

## 業 務

### 我們的業務概覽

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。

### 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作為資本增值及租金收入。此外，我們承接安置房業務，以從另一來源獲得收入並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15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成功，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的成功。於2010年，我們還利用指定海南為「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7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1,192,941平方米。截至2015年7月31日，約786,323平方米的總建築面積已竣工，約517,061平方米的估計總建築面積正在開發及約534,246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106百萬的人口。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，2013年河南省房地產投資總額約為人民幣3,844億元，2008

## 業 務

年至2013年的年複合增長率約為26.1%，而2013年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,205元／平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為12.5%。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7月31日，我們於河南省擁有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583,000平方米）以及3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1,019,504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」。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，我們專注於開發以度假生活方式為主的高檔住宅物業項目。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遠離繁華生活的選擇途徑。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，由於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7月31日，我們於海南省擁有2個項目及2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，作為當地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，我們承諾為當地政府建造安置房，於竣工後將其轉讓予當地政府，並從建設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。

### 設備製造業務

除從事主營業務（即房地產開發業務）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。

我們亦透過英德集團（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環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工行業等行業的製造及生產流程屬重要。我們的暖通空調產品安裝於商業及工業建築的關鍵偏轉格柵及出風口，用於商業及工業建築內環境的氣流的輸送及調節，確保均勻配風。我們還銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及基本部分。此外，我們亦已進入消費者空氣淨化器市場。

## 業 務

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，我們的設備製造業務貢獻的收入分別約為人民幣90.9百萬元、人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣30.4百萬元，分別約佔我們同期收入的40.8%、5.1%、5.4%及5.5%。

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]。

### 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，2013年河南省房地產投資總額約為人民幣3,844億元，2008年至2013年的年複合增長率約為26.1%，而2013年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,205元／平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為12.5%。

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7月31日，我們於河南省擁有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583,000平方米），且我們擁有3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1,019,504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，並與當地政府及業務合作夥伴（如建築承包商及供應商）建立了良好的合作關係，使我們擁有本土市場的優勢。

除了深耕河南省的房地產市場，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物業價格及銷量已強勁增長。截至2015年7月31日，我們在海南省擁有2個項目及2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。

## 業 務

### 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、具有巨大增長潛力的土地儲備。截至2015年7月31日，我們的土地儲備包括已竣工但依然未售的總建築面積約141,634平方米、開發中總建築面積約517,061平方米、持作未來開發的總規劃建築面積約534,246平方米。下表載列我們截至2015年7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
<b>河南省</b>		
鄭州市	592,588	主要位於(i)鄭東新區；(ii)中牟縣學苑路北及佔李西路東；及(iii)中牟縣高莊路西、永昌路北
開封市	26,898	位於集英街與金耀路東北交叉口
新鄉市	443,259	位於平原大道，交通便利
<b>海南省</b>		
萬寧市	6,456	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	11,491	位於那大片區，處於城市中心
屯昌縣	96,770	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：

- 我們已經營逾15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項目方面經驗豐富。因此，此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當地政府部門收購土地儲備；
- 在地方政府的城鎮化計劃中，我們與當地市政府合作以「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所有人合併，以具有競爭力的價格在二級市場收購土地儲備。

---

## 業 務

---

### 我們設有有效的管理結構及標準化精簡型開發流程

我們實施三級管理結構，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）的地方總部負責監管河南省與海南省的物業開發，而項目公司負責其各自房地產開發項目的日常經營。這一管理結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，管理結構也為我們的區域性項目公司提供了適應當地狀況的適當自主權。

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，藉助一體化管理結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15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7月31日的物業組合中，已竣工或開發中項目相當大一部分可出售總建築面積超過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15年的房地產開發經驗。我們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，我們被中共紅旗區委，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，鑒於

---

## 業 務

---

我們的品牌出名，我們能夠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。其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與我們工作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了現時的成就，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，以利用城鎮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15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年城鎮化率由約38.8%增至45.2%。隨著該地區經濟快速增長及城鎮化進程加快，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，2013年河南省房地產投資總額約為人民幣3,844億元，2008年至2013年的年複合增長率約為26.1%，而2013年河南省商品房的平均售價約為人民幣4,205元／平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為12.5%。根據河南省政府於2014年7月宣佈的中國「河南省新型城鎮化規劃（2014-2020年）」，預計至2020年每年將有一百多萬新外來人口搬至城鎮化地區。預計隨著河南省的城鎮化，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鎮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。

## 業 務

### 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將可能增加。我們擬繼續將旅居住宅物業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，及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，此等物業日益吸引了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會有助於我們擴張策略的實施。

### 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一體化房地產開發模式（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）或銷售管理模式。有關一體化房地產開發模式的詳情載於本節「房地產開發流程」一段。

**銷售管理模式：**在開發偉業巴黎印象時，我們採用了銷售管理模式。根據銷售管理模式，本集團負責項目最初的土地購置及銷售與市場推廣。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最大程度減少最初土地購置階段的現金流出。

---

## 業 務

---

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。一旦雙方達成一致，我們將與土地所有人簽立聯合開發協議，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其所購置的用於聯合開發的土地；(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、應依據開發階段分期支付的一定金額，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。

**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立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。

我們將擇機採用前述模式，提升我們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物業和商業物業的混合業務。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意識。展望未來，儘管預期在不久的將來，我們開發的住宅物業將比商業物業多，但我們仍將繼續遵循該商業模式。

## 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

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、政府政策及物業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有利可圖的機會。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。

我們將堅持不屯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，以鞏固在住宅物業市場的地位，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，我們將確保有充足的流動資金，確保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物業開發，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，我們亦將旅居住宅物業作為度假屋提供予客戶。

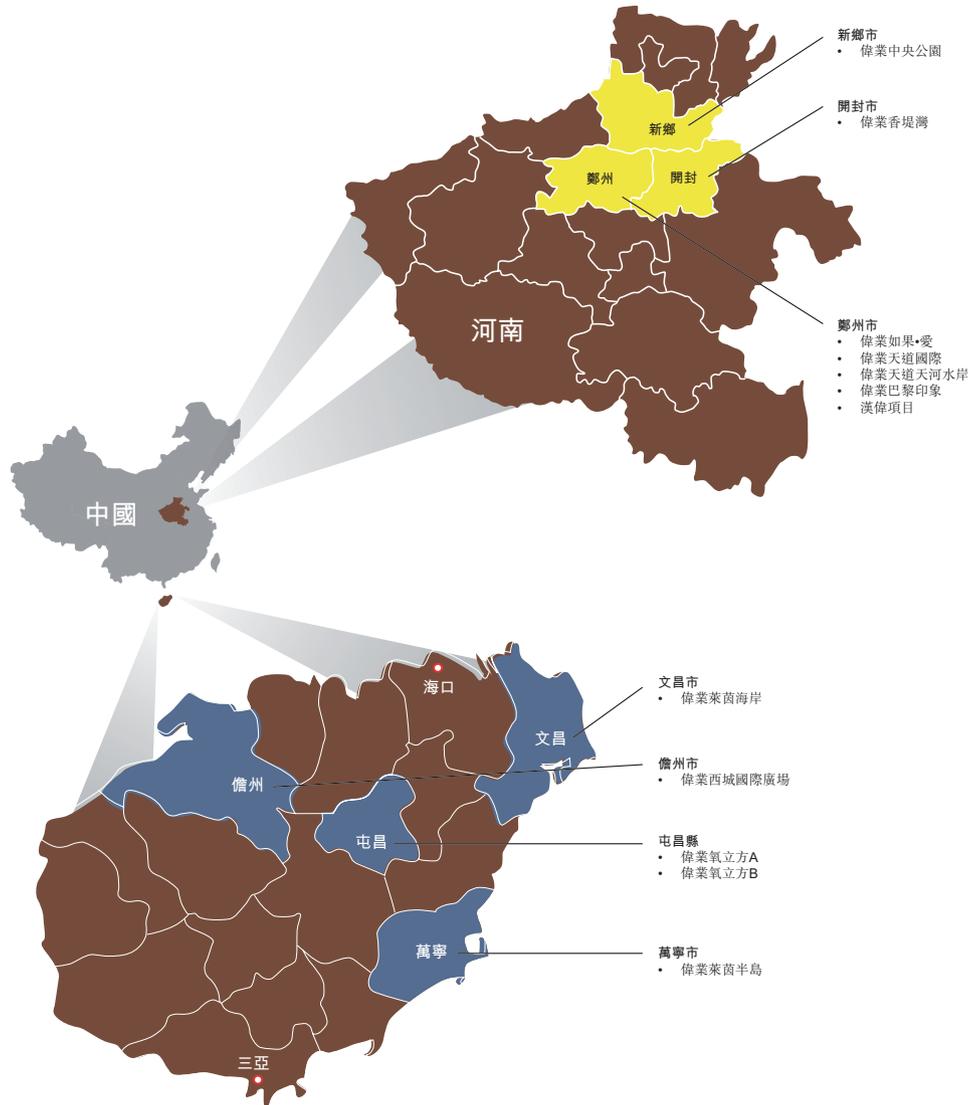
我們主要提供小高層及高層住宅，住宅周圍有街道零售商店，可滿足客戶的日常居住及娛樂需求。

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物業的需求。

## 業 務

截至2015年7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。

以下地圖呈列了截至2015年7月31日我們房地產開發的地理位置：



## 業 務

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：

- 住宅物業項目 — 主要包括住宅物業，但在某些情況下，包括小部分商業物業，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。
- 商業物業項目 — 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」章節的相應物業分類：

分類	會計師報告	物業估值報告
<b>已竣工項目或項目階段：</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持作出售的已竣工物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第四類 — 本集團在中國持作出售的已竣工物業</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們已竣工的項目或項目階段；或</li><li>• 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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投資物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類 — 本集團在中國持作投資的物業</li></ul>
<b>開發中項目或項目階段：</b>	開發中物業	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第五類 — 本集團在中國持有的開發中物業</li><li>• 第二類 — 本集團在中國持作投資的開發中物業</li><li>• 第四類 — 本集團在中國持作出售的已竣工物業*</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>		
<b>持作未來開發的項目或項目階段：</b>	開發中物業	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第六類 — 本集團在中國持作未來開發的物業</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>		

\* 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

## 業 務

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權證，有關許可證及權證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7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的實際或估計的建築工程竣工日期，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。

---

## 業 務

---

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，則基於相關土地出让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，物業被視為已預售。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、施工成本及撥充資本的利息成本，而將產生的未來開發成本指基於已產生開發成本預計我們將產生的預算成本。

## 業 務

### 土地儲備及房地產組合

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：

	已竣工總	尚未出售的	開發中	持作未來	土地儲備	佔土地
	建築面積	可出售／ 可出租		開發的		
	(平方米)	總建築面積	總建築面積	總建築面積	(平方米)	的百分比
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(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
<b>合計</b>	<b>786,323</b>	<b>141,634</b>	<b>517,061</b>	<b>534,246</b>	<b>1,192,941</b>	<b>100.0</b>

下表載列截至2015年7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	開發中	持作未來	土地儲備	佔土地
	可出售／ 可出租		開發的		
	總建築面積	總建築面積	總建築面積	(平方米)	的百分比
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
住宅	116,929	312,274	331,869	761,072	63.8
商用	9,165	111,475	126,335	223,166	20.7
產權式酒店	6,456	15,479	–	21,935	1.8
停車場	7,840	52,853	73,600	120,080	11.3
輔助物業	1,244	24,981	2,442	28,666	2.4
<b>合計</b>	<b>141,634</b>	<b>517,061</b>	<b>534,246</b>	<b>1,192,941</b>	<b>100.0</b>

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。

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7月31日我們已竣工項目及項目階段的概要：

項目	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 可出租/ 可出售/			其他 總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	所有 權益 <sup>(2)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(3)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (項目編號)
						總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)					
偉業如果•愛 <sup>(4)</sup>	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
偉業天通天河水岸 <sup>(4)</sup>	2013年11月	2014年12月	- <sup>(10)</sup>	21,671	69,248	8,280	-	52,155	8,813 <sup>(15)</sup>	286.6	51	35.7	7
偉業香堤灣 <sup>(5)</sup>	2010年1月	2014年12月	- <sup>(10)</sup>	106,271 <sup>(11)</sup>	253,850	26,898	-	211,411	15,541 <sup>(16)</sup>	712.8	100	125.0	8
一期	2010年1月	2012年11月	2014年2月	-	81,859	293	-	76,569	4,997	193.6	100	-	-
二期	2011年4月	2013年9月	- <sup>(10)</sup>	-	94,793	640	-	91,689	2,464	255.1	100	-	-
三期	2013年8月	2014年12月	- <sup>(10)</sup>	-	77,198	25,965	-	43,153	8,080	264.1	100	-	-
偉業中央公園 <sup>(6)</sup>	2008年5月	2014年9月	2014年11月	178,886 <sup>(12)</sup>	201,994	8,063	-	165,445	28,486	451.1	100	81.9	9
一期	2008年5月	2009年12月	2010年8月	-	64,437 <sup>(14)</sup>	-	-	60,234	4,203	157.8	100	-	-
三期	2012年8月	2014年9月	2014年11月	-	137,557	8,063	-	105,211	24,283	293.3	100	81.9	-
偉業茵半島 <sup>(7)</sup>	2011年4月	2011年12月	2013年8月	49,454	32,054	6,456	8,345	17,253	-	176.1	100	149.0	2、11
偉業立方A <sup>(8)</sup>	2011年4月	2015年5月	- <sup>(10)</sup>	54,811 <sup>(13)</sup>	95,686	72,911	14,004	8,771	-	265.9	100	432.0	4、12、13
一期	2011年4月	2012年8月	2013年7月	-	52,189	43,956	-	8,233	-	139.6	100	224.0	13
二期	2011年4月	2015年5月	2015年8月	-	43,497 <sup>(14)</sup>	28,955	14,004	538	-	126.4	100	208.0	4、12
偉業立方B <sup>(8)</sup>	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	49.0	3、14
偉業西城國際廣場 <sup>(9)</sup>	2010年10月	2011年12月	2012年9月	20,003	58,586	11,491	-	46,994	101	151.4	100	50.0	10

## 業 務

### 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) 按我們於持有單個項目的各項目公司的實際所有權權益計算。
- (3) 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) 該項目位於中國河南省萬寧市。
- (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，尚未獲得相關竣工驗收證明。
- (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。

## 開發中房地產及持作未來開發的房地產

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	項目公司	佔地面積	實際/估計		竣工日期	實際/估計		預售日期	開發中 總建築面積 (平方米)	估計可 出售/ 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)	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 <sup>(1)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(2)</sup> (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		竣工日期	預售日期										
偉業天運國際 <sup>(7)</sup>	河南天道	20,996	2015年3月	2015年12月	2015年8月	110,430	80,221	-	422	141.3	51	402.9	15				
偉業巴黎印象 <sup>(7)</sup>	鄭州黨馮仕	64,498	2015年7月	2017年12月	2015年10月	73,247	-	-	148.4	328.4	100	339.0	17、19、20				
漢偉項目 <sup>(7)</sup>	河南漢偉	58,222	2016年6月	2017年12月	2016年10月	-	-	-	51.0	342.3	51	132.4	21				
偉業中央公園 <sup>(8)</sup>	新鄉偉業	178,886 <sup>(3)</sup>	2009年11月	2016年12月	2010年1月	301,581	272,054	164,880	704.8	345.8	100	607.2	9、16				
二期	新鄉偉業	-	2009年11月	2015年10月	2010年1月	177,405 <sup>(5)</sup>	172,370 <sup>(5)</sup>	124,857	427.5	34.8	100	151.9	9 <sup>(5)</sup> 、16				
四期	新鄉偉業	-	2013年10月	2016年9月	2013年12月	124,176 <sup>(6)</sup>	99,684 <sup>(6)</sup>	40,023	277.0	90.5	100	311.3	9 <sup>(6)</sup> 、16				
五期	新鄉偉業	-	2015年9月	2016年12月	2015年10月	-	-	-	0.4	250.0	100	144.0	22、23				
偉業茵海岸 <sup>(9)</sup>	文昌茂源	15,136	2011年4月	2015年12月	2014年10月	15,479	-	-	48.7	38	100	50.0	5				
偉業立方A <sup>(10)</sup>	屯昌宏基	54,811 <sup>(4)</sup>	2011年4月	2016年8月	2016年3月	16,324	-	-	16.2	47.2	100	15.0	18				

三期

附註：

- (1) 按我們於持有單個項目的各項目的實際所有權權益計算。
- (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、二期及三期的總佔地面積。
- (4) 指偉業立方A一期、二期及三期的總佔地面積。
- (5) 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。
- (6) 偉業中央公園二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。
- (7) 該項目位於中國河南省鄭州市。
- (8) 該項目位於中國河南省新鄉市。
- (9) 該項目位於中國海南省文昌市。
- (10) 該項目位於中國海南省屯昌縣。



## 業 務

截至12月31日止年度

項目	預售 開始日期	2012年			2013年			2014年			截至2015年7月31日止七個月		
		合約銷售 總額 (人民幣 百萬元)	合約 總建築 面積 (平方米)	合約 ASP (人民幣元 /平方米)									
偉業翠濠半島	2011年9月	10.89	1,361	7,995	46.7	5,240	8,907	28.9	3,725	7,744	9.7	967	10,021
住宅	-												
偉業西樺園國際廣場	2010年12月	5.74	1,358	4,226	22.6	5,223	4,321	65.4	15,496	4,222	25.1	5,770	4,341
住宅	-												
偉業立方A	2011年5月	10.06	2,073	5,115	28.4	6,258	4,545	28.3	5,563	5,089	80.1	14,800	5,453
住宅	-												
商用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.3	2,145	9,000
偉業立方B	2011年6月	11.79	2,377	4,962	7.6	1,582	4,841	2.3	4,650	4,977	0.7	141	5,103
住宅	-												

附註：

(1) 上表的合約銷售總額、合約總建築面積及合約ASP亦包括已售停車場及倉庫（如適用）。

## 業 務

### 房地產開發項目描述

截至2015年7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、文昌市及屯昌縣。

#### 河南省鄭州市

##### 偉業如果•愛



偉業如果•愛為住宅物業項目，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7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

## 業 務

### 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，預期包括辦公室及零售店，擬全部持作出售。

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7月31日，此項目的詳情如下：

#### 建設期

— 開始	2015年3月
— 估計竣工日期	2015年12月
開發中的可出售總建築面積 (平方米)	110,430
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

### 偉業天道天河水岸



偉業天道天河水岸為住宅及商業物業項目，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。

## 業 務

截至2015年7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)	52,155
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	86.3%
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8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「房地產開發程序－銷售管理模式」一段。

截至2015年7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
開發中的可出售總建築面積 (平方米)	73,247
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	148.4百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	328.4百萬

### 漢偉項目

漢偉項目為住宅及商業物業項目，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2015年第四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。

## 業 務

截至2015年7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)	51.0百萬
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物業項目，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。



## 業 務

截至2015年7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)	76,569
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	99.6%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	193.6百萬

### 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7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)	255.1百萬

## 業 務

### 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7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)	43,153
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	62.4%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	264.1百萬

### 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。

## 業 務

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7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)	157.8百萬

### 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7月31日，此項目二期的詳情如下：

#### 建設期

— 開始	2009年11月
— 估計竣工日期	2015年10月
開發中的可出售總建築面積 (平方米)	172,370
預售開發中的可出售總建築面積 (平方米)	124,857
佔預售的可出售總建築面積的百分比	72.4%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	427.5百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	34.8百萬

### 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7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)	105,211
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	92.9%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	293.3百萬

### 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。

## 業 務

截至2015年7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
開發中的可出售總建築面積 (平方米)	99,684
預售開發中的可出售總建築面積 (平方米)	40,023
佔預售可出售總建築面積的百分比	41.1%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	277.0百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	90.5百萬

### 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7月31日，此項目五期的詳情如下：

建設期	
— 估計開始日期	2015年9月
— 估計竣工日期	2016年12月
持作未來開發的總規劃建築面積	133,615
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	0.4百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	250.0百萬

## 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。

## 業 務

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。整體設計風格效仿東南亞地區的度假村風格。

截至2015年7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)	23,709
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	17,253
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	72.8%
持作投資總建築面積 (平方米)	8,345
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	176.1百萬

### 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7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	2015年12月
開發中的可出租總建築面積 (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)	48.7百萬
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	38.0百萬

### 海南省屯昌縣

#### 偉業氧立方

偉業氧立方為大型住宅物業項目，位於中國海南省屯昌縣環東二路東。

## 業 務

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。

### 偉業氧立方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。

偉業氧立方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7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)	8,233
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	15.8%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	139.6百萬

#### 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7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
持作出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	29,493
已出售的已竣工可出售總建築面積 (平方米)	538
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	1.8%
持作投資總建築面積 (平方米)	14,004
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	126.4百萬

#### 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7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
開發中的可出售總建築面積 (平方米)	16,324
已產生的開發成本 (人民幣元)	人民幣16.2百萬元
將產生的未來開發成本 (人民幣元)	人民幣47.2百萬元

## 業 務

### 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7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物業項目，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。

截至2015年7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)	46,994
佔已出售的可出售總建築面積的百分比	80.4%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本 (人民幣元)	151.4百萬

## 業 務

### 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7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)
偉業天道國際	鄭州市	–	141.3	141.3
偉業巴黎印象	鄭州市	–	328.4	328.4
漢偉項目	鄭州市	–	342.3	342.3
偉業中央公園，二期	新鄉市	–	34.8	34.8
偉業中央公園，四期	新鄉市	–	90.5	90.5
偉業中央公園，五期	新鄉市	–	250.0	250.0
偉業萊茵海岸	文昌市	–	38.0	38.0
偉業氧立方A，三期	屯昌縣	–	47.2	47.2
<b>合計</b>		<b>–</b>	<b>1,272.5</b>	<b>1,272.5</b>

### 將產生的其他未來／估計開發成本的付款計劃

截至2015年7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	將產生的其他未來／估計開發成本		
		截至2015年12月31日止六個月	截至2016年12月31日止年度	2016年12月31日以後
		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
偉業天道國際	鄭州市	95.5	40.1	5.7
偉業巴黎印象	鄭州市	2.0	253.7	72.7
漢偉項目	鄭州市	–	15.8	326.5
偉業中央公園，二期	新鄉市	24.8	10.0	–
偉業中央公園，四期	新鄉市	44.7	45.8	–
偉業中央公園，五期	新鄉市	84.8	160.0	5.2
偉業萊茵海岸	文昌市	18.0	20.0	–
偉業氧立方A，三期	屯昌縣	22.8	24.4	–
<b>合計</b>		<b>292.6</b>	<b>569.8</b>	<b>410.1</b>

## 業 務

### 安置房工作

作為中央政府重建發展中市區計劃的一部分，當地政府提出重建計劃。據此，當地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6月30日，安置區開發產生約人民幣879.9百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，住房建設收入分別為人民幣零元、約人民幣660.1百萬元、人民幣325.1百萬元及人民幣76.8百萬元，且有關收入乃就可能收回的合約成本或按完工進度（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。

## 業 務

### 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。根據董事的最佳估算及對現有當前市場狀況及行業慣例的了解，我們估計佔地面積約78,400平方米的首部分地塊將於2015年第四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5,994百萬元。概不保證我們能透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得有關地塊的土地使用權。

根據董事的最佳估算以及現有當前市場狀況及行業慣例，將投入開發區的估計總開發預算約為人民幣124.1百萬元。開發區擬發展為住宅物業項目。

於最後可行日期，我們並無就開發區訂立任何土地出讓合同，且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、拍賣及掛牌出讓程序取得開發區的土地使用權證。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。

## 業 務

深圳蒼邦已參與源盛項目的初步城市再開發工程，並已授予源盛項目未來開發的開發權。源盛項目的佔地面積約為250,000平方米，預期總規劃建築面積約為1.0百萬平方米。

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。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。於收購事項完成後，河南偉業及深圳蒼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2015年第四季度或前後進行，而收購事項的第二部分則將於2016年第四季度或前後進行。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。

源盛項目將由深圳蒼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，深圳蒼邦則負責場地清理及重置工作，並與地方機關聯絡。根據董事的最佳估算以及現有當前市場狀況及行業慣例，將投入源盛項目的估計總開發預算約為人民幣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6,865百萬元將為建設成本。

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。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。

## 業 務

### 人民防空工程

截至2015年7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15,622.5平方米（佔我們已竣工總建築面積的1.8%），賬面值約為人民幣19.5百萬元。

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	7,782.5	閒置	持作出售的 已竣工物業
偉業香堤灣	7,840.0	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所有權是否仍歸我們所有時，我們可能會遭受不利的法律後果。

## 業 務

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所有權是否仍歸我們所有時，我們可能會受到中國政府的制裁。

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，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

## 業 務

部門	職責
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。

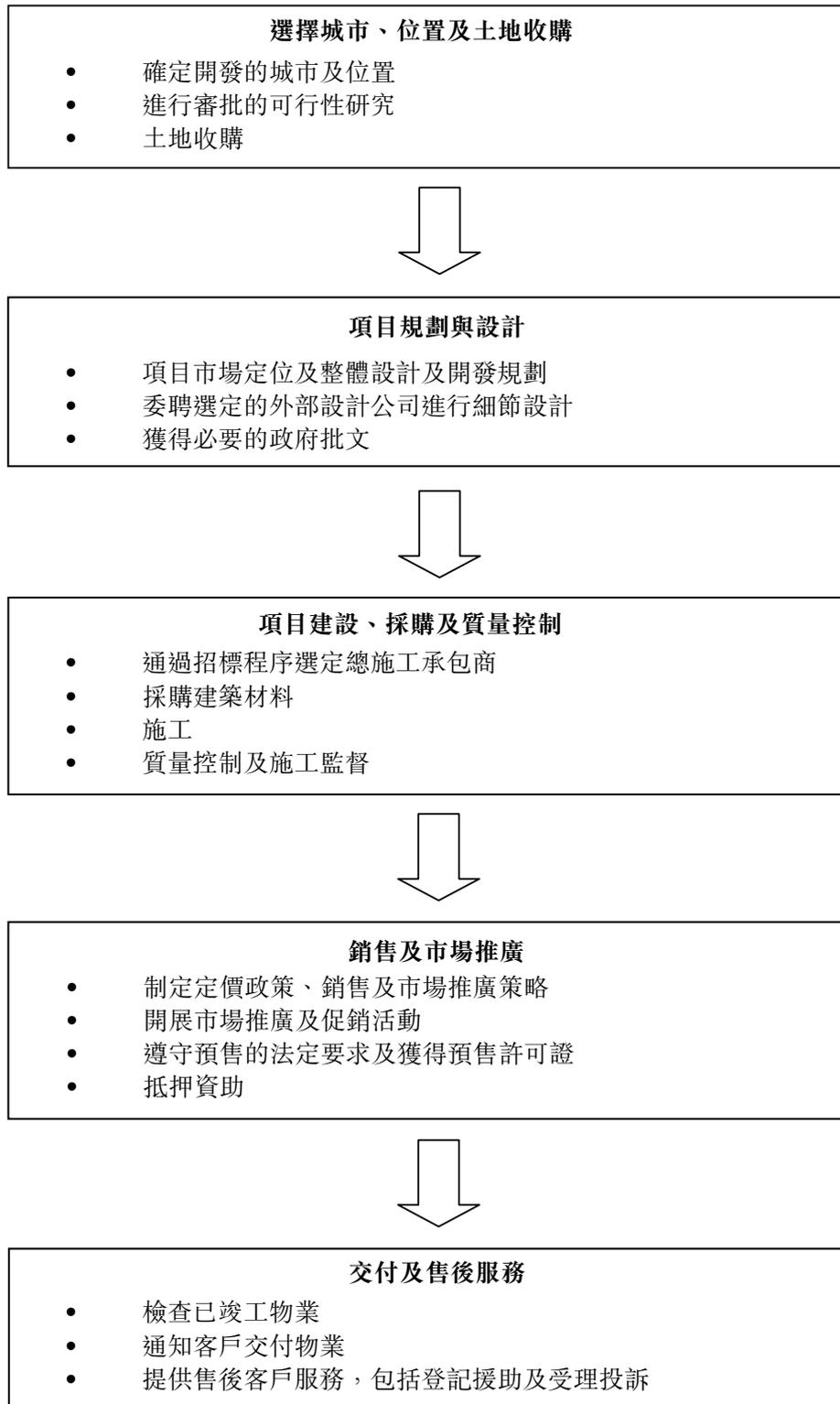
我們的項目公司處理有關房地產發展項目的日常營運。我們的項目公司負責：

- 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。

## 業 務

### 房地產開發程序

下圖概述房地產開發程序的關鍵階段及要素：



## 業 務

### 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會考慮制定涉及選擇適合開發的城市或地區的整體開發策略及投資計劃的主要宏觀因素如下：

- 中國政府制定的宏觀經濟政策及開發計劃以及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、前景及供需狀況；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，我們透過開展房地產市場研究，力圖跟上房地產市場的最新趨勢及變化。為了開發，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。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。

一旦制定了開發及投資的整體戰略，管理層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；
- 交通的便捷度、輔助基礎設施的可用性及與公共設施的距離；
- 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

## 業 務

- 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「法規概覽」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。

## 業 務

### 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一般建設合約，據此，綜合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。我們根據一般建設合約所載支付計劃分階段向綜合承包商作出支付。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，在施工計劃遲於一般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。

## 業 務

於往績記錄期間，我們已委聘11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。通常，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，我們並無在建築材料供應方面經歷任何對我們的業務經營或財務狀況會產生重大不利影響的材料短缺或遲延。

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）。

## 業 務

### 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整頓。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被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程序控制指標。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。

## 業 務

### 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場狀況（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。

---

## 業 務

---

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。

### 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，於預期待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，設定（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、就定價給出建議、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。該等代理佣金取合同銷售金額的百分比，通常介乎1%之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高度的預定銷售目標，則銷售代表只能享有按較低的固定佣金。

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，代理服務招致的總代理費分別約為人民幣5.8百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣1.6百萬元。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。

## 業 務

### 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；
- 注入物業單元將預售的房地產開發項目的基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、權證及批文，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「風險因素」一節「與我們業務有關的風險」一段「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」一段。

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套按揭而定）。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覆蓋的未付餘額。

## 業 務

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，並有助於我們為吸引更多有關目標客戶所作工作。有關擔保的期限通常持續至已向承按人發出他項權證。我們需要在承按人銀行儲存一筆款項，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，承按人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。作為擔保人，倘購房者拖欠付款，我們有義務向按揭銀行償還購房者欠付有關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，則作為買家按揭貸款擔保人的我們須向按揭銀行償還買家所欠的所有按揭金額。通常，倘買家違約，按揭銀行將會就按揭貸款對買家提起法律訴訟並就按揭金額的支付申請執行按揭房拍賣。因此，倘拍賣按揭房的所得款項不足以涵蓋按揭金額，作為買家擔保人的我們將須向按揭銀行支付差額部分。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30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265.4百萬元、人民幣576.1百萬元、人民幣189.8百萬元及人民幣839.6百萬元。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的事件。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與業務有關的風險－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。

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2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們自潛在客戶收到的可退還按金餘額分別為人民幣零元、約人民幣422.4百萬元、人民幣278.7百萬元及人民幣276.2百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，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0.02百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.2百萬元。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」一段。

## 業 務

### 交付及售後服務

#### 交付

我們項目公司的客服部門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，及獲退還購買價。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，概無相關收入確認後交付予買方的物業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，我們的客服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。

### 銷售管理模式

往績記錄期間，除偉業巴黎印象的開發外，我們的所有開發項目均採用一體化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，我們採用銷售管理模式。根據銷售管理模式，本集團負責項目最初的土地購置及銷售與市場推廣。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售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給第三方全部所得款項。我們認為，採用本模式，本集團可更好地

## 業 務

控制我們項目的建設成本並最大程度減少最初土地購置階段的現金流出。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產生的成本及行政處罰或仲裁向鄭州黛瑪仕作出補償。

### 投資物業

截至2015年7月31日，我們擁有總建築面積約為54,880平方米的投資物業。我們大部分的投資物業為自主開發物業，而我們就資本增值及租金收入有選擇地保留該等物業的擁有權。

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，我們投資物業產生的租金收入分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣2.4百萬元及人民幣0.023百萬元。董事認為，我們的租金通常按照現行市價及根據與租戶的商業談判釐定。

下表載列截至2015年7月31日我們投資物業的概要及截至2015年6月30日其各自的租賃情況：

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 6月30日的		截至2015年 6月30日的 出租率  (%)	截至2015年 6月30日的 租期範圍  (年)	應佔 資本值 <sup>(3)</sup>  (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)	截至2015年 6月30日的 出租率  (%)				
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	產權式酒店	8,345	2063年 12月31日	8,345	100	0.5-3	85.0	2	
偉業氧立方A，二期 <sup>(1)</sup>	商住	14,004	2080年 6月30日	-	-	-	69.0	4	
偉業氧立方B	住宅	2,078	2079年 12月16日	2,078	100	0.5-3	11.0	3	
偉業萊茵海岸 <sup>(1)</sup>	旅遊及商業	15,478	2064年 9月8日、 2066年 2月2日	-	-	-	50.0	5	
偉業國際廣場 <sup>(1)(2)</sup>	商舖及 辦公室	12,591	2050年 10月9日	-	-	-	-	6	

## 業 務

附註：

- (1) 我們並無就該等項目的投資物業訂立任何租賃協議。
- (2) 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7月31日，偉業國際廣場正處於開發中且預計於2015年底前竣工。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月或前後於物業竣工及交付後簽發予本集團。
- (3) 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價值總值部分，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」。

### 供應商與客戶

#### 供應商

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%。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2012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2012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）	2011年	5.4
供應商B（施工承包商）	2011年	4.9
供應商C（施工承包商）	2012年	4.3
供應商D（施工承包商）	2011年	3.9
供應商E（施工承包商）	2011年	3.7

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F（施工承包商）	2013年	4.5
供應商G（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H（施工承包商）	2012年	2.9
供應商A（施工承包商）	2011年	2.6

## 業 務

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G (施工承包商)	2013年	13.7
供應商I (施工承包商)	2013年	6.5
供應商F (施工承包商)	2013年	6.3
供應商J (施工承包商)	2013年	5.9
供應商K (施工承包商)	2013年	4.4

下表載列截至2015年6月30日止六個月五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係 開始年份	截至2015年 6月30日止六個月 佔採購總額的 百分比(%)
供應商J (施工承包商)	2013年	8.9
供應商G (施工承包商)	2013年	8.5
供應商K (施工承包商)	2013年	4.7
供應商F (施工承包商)	2013年	4.7
供應商A (施工承包商)	2013年	3.9

### 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。

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（即張建偉先生、Zhang Lihong女士及Yang Kai女士，分別為張偉先生（董事長、執行董事及控股股東之一）的弟弟、姐姐和配偶；張偉先生的姐姐及執行董事之一陳志勇先生的配偶張培紅女士）租

## 業 務

予我們的三處場所，總建築面積約為919.10平方米。詳情請參閱本上市文件「關連交易－獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

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。截至2015年7月31日，我們自獨立第三方租賃31項物業作為辦公室，總建築面積約為8,606平方米。下表概述我們截至2015年7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2015年12月3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	6	1,190	1至3年，最早於2015年11月10日屆滿
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2月28日屆滿
新加坡	辦公室	1	800	3年，於2018年2月28日屆滿

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30項物業作為辦公室，總建築面積約為7,806平方米，相關出租人尚未獲得房屋所有權證。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起訴訟，我們可能無法繼續有關租約，因此我們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，我們估計從該班工時遷至其他位置的成本將甚微。然而，並無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大為不同。

## 業 務

截至最後可行日期，我們作為於中國的承租人訂立的30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6月30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資金。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年7月31日止七個月，我們的物業訂約銷售額分別約為人民幣455.2百萬元、人民幣750.7百萬元、人民幣1,079.7百萬元及人民幣350.8百萬元。

### 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2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別約為人民幣360.1百萬元、人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣1,821.3百萬元。有關我們債務及借款的進一步詳情，請參閱本上市文件「財務資料－債務及或有負債」一節。

## 業 務

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－我們獲得的融資未必足以撥付未來土地收購及房地產開發項目，且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取」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，我們亦自一家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2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的未償還信託融資金總額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣110百萬元，截至同日分別佔我們總銀行貸款及其他借款的零、零、6.7%及6.0%。

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6月30日，我們中原信託有限公司（「中原信託」）有一項未償還信託融資，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。於2015年6月30日，中原信託以注資方式向河南興偉授出本金額為人民幣110百萬元之信託融資，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。注資後，中原信託持有河南興偉17.3%的股本權益。根據該安排，河南偉業抵押其於河南興偉82.7%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6月30日未償還的本金額以17%的實際利率計息。詳情請參閱「關連交易－獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的關連交易」一節。

## 業 務

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「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。

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的獎項及嘉許。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

## 業 務

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構	獲獎公司
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
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	開封廣播電視臺
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。相較於我們，我們的許多競爭對手，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比我們擁有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場狀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、我們處於戰略性地段的土地儲備、我們有效的管理結構及標準化精簡型開發流程、我們的經驗及品牌，再結合優質物業產品，儘管市場變化及面臨競爭，但我們已展現及發展了我們的業務經營並獲得了客戶及潛在客戶對我們品牌一定程度的認可。此外，憑藉我們的品牌認知度，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。

## 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

過去數年，中國政府出台多項政策，透過提高住宅物業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」。

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。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日止六個月分別錄得稅後利潤約人民幣36.9百萬元、人民幣182.4百萬元、人民幣271.0百萬元及人民幣43.6百萬元。

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－我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受到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」。

### 設備製造業務

除了主營業務物業開發業務外，我們亦透過我們的英德集團主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務，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。

## 業 務

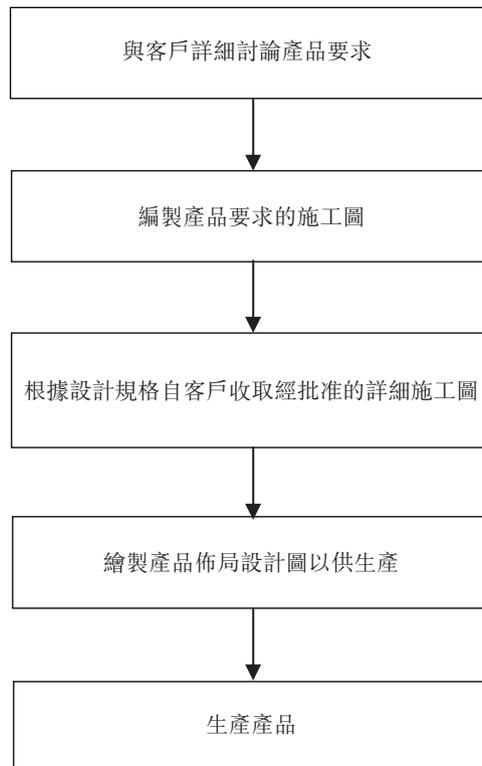
我們的無塵室設備用於創造一個無塵室環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工行業的製造及生產流程屬重要。我們大多數無塵室設備屬定制化，並修改以迎合各客戶的獨特規格。

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)格柵及擴散器；(b)空氣調節風門；(c)防火擋板；及(d)船舶減震器。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起到重要作用的部件。

除上述者外，憑藉我們於無塵室產品的技術專長，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。一旦於消費者市場佔有一席之地，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。

## 業 務

### 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。秉承實現及保持高質量標準的承諾，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。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殘次品退貨的情況。

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賠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格柵及出風

---

## 業 務

---

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。隨著中國城鎮化及人民生活標準的提高，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6月30日，設備製造業務的市場推廣及銷售團隊包括19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。故而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足以用於設備製造業務。

[編纂]

## 業 務

### [編纂]

#### 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場狀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、按時優質地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明朗因素的討論，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。特別是，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，我們已建立以下架構並制訂以下措施控制我們的風險：

- 董事會負責本集團業務的管理及開展且對此進行全面監督，並負責本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何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「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，並負責我們營運不同方面的監督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。

## 業 務

- 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，就房地產開發程序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，以提升其行業知識，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，在香港提交3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－本公司業務的其他資料－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物業開發業務投保。然而，根據中國相關法律法規，建築承包商作為房地產開發商的僱員，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建築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、國內動亂及若干其他不可抗力事件所蒙受的損失。我們並無投購涉及有關虧損的保險，但符合一般業務及行業慣例。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、工傷補償及設備全險。董事認為，上述保單足以覆蓋我們現有的設備製造業務。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與業務有關的風險－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。

## 業 務

### 僱員及職業安全

#### 僱員

截至2015年6月30日，我們的直屬僱員及全職僱員總數為389人。下表載列截至最後可行日期，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	56	14.4%
馬來西亞	94	24.2%
泰國	5	1.3%
上海／深圳	14	3.6%
中國河南省	148	38.0%
中國海南省	72	18.5%
<b>合計</b>	<b>389</b>	<b>100%</b>

下表載列截至2015年6月30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
<b>管理</b>	33	8.5%
<b>物業開發業務</b>		
銷售及市場推廣	79	20.3%
項目管理	45	11.5%
項目開發	11	2.8%
財務	43	11.1%
人事及行政管理	37	9.5%
業務發展	18	4.6%
<b>設備製造業務</b>		
生產	93	24.0%
採購及倉庫	7	1.8%
工程	14	3.6%
安全	3	0.8%
物流	6	1.5%
<b>合計</b>	<b>389</b>	<b>100%</b>

我們通過多種渠道，積極招聘當地市場上技術精湛的合資格人員，如獵頭公司推薦及投放廣告。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技術人員及合資格人員。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。

---

## 業 務

---

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；偶爾將精挑細選出的僱員安排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。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。

---

## 業 務

---

根據中國法律法規，建築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。總部的項目管理部的員工及有關項目公司的工程及營運部的員工定期巡視現場，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。河南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，遵守適用的環境法律法規所產生的成本分別約為人民幣59,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。假設涉及行業的環保法律法規不出現重大變動，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。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必須批文。

### 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、仲裁或行政程序、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、仲裁或行政程序，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。

## 業 務

### 許可證、執照及證書

下表載列截至最後可行日期，中國附屬公司就房地產開發業務取得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	2014年10月10日 <sup>(1)</sup>	暫定資質
屯昌宏基	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2015年10月20日 <sup>(2)</sup>	暫定資質
屯昌雅境	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	2015年10月22日 <sup>(2)</sup>	暫定資質
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暫定資質證書	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	2015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

附註：

- (1) 截至最後可行日期，我們正在申請重續資質證書，並已向相關政府部門遞交有關申請資料。於2015年9月21日，文昌市住房和城鄉建設局已簽發書面確認，確認我們的資質證書屆滿後不會影響我們的房地產開發。基於該確認，我們的中國法律顧問告知，文昌市住房和城鄉建設局為簽發該確認的主管機構。基於該確認，我們的中國法律顧問亦告知，重續相關資質證書並無法律障礙，且我們不會因此而面臨任何法律後果，我們的業務亦不會受到重大不利影響。
- (2) 截至最後可行日期，我們正在申請重續資質證書，並已向相關政府部門遞交有關申請資料。我們的中國法律顧問告知，倘有關申請文件已根據適用規定及法律法規遞交予相關部門，且相關部門認為有關重續符合相關法律法規項下的申請條件及規定，則重續相關資質證書不存在任何法律障礙。

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。

## 業 務

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許可證、執照、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－與業務有關的風險－未能向中國政府取得必要證書、執照、批文或許可證、未能遵守該等必要證書、執照、批文或許可證，或在取得該等必要證書、執照、批文或許可證時遇到重大延誤，均可能對開展房地產開發業務的能力造成不利影響」一節。

就設備製造業務而言，下表載列截至最後可行日期我們經營所需的有效的的重要許可證、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，本集團並未遇到暫時吊銷或吊銷已授予我們的對我們經營屬必要的重要執照、許可證及證書的情況。

---

## 業 務

---

### 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開展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於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。

## 業 務

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
<p>於取得必要證書及許可證前開始施工</p>	<p>A. 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>	<p>根據相關中國法律法規，我們(i)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該物業。</p>
	(i)	管委會	
	(ii)	管委會	

根據指導意見，地方管委會為合村並城項目的主要負責單位。

## 業 務

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>因此，我們並未就該不合規事件作出任何撥備。</p>	

## 業 務

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>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>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，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的完工驗收。</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>已透過繳納罰款人民幣5,000元 解決及糾正該不合規事件。</p> <p>為確保就獲得所需建設許可證、 證明及批准持續遵守適用的中 國法律法規，我們已採納內部 控制政策，要求各項目公司編 製開始施工前須獲得的所有許 可證、證明及批准清單。各項 目公司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>

## 業 務

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>開發項目超出項目公司房地產資格證項下的標準</p> <p>就偉業中央公園的開發而言，新鄉偉業開發的實際總建築面積已超過其房地產資格證項下的最大獲許可總建築面積。</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，以及項目經理不熟悉房地產資格證項下的獲許可總建築面積的計算方法。</p> <p>(ii) 新鄉偉業的項目經理。</p>	<p>就有關不合規事件而言，於2013年6月25日，相關政府機關對新鄉偉業作出行政處罰，責令新鄉偉業支付罰款人民幣100,000元（「罰款」）。</p> <p>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，我們並無因有關不合規事件而被相關政府機關施以任何處罰。</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格證項下的最大獲許可總建築面積，我們已採納內部控制政策，要求各項目公司監督開發中的實際總建築面積，若對房地產資格證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。</p>
		<p>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，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。</p>	
		<p>鑑於以上所述，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>	

## 業 務

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>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興偉開發「合村併城」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。</p> <p>(ii) 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。</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。</p>
<p>分別於2014年12月19日及2015年8月3日獲得預售偉業天道天河水岸及偉業天道國際的預售許可證之前，河南天道已自潛在客戶收取可退還按金合共約人民幣229.5百萬元作為購買物業的誠意金。</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>為確保就預售持續遵守適用的中國法律法規，我們已採納內部政策，指派總部的銷售及市場營銷部門監察預售活動。我們總部的銷售及市場營銷部門負責於獲得相關預售許可證後批准預售活動。總部的銷售及市場營銷部門須定期向董事會報告預售的合規情況。</p>	<p>為確保就預售持續遵守適用的中國法律法規，我們已採納內部政策，指派總部的銷售及市場營銷部門監察預售活動。我們總部的銷售及市場營銷部門負責於獲得相關預售許可證後批准預售活動。總部的銷售及市場營銷部門須定期向董事會報告預售的合規情況。</p>

## 業 務

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>河南興偉已自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。</p>		<p>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。</p>	
		<p>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。</p>	
		<p>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。</p>	

## 業 務

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>參與不正當競爭活動</p> <p>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。</p>	<p>(i) 對有關不正當競爭活動的法律法規缺乏了解。</p> <p>(ii) 新鄉偉業的項目經理。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>因此，未於財務報表內作出任何撥備。</p>	<p>截至最後可行日期，我們已悉數繳納罰款。</p> <p>我們已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。我們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。</p>

## 業 務

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>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，鄭州黛瑪仕將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>我們將積極促使世紀中信作出足夠社會保險並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，各項目公司的會計部門每月均會採取以下措施，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>於2015年10月16日，除我們外，世紀中信、陳秀娜及劉改榮以及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>	

## 業務

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><b>租賃未登記</b></p> <p>截至最後可行日期，萬寧英德及新鄉偉業（作為出租人）已分別訂立一份及三份租賃協議，該等協議尚未向有關政府部門登記。</p>	<p>(i) 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。</p>	<p>基於上述確認函，董事認為，有關不規不規既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。</p>	<p>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。</p>
<p>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30項物業作為辦公室，因此作為承租人訂立了30份租賃協議，該等協議尚未向有關政府部門登記。</p>	<p>(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。</p>	<p>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。</p>	<p>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登記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。</p>
	<p>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登記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。</p>	<p>為確保就登記租賃協議持續遵守適用的中國法律法規，我們已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。總部的相關人員須定期審核相關登記，且倘租賃協議並未及時予以登記，則相關人員須隨訪相關業主。</p>	<p>為確保就登記租賃協議持續遵守適用的中國法律法規，我們已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。總部的相關人員須定期審核相關登記，且倘租賃協議並未及時予以登記，則相關人員須隨訪相關業主。</p>
	<p>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誠意第三方承租人與有關物業的業主訂立的已登記租賃約束。</p>	<p>於往績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，董事認為該等不規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。</p>	<p>於往績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，董事認為該等不規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。</p>

## 業 務

### 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) 根據《公司條例》、《證券及期貨條例》及《上市規則》，董事參加了香港法律顧問Bird & Bird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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 必要時，我們會委聘外部法律顧問提供法律意見，為董事及高級管理層成員提供有關適用於本集團的法律法規的培訓；
- (v) 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營經營的內部政策的培訓；及
- (vi) 我們將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。

2015年7月，我們委聘內部控制顧問（即Nexia TS Risk Advisory Pte. Ltd.）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內部控制措施。基於有關發現、建議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內部控制措施）屬充足。

經考慮本集團所採取的上述補救措施、提議的行動計劃、業務性質及經營規模後，董事信納，目前經營環境的內部控制系統適當有效，認為不合規事件並無對《上市規則》第3.08及3.09條下董事的適宜性及《上市規則》第8.04條下我們的上市適合性造成任何重大影響。

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，經計及有關不合規事件發生的事實及情況，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，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條下董事的適宜性及《上市規則》第8.04條下我們的上市適合性造成任何重大影響。