

## 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

我們是中國一體化房地產開發商，專注於開發住宅項目。除我們主營業務（房地產開發）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。

我們在開發項目中維持住宅物業和商業物業相混合的物業開發業務模式。我們亦保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權作為資本增值及租金收入。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，培育與當地政府的良好關係，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物業項目。

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[編纂]對我們的設備製造業務實體的企業結構進行重組並完成[編纂]。

### 供應商與客戶

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年6月30日止六個月，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22.2%、16.8%、36.8%及30.7%，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5.4%、4.5%、13.7%及8.9%。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們對五大客戶的銷售分別約佔我們收入的10.8%、3.1%、2.9%及7.0%，而我們對單

---

## 概 要

---

一最大客戶的銷售分別約佔我們同期收入的3.6%、2.3%、1.4%及2.6%。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201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結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需求的高速增長；
- 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有利可圖的機會；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當地政策的不利變動影響；
- 我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（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。

上述風險並非僅有的可能影響我們業務的重大風險。由於不同的投資人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27頁起的「風險因素」一節。

## 概 要

### 主要經營及財務數據

#### 房地產組合概要

截至2015年7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7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786,323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517,061平方米，持作未來開發的總規劃建築面積約為534,246平方米。下表載列了基於2015年7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166頁起的「業務—房地產開發項目概要」一節。

#### 已竣工項目及項目階段

下表載列截至2015年7月31日我們已竣工項目及項目階段的概要：

| 項目       | 地點     | 實際<br>開始日期 | 實際<br>竣工日期 | 相關竣工<br>證明日期     | 佔地面積<br>(平方米)          | 已竣工<br>總建築面積<br>(平方米) | 尚未出售的                |                        |                       |                                     | 應佔<br>資本值 <sup>(2)</sup><br>(人民幣<br>百萬元) |
|----------|--------|------------|------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|
|          |        |            |            |                  |                        |                       | 可出售/<br>可出租<br>(平方米) | 持作投資<br>總建築面積<br>(平方米) | 已出售<br>總建築面積<br>(平方米) | 其他<br>總建築面積 <sup>(1)</sup><br>(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   | - <sup>(3)</sup> | 21,671                 | 69,248                | 8,280                | -                      | 52,155                | 8,813 <sup>(8)</sup>                | 35.7                                     |
| 偉業香堤灣    | 河南省開封市 | 2010年1月    | 2014年12月   | - <sup>(3)</sup> | 106,271 <sup>(4)</sup> | 253,850               | 26,898               | -                      | 211,411               | 15,541 <sup>(9)</sup>               | 125.0                                    |
| 一期       |        | 2010年1月    | 2012年11月   | 2014年2月          |                        | 81,859                | 293                  | -                      | 76,569                | 4,997                               | -  |
| 二期       |        | 2011年4月    | 2013年9月    | - <sup>(3)</sup> |                        | 94,793                | 640                  | -                      | 91,689                | 2,464                               | -  |
| 三期       |        | 2013年8月    | 2014年12月   | - <sup>(3)</sup> |                        | 77,198                | 25,965               | -                      | 43,153                | 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 <sup>(5)</sup> | 201,994               | 8,063                | -                      | 165,445               | 28,486                              | 81.9                                     |
| 一期       |        | 2008年5月    | 2009年12月   | 2010年8月          |                        | 64,437 <sup>(7)</sup> | -                    | -                      | 60,234                | 4,203                               | -  |
| 三期       |        | 2012年8月    | 2014年9月    | 2014年11月         |                        | 137,557               | 8,063                | -                      | 105,211               | 24,283                              | 81.9                                     |
| 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                | 6,456                | 8,345                  | 17,253                | -                                   | 149.0                                    |
| 偉業氣立方A   | 海南省屯昌縣 | 2011年4月    | 2015年5月    | - <sup>(3)</sup> | 54,811 <sup>(6)</sup>  | 95,686                | 72,911               | 14,004                 | 8,771                 | -                                   | 432.0                                    |
| 一期       |        | 2011年4月    | 2012年8月    | 2013年7月          |                        | 52,189                | 43,956               | -                      | 8,233                 | -                                   | 224.0                                    |
| 二期       |        | 2011年4月    | 2015年5月    | 2015年5月          |                        | 43,497 <sup>(7)</sup> | 28,955               | 14,004                 | 538                   | -                                   | 208.0                                    |
| 偉業氣立方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                 | -                                   | 49.0                                     |
| 偉業西城國際廣場 | 海南省儋州市 | 2010年10月   | 2011年12月   | 2012年9月          | 20,003                 | 58,586                | 11,491               | -                      | 46,994                | 101                                 | 50.0                                     |

## 概 要

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) 包括截至2015年7月31日根據我們於相關項目或項目階段的實際權益而應佔的資本總值部分，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，尚未獲得相關竣工驗收證明。
- (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186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186頁「業務－人民防空工程」一節。

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列截至2015年7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<br>開發成本<br>(人民幣<br>百萬元) | 應佔<br>資本值 <sup>(1)</sup><br>(人民幣<br>百萬元) |
|--------|--------|------------------------|----------|----------|----------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|--|
|        |        |                        | 開始日期     | 竣工日期     | 預售日期     | 開發中<br>總建築面積<br>(平方米)  | 可出租<br>總建築面積<br>(平方米)  | 預售<br>總建築面積<br>(平方米) | 總規劃<br>建築面積<br>(平方米) |                              |  |
| 偉業天道國際 | 河南省鄭州市 | 20,996                 | 2015年3月  | 2015年12月 | 2015年8月  | 110,430                | -                      | -                    | -                    | 141.3                        | 402.9                                    |
| 偉業巴黎印象 | 河南省鄭州市 | 64,498                 | 2015年7月  | 2017年12月 | 2015年10月 | 73,247                 | -                      | -                    | 196,861              | 328.4                        | 339.0                                    |
| 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                        | 132.4                                    |
| 偉業中央公園 | 河南省新鄉市 | 178,886 <sup>(2)</sup> | 2009年11月 | 2016年12月 | 2010年1月  | 301,581                | 272,054                | 164,880              | -                    | 345.8                        | 607.2                                    |
| 二期     |        |                        | 2009年11月 | 2015年10月 | 2010年1月  | 177,405 <sup>(4)</sup> | 172,370 <sup>(4)</sup> | 124,857              | -                    | 34.8                         | 151.9                                    |
| 四期     |        |                        | 2013年10月 | 2016年9月  | 2013年12月 | 124,176 <sup>(5)</sup> | 99,684 <sup>(5)</sup>  | 40,023               | -                    | 90.5                         | 311.3                                    |
| 五期     |        |                        | 2015年9月  | 2016年12月 | 2015年10月 | -                      | -                      | -                    | 133,615              | 250.0                        | 144.0                                    |
| 偉業萊茵海岸 | 海南省文昌市 | 15,136                 | 2011年4月  | 2015年12月 | 2014年10月 | 15,479                 | 10,393                 | -                    | -                    | 38                           | 50.0                                     |
| 偉業氧立方A | 海南省屯昌縣 | 54,811 <sup>(3)</sup>  | 2011年4月  | 2016年8月  | 2016年3月  | 16,324                 | -                      | -                    | -                    | 47.2                         | 15.0                                     |
| 三期     |        |                        |          |          |          |                        |                        |                      |                      |                              |  |

附註：

- (1) 包括截至2015年7月31日根據我們於相關項目或項目階段的實際權益而應佔的資本總值部分，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) 指偉業氧立方A一期、二期及三期的總佔地面積。
- (4) 偉業中央公園二期已竣工部分總建築面積約為135,032平方米，尚未出售的可出售／可出租總建築面積約為4,212平方米。
- (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8,166平方米。

## 概 要

### 土地儲備

下表載列截至2015年7月31日我們按地區劃分的土地儲備及房地產組合概要：

|     | 已竣工            | 尚未出售的<br>可出售／<br>可出租 | 開發中            | 持作<br>未來開發的<br>總規劃 | 土地儲備                        | 佔土地儲備<br>總面積的<br>百分比 |
|-----|----------------|----------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|
|     | 總建築面積<br>(平方米) | 總建築面積<br>(平方米)       | 總建築面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米)      | 總面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) |                      |
| 鄭州市 | 127,156        | 8,280                | 183,677        | 400,631            | 592,588                     | 49.7                 |
| 開封市 | 253,850        | 26,898               | —              | —                  | 26,898                      | 2.3                  |
| 新鄉市 | 201,994        | 8,063                | 301,581        | 133,615            | 443,259                     | 37.2                 |
| 萬寧市 | 32,054         | 6,456                | —              | —                  | 6,456                       | 0.5                  |
| 文昌市 | —              | —                    | 15,479         | —                  | 15,479                      | 1.3                  |
| 儋州縣 | 58,586         | 11,491               | —              | —                  | 11,491                      | 1.0                  |
| 屯昌市 | 112,683        | 80,446               | 16,324         | —                  | 96,770                      | 8.0                  |
| 合計  | 786,323        | 141,634              | 517,061        | 534,246            | 1,192,941                   | 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。

### 節選綜合損益及其他全面收益表

|               | 截至12月31日止年度 |             |           | 截至6月30日止六個月     |           |
|---------------|-------------|-------------|-----------|-----------------|-----------|
|               | 2012年       | 2013年       | 2014年     | 2014年           | 2015年     |
|               | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 收入            | 222,650     | 1,376,953   | 1,293,739 | 417,198         | 554,450   |
| 銷售成本          | (178,113)   | (1,052,325) | (958,641) | (294,400)       | (433,452) |
| 毛利            | 44,537      | 324,628     | 335,098   | 122,798         | 120,998   |
| 未計所得稅前(虧損)／利潤 | (51,974)    | 283,723     | 454,506   | 57,973          | 76,261    |
| 年內／期內利潤       | 36,948      | 182,431     | 271,022   | 27,651          | 43,555    |
| 下列人士應佔利潤：     |             |             |           |                 |           |
| 本公司擁有人        | 36,949      | 184,546     | 258,295   | 30,581          | 34,656    |
| 非控股權益         | (1)         | (2,115)     | 12,727    | (2,930)         | 8,899     |

我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的毛利分別約為人民幣44.5百萬元、人民幣324.6百萬元、人民幣335.1百萬元及人民幣121.0百萬元。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的毛利率分別約為20.0%、23.6%、25.9%及21.8%。

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。下表載列所示期間我們按經營分部劃分的收入：

|          | 截至12月31日止年度 |       |           |       |           |       | 截至6月30日止六個月 |       |         |       |
|----------|-------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-------------|-------|---------|-------|
|          | 2012年       |       | 2013年     |       | 2014年     |       | 2014年       |       | 2015年   |       |
|          | 人民幣千元       | %     | 人民幣千元     | %     | 人民幣千元     | %     | 人民幣千元       | %     | 人民幣千元   | %     |
| 開發物業的銷售額 | 131,728     | 59.2  | 646,330   | 46.9  | 899,287   | 69.5  | 291,963     | 70.0  | 447,292 | 80.7  |
| 住房建設收入   | —           | —     | 660,149   | 48.0  | 325,118   | 25.1  | 92,744      | 22.2  | 76,750  | 13.8  |
| 商品銷售額    | 90,922      | 40.8  | 70,474    | 5.1   | 69,334    | 5.4   | 32,491      | 7.8   | 30,408  | 5.5   |
| 合計       | 222,650     | 100.0 | 1,376,953 | 100.0 | 1,293,739 | 100.0 | 417,198     | 100.0 | 554,450 | 100.0 |

## 概 要

有關我們的收入分析詳情，請參閱本上市文件第286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   |           |           | 截至2015年   |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 2012年     | 2013年     | 2014年     | 6月30日     |
|        | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 非流動資產  | 100,667   | 196,500   | 855,764   | 869,277   |
| 流動資產   | 1,730,593 | 3,080,986 | 3,608,441 | 3,910,415 |
| 流動負債   | 1,045,256 | 1,703,525 | 2,156,681 | 2,289,247 |
| 非流動負債  | 157,722   | 663,714   | 1,134,437 | 1,273,057 |
| 流動資產淨值 | 685,337   | 1,377,461 | 1,451,760 | 1,621,168 |
| 權益總額   | 628,282   | 910,247   | 1,173,087 | 1,217,388 |

### 節選綜合現金流量表

|                   | 截至12月31日止年度 |           |           | 截至6月30日止六個月 |           |
|-------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                   | 2012年       | 2013年     | 2014年     | 2014年       | 2015年     |
|                   | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額   | (333,595)   | (17,915)  | (224,915) | (155,424)   | 326,498   |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額   | 91,595      | (205,689) | (357,400) | (108,236)   | 27,329    |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額   | 112,405     | 496,834   | 423,974   | 135,059     | (353,857) |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | (129,595)   | 273,230   | (158,341) | (128,601)   | (30)      |
| 年初／期初現金及現金等價物     | 383,802     | 263,092   | 534,208   | 534,208     | 375,186   |
| 匯率波動對所持現金的影響      | 8,885       | (2,114)   | (681)     | 1,318       | (322)     |
| 年末／期末現金及現金等價物     | 263,092     | 534,208   | 375,186   | 406,925     | 374,834   |

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318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2012年、2013年及2014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333.6百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣224.9百萬元。截至2012年12月31日止年度，我們錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於與偉業中央公園三期及偉業香堤灣二期的土地收購及建設有關的資本投資及2012年的持續業務擴張所致。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物業開發公開招標後退還予本集團)所致。詳情請參閱本上市文件第318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

下表載列於期內或所示日期部分財務比率的概要：

|               | 截至12月31日止年度 |       |       | 截至2015年<br>6月30日<br>止六個月 |
|---------------|-------------|-------|-------|--------------------------|
|               | 2012年       | 2013年 | 2014年 |                          |
| <b>盈利能力比率</b> |             |       |       |                          |
| 毛利率(%)        | 20.0        | 23.6  | 25.9  | 21.8                     |
| 純利率(%)        | 16.6        | 13.2  | 20.9  | 7.9                      |
| 股本回報率(%)      | 5.9         | 20.0  | 23.1  | 7.2                      |
|               | 於12月31日     |       |       | 截至2015年<br>6月30日         |
|               | 2012年       | 2013年 | 2014年 |                          |
| <b>流動性比率</b>  |             |       |       |                          |
| 流動比率          | 1.7         | 1.8   | 1.7   | 1.7                      |
| <b>資本充足率</b>  |             |       |       |                          |
| 資本負債比率(%)     | 59.9        | 100.3 | 140.7 | 162.7                    |
| 淨負債與權益比率(%)   | 15.3        | 39.5  | 90.1  | 82.9                     |

有關主要財務比率分析請參閱自本上市文件第328頁起的「財務資料－主要財務比率」。

### 物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2015年7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34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能會出現變動」一節。

### 中國政府先前實行的與房地產有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意欲購買度假屋的客戶）的需求影響甚微。詳情請參閱本上市文件第211頁「業務－中國政府先前實行的與房地產有關的緊縮措施及近期政策調整」一節。

---

## 概 要

---

### 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，住宅及商業物業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210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，張偉先生及陳志勇先生曾經並將實益擁有本公司已發行股本的約[編纂]。除張偉先生及陳志勇先生外，Raffles Nominees (Pte) Limited將於本公司約[編纂]的已發行股本中擁有權益，其中本公司已發行股本的約[編纂]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僅是為或代表若干未必是本集團關連人士的實益擁有人持有股份的代名人，且並未由張偉先生、張建偉先生及／或陳志勇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。因此，僅有張偉先生及陳志勇先生被視為本公司控股股東。詳情請參閱本上市文件第234頁「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)開發項目超出項目公司房地產資格證項下的資格；(iii)於獲得預售許可證前開始預售；(iv)參與不當競爭活動；(v)未能作出足夠社會保險及住房公積金供款；及(vi)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223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[編纂]的估計上市開支（為非經常性質）將於上市前或上市後記入本集團的損益賬。在往績記錄期間，概無上市開支記入綜合損益及其他全面收益表。預期將有約[編纂]記入本集團截至2015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2015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332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、可用性及其當時視為相關的其他因素後可能會宣派股



---

## 概 要

---

息。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歷史股息宣派，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330頁「財務資料－股息」一節。

### 近期發展

於2015年9月14日，河南偉業與深圳薈邦投資管理有限公司就源盛片區的地塊的土地使用權開發（「源盛項目」）訂立合作協議。詳情請參閱本上市文件第184頁「業務－潛在開發項目－源盛項目」一節。

於2015年8月12日，我們自銀行獲得一筆金額為人民幣200百萬元、年利率為6.5625%的定期貸款，期限自2015年8月20日至2017年8月20日止為期兩年，用於開發偉業天道國際。偉業天道國際若干部分的房屋所有權已質押作擔保品，且張偉先生及陳志勇先生就有關貸款提供擔保。於2015年9月18日，新鄉偉業與中原信託有限公司訂立了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人民幣240百萬元、年利率為12%的定期融資，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。截至最後可行日期，新鄉偉業已提取人民幣200百萬元。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第249頁起的「關連交易－(C)獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

董事確認，除本節上文「上市開支」一段所述已產生或將產生的上市開支外，自2015年6月30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。

### 上市及安排

#### 雙重主要上市及介紹上市的原因

本公司於2004年12月13日在新交所主板上市。截至2015年9月30日，我們於新交所的股份交易價為0.039新元，於2015年9月，平均每日交易量為1,042,364股，約佔我們已發行股份總數的0.053%。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271頁「股本」一節。董事認為，雖然維持在新加坡上市非常重要，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，雙重上市地位亦有可能讓本公司能接觸兩個不同股市。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增長及長遠發展相當重要。

## 概 要

### 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336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，過渡期受託經紀已獲委任為過渡期受託經紀，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，過渡期受託經紀與陳志勇先生訂立了股份借入及出借協議，據此，陳志勇先生將應過渡期受託經紀的要求，一次或多次向過渡期受託經紀提供多達200,000,000股股份（或最多約佔已發行股份的10.2%）的股份出借融通，惟須遵守新加坡及香港的適用法律、規則及法規。詳情請參閱本上市文件第339頁至第342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 | 2015年12月17日<br>(星期四) | 2015年12月22日<br>(星期二) | 2015年12月29日<br>(星期二) |
| 可從香港股份過戶登記分處收集的股票                                | 2015年12月31日<br>(星期四) | 2016年1月6日<br>(星期三)   | 2016年1月13日<br>(星期三)  |

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依然適用。本公司已作出安排，分別透過本公司網站[www.weiyeholdings.com](http://www.weiyeholdings.com)及新交所網站[www.sgx.com](http://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。