張建偉訂立租賃協議（「2015年張建偉租賃協議」），以重續2014年張建偉租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣10,171元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而張建偉為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的弟弟，因此，根據《上市規則》第14A.07(1)條，張建偉為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

過往交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向張建偉支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣120,000元。

未來交易金額

根據2014年張建偉租賃協議及2015年張建偉租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張建偉的租金約為人民幣63,000元。

未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與關連人士已訂立2015年張建偉租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年張建偉租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

關連交易

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年張建偉租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年張建偉租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張建偉租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

金偉(河南)與Yang Kai訂立的租賃協議

背景

於往績記錄期間，金偉(河南)向Yang Kai租賃了位於中國鄭州市的一項物業作為辦公室。於2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，金偉(河南)(作為租戶)與Yang Kai(作為業主)訂立了租賃協議(「2014年YK租賃協議」)，租賃面積約為255.88平方米，年租金為人民幣117,360元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期1年。2015年9月25日，金偉(河南)與Yang Kai訂立租賃協議(「2015年YK租賃協議」)，以重續2014年YK租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣9,780元。

關係

金偉(河南)為本公司的間接全資附屬公司，而Yang Kai為張偉(執行董事之一兼董事會主席)的配偶。因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，Yang Kai為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉(河南)向Yang Kai支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣115,000元。

未來交易金額

根據2014年YK租賃協議及2015年YK租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Yang Kai的租金約為人民幣61,000元。

未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司及關連人士已訂立2015年YK租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年YK租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年YK租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集所在地及鄭州類似地段可資比較物業的租金資料後，確認(i)2015年YK租賃協議的條款及條件對雙方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年YK租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

金偉（河南）與張培紅訂立的租賃協議

背景

於往績記錄期間，金偉（河南）向張培紅租賃了一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室，金偉（河南）（作為租戶）與張培紅（作為業主）訂立了租賃協議（「**2014年張培紅租賃協議**」），租賃面積約為219.6平方米，年租金為人民幣101,028元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。2015年9月25日，金偉（河南）與張培紅訂立租賃協議（「**2015年張培紅租賃協議**」），以重續2014年張培紅租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣8,419元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而張培紅為陳志勇（執行董事）的配偶。因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，張培紅為陳志勇的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向張培紅支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣99,000元。

未來交易金額

根據2014年張培紅租賃協議及2015年張培紅租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張培紅的租金約為人民幣52,000元。

未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與關連人士已訂立2015年張培紅租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年張培紅租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年張培紅租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年新張培紅租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地點相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張培紅租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

河南偉業與Zhang Lihong訂立的租賃協議

背景

於往績記錄期間，河南偉業向Zhang Lihong租賃於中國鄭州市的一項物業作辦公室。2015年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110013室，河南偉業（作為租戶）與Zhang Lihong（作為業主）訂立了租賃協議（「**2015年ZLH租賃協議**」），租賃面積約為177.74平方米，年租金為人民幣81,636元，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，為期一年。2015年9月25日，河南偉業與Zhang Lihong訂立租賃協議（「**2016年ZLH租賃協議**」），以重續2015年ZLH租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年1月1日起至2016年7月1日止，月租金為人民幣6,803元。

關連交易

關係

河南偉業為本公司的間接全資附屬公司，而Zhang Lihong為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的姐妹，因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，Zhang Lihong為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

過往交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就租賃上述物業，河南偉業向Zhang Lihong支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣81,636元。

未來交易金額

根據2016年ZLH租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Zhang Lihong的租金約為人民幣41,000元。

未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與關連人士已訂立2016年ZLH租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2016年ZLH租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣100,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2016年ZLH租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2016年ZLH租賃協議的條款及條件對訂約而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2016年ZLH租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

(B) 獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

河南興偉與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排

背景

根據河南偉業、河南興偉、中原信託及張偉於2014年6月5日訂立的一系列協議，中原信託同意為河南興偉提供本金總額不超過人民幣500百萬元的融資，期限不超過二十四個月，融資透過認購河南興偉部分新增的註冊資本進行，而認購總額最多為河南興偉經擴大註冊資本的50%（「興偉信託融資」），以為河南興偉的房地產項目提供資金。該融資會分階段兌現。因此，作為興偉信託融資的一部分，於2014年8月，中原信託向河南興偉注資人民幣110百萬元，其中人民幣41.83百萬元為註冊資本，其餘人民幣68.17百萬元為資本盈餘。注資後，河南偉業持有河南興偉約82.7%的股本權益，中原信託持有河南興偉約17.3%的股本權益。於2015年12月，中原信託進一步向河南興偉注資人民幣190百萬元，其中人民幣72.24百萬元為註冊資本，其餘人民幣117.76百萬元為資本盈餘。2016年1月，中原信託進一步向河南興偉注資人民幣200百萬元，其中人民幣75.93百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣124.07百萬元用作資本盈餘。注資後，河南偉業持有河南興偉約51.3%的股本權益，中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。因此，於最後可行日期，中原信託以注資方式向河南興偉共授出本金額為人民幣500百萬元的信託融資。根據有關安排，河南偉業將其於河南興偉約51.3%的股本權益作為興偉信託融資的抵押品，並同意於安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。興偉信託融資項下尚未償還的本金按實際利率17%計息。

歷史交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日，興偉信託融資項下的未償還本金分別為人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣300百萬元。於往績記錄期間，本集團就興偉信託融資向中原信託支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣7.6百萬元及人民幣18.8百萬元。

未來交易金額的建議年度上限

截至2016年12月31日止財政年度，興偉信託融資的最高未償還本金將為人民幣500百萬元。假設本集團借入興偉信託融資項下的最高本金，截至2016年12月31日止財政年度，本集團就興偉信託融資應支付的最高利息金額將約為人民幣50.5百萬元。因此，截至2016年12月31日止財政年度，興偉信託融資的年度上限預計將為人民幣551百萬元。

關係

中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《上市規則》第14A章，上市後中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。

《上市規則》的涵義

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A.101條，興偉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准興偉信託融資項下的交易。董事（包括獨立非執行董事）已確認興偉信託融資項下的交易條款（包括建議年度上限）屬公平合理，該等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訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

新鄉偉業與中原信託訂立的信託融資安排

背景

根據新鄉偉業與中原信託於2015年9月18日訂立的兩項協議，中原信託同意為新鄉偉業提供本金總額不超過人民幣240百萬元的融資，期限不超過二十四個月（「新鄉信託融資」），以為新鄉偉業的房地產項目提供資金。新鄉信託融資的適用利率為12%。

歷史交易金額

截至2013年、2014年及2015年12月31日，新鄉信託融資項下未償還本金分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣240.0百萬元。於往績記錄期間，本集團就新鄉信託融資向中原信託支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣7.43百萬元。

未來交易金額的建議年度上限

截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的最高未償還本金將為人民幣240百萬元。假設本集團借入新鄉信託融資項下的最高本金，截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，本集團就新鄉信託融資應支付的最高利息將分別約為人民幣28.8百萬元及人民幣21.1百萬元。因此，截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的年度上限預計將分別為人民幣269百萬元及人民幣262百萬元。

關係

中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《上市規則》第14A章，上市後中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。

《上市規則》的涵義

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A.101條，新鄉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准新鄉信託融資項下的交易。董事（包括獨立非執行董事）已確認新鄉信託融資項下的交易條款（包括建議年度上限）屬公平合理，該等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訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

非獲豁免持續關連交易的豁免申請

根據《上市規則》第14A.101條，本節上文「(B)獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所載的交易構成持續關連交易，須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

由於上述非獲豁免持續關連交易預計將於上市後繼續經常及持續發生，董事（包括獨立非執行董事）認為遵守上述公告規定實屬不切實際，會招致不必要的行政開支及過於繁重。因此，我們已根據《上市規則》第14A.105條，向聯交所申請且聯交所已批准，豁免本公司遵守關於上述非獲豁免持續關連交易的公告規定。

獨家保薦人認為上述非獲豁免持續關連交易條款（包括建議年度上限）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訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

此外，我們確認我們將遵守《上市規則》第14A.34條、第14A.51條至第14A.59條、第14A.68(4)條及第14A.71(6)條有關非獲豁免持續關連交易的規定。

倘日後《上市規則》出現任何修改，使有關本上市文件所述持續關連交易的規定較截至最後可行日期適用者更為嚴格，本公司將立即採取措施，以確保在合理時間內遵守該等新規定。

關聯方交易

於往績記錄期間，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上市文件附錄一本公司會計師報告的附註24。

關聯方交易的詳情載列如下：

(A) 持續關聯方交易

河南偉業與馮朝嶺訂立的貸款協議

背景

河南偉業（作為貸款人）與馮朝嶺（作為借款人）於2014年7月23日訂立了貸款協議（「馮朝嶺貸款協議」）。根據馮朝嶺貸款協議，河南偉業同意授予馮朝嶺本金額為人民幣90百萬元的貸款。提供該筆貸款為馮朝嶺就漢方藥業擁有的地塊的開發訂立合作協議的先決條件。有關合作協議的詳情，請參閱本上市文件「歷史－我們於河南省的房地產開發業務－(vii)有關漢方藥業的合作及漢偉置業的成立」一節。該筆貸款初步期限為兩年，將於2016年7月20日屆滿，已進一步延期至2018年7月23日。於貸款期限內第一年與餘下年度，河南偉業收取的年利率分別為10%及17%。該筆貸款以馮朝嶺在漢偉置業的49%的股本權益及在漢方藥業的49%的股本權益作為抵押。

過往交易價值

截至2014年及2015年12月31日，本集團向馮朝嶺提供本金額分別為人民幣90百萬元及人民幣90百萬元貸款。於往績記錄期間，馮朝嶺向本集團支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣3,725,000元及人民幣11,715,000元。

關係

馮朝嶺持有漢偉置業49%的股本權益。因此，馮朝嶺為本公司附屬公司漢偉置業的主要股東。然而，根據《上市規則》第14A.09條，因為漢偉置業為非重大附屬公司，因此馮朝嶺不是本公司的關連人士。

據我們的中國法律顧問告知，馮朝嶺貸款協議屬合法及有效，且河南偉業提供予馮朝嶺的有關計息貸款並不違反中國法律及行政法規。*(附註)*

河南偉業與漢方藥業訂立的貸款協議

背景

河南偉業（作為貸款人）與漢方藥業（作為借款人）於2014年7月21日訂立了貸款協議（「漢方藥業貸款協議」）。根據漢方藥業貸款協議，河南偉業同意授予漢方藥業本金額為人民幣10百萬元的貸款。該筆貸款的目的是對漢方藥業所擁有的一幅土地進行房地產開發。河南偉業收取的年利率為17%。根據漢方藥業貸款協議，預計於本2016年第三季度，倘漢方藥業終止其房地產業務，則漢方藥業的貸款將由漢偉置業（本公司附屬公司之一）承擔。

過往交易價值

截至2014年及2015年12月31日，本集團向漢方藥業提供本金額分別為人民幣10百萬元及人民幣10百萬元的貸款。於往績記錄期間，漢方藥業向本集團支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣774,000元及人民幣1,700,000元。

關係

馮朝嶺為我們的附屬公司漢偉置業的主要股東，亦為漢方藥業的主要股東，持有其49%的股本權益。然而，根據《上市規則》第14A.09條，因為漢偉置業為非重大附屬公司，因此馮朝嶺不是本公司的關連人士。

據我們的中國法律顧問告知，漢方藥業貸款協議屬合法及有效，且河南偉業提供予漢方藥業的有關計息貸款並不違反中國法律及行政法規。*(附註)*

附註： 根據近期頒佈的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「《規定》」)(於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日實行)，其中載有有關民間借貸案件及有關公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款之協議的適用法律於中國屬合法及有效(除非該貸款屬於中國《合同法》第52條或《規定》第14條中所述的任何情況)。據我們的中國法律顧問告知，有關河南偉業向漢方藥業提供的計息貸款之協議及有關河南偉業向馮朝嶺提供的計息貸款之協議屬合法及有效，河南偉業向漢方藥業提供的計息貸款及河南偉業向馮朝嶺提供的計息貸款並不屬於中國《合同法》第52條或《規定》第14條中所述的任何情況且並無違反中國法律及行政法規。有關貸款通則及由中國人民銀行頒佈並規管的部門規則，我們的中國法律顧問已與中國人民銀行鄭州中心支行(為中國人民銀行於河南省的地方署，具有於河南省進行規管及執行貸款通則的權限)的有關官員進行會談，被告知鑒於(i)《規定》中規定有關公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款之協議原則上於中國屬合法及有效；及(ii)中國人民銀行於2015年8月12日頒佈的《非存款類放貸組織條例(徵求意見稿)》規定，由公司或個人或主要業務範圍不包括提供貸款的集團公司成員之間提供的個別貸款不應被視作開展須獲得相關許可的貸款業務，對於公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款，中國人民銀行鄭州中心支行將不會對其進行強制執行或罰款。

(B) 終止關聯方交易

河南偉業與張建偉訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向張建偉租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室，河南偉業(作為租戶)與張建偉(作為業主)訂立了租賃協議，租賃面積約為265.88平方米，租期為一年，年租金為人民幣122,052元。所述租賃協議已於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司(即金偉(河南))向張建偉租賃同一項物業。有關(i)張建偉與本集團的關係及(ii)張建偉與金偉(河南)訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

河南偉業與Yang Kai訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向Yang Kai租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，河南偉業（作為租戶）與Yang Kai（作為業主）訂立了租賃協議，租賃面積約為255.88平方米，租期為一年，年租金為人民幣117,360元。所述租賃協議已於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司（即金偉（河南））向Yang Kai租賃同一項物業。有關(i) Yang Kai與本集團的關係及(ii) Yang Kai與金偉（河南）訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

河南偉業與張培紅訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向張培紅租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室，河南偉業（作為租戶）與張培紅（作為業主）訂立了租賃協議，租賃面積約為219.6平方米，租期為一年，年租金為人民幣101,028元。所述租賃協議於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司（即金偉（河南））向張培紅租賃同一項物業。有關(i)張培紅與本集團的關係及(ii)張培紅與金偉（河南）訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

張偉向本公司提供貸款

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，本集團分別欠執行董事之一兼董事會主席張偉人民幣10,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣零元。有關貸款由張偉向河南偉業放貸，作為一般營運資金，且該貸款無擔保、免息及須按要項償還。並無就該貸款訂立任何書面協議，且該貸款亦無固定期限。本集團已終止與張偉的貸款交易，且已於2015年8月7日償還張偉所有未償還貸款人民幣10百萬元。

陳志勇向本公司提供的貸款

於2014年11月7日，執行董事陳志勇與我們其中一間間接非全資附屬公司河南天道訂立貸款協議（「**2014年陳志勇貸款協議**」）。根據2014年陳志勇貸款協議，陳志勇同意提供人民幣30百萬元的定期貸款，期限為自放貸日期起計三個月。根據2014年陳志勇貸款協議，借款人每年應付利息為18%。根據2014年陳志勇貸款協議，貸款目的為向河南天道提供營運資金。於2015年2月6日，雙方訂立另一份貸款協議（「**2015年陳志勇貸款協議**」），據此，陳志勇同意提供人民幣30百萬元的定期貸款，期限為自2015年2月7日起計四個月。根據2015年陳志勇貸款協議，借款人每年應付利息為18%。與2014年陳志勇貸款協議一樣，2015年陳志勇貸款協議的目的亦是為河南天道提供營運資金。於2015年6月6日，2015年陳志勇貸款協議的訂約方訂立協議（「**延期協議**」），按相同條款延長2015年陳志勇貸款協議，期限進一步自2015年6月7日延長2個月至2015年8月6日。延期協議貸款金額略微減至人民幣28.3百萬元。

由於在2014年陳志勇貸款協議訂立前，陳志勇與河南天道並無訂立貸款安排，且於2015年12月31日尚未償還2014年陳志勇貸款協議及2015年陳志勇貸款協議項下的應計利息，因此，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，河南天道向陳志勇償還的貸款總額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣30百萬元，應計利息總額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

本集團已終止與陳志勇的貸款交易，並已於2015年7月底前向陳志勇償還所有未償還貸款。陳志勇同意放棄根據2014年陳志勇貸款協議、2015年陳志勇貸款協議及延期協議收取任何應計利息及應付利息的全部權利。

河南偉業與正方圓律師事務所訂立的法律服務協議

於往績記錄期間，正方圓律師事務所向河南偉業提供法律服務。河南偉業與正方圓律師事務所（作為服務供應商）就提供若干法律服務（其中包括提供法律意見、編製及修訂協議、參與磋商、在訴訟、仲裁法律程序中代表河南偉業等）分別於2012年、2013年及2014年9月1日訂立為期一年的服務協議（統稱「**法律服務協議**」），每年服務費為人民幣30,000元。根據法律服務協議，正方圓律師事務所委任非執行董事董心誠擔任經辦律師，向河南偉業提供法律服務。

法律服務協議於2014年9月1日訂立，並已於2015年8月31日屆滿，而屆滿後河南偉業並無與正方圓律師事務所重續或訂立新的法律服務協議。

關連交易

關連人士提供的抵押

於往績記錄期間，作為支持本集團成員公司獲提供的各種貸款或融通的抵押，本公司若干關連人士以貸款人為受益人提供擔保或抵押資產。所有該等抵押已於最後可行日期解除，詳情載列如下：

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>鄭州市市區農村信用合作聯社金水信用社(「ZUCCU」)(作為貸款人)與河南偉業(作為借款人)於2015年5月27日訂立的貸款融通協議(「ZUCCU貸款協議」)。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：不超過人民幣60,000,000元 • 利率：0.852%/月 • 貸款期限：2015年5月27日至2017年5月27日 	<p>張偉 (執行董事兼董事會主席)</p> <p>張皓洵 (執行董事兼董事會主席 張偉之子)</p>	<p>根據ZUCCU(作為承押人)與河南西元置業有限公司、河南偉業、張偉、宋占國、楊玉清及張皓洵(作為抵押人)於2015年5月27日訂立的抵押協議(「ZUCCU抵押協議」)，張偉同意以ZUCCU為受益人將以下資產抵押，作為對ZUCCU貸款協議項下全部債務的擔保：金水區福元路Garden 3(i)7幢1樓010001室；(ii)4幢1樓010004室；(iii)5幢1樓010007室；及(iv)3幢1區18樓70室。</p> <p>根據ZUCCU抵押協議，張皓洵同意以ZUCCU為受益人將以下資產抵押，作為對ZUCCU貸款協議項下全部債務的擔保：金水區英協路50號5棟1至2樓9室。</p>	<p>ZUCCU貸款協議項下的所有債務已於2016年1月悉數結清，且ZUCCU貸款協議項下授出的融通已註銷。因此，張偉及張皓洵提供的抵押已終止。</p>
<p>中國建設銀行開封分行(「中國建設銀行」)(作為貸款人)與河南蒼邦(作為借款人)訂立的日期為2013年9月13日的貸款協議(「中國建設銀行第一份協議」)。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣80,000,000元 • 利率：基準利率加10% • 貸款期限：2013年9月13日至2016年9月12日 	<p>陳志勇 (執行董事兼運營執行官)</p>	<p>根據陳志勇(作為擔保人)與中國建設銀行開封分行訂立的日期為2013年9月13日的擔保協議，陳志勇同意就中國建設銀行第一份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>中國建設銀行第一份協議項下的所有債務已於2015年12月悉數結清，且中國建設銀行第一份協議已註銷。因此，陳志勇提供的擔保已終止。</p>

關連交易

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>中國建設銀行鄭州東區分行（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年2月10日的固定資產貸款協議（「中國建設銀行第二份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣200,000,000元 • 利率：基準利率加10% • 貸款期限：2014年2月10日至2017年2月9日 	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p> <p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p>	<p>根據張偉（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年2月10日的擔保協議，張偉同意就中國建設銀行第二份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p> <p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年2月10日的擔保協議，陳志勇同意就中國建設銀行第二份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>於2015年12月28日，張偉和陳志勇分別與中國建設銀行訂立補充協議，解除張偉及陳志勇作出的相關擔保，但原始貸款協議所載的其他條款並無變動。</p>
<p>中國建設銀行鄭州東區分行（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年7月31日的固定資產貸款協議（「中國建設銀行第三份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣200,000,000元 • 利率：基準利率加10% • 貸款期限：2014年7月31日至2017年7月31日 	<p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p> <p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p>	<p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年7月31日的擔保協議，陳志勇同意就中國建設銀行第三份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p> <p>根據張偉（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年7月31日的擔保協議，張偉同意就中國建設銀行第三份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>於2015年12月28日，張偉和陳志勇分別與中國建設銀行訂立補充協議，解除張偉及陳志勇作出的相關擔保，但原始貸款協議所載的其他條款並無變動。</p>

關連交易

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>中國建設銀行開封分行（作為貸款人）與河南蒼邦（作為借款人）訂立的日期為2013年12月19日的貸款協議（「中國建設銀行第四份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣15,000,000元 • 利率：基準利率加20% • 貸款期限：2013年12月19日至2016年12月19日 	<p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p>	<p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行開封分行訂立的日期為2013年12月19日的擔保協議，陳志勇同意就中國建設銀行第四份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>中國建設銀行第四份協議項下的所有債務均已於2015年5月悉數結清，且中國建設銀行第四份協議已註銷。因此，陳志勇作出的擔保已終止。</p>
<p>中國建設銀行開封分行（作為貸款人）與河南蒼邦（作為借款人）訂立的日期為2013年12月19日的貸款協議（「中國建設銀行第五份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣5,000,000元 • 利率：基準利率加20% • 貸款期限：2013年12月19日至2016年12月19日 	<p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p>	<p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行開封分行訂立的日期為2013年12月19日的擔保協議，陳志勇同意就中國建設銀行第五份協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>中國建設銀行第五份協議項下的所有債務均已於2015年5月悉數結清，且中國建設銀行第五份協議已註銷。因此，陳志勇作出擔保已終止。</p>
<p>中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」）鄭州市南陽路支行（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年4月14日的房地產貸款協議（「中國工商銀行貸款協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣400,000,000元 • 利率：基準利率加10% • 貸款期限：自提取日期起為期三年 	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p> <p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p>	<p>根據張偉（作為擔保人）與中國工商銀行訂立的日期為2014年4月14日的擔保協議，張偉同意就中國工商銀行貸款協議項下全部債務的償還提供擔保。</p> <p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國工商銀行訂立的日期為2014年4月14日的擔保協議，陳志勇同意就中國工商銀行貸款協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>於2016年1月5日，中國工商銀行向河南興偉發出通知，解除張偉及陳志勇作出的相關擔保，並且彼等的擔保應由新鄉偉業提供的擔保代替。</p>

關連交易

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排的詳情載於本節「河南興偉與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排」一段（「興偉信託融資」）。</p>	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p>	<p>根據2014年6月5日中原信託（作為債權人）、河南興偉及河南偉業（作為債務人）與張偉及河南興偉（作為擔保人）訂立的擔保協議，張偉（其中包括）同意就偉信託融資項下所有債務的償還提供擔保。</p>	<p>2015年12月24日，張偉、河南偉業及河南興偉與中原信託訂立補充協議，解除張偉作出的相關擔保，但原始貸款協議所載的其他條款並無變動。</p>
<p>鄭州銀行西大街支行（「鄭州銀行」，作為貸款人）及金偉（河南）（作為借款人）訂立的日期為2015年1月26日的貸款協議（「鄭州銀行貸款協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣63,000,000元 • 利率：8.4%/年 • 貸款期限：2015年1月26日至2016年1月25日 	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p> <p>宋福林 （首席執行官）</p>	<p>根據張偉及宋福林各自交予鄭州銀行的擔保承諾書，張偉及宋福林同意就金偉（河南）所欠鄭州銀行的所有債務的償還提供擔保。</p>	<p>鄭州銀行貸款協議項下的所有債務已於2016年1月悉數結清，且鄭州銀行貸款協議已註銷，因此，張偉及宋福林提供的擔保已經終止。</p>
<p>中原銀行（作為貸款人）及河南天道（作為借款人）訂立的日期為2015年8月12日的固定資產貸款協議（「中原銀行協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本金額：人民幣200,000,000元 • 利率：6.5625%/年 • 貸款期限：2015年8月20日至2017年8月20日 	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p> <p>陳志勇 （執行董事兼首席運營官）</p>	<p>根據2015年8月12日張偉（作為擔保人）及中原銀行訂立的擔保協議，張偉同意就中原銀行協議項下所有債務的償還提供擔保。</p> <p>根據2015年8月12日陳志勇（作為擔保人）及中原銀行訂立的擔保協議，陳志勇同意就中原銀行協議項下所有債務的償還提供擔保。</p>	<p>2015年12月10日，張偉和陳志勇分別與中原銀行訂立補充協議，解除張偉及陳志勇作出的相關擔保，但原始貸款協議所載的其他條款並無變動。</p>

關連交易

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>中國民生銀行鄭州分行（「民生」）（作為貸款人）與鄭州黛瑪仕（作為借款人）訂立的日期為2015年1月19日的一般融通協議（「民生第一份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none">• 本金額：不超過人民幣75,000,000元• 利率：待每次提取時商議• 融通期限：2015年1月19日至2016年1月19日	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p>	<p>根據2015年1月19日張偉（作為擔保人）及民生訂立的擔保協議，張偉同意就民生第一份協議項下所有債務的償還提供擔保。</p>	<p>民生第一份協議項下的所有債務已於2015年11月悉數結清，且民生第一份協議項下授出的融通已註銷。因此，張偉作出的擔保已終止。</p>
<p>民生（作為貸款人）與金偉（河南）（作為借款人）訂立的日期為2015年3月11日的一般融通協議（「民生第二份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none">• 本金額：不超過人民幣30,000,000元• 利率：待每次提取時商議• 融通期限：2015年3月11日至2016年3月11日	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p>	<p>根據張偉（作為擔保人）與民生於2015年3月11日訂立的擔保協議，張偉同意就民生第二份協議項下所有債務的償還提供擔保。</p>	<p>民生第二份協議項下的所有債務已於2015年9月悉數結清，且民生第二份協議項下授出的融通已註銷。因此，張偉作出的擔保已終止。</p>

關連交易

相關貸款協議詳情	抵押提供人	抵押詳情	於最後可行日期的現狀
<p>中國銀行鄭州花園支行（「中國銀行」）（作為貸款人）與金偉（河南）（作為借款人）訂立的日期為2014年6月16日的融通協議及日期為2015年6月16日的補充協議（「中國銀行融通協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none">• 本金額：不超過人民幣48,000,000元及隨後根據訂立日期為2015年6月16日的補充協議修訂為人民幣32,000,000元• 利率：待每次提取時商議• 融通期限：2014年6月16日至2015年6月12日及2015年6月16日至2016年6月16日	<p>張偉 （執行董事兼董事會主席）</p> <p>陳志勇 （執行董事兼運營執行官）</p>	<p>根據張偉（作為擔保人）與中國銀行於2014年6月16日訂立的擔保協議，張偉同意就中國銀行融通協議項下全部債務的償還提供擔保。</p> <p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國銀行於2014年6月16日訂立的擔保協議，陳志勇同意就中國銀行融通協議項下全部債務的償還提供擔保。</p>	<p>根據中國銀行於2016年1月6日發出的證書，張偉及陳志勇所作出的各項擔保已解除。</p>

董事及高級管理層

董事

董事會有六名成員，其中三名為獨立非執行董事。

董事會監督本集團的整體方針、戰略及目標、重大運營計劃、表現及措施、內部控制及風險管理、主要資金及投資建議、財務表現審核及企業管治慣例。企業重組、合併及收購、重大投資及撤資、資產的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算及本集團財務業績的發佈等事宜須經董事會批准。

所有執行董事已與本集團訂立服務合約。

下表載列有關董事的資料。

姓名	年齡	職位	獲委任 為董事日期	加入 本集團日期	主要職責	與其他董事 或其他高級管理層 人員的關係
張偉先生	46歲	董事會主席兼執行董事	2011年8月15日	2002年6月	本集團的戰略規劃及整體業務發展決策	陳志勇先生的姻親
陳志勇先生	45歲	執行董事兼運營 執行官	2011年8月15日	2000年7月	管理本集團房地產開發項目的建設及監督本集團房地產開發業務建築材料的採購與成本控制	張偉先生的姻親
董心誠先生	49歲	非執行董事	2011年8月15日	2011年8月15日	提名委員會成員，向董事會提供一般法律意見	-

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任 為董事日期	加入 本集團日期	主要職責	與其他董事 或其他高級管理層 人員的關係
王建源 先生	48歲	獨立非執行董事	2012年5月1日	2012年5月1日	審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會的成員，向董事會提供戰略性意見及獨立判斷	-
胡榮明 先生	42歲	獨立非執行董事	2014年4月1日	2014年4月1日	薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會的成員，向董事會提供戰略性意見及獨立判斷	-
蕭文豪先生	42歲	獨立非執行董事	2016年3月10日	2016年3月10日	提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員，向董事會提供戰略性意見及獨立判斷	-

董事及高級管理層

執行董事

張偉先生，46歲，董事會主席兼執行董事，負責本集團的戰略規劃及整體業務發展決策。

張先生於房地產行業擁有逾21年的經驗。其於2002年6月加入河南偉業，自精誠於2009年成立以來一直擔任其唯一董事。自2011年進行反向收購後，其一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠及偉業香港的董事；宏基房地產及宏基諮詢的法人代表、執行董事及經理。

自1990年7月至1993年7月，其擔任中國建設第七工程局中原房地產開發公司（主要從事建設及房地產開發業務）的運營經理，負責公司營運。自1993年7月至1994年3月，其擔任河南新亞置業有限公司（一間從事房地產開發業務的公司）的副經理。自1994年3月至1998年8月，其擔任河南新豐置業有限公司（從事房地產開發業務）總經理，後晉升為董事總經理，負責公司的整理業務營運。

於1996年11月，張先生獲河南省科技委員會認定為經濟學家。其於2003年9月自澳門科技大學（位於中國澳門特別行政區）獲工商管理碩士學位。張先生是執行董事兼運營執行官陳志勇先生的姻親。

張先生為下列在中國成立的公司（該等公司在中國的營業執照已被吊銷）的董事、法人代表及／或高級管理層：

公司名稱	吊銷執照前 在公司擔任 的職位	吊銷執照前 公司的 主要業務	吊銷 執照的日期	吊銷執照 的原因	現狀
河南省東興舊貨交易 有限公司	法人代表及 主席	舊商品交易所買賣	1999年7月23日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南騰龍汽車運輸 有限公司	法人代表、 董事及主席	河南省與香港之 間的貨物運輸	1999年11月29日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南省豐華國際航空 代理有限公司	法人代表、 董事及主席	國際航空貨物 運輸代理服務	2004年8月26日	未進行年檢	營業執照 被吊銷

董事及高級管理層

公司名稱	吊銷執照前 在公司擔任 的職位	吊銷執照前 公司的 主要業務	吊銷 執照的日期	吊銷執照 的原因	現狀
河南海光口岸電子 工程有限公司	法人代表及 主席	安全工程、 銷售電子商品	1999年7月23日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南眾聯網絡有限 公司中原分公司	法人代表及 負責人員	電子數據交換服務	2000年12月28日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南豐華實業股份 有限公司	董事	銷售汽車零部件及 工藝品	2005年10月17日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南豐華實業發展 有限公司	董事	室內室外設計、 改造及商品交易	2002年2月26日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南金豹物業管理 有限公司	董事及副主席	物業管理	2001年12月30日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南豐華廣告信息 有限公司	董事及副主席	設計及廣告	2000年10月28日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南新豐置業 有限公司	董事	房地產開發	2004年12月29日	未進行年檢	營業執照 被吊銷

張先生確認，其並無導致上述執照吊銷的不法行為，亦並不知悉因有關執照吊銷而已經或將會向其提出的任何實際或潛在索償，且該等公司的執照被吊銷並不涉及不當行為或違法行為。

董事及高級管理層

儘管張先生曾於上述營業執照已被吊銷的公司擔任董事及／或法人代表，但由於張先生僅被地方政府任命擔任該等公司法人代表／董事，其並未參與該等公司的任何經營、管理及／或決策過程。根據張先生所確認，張先生僅擔任代表職務，並無涉及或獲允許參與該等公司的日常經營、管理及決策，所有決策均由指派其擔任該等職務的地方政府作出。張先生僅為代名人，並無實際權力或權利干涉所接收的命令、是否開始或停止該等公司的業務以及是否進行年檢或重續營業執照。

陳志勇先生，45歲，執行董事兼運營執行官。其負責管理本集團房地產開發項目的建設及監督本集團房地產開發業務建築材料的採購與成本控制。

陳先生於房地產行業擁有逾20年的經驗。其於2000年7月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於2010年晉升為河南偉業的首席執行官。自2011年8月進行反向收購後，其一直擔任本公司執行董事及首席執行官。於2014年2月27日，其再次獲委任為本公司運營執行官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的若干職位，即金偉（河南）及新鄉偉業的法人代表及執行董事；宏基偉業、河南偉業、河南蒼邦及河南天道的法人代表、執行董事及總經理；以及河南興偉及漢偉置業的法人代表及董事會主席。

自1988年至1993年，其任職於鄭州市重工業管理局的基建處。自1993年至1998年，其擔任中建七局第四建築工程公司（一間主要從事建築工程的公司）第二工程處的项目管理部門經理，負責房地產建設管理工作。

於2006年6月，陳先生畢業於中國人民解放軍海軍工程大學（位於中國湖北省武漢市），獲項目管理學學位。陳先生為董事會主席兼執行董事張偉先生的姻親。

陳先生擔任鄭州鴻大實業有限公司法人代表及執行董事；因未進行年檢，鄭州鴻大實業有限公司於2004年11月25日被吊銷營業執照，隨後於2005年1月20日解散。解散前，鄭州鴻大實業有限公司主要從事分銷建築材料及硬件產品等業務。

陳先生擔任豐華發展的法人代表、董事兼主席。於2002年2月26日，因未能依照法規參加年檢，豐華發展的營業執照被吊銷，在此之前，豐華發展主要從事室內外設計、改建及商品交易。

如陳先生所確認，其由地方政府指派擔任豐華發展的法人代表、董事及主席，因此其並無涉及或獲允許參與豐華發展的日常經營、管理及決策，所有決策均由指派其擔任該等職務的地方政府作出。陳先生僅為代名人，並無實際權力或權利干涉所接收的命令以及是否進行年檢或重續營業執照。

董事及高級管理層

陳先生確認，其並無導致上述執照吊銷及公司解散的不法行為，亦並不知悉因有關執照吊銷或公司解散而已經或將會向其提出的任何實際或潛在索償，且該等公司的執照吊銷或解散並不涉及不當行為或違法行為。

非執行董事

董心誠先生，49歲，非執行董事。董先生於2011年8月15日獲委任為本公司獨立非執行董事，於2016年3月10日再次獲委任為本公司非執行董事。

董先生於法律實務方面擁有約13年的經驗。自1990年至1995年，其為河南省交通廳公路管理局的高級人員。自1996年至2001年，其擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司的副總經理，負責業務管理。自2002年至2004年，其於河南光磊律師事務所擔任律師。自2004年以後，其一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

於1990年6月，董先生自鄭州大學（位於中國河南省鄭州市）畢業，獲工程專業學士學位。於2002年9月，其獲得了法律職業資質證書。

董先生曾於下列在中國成立而營業執照已被吊銷的公司擔任法人代表、主席、董事及／或監事：

公司名稱	吊銷執照前 在公司擔任 的職位	吊銷執照前 公司的主要業務	吊銷執照 的日期	吊銷執照 的原因	現狀
河南佳達利商貿 有限責任公司	法人代表及 主席	商品交易	2000年 5月18日	營業執照到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
鄭州易中盛投資 有限公司	監事	投資、投資諮詢	解散日期# 2012年8月1日	成員自願解散	解散
河南省天海實業 有限公司	董事	商品交易	1998年9月6日	營業執照到期後 未能重續	營業執照 被吊銷

鄭州易中盛投資有限公司被解散，而非吊銷營業執照。

董事及高級管理層

董先生確認，其並無導致上述執照吊銷的不法行為，亦並不知悉因有關執照吊銷而已經或將會向其提出的任何實際或潛在索償，且該等公司的執照被吊銷並不涉及不當行為或違法行為。

儘管董先生曾於上述營業執照已被吊銷的公司擔任法人代表、主席及／或董事，但由於自1996年至2001年，董先生擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司全職副總經理，且於所有相關期間，將其大部分時間及精力投入有關工作職責，董先生並未參與該等公司的任何管理或日常經營。如董先生所確認，於其擔任河南省天海實業有限公司及河南佳達利商貿有限責任公司的法人代表、董事長及／或董事的所有相關期間，自1996年至2001年，其擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司全職副總經理，且於所有相關期間，將大部分時間及精力投入有關工作職責。因此，董先生進一步確認，於所有相關期間，其並未參與河南省天海實業有限公司及河南佳達利商貿有限責任公司的管理或日常經營。盡董先生所知或所悉，河南省天海實業有限公司及河南佳達利商貿有限責任公司因不再進行各自的業務運營而未於其各自的營業執照屆滿後予以重續。

獨立非執行董事

王建源先生，48歲，獨立非執行董事及首席獨立董事。

自2005年10月起，王先生一直為Baker Tilly TFW LLP的審計合夥人，提供審計服務。

目前，王先生於以下上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	開始服務日期
中國心連心化肥有限公司 [#]	聯交所主板	1866	獨立非執行董事	2007年5月11日
Serreno Limited	新交所主板	40R	首席獨立董事	2014年10月10日
Alliance Mineral Assets Limited	新交所凱利板	40F	獨立董事	2014年6月20日

[#] 中國心連心化肥有限公司於新交所主板上市，並於2014年8月12日退市，自2007年5月11日至2014年8月12日，王先生於該公司擔任首席獨立董事。

董事及高級管理層

於緊接最後可行日期前三年內，王先生於以下上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	任職期間
China Haida Limited	新交所主板	C92	獨立董事	2006年10月27日至 2015年4月28日
Asia Fashion Holdings Ltd.	新交所主板	GH3	獨立董事	2013年7月31日至 2014年3月27日
中國動物保健品有限公司	聯交所主板	940	獨立非執行董事	2007年12月31日至 2014年6月3日

於2010年1月，王先生獲接納為新加坡特許會計師協會的會員。於1992年5月，其自新加坡的南洋理工大學獲會計學學士學位。

胡榮明先生，42歲，為本公司獨立非執行董事。

自2010年10月起，胡先生為新加坡瑞德有限責任合夥律師事務所公司業務部、中國業務小組及印尼業務小組的合夥人。自1999年起執業，主要從事企業融資及併購，尤其側重於股權資本市場交易。自1999年12月至2004年6月，其於新加坡旭齡及穆律師事務所（自2007年7月1日變更為旭齡及穆律師事務所）公司業務部任職執業律師，自2004年6月至2010年10月，其為新加坡旭齡及穆律師事務所公司業務部合夥人。

胡先生於1998年6月自新加坡國立大學（位於新加坡）獲法律學士學位（榮譽），並於1999年獲得新加坡執業律師資格。目前，胡先生於下列上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	開始服務日期
SHS Holdings Ltd.	新交所主板	566	獨立董事	2014年1月14日
吉輝控股有限公司	聯交所創業板	8027	獨立非執行董事	2015年6月23日

蕭文豪先生，42歲，為本公司獨立非執行董事。

蕭先生為香港高等法院的執業律師及中華人民共和國司法部任命的委託公證人。目前，蕭先生為一間律師事務所（薛馮鄺岑律師行）的合夥人，蕭先生於2000年1月加入該律師事務所，擔任律師，並一直於此工作。蕭先生的執業領域包括企業融資、資本市場、證券、併購、合資企業及一般商業事宜。其於1996年獲得香港大學法律學士學位。

董事及高級管理層

蕭先生亦積極參加香港的慈善及社會服務活動。目前，蕭先生擔任雁心會樂幼基金、VQ Foundation及香港跆拳道協會的法律顧問以及博愛醫院歷屆總理聯誼會梁省德中學的管理人員。

於緊接最後可行日期前三年內，蕭先生於以下上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	任職期間
嘉士利集團有限公司	聯交所主板	1285	獨立非執行董事	2015年6月12日至 2015年12月1日

目前，蕭先生於下列上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	任職期間
貴聯控股國際有限公司	聯交所主板	1008	獨立非執行董事	2009年3月4日
位元堂藥業控股有限公司	聯交所主板	897	獨立非執行董事	2001年8月28日

根據《上市規則》第13.51(2)條作出的其他披露

除上文所披露者外，各董事確認，其(i)截至最後可行日期，概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何職務；(ii)截至最後可行日期，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)於緊接最後可行日期前三年內，並無於證券在香港及／或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何其他董事職務；及(iv)概無其他有關董事委任的事宜須提請股東及聯交所垂注或須根據《上市規則》第13.51(2)條作出披露。截至最後可行日期，除本上市文件「附錄六一法定及一般資料—有關董事及主要股東的進一步資料」一節所披露董事於股份中的權益外，各董事概無於股份（定義見《證券及期貨條例》第XV部）中擁有任何權益。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關本公司當前高級管理層成員的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任現職的日期	加入本集團日期	主要職責	與董事及其他高級管理層人員的關係
宋福林先生	53歲	首席執行官	2014年2月27日	2012年2月2日	監督我們房地產開發業務的整體業務運營及管理以及本集團的項目儲備及融資	-
Tay Meng Heng 先生	48歲	財務執行官	2012年10月1日	2012年10月1日	監督本集團的財務運作	-

宋福林先生，53歲，自2014年2月27日起，一直擔任本集團首席執行官，主要負責我們房地產開發業務的整體業務運營及管理。此外，其負責本集團的項目儲備及融資。

宋先生於管理業務運營及於房地產業擁有逾8年的經驗。於2012年2月，其加入河南偉業擔任總裁，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理河南偉業的有房地產開發項目。於2013年3月，其被提升為本公司運營執行官，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理本集團房地產開發項目。

自2010年4月至2012年1月，其為鄭州新芒果房地產集團的董事兼副總裁，負責房地產開發管理。自2006年12月至2010年3月，其為鑫苑（中國）置業有限公司的副總裁兼總經理，負責房地產開發管理。

宋先生於1984年7月畢業於鄭州大學（位於中國河南省鄭州市），獲歷史學學位。

董事及高級管理層

Tay Meng Heng先生，48歲，於2012年10月加入本集團擔任財務執行官。作為本集團的財務執行官，其負責本集團的財務運作。於加入本集團前，自2011年12月至2012年5月，Tay先生擔任Falcon Capital Partners Pte. Ltd.的總經理，負責企業融資；其於2010年11月至2011年擔任W&H Business Services Pte. Ltd.的總經理，負責企業融資。自1994年10月至2010年10月，其於Advanced Systems Automation Limited（前稱Advanced Systems Automation Pte Ltd，一間於新交所凱利板上市的公司）工作，從管理會計師獲提拔為財務執行官。自1992年7月至1994年，其於新加坡的安永擔任審計助理並晉升為高級會計師。

Tay先生於1992年5月獲得新加坡南洋理工大學的會計學士學位（榮譽）。其亦為新加坡特許會計師協會的成員。

除所披露者外，於緊接最後可行日期前三年內，各高級管理層概無於任何上市公司擔任董事。

聯席公司秘書

陳雪莉女士及文潤華先生為本公司聯席秘書。

陳雪莉女士，於2012年7月24日獲委任為公司秘書之一。其為RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.（一間提供公司秘書服務的公司）的聯席董事。自獲委任起，其一直負責令本公司妥為遵守所有相關法定及監管規定。其於2011年加入RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.，且於公司秘書實務方面擁有專業經驗。

陳女士持有新加坡特許秘書行政管理人員學會（「新加坡特許秘書行政管理人員學會」）的執業證書，且為該學會會員。陳女士亦持有愛爾蘭國立都柏林大學的管理學碩士學位。

於緊接最後可行日期前三年內，陳女士概無於任何公開上市公司擔任董事。

文潤華先生，於2016年3月10日獲委任為公司秘書之一。其為RHT Corporate Advisory (HK) Limited（一間提供公司秘書服務的公司）的董事，主要負責協助上市公司在專業公司秘書方面的工作。加入RHT Corporate Advisory (HK) Limited前，自2008年8月至2015年7月，其任職於陳錦福會計師事務所，負責提供公司秘書服務。

文先生為香港特許秘書工會會員。其持有英國哈德斯菲爾德大學工商管理文學學士學位，亦持有香港公開大學企業管治碩士學位。

於緊接最後可行日期前三年內，文先生概無於任何公開上市公司擔任董事。

除所披露者外，於緊接最後可行日期前三年內，各公司秘書概無於任何上市公司擔任董事。

董事委員會

審核委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂有書面職權範圍的審核委員會。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- 協助董事會履行有關本集團會計政策、風險管理、內部控制、財務報告實務及業務政策方面的職責；
- 每年至少審核及向董事會報告一次本集團包括財務、經營、合規及資訊技術控制在內的內部控制（內部實施或在任何合資格第三方協助下實施）是否充分及有效；
- 監督管理層有關建立及維持令人滿意的控制環境及有效的內部控制系統（包括任何內部審核安排）的承諾；
- 透過監督本集團財務報表及有關本集團財務表現的公告以及年報及年度賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性以審核本集團的財務資料，並審核其中所載的重大財務報告判斷；
- 維持董事會成員、財務管理團隊之間的交流渠道及對內外部審核產生的事宜進行內外部審計，並考慮審核安排是否充分；
- 監督及審核外部審核的範圍及結果及其成本效益以及外部核數師的獨立性及客觀性；
- 作為監督本集團與外部核數師關係的主要代表機構；
- 就建議股東委任、再次委任及撤換外部核數師、批准外部核數師的薪酬及委聘期限以及其辭職或被解僱相關任何問題向董事會提出建議；及
- 審核本集團僱員能秘密使用的安排，以引起對財務報告、內部控制或其他事項中可能出現的不當行為的關注。審核委員會應確保具備適當的安排，可對該等事宜進行公平獨立調查並可採取適當的後續措施。

審核委員會由三名成員組成，即王建源先生、胡榮明先生及蕭文豪先生，均為獨立非執行董事。審核委員會現任主席為王建源先生。

薪酬委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂有書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括以下各項：

- 審核及批准釐定本集團行政人員（包括執行董事、首席執行官及其他主要管理行政人員）薪酬的政策；
- 就本集團所有執行董事及主要管理行政人員的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式及透明的程序，向董事會提出建議；
- 審核行政人員薪酬政策及其他福利計劃的持續適當性及相關性；
- 就本集團行政人員薪酬政策及參考董事會的公司目標及宗旨，考慮、審核、批准及／或修改個別執行董事及各主要管理層成員的整體特定薪酬待遇及服務合約條款（包括薪金、津貼、花紅、報酬、購股權、非現金利益、退休權益、離職補償及服務合約）；
- 審核本集團因終止執行董事及主要管理人員的服務合約而產生的責任；
- 考慮及批准各主要管理層成員的終止付款、退休金、酬金、特惠補償、離職補償及其他類似付款；
- 確定、審核及批准本集團擬實施的所有購股權計劃、股票計劃及／或其他股權計劃，旨在確定各年度是否根據該等計劃作出獎勵，根據規限各個計劃的規則審核及批准各項獎勵以及各個計劃下的全部建議獎勵，以及審核、批准及不斷審查該等計劃的表現指標及／或表現指標的完成情況；
- 向董事會提出建議及批准本集團相關董事會的非執行董事的薪酬框架（包括董事袍金）；
- 批准本集團主要管理人員職務的委任及審核主要職位的繼任計劃；
- 考慮可資比較公司支付的薪金、工作時間、職責及本集團內其他職位的僱傭條件；
- 監督本集團主要行政人員及才華出眾的行政人員的發展；及
- 披露本集團的薪酬政策、薪酬水平與組合及設定薪酬的程序。

薪酬委員會由三名成員組成，即胡榮明先生、王建源先生及蕭文豪先生，均為獨立非執行董事。薪酬委員會現任主席為胡榮明先生。

提名委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂有書面職權範圍的提名委員會。提名委員會的主要職責包括以下各項：

- 至少每年審核一次董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何擬作出的變動向董事會提出建議，以補充本集團的公司策略；
- 就董事重新委任或重選或續任的提名進行審核及提出建議；
- 物色合格的董事會及董事會委員會的候選人，並就董事提名候選人的選任進行審核並向董事會推薦；
- 就輪值告退董事之連選提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）的繼任計劃向董事會提出建議；
- 每年評估獨立董事之獨立性；
- 審核董事會的培訓以及專業發展計劃；
- 審核董事是否充分履行其作為本公司董事應盡之職責，包括為本集團付出的時間及精力、出席董事會及董事委員會會議的情況、於會上的參與度及作出建設性、分析性、獨立性及全面審慎的觀點；及
- 決定如何評估董事會之表現以及就客觀表現標準提出提議，以及對董事會的表現及有效性進行整體評估。

提名委員會由四名成員組成，即蕭文豪先生、王建源先生、胡榮明先生（均為獨立非執行董事）及董心誠先生（為非執行董事）。提名委員會現任主席為蕭文豪先生。

董事及高級管理層的薪酬

執行董事並不收取董事袍金，執行董事及高級管理層的薪酬待遇包括薪金及花紅以及其他津貼和非現金利益。在支付非執行董事及獨立非執行董事袍金時，會考慮該等董事所付出的努力、花費的時間及彼等的職責範圍。各董事會委員會主席會因為承擔更多職責而得到補償。

董事及高級管理層

在設定薪酬待遇時，本公司會考慮業內的薪酬待遇、僱傭條件及本集團的業績以及各個別董事及高級管理層表現。董事會審核董事及高級管理層的薪酬及薪酬待遇，並自薪酬委員會獲得建議。董事薪酬須經股東批准。

本公司並無實施任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，董事收到的薪酬總額（包括袍金、薪金、酌情花紅、津貼及其他非現金利益以及退休計劃供款）分別約為人民幣3,438,000元、人民幣4,190,000元及人民幣4,255,000元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，本集團五名最高薪酬人士（包括董事）的薪酬及其他酬金總額（包括退休計劃供款）分別約為人民幣5,649,000元、人民幣6,870,000元及人民幣7,251,000元。詳情請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註30及31。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付，或董事或五名最高薪酬人士並無收取薪酬(i)作為加入本集團或加入本集團後的獎勵；或(ii)作為辭任本集團任何成員公司董事或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職務的補償。此外，概無董事放棄任何酬金。除以上所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無向董事及五名最高薪酬人士支付或應支付其他款項。

根據現行有效安排，截至2016年12月31日止年度，本集團應付董事的酬金總額（包括袍金、薪金、津貼及其他非現金福利以及退休計劃供款，但不包括酌情花紅）及董事應收的其他福利預期將為：執行董事約人民幣3,560,000元，非執行董事及獨立非執行董事約185,000新元。

《企業管治守則》

本公司預期於上市後完全遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》。上市後，董事將於各財政年度審閱企業管治政策及《企業管治守則》遵守情況，及遵守年報所載的企業管治報告的「遵守或解釋」的原則。

管理人員留駐香港

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守與管理人員留駐香港的規定有關的《上市規則》第8.12條的規定，而聯交所已授出該豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》—留駐香港的管理層人員充足」一節。

合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任創僑國際有限公司擔任合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問（被諮詢時）將就以下事項或情況向本公司提供建議：

- (i) 公佈任何監管公告、通函或財務報告；
- (ii) 預期有一項包括股份發行和股份回購的交易（可能為須予公佈的或關連交易）時；
- (iii) 本公司的業務活動、發展或業績偏離本上市文件的任何預期、估計或其他資料時；及
- (iv) 聯交所就本公司股份的價格或交易量的不尋常波動、其證券可能形成虛假市場或聯交所根據《上市規則》第13.10條向本公司詢問的任何其他事宜對本公司進行詢問時。

合規顧問的任期自上市日期開始，直至本公司寄發有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績之年報日期為止，該委任的延期事宜由雙方協議決定。

主要股東

就董事所知，於緊隨介紹上市完成後，除於本上市文件附錄六「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段「1.權益披露－(a)本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」分段中披露的本公司董事或最高行政人員的權益外，下列人士於本公司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分部之條文向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於本公司的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別	於本公司 權益百分比
Raffles Nominees (Pte) Limited (附註)	其他人士的代理人	73,117,659股(L)#	37.28%

附註：董事作出一切合理查詢後深知，於2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），Raffles Nominees (Pte) Limited作為代名人，代若干公司及個人持有該等73,117,659股股份，其中20,000,000股股份、833,867股股份及40,240,256股股份分別由張偉、張建偉及陳志勇持有並實益擁有。Raffles Nominees (Pte) Limited作為代理人，代其他股東持有餘下股份。

字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

(b) 於本集團其他成員公司的權益或淡倉

主要股東名稱	本集團成員公司	身份／權益性質	證券數目 及類別	概約權益 百分比
劉改榮	鄭州黛瑪仕	以受託人身份 持有的權益	不適用	27.5%
鄭州世紀中信置業有限公司	鄭州黛瑪仕	實益權益	不適用	27.5%
河南和順建設有限公司	河南天道	實益權益	不適用	49%
中原信託有限公司	河南興偉	實益權益	不適用	48.7%
馮朝嶺	漢偉置業	實益權益	不適用	49%

除本上市文件所披露者外，我們並不知悉任何其他人士將於緊隨介紹上市完成後於本公司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分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。我們並不知悉日後可能導致本公司控制權變動的任何安排。

股本

本公司全部已發行股份包括已繳足普通股。於最後可行日期，本公司並無任何庫存股份。根據2005年新加坡《公司（修訂）法》，於新加坡註冊成立的公司不再擁有法定股本，且就已發行股份而言，無面值概念。

於最後可行日期及緊隨上市後，本公司股本並無任何變動。緊隨上市後的股本詳情如下：

	<u>股份數目</u>
已發行及繳足普通股（無面值）	196,133,152

假設

上表並無計入本公司根據下文所述授予董事以配發及發行股份的一般授權可能配發及發行的任何股份。

股份發行授權

於2015年4月29日召開的本公司股東週年大會上，股東通過了一項決議案（「**決議案**」），授予董事一般授權（「**股份發行授權**」）以發行及配發(i)股份、可轉換證券及可轉換證券轉換而來的股份；及(ii)決議案實施時根據本公司所作出或授出的任何文據的股份，不超過已發行股份（庫存股份除外）總數的50%；倘非基於比例發行，則不超過根據下一段計算的本公司資本中已發行股份（庫存股份除外）總數的20%。

為釐定可根據股份發行授權發行及配發的股份總數，已發行股份所佔比例須基於決議案通過當時本公司資本中已發行股份（庫存股份除外）的數目而定，且須就以下各項作出調整：

- (a) 轉換或行使文據或任何可轉換證券時產生的新股；
- (b) 行使購股權或授予於決議案通過當時尚未行使或存續之股份獎勵而產生的新股；及
- (c) 任何其後之股份合併或拆細。

除非於股東大會上被本公司撤銷或更改，否則股份發行授權將一直有效，直至：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束或法例規定本公司須召開下屆股東週年大會的日期（以較早者為準）；或
- (b) 如屬根據決議案作出或授出文據將予發行的股份，直至根據文據的條款發行有關股份。

有關股份發行授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「A. 有關本公司及本集團附屬公司的進一步資料」一段「3. 股東於2015年4月29日、2015年11月27日及2015年12月22日舉行的本公司股東大會上通過的決議案」分段。

儘管有上述規定，《上市規則》規定於股東大會上自上市發行人股東取得的一般授權必須遵守根據一般授權配發或同意配發的股份總數不得超過(i)上市發行人於決議案授出一般授權當天已發行股份數目的20%及(ii)上市發行人自授出一般授權後購回的證券數目（最多為上市發行人在通過決議案授出一般授權當天已發行股份的10%）的限制，除非上市發行人股東另外向上市發行人董事授出一般授權以增加購回證券達20%的限度。因此，基於《上市規則》的相關規定較《上市手冊》繁苛，上市後，本公司須就發出一般授權遵守《上市規則》的規定。

《上市規則》第9.09條

本公司已申請及聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守《上市規則》第9.09條。有關豁免的詳情，請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》－2.核心關連人士在上市申請期間買賣證券（第9.09條）」一節。

《上市規則》第10.07(1)(a)條及10.08條

本公司已申請及聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)(a)條及10.08條。有關豁免的詳情，請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》」一節「3.進一步發行證券後，進一步發行證券（第10.08條）及新上市（第10.07(1)(a)條）後控股股東出售股份的限制」及「4.就過渡安排而言，新上市後（第10.07(1)(a)條）控股股東出售股份的限制」段落。

股本

股份於新交所的過往成交價格及成交量

下表載列於往績記錄期間直至最後可行日期，股份於新交所買賣所報告的最高、最低、月底及每月平均收市價以及每日平均交易量。過往股價並非對介紹上市完成後買賣股份的價格有指示性作用。相關風險請參閱本上市文件「風險因素」一節「與雙重主要上市有關的風險」分節「新加坡股市與香港股市有著不同的特點」一段。

	每股(新元) ⁽¹⁾				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	股份	佔已發行 股份總數 的百分比
2012年						
1月	0.115	0.100	0.103	0.105	345,462	0.018%
2月	0.123	0.095	0.106	0.105	776,100	0.040%
3月	0.119	0.101	0.101	0.106	185,727	0.009%
4月	0.119	0.090	0.102	0.101	37,238	0.002%
5月	0.102	0.083	0.083	0.088	19,739	0.001%
6月	0.098	0.072	0.085	0.087	17,095	0.001%
7月	0.089	0.063	0.070	0.074	46,909	0.002%
8月	0.085	0.062	0.085	0.080	38,455	0.002%
9月	0.090	0.048	0.056	0.065	56,200	0.003%
10月	0.090	0.052	0.074	0.065	21,217	0.001%
11月	0.074	0.043	0.051	0.057	34,136	0.002%
12月	0.069	0.042	0.058	0.054	70,000	0.004%
2013年						
1月	0.093	0.051	0.071	0.069	223,391	0.011%
2月	0.083	0.063	0.071	0.071	1,387,100	0.071%
3月	0.076	0.040	0.050	0.053	10,535,048	0.537%
4月	0.052	0.046	0.047	0.048	448,818	0.023%
5月	0.054	0.044	0.048	0.048	401,478	0.020%
6月	0.053	0.045	0.051	0.048	303,350	0.015%
7月	0.103	0.048	0.072	0.057	9,547,087	0.487%
8月	0.083	0.062	0.067	0.071	11,753,773	0.599%
9月	0.098	0.065	0.086	0.082	18,779,619	0.957%
10月	0.088	0.061	0.062	0.070	2,984,609	0.152%
11月	0.073	0.061	0.070	0.069	1,238,857	0.063%
12月	0.078	0.067	0.075	0.071	1,818,136	0.093%

股本

	每股 (新元) ⁽¹⁾				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	佔已發行 股份總數 的百分比	
					股份	
2014年						
1月	0.080	0.066	0.068	0.072	2,251,217	0.115%
2月	0.076	0.065	0.073	0.069	1,068,250	0.054%
3月	0.073	0.067	0.070	0.069	593,143	0.030%
4月	0.073	0.067	0.067	0.069	167,364	0.009%
5月	0.069	0.064	0.064	0.066	229,909	0.012%
6月	0.068	0.062	0.063	0.064	152,905	0.008%
7月	0.080	0.061	0.063	0.065	9,279,000	0.473%
8月	0.063	0.036	0.050	0.044	31,485,095	1.605%
9月	0.055	0.040	0.040	0.046	12,758,273	0.650%
10月	0.043	0.036	0.041	0.039	2,218,870	0.113%
11月	0.046	0.040	0.042	0.043	10,123,500	0.516%
12月	0.043	0.034	0.034	0.038	8,770,957	0.447%
2015年						
1月	0.038	0.032	0.033	0.034	5,288,041	0.270%
2月	0.033	0.027	0.028	0.030	1,215,105	0.062%
3月	0.038	0.023	0.036	0.027	1,911,468	0.097%
4月	0.052	0.034	0.050	0.042	8,702,932	0.444%
5月	0.051	0.045	0.048	0.047	7,948,267	0.405%
6月	0.050	0.043	0.044	0.045	5,134,273	0.262%
7月	0.052	0.039	0.039	0.043	5,589,422	0.285%
8月	0.044	0.033	0.040	0.038	2,549,586	0.130%
9月	0.052	0.036	0.039	0.039	1,042,364	0.053%
10月	0.047	0.036	0.040	0.039	4,175,636	0.213%
11月	0.042	0.037	0.037	0.039	1,870,952	0.095%
12月 (12月1日至2日)	0.040	0.037	0.040	0.039 ⁽²⁾	612,000	0.031%
12月 (12月3日至31日)	0.450	0.320	0.425	0.401 ⁽³⁾	59,705	0.030%
2016年						
1月	0.430	0.305	0.350	0.387	39,681	0.020%
2月	0.400	0.330	0.355	0.383	3,891	0.002%
3月 (直至最後可行日期)	0.400	0.355	0.400	0.363	8,140	0.004%

資料來源：雅虎財經

附註1： 股份合併已於2015年12月8日完成，據此，每10股以各股東名義登記的合併前股份已合併為一股現有股份。然而，出於買賣目的，合併前股份已於2015年12月2日下午五時正停止買賣，而合併股份於2015年12月3日（「實際買賣日期」）上午九時正開始買賣。因此，無法比較實際買賣日期前後股份的交易價。

附註2： 指2015年12月1日及2015年12月2日的平均收市價。

附註3： 指2015年12月3日至31日每天的平均收市價。

市值對資產淨值的比率

基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價0.400新元及總數為196,133,152股的已發行股份，於最後可行日期本公司的市值約為人民幣350.7百萬元。截至2015年12月31日，本公司的資產淨值約為人民幣13億元。截至2015年12月31日，市值（基於最後可行日期我們於新交所的股份收市價）對資產淨值的比率約為0.274倍。

閣下應將以下有關本集團財務狀況及經營業績的討論及分析與我們於2013年、2014年及2015年12月31日以及截至該等日期止年度各年的綜合財務報表連同隨附附註（載於本上市文件附錄一內的會計師報告）一併閱讀。會計師報告乃根據《國際財務報告準則》編製。有意投資者應細閱本上市文件附錄一所載的整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析含有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不確定因素的更多資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

概覽

我們是一間中國的房地產開發商，專注於開發住宅項目。除房地產開發業務外，我們亦主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務，進行潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。我們亦為賺取資本增值及租金收入而有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。此外，我們通過代建模式承接安置房業務，以從其他來源獲得收入及獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。憑藉我們的房地產開發業務於1999年在初始試點城市河南省鄭州市取得的佳績，我們於2007年在河南省其他戰略目標城市（即開封市及新鄉市）擴張，並快速再度獲得同樣佳績。於2010年，我們還把握將海南指定為「國際旅遊島」的中國國家政策，將房地產開發業務拓展至海南省。於2015年12月31日，我們於七個地點擁有12項已竣工或處於不同開發階段的物業項目。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的收入分別約為人民幣1,377.0百萬元、人民幣1,293.7百萬元及人民幣1,234.7百萬元。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自(i)銷售開發物業；(ii)住房建設；及(iii)銷售商品。開發物業的銷售額為我們收益的主要來源，於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別約佔我們總收入的46.9%、69.5%及84.6%。

呈列基準

我們按歷史成本基準編製財務資料，惟本上市文件附錄一會計師報告所載會計政策所披露的投資物業及按公允價值計量的金融工具除外。

財務報表乃按《國際財務報告準則》編製。

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務營運主要於中華人民共和國（「中國」）進行，故綜合財務報表乃以人民幣呈列。除非另有註明，否則以人民幣呈列的所有財務資料均已約整至最近的千位。

我們的財務資料包括本集團所控制集團實體的財務資料。當本集團對參與實體業務所得可變回報擁有風險承擔或權利並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，即表示其擁有該實體的控制權。附屬公司的財務報表已自取得控制權當日起至失去控制權當日止併入綜合財務報表。

於附屬公司的非控股權益已與我們於當中的股權分開呈列。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，其中許多因素非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

中國的經濟增長、房地產市場及城市化進程

經濟增長、城市化進程及不斷提升的生活水平一直為中國房地產市場需求不斷增長的主要驅動力。隨著城鎮居民購買力及可支配收入增加、生活水平改善，中國住宅房地產及商業房地產的投資需求空前強勁。中國的物業行業相當倚賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力及可支配收入增加、生活水平改善及投資需求上升以及隨之而來的物業需求。由於我們專注在中國進行住宅及商業房地產開發，我們認為中國的整體經濟增長及城鎮化率對我們業務營運能否持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。倘宏觀經濟低迷或中國的房地產市場低迷，我們的業務、經營業績及現金流量將受到重大不利影響。

中國物業行業的政府政策及法規

政策及法規一直並將繼續為中國政府規管物業開發及物業行業的主要措施，而相關政策及法規將直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策以透過控制（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭利率及稅項促進或限制物業行業的發展。中國政府就控制貨幣供應、信貸供給及固定資產投資所採取的宏觀經濟政策亦會對物業發展商產生重大影響。

過去數年，中國政府已推出多項政策，以通過提高住宅房地產的最低首付要求及控制對非首次購房者或持有閒置土地的開發商的銀行放貸，控制中國房地產行業的增長、抑制中國房地產行業過熱以及外商對中國房地產行業的投資。於2013年2月，中國政府進一步發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出六項政府措施調控房地產市場，例如完善穩定房價工作責任制及堅決抑制投機投資性購房。於2015年3月30日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，該通知訂明鼓勵銀行金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與

住房公積金貸款的組合貸款，支持居民購買普通自住房。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務－中國政府先前所實行與房地產相關的緊縮措施及近期政策調整」及「監管概覽」等節。我們預期中國對物業行業的監管政策及措施將對我們的業務及經營業績產生持續影響。

以商業上可接受的成本收購土地的能力

我們業務能否持續增長，很大程度上取決於我們物色及以商業上可接受成本收購優質土地的能力。土地收購成本（包括土地出讓金以及（如必要）拆除現有樓宇的成本）為我們物業開發項目銷售成本的主要組成部分之一。近年來，土地出讓金隨著中國物業行業的強勁增長而大幅增加。與出讓國有土地使用權有關的公開招標、拍賣及掛牌出讓等法定手段已令優質開發用土地的競爭加劇，從而令土地收購成本增加。土地收購成本增加將使我們的銷售成本增加，並對我們的毛利率產生負面影響。此外，於2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首付款上調至50.0%，並規定除有限例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內付清。於2010年3月，中華人民共和國國土資源部進一步發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，最低土地出讓價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，且物業開發商的競買按金不得低於最低出讓價的20%。該等及日後政策變動或會對現金流量以及我們為增長收購合適土地的能力產生重大不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來發展的理想位置收購土地儲備，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」及「監管概覽」等節。

物業開發的時間及時長

在進行預售之前，開發我們的物業項目可能耗時數月或數年，而完成及交付甚至需時更長。由於撥付土地收購所需資金及支付建設成本需要大量資金，加上土地供應情況及其他因素，故同一開發商在特定會計期間所能進行的物業開發項目數量有限。此外，倘施工、監管批准及其他程序有任何延誤，均會對我們項目的時間表產生不利影響。根據收入確認的會計政策，我們於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家，或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認物業銷售所得收入。因此，不同期間的經營業績或會因所開發物業項目的進度而大相逕庭。此外，中期業績可能並不預示我們的年度業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」一節及本節「重要會計政策－收入確認」。

預售

在竣工前出售物業（即物業預售）是我們在項目開發過程中最重要的經營現金流量來源之一。中國的法律允許我們在達致若干要求後預售未竣工物業，但我們須將所得款項用於撥付開發預售物業所需資金。預售所得現金流量的金額及時間受多項因素影響，包括我們待預售物業的市場需求及可供預售的物業數量、中國政府對預售施加的時間及其他限制，以及我們的買家能否取得及承擔按揭融資。倘預售物業的現金流量減少，則我們對外部融資的依賴可能增加，從而可能導致我們的成本增加並影響我們為持續物業開發撥付資金的能力以及盈利能力。

融資渠道及成本

我們在物業開發過程中須就土地收購及施工投入大量資本，且項目可能需時數月或數年才可產生正現金流量。資本投入可由內部產生的現金流量及外部融資撥付。外部融資，尤其是銀行貸款，一直並將繼續為我們物業開發的一項重要資金來源。我們的融資渠道及成本受中國政府施加的限制影響，包括中國人民銀行就銀行放貸採取的任何限制，尤其是限制物業開發商取得融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款的利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，因此，我們認為基準借貸利率的增加將會令我們整體的借款成本增加。

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣2,254.9百萬元。利率增加對我們融資成本的影響將大致上於銷售成本內確認，當物業開發項目完成並交付予客戶後，則於我們的綜合損益及其他全面收益表內確認。此外，倘利率增加，我們物業的潛在買家的按揭融資成本將會受到影響，從而令我們物業的需求受到影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」一節。

土地增值稅

我們須就相關土地的增值為我們的業務開發項目支付土地增值稅。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別就土地增值稅計提撥備約人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣35.1百萬元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們就過往年度所作的超額撥備撥回分別約為人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣15.1百萬元。於最後可行日期，根據相關中國稅法及法規，我們不時為尚未付予相關稅務機關的土地增值稅作出全額撥備。由於我們的若干項目分期開發，計算土地增值稅時的扣減項目（例如土地成本）已於不同開發階段內分攤。我們無法向閣下保證相關稅務機關將會認同我們計算土地增值稅責任撥備所依據的基準，亦無法保證相關撥備足以涵蓋稅務機關可能最終施加予我們的土地增值稅責任。倘相關稅務機關計算的土地增值稅大幅高於我們

的土地增值稅撥備，我們的財務狀況或會受到不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－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，而這可能對我們的財務業績造成不利影響」一節。

我們投資物業的估計公允價值變動

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們投資物業的公允價值分別為人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣386.0百萬元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣22.1百萬元，分別佔我們同期除稅前利潤的零、約54.5%及10.5%。

我們的投資物業主要包括自行開發或自第三方收購的持作出租物業。我們的投資物業於各報告期間結束時以獨立物業估值師的估值為基準按公允價值於綜合財務狀況表內列作非流動資產。我們投資物業公允價值變動產生的損益於綜合損益及其他全面收益表內列賬為其他收入，可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，需要使用若干基準及假設。倘估值師使用一套不同的基準或假設或倘相關估值乃由另一個合資格獨立專業物業估值師使用一套不同的基準及假設進行，我們投資物業於特定日期釐定的公允價值可能有所增減。此外，重估上調反映我們投資物業於相關資產負債表日期的未變現資本收益，而不會產生任何可供用於業務營運或可向股東分派潛在股息的現金流入。公允價值調整的數額一直且可能繼續受中國當時物業市況的重大影響，且可增可減。我們無法向閣下保證日後可維持類似水平的公允價值收益。

重要會計政策

我們已識別以下我們認為對綜合財務報表最為重要的會計政策。我們的重大會計政策及有關未來的主要假設詳細載列於本上市文件附錄一會計師報告的附註2及3。

依照《國際財務報告準則》編製財務報表需要管理層因經常需要估計本身不確定事項的影響而作出影響會計政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額的主觀或複雜判斷、估計及假設。我們所用的假設及估計乃基於我們的行業經驗及多項因素，包括管理層對其認為屬合理的未來事件的預期。實際結果可能有別於該等估計及假設。估計及相關假設會作持續檢討。對會計估計的修訂會於估計被修訂所在期間及受此影響的任何未來期間確認。

收入

銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。在此階段前自買家收到的付款入賬列作自銷售物業收到的墊款，並歸類為流動負債。

住房建設收入

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加任何合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，住房建設收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。合約開支於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合約成本很可能收回時方會確認住房建設收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出的租賃激勵在損益中確認為應收租賃收入總額的主要部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

銷售商品

日常活動中銷售商品所得收入按已收或應收對價扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的公允價值計量。

收入在所有權的重大風險及回報轉移予客戶、可能收回對價、商品的相關成本及可能回報能夠可靠估計、不再持續參與商品的管理以及收入金額能夠可靠計量時確認。倘可能授出折扣且相關金額能夠可靠計量，則相關折扣於確認銷售額時確認為收入的扣額。

風險及回報轉移的時間因銷售協議的個別條款而不同。本集團會評估其收入安排以釐定其作為當事人還是代理行事。本集團已確認其在所有收入安排中均作為當事人行事。

佣金收入

佣金收入於提供服務完成後確認。

開發物業

開發物業指在一般業務過程中持作開發及銷售用途的物業。該等物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括收購成本、開發開支、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括按正常能力分配的適當比例的開發雜項開支。可變現淨值指估計售價減出售物業時將會產生的成本。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本於開發期內資本化作開發物業的一部分直至開發完成為止。

就銷售房地產單位支付予銷售或營銷代理的不可退還佣金於產生時支銷。

於出售時在損益內確認的開發物業成本，乃經參考就所售物業產生的特定成本及根據所售物業的相對規模劃撥的任何非特定成本而釐定。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入或為升值或為此兩種目的，但並非為於一般業務過程中出售、在生產、商品或服務供應過程中使用或為行政用途而持有的物業。投資物業於初始確認時按成本計量，隨後按公允價值計量，其任何變動則於損益確認。成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、令投資物業達致擬定工作狀態以作擬定用途所直接引致的任何其他成本及資本化的借款成本。

出售投資物業產生的任何損益（按出售所得款項淨額與相關項目賬面值之間的差額計算）於損益確認。當出售一項先前被分類為物業、廠房及設備的投資物業時，計入重估儲備的任何相關金額將轉撥至保留盈利。

當發生以下事項顯示用途改變時，則轉移至投資物業或自投資物業移出：

- 開始開發並擬作出售用途，則由投資物業轉移至開發物業；
- 開始經營租賃予另一方，則由開發物業或物業、廠房及設備轉移至投資物業；或
- 開始由所有人佔用，則由投資物業轉移至物業、廠房及設備。

當一項物業的用途發生改變令其被重新分類為投資物業，則其於轉移當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

當一項投資物業的用途發生改變令其被重新分類為物業、廠房及設備，則其於重新分類當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

擬於日後用作投資物業的在建物業按公允價值入賬。

持作出售資產

極為可能主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而收回的非流動資產或由資產及負債組成的出售組別會被分類為持作出售或分銷。

緊接重新分類為持作出售或分銷前，相關資產或出售組別的組成部分會根據本集團的會計政策重新計量。此後，相關資產或出售組別通常按其賬面值與公允價值減出售成本中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先會劃撥至商譽，隨後按比例基準分配予剩餘資產及負債，惟不應向存貨、金融資產及遞延稅項資產劃撥虧損，該等項目會繼續根據本集團的會計政策計量。初始分類作持作出售或分銷的減值虧損以及重新計量產生的後續損益於損益確認。超出任何累計減值虧損的收益不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備若被分類為持作出售或分銷後，應不予攤銷或折舊。此外，聯營公司若被分類為持作出售或分銷，其權益會計處理即應終止。

未完成建設合約

未完成建設合約指預期將就至今完成的合約工程自客戶收取的未開票總金額，按成本加至今確認的利潤減進度款項及已確認虧損計量。成本包括與特定項目直接相關的所有開支以及按正常營運能力在本集團合約活動中產生的固定及可變雜項開支的分配。

政府補助

補助收入來自中國的地方政府，其金額由政府酌情釐定。當能夠合理確信將會收到相關補助且將可滿足所有相關條件時，補助收入初始按公允價值確認為遞延收入。該等補助隨後按系統基準在相關資產的可用年期內於損益確認為其他收入。就已產生的開支補償本集團的補助按系統基準在確認開支同期於損益確認為其他收入。

重大會計判斷及估計

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定情況下認為合理的未來事項預估。本集團認為以下主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資格，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。本集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及本集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

開發物業的估計總建設成本評估

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市況或政府政策變動或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

貿易應收款項減值虧損

本集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。本集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，實際撇銷將高於估計值。

來自建設合約的收入

(i)在產生的合約成本可予收回的情況下；或(ii)按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定），確認住房建設收入。完工進度參考各合約實施的測繪工作予以計量。

釐定完工階段、估計總住房建設收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

估計總住房建設收入亦包括對可自客戶處收回的修訂工程款項的估計。本集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工程作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開支的扣稅情況時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

土地增值稅撥備

本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明確，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。

財務資料

經營業績

下表載列摘錄自我們於所示年度的綜合損益表的若干項目：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收入	1,376,953	100.0	1,293,739	100.0	1,234,691	100.0
銷售成本	(1,052,325)	76.4	(958,641)	74.1	(908,488)	73.6
毛利	324,628	23.6	335,098	25.9	326,203	26.4
其他收入	84,787	6.2	255,635	19.8	45,764	3.7
銷售及分銷開支	(31,944)	(2.3)	(34,276)	(2.6)	(36,868)	(3.0)
行政開支	(90,213)	(6.6)	(91,596)	(7.1)	(108,646)	(8.8)
其他經營開支	(1,554)	(0.1)	(4,391)	(0.3)	(2,560)	(0.2)
經營活動業績	285,704	20.7	460,470	35.6	223,893	18.1
融資收入	2,943	0.2	3,720	0.3	42,974	3.5
融資成本	(4,924)	(0.4)	(9,684)	(0.7)	(48,419)	(3.9)
融資成本淨額	(1,981)	(0.1)	(5,964)	(0.5)	(5,445)	(0.4)
應佔合資企業虧損	-	-	-	-	(7,424)	(0.6)
未計所得稅前利潤	283,723	20.6	454,506	35.1	211,024	17.1
所得稅開支	(101,292)	(7.4)	(183,484)	(14.2)	(104,432)	(8.5)
年內利潤	182,431	13.2	271,022	20.9	106,592	8.6
下列人士應佔利潤：						
本公司擁有人	184,546		258,295		94,118	
非控股權益	(2,115)		12,727		12,474	
年內利潤	182,431		271,022		106,592	

附註：

下表載列有關往績記錄期間年內經調整純利的經選定數據（不計及投資物業公允價值變動的影響）。下表表明不計及投資物業公允價值變動的影響，本集團可滿足《上市規則》第8.05(1)條項下最低盈利規定。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	182,431	271,022	106,592
投資物業公允價值變動 (扣除稅務影響)	-	(167,179)	(14,934)
年內利潤（不計及 投資物業公允價值變動）	182,431	103,843	91,658

綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明

收入

我們的收入主要指(i)開發物業的銷售額；(ii)住房建設收入；及(iii)商品銷售額。下表載列所示年度我們按經營分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
開發物業的銷售額	646,330	46.9	899,287	69.5	1,044,480	84.6
住房建設收入	660,149	48.0	325,118	25.1	113,287	9.2
商品銷售額	70,474	5.1	69,334	5.4	76,924	6.2
合計	<u>1,376,953</u>	<u>100.0</u>	<u>1,293,739</u>	<u>100.0</u>	<u>1,234,691</u>	<u>100.0</u>

開發物業的銷售額

於往績記錄期間，我們主要通過於河南省及海南省開發及出售物業賺取收入。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，銷售開發物業所得收入分別約為人民幣646.3百萬元、人民幣899.3百萬元及人民幣1,044.5百萬元，分別約佔我們總收入的46.9%、69.5%及84.6%。

我們亦通過與第三方土地擁有人合作進行共同開發。我們通常會接近我們所物色到的土地擁有人並提議與其共同開發土地，同時提供共同開發安排的主要條款。詳情請參閱本上市文件「業務－業務策略－我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率」一節。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，自與第三方共同開發的物業銷售所得收入分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣零元及人民幣零元。

與行業慣例一致，我們通常會在物業仍在建時且在根據中國法律法規滿足預售條件後即與客戶訂立銷售合約。在物業竣工及交付之前，自買家收到的款項會作為就銷售物業收到的墊款入賬，計入綜合財務狀況表內的流動負債。

我們於任何指定期間銷售開發物業所得收入均取決於交付的總建築面積及我們於相應期間內所交付物業的售價。於任何指定期間交付的總建築面積主要受物業開發進度表驅動。平均售價主要受市場需求、物業類型、位置及定位以及所售開發物業的成本（包括建設成本及土地收購成本）影響。中國房地產行業的市場需求及市況於不同期間會發生改變，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及相應的物業需求。於往績記錄期間，我們已交付建築面積及平均售價以及我們相應的收益因項目類型、位置及規模以及物業開發項目所處開發階段而在不同期間有所波動。

財務資料

於往績記錄期間，我們出售及交付三類物業，即住宅、商業及泊車位與貯物單位。下表載列於所示年度按物業類型劃分的收入及佔開發物業銷售所得總收入的百分比。

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅	574,015	88.8	792,641	88.1	800,286	76.6
商業	67,699	10.5	42,844	4.8	129,179	12.4
泊車位與貯物單位	4,616	0.7	63,802	7.1	115,015	11.0
合計	646,330	100	899,287	100	1,044,480	100.0

(1) 住宅房地產

住宅房地產銷售所得收入從截至2013年12月31日止年度的人民幣574.0百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元，隨後進一步增至截至2015年12月31日止年度的人民幣800.3百萬元。於往績記錄期間的該等變動主要反映了：(i)我們所交付住宅房地產總建築面積的波動情況；及(ii)每平方米平均售價的波動情況。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們所交付住宅房地產的總建築面積分別約為126,780平方米、156,488平方米及148,350平方米。

於往績記錄期間，每平方米的平均售價的波動反映了不同類型的住宅房地產及我們所交付的各項目的不同地段。平均售價由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4,528元／平方米增至截至2014年及2015年12月31日止年度的約人民幣5,065元／平方米及人民幣5,395元／平方米，主要由於偉業天道天河水岸及偉業天道國際物業佔據更為有利的地理位置，使得其平均售價高於其他物業開發項目。

財務資料

下表載列所示年度就所示項目確認的住宅房地產銷售總收入、交付的總建築面積及確認的平均售價：

項目	2013年						2014年						2015年						
	收入		已交付 總建築面積		平均售價		收入		已交付 總建築面積		平均售價		收入		已交付 總建築面積		平均售價		
	人民幣 千元	%	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 千元	%	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 千元	%	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 千元	%	平方米	
河南																			
偉業香堤灣																			
一期	1,716	0.4	349	349	4,915	1,977	0.2	339	339	5,833	2,123	0.3	477	477	4,451				
二期	356,720	62.1	76,835	76,835	4,643	47,244	6.0	10,012	10,012	4,719	397	0.0	91	91	4,356				
三期	-	-	-	-	-	136,073	17.2	27,815	27,815	4,892	134,484	16.8	27,108	27,108	4,961				
偉業中央公園																			
一期	960	0.2	228	228	4,202	923	0.1	228	228	4,050	-	-	-	-	-				
二期	2,971	0.5	655	655	4,538	8,129	1.0	1,710	1,710	4,753	155,224	19.4	29,755	29,755	5,217				
三期	150,225	26.2	35,863	35,863	4,189	273,348	34.5	62,879	62,879	4,347	27,501	3.4	5,676	5,676	4,846				
四期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,076	17.4	30,233	30,233	4,600				
偉業天道天河水岸																			
偉業天道國際	-	-	-	-	-	247,754	31.3	36,895	36,895	6,715	126,549	15.8	18,958	18,958	6,675				
偉業青青美蘆	6,333	1.1	1,000	1,000	6,330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
偉業如果•愛	526	0.1	75	75	7,015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
偉業芝華室	283	0.0	44	44	6,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
偉業樓岸	827	0.1	129	129	6,408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
海南																			
偉業氧立方A																			
一期	12,772	2.2	2,977	2,977	4,290	11,331	1.4	2,610	2,610	4,341	14,288	1.8	3,177	3,177	4,497				
二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,976	1.4	2,403	2,403	4,568				
偉業氧立方B																			
偉業西城國際廣場	6,619	1.2	1,590	1,590	4,164	1,724	0.2	414	414	4,162	-	-	-	-	-				
偉業萊茵半島	19,026	3.3	4,816	4,816	3,950	38,218	4.8	9,548	9,548	4,003	58,432	7.3	13,662	13,662	4,277				
偉業萊茵半島	15,037	2.6	2,219	2,219	6,776	25,920	3.3	4,038	4,038	6,421	12,011	1.5	1,481	1,481	8,109				
合計	574,015	100.0	126,780	126,780	4,528	792,641	100.0	156,488	156,488	5,065	800,286	100.0	148,350	148,350	5,395				

(2) 商業房地產

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，自商業房地產銷售所得收入分別約為人民幣67.7百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣129.2百萬元，分別約佔自開發物業銷售所得總收入的10.5%、4.8%及12.4%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，自商業房地產所得收入主要來自各期間偉業香堤灣、偉業中央公園、偉業氧立方B及偉業天道天河水岸已交付的商業房地產。

(3) 泊車位與貯物單位

截至2014年12月31日止年度，泊車位與貯物單位銷售所得收入與2013年同期相比增加人民幣59.2百萬元或增加12.8倍。截至2015年12月31日止年度，泊車位與貯物單位銷售所得收入與2014年同期相比進一步顯著增加人民幣51.2百萬元或80.3%。該等波動與我們於往績記錄期間交付的泊車位單元總數的變動情況基本一致。

住房建設收入

住房建設收入指建設安置房所得收入。於2013年6月，河南興偉就開發河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的若干地塊與鄭州市金水楊金產業園區管委會訂立合作協議。有關安置房工作的詳情，請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一節。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的住房建設收入分別為約人民幣660.1百萬元、人民幣325.1百萬元及人民幣113.3百萬元。根據合作協議，河南興偉應提供拆除整幅土地上的現有樓宇及安置現有居民相關的資金，並按照合作協議所載時間表、規格及成本要求進行安置房及附屬公共設施（例如幼稚園及社區中心）的後續建設。管委會同意，在隨後的開發區公開招標過程中，悉數結清由成功中標者支付的土地出讓金後，有關安置房及其附屬公共設施的建設成本及場地清理費將退還予河南興偉。倘河南興偉未能成功獲得開發區的土地出讓合約或相關土地使用權，管委會須退還河南興偉所支付的全部場地清理費及建設成本，同時額外支付該等費用總額的12%作為補償。(i)在產生的合約成本可予收回的情況下；或(ii)按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定），確認住房建設收入。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

商品銷售額

商品銷售額指主要於新加坡及其他東南亞國家銷售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔所得收入。我們的潔淨室設備用於創造潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製

財務資料

藥及食品加工等行業的製造及生產流程至關重要。我們的暖通空調產品主要為安裝在商業及工業樓宇的偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。此外，我們亦已進入消費者空氣淨化器市場。具體而言，我們完成了以愛家寶為品牌名的空氣淨化器新產品線原型的設計及製造，以供於中國銷售。我們亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及發揮重要作用的部件。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們銷售商品的收入分別約為人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣76.9百萬元。

銷售成本

銷售成本指已售開發物業的成本、住房建設成本及已售商品的成本。下表載列所示期間我們按經營分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已售開發物業的成本	456,853	43.4	659,779	68.8	752,099	82.8
住房建設成本	552,320	52.5	253,622	26.5	110,009	12.1
已售商品的成本	43,152	4.1	45,240	4.7	46,380	5.1
合計	1,052,325	100.0	958,641	100.0	908,488	100.0

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本包括與指定期間內已確認開發物業銷售收入直接相關的成本。於往績記錄期間，已售開發物業的成本包括建設成本、土地收購成本、撥充資本的借款成本及營業稅。倘銷售相關物業的收入已於有關期間內確認，我們即確認指定期間已售開發物業的成本。開發中物業於竣工前計入綜合資產負債表，並按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

下表載列所示年度我們已售開發物業成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	327,046	71.6	412,671	62.5	460,167	61.2
土地收購成本	74,431	16.3	157,367	23.9	150,542	20.0
撥充資本的借款成本	19,141	4.2	39,023	5.9	79,681	10.6
營業稅	36,235	7.9	50,718	7.7	61,709	8.2
合計	456,853	100.0	659,779	100.0	752,099	100.0

財務資料

(1) 建設成本

建設成本包括設計及建設項目的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計公司的款項及建築材料成本。我們的建設成本受多項因素影響，例如建築工人成本及建築材料（尤其是鋼材及水泥）成本、物業位置的類型、使用材料選擇、景觀及附屬設施投資變動。

(2) 土地收購成本

土地收購成本指與收購土地佔用、使用及開發權有關的成本，主要包括就中國政府出讓土地及企業收購或其他方式產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目的位置、區域物業市況、土地收購的時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受我們收購方法影響，並受中國政府政策及法規變動所限。於往績記錄期間，我們的土地收購成本亦包括與我們所收購若干土地使用權相關的拆除成本。

(3) 撥充資本的借款成本

倘銀行借款成本（包括利息開支）乃由收購及開發物業直接引致，則我們會於開發期內將相關成本的一部分資本化，直至開發完成為止。不同期間資本化金額及時間的波動亦可能影響我們的融資成本。

(4) 營業稅

營業稅包括我們根據地方法律法規須就我們的業務活動支付的若干雜項營業及其他稅項。營業稅一般按開發物業銷售所得收入的5%徵收，而不同城市的附加費則不同，通常介乎營業稅的10%至12%。

住房建設成本

住房建設成本指與建設安置房直接相關的全部開支，主要包括(i)場地清理成本；(ii)建設成本；(iii)撥充資本的借款成本；及(iv)營業稅。

下表載列所示期間住房建設成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
場地清理成本	378,000	68.4	50,000	19.7	-	-
建設成本	167,924	30.4	170,902	67.4	51,835	47.1
撥充資本的借款成本	-	-	28,479	11.2	57,968	52.7
營業稅	6,396	1.2	4,241	1.7	206	0.2
合計	<u>552,320</u>	<u>100.0</u>	<u>253,622</u>	<u>100.0</u>	<u>110,009</u>	<u>100.0</u>

財務資料

場地清理成本指現有建築的拆除成本及整幅地塊現有居民的安置成本。建設成本包括設計及建築安置房以及輔助公共設施的所有成本，包括向設計師、第三方承包商作出的付款及建築材料成本。安置房建設應佔的直接借款成本視為於開發期間至開發完成階段的開發物業的部分撥充資本。

已售商品的成本

我們已售商品的成本主要包括原材料成本、直接勞工開支及其他製造費用。

下表載列所示年度已售商品的成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
原材料成本	29,900	69.3	32,642	72.1	31,872	68.7
直接勞工	7,245	16.8	6,900	15.3	7,536	16.3
製造費用	6,007	13.9	5,698	12.6	6,972	15.0
合計	43,152	100.0	45,240	100.0	46,380	100.0

我們購買的原材料主要包括不鏽鋼、鋁及鼓風機。直接勞工開支包括向我們新加坡及馬來西亞生產設施的製造人員支付的工資、僱員中央公積金供款及花紅。製造費用包括與我們生產設施、機器及設備相關的折舊、我們機器產生的維修及維護費用、相關消耗品及其他相關製造開支（例如水電費及土地及／或廠房租金）。

毛利及毛利率

我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的毛利分別約為人民幣324.6百萬元、人民幣335.1百萬元及人民幣326.2百萬元。我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的毛利率分別約為23.6%、25.9%及26.4%。

財務資料

下表載列所示年度的毛利及毛利率（「毛利率」）明細：

	截至12月31日止年度					
	2013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 %
房地產開發	189,477	29.3	239,508	26.6	292,381	28.0
住房建設	107,829	16.3	71,496	22.0	3,278	2.9
設備製造業務	27,322	38.8	24,094	34.8	30,544	39.7
合計	<u>324,628</u>	<u>23.6</u>	<u>335,098</u>	<u>25.9</u>	<u>326,203</u>	<u>26.4</u>

其他收入

其他收入主要包括收購附屬公司產生的負商譽、出售附屬公司產生的收益及投資物業公允價值變動。下表載列我們於所示年度的其他收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收購附屬公司產生的負商譽	16,677	19.7	-	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	60,748	71.6	-	-	-	-
出售持作出售資產產生的收益	-	-	-	-	5,710	12.5
出售固定資產產生的虧損／收益	(11)	(0.0)	102	0.1	8,203	17.9
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額	-	-	917	0.4	563	1.2
投資物業公允價值變動	-	-	247,672	96.9	22,124	48.3
其他金融資產公允價值變動	-	-	614	0.2	(756)	(1.7)
佣金收入	147	0.2	296	0.1	176	0.4
政府補助	3,820	4.5	-	-	500	1.1
租金收入	-	-	2,383	0.9	2,000	4.4
出售投資物業收益	-	-	-	-	2,209	4.8
其他	3,406	4.0	3,651	1.4	5,035	11.1
	<u>84,787</u>	<u>100.0</u>	<u>255,635</u>	<u>100.0</u>	<u>45,764</u>	<u>100.0</u>

於截至2013年12月31日止年度，本集團以對價約人民幣103.2百萬元完成對河南天道資產管理有限公司51%股權的收購。所收購淨資產於收購當日的公允價值約為人民幣119.9百萬元，導致收購產生負商譽約人民幣16.7百萬元。

出售附屬公司產生的收益指於截至2013年12月31日止年度出售河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的股權產生的資本收益。2012年12月，河南金偉的全部股本權益透過以下方式出售：(1)獨立第三方河南港林實業有限公司以約人民幣10百萬元的現金對價認購河南金偉10%的股本權益；及(2)以人民幣84.5百萬元的總對價向獨立第三方鄭州市山青商貿有限責任公司（「買方」）轉讓河南金偉90%的股本權益。該對價乃在願買願賣的基礎上釐定。處置的目的在於迅速實現我們於河南金偉的投資，並為股東釋放其價值。儘管河南金偉的攤薄與處置分兩個階段進行，但其組成出售河南金偉的全部股本權益予買方的單項關連交易的一部分。因此，於2012年12月31日，組成部分關連交易的攤薄所得收益人民幣6.6百萬元乃於權益中初始遞延。本集團對河南金偉失去控制權後，該金額隨後已重新分類至綜合損益表以釐定截至2013年12月31日止年度處置河南金偉所得的整體收益。因此，截至2013年12月31日止年度於綜合損益表確認，處置河南金偉的收益達人民幣60.7百萬元。

投資物業公允價值變動指我們投資物業於相關報告日期的估計公允價值的未變現資本收益。我們已於綜合損益及其他全面收益表確認投資物業（包括在建投資物業及已竣工物業）的公允價值變動，惟公允價值在當時無法可靠釐定者除外。於2014年中期，董事對本集團的開發物業進行審核後，以下六項經選定總建築面積約為54,880平方米的開發物業的用途自「於日常業務過程中持作出售」變更為「持作投資用途以實現資本增值」，因此，該等開發物業從開發物業重新歸類為投資物業，並在我們於董事認為合適而出售作資本增值之前出租以使本集團獲得部分租金收入。我們投資物業的估值乃基於一名第三方專業估值師進行的估值。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣22.1百萬元。

財務資料

下表載列所示年度按項目劃分的投資物業公允價值變動明細：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
偉業如果•愛	–	29,390	1,000
偉業國際廣場	–	169,970	21,000
偉業萊茵半島	–	34,510	(11,079)
偉業萊茵海岸	–	173	4,976
偉業氧立方A二期	–	10,338	5,221
偉業氧立方B	–	3,291	1,006
合計	–	247,672	22,124

我們收到各政府部門的補助，作為我們對地方經濟發展所作貢獻的獎勵。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別錄得政府補助約人民幣3.8百萬元、人民幣零元及人民幣0.5百萬元。

其他主要包括來自合資企業夥伴的利息收益、自施工單位收取的違約金、自客戶收取的銷售合約解除費用及未變現的外匯收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)與銷售及營銷物業有關的廣告及推廣開支；及(ii)就物業預售及推廣支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金。其他包括辦公室開支、租金開支及折舊以及攤銷。我們於指定期間的銷售及分銷開支受多項因素影響，包括該期間內推出的新物業開發項目數量以及物業開發項目於預售時的市場需求。

下表載列我們於所示年度的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利成本	1,071	3.3	2,496	7.3	2,781	7.5
廣告及推廣開支	15,200	47.6	18,465	53.9	21,861	59.3
銷售佣金	11,324	35.4	10,462	30.5	7,498	20.3
辦公及差旅	2,287	7.2	2,285	6.7	3,576	9.7
其他	2,062	6.5	568	1.6	1,152	3.2
合計	31,944	100.0	34,276	100.0	36,868	100.0

財務資料

行政開支

行政開支主要包括與我們行政管理人員有關的僱員福利成本、辦公及會議開支、差旅及車輛開支、招待開支及專業費用。僱員福利成本指員工薪金、作為激勵及獎勵發予僱員的福利、利益及員工花紅。其他主要包括城鎮土地使用稅、印花稅、招聘開支、辦公室租金開支、物業管理費及其他。

下表載列我們於所示年度的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利成本	49,926	55.4	59,359	64.8	54,154	49.8
辦公及會議開支	7,406	8.2	6,252	6.8	5,968	5.5
差旅及車輛開支	5,221	5.8	4,189	4.6	7,241	6.7
招待開支	7,846	8.7	6,001	6.6	5,898	5.4
上市開支	-	-	-	-	15,588	14.3
專業費用	2,737	3.0	3,988	4.4	10,461	9.6
折舊及攤銷	6,241	6.9	6,081	6.6	3,968	3.7
其他	10,836	12.0	5,726	6.2	5,368	5.0
合計	90,213	100.0	91,596	100.0	108,646	100.0

其他經營開支

其他經營開支主要包括與退回支付予客戶的可退還按金及股權交易投資虧損有關的補償款。其他主要包括慈善捐款。我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的其他經營開支分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣2.6百萬元。

下表載列我們於所示年度的其他經營開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
股權交易投資公允 價值虧損	-	-	-	-	1,182	46.2
退回可退還按金的補償款	669	43.1	3,209	73.1	-	-
其他	885	56.9	1,182	26.9	1,378	53.8
合計	1,554	100.0	4,391	100.0	2,560	100.0

應佔合資企業虧損

於截至2014年12月31日止年度，本公司的一間附屬公司以人民幣140百萬元的現金對價收購鄭州黛瑪仕實業有限公司65%的股本權益。根據該實體的組織章程細則及由該附屬公司與第三方施工承包商（即鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」））所訂立日期為2014年10月23日的合作協議，對投資對象的回報有重大影響的活動決策須獲得該實體三分之二股東的投票權通過。因此，本集團及世紀中信對該實體（作為合資企業）共同擁有控制權。

應佔合資企業虧損指我們應佔該合資企業的投資業績。儘管本集團持有該合資企業的股權，但根據合作協議，本集團應佔合資企業的業績並不與其股權成比例。根據世紀中信與我們訂立的合作協議，世紀中信有權依照施工進度預定每平方米應付的價格，而本集團有權獲得將項目下物業銷售及預售予第三方的全部所得款項。根據世紀中信與我們訂立的有關合約安排，本集團將從鄭州黛瑪仕獲得的利潤或虧損應為(i)將項目下物業銷售予第三方所獲得的全部收入總額；與(ii)固定成本（即依照施工進度預定每平方米應付世紀中信的施工成本）及其他相關成本之間的差額。

截至2015年12月31日止年度，我們應佔合資企業虧損約為人民幣7.4百萬元。於截至2015年12月31日止年度，該合資企業僅進行若干營銷活動，且並未確認任何收入。

融資成本／收入淨額

融資成本／收入淨額主要包括(i)銀行存款、其他貸款及應收款項產生的利息收入；及(ii)借款的利息開支減已就開發中物業及建設項目資本化（相關成本須與收購及建設一個項目或項目階段直接相關）的利息開支。與開發中物業及建設項目有關的借款成本在物業開始建設時開始資本化，並在建設工程完成後終止。由於一個項目的施工期並非始終與銀行貸款借貸期等長，因此，並非所有與項目有關的利息開支均可資本化。因此，不同期間的融資成本會視乎報告期內未償還債務的程度及相關債務的利率以及撥充資本的借款成本金額、相關成本的資本化時間而有所波動。

財務資料

下表載列我們於所示年度的融資（成本）／收入淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入			
－ 銀行存款	2,943	3,720	21,629
－ 其他貸款及應收款項	-	-	21,345
融資收入	2,943	3,720	42,974
利息開支			
－ 銀行貸款	(66,441)	(114,915)	(152,509)
－ 其他貸款及應付款項	(2,611)	(1,861)	(4,961)
銀行手續費及其他	(730)	(1,041)	(7,800)
利息開支總額	(69,782)	(117,817)	(165,270)
撥充開發物業資本的融資成本	64,858	79,654	51,743
撥充建設項目資本的融資成本	-	28,479	65,108
融資成本	(4,924)	(9,684)	(48,419)
於損益中確認的融資成本淨額	(1,981)	(5,964)	(5,445)

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別約為35.7%、40.4%及49.5%。於最後可行日期，我們已支付所有相關稅項或就支付所有相關稅項計提撥備，且與相關稅務機關之間並無任何糾紛或未決事項。

根據相關中國稅法及法規，對於於一年內預售的各個項目，本集團須按年內預售金額約1.5%至4.5%的比例預付土地增值稅（「土地增值稅」）。另一方面，基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計，土地增值稅撥備乃按各個項目增值適用的土地增值稅稅率計算，項目增值為年內確認收入金額與可扣除項目金額之間的差額。本集團項目適用的平均土地增值稅稅率為30%。因此，在實際結算前，土地增值稅撥備在各財政年度結束時的應付所得稅餘額中累計，相關稅務機關通常要求於交付項目總單元85%或以上後進行實際結算。根據項目規模，項目開始預售後土地增值稅實際結算可能需要幾年時間。因此，各財政年度結束時的應付所得稅金額與隨後年度的實際支付所得稅不同。

財務資料

下表載列我們於所示年度的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項開支			
本年度所得稅	41,945	41,878	61,423
往年(超額撥備)/撥備不足	111	-	(1,887)
	42,056	41,878	59,536
遞延稅項開支			
暫時差額發生及撥回	26,181	76,396	11,871
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	23,779	24,102	13,010
往年超額撥備	-	(49)	-
	49,960	100,449	24,881
土地增值稅開支			
土地增值稅	29,074	41,157	35,149
往年超額撥備	(19,798)	-	(15,134)
	9,276	41,157	20,015
所得稅開支	101,292	183,484	104,432

中國企業所得稅

中國即期企業所得稅的撥備乃基於法定稅率25%及本集團中國附屬公司的應課稅利潤計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求房地產開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。本集團實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

土地增值稅

根據於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅房地產的物業銷售可免繳土地增值稅。

土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，而任何差額均會影響土地增值稅開支及差額出現所在期間內的相關撥備。於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，我們分別產生土地增值稅開支約人民幣9.3百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣20.0百萬元。

中國預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其就於2008年1月1日之後所賺取利潤而向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，對於已宣派的股息確認預扣稅撥備，而對於在可見將來宣派的股息，則確認為遞延稅項負債。

英屬維爾京群島稅項

根據英屬維爾京群島的規則及法規，本集團無須於英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

香港、新加坡、馬來西亞及泰國利得稅

我們須繳納香港、新加坡、馬來西亞及泰國的利得稅，其於往績記錄期間的適用法定稅率分別為16.5%、17.0%、25.0%及20.0%。

各期間經營業績比較

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2014年12月31日止年度的約人民幣1,293.7百萬元減少約4.6%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣1,234.7百萬元。有關減少乃主要由於住房建設收入減少所致。

開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因商業房地產及泊車位與貯物單位的銷售收入增加而由截至2014年12月31日止年度的約人民幣899.3百萬元增加約16.1%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣1,044.5百萬元。

住宅房地產銷售所得收入主要因平均售價增加（部分被我們交付總建築面積減少所抵銷）而由截至2014年12月31日止年度的約人民幣792.6百萬元增加約1.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣800.3百萬元。住宅房地產的平均售價由截至2014年12月31日止年度的約人民幣5,065元／平方米增加約6.5%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣5,395元／平方米，主要由於(i)就偉業天道國際（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的建築面積增加；及(ii)偉業中央公園三期（其平均售價相對低於我們的其他物業）所貢獻收入佔我們截至2015年12月31日止年度的收入的百分比較截至2014年12月31日止年度大幅下降。所交付總建築面積由截至2014年12月31日止年度的約156,488平方米減少約5.2%至截至2015年12月31日止年度的約148,350平方米，主要由於偉業中央公園三期的大部分於截至2014年12月31日止年度竣工並交付，且僅有少部分有關物業於截至2015年12月31日止年度交付。

銷售商業房地產所得收入從截至2014年12月31日止年度的人民幣42.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣129.2百萬元，增幅約為201.5%，主要由於交付偉業天道國際及偉業中央公園四期的商業單位。偉業天道國際的建設工程及偉業中央公園四期的部分建設工程於截至2015年12月31日止年度竣工，分別使本集團從商業房地產銷售中獲得約人民幣33.2百萬元及人民幣39.1百萬元的收入。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2014年12月31日止年度的約人民幣63.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣115.0百萬元，主要由於偉業中央公園四期及偉業天道國際的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

住房建設收入

住房建設收入由截至2014年12月31日止年度的約人民幣325.1百萬元減少約65.2%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣113.3百萬元。於截至2014年12月31日止年度期間，安置房一期的建設已按照合作協議竣工。截至2015年12月31日止年度的已確認住房建設收入約為人民幣113.3百萬元，主要由於地方政府要求建設額外的輔助設施。

商品銷售額

商品銷售額從截至2014年12月31日止年度的約人民幣69.3百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣76.9百萬元，增幅約為10.9%，主要原因是潔淨室產品及新產品愛家寶的銷售額增加。

銷售成本

銷售成本由截至2014年12月31日止年度的約人民幣958.6百萬元減少約5.2%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣908.5百萬元。有關減少乃主要由於我們住房建設成本減少。

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2014年12月31日止年度的約人民幣659.8百萬元增加約14.0%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣752.1百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度產生的施工成本及撥充資本的借款成本上升導致已售開發物業所交付每平方米平均成本增加。

住房建設成本

住房建設成本由截至2014年12月31日止年度的約人民幣253.6百萬元減少約56.6%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣110.0百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度產生的建設成本減少，原因是截至2014年12月31日止年度，安置房一期的建設已竣工。

已售商品的成本

截至2015年12月31日止年度錄得已售商品的成本約為人民幣46.4百萬元，基本與截至2014年12月31日止年度的約人民幣45.2百萬元持平。

毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2014年12月31日止年度的約人民幣335.1百萬元減少約2.7%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣326.2百萬元。我們的毛利率由截至2014年12月31日止年度的約25.9%增至截至2015年12月31日止年度的約26.4%，保持相對穩定。具體而言，我們住房建設的毛利率由截至2014年12月31日止年度的約22.0%降至截至2015年12月31日止年度的約2.9%。根據與地方政府訂立的合作協議，本集團產生的借款利息成本可按事先釐定的利率獲得地方政府的補償。截至2015年12月31日止年度的住房建設毛利率較低，主要由於截至2015年12月31日止年度產生的實際借款利息成本約人民幣58.0百萬元超出按事先釐定的利率將從地方政府獲得補償的允許借款利息成本約人民幣50.3百萬元，且相關超出部分無法獲得地方政府的補償。上述超出的借款利息成本主要因為與中原信託有限公司訂立的信託融資安排（為河南興偉的運營提供資金）的實際利率為每年17%，相對高出本集團的其他借款及上述預先確定的利率。

其他收入

其他收入由截至2014年12月31日止年度的約人民幣255.6百萬元減少約82.1%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣45.8百萬元，此乃主要由於於截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值變動減少約人民幣225.5百萬元，惟部分被截至2015年12月31日止年度確認出售持作出售資產產生的收益約人民幣5.7百萬元所抵銷。截至2014年12月31日止年度並無確認相關收入。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2014年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元增加約7.6%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元，主要由於廣告及推廣開支因與開始預售偉業天道國際及偉業巴黎印象項目相關的廣告及宣傳開支增加而增加約人民幣3.4百萬元。

行政開支

行政開支由截至2014年12月31日止年度的約人民幣91.6百萬元增加約18.6%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣108.6百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度確認上市開支約為人民幣15.6百萬元，惟部分被該年度折舊及攤銷以及其他行政開支減少所抵銷。

應佔合資企業虧損

截至2015年12月31日止年度，我們應佔合資企業虧損約為人民幣7.4百萬元。於截至2015年12月31日止年度，該合資企業僅進行若干營銷活動，而並無確認任何收入。截至2014年12月31日止年度並無確認相關款項。

其他經營開支

其他經營開支由截至2014年12月31日止年度的約人民幣4.4百萬元減少至截至2015年12月31日止年度的約人民幣2.6百萬元，主要由於退回可退還按金的補償款減少，惟部分被截至2015年12月31日止年度確認股權交易投資公允價值虧損約人民幣1.2百萬元所抵銷。

融資成本／收入淨額

融資成本淨額由截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元減少約8.7%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣5.4百萬元，主要由於(i)銀行存款及其他貸款及應收款項利息收入增加約人民幣39.3百萬元；及(ii)建設項目資本化的融資成本增加約人民幣36.6百萬元，惟部分被截至2015年12月31日止年度銀行貸款、其他借款及應付款項的利息開支及銀行手續費增加約人民幣47.5百萬元（主要由於開發開發中項目的融資需求不斷增加令2014年12月31日至2015年12月31日的銀行及其他借款增加）所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由截至2014年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元減少約43.1%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣104.4百萬元，主要由於(i)遞延稅項開支減少約人民幣75.6百萬元；及(ii)土地增值稅開支減少約人民幣21.1百萬元，惟部分被截至2015年12月31日止年度所得稅開支增加約人民幣17.7百萬元所抵銷。

我們的實際稅率由截至2014年12月31日止年度的約40.4%增加至截至2015年12月31日止年度的約49.5%，主要由於(i)運用不同稅務基準的稅務影響；及(ii)截至2015年12月31日止年度的不可扣稅開支的增加。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2014年12月31日止年度的約人民幣271.0百萬元減少約60.7%至截至2015年12月31日止年度的約人民幣106.6百萬元。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,377.0百萬元減少約6.0%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣1,293.7百萬元。有關減少乃主要由於住房建設收入減少所致。

開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因住宅房地產及泊車位與貯物單位的銷售收入增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣646.3百萬元增加約39.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣899.3百萬元。

住宅房地產銷售所得收入主要因平均售價及所交付總建築面積增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣574.0百萬元增加約38.1%至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元。住宅房地產的平均售價由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4,528元／平方米上漲約11.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣5,065元／平方米，主要由於就偉業天道天河水岸（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的總建築面積增加。所交付總建築面積由截至2013年12月31日止年度的126,780平方米增加約23.4%至截至2014年12月31日止年度的156,488平方米，此乃主要由於截至2014年12月31日止年度偉業香堤灣三期、偉業中央公園三期及偉業天道天河水岸各有一部分已竣工並交付。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增至截至2014年12月31日止年度的約人民幣63.8百萬元，主要由於偉業香堤灣三期、偉業中央公園三期及偉業天道天河水岸的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

住房建設收入

住房建設收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣660.1百萬元減少約50.8%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣325.1百萬元，主要由於安置房一期建設工程的大部分已於2013年竣工，且該建設工程於2014年已接近完成。

商品銷售額

截至2014年12月31日止年度錄得商品銷售額約人民幣69.3百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣70.5百萬元持平。

銷售成本

銷售成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,052.3百萬元減少約8.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣958.6百萬元。有關減少乃主要由於住房建設成本減少。

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元增加約44.4%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣659.8百萬元，主要由於(i)偉業天道天河水岸的土地收購成本上升及勞工成本與項目融資成本增加令已售開發物業所交付每平方米平均成本增加；及(ii)如上文所述截至2014年12月31日止年度，所交付總建築面積增加。

住房建設成本

住房建設成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣552.3百萬元減少約54.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣253.6百萬元，基本與住房建設收入減少及安置房的實際建設進度一致。

已售商品的成本

截至2014年12月31日止年度錄得已售商品的成本約人民幣45.2百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣43.2百萬元持平。

毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2013年12月31日止年度的約人民幣324.6百萬元增加約3.2%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣335.1百萬元。我們的毛利率由截至2013年12月31日止年度的約23.6%上升至截至2014年12月31日止年度的約25.9%，此乃主要由於開發物業的銷售額（佔我們截至2014年12月31日止年度的毛利的相當大部分，且毛利率較住房建設相對較高）增加。

其他收入

其他收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣84.8百萬元增加約201.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣255.6百萬元，此乃主要由截至2014年12月31日止年度投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元所致，惟部分被截至2013年12月31日止年度確認出售附屬公司產生的收益約人民幣60.7百萬元所抵銷，而於截至2014年12月31日止年度則並無確認相關收入。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣31.9百萬元增加約7.3%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元，主要由於(i)與開始預售偉業香堤灣三期及偉業中央公園四期項目相關的廣告及宣傳開支增加，令廣告及推廣開支增加。

行政開支

行政開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣90.2百萬元增加約1.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣91.6百萬元，主要由於隨著我們物業開發經營的擴充及安置房建設開始施工，行政人員人數增加，令僱員福利成本增加，惟部分被(i)招待開支因加強費用控制措施而減少；及(ii)計入其他行政開支的城鎮土地使用稅減少所抵銷。

其他經營開支

其他經營開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1.6百萬元增加至截至2014年12月31日止年度的約人民幣4.4百萬元，此乃主要由於退還客戶可退還按金，令截至2014年12月31日止年度的補償款增加。

融資成本淨額

融資成本淨額由截至2013年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元增加約201.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元，此乃主要由於2014年12月31日的平均未償還銀行借款增加令銀行貸款利息增加約人民幣48.5百萬元，惟部分被已就開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣43.3百萬元所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣101.3百萬元增加約81.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元，主要由於(i)所得稅開支隨著稅前利潤增加而增加；(ii)遞延稅項開支增加約人民幣50.5百萬元；(iii)土地增值稅因2014年交付的總建築面積較2013年增加而增加約人民幣12.1百萬元；及(iv)過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回約人民幣19.8百萬元，而於截至2014年12月31日止年度則無該等撥回獲確認。

實際稅率由截至2013年12月31日止年度的35.7%上升至截至2014年12月31日止年度的約40.4%，主要由於過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回土地增值稅開支約人民幣19.8百萬元，而我們於截至2014年12月31日止年度則並無撥回土地增值稅開支。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元增加約48.6%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣271.0百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	80,875	54,148	43,850
無形資產	402	1,322	2,725
投資物業	–	451,000	386,000
於合資企業的投資	–	140,000	132,576
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	99,160	189,160	239,600
其他金融資產	2,185	71	–
俱樂部會籍	421	408	400
遞延稅項資產	13,457	19,655	17,654
	<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>822,805</u>
流動資產			
存貨	16,795	12,542	10,997
開發物業	1,470,301	1,271,240	1,082,606
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	1,031,675	1,585,424	2,173,943
其他金融資產	838	8,452	–
可收回所得稅	8,108	6,726	5,901
銀行存款及現金	553,269	593,230	883,610
持作出售資產	–	130,827	150,000
	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>4,307,057</u>
負債			
流動負債			
貸款及借款	343,974	715,150	755,402
貿易及其他應付款項	1,196,029	1,226,312	1,139,541
應付所得稅	163,522	212,457	235,223
持作出售的負債	–	2,762	–
	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,130,166</u>
流動資產淨值	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>2,176,891</u>
資產總值減流動負債	<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,999,696</u>
非流動負債			
貸款及借款	568,590	935,428	1,499,515
遞延稅項負債	95,124	199,009	221,889
	<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,721,404</u>
資產淨值	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,278,292</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	359,700	359,700	359,700
儲備	437,479	687,592	780,323
	<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,140,023</u>
非控股權益	113,068	125,795	138,269
權益總額	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,278,292</u>

財務資料

財務狀況表部分項目

投資物業

我們的投資物業包括(i)我們持有的用以賺取租金收入及／或實現資本增值但並非在我們日常業務過程中自用或出售的已竣工物業；及(ii)開發中的投資物業。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的投資物業的公允價值分別為人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣386.0百萬元。於所示日期我們投資物業的公允價值按項目載於下表：

	於12月31日					
	2013年		2014年		2015年	
	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
偉業如果•愛	-	-	2,384	35,000	2,384	36,000
偉業國際廣場	-	-	12,591	215,000	12,591	236,000
偉業萊茵半島	-	-	10,339	99,000	4,997	48,000
偉業萊茵海岸	-	-	10,322	48,000	10,322	55,000
偉業氧立方A二期	-	-	14,004	44,000	-	-
偉業氧立方B	-	-	2,078	10,000	2,078	11,000
	-	-	51,717	451,000	32,371	386,000

下表載列我們於所示年度投資物業公允價值的變動情況：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	-	451,000
購置	-	45,030	-
來自開發物業	-	158,298	-
添置	-	-	29,876
年內公允價值變動	-	247,672	22,124
處置	-	-	(77,000)
轉撥至持作出售資產	-	-	(40,000)
於12月31日	-	451,000	386,000
對以下兩者的分析：			
已竣工投資物業	-	144,000	331,000
開發中的投資物業	-	307,000	55,000
	-	451,000	386,000

財務資料

於2014年中期，董事對本集團的開發物業進行審核後，六項經選定總建築面積約為54,880平方米的開發物業的用途自於日常業務過程中持作出售變更為持作投資用途以實現資本增值，因此，該等開發物業從開發物業重新歸類為投資物業，並在我們於董事認為合適而出售作資本增值之前出租以使本集團獲得租金收入。

於2015年8月，本集團與現有租戶訂立銷售合約，以出售其兩個投資物業，即偉業萊茵半島6號樓（「萊茵半島6號樓」）及偉業氧立方A二期2號樓（「氧立方A2號樓」）。氧立方A2號樓已於2015年12月交付，而萊茵半島6號樓已由投資物業重新分類為持作出售資產且預期不遲於2016年7月交付。

於2014年及2015年12月31日，已竣工投資物業賬面總值分別約為人民幣109.0百萬元及人民幣11.0百萬元；及開發中的投資物業賬面總值分別為人民幣92.0百萬元及人民幣零元，已作為金融機構向本集團所發放貸款融通的擔保品抵押。

開發物業

我們的開發物業包括(i)開發中物業；及(ii)持作出售的已竣工物業。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的開發物業分別約為人民幣1,470.3百萬元、人民幣1,271.2百萬元及人民幣1,082.6百萬元。於所示日期的開發中物業與持作出售的已竣工物業的價值細分情況按項目或項目分期載於下表：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業：			
河南			
偉業中央公園			
二期	65,914	125,016	-
四期	121,915	224,036	181,940
五期	-	12,991	41,681
偉業香堤灣			
三期	120,754	-	-
偉業天道天河水岸	337,438	282,285	-
偉業天道國際	56,231	113,429	-
海南			
偉業氧立方A			
二期	87,216	70,925	-
三期	-	15,855	24,845
偉業萊茵半島	-	266	313
偉業萊茵海岸	46,518	-	-
偉業西城國際廣場	14,979	9,974	-
	850,965	854,777	248,779

財務資料

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的已竣工物業：			
河南			
偉業中央公園			
一期	589	-	-
二期	6,237	1,876	94,859
三期	227,879	39,019	13,207
四期	-	-	22,701
偉業香堤灣			
一期	6,861	1,056	240
二期	31,143	2,046	1,818
三期	-	141,529	30,451
偉業如果•愛	6,911	1,302	1,302
偉業青青美蘆	497	497	497
偉業財智廣場	700	700	700
偉業天道天河水岸	-	-	10,375
偉業天道國際	-	-	362,198
偉業芝華室	5,254	-	-
偉業棲岸	90	-	-
海南			
偉業氧立方A			
一期	124,997	116,930	111,087
二期	-	-	101,021
偉業氧立方B	27,065	24,403	24,217
偉業萊茵半島	106,918	37,161	40,775
偉業西城國際廣場	74,195	49,944	18,379
	<u>619,336</u>	<u>416,463</u>	<u>833,827</u>
合計	<u><u>1,470,301</u></u>	<u><u>1,271,240</u></u>	<u><u>1,082,606</u></u>

我們的開發中物業基本反映了我們擬持作出售但在特定資產負債表日尚未完工的物業的價值，因此此部分物業受項目開發時間表影響顯著。已竣工但尚未交付的物業由開發中物業轉移至持作出售已竣工物業或投資物業。持作出售已竣工物業為尚未簽約銷售的已竣工開發物業或已簽約銷售但尚未交付給買家的已竣工開發物業。

我們開發中物業的價值由2013年12月31日的約人民幣851.0百萬元增加約0.4%至2014年12月31日的約人民幣854.8百萬元，主要原因是偉業中央公園開發中物業隨著四期的繼續建設而出現增加（部分被偉業香堤灣三期的完工和轉移及偉業萊茵海岸重新分類為開發中物業所抵銷）。我們開發中物業的價值由2014年12月31日的約人民幣854.8百萬元減少約70.9%至2015年12月31日的約人民幣248.8百萬元，主要由於2015年偉業天道天河水岸和偉業中央公園二期建設的完工。

財務資料

我們持作出售的已竣工物業的價值由2013年12月31日的約人民幣619.3百萬元減少約32.8%至2014年12月31日的約人民幣416.5百萬元，主要由於截至2014年12月31日止年度期間偉業中央公園三期已竣工物業的銷售和交付及偉業萊茵半島重新分類為投資物業。我們持作出售的已竣工物業的價值由2014年12月31日的約人民幣416.5百萬元增加約100.2%至2015年12月31日的約人民幣833.8百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度偉業天道國際及偉業氧立方A二期已竣工但尚未交付的總建築面積增加。

於2013年、2014年及2015年12月31日，賬面值分別約為人民幣274.5百萬元、人民幣373.1百萬元及人民幣884.5百萬元的一部分開發物業已抵押給銀行作為向本集團發放借款的擔保品。

貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

貿易應收款項、其他應收款項及預付款項主要包括(i)貿易應收款項；(ii)應計貿易應收款項；(iii)預付款項；及(iv)其他應收款項及按金。於所示日期我們的貿易應收款項、其他應收款項及預付款項明細如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動			
應收非控股權益款項	99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項（非貿易）	–	90,000	105,440
預付按金	–	–	35,000
	99,160	189,160	239,600
流動			
貿易應收款項	65,469	147,017	141,795
應計貿易應收款項	660,149	985,267	1,098,554
預付款項	22,986	244,452	664,353
其他應收款項及按金	280,710	192,975	221,871
應收僱員款項	2,123	688	1,609
應收合資企業合作夥伴款項（非貿易）	–	14,499	18,498
應收合資企業款項（非貿易）	–	–	27,263
其他	238	526	–
	1,031,675	1,585,424	2,173,943

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項包括(i)因我們銷售開發物業而由最初繳納了首付款或部分分期款項但尚未依據銷售協議將剩餘款項匯給我們的部分客戶應向我們支付的銷售所得；及(ii)我們設備製造業務的客戶因我們銷售潔淨室設備、暖通空調產品、空氣淨化器及冷卻塔應向我們支付的款項餘額。貿易應收款項將被記入物業或產品交付予客戶至收到客戶銷售價格餘額此段時期內。本集團的貿易應收款項並無利息且開發物業分部的結算期通常為30至180日及設備製造分部的結算期通常為30至60日，按代表其最初確認時的公允價值的原始發票金額予以確認。我們努力維持對貿易應收款項餘額的嚴格控制。高級管理層定期對逾期餘額進行審核。信貸風險並不存在明顯的集中現象。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的減值分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	65,603	147,017	141,795
減：減值	(134)	-	-
合計	65,469	147,017	141,795

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的貿易應收款項扣除減值後的賬面總值分別約為人民幣65.5百萬元、人民幣147.0百萬元及人民幣141.8百萬元。於報告期末單獨確定減值的貿易應收款項來自處於財務困境及出現付款違約的客戶。此類應收款項並無任何抵押品擔保或增信措施。

下表載列於所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無逾期或減值	55,201	133,161	125,680
逾期1 – 30日	5,055	9,120	9,549
逾期31 – 60日	1,977	1,418	1,658
逾期61 – 90日	312	482	736
逾期超過90日	2,924	2,836	4,172
合計	65,469	147,017	141,795

財務資料

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貿易應收款項周轉日數分別約為33日、55日及46日。我們按貿易應收款項期末結餘除以相關期間的物業開發及商品銷售所得收益，再乘以有關期間的天數來計算其貿易應收款項的周轉日數。於往績記錄期間，貿易應收款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2013年12月31日止年度除外。截至2013年12月31日止年度的貿易應收款項周轉日數較少，乃是由於客戶於接近各年末結算相對更多的分期付款銷售開發物業。

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的貿易應收款項中逾期但尚未減值部分分別約為人民幣10.3百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣16.1百萬元。本集團在追收貿易應收款項的歷史經驗並未超過記錄準備金。我們的管理層認為無需在已計提的金額之外對貿易應收款項提取額外準備金。於2016年1月31日，我們於2015年12月31日的貿易應收款項中約人民幣5.5百萬元（即貿易應收款項的約3.9%）已於其後結算。

應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指應收取的與安置房及配套公共設施建設進度相關的合同金額的餘額。如本上市文件「業務－安置房工作」所披露，根據河南興偉與鄭州市金水楊金產業園區管委會（「管委會」）於2013年6月訂立的合作協議，管委會同意將於該開發區隨後的公開招標程序的中標人悉數結清土地出讓金後，向河南興偉退還安置房及配套公共設施的建設成本。於往績記錄期間，我們概未收到管委會的任何退款。應計貿易應收款項結餘相當於截至各年度上述安置房工作產生的累計收入。

下表載列於所示日期有關我們的應計貿易應收款項的詳情：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生的累計成本及可佔利潤	660,149	985,267	1,098,554
應計貿易應收款項	(660,149)	(985,267)	(1,098,554)
合計	—	—	—

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，就專門為建設成本提供資金而取得的借款所產生的借款成本已於建設合約所產生的成本中資本化，金額分別為人民幣零元、約人民幣28.5百萬元及人民幣65.1百萬元。截至2014年及2015年12月31日止年度，借款成本已分別按介乎6.8%至17.0%及5.8%至17.0%的年利率資本化。

財務資料

預付款項

預付款項主要為預付建築材料成本及預開發土地成本。

下表載列於所示日期我們預付款項的明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築材料成本	20,159	82,848	85,932
室內設計成本	-	16,330	-
預開發土地成本	-	138,619	565,009
其他	2,827	6,655	13,412
合計	22,986	244,452	664,353

預付建築材料成本主要為建築材料應付供應商的預付款項。為能以極具競爭力的價格採購該等建築材料，本集團批量採購若干建築材料，如升降機、窗戶、門的部件及保溫材料，以作物業開發項目之用。

預開發土地成本指因本集團即將從中國鄭州市地方政府獲得土地使用權的一塊土地而產生的預付成本。截至2014年及2015年12月31日止年度，本集團產生的預開發土地成本分別約為人民幣138.6百萬元及人民幣64.9百萬元。此類預開發土地成本為本集團為進行該地塊地面建築拆遷及居民安置等必要工作而產生的成本。該等預開發土地成本將於收到各土地使用權後轉撥至「開發物業」。

於2015年12月，本集團已獲授土地使用權，並預付轉讓價人民幣361.5百萬元。於2015年12月31日，未獲得土地使用權證。

其他應收款項及按金

其他應收款項及按金主要包括向承包商作出的墊款、收購附屬公司支付的按金、收購物業開發項目支付的按金、其他按金以及其他應收款項。

下表載列於所示日期我們的其他應收款項及按金明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向承包商作出的墊款	113,915	46,662	1,242
收購物業開發項目支付的按金	48,700	29,895	20,674
其他按金	92,430	80,637	77,717
其他應收款項	11,070	19,367	102,813
其他	14,595	16,414	19,425
合計	280,710	192,975	221,871

向承包商作出的墊款主要包括向承包商作出的預付建設費用。於往績記錄期間，向承包商作出的墊款結餘發生變動主要是為了與項目開發進度保持一致。

於2013年12月31日，為購買將由河南金偉置業有限公司（「河南金偉」，本公司一間前附屬公司）開發的一棟寫字樓已竣工單位，本公司向河南金偉支付約人民幣48.7百萬元的按金。該交易於截至2014年12月31日止年度完成。於2014年及2015年12月31日，餘額分別約為人民幣29.9百萬元及人民幣20.7百萬元的兩筆款項是為收購中國海南省儋州市土地使用權而向第三方支付支付的按金。

其他按金為於中國公開招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權而支付的按金。於2013年、2014年及2015年12月31日，其他按金主要包括過去按照約人民幣180.0百萬元的投標價格成功投標中國興隆一塊土地而向相關部門支付的按金。已付按金約人民幣60.0百萬元可退還，投標價格餘額約人民幣120.0百萬元將在與相關政府部門簽署正式土地協議後支付。該地塊可交付本集團時雙方將簽署正式土地協議。

於2015年12月31日的其他應收款項主要包括向第三方作出的貸款約人民幣56.5百萬元（年利率為20.0%）及向第三方作出的墊款約人民幣11.7百萬元。第三方計息貸款約人民幣56.5百萬元指就有關土地的準備工作向第三方（其持有在地方政府為公開招標購回該土地後本集團擬競標的土地）作出的貸款。向第三方作出約人民幣11.7百萬元的墊款指向第三方支付墊款以代表購買建築材料，由於我們終止採購訂單，該款項隨後於2016年1月由有關第三方償還。其他應收款項餘額主要指代表與我們的設備製造分部有關的客戶支付的運費、代表分包商支付的款項及商品購買的預付款的應計利息。考慮到(i)上述約人民幣11.7百萬元的墊款隨後由各第三方於2016年1月償還；(ii)上述約人民幣56.5百萬元的貸款由借款人於實體（該實體持有在地方政府為公開招標購回該土地後本集團擬競標的土地）的股本權益擔保；及(iii)本集團與第三方的持續業務關係，董事認為，無需就其他應收款項作出呆賬撥備。

據我們的中國法律顧問告知，上述第三方計息貸款約人民幣56.5百萬元（「**第三方計息貸款**」）並無違反中國法律及行政法規。根據近期頒佈的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「**《規定》**」）（於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日實行），其中規定有關民間借貸案件及有關公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款之協議的適用法律於中國屬合法及有效（除非該貸款屬於中國《合同法》第52條或《規定》第14條中所述的任何情況）。據我們的中國法律顧問告知，所有第三方計息貸款之協議屬合法及有效，且並不屬於中國《合同法》第52條及《規定》第14條中所述的任何情況且並無違反中國法律及行政法規。有關貸款通則（由中國人民銀行頒佈並規管的部門規則），我們的中國法律顧問已與中國人民銀行鄭州中心支行（為中國人民銀行於河南省的地方署，

具有於河南省進行規管及執行貸款通則的權限)的有關官員進行會談,被告知鑒於(i)《規定》中規定有關公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款之協議於中國屬合法及有效;及(ii)中國人民銀行於2015年8月12日頒佈的《非存款類放貸組織條例(徵求意見稿)》規定,由公司或個人或主要業務範圍不包括提供貸款的集團公司成員之間提供的個別貸款不應被視作開展須獲得相關許可的貸款業務,對於公司由於業務需要向其他公司或個人提供的計息貸款,中國人民銀行鄭州中心支行將不會對其進行強制執行或罰款。

其他應收款項主要包括(i)物業建設竣工後向第三方作出的墊款及支付予相關部門的維修資金,該等款項將自物業客戶收取;及(ii)預付城鎮土地使用稅及其他稅款。

應收合資企業合作夥伴的款項

於2014年及2015年12月31日,應收合資企業合作夥伴漢方藥業人民幣10.0百萬元流動資產款項屬無擔保,年利率為17%,且須於要求時償還。

此外,截至2014年及2015年12月31日,應收合資企業合作夥伴非流動資產款項亦包括發放給馮朝嶺(漢方藥業的主要股東)的人民幣90.0百萬元的計息貸款。提供該貸款為馮朝嶺就漢方藥業所持的地塊的開發訂立合作協議的前提條件。有關合作協議的詳情請參閱本上市文件「歷史—我們於河南省的房地產開發業務-(vii)有關漢方藥業的合作及漢偉置業的成立」一節。應收合資企業合作夥伴款項以合資企業合作夥伴於漢偉置業的股本權益擔保,年利率為10%至17%。該款項於2016年7月20日到期,並進一步延期至2018年7月23日。考慮到(i)本集團與合資企業合作夥伴根據前述合作之間的關係;及(ii)款項以合資企業合作夥伴於漢偉置業的股本權益擔保,董事認為,無需就應收合資企業合作夥伴的款項作出呆賬撥備。

應收非控股權益款項

於2013年、2014年及2015年12月31日,我們應收非控股權益款項約為人民幣99.2百萬元。應收非控股權益款項指本集團代表附屬公司河南天道資產管理有限公司(「河南天道」)的非控股股東為收購該附屬公司49%股權所支付的收購對價。

應收非控股權益款項具有非貿易性、無擔保和免息等特點。預計該款項將通過折抵河南天道未來派息進行償還。考慮到因偉業天道國際項目產生的利潤而將由河南天道宣派的預期股息會抵銷該等餘額,董事認為,無需就應收非控股權益款項作出呆賬撥備。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應支付給第三方的建設成本。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們記入的貿易應付款項分別約為人民幣353.7百萬元、人民幣442.9百萬元及人民幣434.6百萬元。往績記錄期間我們貿易應付款項餘額的變化主要源自我們項目開發進展並與其一致。

下表載列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	224,368	399,175	390,182
逾期1-30日	74,455	23,545	18,034
逾期31-60日	49,920	6,788	963
逾期61-90日	101	13,229	15,625
逾期90日以上	4,857	207	9,822
合計	353,701	442,944	434,626

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數分別約為258日、273日及303日。我們按開發物業及住房建設分部的貿易應付款項期末結餘（受有關期間所開展物業開發活動的規模及其所產生的建設成本影響）除以有關期間開發物業及住房建設的建設成本（受期內已竣工及已交付物業影響），再乘以有關期間的日數計算開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數。往績記錄期間我們的大部分貿易應付款項為應付施工承包商的款項。

一般而言，成本產生與成本計入損益之間存在時間差。在物業已竣工及物業所有權交付予客戶之前，我們不會確認任何建設成本。開發物業產生的建設成本於相關成本計入損益前記作「開發物業」。物業交付的時間可能會影響已售物業的成本，從而可能導致不同期間貿易應付款項周轉日數出現波動。往績記錄期間，我們的貿易應付款項周轉日數隨我們不同項目的建設時期而波動。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，設備製造分部的貿易應付款項周轉日數分別約為36日、49日及79日。於往績記錄期間的設備製造分部的貿易應付款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2015年12月31日止年度除外。貿易應付款項周轉日數由截至2014年12月31日止年度的49日增至截至2015年12月31日止年度的79日，主要由於截至2015年12月31日止年度產生的已售商品的成本較截至2014年12月31日止年度相對較少。

於2016年1月31日，約人民幣36.2百萬元（約佔我們於2015年12月31日的貿易應付款項的8.3%）已於其後結算。董事確認，於往績記錄期間及於最後可行日期，貿易應付款項的支付並無重大拖欠。

財務資料

其他應付款項

其他應付款項主要指(i)物業銷售預收款；(ii)處置附屬公司所收到的按金；(iii)自開發物業潛在買家收到的可退還按金；(iv)應付承包商的質保金；及(v)來自第三方的貸款。

下表載列於所示日期我們的其他應付款項明細：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付款項：			
— 董事（非貿易）	10,000	40,000	—
物業銷售預收款	336,448	409,366	343,786
來自設備客戶的預收款	808	980	—
應計營運開支	8,282	10,992	15,033
自開發物業潛在買家收到的可退還按金	422,443	278,690	—
應付利息	3,233	2,233	6,158
應付承包商的質保金	30,984	23,830	32,610
來自第三方的貸款	—	—	285,650
其他應付款項	30,130	17,277	21,678
合計	842,328	783,368	704,915

應付董事的非貿易款項為無抵押且須於要求時償還。於2014年12月31日，應付董事的非貿易款項為人民幣30.0百萬元，按年利率18%計息，已於2015年7月底前悉數結清。於2013年及2014年12月31日，餘下結餘人民幣10.0百萬元為免息款項，且已於2015年8月7日悉數結清。

物業銷售預收款為從已竣工物業買家收到的款項，將於本集團將物業單位交付予買家時確認為收益。物業銷售預收款無抵押且免息。於2013年、2014年及2015年12月31日，物業銷售預收款分別約為人民幣336.4百萬元、人民幣409.4百萬元及人民幣343.8百萬元。

自開發物業潛在買家收到的可退還按金是從潛在買家收到的為保證購買本集團開發的已竣工住宅項目單位的款項。於2013年、2014年及2015年12月31日，所收到的可退還按金分別為約人民幣422.4百萬元、人民幣278.7百萬元及人民幣零元。

應付承包商的質保金佔各項目後本集團留存1年或2年的工程價值的5%，用以對項目質量提供擔保。

於2015年9月7日，本集團自獨立第三方（「獨立貸款人」）提取貸款人民幣20百萬元，該筆貸款無抵押，且須於貸款協議日期起計三個月內償還，按年利率15%計息。於2015年10月19日、2015年10月30日及2015年11月30日，本集團自第三方分別提取貸款人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣15.7百萬元，該等貸款無抵押、免息，且須於貸款協議日期起計一年內償還。獨立貸款人為河南省建築材料的供應商。為促進與本集團的友好合作關係及鑒於與本集團的潛在業務機會，獨立貸款人提供予本集團的貸款為免息及對本集團有利。

流動資金及資本資源

流動資金來源

物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，且可能需要數月或數年方能取得正現金流量。截至目前，我們主要透過物業預售和銷售所得款項、銀行借款及（相對較小）信託融資為我們的發展提供資金。各項目的融資方法各不相同，並受中國監管規定和貨幣政策的限制。我們預計將繼續以經營活動產生的現金流量淨額及（如有需要）額外的債務或股權融資為我們的經營及還本付息提供資金。然而，我們能否獲得超出自本上市文件日期起計未來12個月預計現金需求的新增資本開支所需的額外資金，取決於眾多不確定因素，該等因素包括我們未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國及其他地區的經濟、政治及其他環境。發行額外股本或股票掛鈎證券可能進一步攤薄股東的權益。

財務及投資管理

我們編製年度預算以預測我們現金流量及結餘，以及預估我們業務擴張及其他投資的營運資金需求。我們亦有既定的現金及財務管理措施以保證：(i)在正常或緊張的情況下，都有足夠的流動資金償還到期債務，避免不可接受的損失及損害本集團名譽的風險，及(ii)遵守我們訂立的貸款協議中的契約及條件。

為保證本集團投資資金的適當利用，我們制定了相關的投資管理政策及程序。一般而言，投資經理每天負責管理及監測我們的投資組合。任何用於交易目的的資金轉讓、任何投資的收購及處置都會由我們的高級管理層審核，並由我們的執行主席批准後方可執行。投資經理編製月度交易概要報告當中包括我們截至月底的投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並向高級管理層及執行主席報告。

營運資金的充裕性

往績記錄期間，我們主要從事相關項目建設竣工前物業開發項目的預售。有關預售所得現金是往績記錄期間現金流入的重要來源。我們預計將繼續通過現有財務資源和經營活動所得現金及外部借款為我們未來的發展及償債成本提供資金。董事認為，我們未來有能力產生充裕的經營現金流量。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣17.9百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣131.7百萬元。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於有關安置房建設工程的資本投資（相關地區政府機構應於後期該區住宅房地產開發公開招標後退還予本集團）所致。截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動負現金流量淨額主要來自2015年12月就一塊地塊所支付的地價。計及(i)於2016年1月31日的可用未動用貸款融通額度人民幣804.6百萬元；及(ii)預計未來經營現金流量，本公司管理層認為，我們擁有足夠的資源於負債及承擔到期時償還及於可見未來持續經營。

計及本集團可用的財務資源，包括內部資金以及可用的信貸融通，董事確認（獨家保薦人亦同意）我們的流動資金能滿足我們當前的需求，即從本上市文件日期起計至少未來12個月的需求。經審慎考慮及與本集團管理層商討後，且基於上文所述，獨家保薦人並無理由認為本集團無法滿足本上市文件日期起計未來12個月期間的營運資金需求。

現金流量

下表載列於所示年度我們綜合現金流量表的部分現金流量數據。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(17,915)	(224,915)	(131,692)
投資活動（所用）／所得現金淨額	(205,689)	(357,400)	72,467
融資活動所得／（所用）現金淨額	496,834	423,974	(9,968)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	273,230	(158,341)	(69,193)
年初現金及現金等價物	263,092	534,208	375,186
匯率波動對所持現金的影響	(2,114)	(681)	(398)
年末現金及現金等價物	534,208	375,186	305,595

經營活動所用現金流量

經營活動所用現金主要包括就有關物業開發和土地收購支付的款項。經營活動所得現金主要是物業銷售所得及商品銷售收入。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣131.7百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣482.2百萬元；及(ii)已付所得稅約人民幣56.0百萬元，部分被(i)年內利潤約人民幣106.6百萬元，主要由約人民幣104.4百萬元的稅項及投資物業公允價值約人民幣22.1百萬元的變動進行調整；及(ii)開發物業減少約人民幣230.3百萬元所抵銷。截至2015年12月31日止年度經營活動所用現金淨額主要來自因偉業天道國際支付予承包商及供應商的建設成本現金流出，部分被就銷售偉業中央公園四期及偉業天道國際收取客戶的款項所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣224.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣541.7百萬元；及(ii)已付所得稅約人民幣33.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)年內利潤約人民幣271.0百萬元，主要經投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元及稅項約人民幣183.5百萬元調整；及(ii)開發物業減少約人民幣115.1百萬元。2014年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業香堤灣三期和偉業中央公園四期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣17.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣624.6百萬元；(ii)開發物業增加約人民幣72.5百萬元；及(iii)已付所得稅約人民幣40.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)年內利潤約人民幣182.4百萬元，主要由約人民幣101.3百萬元的稅項及處置附屬公司所得約人民幣60.7百萬元進行調整；及(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣507.0百萬元。2013年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業天道天河水岸和偉業香堤灣三期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金流量

投資活動所用現金主要是我們為投資合資企業、收購歸類為持作出售的資產以及收購附屬公司的現金流出。投資活動所得現金流入主要是我們因處置附屬公司收到的按金。

截至2015年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣72.5百萬元，主要包括(i)處置歸類為持作出售資產所得款項約人民幣23.8百萬元；(ii)已收利息約人民幣38.1百萬元；及(iii)處置其他金融資產所得款項約人民幣13.0百萬元，部分被(i)向第三方支付按金約人民幣35.0百萬元；及(ii)購置其他金融資產所支付的現金約人民幣5.2百萬元所抵銷。

財務資料

截至2014年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣357.4百萬元，主要包括(i)投資合資企業支付的現金約人民幣140.0百萬元；(ii)收購分類至持作出售資產所支付的現金約人民幣110.0百萬元；及(iii)應收合資企業合作夥伴的款項增加約人民幣104.5百萬元，部分被已收利息約人民幣3.7百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣205.7百萬元，主要包括(i)收購附屬公司產生的現金流出約人民幣103.2百萬元；及(ii)應收非控股權益款項增加約人民幣99.2百萬元，部分被已收利息約人民幣2.9百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 的現金流量

融資活動流入的現金主要是銀行及其他借款。融資活動流出的現金主要是償還銀行及其他借款、支付的利息以及增加的受限制現金。

截至2015年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣10.0百萬元，主要包括(i)償還貸款及借款約人民幣854.8百萬元；(ii)受限制現金增加約人民幣357.0百萬元；及(iii)支付利息約人民幣198.8百萬元，部分被收到的貸款和借款約人民幣1,458.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣424.0百萬元，主要包括收到的貸款和借款人民幣1,389.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款及借款人民幣627.4百萬元；(ii)受限制現金增加人民幣199.0百萬元；及(iii)支付利息人民幣154.3百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣496.8百萬元，主要包括收到的貸款和借款約人民幣800.0百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款和借款約人民幣244.5百萬元；(ii)支付利息約人民幣69.4百萬元；及(iii)受限制現金增加約人民幣4.8百萬元。

財務資料

流動資產淨值

我們的流動資產主要包括開發物業、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項以及銀行存款及現金。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款和借款以及應付所得稅。我們的流動資產淨值受到往績記錄期間我們物業開發及其交付時間表的顯著影響。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年1月31日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣1,377.5百萬元、人民幣1,451.8百萬元、人民幣2,176.9百萬元及人民幣2,364.8百萬元。

下表載列於所示日期我們流動資產淨值的明細：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	1月31日
	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				
存貨	16,795	12,542	10,997	11,951
開發物業	1,470,301	1,271,240	1,082,606	1,159,401
貿易應收款項、其他應收款項 及預付款項	1,031,675	1,585,424	2,173,943	2,175,703
其他金融資產	838	8,452	-	5,757
可收回所得稅退稅	8,108	6,726	5,901	13,356
銀行存款及現金	553,269	593,230	883,610	835,889
持作出售資產	-	130,827	150,000	150,000
	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>4,307,057</u>	<u>4,352,057</u>
流動負債				
貸款和借款	343,974	715,150	755,402	821,907
貿易及其他應付款項	1,196,029	1,226,312	1,139,541	949,079
應付所得稅	163,522	212,457	235,223	226,252
持作出售負債	-	2,762	-	-
	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,130,166</u>	<u>1,997,238</u>
流動資產淨值	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>2,176,891</u>	<u>2,354,819</u>

於2013年12月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣1,377.5百萬元，主要指2013年12月31日開發物業約人民幣1,470.3百萬元以及貿易應收款項、其他應收款項及預付款項約人民幣1,031.7百萬元。

截至2014年12月31日止年度，我們的營運資金淨額增加。我們錄得的流動資產淨值由2013年12月31日的約人民幣1,377.5百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元，主要是由於建設合約產生的應計貿易應收款項增加，貿易應收款項、其他應收款項及預付款項由2013年12月31日的約人民幣1,031.7百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,585.4百萬元。由於2014年持作出售已竣工物業的銷售，開發物業由2013年12月31日的約人民幣1,470.3百萬元減至2014年12月31日的約人民幣1,271.2百萬元，對前述金額起到部分抵銷作用。

財務資料

本集團流動資產淨值進一步由2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元增至2015年12月31日的約人民幣2,176.9百萬元，主要原因是隨著我們錄得經營活動所得現金流入，令貿易應收款項、其他應收款項及預付款項增加約人民幣588.5百萬元，以及銀行存款及現金增加約人民幣290.4百萬元。

本集團流動資產淨值進一步由2015年12月31日的約人民幣2,176.9百萬元增至2016年1月31日的約人民幣2,354.8百萬元，主要歸因於(i)建設偉業中央公園第五期令開發物業增加約人民幣76.8百萬元；及(ii)經營所得現金流入令貿易及其他應付款項減少約人民幣190.5百萬元。

債務及或有負債

貸款及借款

下表載列於所示日期我們尚未償還的貸款及借款明細：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動負債				
有擔保銀行貸款	343,931	715,150	607,338	674,329
銀行透支	-	-	2,954	2,481
其他有擔保貸款	-	-	145,000	145,000
融資租賃負債	43	-	110	97
	<u>343,974</u>	<u>715,150</u>	<u>755,402</u>	<u>821,907</u>
非流動負債				
有擔保銀行貸款	568,590	849,296	1,127,440	1,098,665
其他有擔保貸款	-	110,000	395,000	595,000
融資租賃負債	-	-	115	130
未攤銷交易成本	-	(23,868)	(23,040)	(23,040)
	<u>568,590</u>	<u>935,428</u>	<u>1,499,515</u>	<u>1,670,755</u>
合計	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>2,254,917</u>	<u>2,492,662</u>

我們的銀行及其他借款以人民幣、新元和馬來西亞林吉特計值。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額分別約為人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣2,254.9百萬元。2013年12月31日至2014年12月31日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們建設安置房及開發漢偉項目資金需求的增加。2014年12月31日至2015年12月31日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們開發偉業巴黎印象等開發中項目的資金需求增加。

財務資料

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向本集團附屬公司注入的資金。於2013年、2014年及2015年12月31日，未償還信託融資的本金總額分別為人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣540百萬元，分別佔同期銀行貸款及其他借款總額的零、6.7%及23.9%。根據與附屬公司之一河南興偉訂立的相關協議，該信託並無權分佔河南興偉的利潤或虧損，惟按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由本集團於河南興偉的股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣14百萬元，均已撥充作開發物業的資本。根據相關安排，河南興偉同意於該安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。

於2016年1月31日，約人民幣2,513.0百萬元的銀行及其他借款由若干附屬公司的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業作為抵押。下表載列於所示日期授予我們的部分有擔保銀行及其他借款的抵押資產：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發物業	274,479	373,069	884,521	976,128
物業、廠房及設備	56,844	22,945	19,233	19,471
投資物業	–	201,000	11,000	11,000
合計	331,323	597,014	914,754	1,006,599

下表載列於所示日期我們借款的到期情況：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須償還的借款金額：				
1年以內	343,974	715,150	755,402	821,907
1至2年	386,251	38,037	1,433,900	1,605,255
2至3年	181,037	404,310	65,615	65,500
3至4年	1,302	493,081	–	–
4至5年	–	–	–	–
	912,564	1,650,578	2,254,917	2,492,662

往績記錄期間，我們的銀行借款採用浮動利率安排，利率約為2.98%至17.00%之間。我們的銀行借款加權平均實際利率，即年內或期內產生的折合年化實際借款費用除以年內或期內未償還加權平均銀行及其他借款，於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年1月31日分別約為10.5%、8.9%、6.3%及7.1%。

債務

於2016年1月31日，即本上市文件流動性披露的最後日期，我們的未償還債務約為人民幣2,492.7百萬元，主要包括銀行借款約人民幣1,773.0百萬元及其他有擔保貸款約人民幣740.0百萬元。於2016年1月31日，銀行及其他借款約人民幣2,513.0百萬元以抵押若干附屬公司的物業、廠房及設備、投資物業以及開發物業為擔保。餘額主要包括屬無擔保性質的未攤銷交易成本。於2016年1月31日，我們並無任何由控股股東及其他關聯方擔保的未償還銀行及其他借款。

往績記錄期間，我們與多家中國商業銀行分別訂立了貸款合同，並據此分別獲得貸款融通，採用參照中國人民銀行基準利率的可變利率。於2016年1月31日，未使用的貸款融通額度約為人民幣804.6百萬元。

我們的銀行融通及信託融資安排一般受多個限制性、通常的正面及／或負面契約的約束，包括限制我們產生額外債務或新增抵押貸款或費用的能力、限制貸款的使用且若干重大企業活動需要提供通知或獲得許可。請參閱「風險因素－與我們業務相關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」。不過，董事預計此類契約將不會嚴重限制我們執行當前業務計劃所必需承擔的額外債務或股本融資的整體能力。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，其並不知悉在支付貿易及非貿易應付款項以及銀行及其他借款方面存在任何重大違約、任何銀行融通額度中所含契約出現構成任何違約事件的任何違規，亦並不知悉任何將會令我們動用未利用融通能力受限的任何限制。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，在獲取銀行融通額度時我們沒有經歷任何重大困難，申請貸款時也從未被拒絕。

於2016年1月31日，除本上市文件所披露者外，我們沒有任何其他未償還的按揭、抵押、債務證券或其他類似債務，借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承諾、承兌匯票或承兌信用證、或有負債或擔保。

我們計劃在認為合理的情況下繼續利用銀行借款及信託融資安排所得款項為我們的部分房地產開發項目提供資金。除了此類銀行借款及信託融資安排外，我們目前沒有其他重大外部債務融資計劃。雖然我們不能向閣下保證我們有能力以有利條款獲得銀行融資或根本無法獲得銀行融資，但我們預期未來經營方面的可用銀行融資不會出現任何變動。

或有負債

抵押擔保

本集團與多個中國本土銀行達成安排，在土地產權轉讓前給開發物業的客戶提供貸款和抵押融通。依照中國個人銀行業務慣例，該等銀行要求本集團為該等貸款提供擔保，包括本金、利息及其他附加費用。本集團需要在指定銀行賬戶存放一定金額的現金作為抵押。如果買方違約不還貸，相關貸款銀行有權從該貸款首次支付時留出的受限現金賬戶中扣除現金。

財務資料

本集團向銀行提供的該等擔保在銀行收到客戶提供的由相關部門開具的相關房屋所有權證時解除。

下表載列於所示日期我們的抵押擔保總額：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而 向銀行提供的擔保	576,113	189,835	840,869	850,689

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未經歷任何對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響的買方抵押貸款違約。董事考慮到如果發生付款違約，相關房地產的可變現淨值足夠償還未償抵押貸款及任何應計利息和罰款，因此並無就擔保作出撥備。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露或有負債外，於2016年1月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌匯票（正常商業票據除外）負債、承兌信用證、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或有負債。除本上市文件所披露者外，我們並無為任何第三方支付義務提供擔保的任何資產負債表外安排或承擔。我們在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃或對沖服務的任何未合併實體或特殊目的公司中並無任何可變權益。

資本開支及承擔

資本開支

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的資本開支分別約為人民幣6.7百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣5.1百萬元，主要包括機動車輛、傢俱及辦公設備的開支。

資本承擔

下表載列未在財務報表中作出撥備的開支的資本承擔總額：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權及已訂約的開發支出	594,608	218,695	688,733

經營租賃承擔

本集團就辦公室樓宇及僱員宿舍訂立了多份租賃協議。該等租賃協議餘下的不可撤銷租賃期為1至21年。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，最低租賃付款於損益中確認的開支分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元。

財務資料

於2013年、2014年及2015年12月31日，不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額載列如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	1,386	2,044	2,630
超過1年但不超過5年	3,069	2,465	1,385
超過5年	6,148	-	-
合計	10,603	4,509	4,015

主要財務比率

下表載列於所示年度或日期的部分財務比率概要：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
盈利能力比率			
毛利率(%)	23.6	25.9	26.4
純利率(%)	13.2	20.9	8.6
股本回報率(%)	20.0	23.1	8.3
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
流動性比率			
流動比率	1.8	1.7	2.0
資本充足率			
資本負債比率(%)	100.3	140.7	198.7
淨負債與權益比率(%)	39.5	90.1	129.6

有關各期間影響毛利率及純利率的因素的討論，請參閱「各期間經營業績比較」一段。

股本回報率

股本回報率是各財務期間的純利除以權益總額。

往績記錄期間我們股本回報率的波動大致與往績記錄期間純利的波動一致。

流動比率

流動比率是各財務期末的流動資產除以流動負債。

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的流動比率相對穩定，分別約為1.8、1.7及2.0，主要由於我們在往績記錄期間維持了審慎的財務策略。

資本負債比率

資本負債比率是我們的總債務除以權益總額。總債務包括計息銀行借款及其他借款。

我們的資本負債比率由2013年12月31日的約100.3%上升至2015年12月31日的約198.7%，主要由於在往績記錄期間自銀行籌借新的貸款以支持業務拓展。

淨負債與權益比率

淨負債與權益比率是各財務期間末的計息銀行借款及其他借款總額減去銀行存款及現金後除以權益總額所得百分比。

2013年、2014年及2015年，我們的淨負債與權益比率波動大致與我們資本負債比率的波動一致。

市場風險的定量及定性披露

在正常業務過程中，我們面臨多種市場風險，包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們為股東提供回報的持續運營的能力以及維護最優資本結構以減少資本成本。

利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要源於浮動利率貸款及借款。本集團的政策為獲得可用最佳利率。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們預計，在所有其他因素不變的情況下，浮息借款利率每變化100個基點，我們的利潤或虧損將分別減少／增加約人民幣6.8百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣12.8百萬元。有關利率風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註38。

信貸風險

信貸風險指某一金融工具的某一顧客或對方無法履行其合約義務時導致本集團產生財務虧損的風險。信貸風險主要來自本集團的應收客戶款項及投資證券。

本集團的目標是在最大程度地減少因信貸風險增加所產生的損失的同時尋求維持收入的持續增長。本集團只與經認可的可信第三方進行交易。此外，應收款項結餘受到持續監控，本集團的壞賬風險維持在最低水平。

於2014年及2015年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項包括應收本集團最重要客戶（一間中國建設公司）的款項，金額分別約為人民幣11.3百萬元及人民幣8.1百萬元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，本集團應收非控股股本權益持有人的款項分別約為人民幣99.2百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣99.2百萬元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、約人民幣99.0百萬元及人民幣99.0百萬元。

除前述金額外，本集團並無其他集中信貸風險。

流動資金風險

流動資金風險指本集團在履行其通過交付現金或其他金融資產結算的金融負債相關義務中將會遇到困難的風險。

本集團管理流動資金的方式是在正常及受壓狀況下盡可能確保始終擁有充足流動資金償還到期負債，同時不會產生不可接受的損失或損害我們聲譽的風險。

本集團的目標是通過使用銀行貸款將餘額維持在可持續提供資金並兼具靈活性的範圍之內。根據於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表反映的賬面值，分別約有37.7%、43.3%及33.5%的本集團貸款及借款將於一年內到期。有關我們流動資金風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註38。

外匯風險

本集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為本集團外匯風險並不重大。本集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致本集團無法充分滿足外幣需求，本集團可能無法以外幣向股東支付股息。

股息

截至2014年12月31日止年度，本集團宣派股息人民幣14.6百萬元，已用本集團內部資源以現金方式悉數結算。

儘管會有所變動，目前我們並無於緊隨上市後分派定期股息的任何計劃。日後董事會經計及我們的業績、盈利、財務狀況、現金需求、可用性及其當時可能視為相關的其他因素後可能會宣派股息。此外，根據相關貸款協議，本集團若干融資安排限制分派股息。根據與新鄉偉業、河南興偉及河南天道獲得的若干銀行貸款有關的貸款協議（截至2015年12月31日的未償還本金總額為人民幣315.4百萬元），新鄉偉業、河南興偉及河南天道（視情況而定）於悉數償還各貸款協議項下到期的貸款總額前不得分派股息。此外，根據河南興偉與中原信託有限公司於2014年訂立的信託融資安排（截至最後可行日期的未償還本金為人民幣500.0百萬元），在河南偉業悉數結清其注資、河南興偉悉數償還本金與利息並獲得中原信託的書面同意及河南興偉股東的批准前，河南興偉不得分派股息。有關該項與中原信託訂立的信託融資安排的詳情，請參閱本上市文件「業務－項目融資」一節。

任何股息宣派及派付以及股息金額將受組織章程文件及《公司法》規限，包括取得股東批准。我們日後的股息宣派未必能反映過往股息宣派，且將由董事會全權酌情決定。我們目前並無任何具體股息政策。

可分配準備金

於2015年12月31日，本集團的可分配準備金為人民幣772.2百萬元，而本公司的可分配準備金為人民幣零元。

往績記錄期間後的最新發展

由於不同的物業開發週期及物業組合（比如銷售物業的比例及投資物業的租金收入），我們的財務業績曾經並將繼續波動。其他因素（比如預售時間、項目竣工、物業的實際交付、轉撥至投資物業引起的公允價值收益變動及投資物業公允價值的變動亦可能會不時影響我們的財務業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」及「財務資料－影響我們表現的主要因素」章節。

2016年1月29日，河南興偉與包括鄭州市金水區管委會在內的多個獨立第三方訂立安排，據此，河南興偉獲得本金為人民幣700百萬元、年利率為9.5%的貸款，期限為兩年。河南興偉隨後於2016年2月提取全部本金。該安排規定，還款來源為將於相關開發區的地價悉數結清後退還予河南興偉的河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村地塊的現有建築拆遷及現有居民安置成本和安置房及附屬公共設施建設成本。詳情請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一節。

於2015年12月，河南興偉就佔地面積約為55,351平方米的地塊及人民幣361.5百萬元的地價訂立了土地出讓合同，隨後我們已悉數支付該地價。於2016年3月，河南興偉獲得相關地塊的相關土地使用權證。該地塊構成鄭州市「合村併城」計劃項下安置房工作開發區的一部分。詳情請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一節。截至最後可行日期，該地塊仍在規劃階段。

2015年9月29日，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於切實提高住房公積金使用效率的通知》，自2015年10月8日起生效，列明有效提高住房公積金的使用效率並實現跨地區貸款業務的措施。根據該通知，2015年8月末住房公積金運用率低於85%的城市，該等城市的有關部門可綜合考慮當地房價、借款需求及借款人還款能力等因素，提高購買個人住房的住房公積金個人貸款實際額度。該通知的實施改善了個人購買住房的貸款環境，本公司管理層認為這可以提升本集團住宅房地產的銷售。詳情請參閱本上市文件「監管概覽－房地產融資－個人住房貸款」一節。

無重大不利變動

在進行了董事認為適當的、充分的盡職調查並經深思熟慮之後，董事確認，除本節「上市開支」一段所述將產生的上市開支外，(i)自2015年12月31日至本上市文件日期，我們經營所在的市況或行業及環境並無發生對我們財務或經營狀況產生重大不利影響的重大不利變動；(ii)自2015年12月31日至本上市文件日期，本集團的貿易及財務狀況或前景並無發生重大不利變動；及(iii)自2015年12月31日至最後可行日期，並無發生將對本上市文件附錄一會計師報告中所載資料產生重大不利影響的事件。

關聯方交易

對於本上市文件附錄一會計師報告附註24中所載關聯方交易及結餘，董事確認，往績記錄期間的所有關聯方交易均在一般商業條款及／或公平基礎上開展，其條款屬公平、合理並符合股東的整體利益。

上市開支

約人民幣26.0百萬元的估計上市開支（為非經常性質）將於上市完成前或上市完成後記入本集團的損益賬。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別有人民幣零元、人民幣零元及人民幣15.6百萬元的上市開支記入綜合損益及其他全面收益表。餘下的上市開支約人民幣10.4百萬元預計將記入本集團截至2016年12月31日止年度的損益及其他全面收益表。董事謹此強調，上述上市開支為現時僅供參考的估計，待確認的實際金額可視乎審核及變量以及假設的其後變化予以調整。董事認為，該等上市開支在一定程度上將會對我們截至2016年12月31日止年度的經營業績產生不利影響。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

詳情請參閱本上市文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

《上市規則》披露要求

除本上市文件另有披露外，我們確認，於最後可行日期，我們並未了解到可能需要根據《上市規則》第13.13條至13.19條進行披露的任何情況。

由於本公司於新交所主板上市，自截至2012年12月31日止財政年度起，本公司的年度財務報表乃根據《新加坡財務報告準則》編製及由新加坡畢馬威會計師事務所審核。

本公司已就建議上市根據《國際財務報告準則》編製截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的財務報表，並聘請畢馬威華振會計師事務所根據《國際審計準則》審核該等國際財務報告準則財務報表。本公司根據國際財務報告準則財務報表及《上市規則》編製財務資料，以載入上市文件。本公司已聘請香港畢馬威會計師事務所就建議上市擔任本公司的申報會計師。

上市後，本公司其後的財務報表將由新加坡畢馬威會計師事務所根據《新加坡財務報告準則》審核。本公司將在其後的年度報告中披露符合《國際財務報告準則》規定的有效的綜合財務報表；或倘未來《國際財務報告準則》與《新加坡財務報告準則》出現重大差異，本公司將根據《新加坡財務報告準則》的規定，提供其財務報表與《國際財務報告準則》的對賬。

本公司認為新加坡畢馬威會計師事務所根據《上市規則》第19.20(2)條規定，為聯交所認可的會計公司，原因如下：

- 新加坡畢馬威會計師事務所，根據新加坡共和國法律《有限責任合夥法》(第163A章)，在新加坡註冊成立有限責任合夥企業，是國際公認的會計公司，為畢馬威獨立成員公司網絡的成員公司，隸屬於KPMG International Cooperative (瑞士實體)；
- 新加坡畢馬威會計師事務所受會計與企業管理局(新加坡政府的法定委員會及新加坡商業實體及執業會計師的國家監管機構)的獨立監管與規例規限。會計與企業管理局亦為獨立審計監管機構國際論壇的創始成員，並於獨立審計監管機構國際論壇的顧問理事會中擁有代表；
- 新加坡金融管理局為新加坡的法定證券監管機構，其為國際證監會組織《關於諮詢合作及信息交換的多邊諒解備忘錄》的完全簽署人。此外，於1997年，新加坡金融管理局與證監會簽署諒解備忘錄，通過交換各證券交易所上市或交易證券的信息加深互助關係；
- 新加坡畢馬威會計師事務所的所有核數合夥人均為會計與企業管理局註冊會計師，亦為新加坡特許會計師協會(國際會計師聯合會成員)的執業成員；及
- 新加坡畢馬威會計師事務所，為KPMG International Cooperative的成員公司，採用的審計方法與全球審計方法一致，旨在服務質量始終如一，並遵循畢馬威核數手冊的審計方法框架。為確保全部成員公司遵循畢馬威核數手冊所載審計方法框架，會每年審核成員公司。新加坡畢馬威會計師事務所採用並遵守英國註冊財務會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》所載獨立規定，且根據英國註冊財務會計師公會發佈的獨立聲明，獨立於本公司及任何其他相關公司。

上市

本公司股份現於新交所主板作主要上市，我們同時擬將該等股份於聯交所主板作雙重主要上市。本公司已就發行股份向上市委員會申請上市及批准交易。

登記

股東名冊總冊（「新加坡股東名冊總冊」）由其登記地址位於Six Battery Road, #10-01, Singapore 049909的RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.存置於新加坡。本公司已於香港設立股東名冊分冊（「香港股東名冊分冊」），由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）（「香港股份過戶登記分處」）保存。

除非另有要求，否則於香港股東名冊分冊登記的本公司股份將盡可能以每手1,000股發行證明書。新加坡主要股份過戶登記處將於新加坡保留香港股東名冊分冊（將不時更新）的副本。

證明書

僅香港股份過戶登記分處發行的股票會適用於與聯交所生效之買賣有關的交付。新加坡主要股份過戶登記處發行的股票將適用於與新交所生效之買賣有關的交付。為便於識別，香港股份過戶登記分處發行的股票將為綠色，而新加坡主要股份過戶登記處目前已發行的股票為金色。

買賣

本公司於聯交所及新交所的股份買賣將分別以港元及新元進行。本公司於新交所主板發行的股份以每手100股交易，將於聯交所發行的股份以每手1,000股交易。在聯交所的股份代號將為1570。

本公司股份於聯交所之買賣的交易成本包括0.005%的聯交所交易費、0.0027%的證監會交易徵費、就每份轉讓契約向賣家徵收的5港元轉讓契約印花稅，以及以每項對價或本公司轉讓股份的公允價值（如更高）0.1%的比率向買家及賣家徵收的從價印花稅。與聯交所股票交易有關的經紀佣金可自由議付。

與新交所股票交易有關的經紀佣金可自由議付。新加坡境內結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費須繳納新加坡境內的商品及服務稅（現時稅率為7.0%）。

交收

新加坡境內的買賣交收

於新交所主板上市及交易的股份採用CDP的記賬結算系統進行交易，且透過新交所進行的所有買賣及股票交易將根據有關CDP證券賬戶操作條款及條件（經不時修訂）生效。

CDP乃根據新加坡法例註冊成立的新交所全資附屬公司，充當存管處及結算機構。CDP為其賬戶持有人持有證券，並透過證券賬戶中的電子賬面記錄變動（由該等CDP賬戶持有人保存）促成賬戶持有人之間證券交易的清算及交收。

股份將以CDP或其代理人的名義登記，並由CDP為及代表（直接或透過存管機構）保存CDP證券賬戶的人士所持有。《公司法》及本公司章程僅確認本公司股份的登記擁有人或持有人為股東。由CDP代其持有股份的存管人或存管代理不得被賦予完整的股東權利，例如投票權、指定代理人的權利或接收股東之通函、代表委任表格、招股章程及收購文件的權利。存管人及存管代理將僅被賦予CDP可能根據CDP條款及條件向其提供的擔任境外證券存管機構的權利。

持有CDP證券賬戶股份的人士可以（以實物股票的形式）從記賬結算系統中提取其擁有的股份數目，但該等實物股票不適用於根據新交所辦理之交易進行的交付，雖然該等證明書將成為初步的所有權證明書，並可根據本公司章程進行轉讓。一旦從記賬結算系統提取本公司股份及獲得實物股票，即須為每次提取的1,000股（或以下）股份繳納10新元的費用，以及為每次提取的1,000股以上股份繳納25新元的費用。此外還須為每本發行的股票向新加坡主要股份過戶登記處支付2新元（或本公司董事可能決定的該等其他金額），以及須就最終交易價格的每100新元（不足100新元按100新元計）支付0.20新元的印花稅（倘股份以第三方的名義提取）。倘持有實物股票的人士希望於新交所交易，必須將其股票連同正式簽署且以CDP為受讓人的轉讓契約交由CDP保管，並（在其進行所需交易之前）在其各自的證券賬戶中計入所保管股份的數目。交由CDP保管的每份轉讓契約須支付10新元的費用。

採用記賬結算系統的股票交易將透過賣方的證券賬戶（將股份數目計入借方）以及買方的證券賬戶（將股份數目計入貸方）予以反映。現時沒有須就（透過記賬方式交收的）本公司股份轉讓繳納的印花稅。

於新交所徵收的新加坡股票交易結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費、轉讓契約保管費及股份提取費須繳納新加坡商品及服務稅（現時稅率為7.0%）。

本公司股份買賣將以新元進行，並通過CDP進行無紙交收。在新加坡證券市場採用正常「備妥」條件進行的交易交收通常於交易日期後的第三個交易日進行，而證券的付款通常在翌日結清。CDP代表證券賬戶投資者持有證券。投資者可在CDP開立一個直接證券賬戶，亦可在存管機構開立一個證券子賬戶。存管機構可以是新交所、銀行、商人銀行或信託公司的成員公司。

香港境內的買賣交收

香港境內的投資者必須直接透過其經紀或透過託管商在聯交所進行交易交收。對於將其股份存入股份戶口或其指定的中央結算系統參與者股份戶口（該賬戶由中央結算系統保存）的香港境內投資者，交收將根據不時生效的中央結算系統規則在中央結算系統中進行。對於持有實物股票的投資者，交收證明書及正式簽署的轉讓契約必須於結算日期前轉交給其經紀或託管商。

投資者可以就其於聯交所進行的交易與其經紀（作為託管商）商洽結算日期。根據《上市規則》及《中央結算系統一般規則》，結算日期必須為緊隨交易日期後的第二個營業日（T+2日），屆時中央結算系統戶口持有人可啟用中央結算系統的結算服務。對於根據中央結算系統結算的交易，《中央結算系統一般規則》規定香港結算可以強制違約經紀於結算日期翌日（T+3日）進行強制買入，或倘在T+3日不可行，則可以為隨後的任何時間。香港結算亦可自T+2日後實施罰款。

各對手方就聯交所交易須支付的中央結算系統股份結算費現時為交易總價值的0.002%，而每筆交易須繳納的費用最少為2港元，最多為100港元。

股息

股息以新元宣派，將在向股東支付前兌換為港元（倘股東股份於聯交所交易）。

外匯風險

於新交所買賣本公司股份的新加坡境內投資者應注意，其交易將以新元進行。於聯交所買賣本公司股份的香港境內投資者應注意，其交易將以港元進行。因此，投資者須留意與該等買賣相關的外匯風險。請參閱本上市文件「風險因素」一節，以便就外匯風險進行討論。

股份銷戶

股份轉讓

本文所述的所有關稅、費用及開支會不時變化。未來將進行特殊安排，以促成股份轉讓，以及透過促使現有股東降低成本的方式激勵現有股東於介紹上市前向香港轉讓其股份。

現時本公司所有股份均在新加坡股東名冊總冊登記。為了能於上市後在聯交所買賣，本公司的股份必須在香港股東名冊分冊上登記。股份可以在新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊之間轉移。希望在新交所交易的投資者必須將有關股份的股票存置於CDP，而希望在聯交所交易的投資者必須透過向CDP遞交撤回證券申請表及向新加坡主要股份過戶登記處遞交銷戶申請表的方式在香港股東名冊分冊上登記。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，且CDP的現有收費，連同相關股東自身經紀、代名人或託管商（倘相關）收取的任何其他費用仍將適用。董事已通過一項決議，授權可根據本公司成員可能不時的要求對新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的股份進行銷戶。

從新交所到聯交所

緊隨上市後，倘在新交所交易股票的投資者希望在聯交所進行交易，該投資者必須將其股票從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊。

將股票從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊涉及以下程序：

- (1) 倘投資者的股票已交由CDP保管，投資者必須首先透過填寫CDP提供的撤回證券申請表及轉讓申請表從CDP提取其股份，並將該等表格連同銀行匯票（其金額由CDP不時規定）一同提交給CDP。
- (2) 投資者須填寫從新加坡主要股份過戶登記處獲得的銷戶申請表及交付說明表（「新加坡銷戶申請表」）（一式兩份），並將新加坡銷戶申請表連同銀行匯票（金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定）呈交予新加坡主要股份過戶登記處。
- (3) 接下來CDP會將填妥的過戶表連同以CDP名義登記的相關股票一同直接發送給新加坡主要股份過戶登記處。
- (4) 一旦從CDP收到已填妥的過戶表及股票以及從投資者收到新加坡銷戶申請表及銀行匯票（其金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定），新加坡主要股份過戶登記處須採取一切必要行動於新加坡股東名冊總冊進行股份轉讓及銷戶。完成後，新加坡主要股份過戶登記處接下來須就銷戶事項通知香港股份過戶登記分處。
- (5) 香港股份過戶登記分處須更新香港股東名冊分冊、以投資者名義發行股票，並將該等股票發送至投資者指定的地址。根據新加坡銷戶申請表的規定，投資者須自行承擔股票發送的風險及費用。
- (6) 倘投資者將於香港登記後的股份交由中央結算系統保管，投資者必須將該股份交由中央結算系統保管，以便計入投資者的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口或其指定的中央結算系統參與者股份戶口。對於將股份存入中央結算系統或進行股票在香港的出售，倘投資者有意將股份存入中央結算系統以計入其中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口（或透過中央結算系統參與者，倘投資者想要股份計入其指定的中央結算系統參與者股份戶口），投資者應採用香港現行的過戶表（該表可從香港股份過戶登記分處獲得），並連同香港股份過戶登記分處發行的股票一同直接發送至香港結算。

附註： 通常情況下，步驟(1)至步驟(5)一般需15個營業日方能完成。

從聯交所到新交所

倘在香港聯交所交易股票的投資者希望在新交所進行交易，該投資者必須將其股票從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊。該等存置於CDP的股份的銷戶及保管涉及以下程序：—

- (1) 倘投資者的股票以投資者名義登記，投資者須填寫銷戶及過戶組合表以及交付指示表（「香港銷戶申請表」，可從香港股份過戶登記分處獲取），並將該等表格連同其名下的股票及銀行匯票（金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定）一同提交給香港股份過戶登記分處。倘投資者的股票已交由中央結算系統保管，投資者必須首先從其中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口提取該等股票，或從其指定之中央結算系統參與者股份戶口提取，並向香港股份過戶登記分處提交由香港中央結算（代理人）有限公司及投資者簽署的相關股份過戶表、相關股票及已填妥的香港銷戶申請表。
- (2) 倘投資者有意將股份直接計入其CDP存管機構的證券賬戶或分戶，須在香港銷戶申請表中指明，將香港銷戶申請表、銀行匯票（金額由CDP不時規定）及相關文件提交予香港股份過戶登記分處（按上文第(1)段所述進行）。投資者需確保擁有CDP存管機構的證券賬戶或分戶，方能完成並銷簽香港銷戶申請表所載的交付指示。
- (3) 一旦收到香港銷戶申請表、相關股票及銀行匯票（金額由新加坡主要股份過戶登記處、香港股份過戶登記分處及CDP（如適用）規定）且（如適用）香港中央結算（代理人）有限公司及投資者簽署的已填妥股份過戶表，香港股份過戶登記分處須採取一切必要措施來進行從香港股東名冊分冊到新加坡股東名冊總冊的過戶及銷戶。
- (4) 香港股份過戶登記分處接下來須就銷戶事項通知新加坡主要股份過戶登記處，接下來新加坡主要股份過戶登記處須更新新加坡股東名冊總冊。完成後，新加坡主要股份過戶登記處須以投資者或CDP名義發行相關股票（視情況而定），並向投資者或CDP交付股票。
- (5) 收到相關文件及新加坡主要股份過戶登記處的規定付款後，CDP須將特定股份數目計入投資者CDP存管機構的證券賬戶或分戶，而投資者須確保股份計入存入CDP存管機構的證券賬戶或分戶，方可進行股份買賣。

通常情況下，步驟(1)至步驟(4)一般需15個營業日方能完成。

對於在香港股東名冊分冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納香港印花稅。對於在新加坡股東名冊總冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納新加坡印花稅。

將股票從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊（以及從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊）所產生的一切費用均應由申請銷戶的股東承擔。股東應特別留意，香港股份過戶登記分處將為每次股份銷戶收取300港元並就其取消或發行的每份股票收取2.50港元（或《上市規則》不時允許的更高費用）以及香港或新加坡的銷戶申請表中所述的任何適用費用。此外，新加坡主要股份過戶登記處亦就每次股票銷戶收取30新元（或可能不時規定的其他金額），就每次股份轉讓所填寫的轉讓表收取2新元（加上適用的印花稅），並就該等登記處取消或發行的每份股票收取2新元，以及香港或新加坡的銷戶申請表中列明任何適用費用。新加坡主要股份過戶登記處收取的費用須繳納7.0%的新加坡商品及服務稅。

於上市前方便股份過戶的特別安排

為於上市前方便股份過戶，已作出特別安排。就上市而言，新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處將於上市前為尋求將新加坡上市股份過戶至香港股東名冊分冊的股東，作出3次批量過戶的安排。

有關批量過戶活動（「**批量過戶**」）的重要日期載列如下：

活動	首次批量過戶	第二次批量過戶	第三次批量過戶
向CDP提交有關證券提取表格的申請以及向新加坡主要股份過戶登記處提交新加坡銷戶申請表格的最終日期	2016年3月7日 (星期一)	2016年3月14日 (星期一)	2016年3月21日 (星期一)
可從香港股份過戶登記分處收集的股票	2016年3月21日 (星期一)	2016年3月30日 (星期三)	2016年4月7日 (星期四)

於CDP直接持有股份的股東可於上文規定的相關日期前，填妥並遞交撤回證券申請表格予CDP，並向新加坡主要股份過戶登記處提交新加坡銷戶申請表格，以便參與批量過戶。

本公司將就批量過戶承擔成本、費用及應繳稅款。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，而CDP現行的收費以及由股東個人的經紀、代名人或託管商（如相關）徵收的任何其他費用將依然適用。謹請股東注意，就其隨後進行的任何股份過戶而應付的所有成本、費用及應繳稅款（包括但不限於股份過戶登記處及CDP收取的費用）將由股東自行承擔。

本公司已作出安排，分別透過本公司網站www.weiyeholdings.com及新交所網站www.sgx.com發佈公告的方式，通知股東及新加坡投資公眾有關上市及批量過戶程序的詳情。

過渡安排

過渡期擬進行的套戥活動

預計在上市後及過渡期，過渡期受託經紀（及／或其獲授權進行套戥活動的聯屬人士）將以本身名義在下列情況下尋求進行套戥活動或請求候補過渡期受託經紀進行套戥活動。候補過渡期受託經紀將僅在過渡期受託經紀的要求下進行套戥活動。

根據適用的香港法律法規，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀預計將於過渡期進行的若干交易可能構成有擔保沽空（或被視為有擔保沽空）。除持續交易時段（定義見《交易所規則》）指定證券（定義見《交易所規則》）的沽空以外，《交易所規則》禁止沽空。就此而言，獨家保薦人已代表過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀向聯交所申請（且聯交所已同意豁免）允許過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀開展擬議的下述交易活動，該等活動於開市前時段（定義見《交易所規則》，即自香港時間上午九時正至香港時間上午九時三十分早市交易時段）（「開市前時段」）及持續交易時段（定義見《交易所規則》）在本公司股份並非指定證券（見《交易所規則》定義）的情況下可能構成（或可能視為構成）證券沽空。

此外，獨家保薦人代表過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀向聯交所申請且聯交所已授出豁免，(i) 允許股份於開市前時段沽空，以允許過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀於過渡期內的開市前時段開展有關股份沽空交易；及(ii) 豁免遵守《交易所規則》的規定，即不得在聯交所以低於現時最佳沽盤價的價格進行沽空，而指定證券為證監會批准被排除在本規定應用範圍內的莊家證券（定義見《交易所規則》）則另當別論。

除過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀（包括其獲授權進行套戥活動的聯屬人士）外，任何人士均不得於過渡期內或之後在聯交所進行股份沽空，除非股份獲聯交所指定為可沽空股份。過渡期屆滿後，根據上述豁免，就在聯交所構成沽空的股份而言，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀將不得進行進一步套戥活動。

預計該等套戥活動將促進上市後股份買賣在香港市場的資金流動性，以及減少香港及新加坡市場股價的潛在重大背馳：

1. 過渡期受託經紀（及／或其獲授權進行套戥活動的聯屬人士）將尋求或請求候補過渡期受託經紀在雙重上市的情況下根據市場慣例進行套戥交易。倘聯交所的股票報價與新交所的報價（由過渡期受託經紀釐定）存在有意義的差價，預計將進行套戥交易。就上市而言，僅當聯交所的股票報價顯著高於新交所的股票報價時，預計才會進行典型的套戥交易；在這種情況下，過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀將尋求在新加坡以低價買入股票，並在香港以高價賣出該等股票。進行套戥交易的典型成本極低，僅在本公司股價中佔據較小百分比。香港方面，該典型成本包括印花稅(0.1%)、交易費(0.005%)及交易徵費(0.0027%)，而新加坡方面則包括結算費(0.0325%)及交易費(0.0075%)。儘管如此，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀認為，要想促使套戥交易發生，本公司股價差價需要超過過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀（如適用）所了解的交易成本及風險報酬（包括但不限於價格波動及兩個市場的市場流通性等的因素）。過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀擬進行套戥交易，倘(a)在香港與新加坡市場之間存在有意義的差價（由過渡期受託經紀確定）；及(b)過渡期受託經紀或候補過渡期受託經紀能夠在股票上漲時買進足夠數量的股票以應對該差價問題及促進交易流動性，使其達到有意義的程度。過渡安排及過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀的角色將於過渡期屆滿時終止。
2. 對於向本公司於香港市場股份之交易流動性作出有意義貢獻的過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀，兩家證券交易所（或其中之一）不應出現交易干擾或提前結束（除非由於交易時段而造成）的情況。兩家證券交易所應能同時發行股票。各過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀亦已分別與張偉先生（控股股東之一）訂立股票借貸協議，以確保其於上市後及於過渡期隨時獲取適當數量的股份作交收之用。
3. 張偉先生（「借出人」）分別與過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀於2016年3月23日訂立了股票借貸協議，該等協議將於過渡期首日生效。根據該等協議項下的借股安排，借出人將一次或多次向過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀提供48,000,000股股份（約佔已發行股份的24.5%）的股票借出融通，惟須遵守新加坡及香港的適用法律、規則及法規，包括但不限於借出人借出及其後接納再交回任何股份，以及過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀借入及其後再交回任何股份，將不會導致借出人、過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀其中任何一方有責任根據《收購守則》及／或《新加坡守則》作出強制性公開要約。在此情況下，根據《新加坡守則》，股票借貸協議規定，其中包括借出人有權通過提前七日發出通告收回借出股份。

根據該等協議項下的借股安排，48,000,000股借出股份中，將有43,000,000股股份分配予過渡期受託經紀，5,000,000股股份分配予候補過渡期受託經紀。該等借出股份將供過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀在香港進行套戥交易時作交收之用。該等股份將於上市前在香港股東名冊分冊中登記。受有關借股安排規限的股份總數遠遠超過緊接最後可行日期前15個交易日及截至最後可行日期股份在新交所的每日交易總數。

股票借貸協議特別規定，所有借出股份須於過渡期屆滿後25個營業日內返還借出人。若要結束借貸狀態，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀可以買入新交所的股票，或使用於香港股東名冊分冊登記的任何閒置股票，並將該等股票轉讓給借出人。如有必要，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀可以重複該過程，亦可從新交所或聯交所買入股票，以便提供額外流動資金來滿足過渡期香港市場上的股票需求。

- 此外，為方便過渡期受託經紀於上市首日開市前時段（上午九時正至上午九時三十分）履行其職能，過渡期受託經紀將於開始交易前作出建立小型庫存股的安排。張偉先生（「**出售人**」）已於2016年3月23日與過渡期受託經紀訂立出售及回購協議（「**出售及回購協議**」），由出售人以出售人身份以緊接訂立出售及回購協議之日前新交所所報的股份收市價為出售價，向過渡期受託經紀出售1,960,000股股份（「**出售**」）。待過渡期受託經紀認購出售項下的股份後，緊隨過渡期屆滿後，過渡期受託經紀須以有關股份出售時的價格出售而出售人須以相同價格回購出售項下出售人出售的相同股份數目（「**回購**」）。出售及回購協議規定，有關回購須於過渡期屆滿後25個營業日內進行，且過渡期受託經紀須提前至少3個營業日向出售人發出書面通知。
- 出售及回購協議的目的是方便過渡期受託經紀透過提供部分股份以促進過渡期的套戥交易，從而促進股份於香港市場的交易流動性。根據上文第4段所述安排，出售人將就其於本公司的持股量保持中立。
- 過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀將繼續分別補充其庫存股，同時進行套戥交易。當已在新加坡市場進行購入指令以及已在香港市場進行出售指令時，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀（如適用）將指示新加坡主要股份過戶登記處將新加坡市場買入的股票轉至香港，以補充其用於進一步交易的庫存股。雖然發生了股票過戶，但過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀將使用股票借貸協議來結算在香港所做的出售。

7. 過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀分別專為在香港進行套戥交易設立了專用交易商編號，表明身份，從而提高在香港市場進行該等交易的透明度。該等專用交易商編號將於過渡期首日或之前透過在聯交所及新交所以及本公司網站發佈公告的方式從速披露。過渡期受託經紀亦設立了另一個專用交易商編號，只有在前述用於套戥交易的編號不能使用時，在緊急及不可預見的情況下才會使用該編號。
8. 過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀將在自願買賣基準上簽署該等過渡安排（包括套戥活動），目的在於促進本公司股票在香港市場的流動性，及希望該等過渡安排能夠構成專有交易。

僅此強調，除過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀以外，具有本公司股票使用權的市場參與者亦可進行套戥活動及過渡安排。此外，於買賣開始後可能已將全部或部分持股從新加坡轉至香港的其他現有股東亦可進行本公司股票套戥。該等活動將取決於兩家證券交易所之間的差價範圍以及選擇簽署該等套戥活動及過渡安排的（除過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀以外的）市場參與者的數量。

過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀及其任何代理人的套戥活動將根據所有適用的法律、條例及規定實現參與。正在進行的與上市有關的過渡安排並不同於可能從事的與首次公開發售有關的價格穩定活動。此外，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀並非莊家，並無承諾在香港市場創造或營造股份市場。

請注意，就擬議的流動性活動而言，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀及其任何代理人均可持有該等股票的好倉。我們不能確定過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀及其任何代理人持有該等股票好倉的範圍、時間或期間。過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀或其任何代理人對任何此類好倉進行的斬倉可能對股票的市價造成不良影響。

持股差額

預計以下措施及因素將有助於創建及／或改進本公司持股（該等股票可於上市後在聯交所交易）的差額：

- 由於本公司股票屬同一類別，故股東可以根據本節「股份銷戶」一節所述於上市後酌情將股票從新加坡轉至香港。現時已進行特殊安排，以促成股份轉讓，以及透過促使其降低成本的方式激勵現有股東於上市前向香港轉讓其股份。該等安排的詳情載於本節「於上市前方便股份過戶的特別安排」。倘現有股東選擇於上市前或上市不久後將股票轉至香港，該等股份可能有助於促進本公司股份於香港市場上的整體流動性。
- 張偉先生（控股股東之一）已向本公司確認，其擬轉讓及／或促成轉讓其直接或間接持有的不少於68,000,000股股份，不少於上市前於香港股東名冊分冊登記的本公司已發行股份的約34.7%。如本節「過渡期擬進行的套戥活動」所述，借出人（即張偉先生）已向過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀提供48,000,000股股份，該等股份將僅用於由過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀在香港進行的套戥交易相關的交收。
- 在本節「過渡期擬進行的套戥活動」所述的情況下進行套戥活動時，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀有效促進新加坡市場上的本公司股份部分流動性交易轉至香港市場。

董事及本公司認為，考慮到本節「於上市前方便股份過戶的特別安排」、「過渡期擬進行的套戥活動」及「投資者教育」所述的特殊安排，已採取一切合理努力來促進股票轉至香港股東名冊分冊，以便為上市時的公開市場奠定基礎。

過渡安排的益處

本公司認為，過渡安排將透過以下方式有益上市：

- 由於過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀擬在過渡期（屆時本公司股價存在有意義的差價）進行套戥交易，過渡安排預計將於上市後促進本公司股票在香港市場的流動性；
- 就套戥交易的本質而言，通常有助於減少香港及新加坡市場股價的潛在重大背馳；及
- 過渡安排被認為是一種公平機制，適用於具有本公司股票使用權的所有市場參與者，因為該等過渡安排向本公司所有股東及其他市場參與者開放，而該等其他市場參與者具有進行套戥交易的使用權（此類套戥交易類似於過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀進行的套戥交易）。

過渡安排的披露

為提升（根據過渡安排進行的）套戥活動的透明度，將採取各種措施向市場及有意投資者提供資訊，如本節下文「投資者教育」所述。

此外，本公司亦將盡快（無論如何均早於緊隨上市首日前之營業日的交易時段開放時間）於聯交所及新交所發佈公告，以便於該公告前的最後可行日期向投資大眾通知下列資訊：

- 新加坡主要股份過戶登記處已從股東收到指示（涉及該等股份轉至香港股東名冊分冊）的股份數目（無論適用於批量過戶或其他方式）；及
- 已於香港股東名冊分冊登記的總股數。

就過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀須進行的套戥交易而言，過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀均專為在香港進行該等交易之目的設立了一個指定交易商識別號，旨在確保識別該等交易，從而增強該等交易在香港市場的透明度。倘上述套戥交易的識別號無法使用，過渡期受託經紀亦設立了另一個指定交易商識別號，該識別號僅用於緊急情況及無法預見的情況。

除此以外，（如適用）過渡期受託經紀及候補過渡期受託經紀進行的套戥交易以及股票借貸協議規定的交易亦將根據《證券及期貨條例》第XV部的相關條款項所披露的利益機制以及新加坡任何適用法律法規予以披露。

投資者教育

涉及本公司及獨家保薦人的安排

於上市前，本公司及本公司獨家保薦人將共同向香港的投資者社區告知本公司相關資訊，以及本上市文件披露之過渡安排的發展及／或費用。於上市後，本公司及本公司獨家保薦人可以繼續採取有關措施來教育公眾。將採取下列措施增強本公司及過渡安排的透明度：

- 將召開新聞發佈會及接受記者採訪，以告知投資者有關安排；
- 將召開研究機構分析師簡報會，涵蓋與本公司所在行業類似之行業內的上市公司；
- 將為（其中包括）私人銀行部門、經紀公司財團及其他機構投資者就過渡安排召開專門的簡報會；
- 有關本公司概況及股份過戶手續（如本節「股份銷戶」所總結）的股市資料將公佈在本公司網站上；

- 包括本公司在新交所的前一日收市價（以新元及港元為基準）、交易量及其他相關過往資料的有關資訊將公佈在本公司網站上。此外，在上市日期前的三個新交所交易日期間以及不遲於在聯交所啟動本公司股票交易前上市日期的上午八時三十分期間，本公司將於聯交所及新交所發佈日常公告，藉此披露本公司在新交所的前一日收市價（以新元及港元為基準）以及關於過渡安排的任何相關進展及更新（如適用）；及
- 本上市文件的電子版將分別透過本公司網站www.weiyeholdings.com、聯交所網站www.hkexnews.hk及新交所網站www.sgx.com發佈。此外，本上市文件的副本可於以下地點索取：

本公司辦事處： 香港
九龍旺角
亞皆老街8號
朗豪坊辦公大樓
21樓2105-06室

獨家保薦人辦事處： 香港
中環
干諾道中88號
南豐大廈13樓

其他資料來源

有關本公司股份的實時交易資訊可從以下來源獲取：

- 從新交所網站www.sgx.com免費獲取；或
- 透過提供該等設施的服務供應商獲取，費用由投資者自行承擔。所提供的該等服務須遵守相關服務供應商的條款及條件。

與本公司於新交所之股份相關的過往交易資料

有關本公司於新交所之股份的過往交易資料，請參閱本上市文件「股本」一節。

詳情請參閱本上市文件「業務－業務策略」一節。

雙重主要上市的理由

董事認為香港及新加坡股市可吸引不同投資者，因此董事認為本公司於新加坡及香港擁有雙重主要上市地位屬合宜且有利。詳情請參閱本上市文件「有關本上市文件及介紹上市的資料－雙重主要上市及介紹上市的理由」一節。此次上市並不涉及發售任何新股或公開發售任何其他證券，且並不會就上市另外募集資金。上市的主要目的是透過在香港的上市平台增加股份的流動性及為本公司提供更多接觸國際資本的機會，從而提高本公司的融資能力。

以下為本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）發出的報告全文，報告乃為載入本上市文件而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

引言

以下載列我們就偉業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料編製的報告，報告包括於2013年、2014年及2015年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表；截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年（「有關期間」）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；及重大會計政策概要以及其他解釋性資料（「財務資料」），供載入日期為2016年3月29日的 貴公司上市文件（「上市文件」）。

根據新加坡法例第50章《公司法》， 貴公司為公開有限公司。 貴公司於1984年8月2日註冊成立，位於新加坡共和國（註冊編號為No. 198402850E），註冊辦事處位於8 Pandan Crescent #01-06, Singapore 128464。2002年， 貴公司於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新加坡證券交易所（「新交所」）主板。 貴公司的主要活動是投資控股以及潔淨室設備、採暖、通風、空氣調節（「暖通空調」）產品及空氣淨化器的生產及貿易。

2011年8月15日完成反向收購（詳情載於本上市文件「歷史」一節）後， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註7。

貴集團旗下的所有公司均採用12月31日作為其財政年度截止日期。 貴公司的附屬公司精誠管理有限公司、英德集團私人有限公司、英德控股私人有限公司、Eindec Singapore Pte. Ltd.及宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司中，部分無需遵守英屬維爾京群島的法定審核規定以及部分自註冊成立日期起並未開始經營，因此，於本報告日期，並未就該等公司編製經審核財務報表。 貴集團旗下於有關期間需進行審核的其他公司的詳情及各核數師的名稱載於B節附註40。就該等公司的法定財務報表而言，在新加坡註冊成立的公司的有關報表乃根據《新加坡財務報告準則》（「《財務報告準則》」）編製，

在香港註冊成立的公司的有關報表乃根據《香港財務報告準則》編製，及在中國註冊成立的公司的有關報表乃根據中國財政部頒佈的《企業會計準則》或《企業會計制度》及相關會計準則編製。

貴公司董事已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》編製有關期間的 貴集團綜合財務報表及 貴公司財務狀況表。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的相關財務報表由畢馬威華振會計師事務所根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的《國際審計準則》審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表編製，供載入 貴公司以介紹方式於香港聯合交易所有限公司主板上市相關上市文件，未作出任何調整，符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)的適用披露規定。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及《上市規則》的適用披露規定編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為必要的內部控制負責，以使編製的財務資料不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的審計指引「招股章程及申報會計師」(公告第3.340號)基於我們所採取的程序對財務資料發表意見。我們並未審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團2015年12月31日之後的任何期間的任何財務報表。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映了 貴集團及 貴公司於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況，亦真實而公允地反映了 貴集團於截止日期相同的有關期間的財務業績及現金流量。

A 貴集團財務資料

貴集團綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		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				
物業、廠房及設備	4	80,875	54,148	43,850
無形資產	5	402	1,322	2,725
投資物業	6	–	451,000	386,000
於合資企業的投資	8	–	140,000	132,576
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	14	99,160	189,160	239,600
其他金融資產	9	2,185	71	–
俱樂部會籍	10	421	408	400
遞延稅項資產	11(b)	13,457	19,655	17,654
		<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>822,805</u>
流動資產				
存貨	12	16,795	12,542	10,997
開發物業	13	1,470,301	1,271,240	1,082,606
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	14	1,031,675	1,585,424	2,173,943
其他金融資產	9	838	8,452	–
可收回所得稅	11(a)	8,108	6,726	5,901
銀行存款及現金	18	553,269	593,230	883,610
持作出售資產	19	–	130,827	150,000
		<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>4,307,057</u>
負債				
流動負債				
貸款及借款	22	343,974	715,150	755,402
貿易及其他應付款項	23	1,196,029	1,226,312	1,139,541
應付所得稅	11(a)	163,522	212,457	235,223
持作出售的負債	19	–	2,762	–
		<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,130,166</u>
流動資產淨值		<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>2,176,891</u>
資產總值減流動負債		<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,999,696</u>
非流動負債				
貸款及借款	22	568,590	935,428	1,499,515
遞延稅項負債	11(b)	95,124	199,009	221,889
		<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,721,404</u>
資產淨值		<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,278,292</u>
貴公司擁有人應佔權益				
股本	20	359,700	359,700	359,700
儲備	21	437,479	687,592	780,323
		<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,140,023</u>
非控股權益		<u>113,068</u>	<u>125,795</u>	<u>138,269</u>
權益總額		<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,278,292</u>

附註為財務資料的組成部分。

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	4	5,018	47	14
於附屬公司的投資	7	1,629,916	1,623,680	1,669,975
其他金融資產	9	2,185	71	-
俱樂部會籍	10	421	408	400
		<u>1,637,540</u>	<u>1,624,206</u>	<u>1,670,389</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	14	22,669	37,783	23,258
銀行存款及手頭現金	18	16,184	5,495	10,406
持作出售資產		-	4,569	-
		<u>38,853</u>	<u>47,847</u>	<u>33,664</u>
負債				
流動負債				
融資租賃負債		12	-	-
貿易及其他應付款項	23	1,865	5,418	36,388
		<u>1,877</u>	<u>5,418</u>	<u>36,388</u>
流動資產／(負債) 淨值		<u>36,976</u>	<u>42,429</u>	<u>(2,724)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,667,665</u>
資產淨值		<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,667,665</u>
貴公司擁有人應佔權益				
股本	20	1,737,554	1,737,554	1,737,554
儲備	21	(63,038)	(70,919)	(69,889)
權益總額		<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,667,665</u>

附註為財務資料的組成部分。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	25	1,376,953	1,293,739	1,234,691
銷售成本		(1,052,325)	(958,641)	(908,488)
毛利		324,628	335,098	326,203
其他收入淨額	26	84,787	255,635	45,764
銷售及分銷開支		(31,944)	(34,276)	(36,868)
行政開支		(90,213)	(91,596)	(108,646)
其他經營開支		(1,554)	(4,391)	(2,560)
經營活動業績		285,704	460,470	223,893
融資收入		2,943	3,720	42,974
融資成本		(4,924)	(9,684)	(48,419)
融資成本淨額	27	(1,981)	(5,964)	(5,445)
應佔合資企業虧損	8	–	–	(7,424)
未計所得稅前利潤	30	283,723	454,506	211,024
所得稅開支	31	(101,292)	(183,484)	(104,432)
年內利潤		182,431	271,022	106,592
下列人士應佔利潤：				
貴公司擁有人		184,546	258,295	94,118
非控股權益		(2,115)	12,727	12,474
年內利潤		182,431	271,022	106,592
每股盈利：				
每股基本盈利(分)	32	94.10	131.69	47.99
每股攤薄盈利(分)	32	94.10	131.69	47.99

附註為財務資料的組成部分。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	182,431	271,022	106,592
其他全面收益			
已經或其後將或重新分類至 損益的項目：			
重新分類至損益的附屬公司			
權益攤薄的影響	(6,622)	-	-
海外業務產生的外幣換算差額	(6,224)	7,372	(852)
可供出售金融資產公允價值 變動淨額	575	12	28
重新分類至損益的可供出售 金融資產的公允價值變動淨額	-	(917)	(563)
年內其他全面收益 總額，扣除所得稅	(12,271)	6,467	(1,387)
年內全面收益總額	170,160	277,489	105,205
下列人士應佔全面收益總額：			
貴公司擁有人	172,275	264,762	92,731
非控股權益	(2,115)	12,727	12,474
年內全面收益總額	170,160	277,489	105,205

附註為財務資料的組成部分。

綜合權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔									
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	非控股權益	
									人民幣千元	人民幣千元
	359,700	(59,669)	(550)	(12,531)	865	43,540	293,549	624,904	3,378	628,282
於2013年1月1日	-	-	-	-	-	-	184,546	184,546	(2,115)	182,431
年內全面收益總額										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內其他全面收益										
重新分類至損益的附屬公司權益攤薄的影響	37	-	-	-	-	-	(6,622)	(6,622)	-	(6,622)
外匯換算差額－海外業務可供出售金融資產公允價值變動淨額		-	-	(6,224)	-	-	-	(6,224)	-	(6,224)
其他全面收益總額										
年內全面收益總額										
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	12,723	(12,723)	-	-	-
收購含非控股權益的附屬公司	36	-	-	-	-	-	-	-	115,183	115,183
出售含非控股權益的附屬公司權益	37	-	-	-	-	-	-	-	(3,378)	(3,378)
於2013年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247

附註為財務資料的組成部分。

貴公司擁有人應佔

附註	股本		合併儲備		資本儲備		外匯換算儲備		公允價值儲備		法定及其他儲備		保留收益		合計		非控股權益		權益總額		
	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	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	人民幣千元
	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247											
於2014年1月1日																					
年內全面收益總額																					
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內其他全面收益																					
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	7,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	12	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類至損益的可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(917)	-	-	(917)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(917)
其他全面收益總額																					
年內全面收益總額	-	-	-	7,372	(905)	-	-	6,467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,467
轉撥至法定儲備	-	-	-	7,372	(905)	-	-	258,295	264,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	277,489
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,551)	(14,649)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,649)
21																					
於2014年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087											

附註為財務資料的組成部分。

貴公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	非控股權益	權益總額
	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
於2015年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	94,118	94,118	12,474	106,592
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	(852)	-	-	-	(852)	-	(852)
外匯換算差額 - 海外業務	-	-	-	(852)	-	-	-	(852)	-	(852)
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	28	-	-	28	-	28
重新分類至損益的可供出售金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允價值變動淨額	-	-	-	-	(563)	-	-	(563)	-	(563)
其他全面收益總額	-	-	-	(852)	(535)	-	-	(1,387)	-	(1,387)
年內全面收益總額	-	-	-	(852)	(535)	-	94,118	92,731	12,474	105,205
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	15,813	(15,813)	-	-	-
於2015年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(12,235)	-	80,627	772,150	1,140,023	138,269	1,278,292

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前利潤	283,723	454,506	211,024
就下列各項作出調整：			
出售投資物業收益	-	-	(2,209)
物業、廠房及設備折舊	6,054	5,903	6,516
無形資產攤銷	187	178	171
貿易及其他應收款項減值虧損撥備	35	-	-
俱樂部會籍減值虧損撥備／(撥回)	12	(12)	20
利息開支	4,924	9,684	48,419
利息收入	(2,943)	(3,720)	(42,974)
已處置物業、廠房及設備	175	34	14
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	11	(102)	(8,203)
出售俱樂部會籍虧損	-	25	-
出售自權益重新分類的可供出售 金融資產產生的收益淨額	-	(1,296)	(28)
出售持作出售資產產生的收益	-	-	(5,710)
收購附屬公司產生的負商譽	(16,677)	-	-
出售附屬公司產生的收益	(60,748)	-	-
失去合營業務控制權產生的虧損	-	3,022	-
投資物業公允價值變動	-	(247,672)	(22,124)
持作買賣金融資產公允價值(收益)／虧損	-	(614)	756
應佔合資企業虧損	-	-	7,424
上市開支	-	-	20,459
匯率變動的影響	(713)	8,587	(134)
	214,040	228,523	213,421
營運資金變動：			
存貨	(1,549)	4,253	1,545
開發物業	(72,494)	115,073	230,326
貿易及其他應收款項	(624,594)	(541,748)	(482,228)
貿易及其他應付款項	507,000	2,139	(38,796)
經營活動所得／(所用) 現金	22,403	(191,760)	(75,732)
已付所得稅	(40,318)	(33,155)	(55,960)
經營活動所用現金淨額	(17,915)	(224,915)	(131,692)

附註為財務資料的組成部分。

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動現金流量				
出售物業、廠房及設備所得款項		477	267	2,240
已收利息		2,943	3,720	38,099
收購無形資產		(115)	(1,098)	(1,574)
購買物業、廠房及設備		(6,626)	(1,244)	(4,777)
應收非控股權益款項增加		(99,160)	–	–
應收合資企業合作夥伴款項增加		–	(104,499)	–
收購附屬公司產生的現金流出淨額		(103,208)	–	–
購買其他金融資產		–	(7,000)	(5,194)
於合資企業的投資		–	(140,000)	–
收購分類至持作出售資產		–	(110,000)	–
出售分類至持作出售資產所得款項		–	–	23,775
出售其他金融資產所得款項		–	2,454	12,989
向第三方支付是按金		–	–	(35,000)
出售投資物業所得款項		–	–	41,909
投資活動(所用)／所得現金淨額		(205,689)	(357,400)	72,467
融資活動現金流量				
貸款及借款所得款項		800,000	1,389,280	1,458,900
償還第三方貸款		16,030	–	–
償還融資租賃責任		(487)	(43)	(83)
受限現金增加		(4,807)	(198,983)	(357,017)
已付利息		(69,408)	(154,276)	(198,767)
償還貸款及借款		(244,494)	(627,355)	(854,781)
已付股息		–	(14,649)	–
支付上市開支		–	–	(18,220)
應付董事款項(減少)／增加		–	30,000	(40,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額		496,834	423,974	(9,968)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		273,230	(158,341)	(69,193)
於1月1日現金及現金等價物		263,092	534,208	375,186
匯率波動對所持現金的影響		(2,114)	(681)	(398)
於12月31日的現金及現金等價物	18	534,208	375,186	305,595

附註為財務資料的組成部分。

B 綜合財務資料附註

1 合規聲明

本報告所載財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》編製，此統稱包含國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋。所採納的重大會計政策的詳情載於B節餘下部分。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂和經修訂《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，貴集團已在有關期間採用所有適用的新訂和經修訂《國際財務報告準則》，惟於截至2015年12月31日止年度期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。於截至2015年12月31日止年度期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3.22。

本財務資料亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

2 編製基準

2.1 合併基準

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的綜合財務報表包括貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及貴集團於一間合資企業的權益。

2.2 計量基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，下文附註中另有所述者除外。

2.3 功能及呈列貨幣

貴公司的功能貨幣為新元。由於貴集團的業務主要在中華人民共和國（「中國」）進行，財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數（人民幣千元），另有說明者除外。

2.4 計量基準

在編製財務報表中所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公允價值列賬的資產及負債（如下文所載會計政策之闡釋）除外：

- 附註3.3 分類為以公允價值計量並計入損益或可供出售的金融工具；及
- 附註3.7 投資物業。

非流動資產及持作出售資產組按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬（見附註3.13）。

2.5 估計及判斷的使用

編製符合《國際財務報告準則》的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

估計及判斷

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

管理層在應用對財務資料有重大影響的《國際財務報告準則》時作出的判斷，估計不確定性的主要來源於附註39中進行討論。

公允價值的計量

貴集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

計量資產或負債的公允價值時，貴集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為下列不同的公允價值層級：

第1層級： 同一資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第2層級： 資產或負債的直接（即價格）或間接（即價格衍生數據）可觀察輸入數據（不包括歸入第一層級的報價）。

第3層級： 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（不可觀察輸入數據）。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級（第3層級為最低層級）。

貴集團截至發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉變。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，層級之間沒有轉變。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註6 – 投資物業；
- 附註36 – 收購附屬公司；及
- 附註38 – 金融風險管理。

3 重大會計政策

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

3.1 合併基準

業務合併

業務合併乃採用收購法於收購日期入賬，該日為控制權轉讓予貴集團的日期。

貴集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓對價的公允價值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方既有股本權益的公允價值，

減已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額（一般為公允價值）。產生的任何商譽每年進行減值測試。

當差額為負數時，則即時於損益中確認溢價購入收益。

所轉讓對價並不包括與結算既有關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或有對價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓對價中。倘或有對價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或有對價公允價值的期後變動於損益中確認。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益，可按收購日期公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。除非須使用另一計量基準，所有其他非控股權益乃按收購日期公允價值計量。

除與發行債券或股本證券有關的收購成本外，貴集團就業務合併產生的收購成本於產生時列作支出。

貴集團並無導致失去附屬公司控制權的權益變動按與以擁有人身份進行的擁有人交易入賬，因此無須對商譽進行調整且並無於損益中確認收益或虧損。並不涉及控制權喪失的交易產生的非控股權益調整乃基於所佔附屬公司淨資產比例而作出。

倘貴集團對附屬公司失去控制權，則按處置該附屬公司的全部權益入賬，所得收益或虧損於損益中確認。在失去控制權當天於該前附屬公司保留的任何利益乃按公允價值確認，且該金額乃被視為初始確認金融資產之公允價值或，（倘合適）為初始確認於聯繫人或合資企業的投資之成本。

附屬公司

附屬公司為貴集團控制的實體。當貴集團承受或有權獲得參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則貴集團控制該實體。附屬公司的財務報表由控制開始當日起，直至控制終止當日止計入綜合財務報表。

附屬公司的會計政策於有需要時予以更改，以與貴集團採用的政策一致。附屬公司中非控股權益應佔的虧損會分配至非控股權益（即便如此處理會導致非控股權益出現赤字餘額）。

於合資企業的投資（以權益入賬的投資對象）

合資企業指貴集團擁有共同控制權的安排，當中貴集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合資企業的投資以權益法入賬。初步按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日 貴集團應佔權益入賬投資對象的損益及其他全面收益（經調整以使會計政策與 貴集團所採用者一致）。

倘 貴集團於以權益入賬投資對象應佔的虧損超過應佔的權益，則投資的賬面值（連同構成賬面值的任何長期權益）減計為零，且不再確認進一步虧損，惟 貴集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

聯合經營

聯合經營指 貴集團擁有共同控制權的安排，當中 貴集團擁有對安排相關的資產的權利及負債的義務。 貴集團就聯合經營將各項資產、負債及交易（包括應佔其共同持有或產生者權益）入賬。

綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與以權益入賬的投資對象的交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以 貴集團於投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

獨立財務報表中的附屬公司及合資企業

於附屬公司及合資企業中的投資按成本減累計減值虧損於 貴公司的財務狀況表中列賬。

3.2 外幣

外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為 貴集團各實體各自的功能貨幣。報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本（按年內實際利率及付款進行了調整）與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認，以下各項換算產生的於其他全面收益中確認的差額除外：

- 可供出售權益工具（倘已於其他全面收益中確認的外幣差額被重新分類至損益，則減值差生的差額除外）；

- 指定為於國外業務中的投資淨額的對沖工具的金融負債（倘對沖工具有效）；或
- 合資格現金流量對沖工具（倘對沖工具有效）。

海外業務

海外業務的資產及負債（不包括商譽及收購產生的公允價值變動）按報告期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備（換算儲備）。然而，倘海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關比例分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售後損益的一部分。倘 貴集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘 貴集團僅出售涉及海外業務的聯營或合營受控制實體部分投資並保留重大影響力或共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付國外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為國外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。

3.3 金融工具

非衍生金融資產

貴集團於貸款及應收款項產生當日初始確認該等貸款及應收款項。所有其他金融資產（包括被指定為以公允價值計量並計入損益的指定資產）於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認。

倘自資產收取現金流量的合約權利到期，或因於交易中轉讓收取金融資產合約現金流量的權利而轉讓於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團終止確認金融資產。就 貴集團轉讓金融資產產生或保留的任何權益單獨確認為一項資產或負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融資產分為以下類別：以公允價值計量並計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

倘金融資產分類為持作買賣或於初始確認時指定，則該金融資產被分為以公允價值計量並計入損益的金融資產。倘 貴集團根據金融資產的公允價值（該公允價值根據 貴集團明文規定的風險管理或投資策略而定）管理有關投資及作出買賣決策，則指定金融資產以公允價值計量並計入損益。應佔交易成本於其產生時於損益中確認。以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值計量，而其中的變動（計及任何股息收入）於損益表確認。

被指定為以公允價值計量並計入損益的金融資產包括將未被分類為可供出售的權益證券。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款的金融資產。該等資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物，及貿易及其他應收款項。現金及現金等價物包括現金結餘及到期日為自購入日期起計三個月或以下的短期存款，其可能面臨公允價值變動的風險不重大，且 貴集團動用有關現金及現金等價物管理其短期承諾。就現金流量表而言，銀行透支須按要求償還，且構成 貴集團現金管理必不可少的一部分，須納入現金及現金等價物。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定可供出售且並無分類為上述金融資產任何類別的非衍生金融資產。

可供出售金融資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，有關資產以公允價值計量，其變動（減值虧損及可供出售權益工具外匯差額除外）則於其他全面收益表中確認並呈列於權益內公允價值儲備。當終止確認一項投資時，於其權益表的累計損益將重分類至損益表。

可供出售金融資產包括對權益證券的投資。

非衍生金融負債

貴集團於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認被指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債。

貴集團於合約責任已解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融負債分入其他金融負債類別。有關金融負債初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，該等金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

股本

普通股

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增加成本確認為權益扣除款項（扣除稅務影響）。

財務擔保

財務擔保為 貴集團發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保入賬列作保險合約。基於 貴公司對報告日期解決所有索償產生但未支付的最終成本的估計確認撥備。有關撥備經審核單個索償進行評估，並透過比較已確認款項及將須根據擔保合約結算的款項檢測有關撥備是否足夠。

3.4 物業、廠房及設備

確認及計量

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建固定資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；
- 倘 貴集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

成本可能包括從權益中轉撥合資格現金流量對沖以外幣購買物業、廠房及設備產生的任何損益。所購軟件（作為相關設備功能運作必備部分）視為該設備的部分撥充資本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業、廠房及設備的獨立項目（主要部分）入賬。

出售物業、廠房及設備的損益（按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算）於損益中確認。

永久業權土地及建築按成本減建築的累計折舊以及確認的減值虧損計量。

後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為 貴集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定 貴集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	34年
工廠裝修	5至10年
工廠設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱及裝修	3至10年
整修	2至5年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整（如適用）。

3.5 俱樂部會籍

長期持有的俱樂部會籍按成本減減值虧損撥備列明。

倘表明資產已減值或確認往年的減值虧損不再存在時，將評估俱樂部會籍減值。

3.6 無形資產*商譽*

收購附屬公司所產生的商譽納入無形資產。商譽按成本減累計減值虧損計量。

研發

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本可完好計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及 貴集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本及資本化的借款成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

其他無形資產

貴集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出(包括用於內生商譽及品牌的支出)均於產生時在損益中確認。

攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產(商譽除外)可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

電腦軟件	3年
撥充資本的開發成本	5至7年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整(如適用)。

3.7 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入及／或資本增值的物業，而非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損(按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計)於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額會被轉介為保留收益。

倘出現下列情況顯示用途發生變化，則轉入投資物業或自投資物業轉出：

- 開始以出售為目的開發，則將投資物業轉為開發物業；
- 開始向其他方進行經營租賃，則將開發物業或物業、廠房及設備轉為投資物業；或
- 業主開始佔用，則將投資物業轉為物業、廠房及設備。

倘物業用途變更，使之被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值在後續會計報告中計為成本。

倘投資物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值計值。

3.8 租賃

釐定一項安排是否包含租賃

貴集團於訂立安排時釐定該安排是否為或包括一項租賃。倘符合以下兩項標準，則釐定安排為或包括一項租賃：

- 履行安排視乎特定資產或資產的使用；及
- 安排包括資產使用權。

於訂立安排時或重估安排後，貴集團將該安排所需的付款及其他對價按彼等相關公允價值撥至租賃及其他方面。倘貴集團認為融資租賃無法可靠地劃撥，則將按相關資產的公允價值確認一項資產及負債。採用貴集團的遞增貸款利率就負債作出支付及就其估算金融成本作出確認後，負債相應減少。

租賃資產

凡貴集團承擔所有權的絕大部分風險及回報的租約均為融資租賃。初始確認後，租賃資產按相當於其公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低金額計量。初始確認後，該資產根據適用會計政策計值。

其他租約項下資產均分類為經營租賃，且概不會於貴集團財務狀況表中確認。

租賃付款

經營租賃項下作出的付款在租期內按直線法於損益中確認。已收租賃獎勵在租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

融資租賃項下的最低租賃付款乃於融資開支及扣減尚未償還負債中分攤。融資開支分配至租賃期各期間以得出負債餘下結餘的定期固定利率。

或有租賃款項乃於確認租約調整時透過修訂租約尚餘年期內的最低租賃付款入賬。

3.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者計量。存貨成本採用先進先出原則，包括收購存貨產生的支出、生產或轉換成本及將存貨運往現有位置或使其達致現有狀態所產生的其他成本。倘生產存貨及在製品，成本包括基於正常運營能力的適當份額的生產間接費用。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計進行銷售所需的成本後所得數額。

3.10 建設合約

建設合約指預計將就迄今所開展的合約工程向客戶收取的未計費總額，按成本加迄今所確認的利潤減進度款項及確認的損失計量。成本包括特定項目直接相關的所有支出及基於正常運營能力的 貴集團合約活動產生的固定與可變間接費用分配。

3.11 開發物業

開發物業指於日常業務過程中持作開發及銷售的物業，以成本與可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本包括收購成本、開發支出、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括根據正常能力分配的適當份額的開發間接費用。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本所得的數額。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本被撥作開發至開發竣工期間開發物業的部分資本。

就出售房地產單元向銷售或市場推廣代理支付的不可退還佣金於產生時列作開支。

就出售於損益中確認的開發物業的成本乃經參考出售物業產生的特定成本及根據出售物業相關規模分配的任何非特定成本釐定。

3.12 減值

非衍生金融資產

於各報告期末評估未透過損益以公允價值列賬的金融資產，以確定是否存在已減值的客觀證據。倘客觀證據表明該資產自初始確認後已產生虧損及相關虧損對該資產的估計未來現金流產生的影響可切實估計，則該金融資產出現減值。

表明金融資產（包括股權證券）減值的客觀證據包括債務人欠款或無法如期付款、按 貴集團不會另行考慮的條款重組應付 貴集團的款項、債務人或發行人將會破產的跡象、 貴集團的借款人或發行人的付款狀況出現不利變動、不履行債務與經濟狀況有關或證券活躍市場消失。此外，就投資股權證券而言，其公允價值大幅或長期低於其成本即為減值的客觀證據。

貸款及應收款項

貴集團針對貸款及應收款項考量於特定資產與整體層級減值的證據。將對所有個別重大貸款及應收款項進行特定減值評估。將對未發現存在明確減值的所有個別重大應收款項進行整體評估，確定是否存在已產生但尚未確認的任何減值。

將對並非個別重大貸款及應收款項按貸款及應收款項中具有類似風險特徵劃分的組別進行整體評估減值。

在評估整體減值的過程中，貴集團利用拖欠概率的歷史趨勢、收回款額的時間及產生虧損的金額，根據管理層關於目前經濟及信貸狀況是否令實際虧損可能高於或少於歷史趨勢表明的金額之判斷作出調整。

按攤銷成本計值的金融資產減值虧損以其賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計算所得，按該資產的原始實際利率貼現。虧損於損益中確認，並於貸款及應收款項的準備賬戶中體現。將繼續確認減值資產的利息。倘貴集團認為收回該資產的前景並不現實，將撇銷相關金額。倘減值虧損金額隨後減少，且減少客觀上與減值確認後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回。

可供出售金融資產

可供出售金融資產減值虧損按權益公允價值儲備累計虧損重新分類至損益確認。由權益重新分類至損益的累計虧損指收購成本減任何本金付款及攤銷以及當前公允價值，再減先前於損益中確認的任何減值虧損。

採用實際利率法引起的累計減值撥備變動列作利息收入的部分。倘已減值的可供出售債務證券的公允價值在隨後期間增加，且增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則該減值虧損將予撥回。撥回的金額將於損益中確認。然而，隨後於已減值的可供出售股權證券的公允價值中收回的任何金額將於其他全面收益中確認。

非金融資產

將於各報告日期審核貴集團非金融資產的賬面值，確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何相關跡象，該資產的可收回金額可予估計。就商譽及具有無限使用年限或尚未可供使用的無形資產而言，每年同一時間估計可收回金額。倘資產的賬面值或其相關現金產出單元超出其估計收回金額，即可確認減值虧損。

資產或現金產出單元的可收回金額指其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場評估貨幣的時間價值及該資產或現金產出單元特定風險的稅前貼現率貼現為其現值。就測試減值而言，無法單個測試的資產將流入透過持續使用產生現金流入的最小資產組別，基本上獨立於其他資產或現金產出單元的現金流入。根據經營分部上限測試，就商譽減值測試而言，合併獲已分配商譽的現金產出單元，以使進行的減值測試層級反映就內部報告而言監控商譽的最低水平。

企業合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併之協同效益的現金產出單元組別。

貴集團的企業資產概不單獨產生現金流入且由超過一個現金產出單元使用。企業資產基於合理及一致原則分配至現金產出單元，並進行減值測試作為測試企業資產獲分配的現金產出單元的一部分。

減值虧損於損益中確認。將會對就現金產出單元確認的減值虧損進行分配，首先減少分配至現金產出單元（現金產出單元組別）的任何商譽的賬面值，並隨後按比例減少現金產出單元（現金產出單元組別）中資產的賬面值。

商譽的減值虧損不可撥回。就其他資產而言，於各報告日期，貴集團會對前期確認的減值虧損進行評估，評估是否存在任何跡象表明虧損已減少或不再存在。倘用於釐定可收回金額的估計發生變動，則撥回減值虧損。倘並未確認任何減值虧損，則僅在資產的賬面值不超過原本會釐定的賬面值的情況下，撥回減值虧損（扣除折舊或攤銷）。

3.13 持作出售的資產

主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而極有可能收回的非流動資產或出售類別（包括資產及負債）被分類為持作出售或分銷類別。

緊接被重新歸類為持作出售或分派前，出售組合的資產或組成部分根據貴集團會計政策重新計量。因此，資產或出售組合通常按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組合的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據貴集團會計政策持續計量的存貨、金融資產及遞延稅項資產不會獲分配任何虧損。初始歸類為持作出售或分派時的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益中確認。任何超過累計減值虧損的收益均不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一經歸類為持作出售或分派則不可予以攤銷或折舊。此外，採用權益法核算的聯營企業一經歸類為持作出售或分派，將終止權益法核算。

3.14 僱員福利

定額供款計劃

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款，定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

3.15 收入

銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過將合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。該階段前自買家獲得的款項列作銷售物業所得的預收款項，並歸為流動負債。

住房建設收入

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。合約開支於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生合約成本很可能收回時方會確認合約收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

出售商品

日常活動中出售商品所得收入按扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的已收或應收對價公允價值計量。

倘所有權附帶的重大風險及回報已轉移至客戶，並有可能收回對價、能可靠地估計有關成本及可能的退貨量，並不會繼續管理該等商品，且收入金額能可靠計量時確認收入。倘折讓可能獲授出及金額能可靠計量時，因該出售已確認，該折讓確認為收入減損。

轉讓風險及回報的時間因銷售協議的個別條款而有所差異。貴集團評估其收入安排以確定其是作為當事人抑或代理行事。貴集團已確定其在所有收益安排中均作為當事人行事。

佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

3.16 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府釐定的可隨意支配的金額。倘合理保證將收取政府補助金，而貴集團將遵守補助金的相關條件，則政府補助金將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期內有系統地於損益確認為其他收入。補償 貴集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為其他收入。

3.17 財務收入及融資成本

財務收入包括投資於基金（包括可供出售的金融資產）的利息收入、股息收入及處置可供出售的金融資產所得的收益。利息收入於其產生時以實際利率法確認。股息收入於 貴集團收取款項的權利確立當日（倘屬報價證券，則為除息日）於損益確認。

融資成本包括借款的利息開支、處置可供出售的金融資產的虧損及就可供出售的金融資產（貿易應收款項除外）確認的減值虧損。

並無直接來自收購、建設或生產合資格資產的借款成本以實際利率法於損益確認。

金融資產及金融負債的外匯收益及虧損淨額乃呈報為融資收入或融資成本，惟視乎外匯變動是否錄得淨收益或虧損淨額。

3.18 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除因業務合併或直接計入所有者權益或其他綜合收入的交易或者事項產生的所得稅外，即期稅項及遞延稅項於損益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入或虧損按於呈報日已實施或大致上實施的稅率計算的預期應付或應收稅項，並就過往年度應付稅項作出調整。

遞延稅項對資產及負債就財務申報的賬面值與計稅金額之間的暫時差異計提準備。

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司的投資的暫時差額，惟以 貴集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映 貴集團預計於報告期末收回或結算的資產及負債賬面值的基準計量的稅務影響。遞延稅項根據暫時差異撥回時預期適用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及彼等關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準結算即期稅項負債及資產或彼等的稅項資產或負債將同時變現，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產只有在未來有應課稅利潤可用予抵扣未動用稅項虧損、稅項抵免及可扣稅暫時差異才確認。遞延稅項資產將於各報告日期評估，倘相關的稅項利益不再可能變現，則將其減計至可變現數額。

貴集團在決定即期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。貴集團經評估眾多因素後（包括稅法解釋及過往經驗），認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。貴集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

土地增值稅

貴集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。由於地方稅務機關對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，最終結果可能有別於最初所錄得的金額。任何差額均會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

3.19 每股盈利

貴集團列示普通股的每股基本及攤薄盈利。每股基本盈利以貴公司普通股股東應佔的損益除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。每股攤薄盈利乃通過調整普通股股東應佔損益及就所有攤薄性潛在普通股而言已發行普通股的加權平均數目確定。

3.20 關聯方

- (a) 某一人士或其近親會被視為與貴集團有關連，倘該人士：
- (i) 對貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理層成員之一。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與貴集團有關連：
- (i) 該實體與貴集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或一集團成員之聯營公司或合營公司而另一實體為成員之一）。
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一實體為第三方的合營公司，而另一實體為該第三方的聯營公司。
 - (v) 該實體為貴集團或與貴集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)中確定之人士的控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)中確定之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員之一。

某一人士的近親是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員。

3.21 分部報告

營運分部是 貴集團獲得收入及產生開支（包括與 貴集團任何其他部分交易有關的收入及開支）的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由 貴集團首席執行官（首席運營決策者）定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予 貴集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產（商譽除外）產生的總成本。

3.22 尚未採納的新準則及詮釋

有多項新準則、對準則及詮釋的修訂於截至2015年12月31日後的年度期間內生效。為編製財務資料， 貴集團尚未採納該等新準則或詮釋。截至2015年12月31日後的年度期間已頒發但尚未生效的經修訂及新會計準則及詮釋載列如下。

	財務報表 於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
《國際財務報告準則》年度改善2012年至2014年循環	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第14號，監管遞延賬目	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第11號修訂本，收購聯合經營權益會計處理	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第38號， 對可接受的折舊和攤銷方法的澄清	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第41號， 農業：結果實的植物	2016年1月1日
《國際會計準則》第27號修訂本，獨立財務報表中使用權益法	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本及《國際會計準則》第28號， 投資人與其合營或聯營公司的銷售資產或出資資產	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本、《國際財務報告準則》第12號 及《國際會計準則》第28號，投資實體：應用綜合豁免	2016年1月1日
《國際會計準則》第1號修訂本，主動披露	2016年1月1日
《國際財務報告準則》關於中小型企業的修訂本	2017年1月1日
《國際財務報告準則》第15號，與客戶之間的合約產生的收入	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第9號，金融工具	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號，租賃	2019年1月1日

貴集團正在評估該等修訂預期將對初始應用期間產生的影響。目前，貴集團認為，採納該等修訂不可能對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響，下述所載除外：

《國際財務報告準則》第9號金融工具

《國際財務報告準則》第9號取代《國際會計準則》第39號金融工具：確認及計量的現有指引。《國際財務報告準則》第9號載有金融工具分類及計量的經修訂指引，計量金融資產減值的新預期信貸虧損模式及新的一般對沖會計規定。該準則亦繼續採用《國際會計準則》第39號中的金融工具確認及終止確認指引。

《國際財務報告準則》第9號於2018年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。

《國際財務報告準則》第15號與客戶之間的合約產生的收入

《國際財務報告準則》第15號建立釐定是否、如何及何時確認收入的綜合框架。該準則取代現有的收入確認指引，包括《國際會計準則》第18號收益、《國際會計準則》第11號建設合約及國際財務報告詮釋委員會第13號詮釋客戶忠誠計劃。該準則也包括其他標準未有提及的何時將獲取或履行合約的成本撥充資本的指引，且包括擴大後的披露規定。

《國際財務報告準則》第15號於2018年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。

《國際財務報告準則》第16號租賃

《國際財務報告準則》第16號為租賃安排的識別以及承租人及出租人對其處理提供了全面指引。具體而言，《國際財務報告準則》第16號引入單個承租人會計模式，據此，所有租賃均確認資產及負債，若干例外除外。該準則取代《國際會計準則》第17號租賃及相關解釋，包括國際財務報告詮釋委員會第4號詮釋確定一項安排是否包含租賃。

《國際財務報告準則》第16號於2019年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。

貴集團並無計劃提早採納上述新標準或修訂。就《國際財務報告準則》第9號、第15號及第16號而言，考慮到貴集團未完成該等準則對貴集團的全部影響的評估，故他們可能對貴集團的經營業績及財務狀況的影響（如有）尚未確定。

4 物業、廠房及設備

附註	永久業	永久業	租賃	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	傢俱	整修	合計
	權土地	權建築	業權建築				及裝修		
	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
貴集團									
成本									
於2013年1月1日	9,385	32,159	29,142	4,516	24,202	21,133	4,872	3,619	129,028
添置	-	-	-	26	1,034	5,184	370	12	6,626
處置	-	-	-	-	(15)	(1,190)	(3)	-	(1,208)
撤銷	-	-	-	(58)	(217)	(204)	(45)	-	(524)
匯兌調整	(818)	(1,663)	(583)	(341)	(1,428)	(440)	(196)	(276)	(5,745)
於2013年12月31日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
於2014年1月1日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
添置	-	-	-	16	388	518	322	-	1,244
處置	-	-	-	-	(31)	(1,269)	(3)	-	(1,303)
撤銷	-	-	-	(86)	(43)	-	(41)	-	(170)
轉撥至持作出售資產	19	-	(25,125)	-	-	-	-	-	(25,125)
匯兌調整	(285)	(606)	(176)	(113)	(499)	(112)	(61)	(98)	(1,950)
於2014年12月31日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
於2015年1月1日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
添置	-	-	-	59	234	2,404	953	1,444	5,094
處置	(503)	(2,817)	(3,258)	(155)	(1,821)	(1,892)	(457)	(69)	(10,972)
撤銷	-	-	-	(14)	(1,069)	-	(87)	-	(1,170)
匯兌調整	(1,077)	(2,238)	-	(304)	(2,072)	(309)	(129)	(259)	(6,388)
於2015年12月31日	6,702	24,835	-	3,546	18,663	23,823	5,495	4,373	87,437

附註	永久業	永久業	租賃	傢俱					合計
	權土地	權建築	業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	
	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
貴集團									
累計折舊									
於2013年1月1日	-	3,355	4,327	3,475	18,212	10,090	3,310	2,217	44,986
年內折舊	-	353	597	198	1,708	2,450	628	120	6,054
處置	-	-	-	-	(7)	(710)	(3)	-	(720)
撤銷	-	-	-	(45)	(210)	(49)	(45)	-	(349)
匯兌調整	-	(319)	(255)	(259)	(1,104)	(417)	(162)	(153)	(2,669)
於2013年12月31日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
於2014年1月1日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
年內折舊	-	345	822	163	1,696	2,089	671	117	5,903
處置	-	-	-	-	(29)	(1,078)	-	-	(1,107)
撤銷	-	-	-	(75)	(24)	-	(37)	-	(136)
轉撥至持作出售資產	19	-	(4,298)	-	-	-	-	-	(4,298)
匯兌調整	-	(130)	(89)	(92)	(410)	(109)	(52)	(57)	(939)
於2014年12月31日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
於2015年1月1日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
年內折舊	-	302	460	119	1,000	3,986	475	174	6,516
處置	-	(311)	(1,564)	(155)	(1,864)	(1,339)	(425)	(50)	(5,708)
撤銷	-	-	-	(10)	(1,064)	-	(82)	-	(1,156)
匯兌調整	-	(513)	-	(232)	(1,612)	(281)	(44)	(108)	(2,790)
於2015年12月31日	-	3,082	-	3,087	16,292	14,632	4,234	2,260	43,587
賬面值									
於2013年12月31日	8,567	27,107	23,890	774	4,977	13,119	1,270	1,171	80,875
於2014年12月31日	8,282	26,286	2,154	595	3,559	11,354	905	1,013	54,148
於2015年12月31日	6,702	21,753	-	459	2,371	9,191	1,261	2,113	43,850

	附註	租賃		工廠設備	機動車輛	傢俱		合計
		業權建築	工廠裝修			及裝修	整修	
		人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
貴公司								
成本								
於2013年1月1日		9,626	2,394	11,737	4,259	1,304	1,847	31,167
添置		-	2	54	-	14	-	70
撤銷		-	(58)	(138)	-	(20)	-	(216)
轉撥至附屬公司		-	(2,247)	(11,207)	(2,255)	(1,249)	-	(16,958)
匯兌調整		(581)	(91)	(446)	(205)	(49)	(112)	(1,484)
於2013年12月31日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
於2014年1月1日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
添置		-	-	-	-	22	-	22
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	19	(8,868)	-	-	-	-	-	(8,868)
匯兌調整		(177)	-	-	(35)	-	(34)	(246)
於2014年12月31日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
於2015年1月1日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
添置		-	-	-	-	6	-	6
處置		-	-	-	-	-	(67)	(67)
匯兌調整		-	-	-	-	(1)	(36)	(37)
於2015年12月31日		-	-	-	-	27	1,598	1,625

	附註	租賃		工廠設備	機動車輛	傢俱		合計
		業權建築	工廠裝修			及裝修	整修	
		人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
貴公司								
累計折舊								
於2013年1月1日		4,099	2,078	10,582	4,112	1,109	1,735	23,715
年內折舊		273	60	280	89	59	38	799
撇銷		-	(45)	(138)	-	(20)	-	(203)
轉撥至附屬公司		-	(2,014)	(10,323)	(2,226)	(1,106)	-	(15,669)
匯兌調整		(254)	(79)	(401)	(199)	(42)	(106)	(1,081)
於2013年12月31日		4,118	-	-	1,776	-	1,667	7,561
於2014年1月1日		4,118	-	-	1,776	-	1,667	7,561
年內折舊		270	-	-	23	5	38	336
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	19	(4,299)	-	-	-	-	-	(4,299)
匯兌調整		(89)	-	-	(35)	-	(34)	(158)
於2014年12月31日		-	-	-	-	5	1,671	1,676
於2015年1月1日		-	-	-	-	5	1,671	1,676
年內折舊		-	-	-	-	8	20	28
處置		-	-	-	-	-	(58)	(58)
匯兌調整		-	-	-	-	-	(35)	(35)
於2015年12月31日		-	-	-	-	13	1,598	1,611
賬面值								
於2013年12月31日		4,927	-	-	23	-	68	5,018
於2014年12月31日		-	-	-	-	17	30	47
於2015年12月31日		-	-	-	-	14	-	14

物業位置

物業的賬面淨值分析如下：

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2013年	2014年	2015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	人民幣千元	人民幣千元
在香港						
– 永久業權	-	-	-	-	-	-
– 中期租賃	-	-	-	-	-	-
在香港以外地區						
– 永久業權	35,674	34,568	28,455	-	-	-
– 中期租賃	23,890	2,154	-	4,927	-	-
	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>28,455</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
指：						
土地及建築，按成本	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>28,455</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

融資租賃下持有的資產

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團在融資租賃下持有的廠房及機械的賬面值分別為人民幣1,112,000元、人民幣零元及人民幣371,000元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴公司並無任何融資租賃下持有的資產。

擔保

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團的物業、廠房及設備的賬面總值分別為人民幣56,844,000元、人民幣22,945,000元及人民幣19,233,000元，受限於若干合法抵押，以就附屬公司銀行借款及貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

於2013年12月31日，貴公司的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣4,927,000元，受限於一項合法抵押，以就貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

5 無形資產

	軟件	開發成本	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團			
成本			
於2013年1月1日	842	–	842
添置	115	–	115
於2013年12月31日	957	–	957
於2014年1月1日	957	–	957
添置	178	920	1,098
於2014年12月31日	1,135	920	2,055
於2015年1月1日	1,135	920	2,055
添置	–	1,574	1,574
於2015年12月31日	1,135	2,494	3,629
累計攤銷			
於2013年1月1日	368	–	368
年內攤銷	187	–	187
於2013年12月31日	555	–	555
於2014年1月1日	555	–	555
年內攤銷	178	–	178
於2014年12月31日	733	–	733
於2015年1月1日	733	–	733
年內攤銷	171	–	171
於2015年12月31日	904	–	904
賬面值			
於2013年12月31日	402	–	402
於2014年12月31日	402	920	1,322
於2015年12月31日	231	2,494	2,725

無形資產與自供應商購買的計算機軟件及就一種新產品撥作開發支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政開支。

6 投資物業

		貴集團		
		截至12月31日止年度		
	附註	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日		–	–	451,000
收購		–	45,030	–
來自開發物業		–	158,298	–
添置		–	–	29,876
年內公允價值變動	26	–	247,672	22,124
處置		–	–	(77,000)
轉撥至持作出售資產	19	–	–	(40,000)
於12月31日		–	451,000	386,000
分析：				
已完成的投資物業		–	144,000	331,000
開發中的投資物業		–	307,000	55,000
		–	451,000	386,000

截至2014年12月31日止年度，貴集團改變其將若干開發物業持作出售的意圖，而改為持作出租及投資目的。該等物業在其被重新計量公允價值後亦相應地從開發物業重新分類為投資物業。

於2014年及2015年12月31日，貴集團尚未就賬面總值分別為人民幣215,000,000元及人民幣236,000,000元的若干樓宇取得房產證。儘管如此，董事認為，貴集團於2014年及2015年12月31日已取得該等樓宇的實益業權。

於2015年8月，貴集團與現有租戶訂立銷售合約，以出售兩個投資物業，即偉業萊茵半島6號樓及偉業氧立方A二期2號樓（「氧立方A2號樓」）。氧立方2號樓於2015年12月交付，而萊茵半島6號樓預期不遲於2016年7月交付。萊茵半島6號樓已重新分類至持作出售資產。

釐定公允價值

投資物業及開發中投資物業由獨立專業估值師於各報告期末進行的估值按公允價值列賬，他們擁有被認可的執業資歷而且對所估值的物業的位置和類型有豐富的經驗。所有的投資物業一年進行兩次獨立估值，為6月30日及12月31日。公允價值的任何變動計入利潤或虧損。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法、收益還原法及／或餘值法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預計開發成本及平均增長率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。收益還原法使用收入倍數或單個年度的資本化比率，將收入流資本化為現值。餘值估計法乃根據總開發價值減預計完成成本來釐定估值。

公允價值層級

於2014年及2015年12月31日，投資物業及開發中投資物業的公允價值計量已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值（請參閱附註2.5）。截至2014年及2015年12月31日止財政年度，等級間並無轉撥。

估值技術及重大不可觀察輸入數據

下表列示 貴集團在計量投資物業及開發中投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公允價值計量的相互關係
收益還原法	<ul style="list-style-type: none"> 截至2014年及2015年12月31日止年度的預計租金率分別為人民幣39元／平方米至人民幣156元／平方米及人民幣19元／平方米至人民幣86元／平方米 截至2014年及2015年12月31日止年度的資本化比率分別為6%至7%及4.5%至6% 	預計租金率的顯著上升及資本化比率的顯著下降將會導致公允價值計量的顯著升高。
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"> 截至2014年及2015年12月31日止年度的預計單價分別為人民幣5,470元／平方米至人民幣11,066元／平方米及人民幣11,916元／平方米 	預計單價的顯著上升將會導致公允價值計量的顯著升高。

重大不可觀察輸入數據相當於：

- 預計租金率從類似物業的市場數據估計得出，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。
- 資本化比率來源於類似物業的市場數據，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。

保證金

於2014年12月31日及2015年10月31日，投資物業的賬面總值分別為人民幣109,000,000元及人民幣11,000,000元；開發中投資物業的賬面總值分別為人民幣92,000,000元及人民幣零元，均已作為貴集團被授予金融機構的信貸融通的保證金予以抵押（請參閱附註22）。

7 於附屬公司的投資

	貴公司		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,630,363	1,624,127	1,670,422
減：減值虧損	(447)	(447)	(447)
	<u>1,629,916</u>	<u>1,623,680</u>	<u>1,669,975</u>

減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日及12月31日	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>

有關各財政期末附屬公司的詳情如下：

名稱	附註	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情		貴集團的實際權益		
				註冊資本	繳足股本	於12月31日		
						2013年	2014年	2015年
%	%	%						
精誠管理有限公司	(i)	2009年4月24日	英屬維爾京群島	27,950,000美元	27,950,000美元	100	100	100
協同國際私人有限公司	(i)	2014年3月7日	新加坡	853,001新元	853,001新元	-	100	100
英德集團私人有限公司	(i)	2015年4月2日	新加坡	9,300,000新元	9,300,000新元	-	-	100
協同科技私人有限公司	(iii)	1998年3月18日	新加坡	50,000新元	50,000新元	100	100	100
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (原名「Kyodo-Allied Malaysia, Sdn Bhd」)	(iii)	1989年8月21日	馬來西亞	1,000,000馬幣	1,000,000馬幣	100	100	100
優多商貿(上海)有限公司	(iii)	2005年11月23日	中國	300,000美元	300,000美元	100	100	100
英德(深圳)環保科技有限公司	(iii)	2015年7月9日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣3,000,000元	-	-	100
英德控股私人有限公司	(ii)	2015年5月13日	新加坡	1新元	1新元	-	-	100
英德新加坡私人有限公司	(ii)	2015年5月19日	新加坡	2,930,001新元	2,930,001新元	-	-	100
偉業控股(香港)有限公司	(ii)	2009年9月17日	香港	10,000港元	10,000港元	100	100	100
海南宏基偉業房地產開發有限公司	(ii)	2004年2月12日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100
金偉(河南)商貿有限公司	(iv)	2012年1月6日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100	100	100
宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	(iv)	2014年10月15日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100	100
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	(ii)	2010年4月28日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100	100	100
河南偉業建設開發集團有限公司 (原名「河南偉業建設投資集團有限公司」)	(iv)	1999年10月30日	中國	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100	100	100
偉業控股海南地產有限公司	(ii)	2008年12月16日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100
河南蒼邦置業有限公司	(iv)	2007年3月2日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100
新鄉偉業置地有限公司	(iv)	2007年4月3日	中國	人民幣75,000,000元	人民幣75,000,000元	100	100	100
河南興偉置業有限公司	(iv)	2012年11月15日	中國	人民幣241,830,000元	人民幣241,830,000元	100	100	100
河南天道資產管理有限公司	(iv)/(v)	2010年3月19日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	51	51	51
河南金偉置業有限公司	(iv)/(vi)	2010年9月9日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	-	-	-
海南中方投資有限公司	(iv)	2009年6月22日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100
萬寧英德置業有限公司	(iv)	2009年11月17日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100
文昌市茂源旅業有限公司	(iv)	1998年9月9日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	(iv)	2010年6月23日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100
屯昌雅境置業有限公司	(iv)	2010年4月13日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100
澄邁宏基偉業地產發展有限公司	(iv)/(vii)	2010年5月31日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	-	-	-

- (i) 該等附屬公司為 貴公司直接持有的投資控股公司，剩餘的附屬公司全部為 貴公司間接持有。
- (ii) 該等附屬公司為 貴公司間接持有的投資控股公司。
- (iii) Eindex Technology (Malaysia) Sdn. Bhd主要從事製造及買賣潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器。協同科技私人有限公司、優多商貿協同貿易(上海)有限公司及英德(深圳)環保科技有限公司為出售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的貿易公司。
- (iv) 金偉(河南)商貿有限公司及宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司主要從事買賣房屋建築材料。於中國的剩餘實體為 貴公司間接持有的房地產開發公司。
- (v) 貴集團於2013年收購河南天道資產管理有限公司51%的股本權益(請參閱附註36)。
- (vi) 貴集團於河南金偉置業有限公司的股本權益於2012年被攤薄10%。其後，於該實體的剩餘90%的股本權益於2013年出售給第三方(請參閱附註37)。
- (vii) 該實體於截至2013年12月31日止年度被註銷。
- (viii) 所有的中國實體均為有限責任公司。於中國註冊成立的公司的英文名稱則為其中文名稱的非官方翻譯，僅供識別而納入。
- (ix) 該等公司的法定財務報表的資料載於附註40。

8 於合資企業的投資

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資	–	140,000	132,576

有關合資企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立 所在國家	貴集團持有有效股本權益		
			於12月31日		
			2013年	2014年	2015年
鄭州黛瑪仕實業有限公司	物業開發	中國	–	65%	65%

截至2014年12月31日止年度， 貴公司一間附屬公司以對價人民幣140百萬元收購上述附屬公司65%股本權益。根據該實體的章程細則及該附屬公司與該實體其他股東所訂立日期為2014年10月23日的合作協議，對投資對象的收益有著重大影響的活動決策須獲得上述實體三分之二股東的投票權通過。因此， 貴集團及其他股東對該實體(作為合資企業)共同擁有控制權。

與合資企業相關的概要財務資料（並未根據 貴集團持有的所有權比例調整）載列如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	-	300,000	396,626
非流動資產	-	-	183
流動負債	-	-	(104,234)
資產淨值	-	300,000	292,575

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅後虧損／全面收益總額	-	-	(7,424)
貴集團於受投資公司的 淨資產權益			
於年初	-	-	140,000
資本認購	-	140,000	-
應佔合資企業虧損	-	-	(7,424)
於年末	-	140,000	132,576

於截至2014年及2015年12月31日止年度，合資企業實體僅參與有限的業務活動。

根據合作協議， 貴集團將從合資企業獲得的利潤或虧損應為(i)將項目下物業銷售予第三方所獲得的全部收入總額；及(ii)固定成本（即依照施工進度預定每平方米應付其他股東的建設成本）及其他相關成本之間的差額。在此基礎上，根據合作協議， 貴集團於合資企業的資產及負債及利潤或虧損份額與其股本權益並不相稱。

9 其他金融資產

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2013年	2014年	2015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	人民幣千元	人民幣千元
非流動						
可供出售金融資產						
– 上市股本證券	2,185	71	–	2,185	71	–
流動						
分類為持作買賣的金融資產						
– 上市股本證券	838	1,452	–	–	–	–
可供出售金融資產						
– 其他投資	–	7,000	–	–	–	–
	838	8,452	–	–	–	–

貴集團及 貴公司所面臨信貸及市場風險以及與其他金融資產相關的公允價值信息披露於附註38。

其他投資指中國的銀行推出的短期金融產品。該等產品屬保本形式，並具有可變的回報率，到期期限自發行日期起計六個月內。

10 俱樂部會籍

	貴集團及 貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	961	961	948
出售	–	(25)	–
減值虧損	(540)	(528)	(548)
	421	408	400

減值虧損指俱樂部會籍已減計至其預估的可收回金額，該等金額乃以該等俱樂部會籍的平均市價參考基準釐定。

減值虧損

就俱樂部會籍而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團及 貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	528	540	528
產生／(撥回) 的減值虧損	12	(12)	20
於12月31日	540	528	548

已確認的減值虧損作為行政開支的一部分計入損益。

11 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	貴集團		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	144,400	155,414	205,731
年內所得稅準備	42,056	41,878	59,536
年內中國土地增值稅準備	9,276	41,157	20,015
已付所得稅及土地增值稅	(40,318)	(32,718)	(55,960)
於12月31日	155,414	205,731	229,322
指：			
可收回所得稅	(8,108)	(6,726)	(5,901)
應付所得稅	163,522	212,457	235,223
	155,414	205,731	229,322

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

年內暫時性差異變動如下：

	於2013年 1月1日 之結餘	收購 附屬公司 (附註36)	於損益中 確認 (附註31)	於2013年 12月31日 之結餘	轉撥至 持作出售 負債 (附註19)	於損益中 確認 (附註31)	於2014年 12月31日 之結餘	於損益中 確認 (附註31)	於2015年 12月31日 之結餘
	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
貴集團									
遞延稅項負債									
物業、廠房及設備	5,318	-	155	5,473	(2,762)	(81)	2,630	(515)	2,115
投資物業的公允價值調整	-	-	-	-	-	61,918	61,918	1,641	63,559
開發物業	4,371	10,500	(626)	14,245	-	(4,616)	9,629	(4,810)	4,819
應計貿易應收款項	-	-	26,261	26,261	-	25,324	51,585	13,554	65,139
貴集團的中國附屬公司的 利潤預扣稅項	25,366	-	23,779	49,145	-	24,102	73,247	13,010	86,257
	35,055	10,500	49,569	95,124	(2,762)	106,647	199,009	22,880	221,889
遞延稅項資產									
土地增值稅	13,556	-	(391)	13,165	-	6,198	19,363	(1,709)	17,654
稅項虧損	292	-	-	292	-	-	292	(292)	-
貿易及其他應收款項減值撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13,848	-	(391)	13,457	-	6,198	19,655	(2,001)	17,654

(c) 未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時性差異	35,476	35,476	38,562
稅項虧損	75,792	104,781	120,991
	<u>111,268</u>	<u>140,257</u>	<u>159,553</u>

稅項虧損之到期情況如下：

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
到期年份：			
— 2014年	222	—	—
— 2015年	475	475	—
— 2016年	4,316	4,316	4,316
— 2017年	31,399	31,399	31,399
— 2018年	34,341	34,341	34,341
— 2019年	—	28,989	28,989
— 2020年	—	—	16,209
— 無到期日	5,039	5,261	5,737
	<u>75,792</u>	<u>104,781</u>	<u>120,991</u>

除上述稅項虧損，根據當前稅收立法，可扣減臨時性差異並無到期。稅項虧損受稅務部門的規定規限，並遵守虧損附屬公司經營所在國家的稅務條例。

遞延稅項資產並未就該等項目予以確認，此乃由於附屬公司未來可用應課稅利潤抵銷虧損具有不確定性。

12 存貨

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
製成品	2,978	663	1,190
在建工程	462	1,088	657
原材料	13,355	10,791	9,150
	<u>16,795</u>	<u>12,542</u>	<u>10,997</u>

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貴集團製成品及在建工程（計入銷售成本）的變動額分別為人民幣43,152,000元、人民幣45,240,000元及人民幣46,380,000元。

13 開發物業

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(a) 開發中物業：			
土地成本	105,808	133,753	48,609
迄今為止產生的開發成本	<u>745,157</u>	<u>721,024</u>	<u>200,170</u>
	850,965	854,777	248,779
(b) 已落成持作出售的物業	<u>619,336</u>	<u>416,463</u>	<u>833,827</u>
	<u>1,470,301</u>	<u>1,271,240</u>	<u>1,082,606</u>

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，確認為銷售成本的開發物業分別為人民幣420,618,000元、人民幣609,061,000元及人民幣752,099,000元。

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，因專為開發物業籌得的借貸分別以介於6.72%至12%、6.77%至12%及5.83%至12%的年率借入，資本化金額分別為人民幣64,858,000元、人民幣79,654,000元及人民幣51,743,000元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，賬面值分別為人民幣274,479,000元、人民幣373,069,000元及人民幣884,520,608元的若干開發物業已被抵押予銀行，作為貴集團獲借款的抵押品，詳情載列於附註22。

14 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

	附註	貴集團		
		於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動				
應收非控股權益款項		99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項 (非貿易)		–	90,000	105,440
預付按金	C(ii)	–	–	35,000
		<u>99,160</u>	<u>189,160</u>	<u>239,600</u>
流動				
貿易應收款項		65,603	147,017	141,795
減值虧損		(134)	–	–
		65,469	147,017	141,795
應計貿易應收款項	15	660,149	985,267	1,098,554
應收合資企業合作夥伴款項 (非貿易)		–	14,499	18,498
應收合資企業款項(非貿易)		–	–	27,263
其他應收款項及按金		284,750	197,015	225,911
減值虧損		(4,040)	(4,040)	(4,040)
	16	280,710	192,975	221,871
應收僱員款項		2,123	688	1,609
其他		238	526	–
貸款及應收款項		1,008,689	1,340,972	1,509,590
預付款項	17	22,986	244,452	664,353
		<u>1,031,675</u>	<u>1,585,424</u>	<u>2,173,943</u>

應收非控股權益款項指 貴集團代表其附屬公司河南天道資產管理有限公司(「河南天道」)的一名非控股股東支付的購買對價，該筆款項與該非控股股東於附屬公司收購的49%的股本權益有關。應收非控股股東款項屬無擔保且免息。該筆款項預計將由河南天道透過抵銷未來宣派的股息而償還。

於2014年及2015年12月31日，應收合資企業合作夥伴非流動資產款項指根據 貴集團與合資企業合作夥伴訂立的合作協議(共同開發河南漢方藥業有限責任公司(「漢方藥業」)名下的土地使用權)授予該合資企業合作夥伴的計息貸款。人民幣90,000,000元的應收合資企業合作夥伴款項以其在河南漢偉置業有限公司的股本權益作擔保，且年利率介於10%至17%之間。該款項於2016年7月20日到期，並進一步續期至2018年7月23日。

於2014年及2015年12月31日，人民幣10,000,000元的應收合資企業合作夥伴流動資產屬無擔保及按年利率17%計息，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

貴集團的貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日及30日至90日的期限內結算。該等款項按原始發票金額（指初始確認的公允價值）確認。

應收僱員款項屬無擔保、免息，且須於要求時償還。尚無因該等未償還結餘而作出的呆賬撥備。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴公司的貿易及其他應收款項主要指應收附屬公司的款項，屬不計息且須按要求償還。

減值虧損

於報告日期，貴集團貿易應收款項的賬齡如下：

	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2013年	2013年	2014年	2014年	2015年	2015年
	總額	減值虧損	總額	減值虧損	總額	減值虧損
	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
貴集團						
並無逾期或減值	55,201	-	133,161	-	125,680	-
逾期1-30日	5,055	-	9,120	-	9,549	-
逾期31-60日	1,977	-	1,418	-	1,658	-
逾期61-90日	312	-	482	-	736	-
逾期超過90日	3,058	134	2,836	-	4,172	-
	<u>65,603</u>	<u>134</u>	<u>147,017</u>	<u>-</u>	<u>141,795</u>	<u>-</u>

並無逾期且未減值的 貴集團的貿易應收款項

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團房地產開發業務應佔 貴集團貿易應收款項中分別有人民幣20,825,000元、人民幣12,786,000元及人民幣53,577,000元源自分期付款銷售，而分別有人民幣1,460,000元、人民幣96,483,000元及人民幣64,716,000元源自銀行尚未放貸的銷售。該等結餘均並無逾期且未減值。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起3至12個月之間到期。

已逾期但未減值的 貴集團的貿易應收款項

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團已逾期但未減值的貿易應收款項分別為人民幣10,268,000元、人民幣13,856,000元及人民幣16,115,000元，其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣9,315,000元、人民幣9,270,000元及人民幣14,123,000元，而開發物業經營應佔款項分別為人民幣953,000元、人民幣4,586,000元及人民幣1,992,000元。

貴集團過往未收回的貿易應收款項並無超出有關撥備額。管理層相信，就貿易應收款項而言，並不需要提供超出該金額的額外撥備。

就貿易應收款項而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	2,099	134	—
所作減值虧損	35	—	—
撤銷	(1,871)	(134)	—
匯兌差額	(129)	—	—
於12月31日	134	—	—

於報告期末減值釐定的單個貿易應收款項與存在財務困難及拖欠付款的債務人相關。該等應收款項未獲任何擔保或信貸強化措施。

就應收附屬公司貿易賬款而言的減值虧損變動情況如下：

	貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	2,097	—	—
轉撥至附屬公司	(99)	—	—
撤銷	(1,871)	—	—
減值虧損回撥	—	—	—
匯兌差額	(127)	—	—
於12月31日	—	—	—

15 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指就在建工程支付的合約金額結餘。

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生成本及應佔利潤	660,149	985,267	1,098,554
應計貿易應收款項	(660,149)	(985,267)	(1,098,554)
	—	—	—

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，因專為融資建設成本籌得的借貸按建設合約產生成本資本化，借款成本分別為人民幣零元、人民幣28,479,000元及人民幣65,108,000元。於截至2014年及2015年12月31日止年度，借款成本分別按自6.77%至17%及自5.83%至17%的年率資本化。

16 其他應收款項及按金

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向承包商作出的墊款	113,915	46,662	1,242
收購物業開發項目支付的按金	48,700	29,895	20,674
其他按金	92,430	80,637	77,717
其他應收款項	11,070	19,367	102,813
其他	14,595	16,414	19,425
	280,710	192,975	221,871

於2013年、2014年及2015年12月31日，其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元計入貴集團其他應收款項及按金。

收購物業開發項目支付的按金

於2013年12月31日，因購買河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）（貴公司曾經的附屬公司，參閱附註37）開發的已落成寫字樓單元支付按金人民幣48,700,000元。該筆交易於截至2014年12月31日止年度期間完成。

於2014年及2015年12月31日，因新物業開發項目支付的按金分別達人民幣29,895,000元及人民幣20,674,000元，與支付予第三方以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的按金有關。

其他按金

於2013年、2014年及2015年12月31日其他按金包括以前年度為成功競得中國興隆的土地向相關機構支付的人民幣60,000,000元，相關土地競標價格為人民幣180,000,000元。已付按金可予退還，與相關政府機構簽署正式的土地協議後，應立即支付投標價的剩餘部分人民幣120,000,000元。土地可移交予貴集團之時將簽署正式的土地協議。

其他應收款項

於2015年12月31日其他應收款項包括向第三方作出的有抵押計息貸款人民幣56,540,000元（年利率為20.0%）。

減值虧損

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	貴集團		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日及12月31日	4,040	4,040	4,040

17 預付款項

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築材料成本	20,159	82,848	85,932
室內設計成本	-	16,330	-
預開發土地成本	-	138,619	565,009
其他	2,827	6,655	13,412
	22,986	244,452	664,353

預開發土地成本

截至2014年及2015年12月31日止年度，貴集團就一塊土地分別產生人民幣138,619,000元及人民幣64,890,000元的預開發土地成本，預開發工作完成後，中國鄭州市地方政府會將該土地的土地使用權授予貴集團。該等預開發土地成本指貴集團就建於該土地上的現有建築拆遷及居民重新安置進行的所有必要工作所產生的成本。上述成本將於取得相關土地使用權的法定所有權時轉入「開發物業」科目。

於2015年12月，貴集團已獲授土地使用權，並預付轉讓價人民幣361,500,000元。於2015年12月31日，未獲得土地使用權證。

18 銀行存款及現金

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列12月31日的款項：

		貴集團		
		於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
銀行存款及現金		553,269	593,230	883,610
減：受限制現金		(19,061)	(218,044)	(575,061)
減：銀行透支額	22	—	—	(2,954)
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額		<u>534,208</u>	<u>375,186</u>	<u>305,595</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團旗下各中國附屬公司的銀行結餘現金不可自由兌換為其他貨幣，須受中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》規限。

若干附屬公司須留置出客戶銀行貸款的若干金額，作為受限制現金。各報告期末額度分別為人民幣19,061,000元、人民幣70,044,000元及人民幣35,773,000元的受限制現金主要指獲得客戶的業權文件並將其轉讓予銀行之前貴集團存於指定銀行賬戶中的質押按金。於2014年及2015年12月31日，受限制現金結餘亦包括質押予銀行的按金，用作對貴集團附屬公司獲得的貸款的擔保，分別為人民幣148,000,000元及人民幣539,288,000元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴公司銀行存款及現金主要為存放於新加坡銀行的存款。

19 持作出售的資產／負債

於各報告期末，綜合財務狀況表中「持作出售的資產」及「持作出售的負債」包括以下各項：

	附註	貴集團		
		於12月31日		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的資產				
投資物業	6	-	-	40,000
租賃建築		-	20,827	-
於合資企業的投資		-	110,000	110,000
現金及現金等價物		-	-	-
		-	130,827	150,000
持作出售負債				
遞延稅項負債		-	2,762	-
貿易及其他應付款項		-	-	-
		-	2,762	-

2014年11月14日，貴集團訂立了買賣協議，處置一處賬面值為人民幣20,827,000元的租賃物業。有關處置事宜於2015年6月16日完成。

2014年6月17日，貴集團以人民幣110百萬元的對價收購了漢方藥業51%的股本權益。貴集團收購漢方藥業的權益旨在獲得中國鄭州市一塊土地使用權中的權益。根據貴集團與漢方藥業51%的股本權益的擁有人訂立的合作協議，貴集團於漢方藥業中的股本權益僅限於土地使用權相關權利，不涉及漢方藥業的其他業務。新註冊成立的實體河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）於2014年12月8日成立，旨在處理漢方藥業向漢偉置業轉讓土地使用權事宜及利用土地使用權開發房地產項目。完成土地使用權的轉讓後，貴集團會以名義對價將其於漢方藥業51%的股本權益出售予漢方藥業的其他股東。預計於2016年上半年將土地使用權轉讓予漢偉置業。除土地使用權的轉讓外，自註冊成立日期起，漢偉置業並未開展其他業務。

20 股本

		貴集團					
		於12月31日					
		2013年		2014年		2015年	
		股份數目		股份數目		股份數目	
		千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值		<u>1,961,335</u>	<u>359,700</u>	<u>1,961,335</u>	<u>359,700</u>	<u>196,133</u>	<u>359,700</u>
		貴公司					
		於12月31日					
		2013年		2014年		2015年	
		股份數目		股份數目		股份數目	
		千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值		<u>1,961,335</u>	<u>1,737,554</u>	<u>1,961,335</u>	<u>1,737,554</u>	<u>196,133</u>	<u>1,737,554</u>

貴公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。

2013年、2014年及2015年12月31日，貴公司並無已發行的未行使購股權。

於2015年8月28日，貴公司董事擬進行股份合併以將貴公司股本中每10股現有普通股合併成1股普通股。股份合併於2015年12月8日進行。

21 儲備

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2013年	2014年	2015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	人民幣千元	人民幣千元
合併儲備	(59,669)	(59,669)	(59,669)	-	-	-
資本儲備	(550)	(550)	(550)	-	-	-
外幣匯兌儲備	(18,755)	(11,383)	(12,235)	9,424	8,479	7,615
公允價值儲備	1,440	535	-	957	48	-
法定及其他儲備	56,263	64,814	80,627	-	-	-
僱員購股權儲備	-	-	-	582	582	582
保留收益／(累計虧損)	458,750	693,845	772,150	(74,001)	(80,028)	(78,086)
	<u>437,479</u>	<u>687,592</u>	<u>780,323</u>	<u>(63,038)</u>	<u>(70,919)</u>	<u>(69,889)</u>

(a) 合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付對價與實繳資本之間的差額。上述合併儲備源自2010年 貴集團房地產開發業務的重組。

(b) 資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付對價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因 貴公司於附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。倘 貴公司於附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

(c) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備指功能貨幣與 貴集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

(d) 公允價值儲備

公允價值儲備指可供出售金融資產被處置或減值之前的公允價值累計變動。

儲備變動載於綜合權益變動表。

(e) 法定及其他儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》， 貴公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，法定儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

(f) 僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。

股息

有關期間已批准及派付應付 貴公司股東的前一財政年度股息：

	貴集團及 貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
每股合資格普通股零新元、零新元、 0.0015新元及零新元	-	14,649	-

22 貸款及借款

本附註提供 貴集團計息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關 貴集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註38。

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
有擔保銀行貸款	343,931	715,150	607,338
銀行透支額	-	-	2,954
其他有擔保貸款	-	-	145,000
融資租賃負債	43	-	110
	343,974	715,150	755,402
非流動負債			
有擔保銀行貸款	568,590	849,296	1,127,431
其他有擔保貸款	-	110,000	395,000
融資租賃負債	-	-	124
未攤銷交易成本	-	(23,868)	(23,040)
	568,590	935,428	1,499,515
	912,564	1,650,578	2,254,917

條款及債務償還時間表

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	於12月31日					
				2013年		2014年		2015年	
				面值	賬面值	面值	賬面值	面值	賬面值
			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	人民幣千元	
貴集團									
有擔保銀行貸款	人民幣	5.16 – 12.00	2015年	-	-	714,000	714,000	-	-
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 10.20	2016年	904,000	904,000	60,000	60,000	606,300	606,300
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 9.00	2017年	-	-	622,800	622,800	900,300	900,300
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 6.04	2018年	-	-	-	-	65,500	65,500
有擔保銀行貸款	馬幣	3.47 – 3.50	2014年	3,878	3,878	-	-	-	-
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2015年	-	-	1,150	1,150	-	-
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2016年	-	-	-	-	1,029	1,029
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35 – 7.35	2017年	4,643	4,643	2,218	2,218	864	864
有擔保銀行貸款	新元	2.98	2017年	-	-	164,278	164,278	160,776	160,776
其他有擔保貸款	人民幣	12.00 – 17.00	2016年	-	-	110,000	110,000	145,000	145,000
其他有擔保貸款	人民幣	12.00 – 17.00	2017年	-	-	-	-	395,000	395,000
銀行透支額	馬幣	0.75 -2.00	2013年	-	-	-	-	-	-
銀行透支額	馬幣	0.75 -2.00	2016年	-	-	-	-	2,954	2,954
融資租賃負債	新元	2.98	2014年	12	12	-	-	-	-
融資租賃負債	馬幣	2.55 – 3.20	2014年	31	31	-	-	-	-
融資租賃負債	馬幣	3.30	2016年	-	-	-	-	110	110
融資租賃負債	馬幣	3.30	2018年	-	-	-	-	124	124
計息負債總額				912,564	912,564	1,674,446	1,674,446	2,277,957	2,277,957

貴集團的有擔保貸款以若干附屬公司的物業、廠房及設備；投資物業、開發物業及受限制銀行存款（見附註4、6、13及18）；及關聯方及第三方提供的擔保為擔保。

2013年、2014年及2015年12月31日的金額分別為人民幣550百萬元、人民幣1,214百萬元及人民幣798百萬元的有抵押貸款由董事及其他關聯方擔保。

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向 貴集團附屬公司注入的資金。根據與其中一間附屬公司訂立的相關協議，該信託並無權分佔該等附屬公司的利潤或虧損，惟可獲按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由 貴集團於該附屬公司的100%股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣14百萬元，均已撥充作開發物業的資本。

融資租賃責任

融資租賃項下未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值載列如下：

	於12月31日											
	未來最低租賃付款		利息		付款現值		未來最低租賃付款		利息		付款現值	
	2013年	2013年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015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
貴集團												
一年內	44	1	43	-	-	-	121	11	110			
一年之後，兩年以內	-	-	-	-	-	-	129	5	124			
	44	1	43	-	-	-	250	16	234			

融資租賃條款對 貴公司股息、額外債務或未來融資租賃相關活動並無限制。

23 貿易及其他應付款項

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	353,701	442,944	434,626
應付以下各方款項：			
— 董事（非貿易）	10,000	40,000	—
銷售物業所收墊款	336,448	409,366	343,786
自開發物業潛在買家收到的可退還按金	422,443	278,690	—
應付承包商的質保金	30,984	23,830	32,610
自客戶收取的出售設備墊款	808	980	—
應計經營開支	8,282	10,992	15,033
應付利息	3,233	2,233	6,158
第三方貸款	—	—	285,650
其他應付款項	30,130	17,277	21,678
	<u>1,196,029</u>	<u>1,226,312</u>	<u>1,139,541</u>

貴集團及 貴公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註38。

貴公司的貿易及其他應付款項主要指應付附屬公司的款項，屬無擔保、免息且須按要求償還。於2015年12月31日，一間附屬公司於2015年11月向 貴公司發行新股而產生應付該附屬公司的貿易及其他應付款項結餘6.37百萬新元（相當於約人民幣29.3百萬元）。

應付董事的非貿易款項屬無擔保且須按要求償還。於2014年12月31日，應付董事的非貿易款項人民幣30,000,000元，年利率為18%。剩餘款項免息。每年均會重新釐定利率。

於報告日期， 貴集團的應付貿易款項的賬齡如下：

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	224,368	399,175	390,182
逾期1至30日	74,455	23,545	18,034
逾期31至60日	49,920	6,788	963
逾期61至90日	101	13,229	15,625
逾期90日以上	4,857	207	9,822
	<u>353,701</u>	<u>442,944</u>	<u>434,626</u>

銷售物業所收墊款

銷售物業所收墊款指自己竣工物業買家收取的款項，將於滿足附註35所載確認開發物業銷售收入的標準時確認為收入。各開發物業銷售協議訂立後，可退還按金將轉為物業銷售預收款項。有關墊款屬無擔保且免息。

自開發物業潛在買家收到的可退還按金

可退還按金與自有意買家收取的款項有關，收取有關款項旨在保證能夠購買 貴集團將開發的住宅項目的竣工單元。

應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由 貴集團保留的施工總額的5%，應於各項目竣工後一至兩年內支付予承包商，以確保項目質量。

第三方貸款

於2015年9月7日， 貴集團自第三方提取貸款人民幣20百萬元，該筆貸款無抵押，且須於貸款協議日期起計三個月內償還，按年利率15%計息。

於2015年10月19日、2015年10月30日及2015年11月30日， 貴集團自第三方分別提取貸款人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣15,650,000元，該等貸款無抵押、免息且須於貸款協議日期起計一年內償還。

24 重大關聯方交易**(i) 主要管理人員薪酬**

貴集團的主要管理人員指有權及有責任規劃、領導及控制 貴集團活動的人員。 貴集團認為 貴公司及其附屬公司的董事為主要管理人員。

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事袍金			
— 貴公司董事	957	954	813
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	6,209	6,791	5,787
其他福利基金	242	171	171
中央公積金及定額供款	70	148	143
	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>6,914</u>
包括已向／應向以下各方支付的款項：			
— 貴公司董事	3,438	4,190	4,256
— 其他主要管理人員	4,040	3,874	2,658
	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>6,914</u>

(ii) 關聯方交易

除財務資料其他章節披露的關聯方資料外，於有關期間，貴集團按雙方議定的條款於日常業務過程中進行了以下重大關聯方交易。

與關聯方之間的交易總價值載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續關聯方交易			
支付予董事及其聯繫人的租賃開支(i)	340	340	422
其他關聯方交易			
貴公司董事提供服務	30	30	30
向董事及其聯繫人以及			
主要管理人員銷售住宅單元(ii)	—	862	—

附註：

- (i) 自2008年起，貴集團自其董事張建偉先生及其聯繫人租賃辦公地點。
- (ii) 該等住宅單元按各自的現行售價銷售。

25 收入

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售開發物業	646,330	899,287	1,044,480
住房建設收入	660,149	325,118	113,287
銷售商品	70,474	69,334	76,924
	<u>1,376,953</u>	<u>1,293,739</u>	<u>1,234,691</u>

業務及地區分部資料的詳情載於附註35。

26 其他收入淨額

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司產生的負商譽	36	16,677	–	–
出售附屬公司產生的收益	37	60,748	–	–
出售投資物業產生的收益		–	–	2,209
出售持作出售的資產產生的收益		–	–	5,710
出售固定資產產生的虧損／收益		(11)	102	8,203
出售由權益重新分類的可供出售 金融資產產生的收益淨額		–	917	563
投資物業公允價值變動	6	–	247,672	22,124
其他金融資產公允價值變動		–	614	(756)
佣金收入		147	296	176
政府撥款		3,820	–	500
租金收入		–	2,383	2,000
其他		3,406	3,651	5,035
		<u>84,787</u>	<u>255,635</u>	<u>45,764</u>

27 融資成本淨額

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入			
– 銀行存款	2,943	3,720	21,629
– 其他貸款及應收款項	–	–	21,345
融資收入	<u>2,943</u>	<u>3,720</u>	<u>42,974</u>
利息開支			
– 銀行貸款	(66,441)	(114,915)	(152,509)
– 其他貸款及應付款項	(2,611)	(1,861)	(4,961)
銀行手續費及其他	(730)	(1,041)	(7,800)
利息開支總額	<u>(69,782)</u>	<u>(117,817)</u>	<u>(165,270)</u>
資本化開發物業的融資成本	64,858	79,654	51,743
資本化建設項目的融資成本	–	28,479	65,108
融資成本	<u>(4,924)</u>	<u>(9,684)</u>	<u>(48,419)</u>
於損益中確認的融資(成本)／收入淨額	<u>(1,981)</u>	<u>(5,964)</u>	<u>(5,445)</u>

28 董事薪酬

	截至2013年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的 付款	合計
		利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	1,408	-	57	1,465	-	1,465
執行董事							
陳志勇	-	963	-	53	1,016	-	1,016
非執行董事							
張建偉	191	-	-	-	191	-	191
獨立非執行董事							
王建源	263	-	-	-	263	-	263
董心誠	239	-	-	-	239	-	239
Chia Wei Ho	264	-	-	-	264	-	264
	<u>957</u>	<u>2,371</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>3,438</u>	<u>-</u>	<u>3,438</u>

	截至2014年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的 付款	合計
		利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	1,975	-	76	2,051	-	2,051
執行董事							
陳志勇	-	1,113	-	72	1,185	-	1,185
非執行董事							
張建偉	194	-	-	-	194	-	194
獨立非執行董事							
王建源	267	-	-	-	267	-	267
董心誠	243	-	-	-	243	-	243
胡榮明	183	-	-	-	183	-	183
Chia Wei Ho	67	-	-	-	67	-	67
	<u>954</u>	<u>3,088</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>4,190</u>	<u>-</u>	<u>4,190</u>

截至2015年12月31日止年度

	薪金、津貼 及非現金 利益金額		酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	董事袍金	利益金額					
	人民幣千元	人民幣千元					
主席							
張偉	-	2,110	-	102	2,212	-	2,212
執行董事							
陳志勇	-	1,136	-	94	1,230	-	1,230
非執行董事							
張建偉	106	-	-	-	106	-	106
獨立非執行董事							
王建源	251	-	-	-	251	-	251
董心誠	228	-	-	-	228	-	228
胡榮明	228	-	-	-	228	-	228
	813	3,246	-	196	4,255	-	4,255

王建源先生及胡榮明先生分別於2012年5月1日及2014年4月1日獲委任為董事會成員。Chow Wen Kwan先生、Chia Wei Ho先生及張建偉先生分別於2012年2月15日、2014年3月31日及2015年8月4日辭任董事會成員。

於有關期間，貴公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於有關期間，貴集團概無向下文附註29所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入貴集團或加入後的報酬或離職補償。

29 最高酬金人士

截至12月31日止年度

	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	5,408	6,560	6,883
退休計劃供款	241	310	368
	5,649	6,870	7,251

有關期間，五名最高酬金人士中，而截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度有兩名擔任貴集團董事，附註28呈列的分析中體現了酬金情況。其餘最高酬金人士的酬金如下載列：

截至12月31日止年度

	2013年	2014年	2015年
	零港元－1,000,000港元	-	1
1,000,001港元－1,500,000港元	3	1	2
1,500,001港元－2,000,000港元	-	1	1
	3	3	3

30 未計所得稅前利潤

以下項目載於未計所得稅前（虧損）／利潤：

	附註	貴集團		
		截至12月31日止年度		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	4	6,054	5,903	6,516
無形資產攤銷	5	187	178	171
貿易應收款項、其他應收款項 及預付款項作出的減值虧損 (撥回)／撥備	14	35	—	—
俱樂部會籍減值虧損撥備／(撥回)	10	12	(12)	20
計入銷售成本的營業稅金		42,631	54,959	61,916
核數費用支付予：				
— 貴公司核數師		2,196	2,200	4,048
— 其他核數師		226	396	311
僱員福利開支（如下）		50,883	60,313	60,371
營業租賃開支		3,694	2,970	2,922
處置物業、廠房及設備的 虧損／(收益)		11	(102)	—
物業、廠房及設備撤銷	4	175	34	5
出售俱樂部會籍虧損	10	—	25	—
僱員福利開支				
董事袍金		957	954	1,014
薪金、花紅及其他成本		42,750	53,186	52,243
中國法定福利基金		5,753	4,630	5,456
界定福利計劃供款		1,423	1,543	1,658
		<u>50,883</u>	<u>60,313</u>	<u>60,371</u>

31 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項開支			
本年度所得稅	41,945	41,878	61,423
往年(超額撥備)/撥備不足	111	-	(1,887)
	<u>42,056</u>	<u>41,878</u>	<u>59,536</u>
遞延稅項開支			
暫時差額產生及撥回	26,181	76,396	11,871
貴集團中國附屬公司利潤的預扣稅	23,779	24,102	13,010
往年超額撥備	-	(49)	-
	<u>49,960</u>	<u>100,449</u>	<u>24,881</u>
土地增值稅開支			
土地增值稅	29,074	41,157	35,149
往年超額撥備	(19,798)	-	(15,134)
	<u>9,276</u>	<u>41,157</u>	<u>20,015</u>
所得稅開支	<u>101,292</u>	<u>183,484</u>	<u>104,432</u>

(i) 即期所得稅

貴公司及其於新加坡、中國、香港、馬來西亞及泰國註冊成立的附屬公司的所得稅分別按17%、25%、16.5%、25%及20%計算。於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅。

即期所得稅乃基於估計應課稅收入按適用於實體的利率計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求房地產開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。貴集團的實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

(ii) 土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團於中國開發的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓金、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

實際土地增值稅負債受地方稅務部門於物業開發項目竣工後的相關釐定規限。實際成果與原先估計之間的任何差額將於項目竣工後計入該期間的損益。

(iii) 預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
實際稅率的對賬			
稅前利潤	283,723	454,506	211,024
按中國25%的稅率繳納的稅項	70,931	113,627	52,756
稅務影響：			
— 不同司法管轄區稅率的差異	131	34	438
— 運用不同稅務基準	(1,208)	3,765	19,296
— 不可扣稅開支	719	1,569	2,261
— 未確認遞延稅項資產	8,596	9,015	8,332
— 動用未確認遞延稅項資產	(26)	(1,768)	(4,809)
— 無須納稅的收入	(5,762)	—	—
— 貴集團中國附屬公司利潤10%的預扣稅	23,779	24,102	13,010
— 往年所得稅(撥備不足)/超額撥備	111	—	(1,887)
— 往年遞延稅超額撥備	—	(49)	—
— 土地增值稅	29,074	41,157	35,149
— 往年土地增值稅超額撥備	(19,798)	—	(15,134)
— 土地增值稅稅項扣減的影響	(5,602)	(8,619)	(5,004)
— 其他	347	651	24
	101,292	183,484	104,432

32 每股盈利

下表反映有關期間計算每股基本及攤薄盈利（「每股盈利」）使用的利潤及共享數據：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
每股基本盈利基於			
貴公司股權持有人應佔的			
扣除稅項的利潤	184,546	258,295	94,118
	股份數目		
	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千	千	千
已繳足普通股於12月31日	1,961,335	1,961,335	196,133
股份合併的影響	(1,765,202)	(1,765,202)	—
普通股的加權平均數	196,133	196,133	196,133
每股基本盈利（人民幣分）	94.10	131.69	47.99

2015年11月27日，貴公司股東批准建議股份合併，以將貴公司股本中每10股現有股份合併成1股普通股（「股份合併」）。股份合併於2015年12月8日完成，普通股的數目削減至196,133,152股。

計及股份合併於2015年12月8日完成，每股基本盈利按貴公司股權持有人應佔的報告期的貴集團利潤除以報告期內已發行普通股的加權平均數計算。

於2013年、2014年及2015年12月31日，因無攤薄性潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

33 承擔

(a) 經營租賃承擔 – 作為租賃人

貴集團就辦公物業及僱員的宿舍訂立了多項租賃協議。該等租賃協議餘下的不可撤銷租賃期為1至21年。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，最低租賃付款於損益確認的開支分別為人民幣3,694,000元、人民幣2,970,000元及人民幣2,922,000元。

於報告期末，不可撤銷經營租賃（土地使用權除外）項下的未來最低租賃付款如下：

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2013年	2014年	2015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	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	1,386	2,044	2,630	469	115	-
超過1年但不超過5年	3,069	2,465	1,385	1,877	-	-
超過5年	6,148	-	-	6,148	-	-
	<u>10,603</u>	<u>4,509</u>	<u>4,015</u>	<u>8,494</u>	<u>115</u>	<u>-</u>

(b) 資本承擔

於各報告期末，貴集團未在財務資料中作出撥備的開支的資本承擔如下所示：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
獲授權及訂約的開發支出	<u>594,608</u>	<u>218,695</u>	<u>688,733</u>

34 或有負債

於各報告期末，貴集團的或有負債如下所示：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度 而向銀行提供的擔保	<u>576,113</u>	<u>189,835</u>	<u>840,869</u>

在轉讓土地業權事宜前，貴集團為其開發物業客戶安排了多家中國國內銀行為其提供貸款和抵押融通。依照用戶在中國的銀行遵守的慣例，該等銀行要求貴集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他的附帶費用。貴集團需要在其指定的銀行賬戶中保證一定數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註18）。如果購買者在一項貸款中違約，那麼相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除款項，直到該筆貸款付清為止受限制現金賬戶取消受限。

在銀行收到客戶的相關物業房屋所有權證時，並且該證由相關部門頒發，則由貴集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。

35 業務和地域分部

為了便於管理，貴集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是三個呈報的業務分部：

I. 開發物業

開發物業是指對中國境內的商業和住宅的物業單元進行的開發和銷售。

II. 住房建設

住房建設是指對中國河南省鄭州市的安置房的建造。

III. 設備製造業務

設備製造業務是指潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器等產品的設計、製造及分銷。

貴集團的主席監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

貴集團內部並無經營分部內部的銷售或其他交易。

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	截至2013年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	646,330	660,149	70,474	1,376,953
分部業績	170,479	104,708	10,517	285,704
融資收入	2,819	111	13	2,943
融資成本	(4,075)	(149)	(700)	(4,924)
未計所得稅前利潤				283,723
所得稅開支				(101,292)
非控股權益				2,115
貴公司擁有人應佔利潤				184,546
分部資產	2,544,680	674,793	58,013	3,277,486
分部負債	1,149,710	293,433	11,532	1,454,675
貸款及借款	904,000	–	8,564	912,564
負債總額	2,053,710	293,433	20,096	2,367,239
其他分部資料				
資本開支	5,715	875	151	6,741
物業、廠房及設備的折舊	3,790	126	2,138	6,054
無形資產的攤銷	184	3	–	187

	截至2014年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	899,287	325,118	69,334	1,293,739
分部業績	387,160	65,112	8,198	460,470
融資收入	3,153	567	-	3,720
融資成本	(9,377)	(14)	(293)	(9,684)
未計所得稅前利潤				454,506
所得稅開支				(183,484)
非控股權益				(12,727)
貴公司擁有人應佔利潤				258,295
分部資產	2,618,082	1,619,139	226,984	4,464,205
分部負債	1,248,868	376,102	15,570	1,640,540
貸款及借款	806,800	676,132	167,646	1,650,578
負債總額	2,055,668	1,052,234	183,216	3,291,118
其他分部資料				
資本開支	715	221	1,406	2,342
物業、廠房及設備的折舊	3,834	164	1,905	5,903
無形資產的攤銷	173	5	-	178

	截至2015年12月31日止年度			
	開發物業	住房建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	1,044,480	113,287	76,924	1,234,691
分部業績	217,663	(2,154)	8,384	223,893
融資收入	41,893	1,081	-	42,974
融資成本	(44,687)	(3,647)	(85)	(48,419)
未計所得稅前利潤				218,448
所得稅開支				(104,432)
應佔於合資企業投資虧損				(7,424)
非控股權益				(12,474)
貴公司擁有人應佔利潤				94,118
分部資產	3,107,334	1,732,045	290,483	5,129,862
分部負債	656,725	910,212	29,716	1,596,653
貸款及借款	1,412,100	676,960	165,857	2,254,917
負債總額	2,068,825	1,587,172	195,573	3,851,570
其他分部資料				
資本開支	2,082	89	2,923	5,094
物業、廠房及設備的折舊	3,797	290	2,429	6,516
無形資產的攤銷	167	5	-	172

地域分部

貴集團的地域分部是根據貴集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的向外部客戶的銷售是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2013年、2014年及2015年12月31日以及截至該等日期止年度的公司地理分部的收入、資本開支及若干資產資料。

	中國	新加坡	其他國家	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
收入	1,315,279	44,833	16,841	1,376,953
資產總值	3,145,313	91,636	40,537	3,277,486
資本開支	6,607	81	53	6,741
截至2014年12月31日止年度				
收入	1,233,403	42,151	18,185	1,293,739
資產總值	4,384,202	46,601	33,402	4,464,205
資本開支	939	1,062	341	2,342
截至2015年12月31日止年度				
收入	1,167,541	42,230	24,920	1,234,691
資產總值	5,041,689	56,160	32,013	5,129,862
資本開支	3,613	654	827	5,094

36 收購一間附屬公司－河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）

2013年3月4日，貴集團以人民幣103.2百萬元的對價完成收購河南天道51%的股本權益。除手頭物業開發工作外，河南天道自2013年1月1日至收購之日止期間並無開展其他業務。貴公司董事認為，倘於2013年1月1日進行收購，貴集團的計及所得稅後收入及利潤亦不會有重大差別。

於收購日期對已收購的可辨認資產數額和承擔的負債概述如下：

	附註	收購 前賬面值	公允價值 調整	收購日期 的公允價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作開發的物業		238,000	42,000	280,000
遞延稅項負債	11	–	(10,500)	(10,500)
其他應付款項		(34,432)	–	(34,432)
可辨認的資產淨值總額		203,568	31,500	235,068
非控股權益（按其佔資產淨值的比例計量）				(115,183)
收購的資產淨值				119,885
現金收購對價				(103,208)
負商譽				16,677

公允價值釐定

在業務合併中，釐定已收購的持作開發的物業的公允價值時，獨立評估師受 貴集團僱用於收購日對物業進行評估。評估師所使用的評估方法會涉及某些特定的估計。

公允價值是按公開市值計量，物業經過適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家於雙方均在知情、謹慎及自願情況下於估值日進行公平交易所達到的估計金額。

獨立職業估值師所考慮用到的評估方法包括直接比較法及餘值估計法。對持作開發物業的公允價值釐定的主要假設包含施工的當前市場成本及估計開發成本。

直接比較法包含了對近期有記錄的可資比較物業交易的分析，分析是在對可資比較物業存在的不同之處作出合理調整之後進行。評估中的餘值估計法是按開發總值減去預計竣工成本而得出。

估值技術及重要的不可觀察輸入數據

下表顯示了 貴集團在業務合併中對持作開發的物業公允價值的計算中所使用的估值技術及所用的重要不可觀察輸入數據。

估值技術	重要不可觀察輸入數據	重要不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"> 2013年3月3日預計單價為人民幣7,800元／平方米至人民幣8,100元／平方米 	預計單價的顯著上升會導致公允價值計量的顯著升高。

37 附屬公司權益處置及攤薄

於2012年12月27日， 貴集團訂立買賣協議，向第三方（「買家」）出售其於河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的全部股本權益。以下階段的處置由各方協定：

(a) 將權益從100%攤薄至90%（第1階段）

根據買賣協議，股份發行後，河南金偉向買家發行新股，買家擁有河南金偉10%的經擴大股本。因此，於2012年12月31日， 貴集團於河南金偉的權益從100%攤薄至90%。

截至2012年12月31日止財政年度附屬公司權益攤薄的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	122,687
現金及現金等價物	10,009
其他應付款項及應計款項	(98,911)
攤薄前資產淨值	33,785
留存股本權益	(30,406)
已處置資產淨值	3,379
在權益中確認的攤薄收益	6,622
向非控股權益發行股份所得款項	10,001

(b) 處置剩餘90%的權益 (第2階段)

截至2013年12月31日止年度，貴集團以人民幣84.5百萬元的對價完成其於河南金偉剩餘90%股本權益的處置。

處置附屬公司剩餘90%股本權益的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	106,222
現金及現金等價物	4
其他應付款項及應計款項	(72,474)
終止確認資產淨值	33,752
減：非控股權益	(3,378)
已處置資產淨值	30,374
處置所得現金	(84,500)
處置附屬公司所得收益 [^]	(54,126)

[^] 處置附屬公司所得收益於損益中確認，有關收益不包括截至2012年12月31日止年度在權益中確認的攤薄收益。儘管河南金偉的攤薄與處置分兩個階段進行，但其組成出售河南金偉的全部股本權益予買方的單項關連交易的一部分。因此，於2012年12月31日，組成部分關連交易的攤薄所得收益人民幣6,622,000元乃於權益中初始遞延。倘貴集團對河南金偉失去控制權，則該金額隨後重新分類至綜合損益表以釐定截至2013年12月31日止年度處置河南金偉所得的整體收益。因此，截至2013年12月31日止年度於綜合損益表確認的處置河南金偉的收益達人民幣60,748,000元。

38 財務風險管理

概覽

貴集團因使用金融工具面臨以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關 貴集團面臨的上述各風險， 貴集團計量與管理風險的目標、政策及程序，以及 貴集團的資本管理的資料。

風險管理架構

董事會全權負責建立並監管 貴集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，其負責制定並監控 貴集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定 貴集團的風險管理政策，以識別並分析 貴集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市況及 貴集團活動之變動。 貴集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員了解其職能及責任。

管理層對遵守 貴集團風險管理政策及程序所進行的監管工作，受審核委員會監督。審核委員會亦審核 貴集團就所面臨風險而設立的風險管理架構是否足夠。內部審核協助審核委員會有關監察之職能。內部審核對風險管理控制及程序作出定期及特別審核，並向審核委員會匯報審核結果。

信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致 貴集團財務損失的風險，有關風險主要來自 貴集團應收客戶及投資證券款項。

財務狀況表中的金融資產賬面值指 貴集團及 貴公司不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產， 貴集團及 貴公司並無持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項

貴集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。 貴集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且 貴集團面臨的壞賬維持最小化。

面臨的信貸風險

於2014年及2015年12月31日， 貴集團的貿易及其他應收款項分別包括應收其最主要客戶（一間中國建築公司）人民幣11,336,000元及人民幣8,098,000元。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團持有應收非控股股本權益持有人的款項分別為人民幣99,160,000元、人民幣99,160,000元及人民幣99,160,000元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、人民幣99,000,000元及人民幣99,000,000元。

除該等款項外，貴集團並無其他集中信貸風險。

既無逾期亦無減值的金融資產

既無逾期亦無減值的貿易及其他應收款項包括與貴集團有良好付款記錄、信譽卓越的債務人的欠款。現金結餘存放於聲譽良好、受監管的金融機構或高信用評級及無違約記錄的金融機構。

有關既無逾期亦無減值的金融資產的資料披露於附註14及附註16。

流動資金風險

流動資金風險為貴集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

貴集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損貴集團聲譽的風險。

貴集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。基於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表中的賬面值，貴集團約37.7%、43.3%及33.5%的貸款及借款將於一年內到期。

按剩餘合約期限劃分的金融工具分析

下表為貴集團的金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	賬面值	現金流量		
		合約 現金流量	1年以內	1年至5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
2013年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	858,773	(858,773)	(858,773)	-
貸款及借款	912,564	(965,958)	(357,178)	(608,780)
	<u>1,771,337</u>	<u>(1,824,731)</u>	<u>(1,215,951)</u>	<u>(608,780)</u>

	現金流量			
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2014年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	815,966	(821,366)	(821,366)	-
貸款及借款	1,674,446	(1,867,249)	(739,987)	(1,127,262)
	<u>2,490,412</u>	<u>(2,688,615)</u>	<u>(1,561,353)</u>	<u>(1,127,262)</u>
2015年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	795,755	(838,603)	(838,603)	-
貸款及借款	2,277,957	(2,500,098)	(902,929)	(1,597,169)
	<u>3,073,712</u>	<u>(3,338,701)</u>	<u>(1,741,532)</u>	<u>(1,597,169)</u>
	現金流量			
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貴公司				
2013年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	1,865	(1,865)	(1,865)	-
融資租賃責任	12	(13)	(13)	-
	<u>1,877</u>	<u>(1,878)</u>	<u>(1,878)</u>	<u>-</u>
2014年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	5,418	(5,418)	(5,418)	-
2015年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	36,388	(36,388)	(36,388)	-

[^] 不包括預收物業出售所得款項及預收客戶款項。

市場風險

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率、利率及權益價格將影響 貴集團收入或其持有金融工具價值。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受範圍。

外匯風險

貴集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元（「新元」）計值。前述兩種貨幣均為 貴集團相關附屬公司的功能貨幣。 貴集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為 貴集團外匯風險並不重大。 貴集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換的貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致 貴集團無法充分滿足外幣需求， 貴集團可能無法以外幣向股東支付股息。

利率風險

利率風險指因市場利率變動， 貴集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。 貴集團面臨的利率風險主要來源於浮動利率貸款及借款。 貴集團的政策乃取得可用的最佳利率。

面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的 貴集團的計息金融工具的利率概況載列如下：

	貴集團		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定利率工具			
應收合資企業合作夥伴款項			
— 流動	—	10,000	10,000
— 非流動	—	90,000	90,000
提供予第三方的貸款	—	—	56,540
其他有擔保貸款	—	(110,000)	(540,000)
自第三方的貸款	—	—	(285,650)
應付董事款項	—	(30,000)	—
	—	(40,000)	(669,110)
浮動利率工具			
有抵押銀行貸款	(912,521)	(1,540,578)	(1,711,729)

固定利率工具公允價值敏感度分析

貴集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將增加／(減少)以下所示金額。有關分析假設所有其他變數，特別是外匯匯率，保持不變。

	損益	
	增加 100個基點	減少 100個基點
貴集團		
2013年12月31日		
浮動利率工具	(6,844)	6,844
2014年12月31日		
浮動利率工具	(11,554)	11,554
2015年12月31日		
浮動利率工具	(12,838)	12,838

資本管理

貴集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

貴集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。於有關期間，目標、政策或程序並無變動。根據中國相關法律法規，貴公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於有關期間附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

貴集團使用經調整淨負債權益比率（經調整淨負債除以總資本與淨負債之和）監控資本。貴集團於淨負債計入貿易及其他應付款項、出售物業預收款項、其他負債、應付關聯方款項、貸款及借款，減現金及現金等價物。資本包括貴公司權益持有人應佔權益減法定儲備金。

		貴集團		
		於12月31日		
	附註	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	23	1,196,029	1,226,312	1,139,541
貸款及借款	22	912,521	1,650,578	2,254,683
融資租賃責任	22	43	–	234
減：現金及現金等價物	18	(534,208)	(375,186)	(305,595)
淨負債		1,574,385	2,501,704	3,088,863
貴公司擁有人應佔權益		797,179	1,047,292	1,140,023
減：法定及其他儲備	21	(56,263)	(64,814)	(80,627)
總資本		740,916	982,478	1,059,396
資本及淨負債		2,315,301	3,484,182	4,148,259
資本負債比率		68%	72%	74%

公允價值

貴集團及貴公司的所有金融資產與負債按與其於2013年、2014年及2015年12月31日的公允價值並無重大差異的金額列賬，惟並無固定償還期的應收／應付關聯方或其他實體款項除外。鑒於前述期限，披露其餘額的公允價值意義不大。

公允價值釐定

可供出售金融資產

分類至可供出售上市證券的公允價值乃參照其於報告日期在活躍市場上的所報競價釐定。

分類至可供出售的其他投資的公允價值乃按貼現合約現金流量釐定。所用貼現率為報告期末有關政府收益率曲線，另加足夠和固定的信貸息差。

持作交易的金融資產

分類為持作交易的上市證券的公允價值乃參照其於報告日期在活躍市場上的所報競價釐定。

非流動金融資產

公允價值乃使用現金流量貼現模式計算，而貼現率乃基於相似期限的工具的基準利率而釐定，並加上信貸息差重新定價。為釐定合適的信貸息差，已作出合理努力以釐定與金融資產相關聯的信貸風險是否已發生變動。

其他金融資產及負債

由於短期內到期，到期日少於一年的金融資產及負債（包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項）的賬面值接近於其公允價值。所有其他金融資產及負債會予以折讓以釐定其公允價值。

39 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

貴集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。貴集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及貴集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

開發物業的估計總建設成本評估

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

貴集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。貴集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

貿易應收款項減值虧損

貴集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。貴集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

來自建設合約的收入

貴集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認合約收入。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

釐定完工階段、估計總合約收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

估計總合約收入亦包括對可自客戶處收回的修訂工程的估計。貴集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開支的扣稅情況時須作出重大判斷。

貴集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

土地增值稅撥備

貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。

40 附屬公司法定財務報表資料

貴集團現時旗下的下列公司於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年或自其各自收購／建立日期起（以較早者為準）的法定財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》或適用於中國或其他國家的公司的相關會計準則及制度編製，且於有關期間由各自的法定核數師審計，如下所示：

公司名稱	財務期間	法定核數師
協同國際私人有限公司	截至2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
協同科技私人有限公司	截至2013年及2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (前稱「Kyodo-Allied (Malaysia) Sdn. Bhd」)	截至2013年及2014年12月31日止年度	馬來西亞畢馬威會計師事務所
優多商貿(上海)有限公司	截至2013年及2014年12月31日止年度	上海勝章會計師事務所有限公司
偉業控股(香港)有限公司	截至2013年及2014年12月31日止年度	Albert Hing Man Lee
海南宏基偉業房地產開發有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
金偉(河南)商貿有限公司	截至2013年及2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南偉業建設開發集團有限公司 (原名「河南偉業建設投資 集團有限公司」)	截至2013年及2014年12月31日 止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
偉業控股海南地產有限公司	截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南蒼邦置業有限公司	截至2013年及2014年12月31日 止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
新鄉偉業置地有限公司	截至2013年及2014年12月31日 止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南興偉置業有限公司	截至2013年及2014年12月31日 止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南天道資產管理有限公司	截至2013年及2014年12月31日 止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南中方投資有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
萬寧英德置業有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
文昌市茂源旅業有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌雅境置業有限公司	截至2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

截至本報告日期，貴集團全部附屬公司尚未完成截至2015年12月31日止年度的法定審核。

C 期後事項

(i) 附屬公司普通股上市

於2015年9月，貴公司董事擬尋求附屬公司英德集團私人有限公司的普通股於凱利板上市。英德集團私人有限公司連同其於馬來西亞、中國及新加坡的附屬公司主要運營貴集團的設備製造業務。新交所於2015年10月16日批准了上市申請。英德集團私人有限公司的普通股已於2016年1月15日在凱利板上市及報價。合共35,800,000股英德集團私人有限公司的新普通股已按每股0.21新元發行予新加坡公眾人士及專業或機構投資者，佔英德集團私人有限公司經擴大已發行股本的33.2%。經扣除相關上市費用後，共籌得4.55百萬新元（相當於人民幣21.0百萬元）的所得款項淨額。

(ii) 開發項目合作協議

於2015年9月14日，貴集團的附屬公司河南偉業建設開發集團有限公司（「河南偉業」）與第三方深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將授予深圳薈邦全資附屬公司深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）的位於中國深圳的地塊的土地使用權開發訂立合作協議。深圳龍達僅就該項目的物業開發於2014年12月註冊成立。註冊成立之日起至2015年12月31日，深圳龍達並未開展業務。

根據該協議，河南偉業須就深圳龍達 30%的股本權益合共向深圳龍達注入現金人民幣300.0百萬元。於2015年11月，河南偉業向深圳薈邦支付一筆預付按金人民幣35百萬元。該按金最終將構成向深圳龍達所注入資本的一部分。董事預計交易將於2016年完成，惟須受限於合作協議所載的若干條件。

D 期後財務報表及股息

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就2015年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。貴集團旗下任何公司並無就2015年12月31日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

偉業控股有限公司
列位董事

創僑國際有限公司
台 照

執業會計師
香港
謹啟

2016年3月29日

本附錄所載資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）所編製的會計師報告的一部分，載入本上市文件僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載的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

以下偉業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4.29條編製，旨在說明本公司以介紹形式建議上市（「上市」）對於2015年12月31日本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2015年12月31日進行。

備考經調整綜合有形資產淨值報表已獲編製，僅供說明用途，而由於其假設性質，其未必可真實反映已於2015年12月31日或於任何未來日期上市的本集團財務狀況的真實情況。

	截至2015年 12月31日本公司 權益持有人 應佔本集團綜合 有形資產淨值	估計上市開支	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 每股股份 有形資產淨值
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元	人民幣元 附註3
基於196,133,152股 普通股加權平均數	1,140,023	(10,412)	1,129,611	5.76

附註：

- 於2015年12月31日本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值載於本上市文件附錄一會計師報告，依據同日本公司擁有人應佔本集團綜合權益而得。
- 估計上市開支主要包括預計本集團於2015年12月31日後將會產生的應付保薦人、本公司法律顧問及申報會計師的專業費用及其他上市相關開支。
- 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值經上文附註2所述調整後得出，按於2015年12月31日的普通股加權平均數計算，並計及於2015年12月8日完成的股份合併的影響。
- 未經審核備考綜合有形資產淨值並未作出任何調整，以反映本集團於2015年12月31日後的任何貿易業績或訂立的其他交易，包括但不限於英德集團於2016年1月15日在凱利板的建議上市。倘英德集團於2015年12月31日完成有關建議上市，我們的未經審核備考經調整有形資產淨值會增加約人民幣0.03百萬元，而我們的未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值仍然為人民幣5.76元。

以下為就本集團備考財務資料自申報會計師畢馬威（香港執業會計師）收到的報告文本，以供載入本上市文件。

B 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

致偉業控股有限公司董事

我們已完成核證工作，對 貴公司董事（「董事」）就偉業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）編製的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於 貴公司所刊發日期為2016年3月29日的上市文件（「上市文件」）附錄二A部分所載的2015年12月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及有關附註。董事編製備考財務資料所採用的適用準則載於本上市文件附錄二的A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司以介紹形式建議上市（「上市」）對 貴集團於2015年12月31日的財務狀況的影響，猶如上市已於2015年12月31日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2015年12月31日財務狀況的資料乃由董事摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告的 貴集團歷史財務報表。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據《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」）編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

公司應用《香港質量控制準則》第1號，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下呈報。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們於過往發出的任何報告，除於發出報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》（「《香港核證工作準則》」）第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範，並規劃及執程序，以就董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參照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取得合理核證。

就是項工作而言，我們概不負責就編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，亦不會在是項工作中就編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料，僅旨在說明重要事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生，以供說明用途。因此，我們概不就2015年12月31日的事件或交易的實際結果會否如所呈列者一致提供任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告的合理核證工作，涉及執程序以評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準，以呈列事件或交易直接產生的重大影響，並須就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對貴集團的性質、與備考財務資料的編製有關的事件或交易以及其他相關工作情況的了解。

是項工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所獲憑證充分恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 有關調整就根據《上市規則》第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

執業會計師
香港

2016年3月29日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於2015年12月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對偉業控股有限公司（「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」）及新加坡共和國（在隨附估值證書上載有更多詳情）持有的物業權益進行估值，我們確認已視察物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們就該等物業於2015年12月31日的估值意見。

市值定義

我們對各項物業的估值指市值。香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會所公佈的國際評估準則的定義。國際評估準則理事會將市值定義為「資產或負債經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對該等物業進行估值時，已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載規定。

除另有說明外，在對中國物業進行估值時，我們已假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付地價。我們依賴有關各項物業業權的 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問國浩律師（上海）事務所提供的建議。我們對物業進行估值時，已假設承授人或使用人於各獲批的未屆滿土地使用年期的整段期間，對各項物業擁有可強制執行的業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業的權利。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們的估值並無就物業所附帶的任何押記、按揭或債項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（ 貴集團在中國持作投資的物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的租金收入撥作資本，並就物業的潛在復歸收益計提適當撥備，或倘合適，採用直接比較法，即參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第二類物業（ 貴集團在中國持作投資的開發中物業）及第五類及第六類物業（ 貴集團在中國持有的開發中物業或持作未來開發的物業）進行估值時，我們基於各物業將根據我們獲提供的 貴集團最新開發方案（如有）開發及竣工。我們已假設開發方案已獲得有關政府機構的同意、批文及許可且沒有苛刻條件或延遲。我們已假設開發項目的設計及建設符合地方規劃法規且獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採納直接比較法，並參考相關市場既有可資比較的销售憑據，並已計及已支出的建造成本及就落成開發將須支出的成本，藉以反映開發項目竣工後的質量。「開發項目於估值日期的竣工市值」代表我們對建議開發物業的销售價的意見，假設其於估值日期竣工。

對第三類物業（ 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業）進行估值時， 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常認為該物業並無商業價值。

對第四類物業（ 貴集團在中國持作出售的物業）進行估值時，我們已使用直接比較法，假設物業在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第七類物業（ 貴集團在中國持作未來開發將予訂約收購的物業）進行估值時， 貴集團告知我們，於估值日期尚未獲得該物業的國有土地使用證，我們通常認為該物業並無商業價值。

對第八類物業（貴集團在中國及新加坡租賃及佔用的物業）進行估值時，我們認為物業無商業價值，主要由於其不可轉讓及轉租或缺乏可觀租值利潤。

資料來源

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要。然而，我們並沒有進行調查，以確認物業的所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。

在估值過程中，我們很大程度上依賴貴集團及其法律顧問國浩律師（上海）事務所向我們提供的有關各物業業權及貴集團於物業的權益的資料。我們已接受貴集團提供的有關事宜的建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、車位數量、佔用詳情、場地及建築面積、貴集團應佔權益及所有其他相關事宜。

估值證書所載的一切尺寸、計量及面積均基於我們獲提供的資料，故僅為約數。我們無理由懷疑貴集團提供予我們且對估值而言屬重大的資料的真實性和準確性。貴集團亦曾向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但未就物業進行調查。我們並未調查所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。我們亦無法確認中國物業的業權，故我們依賴貴集團及其法律顧問提供的有關貴集團於中國物業的權益的建議。

實地視察

廣州辦事處估值師Victor Li先生已於2016年2月視察位於河南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Victor Li先生擁有在中國估值各類物業逾2年的經驗。深圳辦公室估值師Sixuan Gao先生已於2015年11月視察位於海南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Sixuan Gao先生擁有在中國估值各類物業逾3年的經驗。然而，我們並未進行現場調查以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。我們編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。我們並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，我們無法進行實地測量，以核實該等物業的佔地及建築面積，我們假設交予我們的文件所示之面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告中所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
河南省
鄭州市
金水區
英協路50號
11樓
偉業控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業組）
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

2016年3月29日

附註：陳家輝先生為在中國具有逾28年房地產估值經驗的註冊專業測量師。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
1. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號偉業 如果•愛若干個單元	36,000,000	100	36,000,000
2. 中國海南省萬寧市興隆區太陽河溫泉旅遊 度假區偉業萊茵半島1號樓若干個單元	48,000,000	100	48,000,000
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉 業氧立方B12號樓若干個單元	11,000,000	100	11,000,000
小計：	95,000,000		95,000,000

第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
4. 中國海南省文昌市會文鎮馮家灣偉業萊茵 海岸在建工程	55,000,000	100	55,000,000
小計：	55,000,000		55,000,000

第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
5. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心 怡路東，偉業國際廣場C棟若干個單元	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道天河水岸若干個單元	18,000,000	51	9,180,000
7. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道國際若干個單元	696,000,000	51	354,960,000
8. 中國河南省開封市金明區金耀路偉業香堤灣若干個單元	30,000,000	100	30,000,000
9. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園II至IV期9、11、12、13、16、22、24、25、27號樓若干個單元	209,000,000	100	209,000,000
10. 中國海南省儋州市北部片區蘭洋北路東側偉業西城國際廣場若干個單元	27,000,000	100	27,000,000

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國海南省萬寧市興隆太陽河溫泉旅遊度假區偉業萊茵半島2號至10號樓若干個單元	102,000,000	100	102,000,000
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A二期1、3、4號樓若干個單元	135,000,000	100	135,000,000
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A一期5號至10號樓若干個單元	215,000,000	100	215,000,000
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方B11至13號樓若干個單元	39,000,000	100	39,000,000
小計：	1,471,000,000		1,121,140,000

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
15. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園四期29號樓在建工程	208,000,000	100	208,000,000
16. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期在建工程	120,000,000	100	120,000,000
17. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象在建工程部分	80,000,000	100	80,000,000
18. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A三期17號樓在建工程	16,000,000	100	16,000,000
小計：	424,000,000		424,000,000

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象項目用地	71,000,000	100	71,000,000
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象商業項目用地	197,000,000	100	197,000,000
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側，永昌路北側漢偉項目用地	260,000,000	51	132,600,000
22. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期28號樓項目用地	44,000,000	100	44,000,000
小計：	572,000,000		444,600,000

第七類：貴集團在中國持作未來開發將予訂約收購的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
23. 中國河南省鄭州市景怡路南，新莊路東項目用地	無商業價值	51.28	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

第八類：貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
24. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110013	無商業價值	100	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110020	無商業價值	100	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110021	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
27. 中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	無商業價值	100	無商業價值
28. 中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里鋪村委院西一排三間房屋	無商業價值	100	無商業價值
29. 中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會辦公樓	無商業價值	100	無商業價值
30. 中國河南省鄭州楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	無商業價值	100	無商業價值
31. 中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
32. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓房間	無商業價值	100	無商業價值
33. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓10套房屋	無商業價值	100	無商業價值
34. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110019	無商業價值	100	無商業價值
35. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110002	無商業價值	100	無商業價值
36. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110001	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
37. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110003	無商業價值	100	無商業價值
38. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110015	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110011	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號如 果•愛5號樓11層	無商業價值	100	無商業價值
41. 中國河南省開封市金明區萬聖路1號四間房 屋	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
42. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路250號東安巷1號三間房屋	無商業價值	100	無商業價值
43. 中國海南省海口市龍昆北路2號帝豪大廈第22層C座	無商業價值	100	無商業價值
44. 中國海南省海口市美蘭區世紀大道世紀海岸怡海閣6B1302	無商業價值	100	無商業價值
45. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟23A	無商業價值	100	無商業價值
47. 中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值 (人民幣元)		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
48. 中國海南省海口市海甸島五西路南側47號 鉞海樓第六、七層	無商業價值	100	無商業價值
49. 中國海南省海口市海甸島五西路78號美麗 沙花園小區D2-804	無商業價值	100	無商業價值
50. 中國海南省屯昌縣新建三路114號	無商業價值	100	無商業價值
51. 中國海南省屯昌縣新建三路115號	無商業價值	100	無商業價值
52. 中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路 87號	無商業價值	100	無商業價值
53. 中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈 25樓2502室	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	12月31日 現況下的市值		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
54. 中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深圳廣播電影電視集團文化創意產業園2#辦公樓13層	無商業價值	100	無商業價值
55. Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
合計：	2,617,000,000		2,139,740,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
1. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號偉業如果•愛若干個單元	<p>該物業包括偉業如果•愛於2007年竣工的5個商舖。</p> <p>該物業總建築面積約為2,384.46平方米，各商舖總佔地面積為357.63平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2074年8月27日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業訂有不同租約，月租總額約人民幣87,546元，最遲的屆滿日期為2023年7月10日。	<p>人民幣 36,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 的全部權益： 人民幣 36,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據下列五份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於河南偉業建設投資集團有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用權終止日期	各商舖佔地面積 (平方米)
(2012)7388	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	16.24
(2012)7387	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	45.75
(2012)7384	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	70.25
(2012)7377	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	108.89
(2012)7391	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	116.50
合計				357.63

- (2) 根據於2013年3月11日簽發的五份房屋所有權證，該物業總建築面積2,384.46平方米的房屋所有權已歸屬於河南偉業建設開發集團有限公司，土地使用期限於2074年8月27日屆滿。總建築面積詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積
1301044808	金水區英協路50號5號樓1層1號	商舖	108.29
1301044809	金水區英協路50號5號樓2層12A號	商舖	305.05
1301044811	金水區英協路50號5號樓2層12B號	商舖	468.37
1301044810	金水區英協路50號5號樓2層13號	商舖	726.00
1301044807	金水區英協路50號5號樓2層14號	商舖	776.75
合計			2,384.46

- (3) 根據河南省工商行政管理局於2012年5月18日簽發的企業名稱變更核准意見書，河南偉業建設投資集團有限公司獲批更名為河南偉業建設開發集團有限公司。
- (4) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南偉業建設開發集團有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，河南偉業建設開發集團有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業；及
 - (iv) 河南偉業建設開發集團有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 企業名稱變更核准意見書 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值								
2. 中國海南省萬寧市興隆太陽河溫泉旅遊度假區偉業萊茵半島1號樓若干個單元	<p>該物業包括偉業萊茵半島90套旅遊公寓及一個商舖，總建築面積為4,997.41平方米，於2013年落成。</p> <p>偉業萊茵半島為產權式酒店開發區，建於佔地面積約49,453.81平方米的地塊上。</p> <p>物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>3,564.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>1,433.41</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,997.41</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	3,564.00	商舖	1,433.41	合計	4,997.41	<p>於估值日期，該物業訂立租約，年租總額約人民幣2,000,000元，於2016年12月31日屆滿。</p>	<p>人民幣 48,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 48,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
公寓	3,564.00										
商舖	1,433.41										
合計	4,997.41										
	<p>該物業獲授的土地使用權到2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。</p>										

附註：

- 根據萬寧市人民政府於2011年3月25日簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，該物業佔地面積49,453.81平方米的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，將於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。
- 根據2015年6月11日簽發的房屋所有權證，總建築面積為4,997.41平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，土地使用期限於2063年12月31日屆滿。
- 根據日期為2015年5月10日的測量報告第(2015)1506143號，該物業包括90套公寓及一個商舖，總建築面積為4,997.41平方米。

- (4) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照，萬寧英德置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 萬寧英德置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方B12號樓若干個單元	<p>該物業包括偉業氧立方B12號樓於2013年竣工的30個住宅單元。</p> <p>氧立方B是住宅開發區，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,078.28平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2079年12月16日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業以年租約人民幣189,600元獲出租，租約於2017年6月30日屆滿。</p>	<p>人民幣 11,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣 11,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府於2010年4月23日簽發的日期為2010年4月23日的第(2010)13-00075號國有土地使用證，一幅佔地面積12,977.20平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，將於2079年12月16日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為2013年11月18日的第13870號房屋所有權證，總建築面積7,994.68平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所載總建築面積的一部分。
- (3) 根據第5235號測量報告，該物業包括總建築面積為2,078.28平方米的30個住宅單元。
- (4) 根據日期為2015年4月10日的第46902600008544號營業執照，屯昌雅境置業有限公司以人民幣100,000,000元的註冊資本成立，成為一間有限責任公司。
- (5) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、出租及／或抵押該物業；及
 - (iv) 屯昌雅境置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值										
4. 中國海南省文昌市會文鎮 馮家灣偉業萊茵海岸在建 工程	萊茵海岸是一個產權式酒店開發區， 正於包括總佔地面積約為15,136平方 米的3幅地塊的場地上開發。 竣工後，該物業總建築面積將約為 15,478.99平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業 處於在建階段。	人民幣 55,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 55,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>10,321.49</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,722.21</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,435.29</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,478.99</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	10,321.49	配套	2,722.21	地庫	2,435.29	合計	15,478.99		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	10,321.49												
配套	2,722.21												
地庫	2,435.29												
合計	15,478.99												
	貴集團告知，該物業計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權到期日分別 為2064年9月8日，作旅遊用途；及 2066年2月2日，作旅遊及商業用途。												
	(請參閱下文附註(1))												

附註：

- (1) 根據下列三份國有土地使用證，三幅總佔地面積為15,136.0平方米的地塊的土地使用權已歸屬於文昌市茂源旅業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
W0401638	2000年12月13日	旅遊	2066年2月2日	6,664.2
W0401992	2010年12月14日	旅遊	2064年9月8日	1,976.8
W0402361	2011年1月14日	商業	2066年2月2日	6,495.0
合計				15,136.0

- (2) 根據日期為2011年3月29日的第(2011)A024號建設工程規劃許可證，總建築面積為15,495.30平方米建設工程均符合城鄉規劃規定，且已獲批准。
- (3) 根據日期為2011年4月25日的第460022201104250101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為15,495.30平方米的建設工程符合施工規定，且已獲批准。

- (4) 根據文昌住房和城鄉規劃局簽發的日期為2014年10月22日的第(2012)018號商品房預售許可證，總建築面積為10,392.64平方米的建設工程獲准預售。
- (5) 根據文昌市房地產測繪中心於2013年8月23日簽發的測量報告，該物業的總建築面積為15,478.99平方米。
- (6) 據 貴集團告知，2015年12月31日已支出的建設成本約為人民幣26,000,000元，2015年12月31日尚需建設成本約人民幣37,000,000元。估值過程中，我們在估值中已計及有關款項。
- (7) 該物業於2015年12月31日竣工時的市值為人民幣123,000,000元。
- (8) 根據日期為2009年8月6日的第469005000017795號營業執照，文昌市茂源旅業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣680,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 文昌市茂源旅業有限公司為該物業的唯一合法使用者，且已就該物業的施工取得政府的相關證書及批文；及
- (iii) 文昌市茂源旅業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值								
5. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心怡路東，偉業國際廣場C棟若干個單元	<p>該物業包括偉業國際廣場C棟30個商舖及104個寫字樓單元。</p> <p>偉業國際廣場為綜合性物業，擁有建於佔地面積約為13,333.33平方米的地塊上3棟辦公樓及1個商場。</p> <p>該物業的總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>3,448.85</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>9,141.96</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,590.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團告知，該物業計劃於2016年竣工。</p> <p>據 貴集團告知，該物業獲授的土地使用權到2050年10月9日屆滿，作商業及業務用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	3,448.85	辦公樓	9,141.96	合計	12,590.81	<p>於估值日期，該物業的外部結構已竣工，而內部裝修正在進行。</p>	<p>無商業價值 (請參閱下文附註1)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
商舖	3,448.85										
辦公樓	9,141.96										
合計	12,590.81										

附註：

- (1) 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常認為該物業並無商業價值。倘獲簽發該物業的房屋所有權證，則於2015年12月31日，該物業於現況下的市值為人民幣236,000,000元。
- (2) 根據河南金偉置業有限公司與河南偉業建設開發集團有限公司訂立的134份商品房買賣合約，河南偉業建設開發集團有限公司購買30個總建築面積為3,448.85平方米的商舖及104個總建築面積為9,141.96平方米的寫字樓單元，總對價為人民幣45,030,404元。
- (3) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 商品房買賣合約屬合法、有效且對雙方均具法律約束力。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

商品房買賣合約	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值								
6. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道天河水岸若干個單元	<p>該物業包括偉業天道天河水岸10個住宅單元及3個商舖。</p> <p>偉業天道天河水岸為住宅房地產，建於一塊佔地面積約為21,671.24平方米的地塊上。</p> <p>該物業總建築面積約為1,697.06平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>255.75</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,441.31</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,697.06</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2081年9月21日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	255.75	住宅	1,441.31	合計	1,697.06	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 18,000,000元</p> <p>(貴集團佔 51%權益， 人民幣 9,180,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
商舖	255.75										
住宅	1,441.31										
合計	1,697.06										

附註：

- 根據中牟縣人民政府於2011年9月6日簽發的第(2011)215號國有土地使用證，佔地面積為21,671.24平方米的地塊的土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，於2081年9月21日屆滿，作住宅用途。
 - 根據中牟縣國土環境資源局與河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0054號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為21,671.242平方米的**第BS02-06-01-11-(2)號**土地使用權已授予河南天道資產管理有限公司，出讓價為人民幣19,742,502元。
 - 根據中牟縣人民政府簽發的第410122201214019號建設用地規劃許可證，佔地面積為21,671.242平方米的物業的擬定建設用地用途符合城鄉規劃規定及建設許可。
 - 根據白沙規劃局管理委員會簽發的日期為2013年1月11日的第410122201227020號建設工程規劃許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
 - 根據白沙環境保護局工程管理委員會簽發的日期為2013年11月1日的第41012220131101-116號建築工程施工許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合工程施工規定且已獲批准。
 - 根據中牟縣房地產管理局於2014年12月19日簽發的第(2014)ZM140060號商品房預售許可證，總建築面積為58,476.36平方米的商舖及住宅單元的建築工程已獲准進行預售。
- 貴集團告知，該物業包括上文所述的商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- 根據七份中牟住房總建築面積預測繪報告第YFW0001043號、第YFW001049號、第YFW0010146號、第YFW0010150號、第YFW0010148號、第YFW001009號及第YFW001077號，該物業的總建築面積為1,697.06平方米。

- (8) 根據 貴集團所提供的資料，總建築面積約為558.16平方米的物業的多個住宅單元及商舖已以人民幣3,654,206元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (9) 根據日期為2010年3月19日的第41012200005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具有法律效力；
 - (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 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 |
| 中牟住房總建築面積預測繪報告 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值												
7. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道國際若干個單元	<p>該物業包括偉業天道國際的231個寫字樓單元、525個公寓單元、21個商舖單元及632個停車場單元。</p> <p>偉業天道國際是寫字樓及公寓開發物業，建於總佔地面積約為20,995.64平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為85,729.86平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>24,698.77</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>28,382.76</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,935.35</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (632個車位)</td> <td>23,712.98</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>85,729.86</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2051年12月21日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	寫字樓	24,698.77	公寓	28,382.76	商舖	8,935.35	非人民防空停車場 (632個車位)	23,712.98	合計	85,729.86	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 696,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 51%權益： 人民幣 354,960,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)														
寫字樓	24,698.77														
公寓	28,382.76														
商舖	8,935.35														
非人民防空停車場 (632個車位)	23,712.98														
合計	85,729.86														

附註：

- 根據中牟縣人民政府於2011年9月6日簽發的第(2011)216號國有土地使用證，佔地面積為20,995.64平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，作商業用途，有關使用權將於2051年9月21日屆滿。
- 根據中牟縣國土環境資源局及河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0053號國有土地使用權出讓合同，河南天道資產管理有限公司獲授包括佔地面積約為20,995.64平方米的地段第BS02-06-01-11-(1)號的土地使用權，出讓金為人民幣20,470,749元。
- 根據中牟縣人民政府於2012年9月24日簽發的第410122201214010號建設用地規劃許可證，該物業的擬定建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積20,995.6702平方米。
- 根據白沙鎮規劃局管理委員會簽發的日期為2013年9月10日的第410122201327003號建設工程規劃許可證，總建築面積為110,777.84平方米的建設工程符合建設工程要求並獲批。
- 根據鄭東新區建設環保局管理委員會簽發的日期為2015年3月5日的第410105201503050101號建築工程施工許可證，總建築面積為110,777.84平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批施工。

- (6) 根據2份中牟住房總建築面積預測繪報告(第YFW001230號及第YFW001248號)，該物業包括總建築面積為82,590.19平方米的寫字樓、公寓、商舖及輔助物業。
- (7) 根據三份建設工程竣工驗收函第XQ201503250101(D)號、第XQ201503250201(D)號及第XQ201503250301(D)號，總建築面積為110,352.51平方米的建築工程已確認符合交付標準。
- (8) 根據中牟縣房地產管理局於2015年8月3日簽發的第(2015)ZM150024號及第(2015)ZM 150025號商品房預售許可證，總建築面積為80,220.77平方米的寫字樓及商舖單元的建築工程已獲准進行預售。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述商品房預售許可證所載部分總建築面積。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，該物業(總建築面積約為9,947.58平方米)的多套寫字樓、公寓及商舖已按人民幣76,391,058元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (10) 根據日期為2010年3月19日的第410122000005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：-
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
 - (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 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 |
| 中牟住房總建築面積預測繪報告 | 有 |
| 建設工程竣工驗收函 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值								
8. 中國河南省開封市金明區金耀路偉業香堤灣若干個單元	<p>該物業包括偉業香堤灣的47個住宅單元及7個停車位。</p> <p>偉業香堤灣為住宅房地產，建於總佔地面積約為106,271.02平方米的兩幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,119.99平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>5,874.99</td> </tr> <tr> <td>人民防空停車場 (7個車位)</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,119.99</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	5,874.99	人民防空停車場 (7個車位)	245	合計	6,119.99	於估值日期，該物業空置	人民幣30,000,000元 (貴集團佔 100%權益， 人民幣30,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)										
住宅	5,874.99										
人民防空停車場 (7個車位)	245										
合計	6,119.99										

附註：

- (1) 根據開封市人民政府簽發的2份房地產權證，總佔地面積為106,270.94平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於河南薈邦置業有限公司，作商業及住宅用途，分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
235499	2009年10月29日	商用及住宅	45,994.88
235500	2014年2月25日	商用及住宅	60,276.14
合計			106,271.02

- (2) 根據開封市國土環境資源局與河南薈邦置業有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為106,978.70平方米的土地使用權已授予河南薈邦置業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	容積率	地價 (人民幣元)
2007-43	60,983.80	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	60,983,800
2007-44	45,994.90	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	56,573,727
合計	106,978.70				117,557,527

- (3) 根據開封市建設委員會於2008年9月17日簽發的第2008062號建設用地規劃許可證，總佔地面積為106,979.00平方米的建設用地符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據17份日期分別為2011年2月18日及2013年4月25日的第(2011)033號至第(2011)042號及第(2013)088號至第(2013)094號建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約為152,147.05平方米的建設工程符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據4份日期分別為2011年4月8日及2013年8月14日的第410204201104080201號、第410204201104080104號、第410204201104080301號及第410204201308140301號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為157,986.00平方米的建設工程符合工程施工規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據六份開封市房地產管理局簽發的第(2011)091號、第(2011)097號、第(2014)070號、第(2014)008號、第(2013)076號及第(2013)058號商品房預售許可證，總建築面積為130,563.07平方米的商舖及住宅單元的建築工程已獲准進行預售。

貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。

- (7) 根據2份日期為2013年8月12日的第J201308-0019號及第J201308-0020號竣工驗收表，總建築面積為8,269.09平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。

- (8) 根據開封市規劃勘察設計研究院簽發的測量報告，該物業（包括住宅單元）的總建築面積為5,874.99平方米。

- (9) 根據 貴集團所提供的資料，總建築面積約為5,099.93平方米的物業的多個住宅單元及停車場已以人民幣24,855,018元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年3月2日的第410000100010215號營業執照，河南薈邦置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效、合法及具法律效力；

(ii) 河南薈邦置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

(iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，河南薈邦置業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及

(iv) 河南薈邦置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	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
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值										
9. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園二至四期9、11、12、13、16、22、24、25、27號樓若干個單元	<p>該物業包括位於偉業中央公園二至四期的9、11、12、13、16、22、24、25、27號樓的174個住宅單元、23個商舖及一個儲藏室，於2010年至2015年期間竣工。</p> <p>偉業中央公園是集住宅單元、公寓及商舖為一體的開發物業，建於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為32,995.68平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>28,835.17</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>4,131.24</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>29.27</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>32,995.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	28,835.17	商舖	4,131.24	儲藏室	29.27	合計	32,995.68	於估值日期，該物業空置。	人民幣209,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣 209,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	28,835.17												
商舖	4,131.24												
儲藏室	29.27												
合計	32,995.68												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的3份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.51平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	82,368.40
(2011)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	28,312.41
合計				178,885.51

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，包括佔地面積約205,517.55平方米的土地使用權已授予河南偉業建設投資有限公司，出讓金為人民幣188,048,360元。
- 根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權出讓合同補充協議（第2006-77-2號），該土地使用權的擁有人已變更為新鄉偉業置地有限公司。土地使用權面積變更為178,886.30平方米，其出讓金變更為人民幣176,863,235元。
- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局於2007年2月28日簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定且已獲批准。
- (4) 根據2份日期分別為2013年5月31日及2010年5月24日的第410700201300039及410700201000046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為148,942.19平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
- 據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。
- (5) 根據2份日期分別為2010年5月27日及2013年10月15日的第440700201005270101號及第410700201310150101號建築工程施工許可證，總建築面積約為69,857.00平方米的建設工程符合工程施工要求，且已獲准開發。
- 據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。
- (6) 根據新鄉市房地產管理局簽發的8份第2010219號、第2010220號、第2012300號、第2012301號、第2012372號、第2013140號、第2013595號及第2014020號商品房預售許可證，總建築面積約為168,257.54平方米的住宅單元及商鋪的建築工程已獲准預售。
- (7) 根據6份第J201509-0000號、第J201509-0001號、第J201509-0007號、第2013-089號、第2014-079號及第2014-080號竣工驗收表，總建築面積為251,618.00平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。
- 貴集團告知，該物業包括上文所述的竣工驗收表所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據新鄉市規劃設計研究院簽發的測量報告，該物業的總建築面積為32,995.68平方米。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，該物業（總建築面積約為11,587.91平方米）的多套住宅及商鋪已按人民幣68,543,623元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (10) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 新鄉偉業置地有限公司是該物業的唯一合法擁有人；
 - (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人的事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分被抵押， 貴集團須解除該項抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	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
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
10. 中國海南省儋州市那大北部片區蘭洋北路東側偉業西城國際廣場若干個單元	<p>該物業包括2012年竣工的偉業西城國際廣場61個住宅單元。</p> <p>偉業西城國際廣場是住宅開發物業，建於佔地面積約為20,003.40平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,905.60平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣27,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣27,000,000元)</p>

附註：

- 根據儋州市人民政府於2009年9月4日簽發的第(2009)1127號國有土地使用證，佔地面積為20,003.40平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於海南中方投資有限公司，作住宅用途，土地使用權將於2079年7月8日屆滿。
- 根據下文所載5份房屋所有權證，總建築面積56,205.05平方米的房屋所有權已歸屬於海南中方投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	用途	總建築面積 (平方米)
110085	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場1號街區	住宅	8,115.06
110084	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場2號街區	住宅	9,791.09
110086	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場3號街區	住宅	9,160.56
110097	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場4號街區	住宅	19,977.78
110093	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場5號街區	住宅	9,160.56
合計			56,205.05

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據5份測量報告(第2012-085號至第2015-089號)，該物業(包括61個住宅單元)的總建築面積為5,905.60平方米。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，該物業(總建築面積約為4,533.19平方米)的多套住宅單元已按人民幣19,925,177元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年6月22日的第46000000210453號營業執照，海南中方投資有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 海南中方投資有限公司是有關物業的唯一合法業主；及
 - (iii) 海南中方投資有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
11. 中國海南省萬寧市興隆太陽河溫泉旅遊度假區偉業萊茵半島2號樓至10號樓若干個單元	<p>該物業包括2013年竣工的196套偉業萊茵半島公寓。</p> <p>偉業萊茵半島是產權式酒店開發物業，建於總佔地面積約為49,453.81平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,599.87平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。</p>	於估值日期，該物業的一部分由第三方臨時佔用，其餘部分空置。	<p>人民幣102,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的全部權益： 人民幣102,000,000元)</p>

附註：

- 根據鄭州市人民政府於2011年3月25日簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，佔地面積為49,453.81平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，作旅遊用途，土地使用權將於2063年12月31日屆滿。
- 根據下文所載9份房屋所有權證，總建築面積27,056.73平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	位置	總建築面積 (平方米)
1502146	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島2號樓	2,959.49
1502147	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島3號樓	2,959.49
1502148	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島4號樓	4,067.49
1502149	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島5號樓	4,532.21
1502150	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島6號樓	3,347.60
1501638	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島7號樓	2,297.10
1501639	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島8號樓	2,298.33
1501640	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島9號樓	2,298.24
1501641	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島10號樓	2,296.78
合計				27,056.73

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據9份測量報告(第(2015)1506144號至第1506148號及第(2015)05136號至第05139號),該物業(包括116個公寓單元)的總建築面積為9,599.87平方米。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料,該物業(總建築面積約為4,619.41平方米)的多套公寓單元已按人民幣50,495,842元的對價預售。在估值過程中,我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照,萬寧英德置業有限公司成立為一間有限責任公司,註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見,有關意見載有(其中包括)以下資料:
- (i) 根據中國法律,該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力;
 - (ii) 萬寧英德置業有限公司是有關物業的唯一合法業主;及
 - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權,惟倘任何物業已被抵押, 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料,業權及授出的主要批文及許可證狀況如下:
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值								
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氣立方A二期1、3、4號樓若干個單元	<p>該物業包括2015年竣工的1、3、4號樓的476個住宅單元及22個商舖。</p> <p>偉業氣立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為27,090.50平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,945.10</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,145.40</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>27,090.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	24,945.10	商舖	2,145.40	合計	27,090.50	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 135,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 135,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
住宅	24,945.10										
商舖	2,145.40										
合計	27,090.50										

附註：

- 根據屯昌縣人民政府於2010年11月23日簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
- 根據屯昌縣國土環境資源局及屯昌宏基偉業地產發展有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，屯昌宏基偉業地產發展有限公司獲授包括約54,810.70平方米佔地面積的第10-003-03號土地使用權，出讓金為人民幣61,000,000元。
- 根據下文所載日期為2015年8月25日的3份房屋所有權證，總建築面積29,492.62平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
16381	海南省屯昌縣屯城鎮環東一路偉業氣立方1號樓	住宅	14,003.92
16382	海南省屯昌縣屯城鎮環東一路偉業氣立方3號樓	住宅	7,744.35
16383	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路偉業氣立方4號樓	住宅	7,744.35
合計			29,492.62

- (4) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號土地作建設用途的規劃許可證，該物業的擬定建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積54,810.70平方米。
- (5) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2011年1月25日的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。
- (6) 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2011年4月25日的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。
- (7) 根據日期為2015年5月25日的第QZJ1-013號建設工程竣工驗收函，氧立方二期1號至4號樓的建設工程符合交付標準，總建築面積約42,629.76平方米。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程竣工驗收函所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據日期為2015年7月31日的第(2013)10號商品房預售許可證，總建築面積約為42,868.88平方米的1號至4號樓商品房已獲准銷售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，該物業（總建築面積約為4,934.96平方米）的多套住宅單元已按人民幣23,522,922元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (10) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 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 |
| 建設工程竣工驗收函 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A一期5號至10號樓若干個單元	<p>該物業包括2013年竣工的偉業氧立方A一期5號至10號樓的455個住宅單元。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為41,600.18平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 215,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 215,000,000元)</p>

附註：

- 根據屯昌縣人民政府於2010年11月23日簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
- 根據下文所載於2013年10月18日簽發的房屋所有權證，總建築面積52,188.84平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13781	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方5號樓	住宅	7,608.52
13786	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方6號樓	住宅	7,608.52
13785	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方7號樓	住宅	7,608.52
13784	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方8號樓	住宅	7,608.52
13783	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方9號樓	住宅	10,877.38

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13782	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方10號樓	住宅	10,877.38
合計			52,188.84

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據6份測量報告（第B220號至第B223號及第B225號至第B226號），該物業（包括455個單元）的總建築面積為41,600.18平方米。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，該物業總建築面積約為5,536.23平方米的多個住宅單元已按人民幣24,280,245元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2011年6月30日的第469026000008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司是該物業的唯一合法業主；及
- (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側氧立方B11號至13號樓若干個單元	<p>該物業包括於2013年竣工的偉業氧立方B11號至13號樓的102個住宅單元。</p> <p>偉業氧立方B是住宅開發物業，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,534.64平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年12月16日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 39,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 39,000,000元)</p>

附註：

- 根據屯昌縣人民政府於2010年4月23日簽發的第(2010)13-00075號國有土地使用證，佔地面積為12,977.2平方米的物業土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2079年12月16日屆滿。
- 根據下文所載三項房屋所有權證，總建築面積16,997.02平方米的所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13872	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方11號樓	住宅	5,078.22
13870	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方12號樓	住宅	7,994.68
13871	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方13號樓	住宅	3,924.12
合計			16,997.02

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- 根據3份測量報告(第5233號、第5235號及第5237號)，該物業(包括102個住宅單元)的總建築面積為7,534.64平方米。
- 根據 貴集團所提供的資料，該物業總建築面積約為579.10平方米的多個住宅單元已按人民幣2,255,724元的對價預售。在估值過程中，已計及上述預售部分的合約售價。
- 根據日期為2015年4月10日的第46902600008544號營業執照，屯昌雅境置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為有關物業的唯一合法業主；
 - (iii) 屯昌雅境置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 該物業的一部分被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值												
15. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園四期29號樓在建工程	<p>該物業包括一棟擬建公寓樓，即偉業中央公園四期29號樓，於佔地面積約為82,368.40平方米的一幅地塊上開發。</p> <p>該物業竣工後的計劃總建築面積將約為79,438.75平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業處於在建階段。	<p>人民幣 208,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 208,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 708 608 736">用途</th> <th data-bbox="772 708 935 778">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 783 608 810">公寓</td> <td data-bbox="815 783 911 810">50,012.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 815 608 842">商舖</td> <td data-bbox="815 815 911 842">13,657.83</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 846 746 906">非人民防空停車場 (242個車位)</td> <td data-bbox="815 878 911 906">12,860.40</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 910 655 938">輔助物業</td> <td data-bbox="815 910 911 938">2,907.92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 942 608 970">合計</td> <td data-bbox="815 942 911 970">79,438.75</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	50,012.60	商舖	13,657.83	非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40	輔助物業	2,907.92	合計	79,438.75		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
公寓	50,012.60														
商舖	13,657.83														
非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40														
輔助物業	2,907.92														
合計	79,438.75														
	據 貴集團告知，該物業預定於2016年竣工。														
	該物業獲授作住宅及商業用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。														

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的日期為2010年12月22日的第(2010) 020345號國有土地使用證，佔地面積為82,368.40平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，作商業用途及住宅用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。
- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，河南偉業建設投資有限公司獲授包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權出讓合同補充協議(第2006-77-2號)，土地使用權業主已變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積變為178,886.3平方米，出讓金則變為人民幣176,863,231元。
- (3) 根據新鄉市規劃局於2007年2月28日簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，該物業的擬定建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，佔地面積249,004.99平方米。
- (4) 根據日期為2013年6月28日的第410700201300046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為78,396.99平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
- (5) 根據日期為2013年10月28日的第410700201310280101號建築工程施工許可證，該物業總建築面積為79,635.00平方米的建設工程符合工程施工要求，且已獲准開發。
- (6) 根據日期為2015年5月25日的第2014057號商品房預售許可證，總建築面積為63,670.43平方米的商品房獲准預售。
- (7) 根據新鄉市房地產資訊測繪服務中心簽發的住房總建築面積預測繪報告，該物業的總建築面積為79,438.75平方米。
- (8) 據 貴集團告知，2015年12月31日已支出的建設成本約為人民幣100,000,000元，2015年12月31日的尚需建設成本約為人民幣92,000,000元。在估值過程中，我們已計及有關款項。
- (9) 該物業假設於2015年12月31日竣工時的市值為人民幣403,000,000元。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，該物業(總建築面積約為29,870.57平方米)的多套住宅單元及公寓已按人民幣145,393,392元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (11) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (12) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業建設取得相關證書及政府批准；
 - (iii) 該物業的一部分被抵押，根據該抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得租賃、轉讓及出售該物業；及
 - (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業獲抵押時， 貴集團須解除抵押或事先經得承押人許可。

(13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	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
商品房預售許可證	有
住房總建築面積預測繪報告	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值														
16. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期在建工程	<p>該物業包括偉業中央公園五期的5棟擬建住宅，有關物業於總佔地面積約為28,312.41平方米的地塊上開發。</p> <p>竣工後，該物業將包括約110,297.18平方米的總規劃建築面積，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>72,916.21</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,456.05</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>5,279.17</td> </tr> <tr> <td>停車場 (841個車位)</td> <td>26,120.16</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,525.59</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>110,297.18</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2047年1月5日及2077年1月5日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	72,916.21	商舖	3,456.05	地庫	5,279.17	停車場 (841個車位)	26,120.16	配套	2,525.59	合計	110,297.18	於估值日，該物業處於在建階段。	<p>人民幣 120,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 120,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)																
住宅	72,916.21																
商舖	3,456.05																
地庫	5,279.17																
停車場 (841個車位)	26,120.16																
配套	2,525.59																
合計	110,297.18																

附註：

- 根據新鄉市人民政府於2015年6月26日簽發的第(2015)02018號國有土地使用證，佔地面積為28,312.41平方米的地塊的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，倘作住宅用途則將於2077年1月5日屆滿，倘作商業用途則將於2047年1月5日屆滿。
- 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，河南偉業建設投資有限公司獲授包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權出讓合同補充協議(第2006-77-2號)，土地使用權業主已變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積變更為178,886.30平方米，出讓金則變更為人民幣176,863,235元。
- 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，該總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合該市的建設規劃要求且已獲批准。
- 根據日期為2015年8月5日的第410700201500029號建設工程規劃許可證，總建築面積約為110,686.84平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
- 根據日期為2015年9月9日的第410700201509090101號建築工程施工許可證，總建築面積為110,686.00平方米的建設工程符合工程施工要求，且已獲准開發。

- (6) 根據五份日期為2015年11月20日的第20150170號、第20150174號、第20150173號、第20150172號及第20150171號商品房預售許可證，總建築面積為76,372.26平方米的建設工程，包括商舖及住宅單元獲准預售。
- (7) 根據新鄉市房地產資訊測繪服務中心簽發的五份住房總建築面積預測繪報告，該物業的總建築面積為84,177.02平方米。
- (8) 根據 貴集團的資料，於2015年12月31日已支出的建設成本約為人民幣18,316,760元，2015年12月31日尚需建設成本約為人民幣216,240,600元。估值過程中，我們已在估值中計及有關款項。
- (9) 該物業假設於2015年12月31日竣工時的市值為人民幣506,000,000元。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，該物業（總建築面積約為23,856.14平方米）的多套住宅單元已按人民幣114,136,018元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (11) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (12) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 該物業的一部分被抵押，根據該抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得租賃、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業獲抵押時， 貴集團須解除抵押或事先經得承押人許可。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 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 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 住房總建築面積預測繪報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值												
17. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象在建工程部分	<p>該物業包括偉業巴黎印象的5棟擬建住宅，有關物業於總佔地面積約為40,368.01平方米的兩幅地塊上開發。</p> <p>竣工後，該物業將包括約72,831.21平方米的總規劃建築面積，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,386.66</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>4,482.82</td> </tr> <tr> <td>停車場(362個車位)</td> <td>13,264.64</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>697.09</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,831.21</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	54,386.66	商舖	4,482.82	停車場(362個車位)	13,264.64	配套	697.09	合計	72,831.21	於估值日，該物業處於在建階段。	人民幣80,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣80,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	54,386.66														
商舖	4,482.82														
停車場(362個車位)	13,264.64														
配套	697.09														
合計	72,831.21														

附註：

- (1) 2014年10月，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）與第三方施工承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）就鄭州黛瑪仕實業有限公司（「鄭州黛瑪仕」）持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議（「合作協議」）。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉（河南）所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉（河南）則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉（河南）的項目下的所有物業；及(iv)金偉（河南）有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉（河南）以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜（為獨立第三方）收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃在願買願賣的基礎上經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉（河南）將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉（河南）於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信（為鄭州黛瑪仕的主要股東），均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
合計				40,368.01

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
合計	40,368.01					79,136,447

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022及(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據兩份日期為2015年6月5日及2015年7月1日的第(2015)017及(2015)019號建設用地規劃許可證，總規劃建築面積約為73,247.32平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (6) 根據兩份日期為2015年7月15日及2015年7月28日的第410122201507150101及410122201507280101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為73,247.32平方米的建設工程符合工程施工要求，並獲允開發。
- (7) 根據中牟縣房地產管理局於2015年11月6日簽發的第(2015)ZM150043號商品房預售許可證，總建築面積為29,035.56平方米的商舖及住宅單元的建築工程已獲准進行預售。
- (8) 根據中牟縣正信房地產測繪隊簽發的六份住房總建築面積預測繪報告，該物業的總建築面積為59,566.57平方米。
- (9) 據 貴集團告知，2015年12月31日已支出的建設成本約為人民幣48,250,000元，2015年12月31日尚需建設成本約人民幣157,610,000元。估值過程中，我們已在估值中計及有關款項。
- (10) 該物業假設於2015年12月31日竣工時的市值為人民幣387,000,000元。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，該物業（總建築面積約為21,626.10平方米）的多個住宅單元及商舖已按人民幣133,042,841元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (12) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。

- (13) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
 - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；
 - (iv) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (14) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 合同協議 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 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 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 住房總建築面積預測繪報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值										
18. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A三期17號樓在建工程	<p>該物業包括名為偉業氧立方A三期17號樓的擬建住宅樓，有關物業建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>竣工後，該物業將包括約16,323.75平方米的總規劃建築面積，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,699.08</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,583.44</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,041.23</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,323.75</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	10,699.08	商舖	3,583.44	地庫	2,041.23	合計	16,323.75	於估值日期，該物業處於在建階段。	人民幣16,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣16,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	10,699.08												
商舖	3,583.44												
地庫	2,041.23												
合計	16,323.75												

附註：

- 根據屯昌縣人民政府於2010年11月23日簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，作住宅用途，將於2080年6月30日屆滿。
 - 根據屯昌縣國土環境資源局與屯昌宏基偉業地產發展有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，第10-003-03號土地使用權約包括佔地面積54,810.70平方米，已授予屯昌宏基偉業地產發展有限公司，出讓金為人民幣61,000,000元。
 - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號建設用地規劃許可證，物業擬定建設用地用途符合城市規劃規定，獲許可進行建設佔地面積為54,810.70平方米。
 - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2011年1月25日的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建設工程規劃許可證所載部分總建築面積。
- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2011年4月25日的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建築工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建築工程施工許可證所載部分總建築面積。

- (6) 據 貴集團告知，2015年12月31日已支出的建設成本約為人民幣7,000,000元，2015年12月31日尚需建設成本約人民幣48,000,000元。估值過程中，我們已在估值中計及有關款項。
- (7) 該物業假設於2015年12月31日竣工時的市值為人民幣89,000,000元。
- (8) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
 - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 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 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年12月31日 現況下的市值														
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象項目用地	<p>該物業包括部分偉業巴黎印象項目用地，有關物業擬於總佔地面積約為40,368.01平方米的2幅地塊上開發。</p> <p>據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為住宅房地產，總規劃建築面積約為68,409.50平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,242.30</td> </tr> <tr> <td>經濟適用房</td> <td>12,245.22</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,646.26</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>68.72</td> </tr> <tr> <td>停車場 (393個車位)</td> <td>9,207.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68,409.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	44,242.30	經濟適用房	12,245.22	商舖	2,646.26	配套	68.72	停車場 (393個車位)	9,207.00	合計	68,409.50	該物業空置。	人民幣71,000,000元 (貴集團應佔的全部權益： 人民幣71,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)																
住宅	44,242.30																
經濟適用房	12,245.22																
商舖	2,646.26																
配套	68.72																
停車場 (393個車位)	9,207.00																
合計	68,409.50																

附註：

- (1) 2014年10月，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）與第三方施工承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）就鄭州黛瑪仕實業有限公司（「鄭州黛瑪仕」）持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議（「合作協議」）。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉（河南）所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉（河南）則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉（河南）的項目下的所有物業；及(iv)金偉（河南）有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉（河南）以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜（為獨立第三方）收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃在願買願賣的基礎上經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉（河南）將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉（河南）於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信（為鄭州黛瑪仕的主要股東），均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
合計				40,368.01

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
合計	40,368.01					79,136,447

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022號及第(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。

- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—

- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
- (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；及
- (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
- (iv) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

合作協議	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值										
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側，偉業巴黎印象商業項目用地	該物業包括偉業巴黎印象擬商業開發的開發用地，有關物業佔地面積為24,130.00平方米。 據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為商業房地產，總建築面積為128,520.00平方米，詳情如下：	該物業為空置。	人民幣 197,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 197,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>86,868.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>9,652.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(640個車位)</td> <td>32,000.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>128,520.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	86,868.00	商舖	9,652.00	停車場(640個車位)	32,000.00	合計	128,520.00		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	86,868.00												
商舖	9,652.00												
停車場(640個車位)	32,000.00												
合計	128,520.00												
	該物業獲授的土地使用權到2052年11月1日屆滿，作商業用途。												

附註：

- (1) 2014年10月，金偉(河南)商貿有限公司(「金偉(河南)」)與第三方施工承包商鄭州世紀中信置業有限公司(「世紀中信」)就鄭州黛瑪仕實業有限公司(「鄭州黛瑪仕」)持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議(「合作協議」)。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉(河南)及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉(河南)所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉(河南)則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉(河南)的項目下的所有物業；及(iv)金偉(河南)有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

因此，於2014年10月，金偉(河南)以人民幣140百萬元的對價自陳秀娜(為獨立第三方)收購鄭州黛瑪仕65%的股本權益，該對價乃在願買願賣的基礎上經雙方公平磋商並參考鄭州黛瑪仕所持土地使用權的估計市值後釐定。據我們的中國法律顧問確認，該收購已以恰當方式合法地完成且已結算。於2015年1月，金偉(河南)將其於鄭州黛瑪仕65%的股本權益透過內部轉讓方式轉讓予河南偉業。同時，金偉(河南)於合作協議項下的權利及義務由河南偉業承擔。鄭州黛瑪仕另外的35%股本權益將由劉改榮以信託形式為世紀中信持有27.5%，陳秀娜持有7.5%。劉改榮及世紀中信(為鄭州黛瑪仕的主要股東)，均為附屬公司層面的關連人士。

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

- (2) 根據中牟縣人民政府於2月5日簽發的第(2013)028號國有土地使用證，佔地面積為24,130.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，作商業用途，將於2052年11月1日屆滿。
- (3) 根據中牟縣國土環境資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司訂立的日期為2012年9月4日的第410122-CR-2012-0035-1862號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為24,130.00平方米的第3-83號土地使用權已以人民幣36,556,950元的出讓金授予鄭州黛瑪仕實業有限公司。
- (4) 根據日期為2014年1月20日的第(2014)005號建設用地規劃許可證，佔地面積為24,130.16平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
 - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；及
 - (iv) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 合作協議 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年12月31日 現況下的市值
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側，永昌路北側漢偉項目用地	該物業包括佔地面積約為58,221.75平方米的漢偉項目用地。 據 貴集團告知，漢偉項目擬開發為商業房地產，總規劃建築面積約為203,770平方米。 該物業獲授的土地使用權到2053年7月30日屆滿，作商業用途。	該物業為空置。	人民幣 260,000,000元 (貴集團應佔的 51%權益 人民幣 132,600,000元)

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府於2014年10月24日簽發的第(2014)174號國有土地使用證，佔地面積為58,221.75平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南漢方藥業有限責任公司，作商業用途，將於2053年7月30日屆滿。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局及河南漢方藥業有限責任公司訂立的日期為2013年5月31日的第(2008)0004號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為58,221.75平方米的第BS18-03-04號土地使用權已以人民幣114,405,739元的出讓金授予河南漢方藥業有限責任公司。
- (3) 根據日期為2001年6月20日的第410100000013146(1-1)號營業執照，河南漢方藥業有限責任公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南漢方藥業有限責任公司為該物業的唯一合法土地所有者；及
 - (iii) 河南漢方藥業有限責任公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值										
22. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期28號樓項目用地	<p>該物業包括偉業中央公園五期28號樓項目用地，建於佔地面積約為82,368.40平方米的一幅地塊上。</p> <p>竣工後，該物業將包括總規劃建築面積約為30,182.00平方米的項目，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>15,328.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,481.00</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (182個車位)</td> <td>6,373.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>30,182.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	15,328.00	商舖	8,481.00	非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00	合計	30,182.00	該物業空置。	人民幣44,000,000元 (貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 44,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	15,328.00												
商舖	8,481.00												
非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00												
合計	30,182.00												
	<p>該物業獲授的土地使用權到2077年1月5日屆滿，作住宅用途；及到2047年1月5日屆滿，作商業用途。</p>												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的日期為2010年12月22日的第(2010)020345號國有土地使用證，佔地面積為82,368.40平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，作住宅用途及商業用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權已以人民幣188,048,360元的出讓金授予河南偉業建設投資有限公司。

根據日期為2007年4月11日的國有土地使用權出讓合同的補充協議（第2006-77-2號），土地權擁有人已變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積已以人民幣176,863,235元的出讓金變更為178,886.30平方米。

- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；

(ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；

(iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及

(iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第七類 — 貴集團在中國持作未來開發將予訂約收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
23. 中國河南省鄭州市景怡路南，新莊路東擬定住宅項目開發用地	<p>該物業包括佔地面積為55,351.26平方米的開發用地。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，容積率為2.5，規劃總建築面積為138,378平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2086年3月18日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業空置	無商業價值

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府於2016年3月2日簽發的第(2016)0048號國有土地使用證，佔地面積為55,351.26平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於河南興偉置業有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2086年3月18日屆滿。
- (2) 根據鄭州市國土環境資源局及河南興偉置業有限公司於2015年12月22日訂立的第410100-CR-2015-1164-15182號國有土地使用權出讓合同，河南興偉置業有限公司獲授包括約55,351.26平方米佔地面積的第(2015)102號土地使用權，出讓金為人民幣361,500,000元。
- (3) 根據鄭州市城鄉規劃局於2016年1月29日簽發的第410100201609023號建設用地規劃許可證，該總佔地面積為55,350.486平方米的建設用地符合該市的建設規劃要求且已獲批准。
- (4) 根據日期為2013年1月15日的第41010000096937號營業執照，河南興偉置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
 - (ii) 河南興偉置業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；及
 - (iii) 河南興偉置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第八類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
24. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110013	<p>該物業包括總建築面積為177.74平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110020	<p>該物業包括總建築面積為136.44平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣62,244元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110021	<p>該物業包括總建築面積為132.54平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣60,816元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
27. 中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	<p>該物業包括總建築面積為354.84平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2013年4月1日起，為期20年，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
28. 中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里舖村委院西一排三間房屋	<p>該物業包括總建築面積為60平方米的3個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予鄭州黛瑪仕實業有限公司，租期自2012年1月1日起至2022年12月31日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
29. 中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會一個單元	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南天道資產管理有限公司以長期使用，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
30. 中國河南省鄭州市楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2015年12月13日起至2016年7月12日止，現行年租為人民幣46,667元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
31. 中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	<p>該物業包括總建築面積為90平方米的兩個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2012年11月8日起至2017年11月8日止，現行年租為人民幣12,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
32. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓一個單元	<p>該物業包括總建築面積為496.65平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢偉置業有限公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
33. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓10套房屋	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的十個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢方藥業有限責任公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
34. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層110019	<p>該物業包括總建築面積為255.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣117,360元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
35. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110002	<p>該物業包括總建築面積為219.6平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣101,028元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
36. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110001	<p>該物業包括總建築面積為177.14平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
37. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110003	<p>該物業包括總建築面積為116.28平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣73,980元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
38. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110015	<p>該物業包括總建築面積為175.62平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣80,616元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
39. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110011	<p>該物業包括總建築面積為265.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣122,052元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
40. 中國河南省鄭州市金水區 英協路50號如果•愛5號 樓11層	<p>該物業包括如果•愛總建築面積為1,476.16平方米的5號樓11層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年8月1日起至2016年7月30日止，現行年租為人民幣1,062,835元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
41. 中國河南省開封市金明區 萬聖路1號四間房屋	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的4個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南蒼邦置業有限公司，租期自2007年8月1日起至2017年7月31日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
42. 中國河南省新鄉市紅旗區 平原路250號東安巷1號三 間房屋	<p>該物業包括總建築面積為92平方米的三個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予新鄉偉業置地有限公司，租期自2015年2月28日起至2020年2月28日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
43. 中國海南省海口市龍昆北路2號帝豪大廈第22層C座	<p>該物業包括帝豪大廈總建築面積為30平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業諮詢管理有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
44. 中國海南省海口市美蘭區世紀大道世紀海岸怡海閣6B1302	<p>該物業包括世紀海岸總建築面積為147平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年11月8日起至2016年11月7日止，現行月租為人民幣3,704元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
45. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為138平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年12月4日起至2016年12月3日止，現行月租為人民幣3,600元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
46. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟23A	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為160平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年11月15日起至2016年11月14日止，現行的月租為人民幣4,500元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
47. 中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C	<p>該物業包括海口保稅區總建築面積為10平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年2月18日起至2016年2月17日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
48. 中國海南省海口市海甸島五西路南側47號鉅海樓第六、七層	<p>該物業包括鉅海樓總建築面積為756.96平方米的六樓及七樓的多個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年5月19日起至2018年5月18日止，現行月租為人民幣15,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
49. 中國海南省海口市海甸島五西路78號美麗沙花園小區D2-804	<p>該物業包括總建築面積為58.67平方米的美麗沙花園一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年10月15日起至2016年10月14日止，現行月租為人民幣2,116元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
50. 中國海南省屯昌縣新建三路114號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌宏基偉業地產發展有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
51. 中國海南省屯昌縣新建三路115號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌雅境置業有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
52. 中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路87號	<p>該物業包括總建築面積為20平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業房地產開發有限公司，租期自2015年8月28日起至2018年8月27日止，現行月租為人民幣600元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
53. 中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈25樓2502室	<p>該物業包括總建築面積為58平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予優多商貿（上海）有限公司，租期自2014年1月1日起至2016年12月31日止，現行年租為人民幣7,586元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，且有權出租該物業。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於2015年12月31日 現況下的市值
54. 中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深圳廣播電影電視集團文化創意產業園2#辦公樓13層	<p>該物業包括總建築面積為1,300.83平方米的一棟辦公樓的13層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予英德(深圳)環保科技有限公司，租期自2015年5月16日至2020年5月15日，現行月租為人民幣46,829.88元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
55. Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	<p>該物業為總建築面積為8,600.44平方英尺的五層及六層倉庫建築的一部分。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予Eindec Singapore PTE. Ltd，租期於2018年2月28日屆滿(包括當日)，現行月租為15,480.79新元，月服務費為1,720.09新元。</p>	無商業價值

以下為本公司組織章程（包括組織章程大綱（「章程大綱」）及組織章程細則（「章程細則」））及新加坡法例若干條文的概要。本文僅為概述，具體內容應參考新加坡法例及本公司組織章程。

本公司於1984年8月2日於新加坡共和國根據新加坡《公司法》註冊成立為一間私人有限公司。

組織章程大綱

章程大綱載有（其中包括）本公司名稱及其註冊辦事處地址，並限定股東的責任。

組織章程細則

本章程細則由股東於2015年11月27日透過特別決議案採納，以於本公司股份在香港聯交所首次買賣之日生效。以下為本章程細則若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 董事與本公司訂立合約的權力

第八十八條

- (1) 獲悉其以任何方式於其在與本公司訂立的合約或安排，抑或建議訂立的合約或安排中（不論直接或間接）擁有權益的董事，倘彼已知悉彼當時存在該權益，則應於首次考慮訂立合約或安排之問題的董事會會議上聲明其權益性質；於任何其他情況下，則在彼知悉彼擁有或變為擁有該權益後的首屆董事會會議上作出上述聲明。就本條章程細則而言，向董事會發出之全體通知若說明(a)彼為指定公司或商號的股東或高級職員，並將被視為在其與該公司或商號可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益；或(b)彼將被視為在彼與與彼有關連的指定人士可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益，則將視為已就任何上述合約或安排對本條章程細則規定的權益作出充分聲明，惟上述通知除非已於董事會會議上提呈，或董事已採取合理措施確保該通知已於發出後的下屆董事會會議上提呈並閱讀，否則將為無效。
- (2) 除非（倘本公司為香港註冊公司）經於採納該等章程細則之日生效的《公司條例》（香港法例第622章）第505條批准，及除非獲相關法律批准，否則本公司不得直接或間接：(i)向本公司董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的聯繫人（定義見聯交所的適用規則）作出貸款；(ii)就任何人士向本公司董事或上述本公司任何控股公司的董事作出的貸款，訂立任何擔保或提供任何抵押；或(iii)倘本公司任何一名或多名董事持有（不論共同或個別，抑或直接或間接）另一間公司的控股權益，向該另一間公司作出貸款或就任何人士向該另一間公司作出的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。第八十九(2)條章程細則應僅在本公司股份於香港聯交所上市的情況下方為有效。

- (3) 董事不得對批准彼或任何與彼關係密切的聯繫人直接或間接擁有重大個人權益的任何交易、合約或安排抑或任何其他建議的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

倘於任何董事會會議上產生有關董事權益重大程度，或有關合約、安排或交易抑或建議的合約、安排或交易的重大程度，或有關任何董事投票或計入法定人數的權利的任何問題，而該問題未能透過相關董事自願同意放棄投票或不計入法定人數解決，則應交由大會主席（若問題有關大會主席的權益，則為與會的其他董事）處理，大會主席（若適用，為其他董事）有關該董事（若適用，為大會主席）的裁決將為最終及終局決定，除非據該董事（若適用，為大會主席）所知，相關董事（若適用，為大會主席）權益的性質或程度尚未完全披露予董事會。經大多數獨立非執行董事批准後，可由本公司自費委聘專業顧問，而無須獲得董事會其他成員的事先批准。

- (4) 本章程細則之規定可整體或就任何特定合約、安排或交易而由本公司於股東大會上隨時作出任何程度的中止或放寬，而違背本條章程細則的任何特定合約、安排或交易，在遵循《公司法》及任何適用法律的情況下可由本公司普通決議案批准，惟其行動正待本普通決議案批准的董事，應放棄以股東身份於股東大會上就本普通決議案投票。

(ii) 董事對酬金投票的權力

第八十九條

- (1) 董事可兼任本公司任何其他受薪職位或職務（核數師除外），及彼或彼作為股東的任何商號可在彼擔任董事期間以專業身份為本公司行事，薪酬及其他條款由董事會釐定。本公司董事可作為或出任由本公司發起或本公司可能（以賣方、買方、股東或其他身份）擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員，或以其他方式於該公司擁有權益，而毋須向本公司交代其因出任該另一間公司的董事或高級職員，或在該公司擁有權益而收取的任何酬金或其他利益，除非本公司另有要求。為免生疑問，只要本公司股份於香港聯交所上市，獨立非執行董事或彼擔任股東的任何商號，不得於其擔任獨立非執行董事的任期內及於緊隨其獲委任前十二(12)個月內任何時間以任何專業身份為本公司行事。
- (2) 董事可以其認為符合本公司利益的適當方式，及在其認為符合本公司利益的所有適當方面，行使本公司持有或擁有的任何公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成委任本公司董事或委任彼等其中任何一名擔任上述公司之董事的任何決議案，或投票或規定向該公司董事支付酬金，而本公司任何相關董事可按上述方式投票贊成行使該等投票權，即使彼已獲或將獲委任為該另一間公司的董事。

(iii) 董事可行使的借貸權

第一百一十六條

董事可酌情行使本公司的一切權力，以籌借或以其他方式籌集資金，及將本公司全部或任何財產或業務（包括任何未催繳或已催繳但未繳付股本）予以按揭、押記或抵押，以及發行債券證或提供任何其他抵押，不論直接或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的擔保抵押。

(iv) 委任董事

第八十二條

本公司於股東大會上可（在該等章程細則的規限下）不時在任何董事的任期屆滿前將其罷免（即使該等章程細則或本公司與相關董事訂立的任何協議另有規定）並委任他人代替遭罷免的董事，可增加或減少董事人數，並可變更其股份資格。除非股東大會另有決定，董事人數不設上限。

第九十六條

在該等章程細則及《公司法》的規限下，於每屆股東週年大會上，至少當時三分之一的董事（倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數）將輪席告退。為免生疑問，每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。於釐定哪些董事將輪席告退時，根據第九十四(2)條章程細則或第一百零一條章程細則委任的任何董事將不考慮在內。

第九十七條

輪席告退的董事應包括（在需要取得規定人數的情況下）願意告退而不願重選連任的任何董事，但不包括因年齡原因而應於大會上告退的任何董事。任何須告退的其他董事乃自上次獲重選連任或委任以來任期最長的董事，或自上次獲選以來任期達到三(3)年的董事。然而，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須告退的董事（除非彼等另有協定）。退任的董事仍有資格重選連任。

第九十八條

本公司於董事根據該等章程細則的任何條文告退的股東大會上，可透過普通決議案選舉其他人士填補職務空缺。否則，退任董事應視為已獲重選，除非：—

- (i) 在該大會上明確議決不填補該職務空缺，或於大會上提呈重選該董事的決議案，但未通過；或
- (ii) 根據《公司法》，該董事不符合資格擔任董事職務，或彼已向本公司發出書面通知，表明其不願重選連任；
- (iii) 該董事已到適用的退任年齡；或
- (iv) 委任的提名委員會向董事發出書面通知，表示鑒於該董事的貢獻及表現，其不適合重新委任。

視為已獲重選的任何董事之退任於大會結束後方可生效，而該董事將繼續在任而無間斷。

第九十九條

除在大會上告退的董事外，除非獲董事會推薦重選連任，任何人士概不合資格在任何股東大會上獲委任為董事，惟於大會指定舉行日期前不少於十一(11)個整日，於辦事處送交由正式合資格出席並於會上投票的若干股東發出由其簽署的書面通知，說明彼有意提名該人士出選，以及送交由該獲提名人士正式簽署的書面通知，表示其同意該項提名、表明其候選資格或上述股東有意提名該人士則作別論，惟倘某人士獲董事推薦出選，則僅須發出九(9)個整日之通知，而每名候選人參選的通知應於進行選舉的大會舉行前至少七(7)個整日送達全體股東。

第一百條

董事有權隨時及不時委任任何人士擔任董事，以填補空缺或作為新增董事，但任何時間的董事總人數概不得超過該等章程細則規定的最高數目(如有)。由此委任的任何董事，任期僅至下屆股東週年大會為止，而屆時將合資格重選連任，惟在該大會上釐定輪席告退的董事人數時，該董事將不計算在內。

(v) 董事離職／輪換

第九十四條

除非本文或任何存續協議的條款另有規定，否則董事須在下列任何事件發生時離職：

- (i) 根據《公司法》或任何其他法律所發出的任何命令被禁止擔任董事；
- (ii) 根據《公司法》的任何條文而不再是董事；
- (iii) 向辦事處遞交親筆簽署的辭職書或倘其提出書面辭職申請而董事決議接受有關申請；
- (iv) 倘其破產或獲破產令或不再還款或與其債權人整體達成任何安排或債務重整協議；
- (v) 倘因其患或可能患精神病或因其他原因無法管理其事務，且董事會決議其應離職，而由任何主管法院頒令；
- (vi) 倘其連續六(6)個月未得董事許可而缺席董事會且董事決議將其免職；
- (vii) 本公司根據章程細則於股東大會上通過決議將其免職；
- (viii) 年滿七十(70)歲後在股東週年大會結束時，惟須遵守《公司法》的條文規定；
- (ix) 因技術問題外的原因而於任何司法管轄區無資格擔任董事；或
- (x) 倘其神志不清。

第九十六條

在該等章程細則及《公司法》的規限下，於每屆股東週年大會上，至少當時三分之一的董事（倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數）將輪席告退。為免生疑問，每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。於釐定哪些董事將輪席告退時，根據第九十四(2)條章程細則或第一百零一條章程細則委任的任何董事將不考慮在內。

第九十七條

輪席告退的董事應包括（在需要取得規定人數的情況下）願意告退而不願重選連任的任何董事，但不包括因年齡原因而應於大會上告退的任何董事。任何須告退的其他董事乃自上次獲重選連任或委任以來任期最長的董事，或自上次獲選以來任期達到三(3)年的董事。然而，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須告退的董事（除非彼等另有協定）。退任的董事仍有資格重選連任。

第九十八條

本公司於董事根據該等章程細則的任何條文告退的股東大會上，可透過普通決議案選舉其他人士填補職務空缺。否則，退任董事應視為已獲重選，除非：

- (i) 在該大會上明確議決不填補該職務空缺，或於大會上提呈重選該董事的決議案，但未通過；或
- (ii) 根據《公司法》，該董事不符合資格擔任董事職務，或彼已向本公司發出書面通知，表明其不願重選連任；
- (iii) 該董事已到適用的退任年齡；或
- (iv) 委任的提名委員會向董事發出書面通知，表示鑒於該董事的貢獻及表現，其不適合重新委任。

視為已獲連任的任何董事之退任於大會結束後方可生效，而該董事將繼續在任而無間斷。

(b) 修訂章程細則

第一百六十三條

除非已透過股東特別決議案批准，不得廢除、更改或修訂章程細則，亦不得添加新章程細則。更改組織章程大綱的條文或變更本公司名稱，須在《公司法》規定允許的情況下通過特別決議案進行。

第一百六十四條

不得對章程細則及組織章程大綱作出任何變更，以增加現任股東對本公司的責任，除非已獲相關股東書面同意。

(c) 變更股本

第四十六條

在任何現有股份類別隨附的任何現有特別權利的規限下，新股份可按議決設立該等新股份的股東大會所指示的條款及條件（若未作出該等指示，則按股東釐定者）發行，並附帶該股東大會所指示（若未作出該等指示，則按股東釐定者）的權利及特權。在該等章程細則條文的規限下，特別是（在不影響上述規定之一般性的前提下），發行的股份可附帶獲派股息及分派本公司資產或其他方面的優先或受限權利。

第四十七條

- (1) 除非本公司於股東大會上作出任何相反的指示，或經聯交所《上市規則》准許，所有新股份在發行前應在情況容許下按股東享有或持有的現有股份數目的比例向股東要約發售。該要約應以通知方式作出，當中列明提呈的股份數目，並指出要約在未獲接納時將被視作拒絕受理的時限。於上述時間到期或獲提呈要約的人士正式告知其拒絕接納要約股份後，董事可按彼等認為最有利於本公司的方式處置該等股份。董事同樣亦可（以新股份與有權獲提呈新股份之人士所持股份的比例為由）處置彼等認為無法根據本章程細則方便地提呈的任何新股份。
- (2) 儘管有上文第四十七(1)條的規定，在《公司法》及聯交所條例及《上市規則》的規限下，本公司可在股東大會上藉普通決議案向董事授予一般授權，無條件或在該普通決議案指定的條件之規限下：
 - (i) 不論以供股、紅利發行或以其他方式發行本公司股本中的股份；及／或
 - (ii) 作出或授出文據；及／或
 - (iii) （即使普通決議案所賦予的授權不再有效）在普通決議案有效時，根據董事所作出或授出的任何文據發行股份；惟：
 - (a) 根據普通決議案將予發行的股份或文據總數（包括根據普通決議案所作出或授出的文據而將予發行的股份，但不包括根據任何相關文據作出的任何調整而可予發行的股份）不得超過任何適用限額並遵循聯交所規定的計算方式；
 - (b) 於行使普通決議案所賦予的權力時，本公司須遵守現行的《上市規則》（除非聯交所豁免遵守相關規則）及章程細則；及

- (c) (除非獲本公司於股東大會上撤銷或更改) 普通決議案所賦予的權力，於通過該普通決議案後的下屆股東週年大會結束，或法律規定須舉行該股東週年大會的日期，或《公司法》所規定的其他期限屆滿時(以最早者為準) 不再有效。
- (3) 儘管有上文第四十七(1)條的規定，在《公司法》的規限下，董事無須向根據國外證券法，在未登記股份、招股章程或其他文件的情況下不得向其提出要約的股東提呈發售任何新股份，惟可按彼等認為最有利於本公司的方式，代表相關股東出售新股份的權利。

第四十八條

除非發行條件或該等章程細則另有規定，透過設立新股份籌集的任何股本應視為本公司原始普通股本的一部分，並須遵循該等章程細則在配售、支付催繳股款、留置權、轉讓、傳轉、沒收及其他方面的規定。

第四十九條

- (1) 本公司可透過普通決議案以《公司法》准許的方式變更其股本，包括但不限於：—
- (i) 合併及分拆其所有或任何股份；
 - (ii) 註銷於通過決議案當日尚未獲任何人士接納或同意接納，或已被沒收的股份，並根據《公司法》按所註銷股份的數目削減其股本；倘股份並無面值，則削減股本分拆後所得的股份數目；
 - (iii) 將其股份分拆為若干類別，並在不影響現有股份持有人先前獲賦予的任何特別權利的前提下，分別附加任何優先、遞延、受限或特別權利、特權、條件或(若本公司未於股東大會上釐定) 董事可能釐定的限制，惟倘本公司發行未附帶投票權的股份，則須於該等股份的標示中列明「無投票權」字樣，而倘股本包含附有不同投票權的股份，每個類別股份(具有最優投票權的股份除外) 的標示中須包括「受限制投票權」或「有限制投票權」字樣；
 - (iv) 分拆其股份或其中任何部分(受《公司法》條文及聯交所《上市規則》規限)，惟於分拆中每股拆細股份的已繳金額與未繳金額(如有) 的比例應與股份未分拆前相同，而分拆任何股份所依據的決議案可決定在分拆所產生股份的持有人之間，一股或以上股份可相較其他股份具有任何優先、遞延或其他特別權利，或受本公司有權對新股份附加的任何限制規限；及／或
 - (v) 在該等章程細則及《公司法》的規限下，將任何類別股份轉換為任何其他類別股份。

- (2) 本公司可在相關法律的規限下及根據相關法律，按本公司根據相關法律於股東大會上規定的條款及在本公司根據相關法律於股東大會上規定的條件的規限下，購買或以其他方式收購其已發行股份。本公司按上文所述購買或收購的任何股份可根據相關法律註銷或處理。按上文所述註銷任何股份時，該股份隨附的權利及特權隨即失效。在任何其他情況下，本公司可根據《公司法》，以《公司法》准許的方式持有或處理其按以上所述購買或收購的任何股份。

第四十九A條

倘本公司購買或贖回其任何股份，並非透過市場或投標進行的購買或贖回應以最高價格為限，而倘購買透過招標進行，則所有股東均可參與投標。

第五十條

本公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本或任何其他不可分派儲備，惟須受法律要求的任何規定及同意規限。在不影響前述一般性的情況下，於註銷本公司根據該等章程細則及《公司法》購買或以其他方式收購的任何股份時，本公司的已發行股份數目應按所註銷股份的數目減少，而倘已註銷股份乃從本公司股本中撥資購回或收購，則本公司股本應減少相應金額。

(d) 發行股份

對本公司的證券所有權通常並無限制。

第四條

在《公司法》及該等章程細則的規限下，未經本公司於股東大會上以普通決議案事先批准，董事不得根據《公司法》第一百六十一章發行股份，惟在第一百六十一章及第四十七條章程細則及當時已發行的任何股份隨附的任何特別權利的規限下，董事可按其認為適當的時間、條款及條件與對價向其認為適當的人士發行、配發股份，或授出股份的購股權或以其他方式處理或處置股份，而不論是否需要以現金支付其中任何部分金額，亦可按董事認為適當的面值發行任何股份，或附帶董事認為適當的優先、遞延、受限或特別權利、特權或條件。本公司亦可發行其必須贖回或可選擇贖回的優先股，贖回條款及方式由董事釐定。於任何時間已發行優先股的總數不得超過已發行普通股的總數。不得發行不記名股份。

未經股東於股東大會上事先批准，發行股份不得導致本公司的控股權益（定義見聯交所《上市規則》）發生轉移。

第五條

- (1) 優先股發行時會受聯交所規定的有關本公司哪些股份可以上市的限制規限，而股份（普通股除外）隨附的權利應在組織章程大綱或該等章程細則中說明。在接收通告、報告及

資產負債表以及出席本公司股東大會方面，優先股東與普通股東具有相同權利。於任何時間已發行優先股的總數不得超過已發行普通股的總數。倘本公司就削減股本或清盤或批准出售本公司業務而召開任何會議，或倘在會議上提呈的建議直接影響優先股東的權利及特權，或倘優先股股息已結欠超過六(6)個月，優先股東亦有權在會議上投票。

- (2) 本公司有權發行與不時已發行或將予發行的優先股具有相同地位，或地位更為優先的進一步優先股本。
- (3) 倘本公司購買可贖回股份進行贖回，並非透過市場或投標進行的購買應以本公司不時於股東大會上釐定的整體或有關特定購買的最高價格為限。倘購買透過招標進行，則所有相關股東均可參與投標。
- (4) 除非經法例准許及受聯交所及任何其他監管機關的規則及法規進一步規限，對於任何人士已購買或將購買本公司任何股份，本公司不得為此或就此提供財務支援。
- (5) 除非經法例准許，董事會可在相關法律准許的情況下發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證，且該等認股權證可按董事會不時釐定的條款發行。倘發行不記名認股權證，不得發行新認股權證以取代已遺失的認股權證，除非董事會無合理疑問地信納原有證書確已銷毀，且本公司已按董事認為適當的形式收取補發任何替代證書的補償。

(e) 修改現有股份或股份類別的權利

第六條

- (1) 倘於任何時間股本分為不同類別，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，及任何類別隨附的權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），在《公司法》條文的規限下（不論本公司是否正在清盤），僅可在獲該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後方可作出、更改或廢除，而《公司法》第一百八十四章的條文在作出必要的修改後將適用於各相關特別決議案。該等章程細則中有關股東大會的條文，在作出必要修改後將適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數須為至少兩(2)名持有或由其受委代表或代理代表該類別已發行股份三分之一的人士。前提是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在該股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關類別已發行股份四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。本章程細則的前述條文將適用於任何類別股份當中僅有部分股份所附帶的特別權利的修訂或廢除，猶如受到不同對待的該類別股份的每個組別，構成其特別權利將予修訂的單獨類別。
- (2) 優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，或優先股東權利的任何其他更改，僅可根據相關優先股東的特別決議案作出。惟倘有關特別決議案未能在股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關優先股四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在股東大會上通過特別決議案一般。

第七條

已發行的具有優先或其他權利的任何類別股份的持有人所獲賦予的權利，除非該類別股份的發行條款或該等章程細則另有明確規定，否則將因設立或發行與該類別股份具有同等地位的進一步股份而被視為已作修改。

第七A條

不得僅因為在股份中直接或間接擁有權益的人士未向本公司披露彼等之權益，而採取權力凍結或以其他方式損害相關股份附帶的任何權利。

(f) 特別決議案**(i) 變更權利**

第六條

- (1) 倘於任何時間股本分為不同類別，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，及任何類別隨附的權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），在《公司法》條文的規限下（不論本公司是否正在清盤），僅可在獲該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後方可作出、更改或廢除，而《公司法》第一百八十四章的條文在作出必要的修改後將適用於各相關特別決議案。該等章程細則中有關股東大會的條文，在作出必要修改後將適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數須為至少兩(2)名持有或由其受委代表或代理代表該類別已發行股份三分之一的人士。前提是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在該股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關類別已發行股份四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。本章程細則的前述條文將適用於任何類別股份當中僅有部分股份所附帶的特別權利的修訂或廢除，猶如受到不同對待的該類別股份的每個組別，構成其特別權利將予修訂的單獨類別。
- (2) 優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，或優先股東權利的任何其他更改，僅可根據相關優先股東的特別決議案作出。惟倘有關特別決議案未能在股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關優先股四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在股東大會上通過特別決議案一般。

(ii) 公司可能會減少其資本

第五十條

公司可能會以特別決議以任何方式遵照法律的任何規定和同意減少其股本及任何其他不可分派的儲備。在不影響前述的一般性的情況下，在取消公司根據此文件及法令購買或收購的股份後，公司發行的股份數目須以取消的股份數目遞減，倘任何該等取消的股份是以公司的資本購買或收購，必須相應減少股本額。

(iii) 會議通知

第五十七條

(A) 在不違反相關法律的情況下，召集任何股東週年大會必須至少以二十一個完整營業日的通知期發出書面通知，召集任何提議通過特別決議或已向公司發出特別通知的決議的特別股東大會，亦必須至少以二十一個完整營業日的通知期發出書面通知。召集所有其他特別股東大會必須至少以十四個完整營業日的通知期發出書面通知。每種情況的通知期不包括已送達通知的當日、視為已送達通知的當日及週年股東大會舉行的當天。

- (1) 為免生疑問，「營業日」是指任何香港聯交所開門營業買賣證券的日子。
- (2) 無意中遺忘發出通知或任何人士有權收到通知但沒有收到通知，均不會令任何股東大會的會議程序無效。

(B) (1) 所有書面通知必須註明會議的舉行地點、日期和時間。倘若會議討論特別事項，必須以書面列明該特別事項的一般性質，連同一份聲明說明任何提出的決議對該特別事項的影響，並將之送交所有成員和聯交所，除此以外其他人等根據該等條款並無權收取公司發出的該等通知。每份該等通知必須公佈(a)倘在新加坡，必須在至少一份在新加坡發行的英文日報，及(b)倘在香港，必須在至少在香港發行的英文報章和中文報章各一份，並且必須於有關會議舉行之前按聯交所規定的天數公佈，倘新加坡交易所有限公司的規定跟香港聯交所的規定有衝突，則採用最長的規定通知期。倘任何會議延期十四日或以上，必須以相同方式至少以七日的通知期通知會議的地點和時間。此外，倘會議延期三十日或以上，必須按照就原會議發出通知的方式發出會議延期通知。

倘若決議對任何董事的權益的影響跟對公司其他成員造成的影響不同，通知必須披露該董事在決議處理的事宜上的任何重大利益。

- (2) 倘召集的是股東週年大會，通知亦須註明該會議為股東週年大會。

- (3) 倘任何股東大會討論的事項是日常事務以外的事項(特別事項)，通知必須註明該特別事項的一般性質。倘任何決議擬以特別決議的方式提出，或者需要特別知會，則通知必須包含一份聲明以說明該等影響。

(iv) 清盤

第一百五十八條

公司自動清盤必須以特別決議批准。董事會有權力以公司名義或代表公司入稟法院申請將公司清盤(不管是在監督下清盤或是由法院清盤)。清盤人在獲特別決議授權之下，可以將公司的資產的全部或任何部分以實物分派予各成員(不管資產包括一種財產還是包括多種不同的財產)，並可以為該目的就按上述方式分派的一類或多類財產訂定其認為公允的價值，並可釐定如何向各成員或不同類別的成員進行上述分派。清盤人可以根據相同的授權在其認為合適時，為著成員的權益而將全部或部分資產交予受託人，公司的清盤須予結束，但成員一律不會被逼接受任何股份或有負債的其他證券。

(v) 修訂條文

第一百六十三條

除非已透過股東特別決議案批准，不得廢除、更改或修訂章程細則，亦不得添加新章程細則。更改組織章程大綱的條文或變更本公司名稱，須在《公司法》規定允許的情況下通過特別決議案進行。

(g) 表決權

第六十三條

在任何股東大會上，所有在大會上進行表決的決議必須以投票的方式決定。

第六十四條

在不違反《公司法》和聯交所規定的情況下，投票必須以主席所指定的方式(包括採用選票或票紙或票單)進行，投票結果將視為股東大會的決議。倘聯交所的規則規定必須披露結果，則公司只須披露投票中所投的票數。

第六十四A條

每次股東大會必須委任至少一名監票人。獲委任的監票人(一名或多名)必須獨立於執行投票程序的人士。倘若獲委任的監票人跟在股東大會中通過的決議(一項或多項)有利益關係，必須避免出任該決議(一項或多項)的監票人。獲委任的監票人須履行以下職責：

- (a) 確保在股東大會舉行之前已預備好妥善的表決程序；及
- (b) 指示及監督數算股東透過代表及親自投的票。

第六十五條

如果數算了任何不應該計入或可能會被拒絕的票，該項失誤不得導致表決結果無效，惟在同一個股東大會中指出此失誤或者股東大會延會則除外，並且只有在主席認為具足夠相關性才使然。

第六十六條

在不違反《公司法》和聯交所規定的情況下，如果贊成和反對的投票相等，股東大會主席有權在其作為成員或某成員的代表有權所投的一票以外另外投第二票或決定票。

第六十九條

- (1) 在不違反及無損任何特別優先權或當時構成公司資本的一部分的任何特別股票類別當時所附有的投票限制及第六條的規定下，每名成員有權投票，並且可以親自投票或由代表或受權人代為投票（如果是公司則由公司代表人投票）。每名有權投超過一(1)票的人士無需使用所有票數或以相同的方式投所有的票。
- (2) 每名親自出席或由代表、受權人或代表人出席的成員每持有或代表的一股股份可以投一(1)票。
- (3) 儘管本章程細則有任何規定，除非存戶在相關股東大會舉行之前不遲於四十八(48)小時（截止時間）之前已獲存管處或結算所（視情況而定）向公司認證其姓名在存管處的登記冊已登記為存戶，而存管處是代其持有公司的股份，否則該存戶無權出席任何股東大會及在股東大會上發言或投票。為確定存戶或其代表可以在表決中所投的票數，存戶或其代表將被視為在存管處向公司認證其於截止之時持有或代表存戶證券賬戶所存的股份數目。如果存戶已經將其證券賬戶於截止之時的結餘股份攤分給兩(2)名代表，則攤分予兩(2)名代表的該些數目股份必須按照存戶在委任代表時註明的相同比例作分攤。委任存戶代表的文據概不得因為記入該存戶證券賬戶的股份數目於截止之時跟存戶的證券賬戶於相關股東大會舉行之時的真實結餘狀況有任何出入而導致無效（假如該文據是以上述方式處理的話）。

第七十條

如果任何股份有共同持有人，則該些人士之中任何一(1)名均可在任何會議中投票並被計入法定人數，不管是親自出席或由代表或受權人出席（如果是公司則由公司代表人出席），猶如其為全權享有該權利。不過，如果超過一(1)名那樣共同持有人出席任何會議，則最先就該股份登記於成員登記冊或的存管處登記冊（視情況而定）的一名將有權就有關事宜投票。為著本條而言，持有任何股份的已故成員的遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股份的共同持有人。

第七十一條

如果有任何成員患精神病、變成癡呆或精神不健全，可以由所屬委員會、財產保佐人或任何其他妥為管理其財產的人士代為投票，而該類委員會、財產保佐人或其他人士可以由代表或受權人代為投票，惟必須在舉行會議的指定時間之前不少於四十八(48)小時按董事向聲稱獲受權投票的人士提出的要求，將有關證據送抵登記處。

第七十二條

在不違反本章程細則的規定下，每名成員可以親自或由代表或受權人（如果是公司則由公司代表人）就已繳足的股份及部分已繳但催繳並未到期及沒有欠繳的股份出席任何股東大會、在會上發言及投票，並且被計入大會的法定人數。如果某成員委任超過一(1)名代表，則在釐定法定人數時只會計入一(1)名代表。

第七十二A條

如果公司知悉任何成員根據聯交所規則必須避免就公司的任何一項決議投票或被限制只能就公司的任何一項決議投贊成票或反對票，則若該股東親自或由代表替其所投的票違反有關規定或限制，該票將不會被計算入內。

第七十三條

概不得對任何投票人的資格提出反對，除非是在會議上或延會上作出或提出反對該票，該會議中每張沒有不被批准的票就所而目的而言均有效。任何及時提出的該類反對必須交由會議主席決定，而主席的決定是最終及不可推翻的。

第七十四條

進行表決時，可以由股東親自或由代表或受權人投票（如果是公司則由公司代表人投票），有權投超過一(1)票的人士無需使用所有票數或以相同的方式投所有的票。

第七十五條

- (1) 除非《公司法》另有規定，否則倘股東持有超過一(1)股股份，則可委任一名或超過一名委任代表出席股東大會並於會上投票，惟：
 - (i) 倘於截止時間於由寄存處向本公司核證的證券賬戶中並無顯示有任何已登記的股份，則拒絕該寄存人遞交的任何委任文據；及
 - (ii) 接納獲寄存人委任的委任代表於投票表決時的有效票數相當於或少於在截止時間由寄存處向本公司核證的證券賬戶中登記的股份總數的票數，而不論有關票數大於或小於由該寄存人遞交的委任文據中指定的數目。
- (2) 倘股東為寄存人，則本公司應有權：-

- (3) 倘股東委任超過一(1)名委任代表，則股東須列明每名委任代表所代表的股份比例。若未列明有關比例或數目，則名列首位的委任代表被視為代表100%股權，而任何名列其次的委任代表則作為首名委任代表的候補。
- (4) 股東並無委派委任代表的股份所附之投票權僅可於相關股東大會由股東親自或其代理人行使，倘為法團股東則僅可由其代表行使。
- (5) 當股東委派予委任代表的股份超過以其名義在股東名冊登記的股份數目，或若為寄存人，其超過於截止時間於由寄存處向本公司核證的寄存人證券賬戶中寄存的股份，則相關委任代表將不可行使未以該股東名義於股東登記冊登記或於截止時間於寄存人證券賬戶中寄存（視情況而定）之股份的投票或權利。
- (6) 若主席獲委任為委任代表，其可授權任何其他人士代其擔任委任代表。倘主席已委任另一人士擔任委任代表，則該名人士將被視作代表主席作為委任代表所代表的所有股東。若股東出席會議，則其委任的代表無效。

第七十六條

委任代表或代理人無需為股東，且可於任何股東大會就任何事宜投票表決時投票。

第七十七條

- (1) 任何委任文據須以通用形式或董事批准的任何其他形式以書面作出，（惟此規定不得妨礙同時使用兩種形式），且董事會可酌情將適用代表委任書連同任何會議通告一併寄出。此外，有關文據
 - (i) 若為個人，須：
 - (A) 經委託人或其正式書面授權的代理人親筆簽署（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或
 - (B) 經該名個人以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）；及
 - (ii) 若為法團，須：
 - (A) 根據其章程文件以印章簽立，或經其代理人或其正式授權的高級職員親筆簽署，或按適用法律以適當方式簽立（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或
 - (B) 經該法團以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）。
- (2) 董事可（但非必須）要求出具任何相關代理人或高級職員的授權證據，而本公司須全面接納董事批准以供於相關股東大會日期使用的代表委任表格的有效性。

- (3) 委任文據應視為包括於大會上發言及要求或加入要求投票表決的權利。除另有指示外，委任代表或代理人應酌情表決。於委任文據的簽署無須由見證人見證。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效。

第七十八條

代表委任文據原件，連同據此簽署委任文據的授權書或其他授權文件原件（若有）或該授權書或其他授權文件的正式核證副本（倘之前未於本公司登記），須與委任文據原件一併保存，並須於其擬使用的大會或續會（或倘於大會指定投票時間前投票表決）指定舉行時間最少四十八(48)小時前，送交辦事處或註冊辦事處或召開大會的通告內就此目的所指定的其他地點（若有），倘未有如此行事，委任文據可被視為無效。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一(1)次以上大會（包括其任何續會），並曾按此方式就任何大會交付，則無須就其有關的任何隨後大會而再次送交。代表委任文據或授權書或其他授權文件（若有）若以電子通訊方式送達，須通過召開大會的通告內或以附註方式或在召開大會的通告隨附的任何文件就此目的所指定的方法接收。

第七十九條

即使委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司辦事處（或其他存放任命委任代表的文書的指定地點）在委任代表需出席的大會或續會召開前（在需投票的情況下則為指定點票時間前）並無收到有關任何辭世、喪失行為能力、撤銷或轉讓事項的書面提示，則委任代表依據委任文書（就該本章程細則而言亦包括授權書）指示作出的表決仍然有效。

第七十九A條

在本章程細則及《公司法》的規限下，董事可全權酌情批准及實施（受可能視為必要或合適的安全措施約束）投票方法，以令受在任何股東大會上未能親身投票的股東選擇進行遙距投票，包括但不限於透過郵件、電子郵件或傳真投票。

第八十一條

身為本公司股東的任何法團均可藉董事或其他管治團體的決議，授權其認為合適的人士作為其代表，出席本公司任何大會或本公司任何類別股東大會；因此獲授權的人士有權代表其所代表的法團行使該法團的權力（猶如其為本公司的個人股東）。根據本條，本公司有權視蓋上法團印章的證書正本為任命或撤銷任命代表確實證據。

第八十一A條

如結算所(或其代理人,為法團)為股東,其可授權其認為合適的任何人士在本公司任何大會或類別股東大會上擔任其代表或委任代表,惟倘超過一名人士獲如此授權,該項授權或代表委任表格須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本第八十A條獲授權之有關人士均被視為已獲正式授權,無需出示任何其他所有權文件、公證授權書及/或其他實證以證明有關人士獲正式授權,有關人士有權行使該結算所(或其代理人)的同等權利及權力(猶如其為持有本公司股份且為註冊股東的結算所(或其代理人))。

(h) 股東大會

第五十五條

- (1) 在不違反法令的條文之下,公司必須在當年舉行的任何其他會議以外每年舉行一次股東大會,稱為股東週年大會,一(1)次股東週年大會的舉行日期跟下一次股東週年大會的舉行日期之間不得相隔超過十五(15)個月。股東週年大會必須在董事指定的時間和地點舉行。
- (2) 股東週年大會以外的所有股東大會一律稱為特別股東大會,任何會議的舉行時間和地點舉均由會議召集人決定。

第五十六條

董事只要認為恰當,可以隨時召集特別股東大會。特別股東大會應經董事提請召開,如果無董事提請,可由包括持有公司不超過10.0%少數權益的成員提請召開。在任何時候,如果在新加坡沒有足夠人數的董事能夠構成董事會議法定人數,任何董事均能以盡可能跟董事召集會議的相同方式來召集特別股東大會。

(i) 賬目

第一百四十條

董事必須促致存備為遵行法令條文而存備的賬目和其他紀錄,並須促致以能夠方便和妥善審核的方式存備該些紀錄,以便反映真實公允地反映公司的事務及說明公司的交易。

第一百四十一條

根據《公司法》第一百九十九章的條文,賬冊應存放於辦事處或新加坡境內董事認為合適的其他地點,董事可隨時審閱。除非法律容許,或獲董事或公司一般決議案授權,否則股東(董事除外)無權查閱任何賬冊或文件或其他公司記錄。

第一百四十二條

根據法令條文，董事必須促致編彙所需的損益賬、資產負債表、綜合賬目（若有）及報告，並且在股東大會中將之提交公司省覽。在公司財政年度結束直至公司舉行公司股東週年大會之間，相隔的時間不得超過四(4)個月（或法令、附例和聯交所《上市規則》指定的其他時段）。

第一百四十三條

在股東大會中提交公司省覽的資產負債表和損益賬的副本（包括相關法律規定必須附連為附件的每份文件）須連同每份相關的核數師報告的副本和董事報告，在會議舉行日期之前不少於二十一日以郵寄方式送抵公司每名成員和每名債權證持有人（若有）的登記地址，以及每名根據法令條文或本組織章程有權收到公司通知的人士，惟本條不規定須將此等文件的副本送交任何公司不知悉其地址的人士、超過一(1)名公司股份共同持有人或因為持有人去世或破產或其他原因而有權收取公司通知的多名人士，但任何成員倘無獲送交此等文件的副本，有權向辦事處免費申請副本。

在充分符合一切適用相關法律、法規和規例（包括但不限於聯交所規則），並且已獲得一切所需同意（若有）的情況下，則以任何相關法律不禁止的方式向任何人士送交撮錄自公司年度賬目和董事報告的財務報表摘要（必須以適用法律和法規所規定的形式及包含所規定的資訊），須視就為已經符合本第一百四十四條的規定，惟任何在其他情況下須按有權獲得公司年度財務報表和董事報告的人士若以書面向公司送達通知，要求公司在財務報表摘要以外另外送交一份完整的公司週年財務報表和當中的董事報告印刷本。

當公司根據一切適用相關法律、法規和規例（包括但不限於聯交所規則），在公司的電腦網絡或以任何其他獲許的方式（包括發送任何形式的電子通訊）發佈文件副本，而該人士同意或視為已經同意視該文件發佈或收取方式為公司已履行其送交該等文件的義務，則將視為已經符合向某人送交本第一百四十四條的規定的文件。

第一百四十四條

在向成員送交該等文件的同時，須向聯交所提交前文提述數量的文件或聯交所要求的其他數量的文件。

(j) 會議通告及會議議程

第五十七條

(A) 根據相關法律，任何股東週年大會，須至少提前二十一個完整營業日發出書面通告予以召開，及任何於會上建議通過特別決議案或已向本公司發出特別通告的決議案的股東特別大會，亦須至少提前二十一個完整營業日發出書面通告予以召開。所有其他股東特別大會，須至少提前十四個完整營業日發出書面通告予以召開。在各情況下，通告期間不包括送達或視為送達的日期，亦不包括股東大會舉行日期。

- (1) 為免生疑問，「營業日」指香港聯交所開門進行證券交易業務的任何日子。
- (2) 意外遺漏向任何擁有有關權力的人士作出通知或任何擁有有關權力的人士未收到通知，概不會導致任何股東大會的程序失效。

(B) (1) 所有書面通知均應訂明會議召開地點、日期及時間，且倘為特別事項，則須向全體股東及交易所發出載有該特別事項的一般性質的通告，連同有關該特別事項的任何建議決議案的影響的陳述，惟根據本章程細則無權接收本公司該等通告者除外。每份此類公告須於相關會議前(a) (就新加坡而言) 於在新加坡發行的至少一份英文日報及(b) (就香港而言) 分別於在香港發行的至少一份英文及中文日報刊發至少交易所要求的天數，而倘新加坡證券交易所有限公司與香港聯交所的規定存在衝突，則以最長規定通知期為準。若任何時候任何會議休會十四日或以上，則須以類似方式發出至少七日書面通告，告知有關續會的召開地點及時間，惟在會議休會三十日或以上時，須按原會發出續會通告。

通告須披露任何董事於決議案處理的事宜中的任何重大權益，惟以決議案對該等權益的影響有別於對本公司其他股東權益的影響為限。

- (2) 就股東週年大會而言，通告亦須如此列明會議。
- (3) 就將處理例行事務以外的事項(「特別事項」)的任何股東大會而言，通告須列明該特別事項之一般性質，及倘須提呈任何決議案作為特別決議案或須發出特別通告，通告須載有該項陳述。

(k) 股份轉讓

第十七條

在本章程細則規限下，任何股東均可轉讓所持全部或任何股份，但轉讓股份法定擁有權的轉讓文件必須為當時獲董事會或交易所批准的書面形式。不同類別的股份不得以同一份轉讓文件轉讓。本公司將以交易所批准的形式接受股份轉讓登記。

第十八條

股份轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署及有見證人在旁，惟倘承讓人為存管處，則轉讓文據縱使未經存管處或其代表簽署或見證，卻仍屬有效；或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則以親筆或機印方式簽署或董事會可能不時批准的其他簽立方式進行。轉讓人仍被視為股份的持有人，直至承讓人的姓名在股東登記冊列為有關股份持有人。

第十九條

無論如何，股份不得轉讓予任何嬰兒、破產人士或神智不健全的人士，但本章程細則不應被理解為把任何有關該轉讓登記的責任加諸本公司（倘本公司並不實際了解有關責任）。

第二十條

- (1) 在本章程細則規限下，除法律或規則、細則或交易所《上市規則》規定外，概無限制轉讓繳足股份，惟董事會可酌情拒絕登記任何本公司擁有留置權的股份的轉讓，而倘股份為未繳足股款，則可拒絕登記向彼等並不批准的承讓人的轉讓。倘董事會拒絕登記任何股份轉讓，則須按《公司法》及交易所《上市規則》的規定向轉讓人及承讓人發出拒絕登記的書面通告。
- (2) 董事會可拒絕登記任何轉讓文據，除非：
 - (i) 董事會不時規定不超過2新元的有關費用（或董事會經考慮本公司股份可能上市的任何證券交易所所規定的任何有關限制後可能釐定的有關其他費用）已就股份轉讓支付予本公司；
 - (ii) 已根據當時生效的有關印花稅的任何法律繳足印花稅的轉讓文據，已存放辦事處或董事會指定的有關其他地點（如有），連同繳付印花稅（倘須支付任何印花稅）證書、與其有關的股票及董事會可合理規定顯示轉讓人作出轉讓的權利的有關其他證據及（倘轉讓文據乃由其他人士代表簽立）該名人士如此行事的權利；及
 - (iii) 轉讓文據只涉及一(1)類股份。

第二十一條

- (1) 本公司可保留所有已登記的轉讓文據，但董事會可能拒絕登記的任何轉讓文據須（詐騙情況除外）退還予遞交的人士。
- (2) 除法律存在任何相反規定外，本公司有權隨時銷毀所有已登記，並由登記日期後已屆滿六(6)年的轉讓文據；並由記錄日期後已屆滿六(6)年的股息委託文件和更改地址通知書；及所有已被註銷，並由註銷日期後已屆滿六(6)年的股票，並應為本公司的利益而不可推翻地推定，每項基於已被銷毀的轉讓文據或其他文件而登記於股東登記冊的事項，均是適當地及正確地作出；每份被銷毀的轉讓文據均是已被適當地及正確地登記的有效文件；每張被銷毀的股票均是已被適當地及正確地註銷的有效股票；以及任何其他於上文中提及的文件，均為符合本公司的簿冊及紀錄所載詳情的有效文件，惟：—
 - (i) 上述條文只適用於在真誠行事下銷毀的文件，以及並不知悉有關文件的申索（不論任何一方）下進行銷毀；
 - (ii) 本章程細則並不應被理解為把早於上述期限銷毀文件的責任加諸本公司，或在任何其他情況下，不會把若無本章程細則則不會加諸本公司的責任加諸本公司；及
 - (iii) 本章程細則對任何文件銷毀的提述，包括以任何形式處置該等文件。

第二十二條

- (1) 股東登記冊及寄存登記冊可於董事可能不時釐定的時間及期間暫停登記，惟有關登記冊在任何一年總共不得暫停登記超過三十日，而本公司須就有關暫停登記向交易所發出事先通知，闡述作出暫停登記的期間及目的。
- (2) 本公司須存置一份或多份登記冊，並載入下列詳情，即：
 - (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
 - (ii) 進行任何股份轉讓的日期；
 - (iii) 各人士記入登記冊的日期；及
 - (iv) 任何人士不再為股東的日期。

- (3) 本公司可於任何地方存置海外或當地或其他登記冊分冊，而董事會可就存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。
- (4) 登記冊及登記冊分冊（視情況而定）須於每個營業日最少兩小時，在過戶登記處或按照相關法律存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00港元或董事會指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，登記冊（包括任何海外或當地或其他登記冊分冊）可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何類別股份暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過三十日。
- (5) 不論細則有任何其他條文規定，惟受交易所的規則及《公司法》規限下，本公司或董事可釐定任何日期為釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

第二十三條

- (1) 本章程細則所有條文概不影響董事會承認獲配發股份人士放棄有關股份歸他人所有。
- (2) 本公司或其董事會或任何其高級職員概不負責登記或執行充足當事人表面作出的股份轉讓，即使因欺詐或不為本公司或其董事會或任何其高級職員所知的其他原因，其在法律上對轉移擬定或聲稱將予轉讓的股份的所有權無效或不足夠，及即使轉讓人及承讓人名稱或所轉讓股份詳情的留白處簽署或簽立及轉交，或以有缺陷的方式實施。在上述各情況下，登記為承讓人的人士、其遺產執行人、遺產管理人及受讓人，將單獨有權被確認為該等股份的持有人，而就本公司而言，先前持有人將被視作已轉讓其全部股份所有權。

(I) 本公司購回自身股份的權力

第五條

- (3) 倘本公司購買可贖回股份以供贖回，並非透過市場或投標進行的購買須限於不時由本公司於股東大會上就一般而言或就特定購買而言釐定的最高價格。倘購買是透過投標進行，須向所有股東提供投標機會。
- (4) 除法程允許者外，在進一步遵守交易所與任何其他相關監管機構規則及條例的情況下，本公司不得為或就任何人士於過往或日後購買本公司任何股份提供財務資助。

(m) 股息及儲備

第一百二十一條

董事會倘獲本公司批准，可通過普通決議案宣派股息，惟不得以本公司利潤以外的資金派付股息（不影響細則所規定本公司支付股本利息的權力）。

第一百二十二條

在任何股份或股份類別附帶的任何權利或限制的規限下及除《公司法》另行規定外：

- (a) 股份的所有股息必須按股東持有的股份數目按比例派付，惟倘若股份為部分已繳，則所有股息必須就部分已繳股份的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付；及
- (b) 所有股息必須就派付股息的任何部分或多個部分期間的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付。

就本章程細則而言，於催繳前就股份已繳或入賬列為已繳金額將忽略不計，並不賦予相關股份持有人權利參與分配其後宣派的相關股息。

第一百二十三條

無需根據第一百二十一條經本公司批准，倘若及只要董事會認為本公司的利潤足以支持該等派付，則董事會可按獲賦予定額優先股息的指定類別股份發行條款於每半年的指定日子或其他指定日子（如有）就該類別股息派付定額優先股息，亦可不時於其認為合適的日子向任何類別股東派付其認為合適金額的中期股息。

第一百二十四條

本公司概無需為就股份應付的股息或其他款項支付任何利息。

第一百二十五條

董事會可自應付予任何股東的股息或其他款項中，悉數扣除當時該股東由於或關於催繳股款而應付的款項（如有）或法例規定本公司須預扣或扣減的其他款項。

第一百二十六條

董事會可就本公司擁有留置權的股份保留應付的任何股息或其他款項，並可動用以償還存在留置權的相關債項、負債或協定。

第一百二十七條

就任何人士根據有關轉交股份的章程細則有權成為股東或任何人士根據該等章程細則有權轉讓該等股份而言，董事會可保留有關股份應付的股息，直至有關人士就該等股份成為股東或正式轉讓該等股份為止。

第一百二十八條

- (1) 董事向獨立賬戶支付任何未申領股息或其他就股份而應付的款項，並不構成本公司為有關賬戶的受託人。所有於宣派後未申領的股息可作投資，或另行由董事為本公司的利益使用，任何於有關股息宣派日期起計六(6)年後未申領的股息可被沒收，而若被沒收，則歸本公司所有，惟董事可於隨後任何時間全權廢除有關沒收，並向於沒收前有權享有該等股息的人士支付所沒收的股息。為免生疑問，股東無論如何不會以任何形式獲得未申領股息所產生的利息、分佔所產生的收益或其他利益。倘寄存人退還任何股息或款項予本公司，自宣派股息之日或其他款項首次應付之日起計六(6)年期間已過之後，相關寄存人不得就該股息或款項向本公司提供任何權利或申索。
- (2) 本公司向寄存人支付任何股息或應付寄存人的其他款項，自履行付款起，即解除本公司就該付款對寄存人承擔的任何責任。

第一百二十九條

本公司可在董事建議下以普通決議案以分派指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份或債權證）或以任何一種或多種方式指示派付全部或部分股息，而董事須使有關決議案生效，倘若就有關分派出現任何困難，董事可按其認為合宜的方式清償上述分派，尤其是可發行零碎股票及訂定該等指定資產或其任何部分的分派價值、並可決定在該等固定價值落實後向任何股東作出現金派付以調整各方的權利及可按董事認為合宜的方式將任何該等指定資產歸屬受託人。

第一百三十條

- (1) 倘董事或本公司於股東大會上已議決或建議就本公司普通股支付或宣派股息（包括中期、末期、特別或其他股息），則董事可進一步議決在董事可能認為合適下，有權享有有關股息的股東有權就全部或部分股息選擇收取配發入賬列為繳足普通股以代替現金。在此情況下，下列條文將適用：
 - (i) 任何有關配發的基準須由董事釐定；
 - (ii) 董事須釐定股東須有權就董事須如上述已通過有關決議案所涉及的全部或部分股息選擇收取配發入賬列為繳足普通股以代替現金的方式，而董事可就向股東發出通告、規定股東填寫的選擇表格（不論就某一次或多次股息或整體）、釐定作出有關選擇的程序或撤回上述選擇以及必須提交作出或撤回選擇的選擇表格或其他文件的地點以及最後日期及時間的安排，以及按董事認為就本章程細則的條文而必須或權宜另行作出一切安排及進行一切事宜；

- (iii) 選擇權利可就已賦予選擇權利的全部該部分股息而行使，惟董事可以整體方式或就任何特別情況釐定有關選擇權須就有關部分的整體或任何部分而行使；
 - (iv) 不得就已正式行使股份選擇權的普通股（「已選擇普通股」）支付現金股息（或已賦予選擇權利的該部分股息），而作為替代及支付有關股息，普通股須按上述決定的配發基準向已選擇普通股的持有人配發及入賬列為繳足股份，並就此目的而言，儘管第一百三十四條的條文已有規定，董事(a)將資本化及應用本公司任何儲備賬的進賬或記入損益賬的任何或董事可能決定以其他方式分派的款項，數額為悉數繳足按有關基準向已選擇普通股的持有人配發及分派所需適當數目普通股股款；或(b)應用原應向已選擇普通股的持有人以現金支付的款項，支付按有關基準向已選擇普通股的持有人配發及分派適當數目普通股的款項。
- (2)
- (i) 根據細則第一百三十(1)條的條文所配發普通股，在各方面與當時已發行普通股享有同等權益，惟僅就參與上述選擇所涉及的股息（包括作出上述選擇的權利）或於支付或宣派上述選擇所涉及的股息之前或同時支付、作出、宣派或公佈的任何其他分派、紅利或權利除外，除非董事另有列明，則作別論。
 - (ii) 董事可根據細則第一百三十(1)條進行一切其認為必須或權宜的行為及事宜，以使任何資本化生效，並有全權就零碎可分配股份作出其認為合適的條文（包括（不論本章程細則是否有任何相反條文）全部或部分零碎權益可匯總及出售並向有權收取者分配所得款項淨額，或可不獲受理或向上或向下調整的條文，或將零碎權益的利益撥歸本公司而非有關股東所有的條文）。
- (3) 當出現董事按第一百三十(1)條的規定作出議決時，董事可決定該段項下的選擇權利，不得提供予於董事可能釐定的日期後在股東登記冊或（視情況而定）寄存登記冊登記為普通股持有人的人士或登記進行轉讓有關普通股，惟董事認為適合的例外情況除外，而在該情況下，本章程細則的條文在受有關終止規限下閱讀及詮釋。

- (4) 當出現董事按第一百三十(1)條的規定作出議決時，董事可進一步釐定不得向在股東登記冊或（視情況而定）寄存登記冊登記的地址為新加坡或香港以外的股東或董事可能全權酌情決定的其他股東或類別股東，配發該段所述的股份或提供股份選擇權利，而在該情況下，上述股東的唯一權利為以現金收取議決或建議支付或宣派的相關股息。
- (5) 不論本章程細則的前文所述，倘於董事議決就任何股息應用細則第一百三十(1)條的條文後但於據此配發普通股前任何時間，董事認為基於任何事件或情況（不論於該決議案之前或之後產生）或基於任何其他事項，不再權宜或適宜執行該建議，則董事可全權酌情且無需確定任何原因，取消建議應用第一百三十(1)條。

第一百三十一條

就股份應以現金派付的任何股息或其他款項可以支票或股息單派付，並以郵寄方式寄發予股東或有權收取人士的登記地址，或倘若多名人士登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則寄發予任何一名該等人士，或該等人士可以書面指示的有關人士及有關地址，惟倘股東為寄存人，則本公司向寄存處支付應付寄存人的任何股息，以已付款項為限，應解除本公司就該等付款的任何進一步責任。每張支票及股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人或持有人或聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份的該名人士或該等人士可能指示的人士，而有關人士簽收支票，則代表本公司已妥為付款。每張支票及股息單的郵遞風險概由有權收取其所代表的款項的人士承擔。

第一百三十二條

股份轉讓登記前，相關股份獲宣派股息的權利不會轉讓。

第一百三十三條

董事可不時從本公司利潤中提撥彼等認為合適的款項至儲備。該款項將按董事酌情決定用於應急、逐步償還本公司任何債項或了結其任何責任、或修葺或保養本公司工程、廠房及機器、或分派特別股息或花紅、或分派一般股息、或可適當利用本公司利潤的用途，而在作上述用途之前，可用於本公司業務或作投資。董事可將儲備分為其認為合適的有關特別基金，並可將已可能攤分儲備的任何特別基金或任何特別基金的一部分合併為一項基金。董事亦可以不把該款項存放於儲備，而把其認為審慎起見不予分派的任何利潤結轉。董事於轉撥有關款項至儲備以及應用有關款項時，須遵守相關法律的條文。

(n) 委任代表

第七十五條

- (1) 除非《公司法》另有規定，倘股東持有超過一(1)股股份，則可委任一名或超過一名委任代表出席股東大會並於會上投票，惟：
- (2) 倘股東為寄存人，則本公司應有權：—
 - (i) 倘於截止時間於由寄存處向本公司核證的證券賬戶中並無顯示有任何已登記的股份，則拒絕該寄存人遞交的任何委任文據；及
 - (ii) 接納獲寄存人委任的委任代表於投票表決時的有效票數相當於或少於在截止時間由寄存處向本公司核證的證券賬戶中登記的股份總數的票數，而不論有關票數大於或小於由該寄存人遞交的委任文據中指定的數目。
- (3) 倘股東委任超過一(1)名委任代表，則股東須列明每名委任代表所代表的股份比例。若未列明有關比例或數目，則名列首位的委任代表被視為代表100%股權，而任何名列其次的委任代表則作為首名委任代表的候補。
- (4) 股東並無委派委任代表的股份所附之投票權僅可於相關股東大會由股東親自或其代理人行使，倘為法團股東則僅可由其代表行使。
- (5) 當股東委派予委任代表的股份超過以其名義在股東名冊登記的股份數目，或若為寄存人，其超過於截止時間於由寄存處向本公司核證的寄存人證券賬戶中寄存的股份，則相關委任代表將不可行使未以該股東名義於股東登記冊登記或於截止時間於寄存人證券賬戶中寄存（視情況而定）之股份的投票或權利。
- (6) 若主席獲委任為委任代表，其可授權任何其他人士代其擔任委任代表。倘主席已委任另一人士擔任委任代表，則該名人士將被視作代表主席作為委任代表所代表的所有股東。若股東出席會議，則其委任的代表無效。

第七十六條

委任代表或代理人無需為股東，且可於任何股東大會就任何事宜投票表決時投票。

第七十七條

- (1) 任何委任文據須以通用形式或董事批准的任何其他形式以書面作出，（惟此規定不得妨礙同時使用兩種形式），且董事會可酌情將適用代表委任書連同任何會議通告一併寄出。此外，有關文據
 - (i) 若為個人，須：
 - (A) 經委託人或其正式書面授權的代理人親筆簽署（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或

- (B) 經該名個人以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）；及
- (ii) 若為法團，須：
 - (A) 根據其章程文件以印章簽立，或經其代理人或其正式授權的高級職員親筆簽署，或按適用法律以適當方式簽立（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或
 - (B) 經該法團以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）。
- (2) 董事可（但非必須）要求出具任何相關代理人或高級職員的授權證據，而本公司須全面接納董事批准以供於相關股東大會日期使用的代表委任表格的有效性。
- (3) 委任文據應視為包括於大會上發言及要求或加入要求投票表決的權利。除另有指示外，委任代表或代理人應酌情表決。於委任文據的簽署無須由見證人見證。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效。

第七十八條

代表委任文據原件，連同據此簽署委任文據的授權書或其他授權文件原件（若有）或該授權書或其他授權文件的正式核證副本（倘之前未於本公司登記），須與委任文據原件一併保存，並須於其擬使用的大會或續會（或倘於大會指定投票時間前投票表決）指定舉行時間最少四十八(48)小時前，送交辦事處或註冊辦事處或召開大會的通告內就此目的所指定的其他地點（若有），倘未有如此行事，委任文據可被視為無效。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一(1)次以上大會（包括其任何續會），並曾按此方式就任何大會交付，則無須就其有關的任何隨後大會而再次送交。代表委任文據或授權書或其他授權文件（若有）若以電子通訊方式送達，須通過召開大會的通告內或以附註方式或在召開大會的通告隨附的任何文件就此目的所指定的方法接收。

第七十九條

即使委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司辦事處（或其他存放任命委任代表的文書的指定地點）在委任代表需出席的大會或續會召開前（在需投票的情況下則為指定點票時間前）並無收到有關任何辭世、喪失行為能力、撤銷或轉讓事項的書面提示，則委任代表依據委任文書（就本章程細則而言亦包括授權書）指示作出的表決仍然有效。

第七十一A條

在本章程細則及《公司法》的規限下，董事可全權酌情批准及實施（受可能視為必要或合適的安全措施約束）投票方法，以令受在任何股東大會上未能親身投票的股東選擇進行遙距投票，包括但不限於透過郵件、電子郵件或傳真投票。

第八十條

身為本公司股東的任何法團均可藉董事或其他管治團體的決議，授權其認為合適的人士作為其代表，出席本公司任何大會或本公司任何類別股東大會；因此獲授權的人士有權代表其所代表的法團行使該法團的權力（猶如其為本公司的個人股東）。根據本條，本公司有權視蓋上法團印章的證書正本為任命或撤銷任命代表確實證據。

第八十A條

如結算所（或其代理人，為法團）為股東，其可授權其認為合適的任何人士在本公司任何大會或類別股東大會上擔任其代表或委任代表，惟倘超過一名人士獲如此授權，該項授權或代表委任表格須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本第八十A條獲授權之有關人士均被視為已獲正式授權，無需出示任何其他所有權文件、公證授權書及／或其他實證以證明有關人士獲正式授權，有關人士有權行使該結算所（或其代理人）的同等權利及權力（猶如其為持有本公司股份且為註冊股東的結算所（或其代理人））。

(o) 催繳股款及沒收股份

第二十八條

董事可不時在其認為合適的情況下就任何未繳股款向股東催繳股款，而非按發行條款所規定的固定付款次數，每名股東須（須在最少十四(14)日前發出通知，註明付款時間或次數及地點）就所註明的時間或次數及地點向本公司支付所催繳的股款。董事可決定撤回或延遲催繳。股份的聯名持有人須共同及個別就有關股份支付所催繳的全部股款及分期款項。

第二十九條

任何股款的催繳須在董事通過授權催繳股款的決議案時視為作出，並可以分期方式付款。

第三十條

倘股份涉及的催繳股款未於指定付款日期或之前支付，須支付股款的人士須按董事釐定且不超過百分之八(8)的年利率就有關款項支付由指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事可自由豁免支付全部或部分利息。

第三十一條

就本章程細則而言，按照股份的發行及配發條款須在配發時或於任何指定日期支付的任何款項須視為正式催繳，並須在根據發行條款須付款當日作出支付。如未有付款，本章程細則所有關於支付利息及開支、沒收及其他相關條文均適用，猶如該款項須憑藉正式作出及通知的催繳作出支付。

第三十二條

於發行股份時，董事可按需付的催繳股款及付款時間區分不同持有人。

第三十三條

董事可在其認為合適的情況下向任何股東收取自願就其所持股份向本公司預先墊付的全部或部分未催繳及未付款項，而該等預先墊付的付款在付款之時（就當前的款項而言）解除就已付款的股份的責任及就因此收取款項或因此不時超出催繳股款的款項的責任，本公司可按不超過（未經本公司在股東大會上同意）百分之八(8)的年利率支付利息。在催繳股份前就股份支付的資金（雖附有利息）不得賦予分享利潤的權利，而直至根據任何催繳股款作出撥款前須視在本公司負有的貸款，並不視作其資金的一部分，且須在任何時間償還（如董事有如此決定）。

(p) 沒收及留置權

第三十四條

如任何股東無法繳足任何催繳股款或於催繳股款的指定付款日期或之前繳足任何分期款項，董事可於其後的任何時間向有關股東發出通知，要求就有關催繳股款或未付的分期款項連同因未有付款而可能產生的任何利息及開支進行付款。

第三十五條

有關通知須註明在另一最後付款日期（不得少於發出有關通知日期起計七(7)日）及付款地點，並註明如不據此付款，該等催繳股款的股份將有權被沒收。

第三十六條

如未遵守上述任何該等通知的規定，任何發出該等通知的有關股份或會在任何其後時間（在就有關股份的所有催繳股款、利息及開支進行付款前）經董事就此通過的決議案被沒收。該等沒收須包括就被沒收股份且並未在沒收前實際支付的所有宣派股息。如沒收或交回任何股份，須在沒收或交回任何股份之時清除就該股份於本公司的所有權益及所有針對本公司的申索及要求，以及該等股份附帶有關股份被沒收或交回的股東與本公司之間的所有權利與責任，惟本條文明確保留或《公司法》所給予或施加予前股東的權利及責任除外。董事可接受交還根據本條須予沒收之任何股份。

第三十七條

如任何股份遵照本章程細則被沒收，須隨即向該股份的持有人或因股份轉移而對股份享有權利的人士（視情況而定）發出沒收通知，並隨即在股東登記冊或保存人名冊（視情況而定）內就該股份作出登錄，註明已發出該項通知及已作出沒收，並註明沒收日期；但本項章程細則的條文僅屬指引性質，縱使遺漏或疏忽於按上文所述發出通知或作出登錄，也不會在任何方面使沒收失效。

第三十八條

即使已按上文沒收股份，在已沒收股份尚未被處置前，且收到有關股份所有催繳股款、應付的利息及所引致的費用後，董事仍可隨時按其認為適當的其他條款（如有）取消有關沒收。

第三十九條

任何遭沒收或交還的股份應被視為本公司的財產，且可按董事認為合適的條款及方式註銷、予以銷售、重新分配、或以其他方式出售予在沒收或交還股份前，股份的持有人、隨後的持有人或其他人士，且於銷售、重新分配及處置前任何時候，董事可按其認為合適的條款廢止股份的沒收或交還。如有需要，董事可授權其他人士，向上述任何人士轉讓已被沒收或交還之股份，以令此等銷售生效。

第四十條

已被沒收股份或已交還股份的人士不再屬於該等股份的股東，但即使該等人士被沒收或交還股份，他們仍有責任向本公司支付於沒收或交還股份當日，該股東就該等股份應付予本公司的一切款項，連同由沒收或交還股份日期起至付款日期止有關款項的利息，年利率為百分之八(8)（或獲董事批准的更低利率），但若本公司已獲支付全額有關股份的全部款項，則其負債亦告終止，董事可豁免該等股東之全數或部分利息。

第四十一條

本公司對以每一名股東（無論單獨或連同其他股東）名義登記的所有股份（未繳足股款之股份）擁有首要留置權，該留置權亦適用於該等股份已宣佈派發或應付的股息，並適用於有關該等股份、利息及支出尚未繳付之催繳股款或分期付款，但此留置權只適用於有催繳股款或分期付款到期或未曾繳付的特定股份，以及本公司或因法律要求而須要繳付，涉及相關股東或已去世股東的股份之金額。董事可豁免任何形式產生的留置權，或決定在有限的期間內任何股份可獲全部或部分豁免本章程細則的規定。

第四十二條

在股東（無論單獨或連同任何其他人士）付清應向本公司支付的有關其全數股份的已到期催繳股款及應繳款項，連同利息及開支（如有）之前，股東無權收取任何股息或行使股東的特權。

第四十三條

本公司可以董事認為合適的方式出售本公司擁有留置權的任何股份，但除非涉及留置權的某些款額目前屬於應付，或直至聲明及要求支付現時應付的款項，或指明有意出售欠繳股款股份的書面通知已送呈當時有關股份的股東，或因其身故或破產而有權收取書面通知的人士的七(7)日後，否則不得出售該等股份。董事可授權某一人士代為轉讓已向買家出售之股份，以令任何此等銷售生效。

第四十四條

在支付出售股份所牽涉的成本後，出售股份所得的款項淨額（無論是涉及由本公司沒收的股份或是本公司擁有留置權的股份）將用作支付或履行尚未繳付的催繳股款、應付利息及開支，餘下款項（如有）應繳交出售股份時擁有股份的股東或其執行人、管理人、代理人或其指定之人士。董事可授權某一人士代為轉讓已向買家出售之股份，或授權某一人士令股份轉讓生效，以令任何此等銷售有效。

第四十五條

本公司董事的書面法定聲明宣佈股份於聲明的特定日期遭沒收或交還或出售以履行本公司的留置權，即為具決定性的事實證據，任何人士不得宣稱擁有該股份，該聲明及本公司就出售、重新配發或處置該股份時收取的對價（如有），連同交付予購買或獲配發該股份人士的加蓋印章的股份證書，應構成該股份的妥善所有權（在須要執行轉讓的前提下）。獲出售、重新配發或以其他處置方式獲得該股份的人士應在股東登記冊中予以登記成為該股份的持有人，或在受託人登記冊（視情況而定）登記股份，而無須對買款（如有）的應用負責，其對該股份的所有權亦不受任何違規或無效的股份沒收、交還、出售、重新配發或處置程序影響。

(q) 查閱股東登記冊

第二十二條

- (1) 股東登記冊及寄存登記冊可於董事可能不時釐定的時間及期間暫停登記，惟有關登記冊在任何一年總共不得暫停登記超過三十日，而本公司須就有關暫停登記向交易所發出事先通知，闡述作出暫停登記的期間及目的。
- (2) 本公司須存置一份或多份登記冊，並載入下列詳情，即：
 - (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
 - (ii) 進行任何股份轉讓的日期；
 - (iii) 各人士記入登記冊的日期；及
 - (iv) 任何人士不再為股東的日期。

- (3) 本公司可於任何地方存置海外或當地或其他登記冊分冊，而董事會可就存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。
- (4) 登記冊及登記冊分冊（視情況而定）須於每個營業日最少兩小時，在過戶登記處或按照相關法律存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00港元或董事會指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，登記冊（包括任何海外或當地或其他登記冊分冊）可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何類別股份暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過三十日。
- (5) 不論細則有任何其他條文規定，惟受交易所的規則及《公司法》規限下，本公司或董事可釐定任何日期為釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

第一百三十八條

董事應依照《公司法》條文（尤其是有關為因公司的抵押財產而產生、或會影響公司的抵押財產而進行登記的條文）妥善記錄董事及秘書登記冊、股東登記冊、按揭及抵押品登記冊、以及董事的股份和債權證登記冊各一份，並負責製作及提供該等登記冊及任何公司債權證持有人登記冊的副本。

第一百四十一條

根據《公司法》第一百九十九章的條文，賬冊應存放於辦事處或新加坡境內董事認為合適的其他地點，董事可隨時審閱。除非法律容許，或獲董事或公司一般決議案授權，否則股東（董事除外）無權查閱任何賬冊或文件或其他公司記錄。

(r) 大會及另行召開之各類別股東會議之法定人數

第六條

- (1) 倘本公司股本於任何時候分為不同的類別，無論本公司是否正在清盤，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還及股份類別的權利（除非該股份類別的發行條款另有規定）在《公司法》條文限制下，只可在經由該類股份的持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議批准後，及在所有有關的特別決議批准下，才可予以變更、修訂或廢除。經過或需要的改動後，《公司法》第一百八十四章的條文應用於所有此等特別決議。本章程細則中關於本公司股東大會的規定經必要的修訂後，適用於所有該等另行召開的股東大會；除非大會所需的法定人數為最少持有、由受委任代表、或由代理律師持有該類已發行股份三分之一的兩(2)名人士。倘該特別決議案未能於股東大會上取得所需之大多數贊

成票，而在大會日期兩(2)個月內取得持有有關股份類別四分之三投票權的股東的書面同意，亦與股東大會通過之特別決議案具有相同效力。本條文中的前述條文適用於僅附於任何股份類別中，部分股份的特別權利的修改或廢除，猶如該類別內之股份組別獲不同待遇、各自形成一個類別，而各組股份所附權利將予以修改。

第五十八條

除非在開始處理事務時有足夠法定股東人數出席大會，否則不得在股東大會上處理該等事務。除非另有註明，否則兩(2)名親身出席大會的股東可構成法定人數。在本章程細則內，股東包括受委派代表出席的人士、代表律師、或公司代表（在公司代表獲公司任命的情況下），惟須符合以下條件(i)在計算法定人數時，獲委代表多於一(1)名股東的人士只可當作一(1)名股東；及(ii)在計算法定人數時，當一名股東委派超過(1)名代表時，該等代表只可當作一(1)名股東。

第五十九條

倘若在由股東大會的指定舉行時間起計半小時之內，未有足夠法定股東人數出席大會，而倘若該會乃應股東的要求而召開，股東大會須予解散。如該會並非應股東的要求而召開，則須押後一星期在同一時間和地點舉行，或押後至由董事確定的日期、時間和地點舉行。倘若在押後會議的指定舉行時間起計半小時之內，未有足夠法定股東人數出席大會，股東大會須予解散。

第六十二條

主席可以在有足夠法定人數之任何股東大會上獲得同意下（如大會上有所指示，則須）將大會延期，在不同的時間及地點舉行，但在任何續會上，除了如並無休會原可於該大會上合法處理的事務外，不得處理其他事務。如休會十四(14)日或以上，則須就續會發出有如原來大會的通告。除上述者外，並無必要就續會或將於續會上處理的事務發出任何通告。

第一百零二條

- (1) 董事可共同舉行會議以處理事務、以其認為適當的方式押後及以其他方式處理會議。於任何會議上提出的問題須由大多數票決定，倘若表決票數相等，會議主席有權投決定票，惟倘若有兩(2)名董事構成法定人數，或只有兩(2)名董事有權就所提出問題進行投票，則該會議主席不能投決定票。
- (2) 董事可（而秘書應按董事要求）以書面通知每名董事召開董事會會議，但不必就該董事會會議通知任何當時不在新加坡或香港境內的董事或替任董事。
- (3) 倘若因意外漏發董事會會議通知予任何董事，或任何董事未收到董事會會議通知，皆不會使該次股東大會的議事程序無效。

- (4) 董事可以通過電話會議、視像會議、視聽設備或其他電子通訊設備參與董事會會議，以此等方式所有參與會議人士可以同時聽到其他與會人士的聲音，不須親身出席，根據此規定出席的董事應被當作已親身出席該會議。在計算法定人數時，以上述方式參與會議的董事應被計算在內。任何經董事同意用以該用途下以傳真、電子郵件、電傳或電報等電子通訊方式所交付的文件上的董事簽署（如董事認為有需要，不時包含用作保安及／或確認的程序及裝置以驗證文件確認其出席）均可構成足夠證據證明其出席該會議。由主席簽署的該會會議紀錄足以證明任何以上述方式進行的會議的任何決議案。除非董事另行同意，此方式舉行的會議的召開地點應為最多參與會議的董事聚集的地點，或如果不存在這樣的與會多數董事，則會議召開的地點為主席可出席的地點。
- (5) 若會議並非以親身出席形式舉行，則所有董事必須被告知每名參與會議的董事，且除非已通知所有其他董事其將會停止參與該會議，否則參與董事不能中斷或停止參與該會議。

第一百零三條

除董事另有決定，處理事務所需之法定人數須為兩(2)人。出席人數達法定人數的董事會會議處理事務時即有資格行使當時董事會可行使的所有權力及酌情權。

第一百零四條

即使董事出現任何空缺，在任的董事仍然可以行事，但如董事的人數減至少於本章程大綱細則所定或根據本章程大綱細則規定的所需董事人數，在任的一名或多於一名董事除了為增加董事的人數以達所規定的數目或為了召集本公司股東大會而行事之外，不得為其他目的而行事（情況危急例外）。若董事無法或不願採取該等行動，則任何兩(2)名股東可為委任董事而召開股東大會。

第一百零五條

董事可不時選出一名主席及（如有必要）副主席，並決定彼等之任期。副主席將於主席缺席時代替其履行職務。主席或副主席（如主席缺席）將以主席身份主持股東會議，但如未選出該等主席或副主席，或如於任何會議上的約定舉行會議時間後五(5)分鐘內主席及副主席均未到會，到會董事可選舉其中一(1)名董事為會議主席。倘若表決票數相等，會議主席有權投第二票或決定票，惟倘若兩(2)名董事構成法定人數，或只有兩名董事有權就所提出問題進行投票，則該會議主席不能投第二票或決定票。

(s) 清盤

第一百五十八條

本公司的自動清盤須獲得特別決議案批准。董事會有權以本公司名義代表本公司向法院提交將本公司清盤的呈請（不管是在監督下清盤還是由法院清盤）。清盤人在獲特別決議授權之下，可以將公司的資產的全部或任何部分以實物分派予各成員（不管資產包括一種財產還是包括多種不同的財產），並可以為該目的就按上述方式分派的一類或多類財產訂定其認為公允的價值，並可釐定如何向各成員或不同類別的成員進行上述分派。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人（在獲得同樣授權的情況下）認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，本公司的清盤實時結束，本公司解散，惟不得強迫出資股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 股份

第五十一條

本公司可通過普通決議案將任何繳足股份兌換為證券，並可不時通過類似之決議案將任何證券再兌換為任何幣值之繳足股份。

第五十二條

股額持有人可將股額或其中任何部分轉讓，其轉讓方式及所須符合的章程細則，如同產生該股額的股份若在轉換前作出轉讓則本可採用的方式及本須符合的章程細則，或在情況容許下儘量與之相近，但股份均不得轉讓，惟董事可不時議定的股額則除外。

第五十三條

股額持有人按其所持股額而在股息、會議表決權及其他事項上享有猶如其持有產生該股額的股份時所享有的同樣權利、特權及利益；但任何如以股份形式存在則不會授予該等特權或利益的股額數目均不會授予該等權利、特權或利益（不包括參與本公司股息及資本回報以及於本公司清盤時參與資產分派），而被轉換的股份所附帶的優先權利或其他特權將不會受該等轉換所損害及影響。

第五十四條

本章程細則內所有適用於已繳足股份之條文均適用於股額，而本章程細則內的「股份」、「股東」或同等詞彙均包括「股額」或「股額持有人」。

(u) 彌償

第一百五十九條

- (1) 在《公司法》條文的約束下，本公司各董事、首席執行官／董事總經理、核數師、秘書或其他高級人員均有權在以下情況下就其所產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得補償：
- (i) 以本公司高級人員或核數師身份執行及履行其職務時（除非該等費用因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）；或
 - (ii) 就其獲判勝訴或獲判無罪、與《公司法》的任何適用情況有關或法院向其給予寬免的民事或刑事訴訟中進行辯護（除非該等訴訟因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。
- (2) 在無損上述條文的一般原則下，本公司董事、首席執行官／董事總經理、秘書或其他高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件（除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。

(v) 股票更新

第16(1)條

在《公司法》條文的約束下，倘任何股票有任何塗損、破爛、損毀、丟失或失竊，股東、承讓人、擁有權利者、買方、證券交易所的成員商行或成員公司可自行或按公司董事要求代表其客戶，提出證據並發出彌償保證書（如需要）以更新股票，惟（倘為塗損或破爛）須交出舊股票，並在任何情況下支付董事可能不時規定的不超過2新元的款項（或董事考慮到本公司股份可能上市的任何證券交易所規定的任何有關限制後可能釐定的其他費用）。倘為損毀、丟失或失竊，股東或有權獲得新股票的人士，亦須承擔有關損失，並向本公司支付本公司調查有關損毀或丟失的證據產生的所有相關開支。

下文概述於本上市文件日期的新加坡法例的主要條文。以下概要僅作一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用作替代新加坡企業法或作為對新加坡企業法的特定法律意見。以下概要並非新加坡企業法施加於或賦予股東的一切責任、權利及特權的全面或詳盡的描述。此外，準投資者及／或股東亦務請注意，適用於股東的法例或會因新加坡法例建議立法改革或因其他理由而發生改變。準投資者及／或股東應就其於有關法例下的法律責任向其各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

準投資者及／或股東可經由本上市文件附錄七（備查文件）所列網址查閱下文概要所引述的有關新加坡法例的全文。

股東的申報責任

1.1 通知本公司擁有重大股權及重大股權變動的責任

新加坡《公司法》(第五十章)（「新加坡《公司法》」) 第八十一條

倘一名人士於一間公司的一(1)股或以上有表決權的股份中擁有權益，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5.0%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

新加坡《公司法》第八十二條

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於公司的有表決權股份中的權益。

新加坡《公司法》第八十三條及八十四條

主要股東須於其知悉所持股權百分比水平的任何變動或其不再為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司該項變動。

「百分比水平」的變動指主要股東於該公司的權益出現任何變動，而導致其權益於該項變動後增加或減少至下一個1.0%的分界點。

例如，該公司的權益由5.1%增至5.9%時毋須作出通知，但由5.9%增至6.1%則須作出通知。

不合規的後果

新加坡《公司法》第八十九條規定不遵守第八十二條、八十三條及八十四條的後果。第八十九條規定，未能遵守的人士即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

第九十條規定，倘被告能證實其因未知悉有關事宜或事件（其存在為構成犯罪的必要條件）及其

- (a) 於傳訊當日並未知悉上述情況；或
- (b) 其於傳訊當日之前少於七(7)日內方知悉上述情況而未能遵守第八十二條、八十三條或八十四條，則可對檢控進行抗辯。

然而，在下列情況下該名人士將會被決定性地推定當時已經知悉該事實或事件：

- (i) 倘有關人士於合理盡職地執行事務時應已知悉；或
- (ii) 該人士的僱員或代理，即作為就其僱主或當事人利益或其於有關公司股份中的權益履行責任或行事的僱員或代理已知悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已知悉。

1.2 法院對違規主要股東的權力

新加坡《公司法》第九十一條

新加坡《公司法》第九十一條規定，倘主要股東未能遵守第八十二條、八十三條或八十四條，則一經局長申請，無論不遵從事項是否繼續存在，法院均可作出下列其中一(1)項判令：

- (a) 禁止主要股東出售其為或已為主要股東的公司的股份的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(a)段所述股份持有人的人士出售於該等股份的任何權益的判令；
- (c) 禁止行使主要股東擁有或已經擁有權益的公司的任何股份所附帶的任何表決或其他權利的判令；
- (d) 指示公司不可支付或拖延支付其就主要股東擁有或已經擁有權益的任何股份應付的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要股東擁有或已經擁有權益的公司的全部或任何股份的判令；
- (f) 指示公司不可登記轉讓或轉交特定股份的判令；
- (g) 毋須理會主要股東擁有或已經擁有權益的公司的特定股份所附帶的表決或其他權利的任何行使的判令；
- (h) 為確保遵守根據本條作出的任何其他判令，指示公司或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本條作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

- (a) 主要股東因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及
- (b) 在所有情況下，不遵從事項可予解釋時。

任何人士違反或未能遵守根據本條作出而適用於其的判令時，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

1.3 通知新交所重大股權及重大股權變動的責任

《證券及期貨法》（「《證券及期貨法》」）第一百三十五條、一百三十六條及一百三十七條

主要股東亦須同時根據《證券及期貨法》第一百三十五條、一百三十六條及一百三十七條，以書面形式知會公司股東何時成為主要股東、其重大股權百分比水平的變動或其不再為主要股東。倘任何人士未能遵守該等條文，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或不超過兩(2)年的監禁或兩者兼施（對於個人）及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以不超過25,000新元的罰款。

1.4 董事或首席執行官將其權益知會公司的責任

《證券及期貨法》第一百三十三條及一百三十四條

《證券及期貨法》第一百三十三條規定，公司的每名董事及首席執行官須於下列日期後的兩(2)個營業日內，以書面形式知會公司（其中包括）其於該公司或其關聯法團持有或擁有權益的股份的詳情以及該權益的性質及範圍：

- (a) 董事或首席執行官成為董事或首席執行官的日期；或
- (b) 董事或首席執行官成為股份持有人或於股份中獲得權益的日期，

以較晚者為準。

第一百三十四條規定，倘公司的任何董事或首席執行官蓄意或不顧後果地就披露於公司持有的股份違反第一百三十三條的規定，或提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以不超過25,000新元的罰款。

1.5 公司要求披露於有表決權股份的實益權益的權力

《證券及期貨法》第一百三十七F條規定，任何公司均可要求任何公司成員在通知指明的有關合理時間內（該要求須符合新加坡金融管理局的規定）：

- (a) 知會公司其是否以實益擁有人或受託人身份於公司持有任何有表決權股份；及
- (b) 倘其以受託人身份持有有表決權股份，則指明到目前為止其持有該等股份的對象（可透過姓名或足以確定該等人士身份的其他詳情指明）以及其權益的性質。

只要公司收到一名人士根據本條下對其施加的規定提供的有關公司成員所持股份的資訊，公司就有責任在其根據第一百三十七C條備存的登記簿的獨立部分緊挨該成員的姓名記錄：

- (i) 施加規定的事實及施加規定的日期；及
- (ii) 根據規定收到的資訊。

倘任何人士蓄意或不顧後果地違反遵守通知的規定，或據稱在遵守規定的情況下提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以不超過25,000新元的罰款。

1.6 公司作出披露的責任**《證券及期貨法》第一百三十七G條**

倘公司董事或首席執行官或主要股東以書面形式通知公司其持股詳情的變動，則公司應於切實可行的情況下盡快公佈或以其他方式向（該公司正式上市其任何或所有股份的）證券交易所運作的證券市場傳播該通知的有關資訊，惟於任何情況下，不得遲於該公司收到通知後的下一個營業日結束之前。

倘任何公司蓄意或不顧後果地違反該披露責任；或據稱在遵守規定的情況下公佈或傳播任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以不超過25,000新元的罰款。

1.7 不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及證券業協會提供虛假陳述的責任**《證券及期貨法》第三百三十條**

《證券及期貨法》第三百三十條規定，任何人士就（其中包括）買賣證券蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予任何證券交易所、期貨交易所、持牌交易資料儲存庫、核准結算所或認可結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

第三百三十條進一步規定，任何人士就證券業協會根據《證券及期貨法》行使其職能時規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業協會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

附註：《證券及期貨法》第4(10)(a)條規定，倘持有證券人士僅作為受託人，則該人士將不被視為於該等證券中擁有權益。因此，倘香港結算代理人及其他中央結算系統戶口持有人僅作為受託人持有股份，則該等持有人無須承擔任何上文所述香港結算代理人及其他中央結算系統戶口持有人所須承擔之任何披露責任。最終實益擁有人須就有關各自持有之股權遵守上述披露及申報規定。

買賣公司證券時的禁止行為**2.1 禁止虛假交易及操控市場****《證券及期貨法》第一百九十七條**

《證券及期貨法》第一百九十七條禁止有關人士：

- (a) 參與旨在製造以下虛假或誤導性跡象的任何活動：
 - (i) 任何證券於證券交易所交易活躍；或
 - (ii) 任何證券於證券交易所的市場或價格；
- (b) 參與將製造或可能製造任何證券於證券交易所交易活躍或該等證券的市場或價格的虛假或誤導性跡象的活動：
 - (i) 其知悉如此行事、促使如此行事或參與該行為（視情況而定）將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或
 - (ii) 其不顧後果地如此行事、促使如此行事或參與該行為（視情況而定）將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或
- (c) 買賣並無涉及實益擁有權變動的任何證券，或透過任何虛擬交易或設備維持、抬高或壓低任何證券的市價或造成任何證券的市價出現波動。

第一百九十七(3)條規定，倘有關人士作出以下任何行為，則被視為其目的是製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象：

- (a) 倘其直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何證券的任何買賣交易，即並無涉及證券實益擁有權的任何變動的交易；
- (b) 倘其作出或促使作出按特定價格出售任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的證券的要約；或
- (c) 倘其作出或促使作出按特定價格購買任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的證券的要約，

除非其證明如此行事的目的是並非或不包括製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象。

第一百九十七(5)條規定，倘有關人士在買賣前於證券中擁有權益，或與該等證券有關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於證券中擁有權益，則買賣證券不涉及實益擁有權的變動。

第一百九十七(6)條規定，買賣並無涉及實益擁有權變動的證券的人士可於其被控的訴訟中作抗辯。倘該人士證明其買賣證券的目的並非或不包括製造有關證券市場或證券價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

2.2 禁止操控證券市場

《證券及期貨法》第一百九十八條

《證券及期貨法》第一百九十八(1)條規定，任何人士不得直接或間接從事同一公司兩(2)項或以上的證券交易，即已經或可能具有提高、降低、維持或穩定證券價格作用的交易，意圖誘使他人購買證券。

第一百九十八(2)條規定，公司證券交易包括提出：

- (a) 買賣公司有關證券的要約；及
- (b) 邀請（無論以何種方式表示）直接或間接地邀請一名人士提出買賣公司有關證券的要約。

2.3 禁止透過散佈誤導性資訊及散佈非法交易相關資訊以操控證券的市價**《證券及期貨法》第一百九十九條及第二百零二條**

《證券及期貨法》第一百九十九條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據該條文，任何人士不得作出於重大方面屬虛假或具誤導性及可能：

- (a) 誘使他人認購證券；
- (b) 誘使他人買賣證券；或
- (c) 具有提高、降低、維持或穩定證券市價作用的陳述或散佈具有上述作用的資訊，

前提是，該人士在作出陳述或散佈資訊時，不在意陳述或資訊的真假，或知悉或理應知悉陳述或資訊於重大方面屬虛假或具誤導性。

《證券及期貨法》第二百零二條禁止散佈非法交易的資訊。該條文禁止傳播或散佈會致使公司任何證券的價格因訂立與《證券及期貨法》第一百九十七條至第二百零一條抵觸的交易而將或有可能升高、降低或維持不變的任何陳述或資訊。該項禁止適用於下列傳播或散佈資訊或陳述的人士：

- (i) 訂立或宣稱訂立非法交易的人士；或
- (ii) 與訂立或宣稱訂立非法交易人士有聯繫的人士；或
- (iii) 因傳播或散佈資訊或陳述而已收取或預期收取（無論直接或間接）任何對價或利益的人士或與其有聯繫的人士。

2.4 禁止以欺詐行為誘使他人買賣證券**《證券及期貨法》第二百零條**

《證券及期貨法》第二百零條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣證券：

- (a) 作出或刊登其知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；
- (b) 對重要事實作任何不忠實的隱瞞；
- (c) 不顧後果作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或
- (d) 在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存或利用其知悉於重大方面屬虛假或具誤導性的資料，除非可證明該人士在如此記錄或存儲該等資料時無合理理由預計任何其他人士將會獲得該等資料。

2.5 禁止利用操縱及欺騙方法

《證券及期貨法》第二百零一條

《證券及期貨法》第二百零一條禁止任何人士直接或間接就認購、購買或出售任何證券：

- (a) 利用任何方法、計劃或技巧進行欺詐；
- (b) 對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；
- (c) 作出其知悉於重大方面屬虛假的陳述；或
- (d) 忽略陳述令就本身意圖所作的陳述不致具誤導性所必需的重大事實。

2.6 禁止內幕交易

《證券及期貨法》第二百一十八條及二百一十九條

《證券及期貨法》第二百一十八條及二百一十九條禁止知悉或理應知悉其擁有一般情況下不可獲得的資訊的人士進行該公司的證券交易，倘若相關資訊在一般情況下可獲得，則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響。有關人士包括該公司或關連公司的高級職員和主要股東，及因與該公司或關連公司的專業或業務關係或作為該公司或關連公司的高級職員或主要股東而其職位在合理情況下預計可使其接觸到內幕資訊的人士。

就被控違反第二百一十八條或二百一十九條的情況而言，第二百二十條明確指出控方或原告人無須證明被控人或被告意圖在違反第二百一十八條或二百一十九條（視情況而定）的情況下使用第二百一十八(1)(a)或(1A)(a)條或二百一十九(1)(a)條中所提及的資訊。

《證券及期貨法》第二百一十六條

第二百一十六條載明合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響的情況。第二百一十六條規定，倘有關資訊會或可能會影響一般投資證券人士決定是否認購、購買或出售上述證券，則該合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響。

2.7 罰則

《證券及期貨法》第二百三十二條

《證券及期貨法》第二百三十二條規定新加坡金融管理局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴違法者，徵求法庭頒令以就任何違法情況予以民事處罰。倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項導致違法者賺取利潤或避免損失，則法庭可頒令其繳納下述金額的民事罰款（以較高者為準）：

- (a) 不超過該人士因違法事項所賺取利潤或其所避免損失金額的三倍；或
- (b) 倘該人士並非法團，則為相等於50,000新元；或倘該人士為法團，則為100,000新元。

倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項並未導致違法者賺取利潤或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新元而不多於2百萬新元的民事罰款。

《證券及期貨法》第二百零四條

任何人士違反第一百九十七條至二百零三條即屬犯罪，一經定罪，須根據《證券及期貨法》第二百零四條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第二百零四條進一步規定，在法院根據《證券及期貨法》第二百三十二條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第二百三十二(5)條支付（無論是否承認負有責任）民事罰款，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

《證券及期貨法》第二百二十一條

任何人士違反第二百一十八條或二百一十九條即屬犯罪，一經定罪，須根據《證券及期貨法》第二百二十一條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第二百二十一條進一步規定，在法院根據《證券及期貨法》第二百三十二條頒令其支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第二百三十二(5)條支付（無論是否承認負有責任）民事罰款，概不會就其違反第二百一十八條或二百一十九條向其提出起訴。

收購責任

3.1 與收購有關的犯罪及責任

《證券及期貨法》第一百四十條

《證券及期貨法》第一百四十條規定，倘一名人士屬以下情況，則該人士不得發出通知或公開公佈其有意作出收購要約：

- (a) 無意作出收購要約；或
- (b) 無合理或頗能成理的理由相信收購要約一經接納或批准（視情況而定）其將能履行其責任。

任何人士違反第一百四十條即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

3.2 《新加坡收購及合併守則》(「《新加坡收購守則》」) 下的責任以及不合規的後果

《新加坡收購守則》下的責任

《新加坡收購守則》規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士獨立收購或連同其一致行動人士收購本公司30.0%或以上有表決權股份權益，或倘該人士獨立持有或連同其一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）有表決權股份，及倘其（或其一致行動人士）於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的有表決權股份，則必須根據《新加坡收購守則》條文就餘下有表決權股份提出收購要約，惟已取得新加坡證券業協會之同意者除外。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，它們根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過其任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的有效控制。在不損害該定義的一般適用原則下，下列人士和公司被推定彼此為一致行動（除非相反證明成立）。該等人士如下：

- (a) 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）；
- (b) 一間公司及其董事（包括其近親、關連信託以及任何董事、其近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- (d) 與任何投資公司、單位信託或其他基金的人士有關，而該人士酌情管理其投資；但僅涉及該人士管理之投資賬戶；

- (e) 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有股份的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，而顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶權益股本；
- (f) 公司董事（包括其近親、關連信託及任何該等董事、其近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購具有表決權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）。

倘達致上述其中一項觸發點，則收購權益的人士（「收購人」）必須刊發列明（其中包括）收購條款及其身份的公開公佈。收購人必須自收購公佈日期起計最早十四日及最遲二十一日內刊發收購文件。收購必須於收購文件寄出日期後起計至少二十八日可供接納。

倘擬更改收購，則收購人須向承購公司及其股東發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於向股東發佈書面修訂通知之日起至少十四日之內可供接納。倘更改對價，則在更改之前同意出售的股東亦有權收取經提高的對價。

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或收購人的一致行動人士於緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六個月內所支付的最高價格。

根據《新加坡收購守則》，倘一間公司的實際控制權被一名人士或一群一致行動人士收購或鞏固，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對受要約公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求之一，是獲提呈收購要約的公司股東須獲得充分資料、意見及時間以考慮該項收購及就此作決定。

3.3 不遵守《新加坡收購守則》規定的後果

由於《新加坡收購守則》並不具法律效力，故並不屬法定。因此，按《證券及期貨法》第一百三十九(8)條規定，即使與收購要約或相關事宜相關的任何一方未能遵守《新加坡收購守則》的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。

然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方未能遵守《新加坡收購守則》的任何條文的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

第一百三十九條進一步規定，證券業協會在行使其職能時有權追查與證券業有關的任何事宜或事項，及可出於該目的傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或材料。

3.4 根據新加坡《公司法》強制收購

緊隨要約結束後，根據新加坡《公司法》第二百一十五條，倘收購人收購受要約公司90.0%的股份，可向異議股東發出通知，異議股東可將股份售予收購人。在計算90%上限時，不包括收購人、其相關公司或各代名人持有或收購的股份。通知須在收購達到90%上限後的兩個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份或詳細說明不同收購。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權按要約期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

少數股東權益

新加坡《公司法》第二百一十六條

在新加坡註冊成立的公司的少數股東權利受新加坡《公司法》第二百一十六條保護，該條例賦予新加坡法院一般權力於本公司任何股東提出申請時作出其認為合適的任何判令，以彌補以下任何情況：

- (a) 本公司的事務或董事會的權力以欺壓一名或多名股東或漠視其利益的手法予以進行或行使；或
- (b) 本公司採取一項行動，或威脅採取一項行動，或股東通過一項決議案，或建議通過一項決議案，而該項行動或決議案不公平地歧視或以其他方式損害一名或多名股東（包括申請人）。

新加坡法院於給予濟助擁有多方面酌情權，而該等濟助不一定僅限於該等載列於新加坡《公司法》本身之濟助。在不影響前述的情況下，新加坡法院可：

- (i) 指示或禁止任何行為或取消或變更任何交易或決議案；
- (ii) 管理本公司將來的事務進行；
- (iii) 授權一名或多名人士以本公司名義或代表本公司提出民事訴訟程序，並以法院指示的條款進行；
- (iv) 規定由本公司其他股東或本公司本身購買本公司股份；
- (v) 倘由本公司購買股份，規定相應扣減其股本；
- (vi) 命令修改本公司之公司章程；或
- (vii) 規定本公司清盤。

匯兌監控

概無新加坡政府法律、判令、法規或其他法例可能對以下有所影響：

- (a) 匯入或匯出股本，包括可供本集團使用的現金及現金等值項目；及
- (b) 匯出股息、利息或其他款項予本公司證券的非本地居民持有人。

合併要求召開股東特別大會

新加坡《公司法》第一百七十六條

新加坡《公司法》第一百七十六條規定，若於遞呈要求日期持有不少於繳足股本之總數10.0%（且該股本在該遞呈要求當日附有在股東大會上表決的權利）的股東或（就沒有股本的公司而言）於有權在股東大會上進行表決之日佔全體股東的表決權總額不少於10.0%的股東提出要求，董事須在實際可行的範圍內立即妥為召開本公司股東特別大會，但在每種情況下，不得遲於本公司收到要求後兩(2)個月。

就新加坡《公司法》第一百七十六條而言，公司分類為庫存股份的任何繳足股份均不能計算在內。

新加坡《公司法》第一百八十三條

新加坡《公司法》第一百八十三條規定，若有關數目的股東提出書面要求，公司有責任：

- (a) 向有權收取下一次股東週年大會通知的該公司股東，發出任何可妥為提出動議並擬定在大會上提出動議的決議案的通知；及
- (b) 就任何建議決議案提述的事宜或須在大會上處理的事務，向該等股東傳閱任何不多於1,000字的陳述。

提出有關要求所須的股東數目，須佔於要求日期在有關大會上擁有表決權的全體股東的表決權總額不少於5.0%；或不少於100名每名持有公司已繳足平均款額不少於500新元的股份的股東。

附錄A – 有關新加坡與香港法例、規則、法規及守則的其他資料

股份現時在新交所上市，而本公司擬將股份於聯交所上市。本公司於下文概述香港《上市規則》與新交所《上市手冊》、新加坡與香港若干適用法律法規、新加坡《收購及合併守則》（「新加坡《收購守則》」）的收購守則與《公司收購、合併及股份購回守則》（「香港《收購守則》」）的主要差異，及有關證券上市公司的若干相關法例的主要差異。

然而，本概要僅供一般指引，並非且不應視為股東的法律意見或任何其他意見而加以信賴，亦非全面或詳盡描述新加坡與香港的所有相關法律、規則及法規。此外，股東亦應注意，適用於本公司及股東的法律、規則及法規或會變更，無論因新加坡或香港的法律、規則或法規的建議改革或其他原因所致。

根據新加坡法例及香港法例，有意投資者及／或股東所享有或承擔的法律權利責任，應諮詢各自的法律顧問，獲得具體的法律意見。倘香港《上市規則》與新交所《上市手冊》存在分歧，本公司將遵守較嚴格及嚴謹者。據保薦人及董事所知，香港《上市規則》與新交所《上市手冊》並無任何重大分歧，可致本公司難以同時遵守兩地規則。

I. 概述香港《上市規則》與新交所《上市手冊》的主要差別及新加坡與香港若干適用法律的主要差別

香港《上市規則》及香港法例

新交所《上市手冊》及新加坡法例

申報規定

- | | |
|--|--|
| 1. 發生香港《上市規則》訂明的事件後，香港發行人須遵守該等規則的披露責任。 | 發生新交所《上市手冊》訂明的事件後，新加坡發行人須遵守新交所《上市手冊》的披露責任。 |
|--|--|

倘本公司根據香港法例作出披露，將於新加坡作出相同披露。

倘本公司根據新加坡法例作出披露，將於香港作出相同的披露。

香港《上市規則》第13章：（持續責任）

新交所《上市手冊》第7章（持續責任）

香港《上市規則》第13.09條：一般披露責任

新交所《上市手冊》第703條：披露重大資料

在不影響香港《上市規則》第13.10條的

- (1) 發行人須公佈發行人所知與本身、任何

情況下，若香港聯交所認為發行人的證券出現或可能出現虛假市場，發行人經諮詢香港聯交所後，必須在合理切實可行的情況下盡快公佈避免其證券出現虛假市場所需的資料。

香港《上市規則》第13.10B條：公佈披露予其他證券交易所的資料

發行人若向其證券上市所在的其他證券交易所發佈任何資料，必須也同步公佈有關資料。

附屬公司或聯營公司有關的資料，為：

- (a) 避免發行人證券的買賣出現造市所必需者；或
- (b) 將重大影響其證券價格或價值者。

- (2) 第703(1)條不適用於披露觸犯法例的資料。
- (3) 第703(1)條不適用於符合以下各條件的特定資料：—

條件1：理智人士認為不應披露的資料；

條件2：機密資料；及

條件3：符合以下一項或多項者：

- (a) 與未落實的建議或磋商有關的資料；
- (b) 涉及假設或不夠明確而不宜披露的資料；
- (c) 實體內部管理使用的資料；
- (d) 屬商業機密資料。

- (4) 遵照新交所的披露規定，發行人必須：

- (a) 遵守新交所《上市手冊》附錄7.1所載的企業披露政策；及
- (b) 確保董事及行政人員熟悉新交所的披露規定及企業披露政策。

- 香港《上市規則》第13.51條：變更通知
- 發行人須於可行情況下盡快就下列事項刊登公佈：
- (1) 建議修訂發行人的組織章程大綱、組織章程細則或同等文件；
 - (2) 董事會或監事會的成員變更，新任成員在獲得委任後，在切實可行範圍內盡快簽署並向香港聯交所提交一份聲明及承諾書；
 - (3) 附於任何類別上市證券的權利的更改，以及附於任何股份（從上市債務證券轉換或交換而來的股份）的權利的更改；
 - (4) 核數師或會計年度結算日的任何變更、變更的理由以及任何其他需要通知發行人證券持有人的事項；
 - (5) 下列事宜或人士的變動：公司秘書；股份過戶登記處（包括股份過戶登記處的海外分行的任何變動）；註冊地址；（如適用）在香港代表接受送達法律程序文件的代理人；或在香港的註冊辦事處或註冊營業地點；
 - (6) 合規顧問的任何變更；及
- (5) 新交所不會豁免本條例的任何規定。
- 新交所《上市手冊》第704條：公佈具體資料
- 除第703條外，發行人必須即時公佈以下資料：—
- 一般事項**
- (1) 發行人的註冊辦事處或保存發行人股東名冊或任何其他證券持有人名冊的辦事處地址的變更。
 - (2) 發行人的組織章程大綱、組織章程細則或組織章程的任何建議變更。（亦請注意第730條規定發行人尋求新交所批准章程細則或章程文件的變更）。
 - (4) 催繳發行人或其任何主要附屬公司未繳足證券款項的通知。
 - (5) 核數師就下列公司的財務報表提出有保留意見或注意事宜：—
 - (a) 發行人；或
 - (b) 發行人的任何附屬公司或聯營公司，前提是有保留意見或注意事宜對發行人的綜合賬目或集團的財務狀況有重大影響。
 - (6) 核數師在發行人公佈其初步全年業績後，對發行人的初步全年業績作出任何重大調整。

- (7) 修改任何中期報告、年度報告或財務摘要報告，致使修改已刊發財務報告的原因及財務影響。

委任或終止服務

香港《上市規則》第13.25A條：已發行股本的變動

- (1) 凡發行人因為《上市規則》第13.25A(2)條所述的任何事件或與此第13.25A(2)條所述的事件有關而令其已發行股本出現變動時，須在不遲於有關事件發生後的下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘，按香港聯交所不時規定，向香港聯交所網站資訊，呈交刊發的資料。
- (2) 《上市規則》第13.25A(1)條所述的事件如下：
- (a) 下列任何一項：
- (i) 配售；
- (ii) 對價發行；
- (iii) 公開招股；
- (iv) 供股；
- (v) 紅股發行；
- (vi) 以股代息；
- (vii) 購回股份或其他證券；
- (viii) 任何董事行使發行人股份期權計劃項下的期權；
- (ix) 任何董事並非根據發行人的股份期權計劃行使期權；

(7)

- (a) 發行人的任何董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員、公司秘書、股份過戶登記處或核數師的委任或終止服務。董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員的委任或終止服務的公告須包含附錄7.4.1或附錄7.4.2（視情況而定）所載資料。

- (b) 倘任何董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理或其他同等地位的行政人員終止服務，而其知悉發行人的任何不合常規可能對集團（包括財務報告）產生重大影響，須盡其所能書面通知新交所。

- (8) 委任或重新委任審核委員會董事。

- (9) 委任發行人的董事、首席執行官或主要股東親屬的人士出任發行人或任何主要附屬公司的管理職位。

- (10) 《上市規則》第704(9)條所述獲委任的人士晉升。

- (11) 按適用於發行人及／或任何主要附屬公司之任何相關法律規定，委聘或更換法人代表（或具有同等職權之人士（不論

- (x) 資本重組；或
- (xi) 不屬於《上市規則》第13.25A(2)(a)(i)至(x)條或第13.25A(2)(b)條所述的任何類別的已發行股份變動；及
- (b) 在符合《上市規則》第13.25A(3)條的規定下，下列任何一種情況：
- (i) 根據股份期權計劃行使期權（發行人的董事行使除外）；
- (ii) 並非根據股份期權計劃的行使期權亦非由發行人的董事行使期權；
- (iii) 行使權證；
- (iv) 轉換可換股證券；或
- (v) 贖回股份或其他證券。
- (3) 《上市規則》第13.25A(2)(b)條所述的事件只有在下列情況下才產生披露責任：
- (a) 有關事件令上市發行人已發行股份出現5.0%或以上的變動，而且不論是該事件本身單獨的影響，或是連同該條所述任何其他事件所一併合計的影響；後者所述任何其他事件是指自上市發行人上一次根據《上市規則》第13.25B條刊發月報表後或上一次根據《上市規則》第13.25A條刊發報表（以較後者為準）以後所發生的事件；或
- (b) 發生了一項《上市規則》第13.25A(2)(a)條所述事件，而之前有關的《上市規則》第13.25A(2)(b)條所述事件
- 如何描述))，賦予其代表發行人及或該主要附屬公司或代發行人及／或主要附屬公司行使權利的獨家權力。
- (12) 就主要附屬公司位於新加坡境外司法管轄區之外的發行人而言，委聘其獨立董事任職於或終止任職於該等主要附屬公司。
- (13) 於每個財政年度結束後60日內，發行人必須按附錄7.2第II部所載格式，公佈擔任發行人或任何主要附屬公司管理職務且同時為發行人董事、首席執行官或主要股東親屬的所有人士。如並無該等人士，發行人必須作出適當的否定聲明。新交所可能會要求發行人提供任何該等人士之額外資料，包括薪酬、職責、責任及薪酬待遇變動。
- 委任特別核數師**
- (14) 新交所可能要求發行人委任一名特別核數師，審閱或調查發行人的業務狀況，然後向新交所、發行人的審核委員會或新交所指定的有關其他機構報告調查結果。新交所可能要求發行人立即公佈該要求及新交所指定的其他資料，亦可能要求發行人公佈特別核數師的調查結果。

並未有在按《上市規則》第13.25B條刊發的月報表，或按《上市規則》第13.25A條刊發的報表內披露。

- (4) 就《上市規則》第13.25A(3)條而言，在計算上市發行人已發行股份變動的百分比時，將參照上市發行人在發生其最早一項的相關事項前的已發行股份總額；該最早一項相關事項並未有在按《上市規則》第13.25B條刊發的月報表，或按《上市規則》第13.25A條刊發的報表內披露。

香港《上市規則》第13.25B條：月報表

上市發行人須在不遲於每個曆月結束後的第五個營業日早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前30分鐘，按香港聯交所不時指定的形式及內容作出，向香港聯交所呈交一份月報表，以供登載在香港聯交所的網站上，內容涉及該上市發行人的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具（如適用）於月報表涉及期間內的變動（但不論上一份月報表提供的資料是否有任何變動亦須呈交）；月報表內容其中包括根據期權、權證、可換股證券或任何其他協議或安排而已發行及可能發行的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具（如適用）在該段期間結束時的數目。

股東大會

香港《上市規則》第13.73條：通知

發行人亦須確保股東或債權人每一次有關發行人的會議（例如為清盤呈請、安排計劃或削減資本）的通知，均須按照香港《上市規則》第2.07C條的規定刊登。此外，發行人向股東發出召開股東大會以通過相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時（或在發出通知之前）寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上所將考慮主題事項的任何重要資料，發行人亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的股東大會舉行日期前不少於十(10)個營業日，以補充通函或按照《上市規則》第2.07C條的規定刊登公告的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議之前將會議押後（若發行人的組織章程文件不許可，則以通過決議方式將會議押後），以確保符合上述的十(10)個營業日規定。

香港《上市規則》第13.39(4)及(5)條：股東大會

除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

發行人須於會議後盡快，且無論如何須於會議後首個營業日的早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前至少三十(30)分鐘刊登公告，公佈會上投票表決的結果。

股東大會

- (15) 任何股東大會之日期、時間及地點。所有會議通告必須於會議至少14個曆日前（不包括通知日期及會議日期）發送予股東。就通過特別決議案之會議而言，通知必須於會議至少21個曆日前（不包括通知日期及會議日期）發送予股東。
- (16) 提呈發行人股東大會之所有決議案，應於緊隨該大會後公佈決議案是否獲通過。

新交所《上市手冊》第730A條：加強股東互動

- (1) 發行人須在新加坡召開所有股東大會，除其註冊成立的司法管轄區的相關法律法規禁止召開外。
- (2) 股東大會的所有決議案須投票表決。
- (3) 每次股東大會必須委任至少一名監票人。獲委任的監票人（一名或多名）必須獨立於執行投票程序的人士。倘若獲委任的監票人跟在股東大會中通過的決議（一項或多項）有利益關係，必須避免出任該決議（一項或多項）的監票人。
- (4) 獲委任的監票人須履行以下職責：
 - (a) 確保在股東大會舉行之前已預備好妥善的表決程序；及

香港《上市規則》附錄十四第E.1.3段：
與股東溝通 – 有效溝通

發行人須安排股東週年大會召開前至少足二十(20)個營業日及所有其他股東大會召開前至少足十(10)個營業日向股東發出通知。

香港《上市規則》第13.23(1)條：須予公佈的交易、關連交易、收購及股份購回

發行人必須按照香港《上市規則》第14章及第14A章的規定，公佈收購及變賣資產以及其他交易的詳情。如屬適用，發行人必須以通函的方式，將有關詳情通知其上市證券的持有人，及獲得他們對有關交易的批准。

香港《上市規則》第14.06及14.07條：交易分類及條款解釋

根據香港《上市規則》第14章，交易類別乃按《上市規則》第14.07條所述的百分比率界定，分類如下：

- (1) 股份交易：上市發行人對某項資產（不包括現金）的收購，而有關對價包括擬發行上市的證券，並且就有關收購計算所得的全部百分比率均低於5.0%者；
- (2) 須予披露的交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所獲得的任何百分比率為5.0%或以上但低於25.0%者；
- (3) 主要交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所獲得的任何百分比率為25.0%或以上者（但如屬收購事項，須低於100.0%；如屬出售事項，須低於75.0%）；

- (b) 指示及監督數算股東透過代表及親自投的票。

新交所《上市手冊》第704條：公佈具體資料

收購及變現

(17) 收購：—

- (a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數（不包括上市公司之庫存股）之10.0%或以上；
- (b) 上市證券，導致發行人之總投資成本超過發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5.0%之倍數（發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外）；
- (c) 股份，導致一間公司成為發行人之附屬公司或聯營公司；及
- (d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權增加。

(18) 出售：

- (a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數（不包括上市公司之庫存股）低於10%；

- (4) 非常重大的出售事項：上市發行人某宗資產出售事項，或某連串資產出售事項所得的任何百分比率為75.0%或以上者；
- (5) 非常重大的收購事項：上市發行人的某項資產收購或某連串資產收購所得的任何百分比率為100.0%或以上者；及
- (6) 反向收購行動：上市發行人收購資產或一連串收購資產，而香港聯交所認為有關收購本身或與其他交易或安排組成一項或一連串交易或安排，目的在於將所收購資產上市，同時規避遵守香港《上市規則》第8章所載有關新申請人規定。
- (b) 上市證券，導致發行人於上市證券之總投資成本下跌至低於發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5%之倍數（發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外）；
- (c) 股份，導致一間公司不再為發行人之附屬公司或聯營公司；及
- (d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權減少。
- (19) 收購、出售股份或其他資產，須根據新交所《上市手冊》第10章的規定公佈。

有關交易所屬類別取決於按下述基準計算的百分比率：

- (1) 資產比率：有關交易所涉資產總值，除以上市發行人的資產總值；
- (2) 盈利比率：有關交易所涉資產應佔盈利除以上市發行人的盈利；
- (3) 營業額比率：有關交易所涉資產應佔營業額除以上市發行人的營業額；
- (4) 對價比率：有關對價除以上市發行人的市值總額。市值總額為香港聯交所每日報表所載上市發行

新交所《上市手冊》第10章（收購及變現）

新交所《上市手冊》第1004條第四部分交易分類

根據第10章，交易分類為：—

- (a) 毋須披露交易；
- (b) 須予披露交易；
- (c) 主要交易；及
- (d) 非常重大收購或反向收購行動。

新交所《上市手冊》第1005條

新交所在釐定交易屬第1004條的(a)、(b)、(c)或(d)類時，或會合計過往十二個月內完成的獨立交易視作一項交易考慮。

人證券於緊接有關交易日期前五(5)個營業日的平均收市價；及

- (5) 股本比率：上市發行人發行作為對價的股份數目除以緊接有關交易前上市發行人已發行股份總數。

香港《上市規則》第14.34條：通知及公告

就股份交易、須予披露的交易、主要交易、非常重大的出售事項、非常重大的收購事項或反向收購行動的條款最後確定下來後，上市發行人在每種情況下均須盡快通知香港聯交所並盡快刊發公告。

香港《上市規則》第14.38A至14.57條：非常重大的出售事項、非常重大的收購事項及反向收購行動之附加規定

主要交易、非常重大出售、非常重大收購及須獲股東批准，而反向收購行動須獲股東及香港聯交所批准。

新交所《上市手冊》第1006條

有關交易所屬類別取決於按下述基準計算所得相關數字大小：—

- (a) 所出售資產的資產淨值與集團資產淨值比較。此準則不適用於收購資產；
- (b) 所收購或出售資產的應佔純利與集團純利比較；
- (c) 付出或收取的對價總值與發行人根據已發行股份總數（不包括庫存股）計算所得的市值比較；
- (d) 發行人發行作為收購對價的股本證券數目與原已發行的股本證券數目比較。

新交所《上市手冊》的交易分為以下類別：—

- **第1008(1)條**：毋須披露交易：須予披露交易：根據第1006條所述基準計算的所有相關數字為5.0%或以下；
- **第1010條**：須予披露交易：須予披露交易：根據第1006條所述基準計算的任何相關數字超過5.0%但不超過20.0%；
- **第1014(1)條**：主要交易：根據第1006條所述基準計算的其中任何相關數字超過20.0%；及
- **第1015(1)條**：非常重大收購或反向收購行動：收購資產（不論收購是否視為於發行人的業務過程中進行）按第

1006條所述基準計算的其中任何相關數字達100.0%或以上，或導致發行人的控制權出現變動，則交易歸類為非常重大收購或反向收購行動。

倘交易歸類為須予披露交易、主要交易或非常重大收購／反向收購行動，公司必須立即作出公佈。

就非常重大收購事項／反向收購而言，發行人亦必須即時公佈將收購資產最近三(3)個年度之備考財務資料。

此外，重大交易須獲股東批准後方可作實。非常重大收購事項／反向收購交易須獲股東批准及獲新交所批准後，方可作實。

須向股東寄發一份通函，尋求股東批准。

新交所《上市手冊》載有上述通函須就該等類型交易所披露內容的規定。

香港《上市規則》第13.25條：結業及清盤

新交所《上市手冊》第704條：公佈具體資料、清盤、司法管理等

發行人如得悉下列事項，須立即通知香港聯交所：

(a) 就發行人的全部或部分業務、或就發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司的財產，委任一名接管人或管理人；此委任由具司法管轄權的法院作出，或根據債權證條款作出，或因他人向具司法管轄權的法院申請，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；

(b) 對發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司提出清盤呈請，或在註冊或成立的國家提出同等的申請，或頒佈清盤令或委任臨時清盤人，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；

(c) 發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司通過任何決議案，決定以股東或債權人自動清盤的方式結束業務，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；

(d) 承按人就發行人的部分資產行使管有權，或承按人出售發行人的部分資產，而該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按香港《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%；或

(20) 向法院呈交對發行人或其任何附屬公司進行清盤或將發行人或其任何附屬公司置於司法管理的申請。

(21) 為發行人或其任何附屬公司委任破產管理人、司法管理人或清盤人。

(22) 違反任何貸款契諾或收到主要往來銀行或任何債權證持有人的受託人發出之通知，要求發行人或其任何附屬公司償還獲授予的貸款，而發行人的董事認為會導致發行人面臨現金流問題。

(23) 如第704(20)、(21)或(22)條適用，必須每月公佈發行人財務狀況的最新資料。倘每月公佈最新資料期間發生任何重大事態發展，必須即時公佈。

- (e) 具司法管轄權的法院或審裁處（不論在上訴或不得再進行上訴的初審訴訟中）頒佈終局裁決、宣告或命令，而此等裁決、宣告或命令可能對發行人享有其部分資產造成不利影響，且該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按香港《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%。

第13.25(1)(a)、(b)及(c)條適用於下述上市發行人的附屬公司：一間其資產、盈利或收益總值按第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算達5.0%或以上的附屬公司。

香港《上市規則》第13.45(1)及(2)條：董事會會議後

發行人在董事會批准或代表董事會批准，下列事項後，須立即通知香港聯交所：

- (1) 決定就其上市證券宣佈、建議或派付任何股息或作出其他分派，以及股息或分派的比率與數額及預期支付日期；
- (2) 決定不宣佈、不建議或不派付原已被預計於適當時間宣佈、建議或派付的任何股息；

公佈業績、股息等

- (24) 建議或宣派股息（包括花紅或特別股息（如有））、每股股息率及金額以及付款日期。如股東無須就股息納稅，必須於公佈及致股東之股息意見內說明。如中期或末期派息率與上年同期存在重大差別，董事必須於建議或宣派股息時說明差別原因。如董事決定不宣派或建議股息，必須公佈該決定。
- (25) 於其財政年度首三(3)個季度每季度、半年度或財政年度結束後（視情況而定），發行人不得公佈任何：—
 - (a) 股息；
 - (b) 資本化或供股；
 - (c) 暫停過戶登記；

- (d) 返還資本；
- (e) 派發股息；或
- (f) 銷售額或營業額，

除非有關公佈隨附於該季度、半年度或財政年度之業績（視情況而定），或有關業績已公佈。

香港《上市規則》第13.66條：暫停過戶及記錄日期

- (1) 發行人於暫停辦理其香港上市證券的過戶或股東登記手續前，須按照以下規定公佈有關上述暫停過戶的安排：供股者須至少六(6)個營業日前通知，其他情況則須至少十(10)個營業日前通知。如暫停過戶日期有所更改，則須在原暫停過戶日期或新的暫停過戶日期（取較早者）至少五(5)個營業日前，以書面形式通知香港聯交所及另行刊發公告。
- (2) 如權益須經股東在股東大會批准，或取決於須經股東在股東大會批准的交易，則發行人必須確保買賣附權證券的最後日期至少在股東大會後的下一(1)個交易日。

暫停過戶登記

- (26) 任何釐定暫停過戶登記日期之意向，說明日期、原因及接受相關文件用於登記之股份登記處之地址。必須就任何暫停過戶登記日期發出至少五(5)個交易日（不包括公佈日期及暫停過戶登記日期）之通知。如有必要，發行人可考慮較長通知期。受新加坡《公司法》條文所規限，新交所可能同意縮短暫停過戶登記期間。釐定暫停過戶登記日期時，如須舉行股東大會，發行人必須確保按連權基準買賣之最後交易日為股東大會日期至少一(1)日後。
- (27) 在前一暫停過戶登記期間最後一日後至少八(8)個交易日前，發行人不得就任何目的暫停其過戶登記。本條不禁止就不同目的設定相同的暫停過戶登記日期。

庫存股

- (28) 任何出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股，列明以下內容：—
- (a) 出售、轉讓、註銷及／或使用之日期；
 - (b) 該出售、轉讓、註銷及／或使用之目的；
 - (c) 所出售、轉讓、註銷及／或使用之庫存股數目；
 - (d) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後之庫存股數目；
 - (e) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後庫存股數目佔上市類別發行在外股份總數之百分比；及
 - (f) 庫存股價值（如已用於出售或轉讓或註銷）。

香港《上市規則》第17章（股份期權計劃）

香港《上市規則》第17.02條：採納新計劃

僱員期權計劃的採納須獲發行人股東在股東大會上批准。

香港《上市規則》第17.03條：計劃條款

可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過上市發行人（或有關附屬公司）於計劃批准日已發行的有關類別證

僱員購股權計劃

新交所《上市手冊》第843(3)條

以下實行的任何優先購股權計劃或股份計劃必須取得發行人股東的批准：—

- (a) 發行人；及
- (b) 倘計劃可能導致第805(2)條適用，則為發行人的主要附屬公司。

新交所《上市手冊》第843(4)條

倘無須根據第843(3)條獲得股東之批准，則發行人須就其附屬公司的任何購股權計劃或股份計劃的主要條款發出公告。

券的10.0%。釐定這10.0%限額時，根據計劃條款已失效的期權不予計算。

上市發行人可召開股東大會尋求股東批准「更新」計劃的10.0%限額。不過，「更新」限額後可於上市發行人(或附屬公司)計劃授出的所有期權予以行使時發行的證券總數不得超過批准限額日的已發行有關類別的證券的10.0%。

香港《上市規則》第17.04(1)條：向上市發行人董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人士授予期權

除第17.03(3)條附註(1)及第17.03(4)條附註所載的股東批准外，每次根據上市發行人或其任何附屬公司的計劃向上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人授予期權時，也須同時遵守本第17.04(1)條的規定。每向任何此等人士授予期權之前，必須先得上市發行人的獨立非執行董事批准(任何獲授期權的獨立非執行董事不計算在內)。

如向上市發行人的主要股東或獨立非執行董事又或其任何聯繫人授予期權，會令計至有關人士獲授期權當日止的十二(12)個月內所有已授予或將授予的期權(包括已行使、已註銷以及尚未行使的

新交所《上市手冊》第844條

發行人及其附屬公司的董事及僱員不得參與計劃，惟以下人士者除外：—

- (1) 倘發行人於聯營公司有控制權，則發行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃。
- (2) 發行人母公司及附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，則可參與計劃。

新交所《上市手冊》第845條

必須列明有關各項計劃之規模、各類別或組別參與者之最高配額(如適用)及任何一名參與者之最高配額(如適用)。新交所主板發行人不得超逾以下限制：—

- (1) 所有計劃下之股份總數不得超逾不時已發行股份(不包括庫存股)總數之15.0%；
- (2) 控股股東及其聯繫人可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之25.0%；
- (3) 各控股股東或其聯繫人可認購之股份數目不得超逾一項計劃下可認購股份之10.0%；
- (4) 發行人之母公司及其附屬公司之董事及僱員可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之20.0%；及

期權) 予以行使後所發行及將發行的證券：(a) 合計超過有關類別已發行證券的0.1%；及(b) (若有關證券在香港聯交所上市) 按授出期權當天的收市價計算的總值超逾五百萬(5,000,000)港元。則該等再次授予期權的建議須經上市發行人的股東批准。上市發行人須向股東發出通函。在該股東大會上，獲授人、其聯繫人及上市發行人的所有核心關連人士須放棄投贊成票。

香港《上市規則》第17.06A條：授出期權的公告

上市發行人根據其購股權計劃授出期權後，必須盡快刊發公告，列載以下詳情：—

- (1) 授出日期；
- (2) 授出期權的行使價；
- (3) 授出期權數目；
- (4) 其證券於授出日期當天的市價；
- (5) 若承授人為上市發行人的董事、主要行政人員或主要股東，或其任何聯繫人，該等承授人的姓名及其各自獲授的期權數目；及
- (6) 期權的有效期。

2. 香港《上市規則》第13.46條至第13.50條：財務資料的披露

年度報告及賬目的分發

發行人須向：(i) 發行人的每名股東；及(ii) 其上市證券(非屬不記名證券) 的每名持有人送交(a) 其年度報告，包括年度賬目及其綜合財務報表(倘發行人編

- (5) 計劃下之最高折讓不得超逾20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

新交所《上市手冊》第847條

所授出購股權的行使價須載於計劃中。以折讓價授出的購股權可在授出日期後兩(2)年後行使，而其他購股權可在授出日期後一(1)年後行使。

第704(27)條：僱員購股權計劃的公告

- (29) 授出任何期權或股份。公告須於要約日期作出，且須提供授出詳情，包括以下事項：—

- (a) 授出日期；
- (b) 授出期權的行使價；
- (c) 授出期權或股份的數目；
- (d) 其證券於授出日期當天的市價；
- (e) 授予各董事及控股股東(以及其各自聯繫人)(如有)的期權或股份數目；及
- (f) 期權的有效期。

財務業績及年度報告公告

新交所《上市手冊》第705條：財務報表

- (1) 發行人須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於相關財政期間後60日) 公佈完整財務年度的財務報表。

製綜合財務報表)以及核數師報告,或(b)財務摘要報告。該報告須於發行人股東週年大會召開日期至少二十一(21)日前,有關財政年度結束後(無論如何不得超過)四(4)個月內送交上述人士。

中期報告

除非有關財政年度為期六(6)個月或以下,否則發行人須就每個財政年度的首六(6)個月發送(a)中期報告或(b)中期摘要報告給(i)發行人的每名股東及(ii)上市證券(非屬不記名證券)的持有人,發送的時間須為該六(6)個月期間結束後的三(3)個月內。

業績的初步公告 – 整個會計年度

發行人每個會計年度的初步業績須盡快刊登,時間上無論如何不得遲過董事會或其代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少三十(30)分鐘。發行人必須於不遲於該會計年度結束後的三(3)個月內刊登該等業績。

業績的初步公告 – 上半年的會計年度

除非有關會計年度為期六(6)個月或以下,否則發行人每個會計年度首六(6)個月的業績,均須盡快刊登,時間上無論如何不得遲過董事會或其代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少30分鐘。發行人必須於不遲於該六(6)個月期間結束後的兩(2)個月內刊登該等業績。

(2) 在以下情況下,發行人須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於季度結束後45日)公佈財務年度首三(3)個季度各季度的財務報表:—

(a) 於2003年3月31日,其市值超過75百萬新元;或

(b) 其於2003年3月31日後上市,且上市時其市值超過75百萬新元(根據首次公開發售發行價);或

(c) 自2006年12月31日起每個曆年最後交易日,其市值為75百萬新元或以上。須履行符合第(c)分節所述義務的發行人將就編製季度報告獲得一年寬限期。作為解釋,於2006年12月31日曆年末市值為75百萬新元或以上的發行人須公佈其自2008年起財政年度任何季度的各季度財務報表。儘管擁有寬限期,大力鼓勵須履行符合第(c)分節所述義務的所有發行人盡快採納各季度報告。

(3) (a) 即使其市值隨後下跌至75百萬新元以下,符合上文第705(2)條分節的發行人,亦須遵守第705(2)條。

(b) 不符合上述第705(2)條分節的發行人,須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於相關財政期間結束後45日),公佈其上半年的財務報表。

香港《上市規則》第4.03條：申報會計師

所有會計師報告一般須由具備根據《專業會計師條例》可獲委任為公司核數師資格的執業會計師編製。該等執業會計師亦須獨立於發行人及其他任何有關公司，而獨立程度應相當於《公司條例》及香港會計師公會發出的有關獨立性的規定所要求的程度。

- (4) 不論上文有何規定，就發行人於新交所上市後根據第705(1)或(2)條作出的首份公佈而言，如上市日期至發行人根據上文第705(1)或(2)條作出相關公佈的最後日期期間不到30日，則發行人可於相關截止日期起計30日內公佈相關財務報表，惟須達成下列條件：
- (a) 發行人於發行人上市時宣佈延期；及
 - (b) 於(a)段所述公佈中，發行人須確認發行人之財務狀況自其招股章程日期或就於新交所上市而發行之介紹文件之日期以來並無重大不利變動。
- (5) 倘公佈中期財務報表（季度或半年度財務報表（如適用），但不包括全年財務報表），發行人的董事須提供確認書確認，盡彼等所知，董事會並無注意到可能導致中期財務報表在任何重大方面虛假或構成誤導的任何事項。為作出確認，董事不得就該等財務報表委聘核數師。確認書可由兩(2)名董事代表董事會簽署。

新交所《上市手冊》第712條：委任核數師

- (1) 發行人須在考慮核數師事務所及獲指派進行核數的核數人員資源及經驗是否充足、事務所的其他審核委聘項目、審核

上市集團的規模及複雜性以及獲指派進行此項審核的督導人員及專業人員人數及經驗後，委聘適當的核數師。

- (2) 發行人委聘的核數師事務所必須：
 - (a) 已於新加坡會計與企業管理局註冊；
 - (b) 已於獲新交所接納之獨立審核監管機構登記及／或受該機構規管；或
 - (c) 新交所接納的任何其他核數師事務所。
- (3) 更換核數師事務所須於股東大會上獲股東特別批准。

新交所《上市手冊》第713條

- (1) 發行人必須於其年度報告披露負責審核發行人及其公司集團的審核合夥人的委任日期及名稱。審核合夥人不得於整個財政年度負責連續超過五(5)次審核事務，首次審核的財政年度於1997年1月1日或之後開始（不計上市日期）。審核合夥人於兩(2)年後可獲重任。
- (2) 倘發行人是在同一審核合夥人負責五(5)次連續審核後上市，則該審核合夥人可完成發行人上市的財政年度的審核。

新交所《上市手冊》第707條

- (1) 發行人財政年度末至股東週年大會（如有）日期之期間不得超過四(4)個月。

		(2) 發行人必須於股東週年大會日期至少14日前向股東及新交所發佈其年報。
3. 公眾持股量規定		新交所《上市手冊》第723條
香港《上市規則》第8章：(上市資格)		發行人須確保，屬已上市類別的已發行股份(不包括除優先股及可轉換股本證券以外的上市類庫存股份)總數不論何時須至少有10.0%由公眾人士持有。
香港《上市規則》第8.08(1)條：上市資格		
除香港《上市規則》第8章所指定情況外，無論何時，發行人已發行股份總數必須至少有25.0%由公眾人士持有。		新交所《上市手冊》第724條
		(1) 倘公眾人士持有的證券百分比低於10.0%，則發行人必須盡快作出公佈，而新交所可暫停該類別證券或發行人的所有證券買賣。
		(2) 新交所可准許發行人三(3)個月，或新交所同意的較長時期提高公眾人士的持股百分比到至少10.0%，否則發行人或會被除牌。
4. 股東的申報責任		通知公司及新交所主要控股權及主要控股權變動的責任
《證券及期貨條例》第XV部：主要股東作出的權益披露		主要股東
香港《上市規則》規定，上市公司須於年報、中期報告及通函中披露董事及最高行政人員以及主要股東(擁有10.0%或以上投票權力的權益的股東)持有的權益。		根據新加坡《公司法》(「新加坡《公司法》」)第50章，公司主要股東(即擁有附於公司所有有投票權股份的投票總數不少於5.0%的股東)須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平(新加坡《公司法》所定義者)出現變動時，或當彼不再為主要股東時，向公司發出書面通知。
證券及期貨事務監察委員會發佈的《證券及期貨條例》及《證券及期貨條例》第XV部大綱－權益披露規定主要股東(如上市公司持有5.0%或以上股份權		

益的股東)須於首次成為主要股東後十(10)個營業日內披露其於上市公司股份中的權益及淡倉，或披露其於上市公司中的股權百分比變動，或其知悉有關事件後三(3)個營業日內不再為主要股東。有關事件等請參閱大綱第2.7節。

根據《證券及期貨法》(「《證券及期貨法》」)第289章，主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平出現變動時，或當彼不再為主要股東時，向新交所發出書面通知。

新加坡《公司法》第81條

如一名人士於公司具投票權的一(1)股或更多股份中擁有「權益」，而附於其所持該等股份的總投票數不少於附於公司所有有投票權股份的總投票數5.0%，則該人士於公司擁有主要股權。

新加坡《公司法》第82條

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於具投票權股份中擁有的「權益」。

新加坡《公司法》第83及84條

主要股東須於其知悉持股量發生「百分比水平」的變動或彼不再為主要股東後的兩(2)個營業日內通知公司該有關事件。

「百分比水平」的變動指主要股東於該公司的權益出現任何變動，該等變動後，導致其權益增加或減少至下一個不連續的1.0%分界點。例如，於公司的權益由5.1%增至5.9%時，毋須通知；但由5.9%增至6.1%時，則須通知。

《證券及期貨法》第135條至137條

主要股東亦須同時向新交所作出上述通知。

5. 《證券及期貨條例》第XV部：董事及最高行政人員的權益披露

上市公司董事或最高行政人員須於成為上市公司董事或最高行政人員後十(10)個營業日內或知悉有關事宜後三(3)個營業日內披露其於上市公司(或其任何聯營公司)任何股份中擁有的權益及淡倉以及其於上市公司(或其任何聯營公司)任何債券中擁有的權益。

倘一名人士根據《證券及期貨條例》同時為上市公司主要股東及董事，該人士可能因單一事件而有發出通知的獨立責任(各身份附帶一項責任)。例如，於上市公司5.9%股份中擁有權益並進一步購買0.2%的人士將由於其為董事(及因此須披露一切交易)而須發出通知，亦將由於其權益跨越6.0%水平而須作為主要股東發出通知。

董事

根據新加坡《公司法》第164(1)條，公司須保存一份登記冊以載明公司各董事於公司或關聯公司的以下詳情：—

- (a) 股份；
- (b) 債券或參與權益；
- (c) 董事的權利或優先購股權；及
- (d) 董事的合約或據此其有權獲得的利益。

倘公司董事的配偶或未成年子女於或對任何股份或債券持有或擁有權益或權利或作出或獲授任何合約、分派或認購權，則該名董事會被視作於或對任何股份或債券持有或擁有權益或權利。

根據新加坡《公司法》第165(1)條，公司董事須向該公司發出書面通知，披露有關股份、債券、參與權益、權利、優先購股權及合約的詳情，使先前所述公司符合(其中包括)第164條的必要披露規定。

2009年《證券及期貨(修訂)法》

2009年《證券及期貨(修訂)法》(「《修訂法》」)將(其中包括)所有新加坡《公司法》的披露責任移至新加坡《證券及期貨法》，亦推行新披露規定，例如在新交所進行主板上市的境外註

冊成立公司須遵守新加坡《證券及期貨法》的披露責任。新加坡《證券及期貨法》的新修訂亦會擴大現時的披露責任範圍。

根據《修訂法》，現時新加坡《證券及期貨法》及新加坡《公司法》的披露責任已綜合載於新加坡《證券及期貨法》。

董事或最高行政人員通知公司其權益的責任

《證券及期貨法》第133及134條

《證券及期貨法》第133條規定，公司各董事及最高行政人員須於以下日期（以較晚者為準）後兩(2)個營業日內向該公司發出書面通知，披露（其中包括）公司股份；或其持有的該公司的關聯公司，或其擁有權益的該公司的關聯公司以及相關權益的性質及範圍詳情：

- (a) 董事或最高行政人員成為有關董事或最高行政人員的日期；或
- (b) 董事或最高行政人員成為股東或收購股份權益的日期。

根據第134條，公司任何董事或最高行政人員有意或罔顧後果地違反第133條有關披露於有關公司持有股份的責任，或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款或為期不超過兩(2)年的監禁或監禁並罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

要求披露有投票權的股份的實益權益的公司權力

根據《證券及期貨法》第137F條，任何公司均可要求其任何成員公司於通知（須符合新加坡金融管理局規定的要求）訂明的合理時間內：

- (a) 知會公司該股東是以實益擁有人還是受託人的身份持有該公司有表決權股份；及
- (b) 倘其以受託人的身份持有，須盡其所及說明代為持有股份的人士（足以確保該等人士可供識別的姓名或其他詳情）及其權益性質。

倘一名人士根據與公司成員公司持有股份有關的本章項下對其作出的規定而向公司發出資料，根據第137C條，該公司有責任於其保存的登記冊的不同部分記下該成員公司名稱：

- (i) 實際上該規定已實行及實行日期；及
- (ii) 已根據相關規定收到有關資料。

任何人士有意或罔顧後果地違反遵守有關通知的規定或充作遵守規定，或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款或為期不超過兩(2)年的監禁或監禁並罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

公司有責任作出披露

《證券及期貨法》第137G條

倘公司董事或首席執行官或主要股東已書面通知公司有關其股權的具體變動，則公司將盡快且無論如何不遲於公司接獲有關通知後翌日的營業日末向掛牌市場上公司任何或所有股份上市所在證券交易所操作的證券市場通知或以其他方式公佈有關通知所述資料。

任何公司有意或罔顧後果地違反有關披露責任，或聲稱合規、公告或宣傳其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

對發行人在證券交易所購回其股份的限制及發出通知的規定

香港《上市規則》第10.05條

在符合《股份購回守則》條文規定的情況下，發行人可在香港聯交所，或在證監會及香港聯交所為此而認可的另一間證券交易所購回其股份。所有該等購回，必須根據香港《上市規則》第10.06條進行。發行人及其董事均須遵守《股份購回守則》。如發行人違反其中規定，將被視為違反香港《上市規則》，香港聯交所可全權決定採取其認為適當的

購回股份

(a) 股東批准

新交所《上市手冊》第881條

倘事先已於股東大會上獲得股東特別批准，則發行人可購回股份。

新交所《上市手冊》第882條

股份購回僅可於新交所交易系統或發行人股本證券上市的其他證券交易所透過場內購回交易

行動，以懲處任何違反本段規定或《上市協議》的行為。發行人須自行判斷擬進行的股份購回並不違反《股份購回守則》。

香港《上市規則》第10.06條

在聯交所作主要上市的發行人，只有在下列的情況下，方可在聯交所購回其股份：相關股本已經繳足；發行人已事先向其股東寄發一份符合香港《上市規則》第10.06(1)(b)條規定的「說明函件」；及發行人的股東已給予發行人的董事會特別批准或一般授權，以進行該等購回，惟根據一般授權，該等購回的股份數額不得超過於授予購回授權的相關股東決議案通過之日發行人已發行股份數目的10.0%。

香港《上市規則》第10.06(1)(b)條：說明函件

為取得股東批准，發行人須事先向其股東寄發一份「說明函件」。「說明函件」內須載有所有合理需要的資料，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准發行人購回股份的一般決議時，能作出明智的決定。「說明函件」內的資料，須包括下列各項：—

- (1) 說明發行人建議購回股份的總數及股份的類別；
- (2) 董事說明建議購回股份的理由；
- (3) 董事說明建議購回股份所需款項的來源，該等款項須為根據發行人的組織文件，以及發行人註冊或成立所在地司法管轄區的法例可合法作此用途者；

進行（「市場購買」），或根據新加坡《公司法》第76C條界定的平等購買計劃透過場外收購進行。除發行人的公司成立法律規定較低限制外，該等股份購回不得超過股東於通過股份購回決議案之日發行人資本中已發行普通股總數的10.0%。

新交所《上市手冊》第883條

就取得股東批准而言，發行人須至少向股東提供下列資料：

- (1) 新加坡《公司法》規定的資料；
- (2) 建議購回股份的理由；
- (3) 根據新加坡《收購守則》或其他適用收購規則發行人購買股份將產生的後果（如有）；
- (4) 股份購回（如作出）會否影響發行人的股本證券於新交所上市；
- (5) 發行人於前12個月作出之任何股份購回詳情，包括已購回的股份總數、每股購買價或就購回所支付的最高價及最低價（如相關）以及就購回所支付的總對價；及
- (6) 發行人購買的股份是否將被註銷或留置作庫存股。

(b) 交易限制：

新交所《上市手冊》第884條

在市場購買情況下，購買價不得超出平均收市價（「平均收市價」）的105.0%。

「平均收市價」指股份於緊接市場購買當日前最後五(5)個交易日的收市價平均值，該價格

- (4) 說明如發行人在建議購回期間的任何時候購回全部有關股份，該等購回對發行人營運資金或資本負債情況（與其最近期公佈的經審核賬目內披露的營運資金或資本負債情況比較）的任何重大不利影響，或對此作出適當的否定聲明；
- (5) 說明如有關建議獲股東批准，任何擬將股份售予發行人的董事的姓名，以及董事經一切合理查詢，就其所知任何擬將股份售予發行人的董事緊密聯繫人的姓名，或對此作出適當的否定聲明；
- (6) 說明董事已向香港聯交所作出承諾，將根據香港《上市規則》及發行人註冊或以其他方式成立所在地司法管轄區的法例，按照所提呈的有關決議，行使發行人購回股份的授權；
- (7) 說明就董事所知，根據《收購守則》購回股份後將會引起的後果（如有）；
- (8) 說明發行人在前六(6)個月內購回股份（不論是否在香港聯交所進行）的詳情，包括每次購回的日期及每股買價，或就購回該等股份所付出的最高價及最低價（如相關）；
- (9) 說明發行人的任何核心關連人士，是否已通知發行人：如發行人獲授權購回股份，他們擬將其股份售回發行人；或該等核心關連人士是否已承諾：如發行人獲授權購回股份，他們不會將其持有的任何股份售回發行人；
- 是在股份交易時錄得，並視作會就有關5天期間後發生的任何公司行動而調整。
- 新交所《上市手冊》第885條**
- 倘根據平等購買計劃透過場外進行收購時，則發行人須向全體股東寄發發售文件，其中至少包括下列資料：—
- (1) 發售的條款及條件；
 - (2) 接納的期限及程序；及
 - (3) 第883(2)、(3)、(4)、(5)及(6)條的資料。
- (c) 申報規定**
- 新交所《上市手冊》第886(1)條**
- 倘發行人以市場購買方式購買股份，則該發行人須於購買任何股份當日後的交易日上午九時正前向新交所報告所有股份購買或收購。
- 倘根據平等購買計劃透過場外進行收購，則發行人須於接納發售結束後的第二個交易日上午九時正前通知新交所。
- 新交所《上市手冊》第886(2)條**
- 於另一證券交易所雙重上市的發行人須以新交所《上市手冊》附錄8.3.2所述的形式通告購買股份事項。通告將載有（其中包括）公司股份上市所在的海外證券交易所名稱、獲准購買的最高股份數目、獲准購買的股份總數詳情、購買日期、購買的股份總數、每股購買價、就該等股份所支付的最高價及最低價、購買總對

- (10) 說明有關股份於前十二(12)個月內，每個月份內在香港聯交所買賣的最高價及最低價；及
- (11) 香港聯交所以香港《上市規則》所規定的形式刊發的免責聲明。

香港《上市規則》第10.06(2)條：交易限制

發行人購回股份須受各項買賣限制規限，其中包括如購買價超過股份於前五(5)個交易日在香港聯交所交易的平均收市價的5.0%或以上，則發行人不得在香港聯交所購回股份。

香港《上市規則》第10.06(4)條：申報規定

- (1) 發行人必須於購回股份（不論於香港聯交所或其他證券交易所內進行）後第一個營業日早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前至少三十(30)分鐘，向香港聯交所呈交前一日發行人購買的股份總數、每股購買價或就有關購買已付的最高及最低價（倘相關），以供刊發，並須確認於香港聯交所作出的購買乃根據香港《上市規則》作出及倘發行人於香港聯交所作主要上市，則須確認說明文件所載的詳情並無重大改變。對於在其他證券交易所進行的購買，發行人的報告須確認有關購買乃根據適用於在有關證券交易所進行購買的當地規則進行。該等報告須按香港聯交所可能不時訂明的形式作出，並須載列其可能不時訂明的有關資料。倘於任何特定日期並無購買任何股份，則毋須向香港聯交所

價、迄今所購買股份的累計數目及購買後已發行的股份數目。

呈交申報表。發行人須與其經紀作出安排，以確保彼等及時向其提供所需資料，使發行人可向香港聯交所作出報告。

- (2) 發行人亦須在年報及賬目中載列回顧財政年度內購買股份的每月詳情，當中顯示每月購買股份的數目（不論在香港聯交所或其他證券交易所內進行）以及每股購買價或就所有有關購買已付的最高及最低價格（倘相關）以及發行人就有關購買支付的總價格。董事會報告須載列年內作出的購買的提述及董事作出該等購買的原因。

索取受委代表表格

持有透過中央結算系統於香港聯交所上市的上市公司證券的投資者，如欲就投資者於上市公司的股權親自出席股東大會或委任受委代表代其投票，則須直接向中央結算系統發出指示申請由受委代表出席或透過彼等的經紀公司（視情況而定）授權投資者作為公司代表或香港中央結算有限公司代理人（或其任何繼任人）的受委代表出席。

發行新股、可換股債券或附認股權證債券

《公司條例》第140條及141條：配發及發行股份

僅公司事先通過公司決議案批准，公司董事方可行使權力(i)配發公司股份；或

欲出席股東特別大會並於會上投票的存託人（其名稱須於不遲於股東特別大會召開前48小時由Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）向本公司提供的CDP紀錄上列示）可親自出席股東特別大會。該等存託人如為個人且欲親自出席股東特別大會，則毋須採取任何進一步行動即可出席股東特別大會並於會上投票。

董事配發及發行股份的權力

於公司發行股份的權力一般授予該公司的董事，惟須遵守該公司組織章程細則的任何規定。

(ii) 授權認購公司股份或可轉換為公司股份的任何證券。

香港《上市規則》第13.36(1)至(3)條：優先認購權

香港《上市規則》第13.36(2)條所述情況除外：

- (a) 發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可配發、發行或授出：(i) 股份；(ii) 可轉換股份的證券；或(iii) 購股權、認股權證或類似權利以認購任何股份或該等可換股證券；及
- (b) 倘配發有表決權的股份會實際上更改發行人的控制權，則發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可進行該等配發。

在下列情況下，毋須獲得《上市規則》第13.36(1)(a)條所要求的股東的同意：

- (a) 按照要約根據發行人股東當時的持股量，按比例（零碎權益除外）將該等證券配發、發行或授予發行人股東（如股東居住地區在香港以外，而發行人董事考慮到有關地區的法例或該地有關監管機構或證券交易所的規定後，認為因此有必要或適宜將該等股東排除在外，則不包括該等股東）及（如屬適用）持有發行人其他股本證券並有權獲發售的人士；或
- (b) 發行人現有股東在股東大會上通過普通決議案，給予發行人董事

然而，無論任何情況與公司組織章程細則有衝突，均須於股東大會獲得該公司的事先批准以授權董事行使該公司的任何權力發行股份。該等批准毋須為特定批准，可以為一般批准。

新交所《上市手冊》第805條

除第806條的規定外，發行人須就以下事宜在股東大會上取得股東的事先批准：—

- (1) 發行股份或可換股證券或授出附認購發行人股份權利的購股權；或
- (2) 倘發行人的主要附屬公司發行股份或可換股證券或期權將會或可能導致：—
 - (a) 主要附屬公司不再為發行人的附屬公司；或
 - (b) 發行人於主要附屬公司的股本權益百分比削減20.0%或以上。

新交所《上市手冊》第806(1)條

倘股東已於股東大會通過普通決議案向發行人董事授出一般授權發行證券，則公司毋須於股東大會獲得股東事先批准以發行：

- (i) 股份；或
- (ii) 可換股證券；或
- (iii) 根據第829條發行的額外可換股證券，即使該一般授權於發行證券時可能已失效，惟有關調整不得授予持有人擁有股東未獲取的權益；或

一般授權（無條件授權或受決議所訂條款及條件規限），以便在該項授權的有效期內或以後，配發或發行該等證券，或授予任何將會或可能需要發行、配發或出售證券的要約、協議或期權；而配發或同意配發的證券總數，不得超過(i)於授予一般授權的決議日發行人已發行股份的20%（如屬一項涉及在《上市規則》第7.14(3)條所述情況下以介紹方式上市的重組安排計劃，則不得超過海外發行人於實施該計劃後已發行股份的20%）；及(ii)發行人自獲授予一般授權後購回的證券的數目（最高以相等於發行人於授予購回授權決議日已發行股份的10%為限）的總和，但發行人的現有股東須已在股東大會上通過一項獨立的普通決議案，給予發行人董事一般授權，將該等購回證券加在該項20%一般授權之上。

董事所獲一般授權發行及配發股份將有效至：(a)決議通過後的發行人第一次股東週年大會結束時，屆時該項授權將告失效，除非股東該會議通過一項普通決議案予以延續；或(b)在股東大會上，股東通過普通決議案撤銷或修改該項授權，以上述較早發生者為準。

(iv) 因轉換(ii)及(iii)所述證券而產生的股份，即使該一般授權於該等股份發行時已失效。

新交所《上市手冊》第806(2)條

一般授權須限制可發行的股份及可換股證券的總數。該限制不得超出已發行股份（不包括庫存股份）總數的50.0%，其中非按比例向現有股東發行的股份及可換股證券的總數須不超過已發行股份（不包括庫存股份）總數的20.0%。

除非新交所《上市手冊》規定須獲得股東事先批准，否則發行庫存股份毋須獲得股東額外批准，亦不會計入上述限制。

新交所《上市手冊》第806(6)條

除非發生下列事件（以較早者為準），否則一般授權將仍然生效：—

- (a) 於通過決議案後發行人的首屆股東週年大會結束。根據於該大會上通過的普通決議案，授權可無條件或有條件續期；或
- (b) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂一般授權。

特別授權

新交所《上市手冊》第824條

每次並非根據一般授權而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

香港《上市規則》第13.36(5)條：配售證券以收取現金

如屬配售證券以收取現金對價，而有關價格較證券的基準價折讓20%或以上，則發行人不得根據《上市規則》第13.36(2)(b)條所給予的一般授權發行任何證券；上述的基準價，指下列兩者中的較高者：—

- (a) 簽訂有關配售協議或其他涉及建議根據一般授權發行證券的協議當日的收市價；及
- (b) 下述三個日期當中最早一個日期之前五(5)個交易日的平均收市價：—
 - (i) 公佈配售或涉及建議根據一般授權發行證券的交易或安排之日；
 - (ii) 簽訂配售協議或其他涉及建議根據一般授權發行證券的協議之日；及
 - (iii) 訂定配售或認購價格之日，

除非發行人能令香港聯交所信納：發行人正處於極度惡劣財政狀況，而唯一可以拯救發行人的方法是採取緊急挽救行動，該行動中涉及以較證券基準價折讓20%或以上的價格發行新證券；或發行人有其他特殊情況。凡根據一般授權發行證券，發行人均須向香港聯交所提供有關獲配發股份人士的詳細資料。

發行股份、公司認股權證及可換股證券以獲取現金（供股除外）

新交所《上市手冊》第811條

- (1) 股份發行價格不得超出簽署配售或認購協議的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至簽署配售協議時的已完成交易釐定。

第811(2)條：發行認股權證及其他可換股證券

新交所《上市手冊》第811(2)條

發行公司認股權證或其他可換股證券須遵守下列規定：—

- (a) 倘換股價已確定，則該價格不得較簽署配售或認購協議前相關股份當時市價折讓10.0%以上；及
- (b) 倘換股價根據公式釐定，則定價公式的任何折讓不得超出換股前相關股份當時市價的10.0%。

新交所《上市手冊》第811(3)條

倘發行股份、公司認股權證或其他可換股證券已獲股東特別批准，則第811(1)條及(2)條不適用。

香港《上市規則》第15.02條：期權、權證及類似權利

所有認股權證於發行或授予之前，必須獲得香港聯交所批准；以外，如屬可認購股本證券的認股權證，另須獲得股東在股東大會上批准。如無特殊情況（例如重組以挽救公司），則必須符合下列規定，香港聯交所方會批准發行或授予可認購證券的認股權證：

- (a) 行使認股權證而將予發行的證券，與行使任何其他認購權（假定所有該等權利即時予以行使，而不論該項行使是否可獲許可）而發行的所有其他股本證券合併計算時，不得超逾該等認股權證發行時發行人已發行股份的20.0%。就前述上限而言，符合香港《上市規則》第17章規定的僱員或行政人員股份計劃而授予的期權不會計算在內；及
- (b) 該等認股權證的到期日，由發行或授予日期起計，不得少於一(1)年且不得多於五(5)年，並且不得轉換為其他可認購證券的權利，而該等權利的到期日，由原認股權證的發行或授予日期起計，為少於一(1)年或多於五(5)年。

香港《上市規則》第15.03條

為召開《上市規則》第15.02條規定的會議而寄予股東的通函或通告，至少須包括：行使認股權證而可予發行證券的最高數目；認股權證的行使期及行使權開始生效的日期；行使認股權證時應付的款項；轉讓或轉傳認股權證的安排；持有人在發行人清盤時的權利；就發行人股本的變更而更改認購或購買證券的價

新交所《上市手冊》第811(4)條

倘已獲股東特別批准，則通函須載有以下各項：一

- (a) 新交所《上市手冊》第810條所規定的資料；及
- (b) 釐定折讓的基準。

新交所《上市手冊》第824條

每次並非根據一般授權（新交所《上市手冊》第806條）而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

新交所《上市手冊》第825條

為於股東大會獲得股東的批准，寄予股東的通函須載有發行人董事會就發行公司認股權證或可換股證券的推薦建議及作出推薦建議的基準。

新交所《上市手冊》第826條

倘申請公司認股權證或其他可換股證券上市，則新交所一般要求持股量分佈足以形成一個有秩序的證券市場。作為指引，新交所預期各類別的公司認股權證有至少100名認股權證持有人。

新交所《上市手冊》第827條

倘有關證券（或同時成為）為以下任何一種情況，則公司認股權證或其他可換股證券或會上市：一

- (1) 於新交所上市的股本證券類別；或
- (2) 於新交所認可的股票市場上市或買賣的股本證券類別。

格或數目的安排；持有人參與發行人的分發及／或其他證券發售的權利（如有）；及認股權證任何其他重要條款的概要。

新交所《上市手冊》第828條

每份公司認股權證須：—

- (1) 給予登記持有人認購或購買發行人已發行股份總數（不包括庫存股份）一(1)股股份的權利；及
- (2) 不得以美元值表示。

新交所《上市手冊》第829條

發行條款須載有下列規定：—

- (1) 在供股、發行紅股及其他資本化發行的情況下，行使或轉換價及（如適用）公司認股權證或其他可換股證券的數目的調整；
- (2) 將公佈公司認股權證或其他的可換股證券的到期日，以及在到期日前至少一(1)個月向所有公司認股權證或其他可換股證券持有人寄發的到期通知；及
- (3) 股東批准發行公司認股權證或其他可換股證券後對該等證券條款作出有利於該等證券持有人的任何重大更改，惟根據發行條款作出的更改除外。

新交所《上市手冊》第830條

發行人必須根據第829(1)條就任何調整作出公佈。

新交所《上市手冊》第831條

除根據發行條款作出更改外，發行人不得：—

- (i) 延長現有公司認股權證的行使期；

- (ii) 發行新公司認股權證以取代現有公司認股權證；
- (iii) 更改現有公司認股權證的行使價；或
- (iv) 更改現有公司認股權證的行使比率。

新交所《上市手冊》第832條

向股東寄發有關舉行股東大會以批准發行公司認股權證或其他可換股證券的通函或通告，須至少包括以下資料：—

- (1) 於行使或轉換公司認股權證或其他可換股證券時，發行或轉換的相關證券的最高數目；
- (2) 可行使公司認股權證或其他可換股證券的期間及此權利的開始及到期日；
- (3) 行使公司認股權證或其他可換股證券的應付金額；
- (4) 轉讓或轉傳公司認股權證或其他可換股證券的安排；
- (5) 持有人於發行人清盤時的權利；
- (6) 更改發行人股本時更改公司認股權證或其他可換股證券認購或購買價及數目的安排；
- (7) 持有人參與發行人任何分派及／或進一步發售證券的權利（如有）；

- (8) 公司認股權證或其他可換股證券的任何其他重要條款概要；
- (9) 發行目的及發行所得款項（包括因轉換／行使公司認股權證或其他可換股證券而產生的未來所得款項）的用途；及
- (10) 發行對發行人的財務影響。

香港《上市規則》第7.19(6)條：供股

如建議進行的供股將導致發行人的已發行股本或市值增加50.0%以上（不論單指該次供股，或與發行人在下述期間公佈的任何其他供股或公開招股合併計算：(i)緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內；或(ii)此十二(12)個月期間之前的交易，而在此十二(12)個月期間開始執行此等供股或公開招股發行的股份包括授予或將授予股東的任何紅股、權證或其他可換股證券（假設全部轉換））：

- (a) 供股須待股東於股東大會上通過決議批准方可作實，而任何控股股東及其聯繫人，或（如沒有控股股東）發行人董事（不包括獨立非執行董事）及最高行政人員及其各自的聯繫人均須放棄表決贊成有關決議。發行人須在向股東寄發的通函中披露香港《上市規則》第2.17條所規定的資料；
- (b) 發行人須在向股東寄發的通函中載列建議進行的供股的目的、預

第8章第V部：供股

新交所《上市手冊》第814條

- (1) 發行人如欲進行供股，須就第704(25)條即時公佈發行，載列以下各項：—
 - (a) 發行的價格、條款及目的，包括發行擬募集的所得款項金額及按百分比分配基準（如未釐定確切分配，可以百分比幅度表示）列出所得款項的計劃用途；
 - (b) 發行會否包銷；
 - (c) 進行發行的財務狀況；及
 - (d) 供股產生的新股份是否已獲或會否徵求新交所批准上市及報價。

此外，發行人須遵守新交所《上市手冊》附錄8.2的披露規定。

- (2) 倘供股涉及發行可換股證券，則發行人亦須遵守新交所《上市手冊》第8章第VI部。

- 期的集資總額，及所得款項的建議用途之細項及描述。發行人亦須載列在緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內發行的任何股本證券的集資總額及集資所得的細項及描述、款項的用途、任何尚未使用款項的計劃用途及發行人如何處理有關款項的資料；及
- (c) 聯交所保留要求供股獲全數包銷的權利。
- 新交所《上市手冊》第815條**
- 發行人須公佈供股所募集的所得款項的任何重大支出。
- 新交所《上市手冊》第816條**
- (1) 根據第816(2)條，供股須規定由有權利股東選擇給予第三方認購部分或全部可棄權證券的權利。
- (2) (a) 發行人可進行不可棄權供股：
- (i) 根據股東的特別批准；或
- (ii) 倘供股股份價格不超出發佈供股的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%，須按照一般授權發行不可棄權供股的供股股份。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至發佈供股時的已完成交易釐定。
- (b) 不可棄權供股須遵守新交所《上市手冊》第8章第V部（第816(1)條除外）

新交所《上市手冊》第823條

進行供股的發行人必須遵從新交所公佈的任何時間表。

新交所《上市手冊》第833條

下列額外規定適用於透過供股或全數包銷方式發售公司認股權證或其他可換股證券：—

- (1) 發行人公佈供股或全數包銷須包括下列任何一項資料：—
 - (a) 公司認股權證或其他可換股證券的行使或轉換價；或
 - (b) 釐定行使或轉換價的定價公式。此定價公式不可包括任何酌情成份，並須訂明與相關股價有關的溢價或折讓金額。
- (2) 倘採納一項定價公式：—
 - (a) 倘發行未獲包銷，則發行人必須於發售完結前確定及公佈行使或轉換價；或
 - (b) 倘發行已獲包銷，則發行人必須於開始買賣未繳款供股權前確定及公佈行使或轉換價。

香港《上市規則》第17.03條：購股權計劃的條款

計劃的條款及條文須訂明（其中包括）：

- (i) 可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過上市發行人（或附屬公司）於計劃批准日已發行的有關類別證券的10.0% — 可於計劃及任何其他計

購股權計劃或股份計劃

新交所《上市手冊》第844條

計劃僅限於發行人及其附屬公司的董事及僱員參與，惟以下情況除外：—

- (1) 倘發行人擁有聯營公司控制權，則發行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃；及

劃所有已授出但未行使的期權予以行使時發行的證券數目，不得超過上市發行人(或附屬公司)不時已發行的有關類別證券的30.0%。如根據上市發行人(或附屬公司)的任何計劃授出期權，會導致所發行證券超過限額，則概不得授出有關期權。必須行使期權認購證券的期限(由授出日起計不得超過十(10)年)及計劃的有效期(不得超過10年)；

(ii) 除非獲股東批准，否則計劃中每名參與者在任何十二(12)個月內可獲授權益上限(包括已行使或未行使的期權)不得超過上市發行人(或附屬公司)已發行的有關類別證券的1.0%；

(iii) 行使價的釐定基準－計劃中行使價須至少為下列兩者中的較高者：(i)有關證券在期權授予日期(必須為營業日)的收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；及(ii)該等證券在期權授予日期前五(5)個營業日的平均收市價(收市價同樣以香港聯交所日報表所載者為準)。若發行人上市不足五(5)個營業日，計算行使價時應以新發行價作為上市前營業日的收市價。

《證券及期貨條例》第270條：內幕交易

一般而言，除特定獲豁免外，倘有關人士與公司有關連且掌握其知悉屬關於該公司的有關資料的資料，則《證券及期

(2) 發行人母公司及其附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，可參與計劃。

新交所《上市手冊》第845條

須列明各計劃規模、各類別或組別參與者的最高配額(如適用)以及任何一(1)名參與者的最高配額(如適用)的限制。

新交所主板發行人，不得超出下列限制：－

(1) 所有計劃下可供動用的股份總數不得超過不時已發行股份(不包括庫存股份)總數的15.0%；

(2) 控股股東及其聯繫人可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可用股份的25.0%；

(3) 各控股股東或其聯繫人可供動用的股份數目不得超過一項計劃下可用股份的10.0%；

(4) 發行人的母公司及其附屬公司的董事及僱員可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可供動用股份的20.0%；及

(5) 計劃下的最高折讓不得超過20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

《證券及期貨法》第218及219條

如任何人士知悉或理應知悉其掌握不為公眾知悉的資料，且倘該等資料為公眾知悉則可能會

貨條例》第270條禁止該等人士進行該公司的上市證券(或其衍生工具)的交易或以其他方式慫使或促使他人進行該等上市股份(或其衍生工具)的交易。

《證券及期貨條例》第278條：操縱證券市場

《證券及期貨條例》第278條禁止任何人在香港或其他地方：

- (a) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易提高或可能會提高在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士購買或認購，或不出售該公司或其相關公司的證券；
- (b) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易降低或可能會降低在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售或不購買該公司或其相關公司的證券；或
- (c) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易維持或穩定或可能會維持或穩定在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售、購買或認購或不出售、不

對公司證券的價格或價值產生重大影響，新加坡《證券及期貨法》第218及219條禁止該等人士買賣該公司的證券。

該等人士包括：—

- (1) 公司或關聯公司的高級人員；
- (2) 公司或關聯公司的主要股東；及
- (3) 擔任因下列原因合理預期可獲得內幕資料的職位之人士：—
 - 其本身(或其僱主或其為高級人員的所在公司)與該公司或關聯公司之間存在專業或商業關係；或
 - 為該公司或關聯公司主要股東的高級人員。

證券市場操縱

《證券及期貨法》第198(1)條

任何人士均不得直接或間接就一間公司的證券達成、參與、干預或進行兩(2)宗或以上交易，即已經具有或可能具有提高、降低、維持，或穩定證券價格作用的交易，意圖誘使其他人士認購、購買或出售該公司或相關公司的證券。

購買或不認購該公司或其相關公司的證券。

《證券及期貨條例》第278條禁止任何人在香港：

- (a) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易提高或可能會提高在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士購買或認購，或不出售該公司或其相關公司的證券；
- (b) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易降低或可能會降低在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售或不購買該公司或其相關公司的證券；或
- (c) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易維持或穩定或可能會維持或穩定在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售、購買或認購或不出售、不購買或不認購該公司或其相關公司的證券。

香港《上市規則》第3.10及8.12條：董事會組成

發行人的各董事會必須包括至少三(3)名獨立非執行董事；其中至少一(1)名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

申請在聯交所作主要上市的新申請人，須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指該申請人至少須有兩(2)名執行董事通常居於香港。

香港《上市規則》第3.21、3.22條及附錄十四第C.3段：審核委員會

各上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部是非執行董事。審核委員會至少要有三(3)名成員，其中又至少要有一(1)名是具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事。審核委員會的成員必須大多數為上市發行人的獨立非執行董事，出任主席者亦必須是獨立非執行董事。

上市發行人的董事會，必須按照香港《上市規則》第3.21條及附錄十四第C.3段規定，批准及列出審核委員會的書面職權範圍。

香港《上市規則》第3.25、3.26條及附錄十四第B.1段：薪酬委員會

發行人必須設立薪酬委員會，並由獨立非執行董事出任主席，大多數成員須為獨立非執行董事。

董事會組成**審核委員會****《企業管治守則》第12條**

董事會須設立審核委員會，列出該委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責。

《企業管治守則》第12.1條

審核委員會應包括至少三名(3)非執行董事，其中大多數成員，包括主席，須為獨立人士。審核委員會的所有成員均應為非執行董事。

《企業管治守則》第12.2條

董事會應確保審核委員會各成員具備適當資格，可履行職責。由於董事會在作出業務判斷的過程中須具備有關資質，至少須有兩(2)名審核委員會成員(包括審核委員會主席)具備會計或相關的財務管理專長或經驗。

薪酬委員會**《企業管治守則》第7條**

在制定執行人員薪酬政策及固定個人董事薪酬方案方面，應具備正式及透明的程序。董事不得參與其自身薪酬的決策。

董事會必須批准及列出薪酬委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責，包括香港《上市規則》附錄十四第B.1.2段所載職權範圍。

香港《上市規則》附錄十四第A.5.1及A.5.2段：提名委員會

發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

發行人應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任。

有利益關係人士交易或關連交易

香港《上市規則》第14A章：（關連交易）

香港《上市規則》第14A章訂明發行人與若干特定人士（包括關連人士）之間達成的交易的各種情況，除非另行獲豁免，否則該等交易須遵守股東批准、年度審查及披露的規定。

香港《上市規則》第14A.07及14A.24條：

「關連人士」指包括上市發行人或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東；過去十二(12)個月曾任上市發行人或其任何附屬公司董事的人士；中國發行人或其任何附屬公司的監事；任何

《企業管治守則》第7.1條

董事會須設立薪酬委員會，並以書面形式明晰其權利及職責。薪酬委員會應包括至少三(3)名董事，該等董事（包括主席）的大多數須具獨立身份。薪酬委員會的所有成員均須為非執行董事。

提名委員會

《企業管治守則》第4條

委任及再度委任董事會董事須正式透明。

《企業管治守則》第4.1條

董事會須設立提名委員會就所有董事會委任向董事會作出推薦意見，並以書面形式明晰其權利及職責。提名委員會須包括至少三(3)名董事，該等董事（包括主席）的大多數須具獨立身份。首席獨立董事（如有），須為提名委員會成員。

新交所《上市手冊》第9章

新交所《上市手冊》第9章適用於本公司，當中訂明在險實體（定義見新交所《上市手冊》）與有利益關係人士（定義見新交所《上市手冊》）之間的交易情形須予披露或須獲股東事先批准。

新交所《上市手冊》第904條

就第9章而言，下列定義適用：—

- (1) 「經批准交易所」指根據第9章的類似準則，涵蓋在與有利益關係人士交易中保

上述人士的聯繫人；關連附屬公司；或被香港聯交所視為有關連的人士。

「財務資助」包括授予信貸、借出款項或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；

「交易」包括資本性質和收益性質的交易，不論該交易是否在上市發行人集團的日常業務過程中進行。這包括以下類別的交易：—

- (a) 上市發行人集團任何購入或出售資產，包括視作出售事項；
- (b) 涉及上市發行人集團授出、接受、轉讓、行使或終止一項選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易；或發行人集團決定不行使選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易；
- (c) 簽訂或終止融資租賃或營運租賃或分租；
- (d) 作出賠償保證，或提供或接受財務資助；
- (e) 訂立協議或安排以成立任何形式的合營公司實體（如以合夥或以公司成立）或進行任何其他形式的合營安排；
- (f) 發行上市發行人或其附屬公司的新證券；
- (g) 提供、接受或共用服務；或
- (h) 購入或提供原材料、半製成品及／或製成品。

障股東權益的規則的證券交易所；

(2) 「在險實體」指：—

- (a) 發行人；
- (b) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的附屬公司；或
- (c) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的聯營公司，惟以上市集團或上市集團及其有利益關係人士於該聯營公司擁有控制權為限。

(3) 「財務資助」包括：—

- (a) 借出或借入款項、就已產生債務作出擔保或提供質押或擔保人就擔保或提供質押作出賠償保證；及
- (b) 寬免債務、解除或忽略執行另一方責任或承擔另一方債務。

(4) 「有利益關係人士」指：—

- (a) 發行人的董事、首席執行官或控股股東；或
- (b) 任何該等董事、首席執行官或控股股東的聯繫人。

(5) 「有利益關係人士交易」指在險實體與有利益關係人士之間的交易。

(6) 「交易」包括：—

- (a) 提供或接收財務資助；

- (b) 收購、出售或租賃資產；
- (c) 提供或接收服務；
- (d) 發行或認購證券；
- (e) 授出或獲授優先購股權；及
- (f) 建立合營公司或共同投資；

無論是否於日常業務過程中進行，且無論是否直接或間接訂立（例如，透過一名或多名中間實體）。

香港《上市規則》第14A.35至14A.37條，第14A.49、14A.71及14A.76條：有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准的規定

第14A.35、14A.36及14A.46條

倘擬進行任何關連交易，須於協定關連交易條款後盡快公佈有關交易，並向股東發出通函，提供有關交易資料。交易須事先獲股東於股東大會上批准方可進行，除非根據香港《上市規則》另行獲豁免。

第14A.37、14A.73及14A.76條

若干交易類別可獲豁免遵守股東大會的規定，並接受股東的書面批准，另外若干交易僅須遵守披露規定。根據香港《上市規則》的其他豁免包括按照一般商業條款進行的一次關連交易將構成第14A.76(1)條下的符合最低豁免水平的交易。倘每項百分比率（盈利比率除外）均低於0.1%或1.0%（倘關連交易僅涉及

新交所《上市手冊》第905條：須公佈的時間

- (1) 發行人須就價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值3.0%的任何有利益關係人士交易作出即時公佈。
- (2) 倘於同一財政年度與同一有利益關係人士訂立的所有交易的總價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值的3.0%，則發行人須就於該財政年度與該同一有利益關係人士訂立的最新交易及所有日後交易作出即時公佈。
- (3) 第905(1)及(2)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。

新交所《上市手冊》第906條：須獲股東批准的時間

- (1) 發行人須就任何有利益關係人士交易的價值等於或超過以下金額時獲得股東的批准：—
 - (a) 集團最近期經審核有形資產淨值的5.0%；或

發行人的附屬公司的關連人士)，或每項百分比率（盈利比率除外）低於5.0%及總對價低於3,000,000港元，則該交易獲豁免遵守股東批准、年度審查及所有披露的規定。

香港《上市規則》第14A.49及14A.71條：申報規定

上市發行人刊發的年度報告必須包括於該財政年度進行的下列關連交易資料（包括根據往年簽訂的協議進行的持續關連交易）：

- (a) 交易日期；
- (b) 交易各方以及其關連關係的描述；
- (c) 交易及其目的之簡述；
- (d) 總對價及條款；
- (e) 關連人士於交易中所佔利益的性質及程度；及
- (f) 如屬持續關連交易：
 - i 上市發行人獨立非執行董事按《上市規則》第14A.55條所述之事宜作出確認；及
 - ii 上市發行人董事會就其核數師是否已按《上市規則》第14A.56條所述之事宜作出確認的聲明。

- (b) 集團最近期經審核有形資產淨值（當與同一有利益關係人士於同一財政年度內訂立的其他交易合計）的5.0%。然而，已獲股東批准的交易，或須獲股東批准的另一項交易合計的交易，毋須計入任何隨後的總額。

- (2) 第906(1)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。

新交所《上市手冊》第907條

發行人必須於其年度報告披露回顧財政年度內訂立的有利益關係人士交易的總價值。有利益關係人士的名稱及與同一有利益關係人士訂立有利益關係人士交易的相應總價值須以所規定格式呈列。

新交所《上市手冊》第920條

- (1) 發行人可就具營業額或貿易性質的經常交易或日常營運所必需的交易（如買賣供應品及原料）徵求股東一般授權，惟買賣資產、企業或業務的交易除外。一般授權須每年更新。
- (a) 發行人必須：—
 - (i) 於其年度報告披露一般授權情況，並按規定的格式列明財政年度內根據一般授權進行的交易的總價值的詳情；及

- (ii) 於有關公佈報告的規定時限內公佈根據第705條須申報的有關財政期間根據一般授權進行的交易的總價值。
- (b) 徵求一般授權的股東通函必須載有：—
- (i) 將與在險實體交易的有利益關係人士的類別；
 - (ii) 根據授權擬進行的交易的性質；
 - (iii) 在險實體的理據及利益；
 - (iv) 釐定交易價的方式或程序；
 - (v) 獨立財務顧問就(iv)所述的方式或程序是否足以確保該等交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東利益所發表的意見；
 - (vi) 審核委員會的意見（倘其持有與獨立財務顧問不同的意見）；
 - (vii) 發行人就倘(iv)所述的方式或程序不合適將會向股東獲取新的授權而發表的聲明；及
 - (viii) 涉及有利益關係人士將放棄並承諾確保其聯繫人將放棄就批准交易的決議案投票的聲明。

- (c) 一般授權的更新毋須取得獨立財務顧問的意見，惟審核委員會須確認：—
- (i) 釐定交易價的方式或程序自上一次股東批准以來並無變動；且
- (ii) 新交所《上市手冊》第920(1)(c)(i)條所述的方式或程序足以確保交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東的利益。
- (d) 根據一般授權進行的交易毋須單獨受新交所《上市手冊》第905及906條的規限。

香港《上市規則》第14A.81條：將交易合併計算

如有連串關連交易全部在同一個十二(12)個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關連，香港聯交所會將該等交易合併計算，並視作一(1)項交易處理。上市發行人須遵守適用於該等關連交易在合併後所屬交易類別的關連交易規定。如關連交易屬連串資產收購，而合併計算該等收購或會構成一項反向收購行動，該合併計算期將會是二十四(24)個月。

香港《上市規則》第14A.82條：將交易合併計算

香港聯交所在決定是否將關連交易合併計算時，將會考慮的因素包括：

- (a) 該等交易是否為上市發行人集團與同一方進行，或與互相有關連的人士進行；

新交所《上市手冊》第908條

詮釋就新交所《上市手冊》第905及906條合計的詞彙「同一有利益關係人士」時，以下內容適用：—

- (1) 在險實體與有利益關係人士（為同一集團的成員公司）的交易被視作在險實體與同一有利益關係人士的交易。
- (2) 倘有利益關係人士（為集團的成員公司）上市，則其與在險實體的交易毋須與在險實體與同一集團的其他有利益關係人士間的交易合計，惟以上市有利益關係人士與其他上市關係人士各有董事會，其大部分董事不重疊，並通常不按其他有利益關係人士及彼等聯繫人的指示行事，且兩者各有成員完全不同的審核委員會為限。

- (b) 該等交易是否涉及收購或出售某項資產的組成部分或某公司（或某公司集團）的證券或權益；或
- (c) 該等交易會否合共導致上市發行人集團大量參與一項新的業務活動。

新交所《上市手冊》第918條

倘一項交易須經股東批准，則其須於交易訂立前獲得批准，倘該交易須待有關批准後，方可作實，則須於完成交易前獲得批准。

新交所《上市手冊》第919條

在獲得股東批准的會議上，有利益關係人士及其任何聯繫人不得就決議案投票表決，亦不接受代理人委任事宜，除非下達有關投票的特定指令。

香港《上市規則》第14A.83條：將交易合併計算

香港聯交所可將所有與同一關連人士進行的持續關連交易合併計算。

香港《上市規則》第14A.84條：將交易合併計算

如遇到下列情況，上市發行人必須在上市發行人集團簽訂任何關連交易前先行諮詢香港聯交所：

- (a) 該交易及上市發行人集團在之前十二(12)個月內簽訂或完成的其他關連交易，存有第14A.82條所述的任何情況；或
- (b) 該交易及上市發行人集團所簽訂的任何其他交易，涉及在發行人的控制權（定義見香港《收購守則》）轉手後的二十四(24)個月內，向一名（或一組）取得上市發行人控制權的人士（或其任何聯繫人）收購資產。

香港《上市規則》第14A.85條：將交易合併計算

上市發行人須提供交易詳情予香港聯交所，讓聯交所決定是否將交易合併計算。

香港《上市規則》第14A.86條：將交易合併計算

即使上市發行人並沒有事先諮詢香港聯交所，香港聯交所仍可將上市發行人的關連交易合併計算。

香港《上市規則》第14A.76及14A.89條、第14A.92至14A.95條、第14A.97至14A.101條：豁免

可豁免遵守關連交易規定的關連交易包括：—

- (a) 符合最低豁免水平的交易；
- (b) 財務資助；
- (c) 倘(i)關連人士以股東之身份按比例獲發行新證券；(ii)關連人士以供股或公開發售的形式認購證券；(iii)根據購股權計劃向關連人士發行證券；或(iv)根據「先舊後新配售及認購」發行證券，則上市發行人或其附屬公司發行新證券；
- (d) 在香港聯交所進行的買賣；
- (e) 上市發行人或其附屬公司在香港聯交所或認可證券交易所或根據《公司股份回購守則》的全面收購建議向關連人士回購證券；
- (f) 上市發行人的董事與上市發行人或其附屬公司訂立服務合約；
- (g) 按照一般商業條款購買（作為顧客）或向關連人士出售消費品或服務，而該等商品或服務(i)屬一般供應自用或消費的類別；(ii)由買方自用或消費；(iii)由買方消

例外情況

新交所《上市手冊》第915條

以下交易毋須遵守第新交所《上市手冊》第905、906及907條：—

- (1) 向全體股東按比例基準派付股息，拆細股份，以紅股發行方式發行證券，優先發售，或場外收購發行人的股份，包括行使根據優先發售授出的權利、購股權或公司認股權證；
- (2) 根據新交所批准的僱員購股權計劃授出優先購股權，以及因行使該等購股權而發行證券；
- (3) 在險實體與被投資公司的交易，其中有利益關係人士於被投資公司的權益（透過發行人持有除外）低於5.0%；
- (4) 於公開市場進行的有價證券交易，而發行人於交易時不知交易對手的身份；
- (5) 在險實體與有利益關係人士就提供貨物或服務的交易，倘：—
 - (a) 貨物或服務以固定或分批方式公開報價出售或提供；及

- 費或使用時的狀態，與買方購買時相同；及(iv)按不得優於給予獨立第三方的條款（就關連人士而言）或不遜於獨立第三方提供的條款（就上市發行人集團而言）購買於日常業務過程中供應則更為有利；
- (8) 上市發行人與關連人士之間按成本基準共用行政管理服務；
- (9) 與被動投資者的聯繫人進行的交易；及
- (10) 與附屬公司的關連人士進行的交易。
- (b) 出售價格一致適用於所有客戶或同類客戶。
- 該等交易包括電訊及郵寄服務、公用設施服務及於零售店銷售固定價格貨物。
- (6) 由持牌金融機構或新加坡金融管理局批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供財務資助或服務；
- (7) 接受由持牌金融機構或新加坡金融管理局批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供的財務資助或服務；
- (8) 董事袍金及酬金，以及受僱薪酬（不包括「金降落傘」付款）。

新交所《上市手冊》第916條

以下交易毋須遵守新交所《上市手冊》第906條：—

- (1) 倘條款獲獨立估值支持，則訂立或更新期限不超過三(3)年的房地產租賃或租約；
- (2) 與有利益關係人士投資合資企業，倘：—
- (a) 風險及收益按比例分配予合資企業各方的股權；
- (b) 發行人通過公佈確認，其審核委員會認為合資企業的風險及收益按比例分配至合資企業各方的股

- 權，以及合資企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益；及
- (c) 在險實體加入合資企業之前，有利益關係人士於合資企業並無現有股權。
- (3) 提供貸款予具有利益關係人士的合資企業，倘：—
- (a) 貸款由合資企業全體合營方按彼等的股權比例及相同條款提供；
- (b) 在險實體加入合資企業之前，有利益關係人士於合資企業並無現有股權；及
- (c) 發行人透過公佈確認，其審核委員會認為：
- (i) 提供貸款不損害發行人及其少數股東的利益；及
- (ii) 合資企業的風險及收益按比例分配至合資企業各方的股權，以及合資企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益。

- (4) 透過公開招標將合約授予有利益關係人士，倘：—
 - (a) 頒授在險實體公佈下列資料：—
 - (i) 所有已提交競標的價格；
 - (ii) 說明選擇中標的基準；及
 - (b) 上市競標人（倘競標人未上市，則其上市母公司）及上市頒授人（倘頒授人未上市，則其上市母公司）均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。
- (5) 接收由有利益關係的人士透過公開投標的方式授予的合約，倘：—
 - (a) 競標在險實體公佈所有已提交競標的價格；及
 - (b) 上市競標人（倘競標人未上市，則其上市母公司）及上市頒授人（倘頒授人未上市，則上市母公司）均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。

財務業績刊發前董事進行買賣的限制

香港《上市規則》附錄十第A3、B8及C14條

第A3條

在上市發行人刊發財務業績當天及以下期間，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券：—

- (i) 緊接年度業績刊發日期前六十(60)日期間內，或有關財政年度末起至業績刊發之日止期間（以較短者為準）；及
- (ii) 緊接刊發季度業績（如有）及半年度業績日期前三十(30)日期間內，或有關季度或半年度期間末起至業績刊發之日止期間（以較短者為準），

但下文第C14條所述的特殊情況除外。在任何情況下，董事均須遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《董事交易守則》）第B.8及B.9條所規定的程序。

上市發行人須在根據第A3條規定禁止董事進行買賣的各期間開始前通知香港聯交所。有關期間將包括延遲刊發業績公告的任何期間。

第C14條

若董事擬在特殊情況下出售或轉讓其所屬上市發行人的證券，而有關出售或轉讓屬《董事交易守則》所禁止者，有關董事需遵守《董事交易守則》第B8條有關書面通知及確認的條文。在出售或轉讓該等證券之前，有關董事必須讓董事

新交所《上市手冊》第1207(19)(c)條

上市發行人及其高級職員在公佈公司財政年度首三(3)個季度各季度財務報表前兩(2)周開始的期間，以及於公佈公司全年財務報表前一(1)個月（如須公佈季度財務報表），或於公佈公司半年及全年財務報表前一(1)個月（如毋須公佈季度財務報表）不得買賣上市發行人的證券。

會主席（或董事會指定的董事）確信情況屬特殊，而計劃中的出售或轉讓是該董事唯一可選擇的合理行動。此外，上市發行人亦需在可行的情況下，盡快書面通知香港聯交所有關董事出售或轉讓證券的交易，並說明其認為情況特殊的理由。於該等出售或轉讓事項完成後，上市發行人必須立即按照香港《上市規則》第2.07C條的規定刊登公告披露有關交易，並在公告中說明主席（或指定董事）確信有關董事是在特殊情況下出售或轉讓發行人的證券。

第B8條

根據《董事交易守則》，董事於未書面通知主席或董事會為此而指定的另一名董事（該董事本人以外的董事）及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣上市發行人的任何證券。主席如欲買賣上市發行人證券，則必須在交易之前先在董事會會議上通知董事會，或通知董事會為此而指定的另一名董事（其本人以外的董事），並須接獲註明日期的確認書後方可進行買賣。所指定的董事在未通知主席及接獲註明日期的確認書之前，亦不得買賣上市發行人任何證券。

在各情況下，(a)須於有關董事要求批准買賣有關證券後五(5)個營業日內回覆有關董事；及(b)按上文(a)項獲准買賣證券的有效期，不得超過接獲批准後五(5)個營業日。

第B9條

上市發行人內部制訂的程序，最低限度須規定上市發行人需保存書面記錄，證明已根據《董事交易守則》第B8條規定發出適當的通知並已獲確認，而有關董事亦已就該事宜收到書面確認。

B. 收購責任

1. 新加坡《收購及合併守則》(「新加坡《收購守則》」)

新加坡《收購守則》規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購本公司或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士單獨或連同其他一致行動人士收購本公司30.0%或以上具投票權股份，或倘該人士單獨或連同其他一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）具投票權股份，而其（或與其一致行動人士）於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的具投票權股份，則必須根據新加坡《收購守則》的規定就餘下具投票權股份延長收購要約，惟已取得新加坡證券業協會的同意者除外。

「一致行動人士」包括個人或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的實際控制。在不影響本釋義的一般適用範圍的原則下，下列個人及公司被推定與彼此一致行動（除非能夠提供相反證據）。該等人士如下：

- 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購投票權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（不包括日常業務過程中的往來銀行）；
- 一間公司及其董事（包括彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- 具有任何投資公司、單位信託或其他基金的人士，而該人士酌情管理其投資，但僅就該人士管理的投資賬戶而言；
- 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有股份的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶股本權益；
- 公司董事（包括彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- 合夥人；及
- 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託、或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購具投票權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（不包括日常業務過程中的往來銀行）。

強制性收購必須以現金或現金替代物進行，其金額不得少於收購人或與收購人一致行動的各方於緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六（6）個月內所支付的最高價格。

根據新加坡《收購守則》，倘一間公司的實際控制權被一名人士或多名一致行動人士收購或合併，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對受要約公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求為獲提呈收購要約的公司股東須獲得充分資料、意見及時間以考慮該項要約及就此作出決定。

緊隨收購結束後，根據新加坡《公司法》第215條，倘收購人收購受要約公司90.0%的股份，可向異議股東發出通知，異議股東可將股份售予收購人。在計算90%上限時，不包括收購人、其相關公司或各代名人持有或收購的股份。通知須在收購達到90%上限後的2個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份或詳細說明不同收購。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權按收購期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

2. 香港《公司收購、合併及股份回購守則》(「香港《收購守則》」)

股本證券在香港首次上市的公眾公司屬於香港《收購守則》監管架構範圍。香港《收購守則》不具有法律強制性。其目的是為有意或已涉及影響香港公眾公司的收購及合併事項的公司及其顧問提供指引。

香港《收購守則》的目標是確保公平對待受收購、合併及股份回購影響的股東。其要求及時披露足夠信息，使股東能對任何要約的利益作出知情決定。其亦提供了有秩序的架構，以管限收購、合併及股份回購活動。

香港《收購守則》規管收購受要約公司、潛在受要約公司或控制權可能改變或被合併的相關公司的股份(無論透過收購、合併還是股份回購的方式)。控制權現時定義為持有或合共持有公司30.0%或以上投票權(無論有關持股是否構成實質控制)。

香港《收購守則》亦不僅適用於收購人及受要約公司，亦適用於與收購人「一致行動」的人士。根據香港《收購守則》，「一致行動人士」指「根據協議或諒解備忘錄(無論是否正式)，通過由任何彼等收購公司任何投票權積極合作以取得或鞏固對公司的控制權」的人士。香港《收購守則》亦訂明被視為與同一類別其他人士一致行動人士(除非能夠提供相反證據)的類別。

香港《收購守則》規定，向受要約公司的每類權益股本(不論該類權益股本是否附有投票權)的持有人以及向該人或與其一致行動的人持有的任何一類有投票權的非權益股本的股份持有人，作出強制性全面收購(除非證券及期貨事務監察委員會行政人員已授出豁免)，即任何人士或一組一致行動的人士(a)無論是否透過一段時期內一連串交易獲得一間公司的控制權(即30.0%或以上的投票權)，或(b)已持有一間公司30.0%至50.0%投票權，須於截至及包括有關收購日期之前的十二(12)個月期間收購目標公司逾2.0%的投票權。

在上述任何情況下，須向股東作出要約。要約須以現金形式作出或以現金替代物補充，且不低於要約人(或與其一致行動的任何人士)在要約期及其開始前六(6)個月內支付受要約人公司類別股份的最高價格。

A. 有關本公司及本集團附屬公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於1984年8月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立為一間私人股份有限公司。本公司自2011年8月10日起從「Kyodo-Allied Industries Ltd.」易名為「偉業控股有限公司」。

本公司已在香港設立營業地點，地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室，並於2016年2月19日根據《公司條例》第16部註冊成為一間非香港公司。文潤華（地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室）已獲委任為我們的授權代表，代表我們在香港接收傳票及通告。我們於香港接收傳票及通告的地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室。

由於本公司於新加坡註冊成立，故其經營受新加坡相關法例法規的規限。本公司組織章程包括章程大綱及章程細則。本公司組織章程及新加坡法例主要條文的概要載於本上市文件附錄四，香港及新加坡若干適用法例法規的主要差別則載於本上市文件附錄五。

2. 本公司股本變動

根據於2015年11月27日召開的特別股東大會獲得的股東批准，股份按10股合併前股份合併為1股現有股份之基準合併，自2015年12月8日起生效。於股份合併後，已發行股份數目從1,961,334,713股減至196,133,152股。

除上文所披露者外，本上市文件日期前兩年內，本公司股本並無任何變動。

於最後可行日期，本公司並無任何創辦人股份、管理層股份、庫存股份或遞延股份。

3. 股東於2015年4月29日、2015年11月27日及2015年12月22日舉行的本公司股東大會上通過的決議案

於本公司於2015年4月29日舉行的股東週年大會上，通過了股東決議案，據此，根據《公司法》第161條及新交所《上市手冊》第806條，批准董事隨時向其全權酌情認為適合的人士以合適目的按其全權酌情認為適合的條款及條件：

- (i) 透過供股、紅股或其他方式發行本公司股本中股份；或
- (ii) 發行可換股證券；或
- (iii) 於供股、發行紅股或資本化發行時因調整之前發行的可換股證券數目而發行額外可換股證券；或
- (iv) 轉換可換股證券產生的股份；及

- (v) (儘管決議案賦予的授權可能不再有效) 於決議案生效時根據董事所作出或授出之任何工具發行股份 (定義見2015年4月29日本公司股東週年大會通告) (「股份發行授權」)

惟須符合下列各項：

- (1) 根據本決議案將予發行股份總數 (包括根據本決議案所作出或授出的工具將予發行的股份) 不得超過本公司股本中已發行股份 (不包括庫存股份) 的50% (按下文分段(2)計算)，其中將予發行的股份總數 (包括根據本決議案所作出或授出的工具將予發行的股份，按比例向本公司現有股東發行者除外) 不得超過本公司股本中已發行股份 (不包括庫存股份) 的20% (按下文分段(2)計算)；
- (2) (受新交所可能規定的計算方法所限) 為釐定根據上述分段(1)可能發行的股份及工具總數，已發行股份 (不包括庫存股份) 百分比須按通過本決議案時本公司股本中已發行股份總數，經對以下各項作出調整後計算：
 - (a) 轉換或行使工具或任何可換股證券產生的新股份；
 - (b) 行使購股權或歸屬於本決議案通過時尚未行使或存續的股份獎勵產生的新股份；及
 - (c) 任何其後的股份合併或分拆；
- (3) 於行使本決議案賦予的股份發行授權時，本公司須遵守當時有效的新交所《上市手冊》的條文 (除非獲新交所豁免遵守) 以及本公司的章程細則；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則股份發行授權將一直有效，(i)直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日兩者的較早者，或(ii)如屬根據按本決議案作出或授出的工具將予發行的股份，則有效至根據工具的條款發行有關股份。

於本公司於2015年11月27日舉行的兩次特別股東大會上，通過了股東決議案，據此，批准：

- (a) 建議分拆上市；及
- (b) 股份合併。

於本公司於2015年12月22日舉行的特別股東大會上，通過了股東決議案，據此，批准：

- (a) 建議上市；
- (b) 建議修訂組織章程大綱；及
- (c) 建議採納新組織章程細則。

4. 本公司附屬公司的股本或註冊資本的變動

本集團的附屬公司列於本上市文件附錄一所載的會計師報告，從《上市規則》的角度看，附屬公司還包括鄭州黛瑪仕。

以下為各附屬公司於緊接本上市文件日期前兩年內發生的股本或註冊資本的變動情況：

- (a) 2014年8月18日，河南興偉的註冊及已繳資本自人民幣200,000,000元增至人民幣241,830,000元；
- (b) 2014年10月15日，宏基偉業以人民幣300百萬元的註冊資本及人民幣50百萬元的已繳資本註冊成立；
- (c) 2014年12月8日，漢偉置業以人民幣10百萬元的註冊資本註冊成立；
- (d) 2015年4月2日，英德集團私人有限公司註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (e) 2015年5月13日，英德控股註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (f) 2015年5月19日，Eindec Singapore註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (g) 2015年6月15日，協同國際按每股17.06新元向本公司發行50,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至853,001.00新元；
- (h) 2015年7月20日，英德集團私人有限公司按每股2.93新元向本公司發行1,000,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至2,930,001.00新元；
- (i) 2015年7月20日，Eindec Singapore按每股2.93新元向英德控股私人有限公司發行1,000,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至2,930,001.00新元；及
- (j) 2015年7月9日，英德深圳註冊成立，註冊資本為人民幣20百萬元，其中人民幣3百萬元已於2015年8月11日繳足；
- (k) 2015年12月29日，河南興偉的註冊資本及已繳資本從人民幣241,830,000元增至人民幣314,070,000元；及
- (l) 2016年1月27日，河南興偉的註冊資本及已繳資本從人民幣314,070,000元增至人民幣390,000,000元。

除以上所述者外，緊接最後可行日期前兩年內，概無本公司任何附屬公司的股本發生變動。

B. 有關本集團業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

本集團成員公司於本上市文件日期前兩年內已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中所訂立的合約）：

- (a) 河南偉業作為貸款人與借款人海南薈邦建築裝飾工程有限公司於2014年4月8日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向海南薈邦建築裝飾工程有限公司提供貸款，本金為人民幣15,500,000元；
- (b) 本公司作為轉讓人與受讓方協同國際於2014年4月15日訂立股權轉讓協議，據此本公司同意以對價300,000美元將優多上海100%股權轉讓予協同國際；
- (c) 河南偉業作為貸款人與借款人漢方藥業於2014年7月21日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向漢方藥業提供貸款，本金為人民幣10,000,000元；
- (d) (i)河南偉業作為貸款人與借款人馮朝嶺於2014年7月23日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向馮朝嶺提供貸款，本金為人民幣90,000,000元；及(ii)於2014年7月9日訂立的股權抵押，據此馮朝嶺同意向河南偉業抵押漢方藥業49%股權作為上述貸款的擔保；
- (e) 馮朝嶺作為抵押人與承押人河南偉業於2014年11月25日訂立股權質押協議，據此馮朝嶺以漢偉置業49%股權取代漢方藥業49%股權的抵押；
- (f) 河南偉業作為貸款人與借款人河南梅園實業有限公司（簡稱「河南梅園」）、徐金健及張波於2015年5月28日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向河南梅園提供貸款，本金為人民幣104,300,000元。徐金健及張波同意抵押其於河南梅園的股權作為貸款抵押；
- (g) 協同國際作為賣方與買方英德集團私人有限公司於2015年7月1日訂立股份買賣協議，據此協同國際向英德控股（作為英德集團私人有限公司的代名人）出售Eindec Malaysia、優多上海及Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.註冊資本的100%股權；
- (h) 有關上述(g)項的股份買賣協議於2015年7月15日訂立補充協議作出修訂，特別是轉讓對價；
- (i) 協同科技作為賣方與買方英德集團私人有限公司於2015年7月1日訂立資產買賣協議，據此協同科技轉讓其於2015年6月30日的全部業務及資產，惟予Eindec Singapore（作為英德集團私人有限公司的代名人）的定期貸款除外；


- (j) 有關上段(i)項的資產買賣協議於2015年7月15日訂立補充協議作出修訂，特別是轉讓對價；
- (k) 本公司於2015年7月20日提供以英德集團為受益人的彌償契據，據此，本公司同意彌償英德集團因有關（其中包括）任何違反協同科技授出的定期貸款及協同科技任何延遲遵守該定期貸款條款而產生的所有申索、損失及成本；
- (l) 本公司與英德集團私人有限公司於2015年9月22日訂立的承諾契約，管制於契約訂立日期英德集團所欠本集團（就該契約而言，明確不包括英德集團）未償還金額2.36百萬新元（「未償還金額」），據此，其中包括，本集團同意英德集團繼續按無擔保，無固定償還期限之基準延期償還未償還金額，且未償還金額的任何償還僅可於英德集團私人有限公司獲准進入凱利板日期後進行（計及包括英德集團財務狀況（包括現金流量）在內的若干因素）；
- (m) 本公司於2015年9月28日作出的禁售承諾，據此，本公司承諾自英德集團私人有限公司獲准進入凱利板日期起六(6)個月期間（「首次禁售期」）內，將不會出售或抵押英德集團私人有限公司股本中現有股權的任何部分，且於首次禁售期的隨後六(6)個月內，亦不會出售或抵押英德集團私人有限公司50%以上的原有股權；
- (n) 彌償契據；
- (o) 非競爭契據；及
- (p) 本公司、本公司執行董事（即張偉先生和陳志勇先生）與獨家保薦人就上市於2016年3月24日訂立的一份保薦人協議。


2. 知識產權

(a) 商標

(i) 本集團擁有的註冊商標

於最後可行日期，本集團為下列對我們業務屬重大的商標的註冊擁有人：

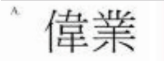

	擁有人名稱	註冊編號	類別	商標	註冊地	有效期(年月日)／ 註冊日期
1	河南偉業	8014176	36		中國	2011年3月28日至 2021年3月27日

	擁有人名稱	註冊編號	類別	商標	註冊地	有效期(年月日)／ 註冊日期
2	河南偉業	8014171	36		中國	2011年3月28日至 2021年3月27日
3	海南偉業	9692724	36		中國	2012年8月21日至 2022年8月20日
4	海南偉業	9696481	36		中國	2012年9月7日至 2022年9月6日
5	河南偉業	1749566	36		中國	2012年4月14日至 2022年4月13日
6	河南天道	12644557	36	天道象湖国际	中國	2014年10月14日至 2024年10月13日
7	河南天道	12644665	37	天道象湖国际	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日
8	河南天道	12644531	36	天道象湖湾	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日
9	河南天道	12644690	37	天道象湖湾	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日
10	本公司	303512592	36、37		香港	2015年8月20日至 2025年8月19日

附註：有關上述載列的1-9項商品及服務商標分類詳情，請參閱「B.有關本集團業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(iii)於中國註冊的商品商標分類」一段。有關上述載列第10項商標類別及規格的詳情，請參閱「B.有關本集團業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(iv)香港的商標類別及規格」一段。

(ii) 商標註冊申請

於最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標，但註冊尚未獲批准：

	申請人名稱	商標	註冊地	類別	商標	
					申請編號	申請日期(年月日)
1	本公司		香港	36、37	303512583	2015年8月20日
3	本公司		香港	36、37	303512574	2015年8月20日

附註：有關上表載列待註冊商標類別及規格的詳情，請參閱「B.有關本集團業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(iv)香港的商標類別及規格」一段。

(iii) 於中國註冊的商品商標分類

下表載列於中國註冊的商品商標分類（有關相關商標的分類詳情取決於相關商標證書中所載詳情，其中所載資料可能與下表資料存在差異）：

類別編號	商品
36	保險；金融事務；貨幣事務；房地產事務
37	建築施工；維護；安裝服務

(iv) 香港的商標類別及規格

下表載列香港的商標類別及規格：

類別編號	類別及規格
36	資本投資；房地產租賃；房地產代理；房地產評估；房地產管理；房地產投資；房地產經紀；財務估值；公寓出租；公寓房屋管理；房屋中介；住所公寓。
37	建築施工監管；施工；水下施工；土地與物業開發及重建（施工服務）；展覽攤位及店舖修建；門窗安裝；管道施工及維護；樓房與樓房結構施工、維護及維修；樓房翻新；施工工程；樓房清潔（內部）；電器安裝及維修；電梯安裝及維修。

(b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列域名（目前一直在使用中）：

	域名	註冊擁有人	註冊地	註冊日期	屆滿日期
1	weiyeholdings.com	河南偉業	中國	2011年10月24日	2016年10月24日

除上文所述者外，概無對我們業務屬重大的任何其他商標或服務標誌、專利、其他知識產權。

3. 物業權益

有關我們擁有及租賃物業的詳情，請參閱本上市文件附錄三所載戴德梁行有限公司編製的物業估值報告。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料**1. 權益披露****(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉**

就董事所知，緊隨介紹上市完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團（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根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益或淡倉：

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
張偉（附註1）	實益權益	91,029,648股(L)	46.41%
陳志勇（附註2）	實益權益	40,240,256股(L)	20.52%

附註：

- 截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日）張偉於71,029,648股股份中直接擁有權益且被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下代理人賬戶分別持有的20,000,000股股份中擁有權益。除了將由張偉先生(i)根據股票借貸協議借出或(ii)根據出售及回購協議出售的任何股份外，張偉將於91,029,648股股份中擁有實益權益，約佔緊隨上市後本公司已發行股本的46.41%。張偉是張建偉的兄弟及陳志勇的姻親。
- 截至2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），陳志勇被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下代理人賬戶持有的40,240,256股股份中擁有權益。陳志勇將於40,240,256股股份中擁有實益權益，約佔緊隨上市後本公司已發行股本的20.52%。陳志勇是張偉及張建偉的姻親。

* 字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，緊隨介紹上市完成後，除本公司董事及最高行政人員（其權益於上文分段「本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」披露），以下人士擁有本公司股份或相關股份中的權益及／或淡倉，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向我們披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或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：

於本公司的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／ 權益性質	證券數目及類別	於本公司權益 百分比
Raffles Nominees (Pte) Limited (附註)	其他人士的 代理人	73,117,659股(L)*	37.28%

附註：董事作出一切合理查詢後深知，於2016年3月15日（即最後可行日期前最後可確定資料之日），Raffles Nominees (Pte) Limited作為代理人，代若干公司及個人持有73,117,659股股份，其中20,000,000股股份、833,867股股份及40,240,256股股份分別由張偉、張建偉及陳志勇持有並實益擁有。Raffles Nominees (Pte) Limited作為代名人，代其他股東持有餘下股份。

* 字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

2. 董事服務協議詳情**(1) 執行董事**

2011年6月30日，張偉先生與本公司訂立服務協議，據此，其獲委任為本公司執行主席，自2011年8月15日開始，初始期限為三(3)年，可自動重續三(3)年，惟須由股東根據章程細則退任及膺選連任，基本年薪為300,000新元，可由薪酬委員會建議增薪。張偉先生的基本年薪自2014年3月1日起變更為人民幣2,000,000元。

2013年2月1日，陳志勇先生與本公司訂立服務協議，據此，陳先生獲委任為本公司運營執行官，自2011年8月15日開始，初始期限為三(3)年，可自動重續三(3)年，惟須由股東根據章程細則退任及膺選連任，基本年薪為200,000新元，可由薪酬委員會建議增薪。陳志勇先生的基本年薪自2014年3月1日起變更為人民幣1,100,000元。

根據張偉先生及陳志勇先生與本公司訂立的服務協議，張偉先生及陳志勇先生均享有績效獎勵花紅。

(2) 非執行董事

2011年8月15日，董心誠先生獲委任為本公司獨立董事，初始期限為三(3)年，年度基本董事袍金為40,000新元，須由股東根據章程細則退任及膺選連任。

預計上市，於2016年3月10日，董心誠先生再次獲委任為非執行董事，期限為三(3)年，須由股東根據章程細則退任及膺選連任。

(3) 獨立非執行董事

2012年5月1日及2014年4月1日以來，王建源先生及胡榮明先生分別獲委任為獨立董事，期限為三(3)年，須由股東根據章程細則退任及膺選連任。王建源先生已獲委任為首席獨立董事。

預計上市，於2016年3月10日，王建源先生、胡榮明先生及蕭文豪先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，期限為三(3)年。各獨立非執行董事有權享有40,000新元的年度基本董事袍金。除董事袍金外，預計非執行董事（包括獨立非執行董事）將因擔任薪酬委員會、提名委員會及審核委員會主席而收到額外年度袍金10,000新元，因擔任首席獨立董事一職而收到額外年度袍金5,000新元。除上所述，預計概無非執行董事（包括獨立非執行董事）將因擔任非執行董事或獨立非執行董事一職而收到其他薪酬。

除上述披露外，概無董事已經或提議與本公司或本公司任何附屬公司訂立服務合約，惟合約屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償者（法定補償除外）除外。

3. 董事薪酬

- (i) 截至2013年、2014年及2015年12月31日止三(3)個年度，本集團應付董事薪酬及袍金合共約人民幣3,438,000元、人民幣4,190,000元及人民幣4,255,000元。過去三年，支付董事薪酬包括向本公司非執行董事張建偉支付的薪酬，直至2015年8月5日張先生辭去非執行董事一職為止。
- (ii) 董事確認，本公司的董事薪酬政策將在緊隨介紹上市後維持不變。
- (iii) 根據現行有效安排，截至2016年12月31日止年度，本集團向董事支付的酬金及應付董事（包括非執行董事（於其各自機構為董事））的非現金利益金額（不包括酌情花紅）總額預期將為：執行董事約人民幣3,560,000元，非執行董事及獨立非執行董事約185,000新元。

- (iv) 截至2015年12月31日止三個年度各年，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作為(i)吸引彼等加入本公司或加入本公司後的獎勵；或(ii)失去本集團任何成員公司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。
- (v) 截至2015年12月31日止三個年度各年，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

4. 個人擔保

除「關連交易— 關聯方交易— (B)終止關聯方交易— 關連人士提供的抵押」一節所披露者外，概無董事提供與授予或將授予本集團任何成員公司銀行融通額度有關以任何貸款人為受益人的個人擔保。

5. 關聯方交易

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團已訂立載於本上市文件附錄一會計師報告經審核財務報表附註24「重大關聯方交易」及本上市文件「關連交易」一節所述的關聯方交易。

6. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部於股份上市後須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或將根據《證券及期貨條例》第352條於股份上市後隨即須載入該條所述登記冊內的權益或淡倉，或將根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》於股份上市後須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事並不知悉任何人士（非本公司董事或最高行政人員）緊隨介紹上市完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所列任何一方在本公司成立時或於緊接本上市文件日期前兩年內由本公司或任何附屬公司收購或出售或租賃或本公司或本集團任何其他成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；

- (d) 概無董事或本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所列任何一方於本上市文件日期仍然存續且對本集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約；
- (f) 董事確認，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；
- (g) 除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接產生或可能產生競爭的任何業務中擁有任何權益；及
- (h) 本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所提及之專家概無於本公司或其任何附屬公司持有任何股權或擁有任何權利或期權（無論在法律上可否強制執行）認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券。

D. 其他資料

1. 彌償契據

控股股東（合稱為「彌償人」）已訂立彌償契據（即本附錄「B.有關本集團業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述重大合約之一），以就（其中包括）本集團任何成員公司可能於股份在聯交所上市之日或之前（「生效日期」）本集團任何成員公司獲轉讓任何財產（具有香港法例第111章《遺產稅條例》第35或43條所賦予的涵義）而應承擔的任何香港遺產稅責任向本集團共同及個別提供彌償。本公司獲悉，根據中國及新加坡（即本集團旗下一個或多個公司註冊成立的司法管轄區）法律，本公司或其任何附屬公司需承擔重大遺產稅的可能性不大。

根據彌償契據，彌償人亦已就本集團任何成員公司就（其中包括）於生效日期或之前賺取、應計或收取或訂立（或被視為賺取、應計、收取或訂立）的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事宜或事項而可能於全球任何地方應付的任何及所有稅項責任連同所有合理成本（包括所有法律成本）、開支或其他責任，共同及個別地向本集團提供彌償。

彌償保證契據不包括任何申索，而根據彌償契據，保證人在下列情況下將毋須就任何稅項承擔任何責任：

- (a) 就截至2015年12月31日止列入本公司或其任何附屬公司的經審核賬目中的有關稅項已作出撥備；或

- (b) 本集團任何成員公司就彼等的會計期間或任何於2016年1月1日或之後開始的會計期間須承擔的稅項，除非有關稅項責任若非因本集團任何成員公司經彌償人書面同意或協議下的若干作為或不作為或自願進行的交易（不論單獨或連同任何時間發生的若干其他作為、不作為或交易）則不會產生的情況則除外，惟以下任何有關作為、不作為或交易除外：
- (i) 於2015年12月31日之後在日常業務過程中進行或執行者；或
 - (ii) 根據於股份開始在聯交所買賣之日或之前所訂立具法律約束力的承擔或根據已於本上市文件所作的任何意向聲明而進行、作出或訂立者；或

根據彌償契據，彌償人亦已承諾共同及個別地就以下事項向本集團任何成員公司彌償：

- (a) 本公司或其任何附屬公司可能遭受、承擔或招致的，或如本上市文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」各段所述因不合規事件引發的對本集團任何成員公司開始、帶來或發起的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索償、訴訟程序、訴訟（包括但不限於任何法律成本）及稅項；及
- (b) 本集團任何成員公司就其及／或股東於生效日期或之前因任何行動、違約、不合規、不作為或其他而可能遭受、承擔或招致的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索償、訴訟程序及訴訟（包括但不限於任何法律成本）。

2. 訴訟

於最後可行日期，本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或威脅向其提出或面臨將會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

3. 開辦費用

預計介紹上市的開辦費用約為人民幣26.0百萬元，且將由本公司支付。

4. 發起人

本公司並無發起人。於最後可行日期前兩年內，概無就介紹上市或本上市文件所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，或擬向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

5. 已收保薦人費用、代理費或佣金

作為本公司介紹上市的保薦人，獨家保薦人將收取5.0百萬港元的費用。預計有關保薦人費用及開支連同聯交所上市費、法律及其他專業費、印刷及有關介紹上市的其他開支合共約為人民幣26.0百萬元，且該等費用將由本公司支付。

6. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本上市文件所述的已發行股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便證券獲准納入中央結算系統進行清算及結算。

獨家保薦人已根據《上市規則》第3A.08條宣稱根據《上市規則》第3A.07條其為獨立方。

7. 專家資格

以下為提供本上市文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創僑國際有限公司	《證券及期貨條例》第1類（證券交易）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
畢馬威	執業會計師
Bird & Bird ATMD LLP	合資格新加坡法例顧問
國浩律師（上海）事務所	合資格中國法律顧問
Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd	內部控制顧問
戴德梁行有限公司	特許測量師及估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

8. 專家同意書

創僑國際有限公司、畢馬威、Bird & Bird ATMD LLP、國浩律師（上海）事務所、Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd 及戴德梁行有限公司（均作為特許測量師及估值師）行業顧問已各自就本上市文件的刊發發出其書面同意書，同意以本上市文件所載的形式及內容轉載其報告、函件、估值概要、估值證明、意見或意見概要（視情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，概無名列本附錄「D.其他資料」一段「7.專家資格」分段的專家擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法執行）。

9. 股份持有人的稅務

(1) 香港

買賣於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅。有意持有股份的人士對因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與介紹上市的其他人士概毋須就股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響或負債而承擔任何責任。

自買賣股份所產生或源自香港的利潤亦可能須繳付香港利得稅。

出售、購買及轉讓於香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅，現行稅率乃對價或出售或轉讓股份的公允價值（以較高者為準）的0.2%。

(2) 新加坡

(a) 股息分派

新加坡納稅居民公司派付的股息將被視為來源於新加坡。自新加坡納稅居民公司獲得股息的新加坡納稅居民或非新加坡納稅居民股東無須繳納新加坡預扣稅。

根據新加坡單一公司稅制，新加坡納稅居民公司支付的稅項為最終稅項，且該公司的稅後利潤可分派予其股東作為稅項豁免（單一）股息。

由於本公司為新加坡納稅居民公司，本公司分派的股息將為稅項豁免（單一）股息。股東獲得的股息無須繳納新加坡所得稅，不論該股東為公司或個人及該股東是否為新加坡納稅居民。

(b) 出售普通股的收益

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無明確法律或法規陳述劃分某項收益性質是收入還是資本的特徵。該項特徵取決於有關購買或出售某項特定資產的事實及情況。一般來說，出售以長期投資為目的而收購的股份所產生的收益或利潤將被視為資本收益，無須繳納新加坡稅項。

另一方面，倘收益源自或與審計長認為屬於新加坡進行股份交易或買賣業務活動有關，該收益可能會被理解為屬收入性質，且須繳納新加坡所得稅。

就公司於2012年6月1日至2017年5月31日期間（包括首尾兩日）出售普通股而言，倘剝離資產公司於緊接股份出售日期前持續至少24個月至少持有股份的20%，可能確定不就剝離資產公司所得的任何收益預先徵收稅項。

就不符合上述條件的股份出售而言，有關出售股份可能產生的任何收益／虧損（不論該收益／虧損屬資本或收益性質）的稅項處理將繼續按各特殊事實及情況並參考已有的法律原則確定。

此外，就新加坡所得稅適用或須適用《新加坡財務報告準則》第39號金融工具－確認及計量（「《新加坡財務報告準則》第39號」）的企業股東可能須根據《新加坡財務報告準則》第39號（經根據新加坡所得稅法適用條文修訂）的條文確認收入或虧損（不包括資本收益或虧損），即使並無銷售或出售股份。

(c) 印花稅

認購或發行股份無須繳納印花稅。印花稅亦不適用於透過CDP進行的股份電子過戶。

倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按股份對價或市值（以較高者為準）每100.00新元（不足100.00新元亦按100.00新元計）繳納0.20新元繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

倘並無簽立任何轉讓文據（例如在無紙化股份的情況下，有關轉讓無須簽立轉讓文據）或轉讓文據於新加坡境外簽立，則無須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的轉讓文據，則須繳納印花稅。

(d) 遺產稅

新加坡遺產稅自2008年2月15日起被廢除。

(e) 商品及服務稅

居於新加坡的商品及服務稅登記投資者透過新交所成員或向居於新加坡的另一人士出售股份為無須繳納商品及服務稅的獲豁免供應。

該商品及服務稅登記投資者就作出此獲豁免供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），一般將成為該投資者的額外成本，除非該投資者滿足商品及服務稅法例或商品及服務稅審計長規定的若干條件。

商品及服務稅登記投資者如向居於新加坡以外的人士（且於供應時不在新加坡）出售股份，該出售為免稅供應（即須按零稅率繳納商品及服務稅）。因此，該投資者為其業務作出此零稅率供應而產生的任何商品及服務稅（例如經紀服務的商品及服務稅），在符合商品及服務稅法例規定的情況下，可作為其商品及服務稅報稅表中的輸入稅項抵免收回。

投資者應自行尋求稅務建議，以了解是否可收回股份買賣開支所產生的商品及服務稅。

商品及服務稅登記人士向居於新加坡的投資者就投資者購買或出售股份而提供的服務（例如經紀及手續服務）將按現行稅率7.0%徵收商品及服務稅。向居於新加坡以外的投資者以合約形式提供類似服務則按零稅率繳納商品及服務稅，前提是該投資者於服務進行時居於新加坡以外及居於新加坡以外的人士並無直接受惠於該等服務。

(3) 諮詢專業顧問

倘股份的潛在持有人對認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利存在任何疑問，建議其諮詢其專業顧問。謹請注意，本公司、獨家保薦人、彼等任何董事、代理、僱員、顧問或聯屬人士或參與介紹上市的任何其他人士均無需就因任何人士認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而產生的稅務影響或負債承擔任何責任。

10. 雙語文件

本上市文件的中英文版本分別刊發。本上市文件乃以英文編寫，中文版本僅供參考。本上市文件的英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 股東名冊及股東名冊分冊

在《公司法》條文的規限下，本公司股東名冊總冊存置於新加坡，而本公司股東名冊分冊存置於香港。除非董事另行同意，否則所有在聯交所買賣的股份的過戶文件及其他所有權文件均須送呈香港股份過戶登記分處登記，而不可送呈新加坡。

12. 並無重大不利變動

董事確認，自2015年12月31日（即編製本集團最新經審核綜合財務報表之日）以來，本集團的財務或交易狀況並無任何會嚴重影響本上市文件所載資料的重大不利變動。

13. 其他事項

- (1) 除本上市文件所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (iv) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別費用；
 - (v) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
 - (vi) 本集團並無已發行的可換股債務證券或債權證。
- (2) 除本公司及英德集團私人有限公司外，本集團成員公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易。
- (3) 董事確認，緊接本上市文件日期12個月前，本集團業務概無可能對或已對本集團的財務狀況構成重大不利影響的任何中斷。

下列文件的副本將可於本上市文件刊發之日起計14日（包括當日）的一般辦公時間於鴻鵠律師事務所的辦事處（地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期4樓）查閱：

- (a) 本公司新章程細則；
- (b) 畢馬威所編製的會計師報告，全文載於本上市文件附錄一；
- (c) 畢馬威所編製的本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本上市文件附錄二；
- (d) 本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 本公司截至2013年及2014年12月31日止兩個年度各年的年度報告；
- (f) 戴德梁行有限公司所編製有關本集團物業權益的物業估值報告，全文載於本上市文件附錄三；
- (g) 我們的新加坡法例顧問Bird & Bird ATMD LLP所編製的意見函，新加坡法例若干方面的概要載於本上市文件附錄四；
- (h) 我們的中國法律顧問國浩律師（上海）事務所所編製的中國法律意見（以中文）；
- (i) 我們的泰國法律顧問Thanathip & Partners所編製的泰國法律意見；
- (j) 本上市文件附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料」一段「1.重大合約概要」分段所述重大合約；
- (k) 本上市文件附錄六「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段「2.董事服務協議詳情」分段所述各執行董事的服務協議；及
- (l) 本上市文件附錄六「D.其他資料」一段「8.專家同意書」一段所述的書面同意書。

此外，有意投資者及／或股東可透過以下網址取得下列文件的副本（均為非常大型文件）：

新加坡《公司法》（第50章）

<http://statutes.agc.gov.sg/>

新加坡《證券及期貨法》（第289章）

<http://statutes.agc.gov.sg/>

新加坡《併購守則》

<http://www.mas.gov.sg/~media/resource/sic/2015%20Code%20Amendments%20Response%20Press%20Release/Annex%202.pdf>

新加坡證券交易所有限公司《上市手冊》

http://rulebook.sgx.com/en/display/display_main.html?rbid=3271&element_id=1



WEIYE HOLDINGS LIMITED
偉業控股有限公司*