

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# WEIYE HOLDINGS LIMITED 偉業控股有限公司\*

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

(「本公司」)

## 申請版本

### 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其所載資料不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人或顧問須於聯交所或任何其他證券交易所上市的責任。本公司最終會否上市仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非構成向任何司法管轄區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士或顧問概無透過刊發本文件而於任何司法管轄區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據美國1933年《證券法》（經修訂）或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關上市申請。

\* 僅供識別

---

## 重要提示

---

**重要提示：**閣下如對本上市文件內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



**WEIYE HOLDINGS LIMITED**

**偉業控股有限公司\***

(在新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

以介紹形式在香港聯合交易所有限公司主板上市  
股份代號：[編纂]

獨家保薦人

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

---

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

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

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券的提呈發售，亦並非旨在邀請進行有關發售，且概無配發任何上述股份或其他證券以向公眾人士提呈發售或供公眾人士認購。概不會就或根據本上市文件配發及發行新股。

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

\* 僅供識別

---

## 預期時間表

---

[編纂]

## 目 錄

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

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	ii
概要 .....	1
釋義 .....	11
技術詞彙表 .....	23
前瞻性陳述 .....	26
風險因素 .....	27
豁免嚴格遵守《上市規則》 .....	50
有關本上市文件及介紹上市的資料 .....	54
董事及參與介紹上市的各方 .....	57
公司資料 .....	60
行業概覽 .....	62
監管概覽 .....	81
歷史 .....	133
業務 .....	152
與控股股東的關係 .....	234
關連交易 .....	239
董事及高級管理層 .....	256
主要股東 .....	269
股本 .....	271
財務資料 .....	275
上市、登記、買賣及交收 .....	334
未來計劃及前景 .....	345
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要 .....	IV-1
附錄五 — 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 備查文件 .....	VII-1

## 概 要

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

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

### 業務概覽

我們是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 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				應佔 資本值 <sup>(2)</sup> (人民幣 百萬元)
							可出售/ 可出租 (平方米)	持作投資 總建築面積 (平方米)	已出售 總建築面積 (平方米)	其他 總建築面積 <sup>(1)</sup> (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 開發成本 (人民幣 百萬元)	應佔 資本值 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)
			開始日期	竣工日期	預售日期	開發中 總建築面積 (平方米)	可出租 總建築面積 (平方米)	預售 總建築面積 (平方米)	總規劃 建築面積 (平方米)		
偉業天道國際	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 可出售／ 可出租	開發中	持作 未來開發的 總規劃	土地儲備	佔土地儲備 總面積的 百分比
	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總面積 <sup>(1)</sup> (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 (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 6月30日 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 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 (星期四)	2015年12月22日 (星期二)	2015年12月29日 (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 (星期四)	2016年1月6日 (星期三)	2016年1月13日 (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。

## 釋 義

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

「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士或受特定人士直接或間接控制或與特定人士受共同直接或間接控制的任何其他人士
「組織章程細則」 或「章程細則」	指	本公司組織章程細則，經不時補充、修訂或以其他方式修改，其概要載於本上市文件附錄四
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「過渡期受託經紀」	指	[●]，介紹上市的過渡期受託經紀
「過渡期」	指	自上市日期起計（包括當日）30日期間
「營業日」	指	香港銀行向公眾一般開門辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「凱利板」	指	新交所的由保薦人監管的上市平台
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名個人或公司

---

## 釋 義

---

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言及僅作地理上的參考，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「37號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於2014年7月4日生效
「75號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於2005年11月1日生效，並隨後被2014年7月4日生效的37號文代替
「《公司法》」	指	新加坡《公司法》(第50章)，經不時修訂
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，自2014年3月3日起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	偉業控股有限公司* (前稱為Kyodo-Allied Industries Pte Ltd 及Kyodo-Allied Industries Ltd)，一間於1984年8月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私營有限公司，於2001年12月26日轉為公開有限公司，並已於2011年8月16日在新交所主板上市
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，就本上市文件而言，指本公司控股股東，即張偉先生及陳志勇先生



---

## 釋 義

---

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為本上市文件所載其附屬公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2015年12月15日的彌償契據，詳情載於本上市文件附錄六「其他資料」一節
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為本上市文件所載其附屬公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2015年12月15日的不競爭契約，詳情載於本上市文件「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事或其中任何一名董事
「戴德梁行報告」	指	委託戴德梁行編製用於本上市文件的行業研究報告
「英德集團私人有限公司」	指	英德集團私人有限公司，一間於2015年4月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私人有限公司，[編纂]
「英德集團」	指	英德集團私人有限公司及其附屬公司
「英德控股」	指	英德控股私人有限公司，一間於2015年5月13日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私人有限公司，為本公司的[編纂]
「Eindec Malaysia」	指	Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd.（前稱Kyodo-Allied (Malaysia) Sdn. Bhd.），一間於1989年8月21日在馬來西亞註冊成立的私營股份有限公司，為本公司的[編纂]
「優多上海」	指	優多商貿（上海）有限公司，一間於2005年11月23日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的[編纂]

## 釋 義

「英德深圳」	指	英德（深圳）環保科技有限公司，一間於2015年7月9日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的[編纂]
「Eindec Singapore」	指	Eindec Singapore Pte. Ltd.，一間於2015年5月19日根據《公司法》在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的[編纂]
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《企業所得稅法》」	指	於2007年3月16日在中國全國人民代表大會上通過的《中華人民共和國企業所得稅法》，於2008年1月1日生效，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「設備製造業務」	指	我們設計、製造及銷售潔淨室設備、暖通空調設備及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔的業務
「創業板」	指	聯交所創業板
「精誠」	指	精誠管理有限公司，一間於2009年4月24日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「本集團」、「我們」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義所指，指本公司成為當前附屬公司的控股公司前由有關附屬公司或其前身（視情況而定）經營的業務
「海南偉業」	指	偉業控股海南地產有限公司（前稱海南英德置業有限公司及偉業集團海南英德建設投資有限公司），一間於2008年12月16日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海南中方」	指	海南中方投資有限公司，一間於2009年6月22日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「漢方藥業」	指	河南漢方藥業有限責任公司，一間於2001年6月20日在中國成立的有限責任公司，河南偉業與獨立第三方馮朝嶺（作為漢方藥業的股東及／或董事除外）分別擁有漢方藥業51%及49%的股本權益
「漢偉置業」	指	河南漢偉置業有限公司，一間於2014年12月8日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方馮朝嶺（作為漢偉置業的股東及／或董事除外）分別擁有漢偉置業51%及49%的股本權益
「河南蒼邦」	指	河南蒼邦置業有限公司，一間於2007年3月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南天道」	指	河南天道資產管理有限公司，一間於2010年3月19日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方河南和順建設有限公司（作為河南天道的股東除外）分別擁有河南天道51%及49%的股本權益
「河南偉業」	指	河南偉業建設開發集團有限公司（前稱河南豐華置業有限公司、河南偉業住宅發展有限公司、河南偉業建設投資有限公司及河南偉業建設投資集團有限公司），一間於1999年10月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南興偉」	指	河南興偉置業有限公司，一間於2012年11月15日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業與獨立第三方中原信託有限公司（作為河南興偉的股東除外）分別擁有河南興偉82.7%及17.3%的股本權益
「港元」或「港仙」	指	分別指香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

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

---

## 釋 義

---

「Kyodo-Allied Industries」	指	Kyodo-Allied Industries Pte. Ltd.或Kyodo-Allied Industries Ltd. (視情況而定)，現稱偉業控股有限公司 (本公司)
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》中界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2015年10月12日，即為確定本上市文件中所載若干資料，本上市文件刊發付印前的最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次在聯交所開始買賣的日期，預期為[編纂]或前後
「上市文件」	指	就有關介紹上市發行的上市文件
「上市手冊」	指	新交所主板的上市手冊，經不時修訂、修改或補充
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「《併購規定》」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所 (不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與聯交所創業板並行運作。為免生疑問，主板不包括創業板
「組織章程大綱」或「章程大綱」	指	本公司組織章程大綱，經不時補充、修訂或以其他方式修改，其概要載於本上市文件附錄四

---

## 釋 義

---

「工業和信息化部」	指	中華人民共和國工業和信息化部（前稱為信息產業部）
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其主管地方分支機構
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或倘文義合適，指其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會或其主管地方分支機構
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府單位）及其機關，或按文義所指，指任何者上述政府分支機構或機關
「中國法律顧問」	指	國浩律師（上海）事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「房地產開發業務」	指	我們的房地產開發及住房建設業務
「物業估值報告」	指	物業估值師編製的物業估值報告，載於本上市文件附錄三
「物業估值師」或「戴德梁行」	指	我們的物業估值師戴德梁行有限公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣元
「反向收購」	指	本公司根據日期為2011年3月10日的有條件買賣協議的條款及條件收購精誠的全部已發行繳足股本，於2015年8月15日完成，根據上市手冊第1015條，該收購被分類為「反向收購」

## 釋 義

「新元」	指	新加坡的法定貨幣新元
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局及其分支機構
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「《證券及期貨法令》」	指	新加坡法例第289章《證券及期貨法令》，經不時修訂
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新加坡交易所自動報價系統」	指	新加坡交易所自動報價系統
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司普通股（無面值）
「股東」	指	股份持有人
「《新加坡守則》」	指	《新加坡收購及合併守則》
「新加坡股東名冊總冊」	指	存置於新加坡主要股份過戶登記處的本公司股東名冊總冊
「新加坡主要股份過戶登記處」	指	本公司的新加坡股份過戶登記處[編纂]
「獨家保薦人」	指	創僑國際有限公司，可從事《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為介紹上市的獨家保薦人

### [編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
-------	---	------------

---

## 釋 義

---

「借股及股份出借協議」	指	日期為2015年12月15日的借股及股份出借協議，詳細描述載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－過渡期間擬進行的套戥活動」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的香港《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度以及截至2015年6月30日止六個月期間
「屯昌宏基」	指	屯昌宏基偉業地產發展有限公司，一間於2010年6月23日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「屯昌雅境」	指	屯昌雅境置業有限公司，一間於2010年4月13日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美國」	指	美國，包括其領地、屬地及所有受其管轄的地區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「增值稅」	指	增值稅，除另有指明外，本上市文件所有金額均不包括增值稅
「萬寧英德」	指	萬寧英德置業有限公司，一間於2009年11月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「文昌茂源」	指	文昌市茂源旅業有限公司，一間於1998年9月9日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「偉業香港」	指	偉業控股(香港)有限公司(前稱金偉創建有限公司)，於2009年9月17日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「協同國際」	指	協同國際私人有限公司，一間根據《公司法》於2014年3月7日在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「協同科技」	指	協同科技私人有限公司，一間根據《公司法》於1998年3月18日在新加坡註冊成立的私營有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「新鄉偉業」	指	新鄉偉業置地有限公司，一間於2007年4月3日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鄭州黛瑪仕」	指	鄭州黛瑪仕實業有限公司，一間於2006年11月1日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，河南偉業、劉改榮以信託形式代鄭州世紀中信置業有限公司與陳秀娜分別擁有鄭州黛瑪仕65%、27.5%及7.5%的股本權益。劉改榮、鄭州世紀中信置業有限公司及陳秀娜均為獨立第三方(作為鄭州黛瑪仕的股東除外)
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

在本上市文件中：

- 除文義另有所指外，詞彙「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司層面的關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」具有《上市規則》所賦予的涵義。
- 本上市文件所載帶有「\*」的詞彙指若干中國國民、實體、企業、政府機構、部門、設施、證書、頭銜、法律法規名稱的中文或英文（視情況而定）或其他語言的譯名，僅供識別。倘出現任何歧義，概以中文或源語言名稱為準。
- 除非另外明確說明或文義另有所指，否則本上市文件的所有資料均為截至最後可行日期的資料。
- 本上市文件所載若干金額及百分比數據經四捨五入處理。因此，若干表格中呈列的總數可能不等於其前數據的算術總和。
- 除非另有指明，否則「2012年」、「2013年」及「2014年」均分別指截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度。
- 所有時間均指香港時間。除非另有指明，否則本上市文件所指所有年份均指曆年。
- 本上市文件所用若干數字以港元為單位，以人民幣1元兌1.2178港元及1新元兌5.4445港元的匯率計算。

## 技術詞彙表

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

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

## 技術詞彙表

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

---

## 技術詞彙表

---

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

---

## 前瞻性陳述

---

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

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

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

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

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

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

## 風險因素

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

### 與我們業務有關的風險

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

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

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

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

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（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。

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

## 風險因素

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

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

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

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

我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方建築承包商、建築監督公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們透過招標為我們的物業項目甄選總承包商，基於承包商的聲譽、建議施工計劃、資格、於類似項目的往績記錄及報價。然而，我們無法向閣下保證我們任何現有或將委聘的新建築承包商或供應商所提供的服務或供應的材料將經常令人滿意或符合



## 風險因素

我們的質量要求。建築承包商或未能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務，因而可能導致物業開發項目延遲竣工。倘若我們的物業開發項目質量不合格或延遲竣工，我們或會因將採取的補救措施（包括更換有關承包商）以及可能須向客戶賠償而產生額外成本，因而可能對項目的成本結構及開發計劃產生不利影響，並可使我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務運營受到不利影響。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠數目的優質承包商，這可能對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

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

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

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

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

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

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

## 風險因素

此外，我們若干融資安排訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契諾，包括對我們產生額外債項或設立新按揭或質押的能力的限制、對所得款項用途的限制及就若干重大公司事件須提供通知或取得同意的規定。此外，根據我們經營附屬公司與金融機構訂立的若干貸款協議提供的借款不得用作協議所規定特定項目開發以外的用途。我們無法向閣下保證未來將能遵守我們所訂立貸款協議的所有該等限制性契諾或及時獲得貸款人的同意，或根本不能遵守相關契諾或獲得同意。倘我們未能遵守該等規定，我們的貸款人可要求加速償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

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

往績記錄期間，設備製造業務收入穩定。截至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，設備製造業務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，約佔同期收入的40.8%、5.1%、5.4%及5.5%。設備製造業務面臨諸多業務風險，包括：

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

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

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

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

## 風險因素

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

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

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

其他可能不利於我們的項目開發計劃的特定因素包括但不限於：

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

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

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

## 風險因素

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

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

我們可能無法獲得與地方政府就安置房建設訂立的合作協議有關地塊的土地使用權，因此，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

往績記錄期間，作為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，竣工後將安置房轉讓予當地政府，獲得建設安置房的收入。我們認為此合作幫助我們與當地政府培育良好關係，進一步促進本集團將來以更有利條件獲得土地。有關安排不包括土地出讓合約。我們無法向閣下保證該等安排最終將使我們購得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合約，亦不能保證政府機構將授予我們土地使用權或就該等地塊發出相關土地使用證。倘我們未能獲得或在獲得土地使用權時遭遇重大延誤，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘土地收購無法實現，我們有權根據相關安排收回建設安置房的成本及額外補償。然而，我們無法保證能夠及時收回退款。倘退回成本及補償出現任何延遲，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

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

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

因為我們物業的竣工及交付時間因建設時間表不同而異，我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售及預售的建築面積以及我們所售物業的竣工及交付時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於時間滯後，我們未必會在同期間產生相應高水平的收益。交付時間對我們經營業績的影響十分重要，乃因土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，於任何特定期間我們僅能

## 風險因素

承接有限數目的項目。因此，我們特定期間的中期業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間的業績比較。鑒於以上所述，董事認為，按期比較我們的經營業績並無意義，因為我們並無較大比例的經常性收益。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

**我們為客戶按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，則我們須對按揭銀行負責。**

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

截至2015年6月30日，我們就客戶按揭提供的未解除擔保金額約為人民幣753.7百萬元。我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被催繳以履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

**我們的房地產開發業務可能會面臨客戶索償。**

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

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

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

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

## 風險因素

我們無法向閣下保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均符合適用於我們或他們的中國法律法規規定。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及市場推廣活動中未能遵守適用的中國法律法規，我們可能會失去部分客戶，而我們的聲譽及信譽、業務及經營業績可能受到損害。此外，倘我們委聘的任何銷售代理表現欠佳或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售可能會受到影響，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

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

我們認為，我們的商號及商標是我們品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後可行日期，我們在中國註冊的九個商標及一個域名，以及在香港申請註冊的三個商標對我們的業務而言意義重大。我們尚未發現我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或未經授權使用而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法向閣下保證我們的商號或商標日後不會被第三方盜用。未經授權使用或不當使用我們的商號或商標，均可能會危害我們的市場形象及聲譽，從而可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌知名度很大程度上基於客戶的觀感，涉及多項主觀因素，即使是使客戶信任度降低的個別商業事件亦可能使其受損。有關我們的商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生大量成本及令資源分流，可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

物業的評估價值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動。

我們物業的評估價值（載於「附錄三－物業估值報告」一節）乃基於包括主觀因素及不確定性在內的多項假設得出。我們物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：

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

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

## 風險因素

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

我們選擇性保留自身開發、具戰略價值的物業的所有權，作為資本增值及租金收入的投資物業。與其他形式的投資相比，中國境內的房地產投資流動性一般相對較低。倘我們因經濟、金融及投資狀況出現變動需要出售若干投資物業，我們無法向閣下保證能按令我們滿意的市價或條款出售該等投資物業，我們亦可能根本無法出售。

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

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

近年來，我們的建設成本受中國不斷攀升的建設及安裝成本、勞工成本影響，而我們預期中國的建設及安裝成本、勞工成本日後將繼續上升。此外，中國房地產市場在很大程度上受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響我們房地產開發業務的多個方面，包括但不限於我們的融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。倘我們項目的實際開發成本嚴重偏離我們最初的估計，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

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

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

## 風險因素

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，我們已作出撥備的土地增值稅的概約金額分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣15.2百萬元。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，我們亦撥回過往年度的估計土地增值稅約人民幣43.3百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣13.7百萬元。

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

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

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

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

**環保問題的潛在責任可能產生高額成本。**

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

我們無法向閣下保證日後不會遭遇上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

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

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

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

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。

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

---

## 風險因素

---

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

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

收購一般涉及諸多風險，包括但不限於：

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

我們或無法按有利條款或在理想時間內收購或投資。即使我們能夠如願成功收購或投資，我們無法向閣下保證收購或投資將取得原定水平的回報。此外，我們或需額外股本融資，來作出有關收購及投資。倘取得任何有關額外股本融資，或會導致現有股東的股權攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們或會因影響租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業。

我們租賃中國若干物業作為我們的辦公室，但相關出租方並未向我們提供房產證。據我們的中國法律顧問告知，倘任何一方就該等物業申索權利，或有關政府機構就出租方不正當使用該等物業而採取行動，則我們可能無法繼續租賃該等物業，因而須搬遷及尋找其他辦公地址。截至最後可行日期，我們已租賃六項物業，總建築面積合共約為720平方米，但相關出租方並未向我們提供房產證。我們無法向閣下保證我們能夠及時找到合適的替代物業，我們亦可能根本無法找到。在該等物業開展的業務進行任何遷移，或無法找到合適的替代物業，均可能會產生成本或造成我們的業務暫時中斷。

## 風險因素

我們或會因尚未登記租約而被處以罰款。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議於簽訂後30天內須向有關當局登記。根據中國法律顧問的意見，政府有關部門可按照相關中國法律法規要求租賃方於指定時間內進行登記，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。截至最後可行日期，我們在中國向不同出租人租賃了30項物業作為辦公室，並將四項物業租賃予不同承租人，但該等物業均未在相關政府機構辦理登記。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，我們可能會被處以最高人民幣140,000元的罰款。有關未登記租約的潛在法律後果的詳情，請參閱本上市文件「業務－合規－不合規事件」一節。

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。

於往績記錄期間，我們已訂立合約將其中一個物業開發項目中的人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予客戶。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，在獲得人民防空監管機構的批准後，開發商可於平時管理並使用人民防空工程並以此賺取利潤。儘管相關政府機關批准我們使用、管理該人民防空區域並以此賺取利潤，根據《中華人民共和國人民防空法》，儘管人民防空工程投資者自相關機構獲取相關批准後可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。倘因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的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。

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。倘發生上述任何事件，我們的業務、經營業績及財務狀況均可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

### 與中國房地產開發行業有關的風險

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

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

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

尤其是，中國政府亦出下列政策，專門控制國內一線城市住宅地產市場的增長：

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

詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

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

---

## 風險因素

---

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

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

2015年3月10日，商務部及國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，其中規定禁止外商投資建設與經營別墅。我們的在建項目中並無別墅。倘日後亦開發該等物業，有關開發項目須經商務部審批。

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

**中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。**

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

近年來，大批房地產開發商開始在中國從事房地產開發及投資項目，包括國內外大型房地產開發商、國有及私營房地產開發商。我們的眾多競爭對手包括國內頂級開發商，他們的財務和其他資本資源、經驗、市場推廣及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。一些當地競爭對手較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本和原材料成本上升、優質建築承包商短缺、房地產供應過剩，以致房地產價格下降、政府延遲發放批文及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此種種可能對我們的業務造成重大不利影響。我們無法保證日後在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

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

### 與中國有關的風險

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

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括：

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

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

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

**人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。**

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

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

---

## 風險因素

---

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

**中國全國和地區經濟及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。**

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

**中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括股份的股息派付。**

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

---

## 風險因素

---

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

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

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

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



## 風險因素

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

於2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號文」），其於2005年11月1日生效及於2014年7月4日被37號文（定義見下文）取代。為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）以修訂及規管有關及涉及返程投資外匯登記的事宜。根據37號文，(a)中國居民（「中國居民」）須向國家外匯管理局地方分局辦理登記方可以資產或股權向由中國居民以投融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資；及(b)初步登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司發生中國居民股東、名稱及經營期限變更，或境外特殊目的公司的註冊資本增加或減少、股份轉讓或置換及合併或分立事項，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文及其他相關外匯法規，未能辦理上述登記手續或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

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

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

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

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

---

## 風險因素

---

### 與股份所有權相關的風險

#### 股份市價可能波動。

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

- 我們持有的物業估值；
- 證券分析員的預測及建議出現變動；
- 對我們或競爭者產生影響的事態發展；及
- 總體經濟狀況的變動。

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

#### 我們或現有股東將來出售股份可能對我們的股價產生影響。

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

#### 我們不能保證我們將會派付股息。

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

---

## 風險因素

---

股份在聯交所的流通量或將受到限制，且過渡安排的效力亦將受到限制。

我們的股份於介紹上市前並未在聯交所交易，而於聯交所的股份流通量可能有限。儘管股東可將股份登記自新加坡轉移至香港，或自香港轉移至新加坡，但股東選擇轉移至香港的股份數無法確定。此舉可能對投資者於聯交所買入或變現股份的能力產生不利影響。故而無法保證股份於聯交所主板的交易價將與股份於新交所主板的交易價大致相同或相似，或任意特定數額的股份將可於聯交所主板交易。

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

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

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

控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益可能與其他股東的利益不一致。

上市後，控股股東將實益擁有我們股本的約[編纂]。因此，控股股東將擁有我們業務的大部分控制權。憑借控股股東對我們股本的擁有權及在董事會所佔席位，其可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言意義重大的其他事宜施加重大影響，包括：

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

---

## 風險因素

---

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

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

倘控股股東的利益與其他股東的利益衝突，其他股東的利益或會因此受損。

### 與雙重主要上市有關的風險

我們未來的財務表現將受與介紹上市相關的上市開支的不利影響。

我們截至2015年12月31日止年度的財務業績將受與上市有關的非經常性開支的影響。估計上市相關開支約為[編纂]。本集團預計會從本集團截至2015年12月31日止年度的損益及其他全面收入中扣除該等上市開支。不論上市最終會否進行，上市開支終將會產生並確認為開支，這將減少我們的純利，進而對我們未來的財務表現造成不利影響。此外，倘因市況不佳而推遲上市，我們亦可能因應日後的上市計劃而產生額外的上市開支，進而會進一步對我們的未來純利產生不利影響。因此我們的業務、財務表現、經營業績及前景將受到重大不利影響。

### 新加坡股市與香港股市有著不同的特點。

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

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

此外，股份於新交所主板的價格波動對股份於聯交所主板的價格可能產生不利影響，反之亦然。再者，新元與港元之間的匯率波動亦可能對股份於新交所主板及聯交所主板的交易價產生不利影

## 風險因素

響。由於新加坡及香港的股市具有不同的特點，股份於新交所主板的歷史價格或無法反映股份於上市後在聯交所主板的表現。因此，通過聯交所主板評估股份投資時，閣下不應過份依賴股份於新交所主板的交易往績。

**我們將須同時遵守香港及新加坡的上市及監管規定。**

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

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

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

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

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

**我們強烈勸諭閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及介紹上市的任何資料。**

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

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

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

《上市規則》相關條文	標的事項	於本上市文件的頁次
第8.12條	足夠的管理層人員	第50至51頁
第9.09條	核心關連人士在申請上市期間買賣證券	第51至52頁
第10.07(1)(a)條	控股股東在新上市後出售股份的限制	第52至53頁
第10.08條	發行更多股份	第52至53頁
第14A章	持續關連交易	第249至251頁

豁免詳情載於下文及本上市文件「關連交易」一節。

### 1. 留駐香港的管理層人員充足（第8.12條）

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

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

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

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

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

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

### 2. 核心關連人士在上市申請過程期間買賣證券（第9.09條）

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

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

- (a) 核心關連人士（除本公司董事的核心關連人士外）：
  - (i) 不得影響上市程序；
  - (ii) 不得擁有非公開的內部資料；及
  - (iii) 可買賣我們不能控制的聯交所以外的股份；

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

- (b) 根據新加坡相關法律法規，我們將立即於新交所向公眾發佈內部資料；及
- (c) 倘有關期間，任何核心關連人士違反買賣限制，我們將知會聯交所。

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

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

《上市規則》第10.08條規定，上市發行人證券首次開始在聯交所買賣日期起計的六個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人的股本證券的證券，也不得就該發行訂立任何協議（不論有關發行股份或證券會否在開始買賣日期起計6個月內完成），《上市規則》所列示的詳細情況則除外。

《上市規則》第10.07(1)(a)條規定，發行人控股股東本身不得自新申請人在上市文件中披露控股股東持有股權當日起至證券開始在聯交所買賣日起計滿6個月之日期止期間，出售上市文件所列示由其實益擁有的證券；就該等由其實益擁有的證券訂立任何協議出售發行人證券，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔。

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

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

就《上市規則》第10.08條而言：

- (a) 本公司已於新交所上市逾6個月；
- (b) 控股股東將於上市後12個月維持其控股股權；
- (c) 上市前及於新加坡或香港上市後短期，儘管本公司目前並無於新加坡籌資的任何打算，本公司透過進一步發行股份的方式靈活籌資或當任何合適商機出現時，透過以發行股份作為對價的方式進行收購乃屬必要。本公司發行任何新股可能增強股東基礎及增加股份交易的流動性，倘本公司因《上市規則》第10.08條項下的限制而不能為擴張籌資，現有股東的權益可能受到損害。
- (d) 股份透過介紹上市的方式於聯交所上市將不會導致現有股東的權益的任何稀釋；及
- (e) 因本公司將按《上市規則》第13.36條規定，根據一般授權或經股東的批准而進一步發行股份，故股東權益得以很好地保護；及



---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

就《上市規則》第10.07(1)(a)條而言：

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

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

- (a) 任何增發股份將不會由於上市後12個月之內發行股份後使控股稀釋（即股份的視作出售）而導致控股股東不再為本公司控股股東；及
- (b) 倘增發股份，我們將於上市文件中披露股東核准的一般性授權詳情。

### 持續關連交易

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

---

## 有關本上市文件及介紹上市的資料

---

[編纂]

---

## 有關本上市文件及介紹上市的資料

---

[編纂]

---

## 有關本上市文件及介紹上市的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與介紹上市的各方

---

### 董事

姓名	居住地址	國籍
<b>執行董事</b>		
張偉先生	中國河南省 鄭州市 金水區 紅專路128號院 10號樓19號	中國
陳志勇先生	中國河南省 鄭州市27區 建新東街 4號樓63號	中國

### 非執行董事

[編纂]

### 獨立非執行董事

王建源先生	30 Sturdee Road, #30-04 Singapore 207852	新加坡
胡榮明先生	11 Tanjong Rhu Road #09-04 Waterside Singapore 436896	新加坡

[編纂]

詳情請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與介紹上市的各方

---

### 參與介紹上市的各方

#### 獨家保薦人

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

#### 本公司法律顧問

關於香港法例：  
Bird & Bird  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三座4樓

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

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

#### 獨家保薦人法律顧問

關於香港法例：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
國際金融中心二期  
39樓

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

---

## 董事及參與介紹上市的各方

---

申報會計師

畢馬威  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

獨立物業估值師及行業顧問

戴德梁行有限公司  
中國  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

獨立內部控制顧問

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

---

## 公司資料

---

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



---

## 公司資料

---

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

## 行業概覽

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

### 資料來源

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

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

戴德梁行亦擔任介紹上市的物業估值師。戴德梁行編製的物業估值報告與我們的物業權益有關，載於本上市文件附錄三。戴德梁行報告及物業估值報告由戴德梁行兩大互相獨立的業務部門進行編製。戴德梁行的指定市場研究團隊主要編製戴德梁行報告，報告依據中國政府、知名研究機構及戴德梁行專屬數據庫的數據。研究過程中，戴德梁行採訪了當地行業的專業人士及本公司管理層。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源，視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；
- 戴德梁行了解數據收集方法，中國指數研究院訂閱數據的數據來源；及

## 行業概覽

- 戴德梁行訪談所得資料僅供參考，而本報告結果並非基於訪談結果。然而，戴德梁行向位於戴德梁行報告所涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究，往績記錄良好，因此，訪談所獲資料可視為可靠。

編製戴德梁行報告時，戴德梁行倚賴於下列假設：

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

## 中國經濟概覽

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

下表載列所示年度中國主要經濟及人口指標：

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

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

---

## 行業概覽

---

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

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

### 中國房地產市場概覽

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

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

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

## 行業概覽

下表載列所示年度中國主要房地產指標：

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

資料來源：中國國家統計局

### 競爭

中國河南省、海南省及其他地區的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們經營所在的城市或市場擁有廣泛業務的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。

### 中國被選地區的房地產市場

#### 河南省

##### 河南省經濟概覽

河南省位於中國中東部、黃河中下游區域，總人口約為106百萬人。截至2014年底，河南省的城鎮化率約為45.2%。於2013年，在中國，河南省的本地生產總值及房地產投資總額分別名列第五及第八。

於2014年，河南省的本地生產總值約為人民幣34,939億元，較去年增長約8.7%。於2014年，第一產業、第二產業及第三產業佔河南省本地生產總值的比例已調整為11.9:51.2:36.9。

## 行業概覽

下表載列所示年度河南省主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年 至2013年/ 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	1,801.85	1,948.05	2,309.24	2,693.10	2,959.93	3,215.59	3,493.94	11.67%
人均本地生產總值 (人民幣元)	19,181	20,597	24,446	28,661	31,499	34,174	不適用*	12.24%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	1,049.07	1,370.47	1,412.47	1,777.05	2,144.99	2,608.75	3,001.23	19.15%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	13,231	14,372	15,930	18,195	20,443	22,398	24,391	10.73%
城鎮化率	不適用*	不適用*	38.80%	40.60%	42.40%	43.80%	45.20%	-

\*附註：部份數據未提供。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及2014年河南統計公報

### 河南省房地產市場概覽

於2013年，河南省房地產投資總額達到約人民幣3,844億元，2008年至2013年的年複合增長率為26.1%。河南省在建商品房達到約359.8百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為20.9%。河南省已竣工商品房約為59.7百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為14.5%。於2013年，河南省已出售的商品房達到約73.1百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為18.0%。2013年，商品房的平均售價為人民幣4,205.3元/平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為12.5%。

下表載列所示年度河南省主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資 (人民幣十億元)	120.67	155.38	211.41	262.65	303.53	384.38	26.08%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	139.06	160.74	203.94	253.43	295.59	359.79	20.94%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	30.26	34.01	44.27	55.27	58.71	59.66	14.54%
已出售商品房總建築面積 (百萬平方米)	31.92	43.37	54.52	62.75	59.68	73.10	18.02%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	74,645.93	115,622.27	165,878.68	219,680.77	228,666.50	307,413.52	32.72%
平均售價(人民幣元/平方米)	2,338.55	2,666.01	3,042.40	3,500.80	3,831.23	4,205.26	12.45%

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

## 行業概覽

根據2014年河南統計公報，河南省商品房銷售總額達到約人民幣3,441億元，已出售建築面積約為78.8百萬平方米。

### 河南省被選城市概覽

#### 鄭州市

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

下表載列所示年度鄭州市主要經濟及人口統計指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	301.29	330.85	404.09	497.99	554.98	620.19	678.30	14.48%
人均國內生產總值 (人民幣元)	40,714.00	44,231.00	47,608.00	56,855.00	62,054.00	68,073.00	73,056.00	10.33%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	177.06	228.21	241.48	300.52	366.98	448.93	535.53	20.26%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	15,732	17,117	18,897	21,612	24,246	26,615	29,095	10.79%
城鎮化率	62.30%	63.40%	63.60%	64.80%	66.30%	67.10%	68.30%	-

\*附註：2014年數據來自鄭州2014年統計公報

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及鄭州2014年統計公報

2014年，鄭州市本地生產總值約為人民幣6,783億元，佔河南省本地生產總值的約19.4%，較2013年增長約9.5%。2014年，鄭州市人均本地生產總值約為人民幣73,056.0元，較2013年增長約7.3%。2014年，鄭州市固定資產投資約為人民幣5,355億元，較2013年增長約19.3%。2014年，固定資產計劃投資總額約為人民幣10,631億元，較2013年增長約8.2%。過去幾年，城市規劃體系已得到改善。大量基礎設施建設、公共交通建設及城市鐵路運輸建設已大大改善，且城市景觀發生巨變。2014年，鄭州市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣29,095元，較2013年增長約9.3%，而人均薪資收入約達人民幣49,279元，較去年增長約7.2%。

## 行業概覽

下表載列所示年度鄭州市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣十億元)	43.50	51.38	77.52	92.63	109.51	144.53	27.15%
住宅	34.18	39.42	55.57	62.43	67.57	91.05	21.65%
辦公	2.41	2.19	4.96	9.37	10.54	13.59	41.39%
商用房	3.57	5.10	8.03	8.63	12.00	18.87	39.50%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	7,368.50	11,989.20	15,587.20	15,632.20	14,418.70	16,218.90	17.09%
住宅	6,584.90	10,851.40	14,286.10	13,063.80	12,261.80	13,134.80	14.81%
辦公	316.00	542.50	509.40	1,318.00	1,101.10	1,767.40	41.10%
商用房	422.20	553.90	597.00	969.30	657.70	882.70	15.89%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	28,945.59	51,482.31	77,270.32	89,043.52	90,161.59	116,164.53	32.04%
住宅	23,690.76	43,988.34	65,654.71	61,299.00	69,194.32	86,516.63	29.57%
辦公	1,615.95	2,674.10	4,753.35	13,240.79	10,411.56	17,226.24	60.53%
商用房	3,509.20	4,662.83	5,987.78	13,415.72	8,999.19	10,586.40	24.71%
平均售價(人民幣元/平方米)	3,928.29	4,294.06	4,957.29	5,696.16	6,253.10	7,162.29	12.76%
住宅	3,597.74	4,053.70	4,595.71	4,692.28	5,643.08	6,586.83	12.86%
辦公	5,113.77	4,929.22	9,331.27	10,046.12	9,455.60	9,746.66	13.77%
商用房	8,311.70	8,418.18	10,029.78	13,840.63	13,682.82	11,993.20	7.61%

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

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

自2008年至2013年，鄭州市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產、辦公房地產及商用房的年複合增長率分別約為21.7%、41.4%及39.5%。

2013年，鄭州市已出售的住宅房地產總面積約為13.1百萬平方米。自2010年至2013年住宅房地產需求保持相對穩定。住宅房地產平均售價從2008年的約人民幣3,597.7元/平方米增至2013年的約人民幣6,586.8元/平方米。於2013年，鄭州市已出售的辦公房地產總面積約為1.8百萬平方米。於2011年，辦公房地產需求大幅增長，增幅約為158.7%。自2010年至2013年辦公房地產平均售價保持相對穩定。於2013年，鄭州市已出售的商用房總面積約為882,700平方米。商用房平均售價保持相對穩定。

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



## 行業概覽

### 新鄉市

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

下表載列所示年度新鄉市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年至 2013年/ 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	90.3	99.2	118.99	148.94	161.98	176.61	191.80	13.38%
人均國內生產總值 (人民幣元)	16,188	17,992	21,196	26,198	28,598	31,138	不適用*	13.98%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	77.28	101.83	91.63	117.51	132.00	160.25	184.19	15.58%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	13,000	14,170	15,752	17,988	20,159	22,105	23,984	10.75%

\*附註：2014年人均國內生產總值未提供。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及新鄉2014年統計公報

2014年，新鄉本地生產總值約達人民幣1,918億元，較2013年增長約8.6%。2013年，新鄉市人均本地生產總值約為人民幣31,138元，較2012年增長約8.9%。2014年，新鄉市固定資產投資約為人民幣1,842億元，較2013年增長約14.9%。2014年，新鄉市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣23,984元，較2013年增長約8.5%。

下表載列所示年度新鄉市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣百萬元)	7,631.0	10,216.0	11,764.0	15,610.0	17,285.0	22,729.0	24.39%
住宅	5,823.0	7,511.0	8,918.0	12,196.0	13,036.0	17,755.0	24.98%
商用房	644.0	1,010.0	1,224.0	1,581.0	2,237.0	2,425.0	30.37%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	2,252.2	2,987.0	3,605.2	4,471.7	4,367.5	5,718.6	20.49%
住宅	2,104.3	2,802.6	3,394.5	4,251.0	4,220.2	5,192.6	19.80%
商用房	137.5	164.4	196.9	172.5	127.2	388.2	23.07%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	4,004.06	5,670.29	8,174.14	11,907.31	12,437.86	19,108.17	36.69%
住宅	3,287.83	5,112.89	7,120.95	10,879.06	11,631.91	16,398.90	37.91%
商用房	675.57	538.45	1,002.39	897.18	715.09	2,126.76	25.78%
平均售價(人民幣元/平方米)	1,778	1,898	2,267	2,663	2,848	3,341	13.45%
住宅	1,562	1,824	2,098	2,559	2,756	3,158	15.11%
商用房	4,913	3,275	5,091	5,201	5,622	5,479	2.20%

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

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

## 行業概覽

自2008年至2013年，新鄉市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產及商用房年複合增長率分別約為25.0%及30.4%。住宅房地產佔房地產投資總額的比率約為78.1%。於2013年，新鄉市已出售住宅總面積約達5.2百萬平方米。自2008年至2013年，住宅面積需求保持穩定增長。住宅區平均售價從2008年的約人民幣1,562元／平方米增加兩倍至2013年的約人民幣3,158元／平方米。2013年，新鄉市已出售的零售房地產總面積約為388,200平方米。零售房地產平均售價保持相對穩定。

新鄉市為鄭州市省會城市至其西南部的鐵路交界處及邊界。作為重要的工農業城市，第一及第二產業所佔比重較高。就城市規模及本地生產總值而言，新鄉市於河南省排名較好。

### 開封市

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

下表載列所示年度開封市主要經濟及人口指標：

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

\*附註：2014年人均國內生產總值未提供。

資料來源：開封2014年統計公報及河南統計年鑒(2009-2014)

2014年，開封市的本地生產總值約為人民幣1,492億元，較2013年增長約9.4%。2013年，開封市的人均本地生產總值約為人民幣29,327元，較2012年增長約13.1%。2014年，開封市的固定資產投資約為人民幣1,170億元，較2013年增長約19.5%。開封市的開發重心為重建市內棚戶區及鄉村以及建造經濟適用房。2014年，開封市重建市內棚戶區及鄉村的總建築面積約為2.8百萬平方米。此外，已於2014年建成31個經濟適用房項目，合共約12,000個單位。2014年，開封市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣21,467元，較2013年增長約10.1%。

## 行業概覽

下表載列所示年度開封市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣百萬元)	2,238.00	3,694.00	5,769.00	8,896.00	9,488.00	13,480.00	43.21%
住宅	2,015.00	2,831.00	4,421.00	6,463.00	7,297.00	10,255.00	38.46%
商用房	143.00	207.00	614.00	756.00	1,109.00	1,775.00	65.49%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	891.50	1,185.90	1,479.70	1,913.90	1,916.50	2,530.30	23.20%
住宅	836.10	1,110.30	1,399.00	1,821.20	1,826.80	2,384.00	23.31%
商用房	55.20	71.90	78.50	72.10	73.40	127.70	18.26%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	1,843.28	2,817.23	4,162.45	5,904.84	6,706.25	10,022.58	40.31%
住宅	1,618.98	2,530.08	3,863.78	5,438.92	6,155.64	8,632.50	39.76%
商用房	223.95	276.53	294.21	403.07	484.48	1,305.20	42.27%
平均售價(人民幣元/平方米)	2,067.62	2,375.61	2,813.04	3,085.24	3,499.22	3,961.02	13.89%
住宅	1,936.35	2,278.74	2,761.82	2,986.45	3,369.63	3,621.02	13.34%
商用房	4,057.07	3,846.04	3,747.90	5,590.43	6,600.54	10,220.83	20.30%

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

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

自2008年至2013年，開封市的房地產投資保持快速增長，住宅房地產及商用房的年複合增長率分別約為38.46%及65.49%。2013年，住宅投資佔房地產投資總額的76.1%。2013年，開封市已出售的住宅總面積約為2.4百萬平方米。自2008年至2013年，住宅面積需求持續穩步上升。住宅平均售價從2008年的約人民幣1,936.4元/平方米增至2013年的約人民幣3,621.0元/平方米。2013年，開封市已出售的零售房地產總面積約為127,700平方米。2013年，零售面積的平均售價大幅增至約人民幣10,220.8元/平方米，較2012年增長54.8%。

根據河南省的規劃，鄭州市與開封市將逐漸整合為鄭汴新區。鄭汴新區將成為中原城市群的先行區及中國中西部最大的產業集群。開封市是中國八朝古都之一，作為著名的旅遊城市，每年吸引大量遊客，為政府及居民帶來旅遊收入。此外，河南大學及開封大學位於開封市，因此，大批擁有知識及創造力的高質量畢業生將選擇留在開封市，有助開封市的發展。

### 海南省

#### 海南省經濟概覽

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

## 行業概覽

下表載列所示年度海南省主要經濟及人口指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

### 海南省房地產市場概覽

於2014年，海南省房地產投資總額達到約人民幣1,432億元，2008年至2014年的年複合增長率約為38.9%。於2014年，海南省在建商品房達到約75.6百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為30.9%。已竣工商品房達到約12.0百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為25.5%。已出售商品房達到約10.0百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為29.0%。2014年，商品房的平均售價為人民幣9,315.2元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為9.4%。

下表載列所示年度海南省主要房地產指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

## 行業概覽

### 海南省目標城市概覽

#### 萬寧市

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

下表載列所示年度萬寧市主要經濟及人口指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

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

下表載列所示年度萬寧市主要房地產指標：

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

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

## 行業概覽

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

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

### 文昌市

文昌市位於海南省北部，東面、南面及北面臨海。總面積約為2,488平方公里，海岸線總長約為278.5公里。2013年底總人口約為598,800人。文昌市以椰子、孔廟及紅樹林著名。文昌市被指定為中國第四個衛星發射中心。自2008年至2014年，本地生產總值呈平穩增長，年複合增長率約為11.4%。

下表載列所示年度文昌市主要經濟及人口指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

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

## 行業概覽

下表載列所示年度文昌市主要房地產指標：

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

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

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

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

### 屯昌縣

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

## 行業概覽

下表載列所示年度屯昌縣主要經濟及人口指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

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

下表載列所示年度屯昌縣主要房地產指標：

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

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。



## 行業概覽

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

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

### 儋州市

儋州市位於海南省西北部，為海南省第三大經濟城市，亦是海南省西部的經濟、交通、通訊及文化中心。儋州市的總面積約為3,265.18平方公里，海岸線長約267.27公里。總人口約為96,429人。儋州市的支柱產業為農業、服務業及旅遊業。位於儋州市的洋浦經濟開發區為中國第四大保稅區。自2008年至2014年，儋州市的經濟快速增長，本地生產總值的年複合增長率約為11.2%。

下表載列所示年度儋州市主要經濟及人口統計指標：

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

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

## 行業概覽

下表載列所示年度儋州市主要房地產指標：

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

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

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

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

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

## 行業概覽

### 過往土地價格趨勢及住房建設服務成本

#### 土地價格

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

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

#### 建設及安裝成本

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

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

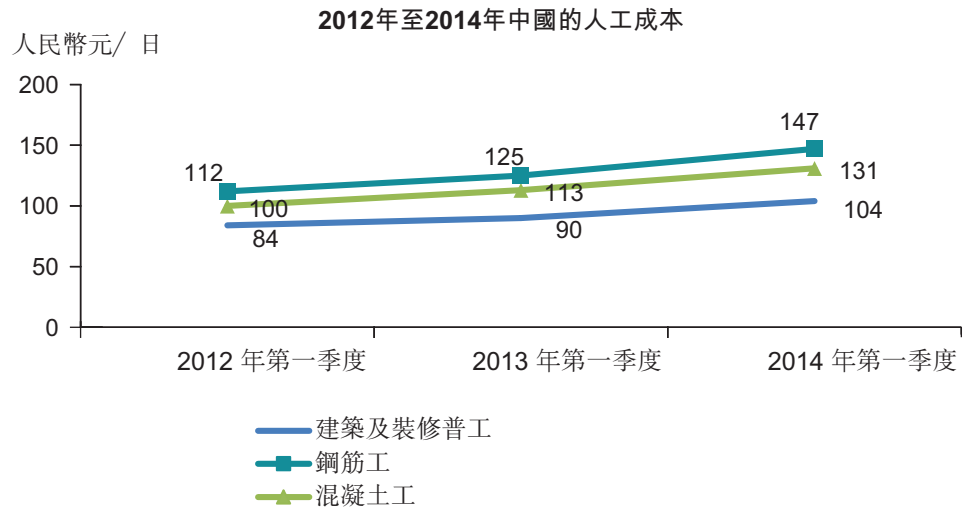
- \*附註：據住宅及城市建設研究中心介紹，高層住宅通常包括25層以上的住宅建築；小高層住宅通常包括9至25層的住宅建築；多層通常包括9層以下的住宅建築。

資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

## 行業概覽

### 人工成本

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



資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

## 監管概覽

### 中國法規概覽

#### 一. 房地產開發企業的設立

##### (一) 國家規定

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

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

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

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

##### (二) 地方規定

除了上述條件外，河南省的地方法規對房地產開發企業設立進行了規定：

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

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

- (1) 有人民幣2百萬元以上的註冊資本。
- (2) 有五名以上持有房地產、建築工程專業類資格證書的專職技術人員，其中具有中級以上職稱的人員不少於三人。
- (3) 有二名以上持有會計從業資格證書的專職會計人員。

## 監管概覽

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

### (三) 外商投資房地產企業的規定

#### 1. 商業存在原則

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

商務部辦公廳於2006年8月14日進一步發佈並實施了《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。該通知規定，外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館（飯店）、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

#### 2. 項目公司原則

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。根據該通知，外商投資從事房地產開發、經營，應遵循項目公司原則：（一）申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。（二）已設立外商投資企業新增地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應按照外商投資有關法律法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。

#### 3. 外商投資房地產企業的批准和登記

建設部、商務部、國家發改委等於2006年7月11日發佈並實施了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定，設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商

---

## 監管概覽

---

務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。對投資房地產未取得《外商投資企業批准證書》和《營業執照》的境外投資者，不得進行房地產開發和經營活動。

### 4. 註冊資本

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

### 5. 外商投資房地產企業備案

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

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

### 6. 外商投資房地產企業外匯管理

商務部、國家外匯管理局於2007年5月23日發佈並實施了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。根據該通知，外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

---

## 監管概覽

---

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

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

### 7. 外商投資產業指導目錄

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

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

## 二. 房地產開發企業的資質

### （一）房地產開發企業的資質分類、分級

根據《開發管理條例》，房地產開發企業在領取營業執照之日起30日內，須到登記機關所在地的房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

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



---

## 監管概覽

---

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

### **(二) 房地產開發企業的業務範圍**

根據77號文的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目建設規模不受限制，可在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定。

### **(三) 房地產開發企業的資質年檢**

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門確定管理辦法。

## 監管概覽

### (四) 地方規定

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

#### 1. 河南

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

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

#### 2. 海南

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

四級資質條件：

- (1) 註冊資本不低於人民幣10百萬元；
- (2) 從事房地產開發經營一年以上；
- (3) 已竣工的建築工程質量合格率達100%；
- (4) 有職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員不少於8人(符合省級人事勞動部門職稱系列分類的建築工程類3人、財務2人、房地產或經濟類2人、統計1人)，其中具有中級以上職稱的管理人員不少於4人(建築工程類2人、財務1人、房地產或經濟類1人)，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；
- (5) 工程技術、財務、房地產等業務負責人具有相應專業中級以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級以上職稱；
- (6) 商品住宅銷售實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及
- (7) 未發生過重大工程質量事故。

## 監管概覽

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

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

《暫定資質證書》有效期一年。各市縣可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。自領取《暫定資質證書》之日起一年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業申請核定資質等級的，應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向省住房城鄉建設廳提出申請。省住房城鄉建設廳應當根據其經營業績核定相應的資質等級。

### 三. 房地產開發的土地使用權

#### (一) 土地類別

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

中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人和單位依法可以取得土地使用權，並對擁有土地使用權的土地進行開發。根據1990年5月19日由國務院頒佈實施的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「城鎮土地條例」），國有土地使用權可按是否有償獲得進一步劃分為兩類：第一類為劃撥土地使用權，是指土地使用者通過各種方式依法無償取得的土地使用權；第二類為出讓土地使用權，是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

#### (二) 土地出讓

##### 1. 一般規定

1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案（1998年）》。該修正案規定土地的使用權可以依照法律的規定轉讓，為後續土地使用權轉讓的法律修改從憲法層面打好了鋪墊。隨後，全國人大常委會於1988年12月修訂了《土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

## 監管概覽

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

《城鎮土地條例》規定出讓的最高年限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

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

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

在根據合同條款權屬支付土地出讓金後，土地受讓人可以向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅用地的土地使用權年限於屆滿前自動續期，其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，如果國家因公共利益需要於有關土地使用權年限內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地の出讓金。

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

### 2. 土地出讓方式

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

## 監管概覽

### (1) 協議方式

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

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

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

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

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

- (1) 供應商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地以外用途的土地，其供地計劃公佈後同一宗地只有一個意向用地者的；

## 監管概覽

- (2) 原劃撥、承租土地使用權人申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、《國有土地租賃合同》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (3) 劃撥土地使用權轉讓申請辦理協議出讓，經依法批准，可以採取協議方式，但《國有土地劃撥決定書》、法律、法規、行政規定等明確應當收回土地使用權重新公開出讓的除外；
- (4) 出讓土地使用權人申請續期，經審查准予續期的，可以採用協議方式；
- (5) 法律、法規、行政規定明確可以協議出讓的其他情形。

### (2) 競價方式

國土資源部於2002年5月9日發佈並於2002年7月1日實施了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，對以競價程序方式出讓土地使用權進行了規定。該規定於2007年9月28日修訂中更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「出讓規定」）並於2007年11月1日生效。《出讓規定》明確規定了工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。《出讓規定》中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前二十日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定招標拍賣掛牌出讓的土地，接受出價的時間不少於十日。

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

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

---

## 監管概覽

---

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

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

### (三) 土地轉讓

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

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

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

## 監管概覽

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

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

根據《轉讓規定》，以下房地產不得轉讓：

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

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

#### 四. 房地產開發的土地儲備

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

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



## 監管概覽

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

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

### 五、房地產項目的開發

#### (一) 房地產開發項目動工

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

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

國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；或已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或以投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

如果延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，選擇下列方式處置：

1. 延長動工開發期限。政府與國有建設用地權人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發同期起延長動工開發期限最長不得超過一年；
2. 調整土地用途及規劃條件。須按照新土地用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；

## 監管概覽

3. 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時用途的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
4. 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
5. 置換閒置土地。如果閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發和建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
6. 市縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第4項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

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

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

國土資源部和住建部於2010年9月21日發佈並實施了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。通知規定房價高的地區應增加中小套型限價住房建設供地數量。通知要求在盤活利用存量土地的同時，對依法收回的閒置土地和具備「淨地」供應的儲備土地以及農轉用計劃指標，應優先確保以保障性住房為主的上述各類住房用地的供應。沒有完成上述住房供地計劃的地方，不得向大戶型高檔住房建設供地。

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

---

## 監管概覽

---

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

### (二) 房地產項目規劃

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

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

### (三) 建設工程的招投標

根據全國人大常委會於1999年8月30日頒佈並於2000年1月1日起實施的《中華人民共和國招標投標法》，在中華人民共和國境內進行下列工程建設項目包括項目的勘察、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標：(一) 大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目；(二) 全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目；(三) 使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。具體範圍和規模標準，由國務院發展計劃部門會同國務院有關部門制訂，報國務院批准。

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

## 監管概覽

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

### **(四) 建築工程施工許可證**

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

申請領取《施工許可證》，應當具備下列條件：

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

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

根據住建部於1999年10月15日頒佈並於1999年12月1日實施，隨後於2001年7月4日、2014年6月25日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》（「辦法」），在中華人民共和國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照本辦法的規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取《施工許可證》。房地產開發商須向有關建設機關申請《建築工程施工許可證》。

### **(五) 房地產項目的環境保護**

#### **1. 環境影響評價**

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

## 監管概覽

全國人大常委會於2002年10月28日發佈並於2003年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》，編製有關開發利用規劃，建設對環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價；建設單位應當按照下列規定組織編製環境影響報告書、環境影響報告表或者填報環境影響登記表：（一）可能造成重大環境影響的，應當編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；（二）可能造成輕度環境影響的，應當編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；（三）對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，應當填報環境影響登記表。且建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。

### 2. 建設項目竣工環境保護的驗收

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

### （六）房地產項目的消防管理

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

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

### （七）房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施，隨後分別於2002年11月1日及2004年5月19日修訂並即時生效，及於2011年1月8日生效的《城市房地產開發經營管理條例》，住建部於2000年4月4日頒佈及實施，並於2009年10月19日修訂及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》

## 監管概覽

及住建部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### (八) 房地產項目的保險

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

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

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

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

### 六. 徵收與補償

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

1. 國防和外交的需要；
2. 由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；
3. 由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；

## 監管概覽

4. 由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；
5. 由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；或
6. 法律、行政法規規定的其他公共利益的需要。

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

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

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

### 七. 房地產交易

#### (一) 商品房銷售

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

##### 1. 商品房預售許可

《中華人民共和國城市房地產管理法》規定，商品房預售，應當符合下列條件：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (2) 持有建設工程規劃許可證；
- (3) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及
- (4) 向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

---

## 監管概覽

---

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

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

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

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

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

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

### 2. 商品房預售所得款項的監管

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

住建部於2010年4月13日發佈了《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定：

- (1) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行預售，或以認購、預定、掛號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得銷售許可的商品房項目，房地產開發企業須在十日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。房地產開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式預售商品住房，不得進行虛假交易；



## 監管概覽

- (2) 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；
- (3) 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；
- (4) 銷售商品房嚴格實行實名制，認購後不得擅自更改購房者名稱。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂預售合同的，預訂應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (5) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。

### 3. 商品房竣工後銷售

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

- (1) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (2) 取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；
- (3) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (4) 已通過竣工驗收；
- (5) 拆遷安置已經落實；
- (6) 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- (7) 已完成物業管理計劃。

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

## 監管概覽

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

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

### (二) 物業抵押

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

### (三) 物業租賃

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

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

---

## 監管概覽

---

### 八. 房地產融資

#### (一) 貸款與房地產開發企業

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

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

中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）於2004年8月30日頒發了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。該指引規定：

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

中國人民銀行和銀監會於2007年9月27日發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行過度發放信貸。該通知強調，對經國土資源部及建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行亦不得接受其作為貸款的抵押物。

## 監管概覽

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

1. 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
2. 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
3. 對超過土地出讓合同規定的動工開發日期滿一年，完成擬定項目面積不足三分之一或投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
4. 禁止商業銀行向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
5. 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

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

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

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

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

### **(二) 信託融資**

全國人大常委會於2001年4月28日頒佈了《中華人民共和國信託法》（「《信託法》」）。該法於2001年10月1日生效。《信託法》規定，委託人、受託人及受益人在中國境內進行民事、營業、公益信託活動均應受信託法規範。《信託法》所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將委託人的財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產

## 監管概覽

進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。如果受託人死亡或作為法人依法解散、被依法撤銷或者被宣告破產時，且託管職責應相應終止時，那麼信託財產不屬於受託人遺產或者清算財產。

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

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

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

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

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

1. 嚴禁向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款，嚴禁以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式間接發放房地產貸款：

## 監管概覽

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

### （三）個人住房貸款

#### 1. 國家規定

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

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

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

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

- (1) 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；
- (2) 對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及

## 監管概覽

- (3) 對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

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

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

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

- (1) 住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。
- (2) 使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米（含）以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。
- (3) 第二套住房的住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。
- (4) 停止向購買第三套（或以上）住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月29日聯合發佈了《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》。該通知規定了對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結

## 監管概覽

清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有2套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

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

- (1) 鼓勵銀行業金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與住房公積金委託貸款的組合貸款，支持居民家庭購買普通自住房。對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於40%，具體首付款比例和利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。
- (2) 繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

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

2015年9月24日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。該通知明確，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例不得低於25%。

### 2. 地方規定

#### 河南省：

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

- (1) 對貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；對擁有1套住房且



---

## 監管概覽

---

相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平。

- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款。
- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率。
- (4) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%。
- (5) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過房價總額。職工連續足額繳存住房公積金滿3個月，可憑無房產證明提取住房公積金支付房租。非本行政區域戶籍職工與所在單位終止勞動關係的，可申請一次性銷戶提取。
- (6) 減免住房交易有關稅費。全面落實國家相關稅費優惠政策。個人將購買2年以上（含2年，下同）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅，個人購買住房時間按現行政策規定執行。個人對外銷售購買2年以上的非普通住房，按其銷售收入減去購買房屋價款後的差額徵收營業稅。

## 監管概覽

海南省：

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

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

### 九. 物權

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

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

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

## 監管概覽

### 十. 中國稅制

#### (一) 所得稅

根據全國人大於2007年3月1日頒佈並於2008年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅法》，企業所得稅的稅率為25%，但享有優惠稅項的企業除外。

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

#### (二) 營業稅

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

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

根據財政部與國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於2015年3月31日實施的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

#### (三) 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈於1994年1月1日起實施且於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，土地增值稅適用於中國及外國的個人或企業投資者。土地增值稅應當於土地增值時繳付，即以銷售所得款扣除各項指定項目後的差額為基準。土地增值稅應按照30%至60%的超額累進稅率計算。除上述扣除項目外，物業開發商可享受額外扣減，相當於就取得土地使用

## 監管概覽

權所支付的金額以及開發土地和建設新房屋或相關設施成本的20%。若納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的扣除項目總額的20%，則可免徵土地增值稅；反之若增值額超過扣除項目總和的20%，則該等豁免將不適用，則納稅人應在扣除項目的基礎上就增值總額繳納土地增值稅，該等扣除項目包括如下事項：

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

土地增值稅的超額累計稅率的計算方法如下：

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

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

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

### (四) 契稅

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

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

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

## 監管概覽

有下列情形之一的，減徵或免徵契稅：

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

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

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

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

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

### **(五) 城鎮土地使用稅**

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

### **(六) 房產稅**

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

## 監管概覽

### 1. 河南

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

下列房產免徵房產稅：

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

### 2. 海南

根據海南省地方稅務局於1999年2月10日發佈並實施的《海南省地方稅務局關於房產稅若干政策問題的通知》的規定，關於商品房的徵稅問題開發經營商品房的單位，其建成的商品房，亦屬房產。為了鼓勵盤活房地產市場，由開發經營單位向主管稅務機關提出書面申請，經市、縣地方稅務機關審核，報省地方稅務機關批准，商品房在未出售前，可暫不徵收房產稅。但有下列情形之一的，應按規定徵稅：（一）開發商自己使用的；（二）用於出租或出借的；（三）分配給本單位職工居住而未給個人辦理產權過戶的。關於依照房產原值計稅扣除標準的問題海南省房產稅依照房產原值一次減除30%後的余值計算繳納。關於房產稅的納稅期限和匯算清繳時間我省依據房產原值繳納的房產稅按年計算，分季預繳，每季終了後1至10日為納稅申報期限，每年10月1日至11月10日為房產稅匯算清繳時間，清繳上年第四季度及本年第一至第三季度的房產稅；依據房屋出租繳納的房產稅按月申報繳稅，每月終了後1-10日為納稅申報期限。

---

## 監管概覽

---

### (七) 城市維護建設稅

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

### (八) 教育費附加

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

## 十一. 穩定房價的措施

### (一) 國家規定

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

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

## 監管概覽

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

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

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

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



## 監管概覽

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

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

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

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

## 監管概覽

國土資源部於2007年9月30日發佈並實施了《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，並於2010年12月3日對其進行了修訂。該通知要求：

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

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

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

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

1. 確保保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地；
2. 嚴格規範商品房用地出讓行為。設定嚴格的土地出讓條件；嚴格規範土地出讓底價。各地應按規定及時更新基準地價並向社會公佈；

## 監管概覽

3. 嚴格審查土地競買人資格。對用地者欠繳土地出讓價款、閒置土地、囤地炒地、土地開發規模超過實際開發能力以及不履行土地使用合同的，市、縣國土資源管理部門要禁止其在一定期限內參加土地競買；及
4. 嚴格管理土地出讓合同。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過合同簽訂後一年。

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

1. 要在確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房用地供應總量70%的基礎上，結合各地實際，選擇地塊，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房供地建房、逐步與廉租住房並軌、簡化並實施租賃住房分類保障的途徑；
2. 在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
3. 對發現並核實競買人存在下列違法違規違約行為的，在結案和問題查處整改到位前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閒置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的；
4. 各類住房建設項目應當在劃撥決定書和出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；
5. 嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1；及
6. 土地出讓必須以宗地為單位提供規劃條件、建設條件和土地使用標準，嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定，不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

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

1. 未完成2010年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房「三類用地」供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；

---

## 監管概覽

---

2. 對招拍掛出讓中溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊，市、縣國土資源主管部門要分別上報國土資源部和省（區、市）國土資源主管部門；及
3. 障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由市、縣國土資源主管部門重新招拍掛出讓。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

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

1. 調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍；
2. 對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目；及
3. 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房（含新建商品住房和二手住房）；對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

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

1. 完善穩定房價工作責任制。國務院有關部門要加強對省級人民政府穩定房價工作的監督和檢查。對執行住房限購和差別化住房信貸、稅收等政策措施不到位、房價上漲過快的，要進行約談和問責。

## 監管概覽

2. 堅決抑制投機投資性購房。繼續嚴格執行商品住房限購措施、繼續嚴格實施差別化住房信貸政策和充分發揮稅收政策的調節作用。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；
3. 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量；及
4. 加強市場監管和預期管理。加強房地產企業信用管理，研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

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

1. 合理安排住房及其用地供應規模。住房供過於求的，要適當控制2015年住房開發建設規模、進度；
2. 優化住房及用地供應結構。對於在建商品住房項目，各地國土資源、城鄉規劃主管部門在不改變用地性質和容積率等必要規劃條件的前提下，允許房地產開發企業適當調整套型結構，對不適應市場需求的住房戶型做出調整，滿足合理的自住和改善性住房需求；及
3. 房地產供應明顯偏多或在建房地產用地規模過大的市、縣，國土資源主管部門、住房城鄉建設、城鄉規劃主管部門可以根據市場狀況，研究制訂未開發房地產用地的用途轉換方案，通過調整土地用途、規劃條件，引導未開發房地產用地轉型利用，用於國家支持的新興產業、養老產業、文化產業、體育產業等項目用途的開發建設，促進其它產業投資。

## 監管概覽

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

### （二）地方規定

#### 1. 河南

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

- (1) 積極支持居民家庭合理的住房貸款需求。對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有2套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平；及
- (2) 銀行業金融機構在防範風險的前提下，合理配置信貸資源，支持資質良好、誠信經營的房地產企業開發建設普通商品住房，積極支持有市場前景的在建、續建項目的合理融資需求。對於建設144平方米以下中小戶型、普通商品房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

## 監管概覽

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

- (1) 對貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房的，銀行業金融機構執行首套房貸款政策；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房的，最低首付款比例不低於40%，在國家統一信貸政策基礎上，銀行業金融機構合理確定商業性個人住房貸款最低首付比例和利率水平；
- (2) 銀行業金融機構應優先滿足購買首套房、首套改善性住房的貸款需求，提高貸款審批效率，縮短放款週期；在貸款合同簽訂時，應承諾放款日期，並在約定期限內放款；
- (3) 本省地方法人金融機構對貸款購買首套房、首套改善性普通自住房的家庭，貸款利率原則上不高於貸款基準利率；
- (4) 支持房地產開發企業合理融資需求。對保障性住房項目和144平方米以下的普通商品住房項目，項目最低資本金按20%執行，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%；
- (5) 放寬住房公積金貸款條件。職工連續足額繳存住房公積金6個月以上（含6個月），可申請住房公積金個人住房貸款。繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房的，最低首付款比例為20%，最高貸款額度不低於當地建築面積90平方米商品住房總房款的80%，還貸年齡可延長至法定退休年齡後5年。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房的，最低首付款比例為30%；
- (6) 放寬住房公積金提取條件。職工購買自住房的，可憑5年內的購房合同（房屋所有權證）申請提取住房公積金，並可同時提取配偶、父母、子女的住房公積金，提取總額不超過

## 監管概覽

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

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

### 2. 海南

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

- (1) 將我省享受稅收優惠政策普通住房標準調整為：同時具備住宅小區容積率1.0以上，單套建築面積144平方米以下（含144平方米）二個條件；
- (2) 從2008年11月1日起，對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅；及
- (3) 從2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫時統一下調到1%。從本意見發佈實施之日起至2009年12月31日，本省居民購買首套自住普通住房（含經濟適用住房、限價商品住房），已按規定繳納契稅的居民，由納稅所在地政府按其購房款總額的1.0%予以補貼。

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

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



## 監管概覽

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

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

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

## 監管概覽

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

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

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

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

- (1) 除購買度假別墅外，各商業銀行對購買首套房、首套改善性住房申請貸款，執行貸款利率不高於基準利率，並應根據實際適當下浮貸款利率；
- (2) 鼓勵境外機構和個人，尤其是華僑和港澳台居民在我省購房置業。放寬急需緊缺人才的落戶條件。有序放寬本省戶籍居民到海口市、三亞市的落戶條件。

## 監管概覽

### 新加坡法規概覽

下文是有關本集團於最後實際可行日期的業務的新加坡主要法律和法規的概要。

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

#### (a) 進出口法規

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

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

#### (b) 工廠登記

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

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

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

#### (c) 《工作場所安全與衛生法》

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

- (i) 為僱員提供和保持一個安全、沒有健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進員工的工作福祉；
- (ii) 確保就僱員所使用的任何機械、設備、廠房、物品或過程採取充分的安全措施。
- (iii) 確保僱員沒有面臨因工作場所之內或附近在僱主控制下的事務的安排、處置、操控、組織、加工、儲存、運輸、運作或使用而產生的隱患；

## 監管概覽

- (iv) 建立和實施處理在該等人士工作時可能出現的緊急情況的程序；及
- (v) 確保工作中人士獲得進行工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

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

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

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

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

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

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

### (d) 《工傷賠償法案》

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

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

## 監管概覽

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

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

我們已投保工人賠償保單以承擔《工商賠償法案》規定的法定義務及責任。

### (e) 就業法

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

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

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

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

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

### (f) 外國工人僱傭

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

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

## 監管概覽

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

### (g) 個人資料保護法 個人資料保護法

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

機構必須履行個人資料保護法規定的以下責任：

- (a) 在收集、使用或披露人員的個人資料之前須獲得人員的同意，其目的是確保理性之人在相關情況下考慮其是否適當；
- (b) 將收集個人資料的目的告知人員；
- (c) 僅將個人資料用於人員同意的用途；
- (d) 建立適當機制以供人員撤回同意；
- (e) 倘若個人資料可能用於作出影響人員的決定，或可能披露予另一機構，則應作出合理努力確保所收集的個人資料準確完整；
- (f) 如有需要，更正人員的個人資料中的任何錯誤或遺漏；
- (g) 根據人員的要求，向人員提供機構管有及控制的其個人資料，以及關於過去一年中其個人資料的使用或披露方式的資訊；
- (h) 透過作出合理的安全安排保護個人資料，以防止出現未經授權的訪問、收集、使用、披露、複印、修改、處置或類似風險；
- (i) 只要可以合理地假設下列情況，即不再保留個人資料：
- (j) 保留個人資料不再對收集個人資料的目的有用；及
- (k) 不必再為商業或法律目的保留個人資料；
- (l) 不得將任何個人資料傳輸至新加坡以外的地區，根據個人資料保護法載明的規定傳輸者除外；及
- (m) 實施必要的政策及實踐以履行其於個人資料保護法下的責任，並應要求提供關於其政策及實踐的資訊。

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

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

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

## 監管概覽

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

### 與[編纂]有關的監管批准

[編纂]

### 稅項

#### (a) 股息分派

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

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

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

#### (b) 出售普通股的收益

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

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

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

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

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

---

## 監管概覽

---

### **(c) 印花稅**

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

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

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

### **(d) 遺產稅**

新加坡自2008年2月15日起廢止遺產稅。

### **(e) 商品及服務稅**

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

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

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

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

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



## 歷 史

### 概覽

我們房地產開發業務的歷史可追溯至1999年10月，河南偉業以「河南豐華置業有限公司」的名稱成立之時。2000年初，執行董事兼董事會主席張偉與其家人開始收購河南偉業的股本權益。多年來，河南偉業及其附屬公司通過一些大型、多期房地產開發項目在中國河南省佔據了顯著地位。截至2015年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（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）。有關我們在河南省的房地產開發業務的歷史及發展詳情，請參閱本節下文「我們在河南省的房地產開發業務」相關段落。

2008年，我們將房地產開發業務擴展至中國海南省。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）。有關我們在海南省的房地產開發業務的歷史及發展詳情，請參閱本節下文「我們在海南省的房地產開發業務」相關段落。

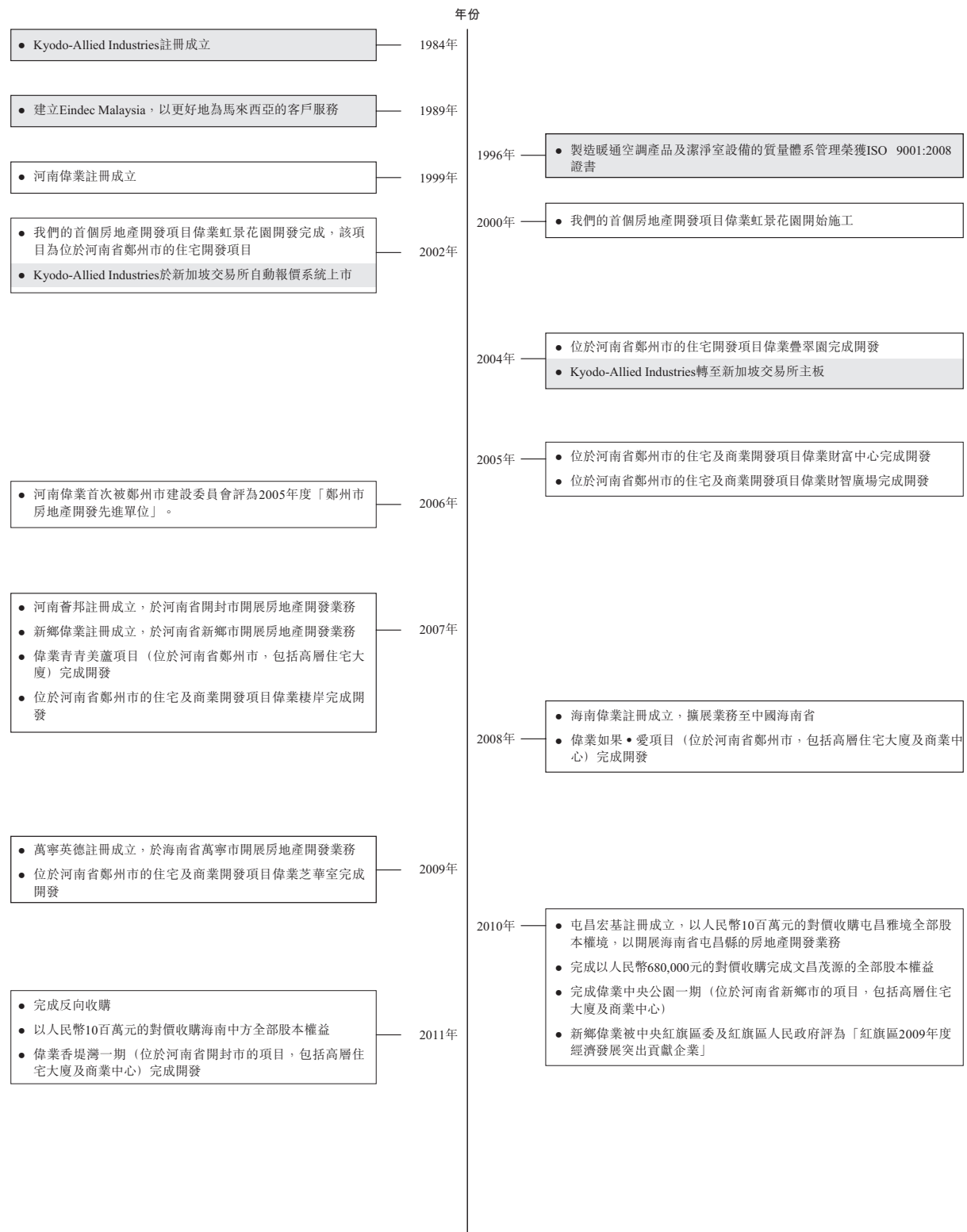
2011年，本公司完成了房地產開發業務的反向收購。反向收購後，本集團控制權發生變動，自彼時起由控股股東控制。有關反向收購的詳情，請參閱本節下文「反向收購」相關段落。

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

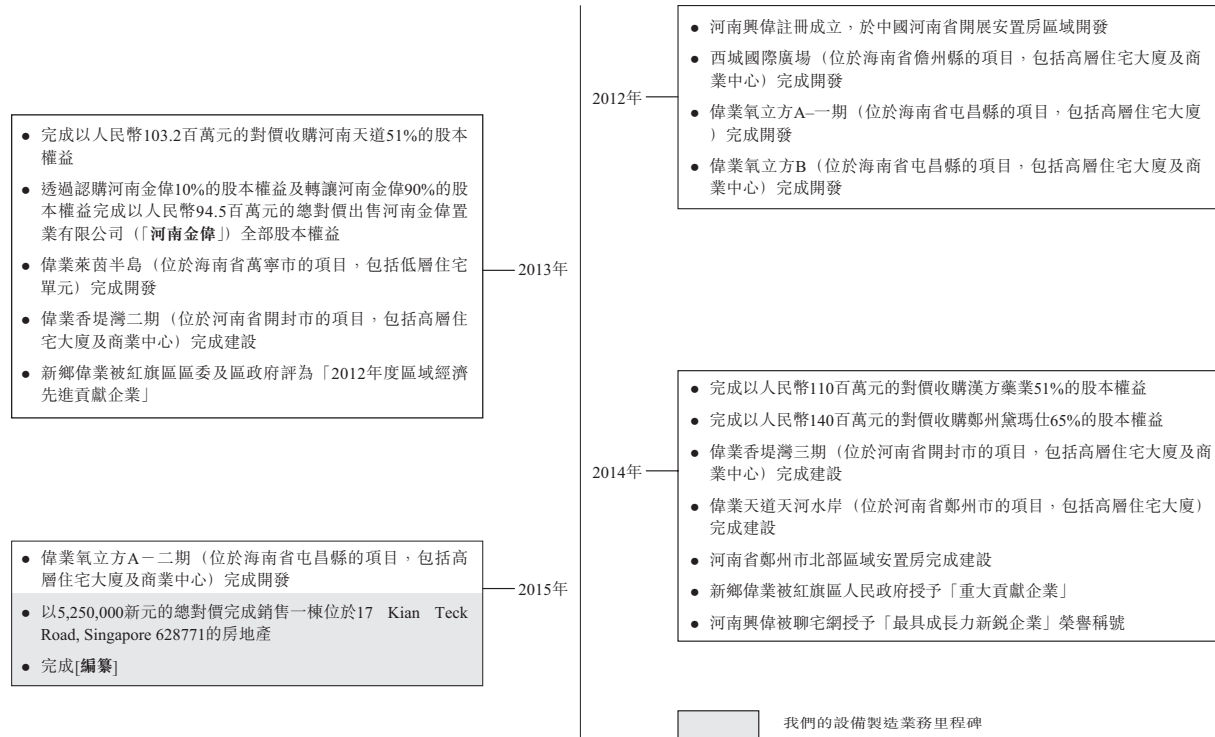
為實現於新加坡及香港作雙重主要上市，我們目前正尋求股份於聯交所主板上市。雖然董事認為維持在新加坡上市乃為重要，但彼等認為股份在香港及新加坡擁有雙重主要上市地位對本公司而言為合宜及有利，因為董事相信香港及新加坡股市可吸引不同投資者。倘任何機會出現時，雙重上市地位亦有機會讓本公司能接觸兩個不同股市。此舉亦有助拓闊本公司的投資者基礎。此外，在聯交所上市可能有助本公司提升在香港及中國的知名度、促進香港投資者作出投資及讓本公司獲得進入香港資本市場的渠道，並使本公司能透過接觸眾多私人及機構投資者而受惠。董事認為，特別是基於本集團業務主要位於中國，此舉對本集團的潛在增長及長遠發展相當重要。

## 歷史

### 里程碑



## 歷史



### 我們於河南省的房地產開發業務

#### (i) 河南偉業

我們房地產開發業務的歷史可追溯至1999年10月，河南偉業以「河南豐華置業有限公司」的名稱成立。河南偉業最初為河南豐華實業股份有限公司（「豐華實業」）及河南豐華實業發展有限公司（「豐華發展」）所有，兩者均為獨立第三方，分別持有河南偉業85%及15%的股本權益。

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

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

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

## 歷 史

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

2003年6月，陳志勇以人民幣1.5百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價進一步收購了豐華國際持有的河南偉業7.5%的全部股本權益，從而其於河南偉業的股本權益所有權增至36%。於同一月份，河南眾聯以人民幣2.8百萬元（基於河南偉業的註冊資本釐定）的對價收購了袁淑賢持有的河南偉業14%的全部股本權益。2003年9月，張偉額外認購了河南偉業人民幣10百萬元的股本權益，成為河南偉業33.33%的股本權益的所有者。

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

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

張偉及陳志勇及於收購河南偉業股本權益或向河南偉業注資時均由自己出資。

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

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

## 歷 史

### (ii) 河南蒼邦

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

### (iii) 新鄉偉業

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

### (iv) 河南金偉的出售

2010年9月，河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）由河南偉業成立。2012年12月，河南金偉的全部股本權益通過以下方式出售：(1)由獨立第三方河南港林實業有限公司以約人民幣10百萬元的現金對價認購河南金偉10%的股本權益；及(2)將河南金偉90%的股本權益以人民幣84.5百萬元的總對價轉讓予獨立第三方鄭州市山青商貿有限責任公司。對價乃按照買賣雙方自願的原則達成。出售目的在於直接實現對河南金偉的投資，並為其股東變現。我們的中國法律顧問確認，該出售以恰當方式合法地完成且已結算。河南金偉擁有偉業國際廣場（位於河南省鄭州市的房地產開發項目），處於開發階段，預計將於2015年底前竣工。2013年3月及4月，河南偉業向河南金偉收購30個商舖、偉業國際廣場的104個寫字樓單元，總對價約為人民幣45.03百萬元。

### (v) 河南興偉

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

作為與中原信託有限公司（「中原信託」）信託融資安排的一部分，2014年8月，中原信託向河南興偉注資人民幣110百萬元，其中人民幣41.83百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣68.17百萬元用作資本金盈餘。此後，河南興偉的股本權益由河南偉業持有82.7%，而中原信託（成為本公司附屬公司層面的關連人士）持有17.3%。有關與中原信託信託融資安排的詳情，請參閱「業務－項目融資」各段。

## 歷 史

### **(vi) 收購河南天道**

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

河南天道自收購以來，已完成偉業天道天河水岸（該項目位於河南省鄭州市，包括高層住宅大廈）。

### **(vii) 有關漢方藥業的合作及漢偉置業的成立**

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

因此，河南偉業於2014年6月以人民幣110百萬元的總對價分別自王娜及馮朝嶺收購漢方藥業38.33%及12.67%的股本權益。該對價乃在願買願賣的基礎上經公平磋商達成，並考慮到有關土地使用權的估計市值。我們的中國法律顧問確認，該收購為恰當且合法完成的，已結算清。因此，河南偉業與馮朝嶺分別擁有漢方藥業51%及49%的股本權益。然而，根據合作協議，本集團於漢方藥業股本權益的權利僅限於與土地使用權有關的事宜，而非漢方藥業的其他營運事宜。此外，土地使用權應轉讓予合作協議雙方聯合開發的另一間公司，轉讓完成後，我們於漢方藥業擁有的51%股本權益須按零對價轉讓予王娜及馮朝嶺，而漢方藥業51%的股本權益歸為持作出售資產，因此，漢方藥業並未作為本公司的附屬公司進行確認。

於2014年12月，為從漢方藥業轉讓土地使用權，漢偉置業成立，分別由河南偉業及馮朝嶺持有51%及49%的權益。董事預計，於2015年第四季度，土地使用權將被轉讓予漢偉置業，我們於漢方藥業51%的股本權益將按零對價被處置予王娜及馮朝嶺。

### **(viii) 收購鄭州黛瑪仕**

2014年10月，金偉（河南）與鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」，第三方施工承包商）就聯合開發鄭州黛瑪仕持有的三幅地塊訂立合作協議。合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）與世紀中信共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信會按金偉（河南）制定的規格及時間表進行項目

## 歷 史

施工並承擔全部施工成本，而金偉（河南）則進行物業的市場推廣及出售；(iii)世紀中信有權享有根據施工進程預先釐定的每平方米價格；及(iv)金偉（河南）有權獲得將項目中的物業出售或預售予第三方的所有所得款項。

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

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

### 我們於海南省的房地產開發業務

#### (i) 海南偉業

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

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

#### (ii) 萬寧英德

2009年11月，萬寧英德由海南蒼邦成立以開展海南省萬寧市的房地產開發。2009年12月，海南蒼邦以人民幣10百萬元的對價（乃基於萬寧英德的註冊資本釐定）將其於萬寧英德的全部股本權益售予海南偉業。2009年12月，萬寧英德的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元，乃由獨立第三方海南鹿達房地產開發有限公司認購，認購價人民幣10百萬元乃以轉讓土地使用權為對價。因此，萬寧英德的股權所有人為海南偉業及海南鹿達房地產開發有限公司，各持有其50%的股本權益。2011年4月，海南鹿達房地產開發有限公司以人民幣10百萬元的對價（乃基於萬寧英德的註冊資本釐定）將其於萬寧英德50%的股本權益售予海南偉業。我們的中國法律顧問確認，該轉讓以恰當方式合法地完成且已結算。轉讓後，萬寧英德為海南偉業的全資附屬公司。

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

---

## 歷 史

---

### **(iii) 收購文昌茂源**

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

文昌茂源正開發偉業萊茵海岸項目（位於海南省文昌市，包括賓館單元）。

### **(iv) 屯昌宏基註冊成立及收購屯昌雅境**

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

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

### **(v) 收購海南中方**

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

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

### **中國互補業務**

2012年1月，偉業香港成立了金偉（河南）；2014年10月，偉業香港成立了宏基偉業，成立的這兩間公司從事建築材料買賣，以提升我們採購的建築材料質量，降低採購價格。



---

## 歷 史

---

### 反向收購

反向收購前，進行以下公司重組步驟，整合從事房地產開發業務的附屬公司：

#### (i) 宏基房地產

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

#### (ii) 精誠

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

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

#### (iii) 偉業香港

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

#### (iv) 偉業香港收購宏基房地產

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

#### (v) 宏基諮詢

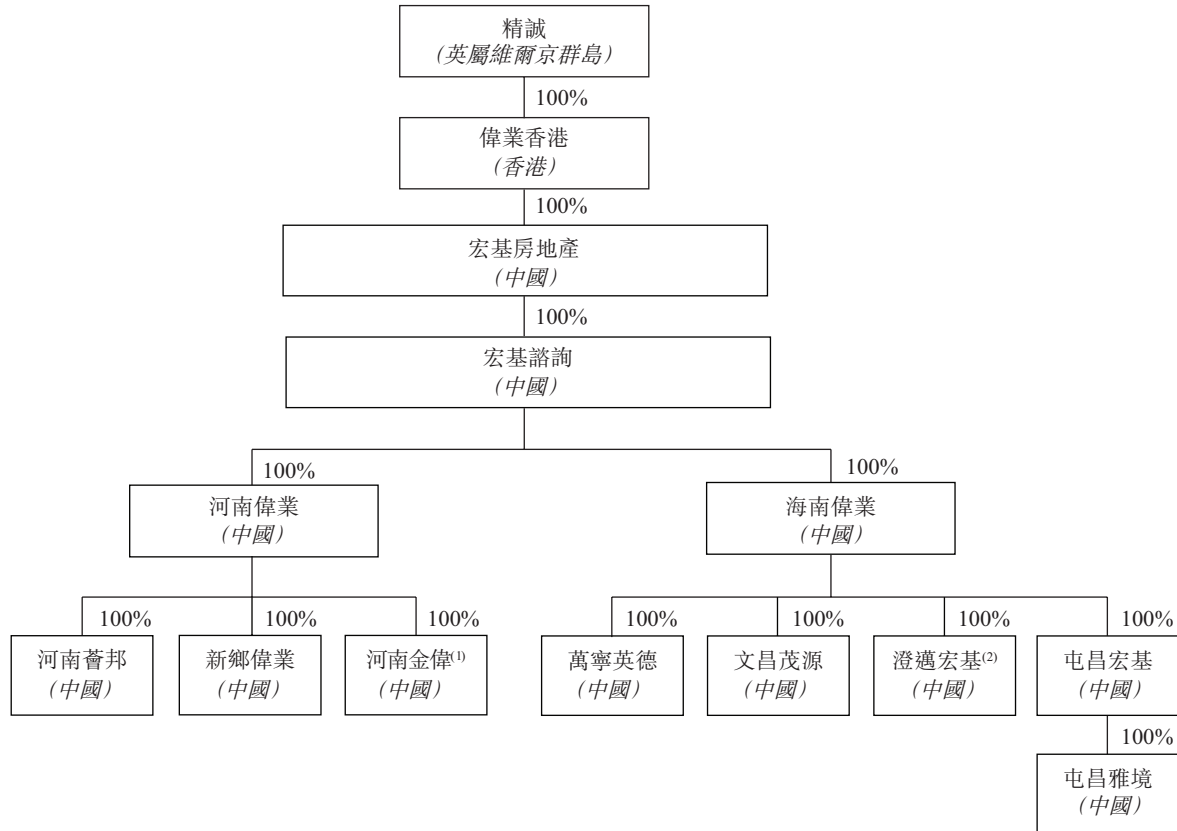
2010年4月，宏基諮詢以「海南宏基偉業投資有限公司」的名稱成立，張偉、張建偉及陳志勇為原始股東，分別持有該公司63%、25%及12%的股本權益。2010年5月，張偉、張建偉及陳志勇分別將其各自於宏基諮詢63%、25%及12%的股本權益轉讓予宏基房地產。自此，宏基房地產成為宏基諮詢的唯一股權所有人。

## 歷史

### (vi) 宏基諮詢收購河南偉業及海南偉業

如本節上文「我們於河南省的房地產開發業務 – (i)河南偉業」及「我們於海南省的房地產開發業務 – (i)海南偉業」段落所披露，河南偉業及海南偉業的全部股本權益分別於2010年4月及2010年5月被轉讓予宏基諮詢。

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



附註：

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

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

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

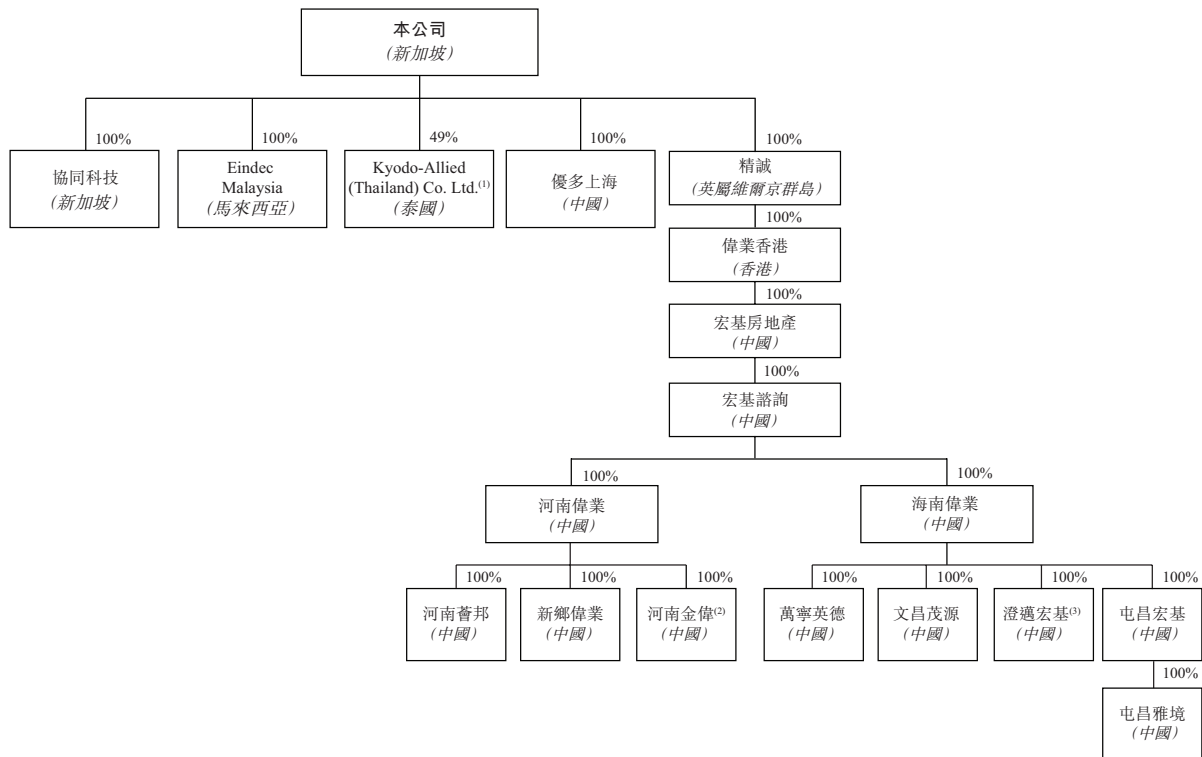
## 歷史

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

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

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

緊隨反向收購完成後，本集團的公司架構如下：



附註：

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

---

## 歷 史

---

### 我們的設備製造業務

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

2011年反向收購後，透過改善製造與分銷流程及增強研發力度以改善產品，我們開始致力於發展我們的現有能力及力量。我們亦繼續增強現有業務關係，包括與良機實業股份有限公司、我們分銷的冷卻塔的製造商的關係。同年，就船舶阻尼器的製造及將其分銷至中國市場的海洋石油及天然氣業，我們加大對其的擴張。我們已著手評估進一步擴張中國市場的可能性，具體而言，2015年7月，英德控股成立了英德深圳。

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

[編纂]

---

## 歷 史

---

[ 編 纂 ]

---

## 歷 史

---

[ 編 纂 ]

---

## 歷 史

---

[ 編 纂 ]

---

## 歷 史

---

[ 編 纂 ]



---

## 歷 史

---

### [編纂]

#### 建議股份合併

本公司建議進行股份合併，將每十股股份合併為一(1)股普通股（「合併股份」），據此，董事在其認為合適的情況下全權酌情釐定暫停過戶登記日期，各股東所持有的每十股現有股份將收到一股合併股份，不足一股之配額將不予計算。各合併股份將在各方面的與其他股份享有同等權益。

於最後可行日期，本公司已發行及繳足股本為667,582,772.35新元，包括1,961,334,713股股份。建議股份合併完成後，本公司已發行及繳足股本將為667,582,772.35新元，包括約196,133,471股合併股份。

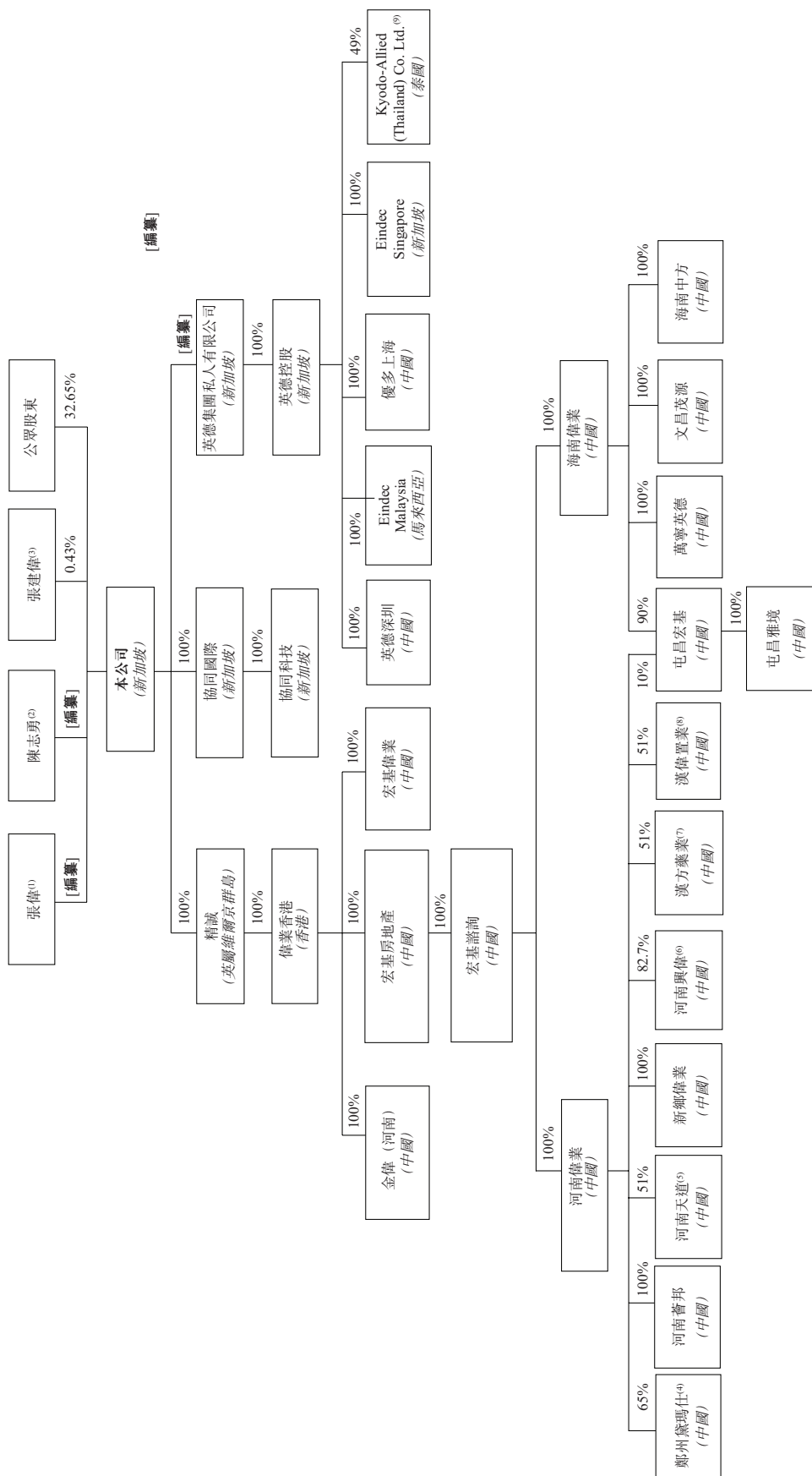
從2015年3月2日起，新交所實施最低交易價規定，即於新交所主板上市的發行人股份每股最低交易價為0.20新元，作為持續上市的規定。受之影響的發行人將有2015年3月2日後12個月的一次性過渡期（即至2016年3月1日），以採取企業行動，滿足新規定，倘該等發行人於12個月的過渡期後仍無法滿足最低交易價規定，其將被列入觀察名單。無法採取行動提高最低交易價並退出觀察名單的發行人將於36個月的補救期後退市。

董事向股東建議進行股份合併，以使本公司可滿足對於新交所主板上市的發行人每股股份0.20新元的最低交易價規定。建議股份合併須（其中包括）獲得在本公司將舉行的特別股東大會上股東的批准及合併股份於新交所主板買賣、上市及報價時新交所原則上的批准。

# 歷史

## 股權及集團架構

以下為於最後可行日期本集團公司架構及本公司股權架構：



## 附 註

### 附註：

- (1) 張偉被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited及DBS Nominees (Private) Limited名下的代持賬戶分別持有的[編纂]股股份及[編纂]股股份中擁有權益。張偉是張建偉的哥哥及陳志勇的姻親。
- (2) 陳志勇被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下的代持賬戶持有的[編纂]股股份中擁有權益。陳志勇是張偉及張建偉的姻親。
- (3) 張建偉被視為於Raffles Nominees (Pte) Limited名下的代持賬戶持有的8,338,675股股份中擁有權益。張建偉是張偉的弟弟及陳志勇的姻親。
- (4) 鄭州黛瑪仕另外35%的股本權益分別由劉改榮以信託形式為鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）持有[編纂]%及陳秀娜（獨立第三方）持有[編纂]%。劉改榮及世紀中信（為鄭州黛瑪仕的主要股東）均為本公司附屬公司層面的關連人士。
- (5) 河南和順建設有限公司（為河南天道的主要股東）持有河南天道另外[編纂]%的股本權益，為本公司附屬公司層面的關連人士。
- (6) 中原信託有限公司（「中原信託」）（河南興偉的主要股東，為本公司附屬公司層面的關連人士）持有河南興偉另外[編纂]%的股本權益。
- (7) 根據河南偉業、王娜及馮朝嶺訂立的合作協議，河南偉業收購漢方藥業51%的股本權益。然而，根據合作協議，本集團於漢方藥業股本權益的權利僅限於漢方藥業土地使用權事宜，而非漢方藥業的其他營運。此外，土地使用權應轉讓予聯合開發雙方的漢偉置業，據此，我們51%的漢方藥業股本權益須按零對價，轉讓予王娜及馮朝嶺，而漢方藥業51%的股本權益歸為持作出售資產，因此，漢方藥業不屬本公司的附屬公司。
- (8) 馮朝嶺（獨立第三方）持有漢偉置業另外49%的股本權益。
- (9) Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.正在進行清盤。有關Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.解散及清盤的詳情，請參閱本節上文「我們的製造業務－[編纂]」各段。

## 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。

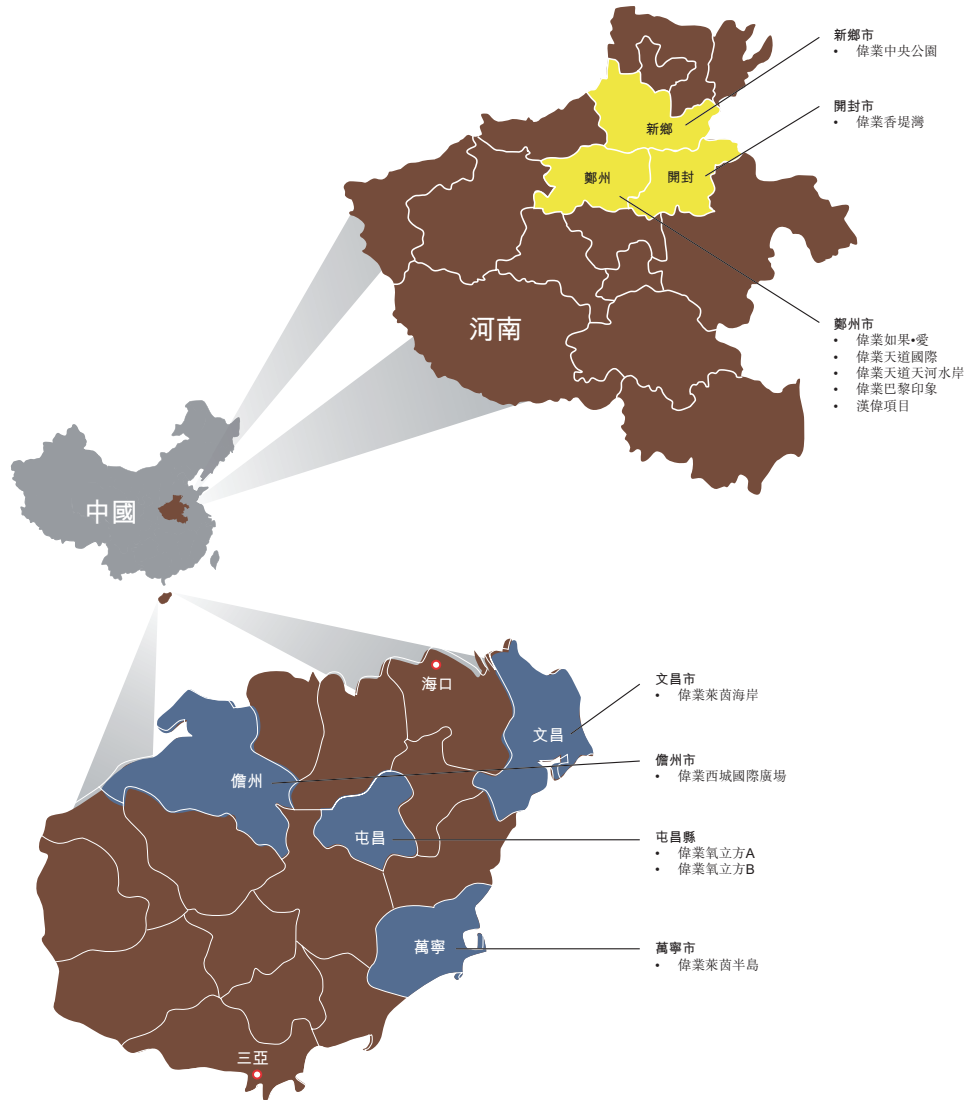
我們主要提供小高層及高層住宅，住宅周圍有街道零售商店，可滿足客戶的日常居住及娛樂需求。

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 總建築面積	總建築面積	總規劃 建築面積	總面積 <sup>(1)</sup>	儲備總面積 的百分比
	(平方米)	(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 總建築面積	總建築面積	總規劃 建築面積	總面積 <sup>(1)</sup>	儲備總面積 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) 該項目位於中國海南省萬寧市。
- (8) 該項目位於中國海南省屯昌縣。
- (9) 該項目位於中國海南省儋州市。
- (10) 截至最後可行日期，尚未獲得相關竣工驗收證明。
- (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

### 合約銷售

下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年7月31日止七個月我們合約銷售總額的概要：

項目	預售 開始日期	截至12月31日止年度						截至2015年7月31日止七個月					
		2012年			2013年			2014年			合約銷售		
		合約 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)	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)	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)	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)
偉業如果·愛	2006年4月												
住宅	-	0.5	78	6,000	0.6	79	6,964	11	1,476	7,588	-	-	
停車場	-	1.1	420	2,500	1.0	385	2,494	-	-	-	-	-	
偉業天運天河水岸	2014年12月												
住宅	-	-	-	-	-	-	-	363	54,281	6,691	-	-	
商用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	652	
停車場	-	-	-	-	-	-	-	32	7,560	4,233	21	5,250	
倉庫	-	-	-	-	-	-	-	4.9	1,219	4,000	0.9	214	
偉業香醍灣第一、 第二及三期	2010年5月												
住宅	-	197	45,280	4,351	252	52,543	4,796	192.3	39,077	4,921	41	8,214	
商用	-	18	1,294	13,910	60	5,520	10,870	13	890	14,690	2	115	
停車場	-	-	-	-	-	-	-	9.3	2,489	3,724	6.6	1,594	
倉庫	-	-	-	-	3.7	1,815	3,657	9.3	2,905	3,191	1.3	539	
偉業中央公園第一、 第二、第三及四期	2008年5月												
住宅	-	194.2	46,860	4,144	315.7	73,973	4,267	285.6	56,851	5,024	114.2	23,195	
商用	-	6	540	11,924	12.4	1,188	10,471	30.2	2,649	11,404	13.9	1,040	
停車場	-	-	-	-	-	-	-	17.2	4,935	3,485	-	-	

## 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)	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)	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)	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：

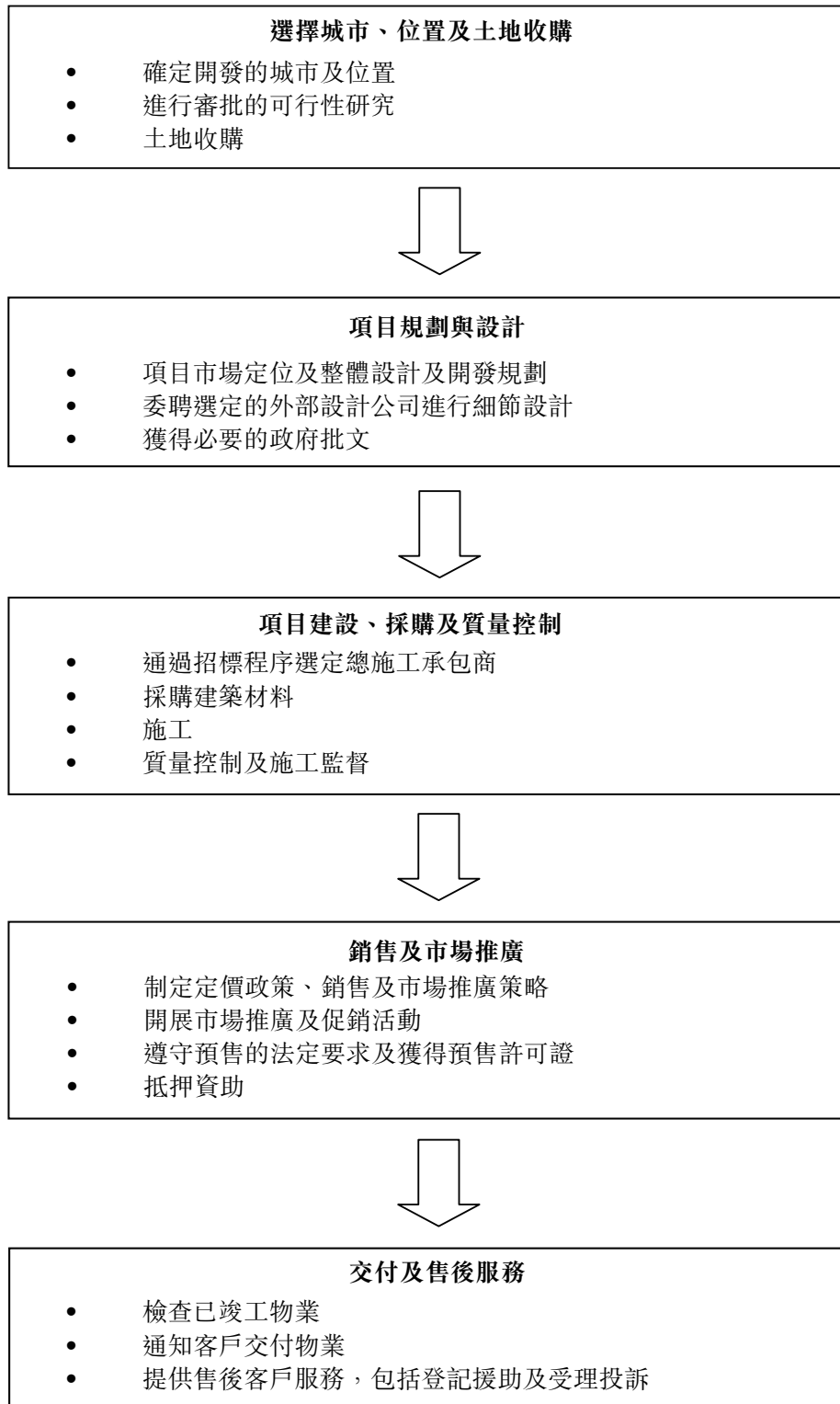
- 執行收購土地決策；
- 取得項目發展所需的政府許可；
- 工程、施工及項目管理；
- 銷售及市場推廣；及
- 向客戶提供售後服務及管理客戶關係。



## 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

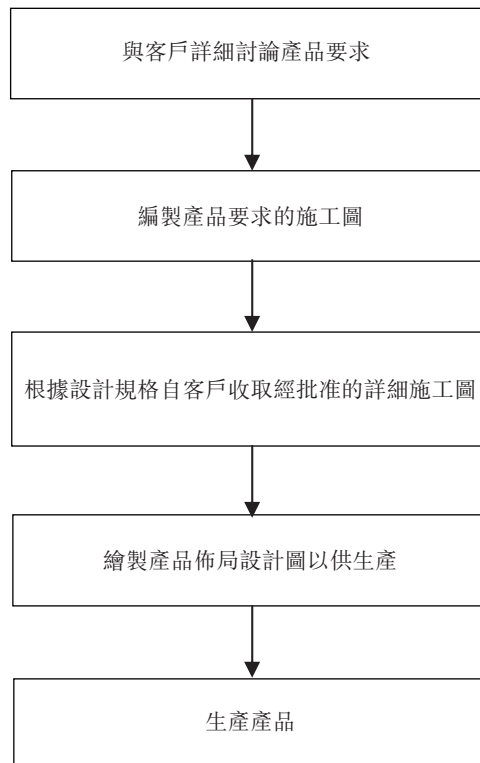
我們的無塵室設備用於創造一個無塵室環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工行業的製造及生產流程屬重要。我們大多數無塵室設備屬定制化，並修改以迎合各客戶的獨特規格。

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>(i) 根據我們與鄭州市金水楊金產業園區管委會（「<b>管委會</b>」）的合作，作為中國鄭州市「合村併城」計劃的一部分，我們參與安置房的建設。根據有關本項目的協議，該項建設由政府監督並引導，有關建設的相關許可證及執照應由管委會獲取。因此，我們並未像其他物業項目建設那樣獲取相關許可證及執照。</p>	<p>根據相關中國法律法規，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>
	<p>(ii) 管委會</p>	<p>管委會於2015年9月21日發出確認，確認政府已根據《鄭州市人民政府關於合村併城工作的指導意見》（鄭政文[2011]257號）（「<b>指導意見</b>」）對有關建設進行監督及引導，應由管委會獲得關於該項建設的相關許可證及執照。</p> <p>根據指導意見，地方管委會為合村並城項目的主要負責單位。</p>	<p>為確保就獲得所需建設許可證、證明及批文持續遵守適用的中國法律法規，我們已採納內部控制政策，要求各項目公司編製開始施工前須獲得的所有許可證、證明及批文清單。各項目公司應確保僅於獲得清單列明的所有適用許可證、證明及批文後開始建設工程。</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>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
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。	(i) 此乃主要由於新鄉偉業的項目經理疏忽了相 關法規。  (ii) 新鄉偉業的項目經理。	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。  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。  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。  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。  因此，我們並未就該不合規事件作出任何 撥備。	已透過繳納罰款人民幣5,000元 解決及糾正該不合規事件。  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。

## 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>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>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>



## 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>(i)原因確認；及 (ii)涉及負責人</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>採取的糾正措施（如有）、 現狀及採取的內部控制措施</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>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>(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>就我們作為承租人訂立的租賃協議而言：相關業主不配合，並無提交租賃協議和其他有關文件。</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>就我們作為承租人訂立的租賃協議而言：涉及相關物業的業主。</p>	<p>基於上述確認函，董事認為，有關不規不合法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>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>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，董事認為該等不規不合法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>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>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>

## 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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

於最後可行日期及緊隨上市後，張偉及陳志勇曾經並將實益擁有本公司已發行股本的約[編纂]。除張偉及陳志勇外，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]由執行董事張偉及陳志勇以及張建偉（本公司前非執行董事及主要股東，目前仍為本公司關連人士）持有。Raffles Nominees (Pte) Limited僅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。此外，張偉、陳志勇及張建偉並不單獨或共同控制Raffles Nominees (Pte) Limited的股權或董事會，因而Raffles Nominees (Pte) Limited不被視為控股股東。因此，僅有張偉及陳志勇被視為本公司控股股東。

### 獨立於控股股東

經計及以下因素，我們認為上市後本集團能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人（本集團除外）開展業務。

### 財務獨立

本集團已建立並維護獨立的內部控制及會計制度、會計及財務部門、獨立的現金收支財務功能以及獨立取得第三方融資。

於往績記錄期間，控股股東（即張偉及陳志勇）已向本集團提供若干無抵押貸款作為營運資金。有關貸款已於上市前悉數償還。控股股東提供的貸款詳情載於本上市文件「關連交易」一節「(B) 終止關聯方交易」分節。儘管須向控股股東償還貸款，本集團可獨立獲得第三方融資，並可在不依賴於控股股東的情況下獲得銀行貸款，因而上市後本集團將繼續擁有足夠營運資金。

此外，各控股股東（即張偉及陳志勇）已就授予本集團公司的各種貸款或融通提供擔保或其他抵押。詳情請參閱「關聯交易－持續關連交易－(B)《上市規則》項下的財務資助」一節。除本文件所載貸款外，從獨立商業銀行及金融機構獲得的所有信貸融通均未由控股股東提供任何資助、擔保或抵押。於2015年8月31日，由控股股東擔保的銀行借款未償還結餘為人民幣933百萬元。

有關由控股股東的資產提供擔保或抵押的本集團的貸款融通，我們認為，提前解除擔保或抵押，或就現有貸款融通進行再融資並不可行且不符合本公司及其股東的最佳利益。

## 與控股股東的關係

倘本集團將提前終止擔保或抵押，將會產生提前終止責任。在該情況下，根據融通協議條款，貸款人可能會取消未使用的貸款，宣佈所有未償還貸款立即到期並要求本集團立即償還所有未償還貸款的本金及利息及其他應付款項旨在償還所有未償還貸款，本集團將需要利用其他貸款人的貸款融通就現有貸款融通進行再融資。考慮到所涉及的貸款金額，預計新融通的盡職調查及談判將花費大量時間，反過來，這將對本集團的正常經營造成不利影響。

倘本集團在貸款到期前將償還所有未償還貸款，貸款人可能會要求本集團支付罰金。此外，倘我們繼續提前償還未償還的貸款，並訂立控股股東未提供擔保或抵押的新貸款融通，則本集團會產生其他成本（如進行盡職調查相關的費用及法律費用），這並不合乎經濟原則，亦不符合本公司利益。

基於上述，我們認為終止擔保或抵押，或就現有貸款融通進行再融資在商業上並不可行，因為新融通協議的條款與現有貸款融通的條款相比很大可能並不優惠，而我們卻需要在此方面花費大量時間、精力及成本。

就其本身而言，由控股股東就本集團公司的借款提供的現有擔保或抵押將於上市後持續。考慮到：

- (i) 抵押安排目前及日後仍將基於一般商業條款進行；
- (ii) 目前由控股股東提供擔保或抵押的貸款於各自屆滿後，我們將不續期該等貸款；
- (iii) 就控股股東提供擔保或抵押的現有貸款而言，我們已自各金融機構獲得確認，倘本集團並無任何新的或額外融資需要，有關金融機構將(a)要求提供其他形式的抵押而非控股股東擔保；或(b)在要求提供控股股東擔保前優先考慮其他形式的抵押；
- (iv) 本集團有獨立籌資而並無獲取控股股東的任何信貸支持的記錄；及
- (v) 本集團財務狀況穩健，業務經營所在市場相對成熟及發達，

董事認為，於上市後，我們能夠獲得新的融資，可按照一般商業條款自商業銀行延長現有融資，而毋須控股股東或彼等各自聯繫人提供擔保或抵押。

在該等情況下，董事認為本集團能夠在無需控股股東的財務資助的情況下開展業務。

## 與控股股東的關係

### 經營獨立

儘管透過自本公司若干關連人士或其聯繫人租賃若干辦公室物業我們將擁有若干持續關連交易，其詳情載於本上市文件「關連交易」一節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，經計及(i)我們已建立由個別部門組成的自身的組織架構，各部門有明確的責任分工；(ii)本集團尚未與控股股東及／或彼等各自的聯繫人分享我們的經營資源，如客戶、市場推廣、銷售及一般行政資源；(iii)本集團可於其他地點租賃辦公室物業替代及／或補充所述自張建偉、Yang Kai、張培紅及Zhang Lihong租賃的物業，董事認為就經營而言，本集團能獨立於控股股東經營。

### 管理獨立

儘管控股股東於本公司擁有控股權益並由執行董事及董事會主席組成，董事會可獨立全權作出所有有關其業務經營的決策，且可接觸供應商而無需依賴控股股東。於最後可行日期，概無執行董事於除我們的業務外的任何業務中擁有雙重身份或責任，亦無任何直接或間接與我們的業務競爭或可能與我們的業務競爭的業務。

各董事均知悉其作為董事的信託責任，要求（其中包括）其為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且其身為董事的職責與其自身的利益不得存在任何衝突。倘因本集團與董事或其各自緊密聯繫人將予訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則受益董事須於就有關交易召開的董事會上放棄投票並不得計入法定人數。

### 不競爭承諾

控股股東（「承諾方」）已確認其或其各自聯繫人目前均無於直接或間接與本集團業務有或可能有競爭（如本上市文件所披露者）且須根據《上市規則》第8.10條作出披露的業務中擁有或可能擁有權益，亦無涉及或從事或可能涉及或可能從事該等業務。承諾方已以本公司為利益方訂立不競爭契據（「不競爭契據」），該契據自上市日期起生效。除透過本集團或獲得本公司事先書面同意外，承諾方將不會並將促使其緊密聯繫人不會(i)於(a)本集團從事(i)房地產開發、建設及銷售業務及／或(ii)潔淨室及暖通空調設備的設計、製造及分銷業務；及(b)本集團任何成員公司的產品現時或將出口或於此銷售的任何國家／地區／省／州／城市（視情況而定）（「受限制區域」）直接或間接從事、參與與或可能與本集團任何成員公司的現有業務活動構成競爭的任何業務（「受限制業務」）或於其中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他方式參與其中，除非承諾方及／或其各自緊密聯繫人合共持有任何上市公司不超過5%股權，且彼等無權參與管理；及(ii)直接或間接採取構成干擾或中斷本集團於受限制區域從事的業務活動（包括但不限於招攬本集團客戶、供應商或本集團任何成員公司人員）的行動。



## 與控股股東的關係

承諾方已向我們作出自上市日期起生效的承諾，承諾倘彼等任何人士或彼等各自緊密聯繫人就受限制區域的受限制業務擁有新的商機（「商機」），其須透過送達載有其或其緊密聯繫人持有的有關商機的所有資料及任何文件的通知，告知我們任何有關商機以使我们可評估商機的價值，並按我們的要求向我們提供所有合理幫助以使本集團獲得商機。即使我們決定放棄有關商機，承諾方亦不得且須促使其各自緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得把握有關商機。

不競爭契據亦規定（其中包括）：

- (i) 承諾方承諾向我們提供實施不競爭契據所載承諾所有必要資料；及
- (ii) 倘我們要求，承諾方承諾上市後於本公司年度報告發表聲明，確認其及其各自緊密聯繫人遵守不競爭契據條款。

(i)倘股份不再於聯交所上市；或(ii)倘承諾方或彼等各自緊密聯繫人（直接或間接）合共擁有的本公司全部已發行股本不超過30%，則不競爭契據對承諾方將不再有效。基於承諾方根據不競爭契據條款規定的承諾的所有必要資料以實施不競爭契據所載承諾，獨立非執行董事將至少每年審核承諾方遵守不競爭契據的情況。除遵守《上市規則》項下的適用披露規定外，我們將披露所有有關獨立非執行董事審核的有關年度報告中所作的不競爭契據承諾的實施情況的決策（如有）。具體而言，根據不競爭契據，倘本公司拒絕商機，則將於年度報告中載列所有相關的被拒絕商機。有關行使不競爭契據項下的任何權利的任何決策須由獨立非執行董事作出。倘我們決定實施不競爭契據所授出的任何權利，我們將遵守《上市規則》項下的適用規定。

### 不出售承諾

就聯交所授出的豁免嚴格遵守《上市規則》第10.08條（詳情請參考本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》一節」[3.新上市後控股股東出售股份的限制（第10.07(1)(a)條及進一步發行證券（第10.08條）]），各控股股東已分別向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除獲得獨家保薦人的事先書面同意及遵守《上市規則》規定外，其將不會並促使其緊密聯繫人不會於緊隨上市日期後六個月期間（「禁售期間」）的任何時候訂立任何交易出售、要約出售、訂約或同意出售、設立任何產權負擔於或授出任何購股權、權利或權益或以其他方式轉讓或處置任何股份或要約或同意或宣佈有意進行任何上述交易。

各控股股東進一步向本公司、獨家保薦人及聯交所承諾，除非獲得聯交所的事先書面同意及符合《上市規則》規定，否則其將不會並將促使其緊密聯繫人不會於緊隨禁售期間屆滿後六個月期間的

---

## 與控股股東的關係

---

任何時候進行上述任何交易，倘緊隨任何出售、轉讓或處置或根據有關交易行使任何任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。

倘其訂立了上文訂明的任何交易，或要約或同意進行任何有關交易，或宣佈進行任何有關交易的意向，其將採取一切合理步驟確保其不會擾亂本公司證券的市場或造成本公司證券的虛假市場。

張偉及陳志勇已分別向本公司及獨家保薦人進一步承諾，於本上市文件日期起至上市日期後12個月止期間內：

- (a) 倘其將於本公司實益擁有的股份或證券或股份或證券中的權益質押或押計予授權機構（定義見《銀行業條例》（香港法例第155章））以基於真誠原則進行商業貸款，其將立即就該質押或押計以及質押或押計的股份或證券數目一併以書面形式通知本公司及獨家保薦人；及
- (b) 倘自任何承押人或承押記人接獲任何口頭或書面指示，而有關指示表明將處置本公司任何已質押或押記股份或證券或股份或證券的權益，其將立即以書面形式知會本公司及獨家保薦人有關指示。

---

## 關連交易

---

### 持續關連交易

我們與上市後將成為我們關連人士的實體訂立了若干交易。該等交易將在上市後繼續進行，且將構成《上市規則》所定義的持續關連交易（「**持續關連交易**」）。

除本節所載關連交易外，本集團目前並無任何其他正在進行的關連交易。

#### (A) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

##### *金偉（河南）與張建偉訂立的租賃協議*

##### *背景*

於往績記錄期間，金偉（河南）向張建偉租賃於中國鄭州市的一項物業作辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室，金偉（河南）（作為租戶）與張建偉（作為業主）訂立了租賃協議（「**2014年張建偉租賃協議**」），租賃面積約為265.88平方米，年租金為人民幣122,052元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。

##### *關係*

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而張建偉為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的弟弟，因此，根據《上市規則》第14A.07(1)條，張建偉為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

##### *過往交易金額*

截至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，就租賃上述物業，金偉（河南）向張建偉支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣59,000元。

##### *未來租賃安排*

預計上市時，2015年9月25日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室作辦公室，張建偉（作為業主）與金偉（河南）（作為租戶）訂立了租賃協議（「**2015年張建偉租賃協議**」），於緊隨2014年張建偉租賃協議到期後生效。根據2015年張建偉租賃協議，月租金為人民幣10,171元。

## 關連交易

2015年張建偉租賃協議條款的詳情如下：

地點	關連人士 (業主)	本公司相關			概約建築	
		附屬公司 (租戶)	租賃 協議日期	期限	面積 (平方米)	月租金 (人民幣元)
中國河南省鄭州市 金水區商貿路西、 商城東路北5幢 11樓110011室	張建偉	金偉 (河南)	2015年 9月25日	6個月	265.88	10,171

根據2015年張建偉租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張建偉的租金約為人民幣63,000元。

### 未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與關連人士已訂立2015年張建偉租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年張建偉租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年張建偉租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年張建偉租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了於最後可行日期相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

### 《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張建偉租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

## 關連交易

### 金偉（河南）與Yang Kai訂立的租賃協議

#### 背景

於往績記錄期間，金偉（河南）向Yang Kai租賃了位於中國鄭州市的一項物業作為辦公室。於2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，金偉（河南）（作為租戶）與Yang Kai（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年YK租賃協議」），租賃面積約為255.88平方米，年租金為人民幣117,360元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期1年。

#### 關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而Yang Kai為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的配偶。因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，Yang Kai為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

#### 歷史交易金額

截至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，就租賃上述物業，金偉（河南）向Yang Kai支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣57,000元。

#### 未來租賃安排

預計上市時，於2015年9月25日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室用作辦公室，Yang Kai（作為業主）與金偉（河南）（作為租戶）訂立了租賃協議（「2015年YK租賃協議」），於緊隨2014年YK租賃協議到期後生效。根據2015年YK租賃協議，月租金為人民幣9,780元。

2015年YK租賃協議條款的詳情如下：

地點	關連人士 (業主)	本公司相關		概約		
		附屬公司 (租戶)	租賃 協議日期	期限	建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣元)
中國河南省鄭州市 金水區商貿路西、 商城東路北5幢 11樓110019室	Yang Kai	金偉 (河南)	2015年 9月25日	6個月	255.88	9,780

---

## 關連交易

---

根據2015年YK租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Yang Kai的租金約為人民幣61,000元。

### 未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司及關連人士已訂立2015年YK租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年YK租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年YK租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集所在地及鄭州類似地段可資比較物業的租金資料後，確認(i)2015年YK租賃協議的條款及條件對雙方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了於最後可行日期相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

### 《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年YK租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

### 金偉(河南)與張培紅訂立的租賃協議

#### 背景

於往績記錄期間，金偉(河南)向張培紅租賃了一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室，金偉(河南)(作為租戶)與張培紅(作為業主)訂立了租賃協議(「**2014年張培紅租賃協議**」)，租賃面積約為219.6平方米，年租金為人民幣101,028元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。

#### 關係

金偉(河南)為本公司的間接全資附屬公司，而張培紅為陳志勇(執行董事)的配偶。因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，張培紅為陳志勇的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

## 關連交易

### 歷史交易金額

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，就租賃上述物業，金偉（河南）向張培紅支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣49,000元。

### 未來租賃安排

預計上市時，於2015年9月25日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室用作辦公室，張培紅（作為業主）與金偉（河南）（作為租戶）訂立了租賃協議（「2015年張培紅租賃協議」），於2014年張培紅租賃協議屆滿後立即生效。根據2015年張培紅租賃協議，月租金為人民幣8,419元。

2015年張培紅租賃協議條款的詳情如下：

地點	關連人士 (業主)	本公司相關		概約		
		附屬公司 (租戶)	租賃 協議日期	期限	建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣元)
中國河南省鄭州市 金水區商貿路西、 商城東路北5幢 11樓110002室	張培紅	金偉 (河南)	2015年 9月25日	6個月	219.6	8,419

根據2015年張培紅租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張培紅的租金約為人民幣52,000元。

### 未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與及關連人士已訂立2015年張培紅租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年張培紅租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

## 關連交易

董事及戴德梁行已審核2015年張培紅租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年新張培紅租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了於最後可行日期相似地點相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

### 《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張培紅租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

### 河南偉業與Zhang Lihong訂立的租賃協議

#### 背景

於往績記錄期間，河南偉業向Zhang Lihong租賃於中國鄭州市的一項物業作辦公室。2015年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110013室，河南偉業（作為租戶）與Zhang Lihong（作為業主）訂立了租賃協議（「**2015年ZLH租賃協議**」），租賃面積約為177.74平方米，年租金為人民幣81,636元，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，為期一年。

#### 關係

河南偉業為本公司的間接全資附屬公司，而Zhang Lihong為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的姐姐，因此，根據《上市規則》第14A.07(4)條，Zhang Lihong為張偉的聯繫人並將於上市後成為本公司的關連人士。

#### 過往交易金額

截至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，就租賃上述物業，河南偉業向Zhang Lihong支付的租金總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣41,000元。

#### 未來租賃安排

預計上市時，於2015年9月25日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110013室作辦公室，Zhang Lihong（作為業主）與河南偉業（作為租戶）訂立的租賃協議（「**2015年新ZLH租賃協議**」），租期自2016年1月7日起至2016年7月6日，為期六個月。根據2015年新ZLH租賃協議，月租金為人民幣6,803元。



## 關連交易

2015年新ZLH租賃協議條款詳情如下：

地點	關連人士 (業主)	本公司		租賃協議日期	期限	概約建築面積 (平方米)	月租金 (人民幣元)
		相關附屬公司 (租戶)					
中國河南省鄭州 市金水區商貿 路西、商城東 路北5幢11樓 110013室	Zhang Lihong	河南偉業		2015年9月25日	六個月	177.74	6,803

根據2015年新ZLH租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Zhang Lihong的租金約為人民幣41,000元。

### 未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司與關連人士已訂立2015年新ZLH租賃協議，根據《上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年新ZLH租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣100,000元。

在達成上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年新ZLH租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年新ZLH租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了於最後可行日期相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

### 《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年新ZLH租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

## 關連交易

### (B) 《上市規則》下之財務資助

於最後可行日期，為了支持向本集團公司提供的多種貸款及融資，本公司特定的關聯人士以相關貸款人為受益人作出擔保或以其資產作質押，如下所示：

相關貸款協議詳情	擔保或抵押提供人	與本集團的關係	擔保或抵押詳情
<p>鄭州市市區農村信用合作聯社金水信用社（「ZUCCU」）（作為貸款人）與河南偉業（作為借款人）於2015年5月27日訂立的貸款融通協議（「ZUCCU貸款協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：不超過人民幣60,000,000元</li> <li>• 利率：0.852%/月</li> <li>• 貸款期限：2015年5月27日至2017年5月27日</li> </ul>	張偉	執行董事兼董事會主席	<p>根據ZUCCU（作為承押人）與河南西元置業有限公司、河南偉業、張偉、宋占國、楊玉清及張皓涓（作為質押人）於2015年5月27日訂立的抵押合同（「ZUCCU抵押協議」），張偉同意按ZUCCU貸款協議以鄭州市市區農村信用合作聯社金水信用社為受益人將以下資產作為全部負債的抵押：金水區福元路Garden 3 (i)7幢1樓010001室，(ii)4幢1樓010004室，(iii)5幢1樓010007室及(iv)3幢1區18樓70室</p>
	張皓涓	執行董事兼董事會主席張偉之子	<p>根據ZUCCU抵押協議，張皓涓同意按ZUCCU貸款協議以鄭州市市區農村信用合作聯社金水信用社為受益人將以下資產作為全部負債的抵押：金水區英協路50號5棟1至2樓9室</p>
<p>中國民生銀行鄭州支行（「民生」）（作為貸款人）與鄭州黛瑪仕（作為借款人）於2015年1月19日訂立的一般融通協議（「民生第一份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：不超過人民幣75,000,000元</li> <li>• 利率：待每次提取時商議</li> <li>• 融通期限：2015年1月19日至2016年1月19日</li> </ul>	張偉	執行董事兼董事會主席	<p>根據張偉（作為擔保人）與民生於2015年1月19日訂立的擔保協議，張偉同意按民生第一份協議擔保全部負債的還款。</p>

## 關連交易

相關貸款協議詳情	擔保或抵押 提供人	與本集團 的關係	擔保或抵押詳情
<p>中國建設銀行開封分行（「中國建設銀行」）（作為貸款人）與河南蒼邦（作為借款人）訂立的日期為2013年9月13日的貸款協議（「中國建設銀行第一份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣80,000,000元</li> <li>• 利率：基準利率加10%</li> <li>• 貸款期限：2013年9月13日至2016年9月12日</li> </ul>	陳志勇	執行董事兼 運營執行 官	根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行開封分行訂立的日期為2013年9月13日的擔保協議，陳志勇同意按中國建設銀行第一份協議擔保全部負債的還款。
<p>中國建設銀行鄭州東區分行（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年2月10日的固定資產貸款協議（「中國建設銀行第二份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣200,000,000元</li> <li>• 利率：基準利率加10%</li> <li>• 貸款期限：2014年2月10日至2017年2月9日</li> </ul>	張偉	執行董事 兼董事會 主席	根據張偉（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年2月10日的擔保協議，張偉同意擔保中國建設銀行第二份協議項下全部負債的還款。
	陳志勇	執行董事兼 運營執行官	根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年2月10日的擔保協議，陳志勇同意擔保中國建設銀行第二份協議項下全部負債的還款。

## 關連交易

相關貸款協議詳情	擔保或抵押 提供人	與本集團 的關係	擔保或抵押詳情
中國建設銀行鄭州東區分行（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年7月31日的固定資產貸款協議（「中國建設銀行第三份協議」）。	陳志勇	執行董事 兼運營 執行官	根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年7月31日的擔保協議，陳志勇同意擔保中國建設銀行第三份協議項下全部負債的還款。
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣200,000,000元</li> <li>• 利率：基準利率加10%</li> <li>• 貸款期限：2014年7月31日至2017年7月31日</li> </ul>	張偉	執行董事兼董事會主席	根據張偉（作為擔保人）與中國建設銀行鄭州東區分行訂立的日期為2014年7月31日的擔保協議，張偉同意擔保中國建設銀行第三份協議項下全部負債的還款。
中國工商銀行鄭州市南陽路支行（「中國工商銀行」）（作為貸款人）與河南興偉（作為借款人）訂立的日期為2014年4月14日的房地產貸款協議（「中國工商銀行貸款協議」）。	張偉	執行董事 兼董事會 主席	根據張偉（作為擔保人）與中國工商銀行訂立的日期為2014年4月14日的擔保協議，張偉同意擔保中國工商銀行貸款協議項下全部負債的還款。
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣400,000,000元</li> <li>• 利率：基準利率加10%</li> <li>• 貸款期限：自提取日期起為期三年</li> </ul>	陳志勇	執行董事 兼運營 執行官	根據陳志勇（作為擔保人）與中國工商銀行訂立的日期為2014年4月14日的擔保協議，陳志勇同意擔保中國工商銀行貸款協議項下全部負債的還款。
與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排，其詳情載於本節下文「河南興偉與中原信託有限公司訂立的信託融資安排」各段（「興偉信託融資」）。	張偉	執行董事兼董事會主席	根據中原信託（作為債權人）、河南興偉及河南偉業（作為債務人）與張偉及河南興偉（作為擔保人）訂立的日期為2014年6月5日的擔保協議，張偉（其中包括）同意擔保興偉信託融資下的全部負債的還款。
鄭州銀行西大街支行（「鄭州銀行」）（作為貸款人）與金偉（河南）（作為借款人）訂立的日期為2015年1月26日的貸款協議（「鄭州銀行貸款協議」）。	張偉	執行董事兼董事會主席	根據張偉及宋福林分別向鄭州銀行作出的擔保承諾函，張偉及宋福林同意擔保償還金偉（河南）結欠鄭州銀行的所有債務。
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣63,000,000元</li> <li>• 利率：年利率8.4%</li> <li>• 貸款期限：2015年1月26日至2016年1月25日</li> </ul>	宋福林	首席執行官	

## 關連交易

相關貸款協議詳情	擔保或抵押 提供人	與本集團 的關係	擔保或抵押詳情
<p>中原銀行（作為貸款人）與河南天道（作為借款人）於2015年8月12日訂立的固定資產貸款協議（「中原銀行協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本金額：人民幣200,000,000元</li> <li>• 利率：每年6.5625%</li> <li>• 貸款期限：2015年8月20日至2017年8月20日</li> </ul>	張偉	執行董事兼 董事會主席	根據張偉（作為擔保人）與中原銀行於2015年8月12日訂立的擔保協議，張偉同意按中原銀行協議擔保全部負債的還款。
	陳志勇	執行董事兼 運營執行官	根據陳志勇（作為擔保人）與中原銀行於2015年8月12日訂立的擔保協議，陳志勇同意按中原銀行協議擔保全部負債的還款。

上述各個擔保或抵押包括本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，因以下原因而屬於《上市規則》14A.90條所規定的豁免範疇：

- (1) 上述財務資助按一般商務條款實施；及
- (2) 財務資助（由本公司關連人士提供的擔保或抵押）並未採用本集團資產作抵押。

因此，上述各安排構成持續關聯交易，可豁免遵守《上市規則》第14A項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

### (C) 獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 河南興偉與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排 背景

根據河南偉業、河南興偉、中原信託及張偉於2014年6月5日訂立的一系列協議，中原信託同意為河南興偉提供本金總額不超過人民幣500百萬元的融資，期限不超過二十四個月，融資透過認購河南興偉部分新增的註冊資本進行，而認購總額最多為河南興偉經擴大註冊資本的50%（「興偉信託融資」），以為河南興偉的房地產項目提供資金。該融資會分階段兌現。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總額為人民幣110百萬元的信託融資，其中人民幣41.83百萬元為註冊資本，其餘的人民幣68.17百萬元為資本盈餘。注資後，中原信託持有河南興偉的17.3%股本權益。根據有關安排，河南偉業將其於河南興偉持有的82.7%股本權益作為興偉信託融資的抵押品，並同意於安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。為進一步擔保興偉信託融資，張偉及河南興偉同意為興偉信託融資安排下的所有債務提供還款擔保。有關張偉所提供擔保的詳情，請參閱本節上文「(B)《上市規則》項下的財務資助」一段。截至2014年12月31日及2015年6月30日，興偉信託融資項下尚未償還的本金按實際利率17%計息。

---

## 關連交易

---

### 歷史交易金額

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，興偉信託融資項下的未償還本金分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣110百萬元。於往績記錄期間，本集團就興偉信託融資向中原信託支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣7.6百萬元及人民幣9.4百萬元。

### 未來交易金額的建議年度上限

截至2015年及2016年12月31日止財政年度各年，興偉信託融資的最高未償還本金將為人民幣500百萬元。假設本集團借入興偉信託融資項下的最高本金，於截至2015年及2016年12月31日止財政年度各年，本集團就興偉信託融資應支付的最高利息金額將分別約為人民幣51.9百萬元及人民幣50.5百萬元。因此，截至2015年及2016年12月31日止財政年度各年，興偉信託融資的年度上限預計將為人民幣552百萬元及人民幣551百萬元。

### 關係

中原信託持有河南興偉17.3%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《上市規則》第14A章，上市後中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。

### 《上市規則》的影響

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A.101條，興偉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准興偉信託融資項下的交易。董事（包括獨立非執行董事）已確認興偉信託融資項下的交易條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 新鄉偉業與中原信託訂立的信託融資安排

#### 背景

根據新鄉偉業與中原信託於2015年9月18日訂立的兩項協議，中原信託同意為新鄉偉業提供本金總額不超過人民幣240百萬元的融資，期限不超過二十四個月（「新鄉信託融資」），以為新鄉偉業的房地產項目提供資金。新鄉信託融資的適用利率為12%。

### 歷史交易金額

由於新鄉信託融資乃於往績記錄期間過後簽訂，往績記錄期間內並無關於新鄉信託融資的歷史交易金額。於最後可行日期，中原信託根據新鄉信託融資向新鄉偉業授出本金總額為人民幣200百萬元的信託融資。

## 關連交易

### 未來交易金額的建議年度上限

截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的最高未償還本金將為人民幣240百萬元。假設本集團借入新鄉信託融資項下最高本金，截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度各年，本集團就新鄉信託融資應支付的最高利息將分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣28.8百萬元及人民幣21.1百萬元。因此，截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的年度上限預計將為人民幣248百萬元、人民幣269百萬元及人民幣262百萬元。

### 關係

中原信託持有河南興偉17.3%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《上市規則》第14A章，上市後中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。

### 《上市規則》的影響

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A.101條，新鄉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准新鄉信託融資項下的交易。董事（包括獨立非執行董事）已確認新鄉信託融資項下的交易條款（包括建議年度上限）屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 非獲豁免持續關連交易的豁免申請

根據《上市規則》第14A.101條，本節上文「(C)獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所載的交易構成持續關連交易，須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核及公告規定。

由於上述非獲豁免持續關連交易預計將於上市後繼續經常及持續發生，董事（包括獨立非執行董事）認為遵守上述公告規定實屬不切實際，會招致不必要的行政開支及過於繁重。因此，我們已根據《上市規則》第14A.105條，向聯交所申請且聯交所已批准，豁免本公司遵守關於上述非獲豁免持續關連交易的公告規定。

獨家保薦人認為上述非獲豁免持續關連交易（包括建議年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

此外，我們確認我們將遵守《上市規則》第14A.34條、第14A.51條至第14A.59條、第14A.68(4)條及第14A.71(6)條有關非獲豁免持續關連交易的規定。

倘日後《上市規則》出現任何修改，使有關本上市文件所述持續關連交易的規定較截至最後可行日期適用者更為嚴格，本公司將立即採取措施，以確保在合理時間內遵守該等新規定。

## 關連交易

### 關聯方交易

於往績記錄期間，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易（「關聯方交易」）。關聯方交易的詳情載於本上市文件附錄一本公司會計師報告的附註26。

關聯方交易的詳情載列如下：

#### (A) 持續關聯方交易

##### 河南偉業與馮朝嶺訂立的貸款協議

###### 背景

河南偉業（作為貸款人）與馮朝嶺（作為借款人）於2014年7月23日訂立了貸款協議（「馮朝嶺貸款協議」）。根據馮朝嶺貸款協議，河南偉業同意授予馮朝嶺本金額為人民幣90百萬元的貸款。提供該筆貸款為馮朝嶺就漢方藥業擁有的地塊的開發訂立合作協議的先決條件。有關合作協議的詳情，請參閱本上市文件「歷史－我們於河南省的房地產開發業務－(vii)有關漢方藥業的合作及漢偉置業的成立」一節。該筆貸款期限將於2016年7月20日屆滿，為期兩年。於貸款期限內第一年與第二年，河南偉業收取的年利率分別為10%及17%。該筆貸款以馮朝嶺在漢偉置業的49%的股本權益作為抵押。

###### 過往交易價值

截至2014年12月31日及2015年6月30日，本集團向馮朝嶺提供本金額分別為人民幣90百萬元及人民幣90百萬元貸款。於往績記錄期間，馮朝嶺向本集團支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣3,725,000元及人民幣4,525,000元。

###### 關係

馮朝嶺持有漢偉置業49%的股本權益。因此，馮朝嶺為本公司附屬公司漢偉置業的主要股東。然而，根據《上市規則》第14A.09條，因為漢偉置業為非重大附屬公司，因此馮朝嶺不是本公司的關連人士。

##### 河南偉業與漢方藥業訂立的貸款協議

###### 背景

河南偉業（作為貸款人）與漢方藥業（作為借款人）於2014年7月21日訂立了貸款協議（「漢方藥業貸款協議」）。根據漢方藥業貸款協議，河南偉業同意授予漢方藥業本金額為人民幣10百萬元的貸款。該筆貸款的目的是對漢方藥業所擁有的一幅土地進行房地產開發。河南偉業收取的年利率為17%。根據漢方藥業貸款協議，預計於2015年第四季度，倘漢方藥業終止其房地產業務，則漢方藥業的貸款將由漢偉置業（本公司附屬公司之一）承擔。

###### 過往交易價值

截至2014年12月31日及2015年6月30日，本集團向漢方藥業提供本金額分別為人民幣10百萬元及人民幣10百萬元的貸款。於往績記錄期間，漢方藥業向本集團支付的利息總額分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣774,000元及人民幣855,000元。

###### 關係

馮朝嶺為我們的附屬公司漢偉置業的主要股東，亦為漢方藥業的主要股東，持有其49%的股本權益。然而，根據《上市規則》第14A.09條，因為漢偉置業為非重大附屬公司，因此馮朝嶺不是本公司的關連人士。



## 關連交易

### (B) 終止關聯方交易

#### 河南偉業與張建偉訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向張建偉租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室，河南偉業（作為租戶）與張建偉（作為業主）訂立了租賃協議，租賃面積約為265.88平方米，租期為一年，年租金為人民幣122,052元。所述租賃協議已於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司（即金偉（河南））向張建偉租賃同一項物業。有關(i)張建偉與本集團的關係及(ii)張建偉與金偉（河南）訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

#### 河南偉業與Yang Kai訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向Yang Kai租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，河南偉業（作為租戶）與Yang Kai（作為業主）訂立了租賃協議，租賃面積約為255.88平方米，租期為一年，年租金為人民幣117,360元。所述租賃協議已於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司（即金偉（河南））向Yang Kai租賃同一項物業。有關(i) Yang Kai與本集團的關係及(ii) Yang Kai與金偉（河南）訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

#### 河南偉業與張培紅訂立的租賃協議

於往績記錄期間，河南偉業向張培紅租賃一項位於中國鄭州的物業作為辦公室。於2012年1月1日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室，河南偉業（作為租戶）與張培紅（作為業主）訂立了租賃協議，租賃面積約為219.6平方米，租期為一年，年租金為人民幣101,028元。所述租賃協議於2012年12月31日到期。於2013年1月1日及2014年1月1日，雙方就相同物業按相同條款及租金分別訂立為期一年的新租賃協議。2014年12月31日租約到期後，雙方並未重續租賃協議，亦未訂立新租賃協議。2015年1月開始，本集團安排另一間附屬公司（即金偉（河南））向張培紅租賃同一項物業。有關(i)張培紅與本集團的關係及(ii)張培紅與金偉（河南）訂立的租賃協議的詳情，請參閱本節「(A)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

#### 張偉向本公司提供貸款

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月，本集團欠執行董事之一兼董事會主席張偉人民幣10,000,000元。有關貸款由張偉向河南偉業放貸，作為一般

---

## 關連交易

---

營運資金，且該貸款無擔保、免息及須按要求償還。並無就該貸款訂立任何書面協議，且該貸款亦無固定期限。於往績記錄期間，尚未償還該貸款。

本集團已終止與張偉的貸款交易，且已於2015年8月7日償還張偉所有未償還貸款人民幣10百萬元。

### 陳志勇向本公司提供的貸款

於2014年11月7日，執行董事陳志勇與我們其中一間間接非全資附屬公司河南天道訂立貸款協議（「**2014年陳志勇貸款協議**」）。根據2014年陳志勇貸款協議，陳志勇同意提供人民幣30百萬元的定期貸款，期限為自放貸日期起計三個月。根據2014年陳志勇貸款協議，借款人每年應付利息為18%。根據2014年陳志勇貸款協議，貸款目的為向河南天道提供營運資金。於2015年2月6日，雙方訂立另一份貸款協議（「**2015年陳志勇貸款協議**」），據此，陳志勇同意提供人民幣30百萬元的定期貸款，期限為自2015年2月7日起計四個月。根據2015年陳志勇貸款協議，借款人每年應付利息為18%。與2014年陳志勇貸款協議一樣，2015年陳志勇貸款協議的目的亦是為河南天道提供營運資金。於2015年6月6日，2015年陳志勇貸款協議的訂約方訂立協議（「**延期協議**」），按相同條款延長2015年陳志勇貸款協議，期限進一步自2015年6月7日延長2個月至2015年8月6日。延期協議貸款金額略微減至人民幣28.3百萬元。

由於在2014年陳志勇貸款協議訂立前，陳志勇與河南天道並無訂立貸款安排，且於2015年6月30日尚未償還2014年陳志勇貸款協議及2015年陳志勇貸款協議項下的貸款及任何應計利息，因此，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，河南天道向陳志勇償還的貸款及應計利息總額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

本集團已終止與陳志勇的貸款交易，並已於2015年7月底前向陳志勇償還所有未償還貸款。根據2014年陳志勇貸款協議、2015年陳志勇貸款協議及延期協議，陳志勇同意放棄收取所有應計利息及應付利息的全部權利。

### 河南偉業與正方圓律師事務所訂立的法律服務協議

於往績記錄期間，正方圓律師事務所向河南偉業提供法律服務。河南偉業與正方圓律師事務所（作為服務供應商）就提供若干法律服務（其中包括提供法律意見、編製及修訂協議、參與磋商、在訴訟、仲裁法律程序中代表河南偉業等）分別於2012年、2013年及2014年9月1日訂立為期一年的服務協議（統稱「**法律服務協議**」），每年服務費為人民幣30,000元。根據法律服務協議，正方圓律師事務所委任[編纂]擔任經辦律師，向河南偉業提供法律服務。

法律服務協議於2014年9月1日訂立，並已於2015年8月31日屆滿，而屆滿後河南偉業並無與正方圓律師事務所重續或訂立新的法律服務協議。

## 關連交易

### 陳志勇為支持河南蒼邦獲提供的貸款而作出的擔保

於往績記錄期間，為支持河南蒼邦獲提供的貸款，執行董事及運營執行官陳志勇以中國建設銀行開封分行（「中國建設銀行」）為受益人作出以下擔保：

相關貸款協議詳情	擔保詳情
<p>中國建設銀行（作為貸款人）與河南蒼邦（作為借款人）於2013年12月19日訂立的貸款協議（「中國建設銀行第一份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 本金額：人民幣15,000,000元</li><li>• 利率：基準利率加20%</li><li>• 貸款期限：2013年12月19日至2016年12月19日</li></ul>	<p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行於2013年12月19日訂立的擔保協議，陳志勇同意擔保中國建設銀行第一份協議項下全部負債的還款。</p>
<p>中國建設銀行（作為貸款人）與河南蒼邦（作為借款人）於2013年12月19日訂立的貸款協議（「中國建設銀行第二份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 本金：人民幣5,000,000元</li><li>• 利率：基準利率加20%</li><li>• 貸款期限：2013年12月19日至2016年12月19日</li></ul>	<p>根據陳志勇（作為擔保人）與中國建設銀行於2013年12月19日訂立的擔保協議，陳志勇同意擔保中國建設銀行第二份協議項下全部負債的還款。</p>

中國建設銀行第一份協議及中國建設銀行第二份協議項下的所有負債均已於2015年5月悉數結清。因此上述各項擔保已中止。

### 張偉及陳志勇為支持金偉（河南）獲提供的融通而作出的擔保

往績記錄期間，為支持金偉（河南）獲提供的融通，執行董事兼董事會主席張偉以中國民生銀行鄭州分行（「民生」）為受益人作出以下擔保，且為支持金偉（河南）獲提供的融通，執行董事兼首席執行官陳志勇亦以中國銀行鄭州市花園支行（「中國銀行」）為受益人作出以下擔保：

相關貸款協議詳情擔	擔保詳情
<p>中國銀行（作為貸款人）與金偉（河南）（作為借款人）於2014年6月16日訂立的融通協議（「中國銀行融通協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 本金額：不超過人民幣48,000,000元</li><li>• 利率：待每次提取時商議</li><li>• 融通期限：2014年6月16日至2015年6月12日</li></ul>	<p>(i) 根據張偉（作為擔保人）與中國銀行於2014年6月16日訂立的擔保協議，張偉同意擔保中國銀行融通協議項下全部負債的還款。</p> <p>(ii) 根據陳志勇（作為擔保人）與中國銀行於2014年6月16日訂立的擔保協議，陳志勇同意擔保中國銀行融通協議項下全部負債的還款。</p>
<p>民生（作為貸款人）與金偉（河南）（作為借款人）訂立的日期為2015年3月11日的一般融通協議（「民生第二份協議」）。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 本金額：不超過人民幣30,000,000元</li><li>• 利率：待每次提取時商議</li><li>• 融通期限：2015年3月11日至2016年3月11日</li></ul>	<p>根據張偉（作為擔保人）與民生訂立的日期為2015年3月11日的擔保協議，張偉同意按民生第二份協議擔保全部負債的還款。</p>

民生第二份協議項下的所有債務已於2015年9月悉數結清，且民生第二份協議項下授出的融通已註銷。此外，中國銀行融通協議項下的融通期限已於2015年6月12日屆滿。因此上述各項擔保已中止。

## 董事及高級管理層

### 董事

董事會有六名成員，其中三名為獨立非執行董事。

董事會監督本集團的整體方針、戰略及目標、重大運營計劃、表現及措施、內部控制及風險管理、主要資金及投資建議、財務表現審核及企業管治慣例。企業重組、合併及收購、重大投資及撤資、資本的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算及本集團財務業績的發佈等事宜須經董事會批准。

所有執行董事已與本集團訂立服務合約。

下表載列有關董事的資料。

姓名	年齡	職位	獲委任 為董事日期	加入 本集團日期	主要職責	與其他董事 或其他高級管理層 人員的關係
張偉先生	46歲	董事會主席兼執行董事	2011年8月15日	2002年6月	本集團的戰略規劃及整體業務發展決策	陳志勇先生的配偶的哥哥
陳志勇先生	45歲	執行董事兼運營 執行官	2011年8月15日	2000年7月	管理本集團房地產開發項目的建設及監督本集團房地產開發業務建築材料的採購與成本控制	張偉先生的妹夫

[編纂]

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任 為董事日期	加入 本集團日期	主要職責	與其他董事 或其他高級管理層 人員的關係
王建源 先生	47歲	獨立非執行董事	2012年5月1日	2012年5月1日	審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會的成員，向董事會提供戰略性意見及獨立判斷	-
胡榮明 先生	41歲	獨立非執行董事	2014年4月1日	2014年4月1日	薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會的成員，向董事會提供戰略性意見及獨立判斷	-

[編纂]

## 董事及高級管理層

### 執行董事

張偉先生，46歲，董事會主席兼執行董事。其負責本集團的戰略規劃及整體業務發展決策。

張先生於房地產行業擁有逾21年的經驗。其於2002年6月加入河南偉業，自精誠於2009年成立以來一直擔任其唯一董事。自2011年進行反向收購後，其一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠及偉業香港的董事；宏基房地產及宏基諮詢的法人代表、執行董事及經理。

自1990年7月至1993年7月，其擔任中國建設第七工程局中原房地產開發公司（主要從事建設及房地產開發業務）的營運經理，負責公司營運。自1993年7月至1994年3月，其擔任河南新亞置業有限公司（一間從事房地產開發業務的公司）的副經理。自1994年3月至1998年8月，其擔任河南新豐置業有限公司（從事房地產開發業務）總經理，後晉升為董事總經理，負責公司的整理業務營運。

於1996年11月，張先生獲河南省科技委員會認定為經濟學家。其於2003年9月自澳門科技大學（位於中國澳門特別行政區）獲工商管理碩士學位。張先生是執行董事兼運營執行官陳志勇先生的配偶的哥哥。

張先生為下列在中國成立的公司（在中國，該等公司的營業執照被吊銷）的董事、法人代表及／或高級管理層：

公司名稱	吊銷執照前 在公司擔任 的職位	吊銷執照前 公司的 主要業務	吊銷 執照的日期	吊銷執照 的原因	現狀
河南省東興舊貨交易 有限公司	法人代表及 主席	舊商品交易所買賣	1999年7月23日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南騰龍汽車運輸 有限公司	法人代表、 董事及主席	河南省與香港之 間的貨物運輸	1999年11月29日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南省豐華國際航空 代理有限公司	法人代表、 董事及主席	國際航空貨物 運輸代理服務	2004年8月26日	未進行年檢	營業執照 被吊銷

## 董事及高級管理層

公司名稱	吊銷執照前 在公司擔任 的職位	吊銷執照前 公司的 主要業務	吊銷 執照的日期	吊銷執照 的原因	現狀
河南海光口岸電子 工程有限公司	法人代表及 主席	安全工程、 銷售電子商品	1999年7月23日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南眾聯網絡有限 公司中原分公司	法人代表及 負責人員	電子數據交換服務	2000年12月28日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南豐華實業股份 有限公司	董事	銷售汽車零部件及 工藝品	2005年10月17日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南豐華實業發展 有限公司	董事	室內室外設計、 改造及商品交易	2002年2月26日	未進行年檢	營業執照 被吊銷
河南金豹物業管理 有限公司	董事及副主席	物業管理	2001年12月30日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南豐華廣告信息 有限公司	董事及副主席	設計及廣告	2000年10月28日	營業執照 到期後 未能重續	營業執照 被吊銷
河南新豐置業 有限公司	董事	房地產開發	2004年12月29日	未進行年檢	營業執照 被吊銷

張先生確認，其並無導致上述執照吊銷的不法行為，亦並不知悉因有關執照吊銷而已經或將會向其提出的任何實際或潛在索償，且該等公司的執照被吊銷並不涉及不當行為或違法行為。

---

## 董事及高級管理層

---

陳志勇先生，45歲，執行董事兼運營執行官。其負責管理本集團房地產開發項目的建設及監督本集團房地產開發業務建築材料的採購與成本控制。

陳先生於房地產行業擁有逾20年的經驗。其於2000年7月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於2010年晉升為河南偉業的運營執行官。自2011年8月進行反向收購後，其一直擔任本公司執行董事及運營執行官。於2014年2月27日，其再次獲委任為本公司運營執行官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的若干職位，即金偉（河南）及新鄉偉業的法人代表及執行董事；宏基偉業、河南偉業、河南蒼邦及河南天道的法人代表、執行董事及總經理；以及河南興偉及漢偉置業的法人代表及董事會主席。

自1988年至1993年，其任職於鄭州市重工業管理局的基建處。自1993年至1998年，其擔任中建七局第四建築工程公司（一間主要從事建築工程的公司）第二工程處的經理，負責工程建設管理工作。

於2006年6月，陳先生畢業於中國人民解放軍海軍工程大學（位於中國湖北省武漢市），獲項目管理學學位。陳先生為董事會主席兼執行董事張偉先生的妹夫。

陳先生擔任鄭州鴻大實業有限公司法人代表及執行董事；因未進行年檢，鄭州鴻大實業有限公司於2004年11月25日被吊銷營業執照，隨後於2005年1月20日解散。解散前，鄭州鴻大實業有限公司主要從事分銷建築材料及硬件產品等業務。

陳先生擔任河南豐華實業股份有限公司的法人代表、董事兼主席。於2005年10月17日，因營業執照到期後未能更新，河南豐華實業股份有限公司的營業執照被吊銷，在此之前，河南豐華實業股份有限公司主要從事汽車零部件及工藝品銷售業務。

陳先生確認，其並無導致上述執照吊銷及公司解散的不法行為，亦並不知悉因有關執照吊銷或公司解散而已經或將會向其提出的任何實際或潛在索償，且該等公司的執照吊銷或解散並不涉及不當行為或違法行為。

### 非執行董事

[編纂]



---

## 董事及高級管理層

---

[編纂]

### 獨立非執行董事

王建源先生，47歲，獨立非執行董事及首席獨立董事。

自2005年10月起，王先生一直為Baker Tilly TFW LLP的審計合夥人，提供審計服務。

## 董事及高級管理層

目前，王先生於以下上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	開始服務日期
中國心連心化肥有限公司#	聯交所主板	1866	獨立非執行董事	2007年5月11日
Serreno Limited	新交所主板	40R	首席獨立董事	2014年10月10日
Alliance Mineral Assets Limited	新交所凱利板	40F	獨立董事	2014年6月20日

# 中國心連心化肥有限公司於新交所主板上市，並於2014年8月12日退市，自2007年5月11日至2014年8月12日，王先生於該公司擔任首席獨立董事。

緊接最後可行日期前三年期間，王先生於以下上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	任職期間
China Haida Limited	新交所主板	C92	獨立董事	2006年10月27日至 2015年4月28日
Asia Fashion Holdings Ltd.	新交所主板	GH3	獨立董事	2013年7月31日至 2014年3月27日
中國動物保健品有限公司	聯交所主板	940	獨立非執行董事	2007年12月31日至 2014年6月3日

於2010年1月，王先生獲接納為新加坡特許會計師協會的會員。於1992年5月，其自新加坡的南洋理工大學獲會計學學士學位。

胡榮明先生，41歲，為本公司獨立非執行董事。

自2010年起，胡先生為瑞德有限責任合夥律師事務所公司業務部、中國業務小組及印尼業務小組的合夥人。自1999年起執業，實踐主要涉及企業融資及併購方面。

胡先生於1998年6月自新加坡國立大學（位於新加坡）獲法律學士學位（榮譽），並於1999年獲得新加坡執業律師資格目前，胡先生於下列上市公司擔任董事：

公司名稱	上市地點	股份代號	職位	開始服務日期
SHS Holdings Ltd.	新交所主板	566	獨立董事	2014年1月14日
吉輝控股有限公司	聯交所創業板	8027	獨立非執行董事	2015年6月23日

[編纂]

## 董事及高級管理層

[編纂]

### 根據《上市規則》第13.51(2)條作出的其他披露

除上文所披露者外，各董事確認，其(i)截至最後可行日期，概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何職務；(ii)截至最後可行日期，與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無其他關係；(iii)緊接最後可行日期前三年內，並無於證券在香港及／或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何其他董事職務；及(iv)概無其他有關董事委任的事宜須提請股東及聯交所垂注或須根據《上市規則》第13.51(2)條作出披露。截至最後可行日期，除本上市文件「附錄六－法定及一般資料－有關董事及股東的進一步資料」一節所披露董事於股份中的權益外，各董事概無於股份（定義見《證券及期貨條例》第XV部）中擁有任何權益。

### 高級管理層

下表載列有關本公司當前高級管理層成員的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任現職的日期	加入本集團日期	主要職責	與董事及其他高級管理層人員的關係
宋福林先生	52歲	首席執行官	2014年2月27日	2012年2月2日	監督我們房地產開發業務的整體業務運營及管理以及本集團的項目儲備及融資	-
Tay Meng Heng 先生	47歲	財務執行官	2012年10月1日	2012年10月1日	監督本集團的財務運作	-

---

## 董事及高級管理層

---

宋福林先生，52歲，自2014年2月27日起，一直擔任本集團首席執行官，主要負責我們房地產開發業務的整體業務運營及管理。此外，其負責本集團的項目儲備及融資。

宋先生於管理業務運營及於房地產業擁有逾8年的經驗。於2012年2月，其作為總裁加入河南偉業，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理河南偉業的有房地產開發項目。於2013年3月，其被提升為本公司運營執行官，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理本集團房地產開發項目。

自2010年4月至2012年1月，其為鄭州新芒果房地產集團的董事兼副總裁，負責房地產開發管理。自2006年12月至2010年3月，其為鑫苑（中國）置業有限公司的副總裁兼總經理，負責房地產開發管理。

宋先生於1984年7月畢業於鄭州大學（位於中國河南省鄭州市），獲歷史學學位。

**Tay Meng Heng**先生，47歲，於2012年10月作為財務執行官加入本集團。作為本集團的財務執行官，負責本集團的財務運作。於加入本集團之前，自2011年12月至2012年5月，Tay先生擔任Falcon Capital Partners Pte. Ltd.的總經理，負責企業融資；其於2010年11月至2011年擔任W&H Business Services Pte. Ltd.的總經理，負責企業融資。自1994年10月至2010年10月，其於Advanced Systems Automation Limited（前稱Advanced Systems Automation Pte Ltd，一間於新交所凱利板上市的公司）工作，從管理會計師獲提拔為財務執行官。自1992年7月至1994年，其於新加坡的安永擔任審計助理並晉升為高級會計師。

Tay先生於1992年5月獲得新加坡南洋理工大學的會計學士學位（榮譽）。其亦為新加坡特許會計師協會的成員。

除所披露者外，在緊接最後可行日期前三年內，各高級管理層概無於任何上市公司擔任董事。

### 聯席公司秘書

陳雪莉女士及文潤華先生為本公司聯席秘書。

陳雪莉女士，於2012年7月24日獲委任為聯席公司秘書之一。其為RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.（一間提供公司秘書服務的公司）的聯席董事。自獲委任起，其一直負責本公司妥為遵守所有相關法定及監管規定。其於2011年加入RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.，且於公司秘書實務方面擁有專業經驗。

陳女士持有新加坡特許秘書行政管理人員學會的執業證書，且為該學會會員。陳女士亦持有國立都柏林大學的管理學碩士學位。

於緊接最後可行日期前三年內，陳女士並無擔任任何公開上市公司的董事。

---

## 董事及高級管理層

---

文潤華先生，於2015年12月15日獲委任為聯席公司秘書之一。其為RHT Corporate Advisory (HK) Limited（一間提供公司秘書服務的公司）的董事，主要負責協助上市公司專業公司秘書方面的工作。在加入RHT Corporate Advisory (HK) Limited之前，自2008年8月至2015年7月，其任職於陳錦福會計師事務所，負責提供公司秘書服務。

文先生為香港特許秘書工會會員。其持有英國哈德斯菲爾德大學工商管理文學學士學位，亦持有香港公開大學企業管治碩士學位。

於緊接最後可行日期前三年內，文先生並無擔任任何公開上市公司的董事。

除所披露者外，在緊接最後可行日期前三年內，各公司秘書概無於任何其他公眾上市公司擔任董事。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂立有書面職權範圍的審核委員會。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- 協助董事會履行有關本集團會計政策、內部控制、財務報告及業務政策的職責；
- 每年至少審核及向董事會報告一次本集團包括財務、經營、合規及資訊技術控制在內的內部控制（內部實施或在任何合資格第三方協助下實施）的充分性及有效性；
- 監督管理層有關建立及維持令人滿意的控制環境及有效的內部控制系統（包括任何內部審核安排）的承諾；
- 透過監督本集團財務報表及年報及年度賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性審核本集團的財務資料，並審核其中所載的重大財務報告判斷；
- 維持董事會成員、財務管理團隊之間的交流渠道及對內外部審計產生事宜的內外部審計，並考慮審計安排的充分性；
- 監督及審核外部審計的範圍及結果及其成本效益以及外部核數師的獨立性及客觀性；
- 作為監督本集團與外部核數師關係的主要代表機構；
- 就建議股東委任、再次委任及撤換外部核數師、批准外部核數師的薪酬及委聘期限以及其辭職或被解僱相關任何問題向董事會提出建議；及
- 審核本集團僱員能秘密使用的安排，以引起對財務報告、內部控制或其他事項中可能出現的不當行為的關注。審核委員會應確保具備適當的安排，可對該等事宜進行公平獨立調查並可採取適當的後續措施。

## 董事及高級管理層

審核委員會由三名成員組成，即王建源先生、胡榮明先生及[編纂]，均為獨立非執行董事。審核委員會現任主席為王建源先生。

### 薪酬委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂立有書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括以下各項：

- 審核及批准釐定本集團執行人員（包括執行董事、首席執行官及其他主要管理執行人員）薪酬的政策；
- 就本集團所有執行董事及主要管理執行人員的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式及透明的程序，向董事會提出建議；
- 審核執行人員薪酬政策及其他福利計劃的持續適當性及相關性；
- 就本集團執行人員薪酬政策，考慮、審核及批准以及改變各主要管理層成員的整體特定薪酬待遇及服務合約條款（包括薪金、津貼、花紅、付款、購股權、非金錢利益、退休金權利、離職補償及服務合約）；
- 審核本集團因終止執行董事及主要管理層成員的服務合約而產生的責任；
- 考慮及批准各主要管理層成員的終止付款、退休付款、酬金、特惠補償、離職費及其他類似付款；
- 確定、審核及批准本集團擬實施的所有期權計劃、股票計劃及其他股權計劃，旨在確定各年度是否根據所述計劃實施獎勵，根據規限各個計劃的規則審核及批准各項獎勵以及各個計劃下的全部建議獎勵，以及審核、批准及保持追蹤審查表現指標以及根據有關計劃完成表現指標的情況；
- 批准本集團董事委員會的非執行董事的薪酬框架（包括董事袍金）；
- 批准主要管理人員職務的委任及審核本集團主要職位的繼任計劃；
- 考慮可資比較公司支付的薪金、工作時間、職責及本集團內其他職位的僱傭條件；
- 監督本集團主要執行人員及才華出眾的執行人員的發展；及
- 披露本集團的薪酬政策、薪酬水平、組合及設定薪酬的程序。

薪酬委員會由三名成員組成，即胡榮明先生、王建源先生及[編纂]，均為獨立非執行董事。薪酬委員會現任主席為胡榮明先生。

---

## 董事及高級管理層

---

### 提名委員會

本公司已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》及新加坡《企業管治守則》的守則條文設立訂立有書面職權範圍的提名委員會。提名委員會的主要職責包括以下各項：

- 至少每年審核一次董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何擬作出的變動向董事會提出建議，以補充本集團的公司策略；
- 就董事連任或再次競選或續任進行審核及提出建議；
- 物色合格的董事會及董事會委員會的候選人，並就董事提名候選人的選任進行審核並向董事會推薦；
- 就輪值告退董事之連選提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及首席執行官）的繼任計劃向董事會提出建議；
- 每年評核獨立董事之獨立性；
- 審核董事會的培訓以及專業發展計劃；
- 審核董事是否充分履行其作為本公司之董事應盡之職責，包括於本集團的工作時間、所作貢獻、出席董事會及董事委員會會議的情況、參加會議以及所提出建設性、分析性、獨立性及深思熟慮的觀點；及
- 決定如何評估董事會之表現以及就目標表現標準進行提議，以及對董事會的表現及有效性進行整體評估。

提名委員會由四名成員組成，即[編纂]、王建源先生及胡榮明先生，均為獨立非執行董事，而[編纂]為非執行董事。提名委員會現任主席為[編纂]。

### 董事及高級管理人員的薪酬

執行董事並不收取董事袍金，執行董事及高級管理人員的薪酬待遇包括薪金及花紅以及其他津貼和非現金福利。在支付非執行董事及獨立非執行董事袍金時，會考慮該等董事所付出的努力、花費的時間及彼等的職責範圍。各董事會委員會主席會因為承擔更多職責而得到補償。

在設定薪酬待遇時，本公司會考慮業內的薪酬待遇、就業情況及本集團的業績以及各單獨董事及高級管理人員的表現。董事會審核董事及高級管理層的薪酬及薪酬包，並自薪酬委員會獲得建議。董事薪酬須經股東批准。

本公司並無實施任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。

## 董事及高級管理層

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，董事收到的薪酬總額（包括費用、薪金、酌情花紅、津貼及其他非現金福利以及退休計劃供款）分別約為人民幣4,202,000元、人民幣3,438,000元、人民幣4,190,000元及人民幣2,052,000元。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，本集團五名最高薪酬人士（包括董事）的薪酬及其他酬金總額（包括退休計劃供款）分別約為人民幣4,839,000元、人民幣5,649,000元、人民幣6,870,000元及人民幣3,503,000元。詳情請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註30及31。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付，或董事或五名最高薪酬人士並無收取薪酬(i)作為加入本集團或加入本集團後的獎勵；或(ii)作為辭任本集團任何成員公司董事或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職務的補償。此外，概無董事放棄任何酬金。除以上所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無向董事及五名最高薪酬人士支付或應支付其他款項。

根據現實有效的安排，截至2015年12月31日止六個月，本集團應付的酬金總額（包括費用、薪金、津貼及其他非現金福利以及退休計劃供款，但不包括酌情花紅）及董事應收的其他福利預期將約為人民幣1,978,000元。

### 《企業管治守則》

本公司預期於上市後完全遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》。上市後，董事將於各財政年度審核企業管治政策及《企業管治守則》遵守情況，及遵守年報所載的企業管治報告的「遵守或解釋」的原則。

### 管理人員留駐香港

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守與管理人員留駐香港的規定有關的《上市規則》第8.12條的規定，而聯交所已授出該豁免。有關該項豁免的詳情請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》— 留駐香港的管理層人員充足」一節。

### 合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任創僑國際有限公司擔任合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問（被諮詢時）將在以下情況下向本公司提供建議：

- (i) 在公佈任何監管公告、通告或財務報告時；
- (ii) 預期有一項包括股份發行和股份回購的交易（可能為須申報的或關連交易）時；
- (iii) 本公司的業務活動、發展或業績偏離本上市文件的任何預期、估計或其他資料時；及
- (iv) 聯交所就本公司股份的價格或交易量的不尋常波動、其證券可能形成虛假市場或聯交所根據《上市規則》第13.10條向本公司詢問的任何其他事宜對本公司進行詢問時。

合規顧問的任期自上市日期開始，直至本公司寄發有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績之年報日期為止，該委任的延期事宜由雙方協議決定。



## 主要股東

就董事所知，於緊隨介紹上市完成後，除於本上市文件附錄六的「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段的「1.權益披露－(a)本公司股東及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉」分段中披露的本公司董事或最高行政人員的權益外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於本公司的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別	於本公司 權益百分比
Raffles Nominees (Pte) Limited (附註1)	其他人士的代理人	[編纂](L)#	[編纂]
DBS Nominees (Private) Limited (附註2)	其他人士的代理人	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- 董事作出一切合理查詢後深知，於2015年10月12日，Raffles Nominees (Pte) Limited作為代名人，代若干公司及個人持有[編纂]股股份，其中[編纂]股股份、[編纂]股股份及[編纂]股股份分別由張偉、張建偉及陳志勇持有並實益擁有。Raffles Nominees (Pte) Limited作為代理人，代其他股東持有餘下股份。
- 董事作出一切合理查詢後深知，於2015年10月12日，DBS Nominees (Private) Limited作為代理人，代若干公司及個人持有[編纂]股股份，其中[編纂]股股份乃代張偉持有並由其實益擁有。DBS Nominees (Private) Limited作為代名人，代其他股東持有餘下股份。

# 字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

(b) 於本集團其他成員公司的權益或淡倉

主要股東名稱	本集團成員公司	身份／權益性質	證券數目 及類別	概約權益 百分比
劉改榮	鄭州黛瑪仕	以受託人身份 持有的權益	不適用	[編纂]
鄭州世紀中信置業有限公司	鄭州黛瑪仕	實益權益	不適用	[編纂]
河南和順建設有限公司	河南天道	實益權益	不適用	[編纂]
中原信託有限公司	河南興偉	實益權益	不適用	[編纂]
馮朝嶺	漢偉置業	實益權益	不適用	[編纂]

---

## 主要股東

---

除本文件所披露者外，我們並不知悉任何其他人士將於緊隨介紹上市完成後於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權在任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。我們並不知悉日後可能導致本公司控制權變動的任何安排。

## 股本

本公司全部已發行股份包括已繳足普通股。於最後可行日期，本公司並無任何庫存股份。根據2005年新加坡《公司（修訂）法》，於新加坡註冊成立的公司不再擁有法定股本，且就已發行股份而言，無面值概念。

於最後可行日期及緊隨上市後，本公司股本並無任何變動。緊隨上市後的股本詳情如下：

	股份數目
已發行及繳足普通股（無面值）	1,961,334,713 <sup>#</sup>
<sup>#</sup> 待股東在將於2015年11月27日召開的特別股東大會上批准的建議股份合併（每10股合併前股份將合併為一股新股）完成後，股份數目將減至196,133,471股，預計將於2015年12月8日或前後生效。	

### 假設

上表並無計入本公司根據下文所述授予董事以配發及發行股份的一般授權可能配發及發行的任何股份。

### 股份發行授權

於2015年4月29日召開的本公司股東週年大會上，股東通過了一項決議案（「決議案」），授予董事一般授權（「股份發行授權」）以發行及配發(i)股份、可轉換證券及可轉換證券轉換而來的股份；及(ii)決議案實施時根據本公司所作出或授出的任何文據的股份，不超過已發行股份（庫存股份除外）總數的50%；倘非基於比例分配，則不超過根據下一段計算的本公司資本中，已發行股份（庫存股份除外）總數的20%。

為釐定可根據股份發行授權發行及配發的股份總數，已發行股份所佔比例須基於決議案通過當時本公司資本中已發行股份（庫存股份除外）的數目而定，且須調整以下各項：

- (a) 轉換或行使文據或任何可轉換證券時產生的新股；
- (b) 行使購股權或授予於決議案通過當時尚未行使或存續之股份獎勵而產生的新股；及
- (c) 任何其後之股份合併或拆細。

除非於股東大會上被本公司撤銷或更改，否則股份發行授權將一直有效，直至：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束或法例規定本公司須召開下屆股東週年大會的日期（以較早者為準）；或
- (b) 如屬根據決議案作出或授出文據將予發行的股份，直至根據文據的條款發行有關股份。

---

## 股 本

---

有關股份發行授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「A. 有關本公司及本集團附屬公司的進一步資料」一段「3. 股東於2015年4月29日及2015年11月27日舉行的本公司股東大會上通過的決議案」分段。

儘管有上述規定，《上市規則》規定於股東大會上自上市發行人股東取得的一般授權必須遵守根據一般授權配發或同意配發的股份總數不得超過(i)上市發行人於決議案授出一般授權當天已發行股份數目的20%及(ii)上市發行人自授出一般授權後購回的證券數目（最高達上市發行人在通過決議案授出一般授權當天發行的股份的10%），規定上市發行人股東分別向上市發行人董事授出一般授權以增加購回證券達20%的限度的限制。正因如此，基於《上市規則》的相關規定較《上市手冊》繁苛，本公司就上市發出一般授權將遵守《上市規則》的規定。

### 《上市規則》第9.09條

本公司已申請及聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守《上市規則》第9.09條。有關豁免的詳情請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》」一節「核心關連人士於上市申請期間買賣證券（第9.09條）」一段。

### 《上市規則》第10.07(1)條及10.08條

本公司已申請及聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守《上市規則》第10.07(1)條及10.08條。有關豁免的詳情請參閱本上市文件「豁免嚴格遵守《上市規則》」一節「新上市後控股股東出售股份（第10.07(1)條）及進一步發行證券（第10.08條）的限制」一段。

## 股 本

### 股份於新交所的過往成交價格及成交量

下表載列於往績記錄期間直至最後可行日期，股份於新交所買賣所報告的最高、最低、月底及每月平均收市價以及每日平均交易量。過往股價並非對介紹上市完成後買賣股份的價格有指示性作用。相關風險請參閱本上市文件「風險因素」一節「與雙重主要上市有關的風險」分節「新加坡股市與香港股市有著不同的特點」一段。

	每股（新元） （附註）				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	股份	佔已發行 股份總數 的百分比
2012年						
1月	0.115	0.100	0.103	0.105	345,462	0.018%
2月	0.123	0.095	0.106	0.105	776,100	0.040%
3月	0.119	0.101	0.101	0.106	185,727	0.009%
4月	0.119	0.090	0.102	0.101	37,238	0.002%
5月	0.102	0.083	0.083	0.088	19,739	0.001%
6月	0.098	0.072	0.085	0.087	17,095	0.001%
7月	0.089	0.063	0.070	0.074	46,909	0.002%
8月	0.085	0.062	0.085	0.080	38,455	0.002%
9月	0.090	0.048	0.056	0.065	56,200	0.003%
10月	0.090	0.052	0.074	0.065	21,217	0.001%
11月	0.074	0.043	0.051	0.057	34,136	0.002%
12月	0.069	0.042	0.058	0.054	70,000	0.004%
2013年						
1月	0.093	0.051	0.071	0.069	223,391	0.011%
2月	0.083	0.063	0.071	0.071	1,387,100	0.071%
3月	0.076	0.040	0.050	0.053	10,535,048	0.537%
4月	0.052	0.046	0.047	0.048	448,818	0.023%
5月	0.054	0.044	0.048	0.048	401,478	0.020%
6月	0.053	0.045	0.051	0.048	303,350	0.015%
7月	0.103	0.048	0.072	0.057	9,547,087	0.487%
8月	0.083	0.062	0.067	0.071	11,753,773	0.599%
9月	0.098	0.065	0.086	0.082	18,779,619	0.957%
10月	0.088	0.061	0.062	0.070	2,984,609	0.152%
11月	0.073	0.061	0.070	0.069	1,238,857	0.063%
12月	0.078	0.067	0.075	0.071	1,818,136	0.093%
2014年						
1月	0.080	0.066	0.068	0.072	2,251,217	0.115%
2月	0.076	0.065	0.073	0.069	1,068,250	0.054%
3月	0.073	0.067	0.070	0.069	593,143	0.030%
4月	0.073	0.067	0.067	0.069	167,364	0.009%
5月	0.069	0.064	0.064	0.066	229,909	0.012%
6月	0.068	0.062	0.063	0.064	152,905	0.008%
7月	0.080	0.061	0.063	0.065	9,279,000	0.473%
8月	0.063	0.036	0.050	0.044	31,485,095	1.605%
9月	0.055	0.040	0.040	0.046	12,758,273	0.650%
10月	0.043	0.036	0.041	0.039	2,218,870	0.113%
11月	0.046	0.040	0.042	0.043	10,123,500	0.516%
12月	0.043	0.034	0.034	0.038	8,770,957	0.447%

## 股 本

	每股（新元） （附註）				每日平均交易量	
	最高	最低	月底	每月平均	股份	佔已發行 股份總數 的百分比
2015年						
1月	0.038	0.032	0.033	0.034	5,288,041	0.270%
2月	0.033	0.027	0.028	0.030	1,215,105	0.062%
3月	0.038	0.023	0.036	0.027	1,911,468	0.097%
4月	0.052	0.034	0.050	0.042	8,702,932	0.444%
5月	0.051	0.045	0.048	0.047	7,948,267	0.405%
6月	0.050	0.043	0.044	0.045	5,134,273	0.262%
7月	0.052	0.039	0.039	0.043	5,589,422	0.285%
8月	0.044	0.033	0.040	0.038	2,549,586	0.130%
9月	0.052	0.036	0.039	0.039	1,042,364	0.053%
10月	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
11月	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
12月（直至最後 可行日期）	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

資料來源：雅虎財經

附註：於2015年11月27日召開的本公司特別股東大會批准（其中包括）股份合併，於2015年12月8日生效。根據股份合併，每10股合併前股份合併為一股現有股份。

## 財務資料

閣下應將以下有關本集團財務狀況及經營業績的討論及分析與我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及截至該等日期止年度各年以及我們於2015年6月30日及截至該日止六個月的綜合財務報表連同隨附附註（載於本上市文件附錄一內的會計師報告）一併閱讀。會計師報告乃根據《國際財務報告準則》編製。潛在投資者應細閱本上市文件附錄一所載的整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析含有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的更多資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

### 概覽

我們是中國一體化房地產開發商，專注於開發住宅項目。除我們主線業務（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、設計、製造及銷售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔。我們亦就資本升值及租金收益有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。此外，我們通過代建模式承接安置房業務，以從其他來源獲得收入及獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。憑藉我們的房地產開發業務於1999年在初始試點城市河南省鄭州市取得的成功，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，我們還利用將海南指定為「國際旅遊島」的中國國家政策，將房地產開發業務拓展至海南省。於2015年7月31日，我們於七個地點擁有12個已竣工或處在不同開發階段的物業項目。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，我們的收入分別約為人民幣222.7百萬元、人民幣1,377.0百萬元、人民幣1,293.7百萬元及人民幣554.5百萬元。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自(i)銷售開發物業；(ii)住房建設；及(iii)銷售商品。開發物業的銷售額為我們收益的主要來源，於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月分別約佔我們總收入的59.2%、46.9%、69.5%及80.7%。

### 呈列基準

我們按歷史成本基準編製財務資料，惟本上市文件附錄一會計師報告所載會計政策所披露的投資物業及按公允價值計量的金融工具除外。

財務報表乃按《國際財務報告準則》編製。

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務營運主要於中華人民共和國（「中國」）進行，故綜合財務報表乃以人民幣呈列。除非另有註明，否則以人民幣呈列的所有財務資料均已約整至最近的千位。

---

## 財務資料

---

我們的財務資料包括本集團所控制集團實體的財務資料。當本集團對參與實體業務所得可變回報擁有風險承擔或權利並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，即表示其擁有該實體的控制權。附屬公司的財務報表已自取得控制權當日起至失去控制權當日止併入綜合財務報表。

於附屬公司的非控股權益已與我們於當中的股權分開呈列。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，其中許多因素非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

#### 中國的經濟增長、物業市場及城市化進程

經濟增長、城市化進程及不斷提升的生活水平一直為中國物業市場需求不斷增長的主要驅動力。隨著城鎮居民購買力及可支配收入的增加、生活水平的改善，中國住宅物業及商業物業的投資需求空前強勁。中國的物業行業嚴重倚賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力及可支配收入的增加、生活水平及投資需求的改善以及隨之而生的物業需求。由於我們專注於在中國進行住宅及商業物業開發，我們認為中國的整體經濟增長及城鎮化率對我們業務營運的持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。倘宏觀經濟低迷或中國的物業市場低迷，則我們的業務、經營業績及現金流量將受到重大不利影響。

#### 中國物業行業的政府政策及法規

政策及法規一直並將繼續為中國政府規管物業開發及物業行業的主要措施，而相關政策及法規將直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策以透過控制（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭利率及稅項促進或限制物業行業的發展。中國政府所採取的控制貨幣供應、信貸供給及固定資產投資的宏觀經濟政策亦會對物業發展商產生重大影響。

在過去幾年裡，中國政府已出台多項政策，以通過提高住宅物業的最低首付要求及控制對非首次購房者或持有閒置土地的開發商的銀行放貸，控制及遏制中國房地產行業的增長及過熱以及外商投資。於2013年2月，中國政府進一步發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出六項政府措施調控物業市場，例如完善穩定房價工作責任制及堅決抑制投機投資性購房。於2015年3月30日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，該通知訂明鼓勵銀行金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與住房公積金貸款的組合貸款，支持居民



---

## 財務資料

---

購買普通自住房。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務－中國政府先前實施的房地產相關收緊措施及近期政策調整」及「監管概覽」等節。我們預期中國對物業行業的監管政策及措施將對我們的業務及經營業績產生持續影響。

### 以商業上可接受的成本收購土地的能力

我們業務的持續增長將在很大程度上取決於我們物色及以商業上可接受的成本收購優質土地的能力。土地收購成本（包括土地出讓金以及（如必要）拆除現有樓宇的成本）為我們物業開發項目銷售成本的主要組成部分之一。近年來，土地出讓金隨著中國物業行業的強勁增長而大幅增加。與出讓國有土地使用權有關的公開招標、拍賣及掛牌出讓等法定手段已令優質開發用土地的競爭加劇，從而令土地收購成本增加。土地收購成本增加將使我們的銷售成本增加，並對我們的毛利率產生負面影響。而且，於2009年11月，中國政府將土地土壤金的最低首付款上調至50.0%，並規定除有限例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內付清。於2010年3月，國土資源部進一步發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，最低土地出讓價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，且物業開發商的競買按金不得低於最低出讓價的20%。該等及日後政策變動或會對我們的現金流量以及我們為我們的增長收購合適土地的能力產生重大不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法以商業上可接受的價格在理想位置取得適合我們未來開發的土地儲備，如此情況作實，我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景可能會受到重大不利影響」及「監管概覽」等節。

### 物業開發的時間點及時長

在進行預售之前，開發我們的物業項目可能耗時數月或數年，而完成及交付甚至需時更長。由於撥付土地收購所需資金及支付建設成本需要大量資金，加之土地供應情況及其他因素，故同一開發商在特定會計期間所能進行的物業開發項目數量有限。而且，倘施工、監管批准及其他程序有任何延誤，均會對我們項目的時間表產生不利影響。根據收入確認的會計政策，我們於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認物業銷售所得收入。因此，不同期間的經營業績或會因所開發物業項目的進度而大不相同。此外，中期業績可能並不預示我們的年度業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」一節及本節「重要會計政策－收入確認」。

## 財務資料

### 預售

在竣工前出售物業（即物業預售）是我們在項目開發過程中最重要的經營現金流量來源之一。中國的法律允許我們在達致若干要求後預售未竣工物業，但我們須將所得款項用於撥付開發預售物業所需資金。預售所得現金流量的金額及時間受多項因素影響，包括我們待預售物業的市場需求及可供預售的物業數量、中國政府對預售施加的時間及其他限制，以及我們的買家能否取得及承擔按揭融資。倘預售物業的現金流量減少，則我們對外部融資的依賴可能增加，從而可能導致我們的成本增加並影響我們為持續物業開發撥付資金的能力以及盈利能力。

### 融資渠道及成本

我們在物業開發過程中須就土地收購及施工投入大量資本，且項目可能需時數月或數年才可產生正現金流量。資本投入可由內部產生的現金流量及外部融資撥付。外部融資，尤其是銀行貸款，一直並將繼續為我們物業開發的一項重要資金來源。我們的融資渠道及成本受中國政府施加的限制影響，包括中國人民銀行採納的任何限制銀行放貸，尤其是限制物業開發商取得融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款的利率與中國人民銀行公佈的基準利率掛鉤，因此，我們認為基準借貸利率的增加將會令我們的借款成本整體增加。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣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。利率增加對我們融資成本的影響將大致上於銷售成本內確認，當物業開發項目完成並交付予客戶後，則於我們的綜合損益及其他全面收益表內確認。而且，倘利率增加，我們物業的潛在買家的按揭融資成本將會受到影響，從而令我們物業的需求受到影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」一節。

### 土地增值稅

我們須就相關土地的增值為我們的業務開發項目支付土地增值稅。截至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，我們分別就土地增值稅計提撥備約人民幣3.1百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣15.2百萬元。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，我們就過往年度所作的超額撥備撥回分別約為人民幣43.3百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣13.7百萬元。於最後可行日期，我們已為根據不時生效的相關中國稅法及法規而待付予相關稅務機關的全額適用土地增值稅計提撥備。由於我們的若干項目分期開發，計算土地增值稅時的可扣減項目（例如土地成本）已於不同開發階段內分攤。我們無法向閣下保證相關稅務機關將會認同我們計算土地增值稅責任撥備所依據的基準，亦無法保證相關撥備足以涵蓋稅務機關可能最終施加予我們的土地增值稅責任。倘相關稅務機關計算的土地增值

---

## 財務資料

---

稅大幅高於我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況或會受到不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅所依據的基準，從而可能對我們的財務業績產生不利影響」一節。

### 我們投資物業的估計公允價值變動

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們投資物業的公允價值分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣477.0百萬元。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，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣13.5百萬元，分別佔我們同期除稅前利潤的零、零、約54.5%及17.8%。

我們的投資物業主要包括自行開發或自第三方收購的持作出租物業。我們的投資物業於各報告期間結束時以獨立物業估值師的估值為基準按公允價值於綜合財務狀況表內列作非流動資產。我們投資物業公允價值變動產生的損益於綜合損益及其他全面收益表內列賬為其他收入，可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，需要使用若干基礎及假設。倘估值師使用一套不同的基礎或假設或倘相關估值乃由另一個合資格獨立專業物業估值師使用一套不同的基礎及假設進行，則我們投資物業於特定日期釐定的公允價值可能有所增減。此外，重估上調反映我們投資物業於相關資產負債表日期的未變現資本收益，而不會產生任何可供用於我們業務營運或對股東的潛在股息分派的現金流入。公允價值調整的數額一直且可能繼續受中國當時物業市況的重大影響，而且可增可減。我們無法向閣下保證日後可維持類似水平的公允價值收益。

### 重要會計政策

我們已識別以下我們認為對我們的綜合財務報表最為重要的會計政策。我們的重大會計政策及有關未來的主要假設詳細載列於本上市文件附錄一會計師報告的附註2及3。

依照《國際財務報告準則》編製財務報表需要管理層因需要對本身不明朗的事項的影響作出估計而作出通常影響會計政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額的主要或複雜判斷、估計及假設。我們所用的假設計估計乃基於我們的行業經驗及多項因素，包括管理層對其認為屬合理的未來事件的預期。實際結果可能有別於該等估計及假設。估計及相關假設會被持續檢討。對會計估計的修訂會於估計被修訂所在期間及受此影響的任何未來期間確認。

---

## 財務資料

---

### 收入

#### **銷售開發物業**

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。在此階段前自買家收到的付款入賬列作自銷售物業收到的墊款，並歸類為流動負債。

#### **住房建設收入**

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加任何合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。住房建設收入於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合約成本很可能收回時方會確認住房建設收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

#### **經營租賃產生的租金收入**

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵在損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

#### **銷售商品**

日常活動中銷售商品所得收入按已收或應收對價扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的公允價值計量。

收入在所有權的重大風險及回報轉移予客戶，可能收回對價，商品的相關成本及可能回報能夠可靠估計，不再持續參與商品的管理以及收入金額能夠可靠計量時確認。倘可能授出折扣且相關金額能夠可靠計量，則相關折扣於確認銷售額時確認為收入的扣額。

風險及回報轉移的時間因銷售協議的個別條款而不同。本集團會評估其收益安排以釐定其是作為當事人還是代理行事。本集團已確認其在所有收入安排中均作為當事人行事。

#### **佣金收入**

佣金收入於提供服務完成後確認。

## 財務資料

### 開發物業

開發物業指在一般業務過程中持作開發及銷售用途的物業。該等物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括收購成本、開發開支、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括按正常能力分配的適當比例的開發雜項開支。可變現淨值指估計售價減出售物業時將會產生的成本。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本於開發期內資本化作開發物業的一部分直至開發完成為止。

就銷售房地產單位支付予銷售或營銷代理的不可退還佣金於產生時支銷。

於出售時在損益內確認的開發物業成本，乃經參考就所售物業產生的特定成本及根據所售物業的相對規模劃撥的任何非特定成本而釐定。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入或為升值或為此兩種目的，但並非為於一般業務過程中出售、在生產、商品或服務供應過程中使用或為行政用途而持有的物業。投資物業於初始確認時按成本計量，隨後按公允價值計量，其任何變動則於損益確認。成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、令投資物業達致擬定工作狀態以作擬定用途所直接引致的任何其他成本及資本化的借款成本。

出售投資物業產生的任何損益（按出售所得款項淨額與相關項目賬面值之間的差額計算）於損益確認。當出售一項先前被分類為物業、廠房及設備的投資物業時，計入重估儲備的任何相關金額將轉撥至保留盈利。

當發生以下事項顯示用途改變時，則轉移至投資物業或自投資物業移出：

- 開始開發並擬作出售用途，則由投資物業轉移至開發物業；
- 開始經營租賃予另一方，則由開發物業或物業、廠房及設備轉移至投資物業；或
- 開始由所有人佔用，則由投資物業轉移至物業、廠房及設備。

當一項物業的用途發生改變令其被重新分類為投資物業，則其於轉變當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

當一項物業的用途發生改變令其被重新分類為物業、廠房及設備，則其於重新分類當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

擬於日後用作投資物業的在建物業按公允價值入賬。

---

## 財務資料

---

### 持作出售資產

極為可能主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而收回的非流動資產或由資產及負債組成的出售組別應被分類為持作出售或分銷。

緊接重新分類為持作出售或分銷前，相關資產或出售組別的組成部分應根據本集團的會計政策重新計量。此後，相關資產或出售組別通常按其賬面值與公允價值減出售成本中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先劃撥至商譽，隨後按比例基準分配予剩餘資產及負債，惟不應向存貨、金融資產及遞延稅項資產劃撥虧損，並應繼續根據本集團的會計政策計量。初始分類作持作出售或分銷的減值虧損以及重新計量產生的後續損益於損益確認。超出任何累計減值虧損的收益不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一旦被分類為持作出售或分銷後應不予攤銷或折舊。此外，聯營公司的權益會計處理一旦被分類為持作出售或分銷即應終止。

### 未完成建設合約

未完成建設合約指預期將就至今完成的合約工程自客戶收取的未開票總金額，按成本加至今確認的溢利減進度款項及已確認虧損計量。成本包括與特定項目直接相關的所有開支以及分配的按正常營運能力在本集團合約活動中產生的適當固定及可變雜項開支。

### 政府補助

補助收入來自中國的地方政府，其金額由政府酌情釐定。當能夠合理確信將會收到相關補助且將可滿足所有相關條件時，補助收入初始按公允價值確認為遞延收入。該等補助隨後按系統基準在相關資產的可用年期內於損益確認為其他收入。就已產生的開支補償本集團的補助按系統基準在確認開支同期於損益確認為其他收入。

### 重大會計判斷及估計

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。本集團認為以下主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

### 投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資格證書，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

---

## 財務資料

---

### 物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。本集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及本集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

### 開發物業的估計總建設成本評估

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

### 貿易應收款項減值虧損

本集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。本集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

### 來自建設合約的收入

本集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認住房建設收入。完工進度參考各合約實施的測繪工作予以計量。

釐定完工階段、估計總住房建設收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

---

## 財務資料

---

估計總住房建設收入亦包括對可自客戶處收回的變更工程的款項的估計。本集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

### 所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開支的扣稅情況時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

### 土地增值稅撥備

本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。



## 財務資料

### 經營業績

下表載列摘錄自我們於所示期間的綜合損益表的若干項目：

	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	%
	(未經審核)									
收入	222,650	100.0	1,376,953	100.0	1,293,739	100.0	417,198	100.0	554,450	100.0
銷售成本	(178,113)	80.0	(1,052,325)	76.4	(958,641)	74.1	(294,400)	70.6	(433,452)	78.2
毛利	44,537	20.0	324,628	23.6	335,098	25.9	122,798	29.4	120,998	21.8
其他收入	4,074	1.8	84,787	6.2	255,635	19.8	1,676	0.4	22,799	4.1
銷售及分銷開支	(21,344)	(9.6)	(31,944)	(2.3)	(34,276)	(2.6)	(19,867)	(4.8)	(12,846)	(2.3)
行政開支	(72,940)	(32.8)	(90,213)	(6.6)	(91,596)	(7.1)	(45,038)	(10.8)	(42,280)	(7.6)
其他經營開支	(162)	(0.1)	(1,554)	(0.1)	(4,391)	(0.3)	(2,476)	(0.6)	(2,832)	(0.5)
經營活動業績	(45,835)	(20.6)	285,704	20.7	460,470	35.6	57,093	13.7	85,839	15.5
融資收入	2,233	1.0	2,943	0.2	3,720	0.3	2,200	0.5	13,959	2.5
融資成本	(8,372)	(3.8)	(4,924)	(0.4)	(9,684)	(0.7)	(1,320)	(0.3)	(17,793)	(3.2)
融資(成本)/收入淨額	(6,139)	(2.8)	(1,981)	(0.1)	(5,964)	(0.5)	880	0.2	(3,834)	(0.7)
應佔合資企業虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,744)	(1.0)
未計所得稅前(虧損)/利潤	(51,974)	(23.3)	283,723	20.6	454,506	35.1	57,973	13.9	76,261	13.8
所得稅抵免/(開支)	88,922	39.9	(101,292)	(7.4)	(183,484)	(14.2)	(30,322)	(7.3)	(32,706)	(5.9)
年內/期內利潤	36,948	16.6	182,431	13.2	271,022	20.9	27,651	6.6	43,555	7.9
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	
年內/期內利潤	36,948		182,431		271,022		27,651		43,555	

## 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

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

#### 開發物業的銷售額

於往績記錄期間，我們主要通過於河南省及海南省開發及出售物業賺取收入。截至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，銷售開發物業所得收入分別約為人民幣131.7百萬元、人民幣646.3百萬元、人民幣899.3百萬元及人民幣447.3百萬元，分別約佔我們總收入的59.2%、46.9%、69.5%及80.7%。

我們亦通過與第三方土地擁有人合作進行共同開發。我們通常會接近我們所物色到的土地擁有人並提議與其共同開發土地，同時提供共同開發安排的主要條款。詳情請參閱本上市文件「業務－業務策略－我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率」一節。截至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，自與第三方共同開發的物業銷售所得收入分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣零元及人民幣零元。

與行業慣例一致，我們通常會在物業仍在建時但在根據中國法律法規滿足預售條件後即與客戶訂立銷售合約。在物業竣工及交付之前，自客戶收到的款項會作為就銷售物業收到的墊款入賬，計入綜合財務狀況表內的流動負債。

我們於任何給定期間銷售開發物業所得收入均取決於交付的建築面積及我們於相應期間內所交付物業的售價。於任何給定期間交付的建築面積主要受物業開發進度表驅動。平均售價主要受市場需求、物業類型、位置及定位以及所售開發物業的成本（包括建設成本）影響。中國房地產行業的市場需求及市況於不同期間會發生改變，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及相應的物業需求。於往績記錄期間，我們已交付建築面積及平均售價以及我們的收益因項目類型、位置及規模以及物業開發項目所處開發階段而在不同期間有所波動。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們出售及交付三類物業，即住宅、商業及泊車位與貯物單位。下表載列於所示期間按物業類型劃分的收入及佔開發物業銷售所得總收入的百分比。

	截至12月31日止年度						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	%
住宅	119,875	91.0	574,015	88.8	792,641	88.1	261,511	89.6	354,375	79.2
商業	10,602	8.1	67,699	10.5	42,844	4.8	30,242	10.3	49,520	11.1
泊車位與貯物單位	1,251	0.9	4,616	0.7	63,802	7.1	210	0.1	43,397	9.7
合計	131,728	100	646,330	100	899,287	100	291,963	100	447,292	100

### (1) 住宅物業

住宅物業銷售所得收入從截至2012年12月31日止年度的人民幣119.9百萬元增至截至2013年12月31日止年度的人民幣574.0百萬元，隨後進一步增至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元。住宅物業銷售所得收入從截至2014年6月30日止六個月的人民幣261.5百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。於往績記錄期間的該等變動主要反映了我們所交付住宅物業總建築面積的波動情況。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，我們所交付住宅物業的總建築面積分別約為27,265平方米、126,780平方米、156,488平方米及70,617平方米。

於往績記錄期間，每平方米的平均售價的波動反映了不同類型的住宅物業及我們所交付的各項目的不同位置。截至2012年及2013年12月31日止年度，平均售價保持相對穩定，約為人民幣4,397元／平方米及人民幣4,528元／平方米，隨後於截至2014年12月31日止年度及2015年6月30日止六個月增至約人民幣5,065元／平方米及人民幣5,018元／平方米，主要由於偉業天道天河水岸物業佔據更為有利的地理位置，使得其平均售價高於其他物業開發項目。

## 財務資料

下表載列所示期間就所示項目確認的住宅物業銷售總收入、交付的總建築面積及確認的平均售價：

項目	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		2015年					
	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價				
人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米					
<b>河南</b>																
偉業香堤灣																
一期	12,926	10.8	4,528	1,716	0.4	349	4,915	5,833	696	0.3	112	6,202	1,001	0.3	258	3,880
二期	-	-	-	356,720	62.1	76,835	4,643	4,719	26,799	10.2	5,700	4,702	397	0.1	91	4,356
三期	-	-	-	-	-	-	-	136,073	17.2	27,815	-	-	-	-	12,258	5,166
偉業中央公園																
一期	960	0.8	6,860	960	0.2	228	4,202	4,050	923	0.1	228	4,050	-	-	-	-
二期	57,641	48.1	13,329	2,971	0.5	655	4,538	4,753	8,129	1.0	1,710	4,753	3,385	1.3	689	4,911
三期	-	-	-	150,225	26.2	35,863	4,189	4,347	210,602	80.5	47,807	4,405	19,362	5.5	4,293	4,510
四期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,081	31.6	24,829	4,514
偉業天道天河水岸																
一期	1,872	1.6	340	6,333	1.1	1,000	6,330	6,715	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業青菁蓋																
一期	468	0.4	78	6,000	0.1	75	7,015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業如果•愛																
一期	2,792	2.3	327	8,551	0.0	44	6,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業芝華登																
一期	-	-	-	827	0.1	129	6,408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>海南</b>																
偉業氣立方A																
一期	8,999	7.5	1,989	12,772	2.2	2,977	4,290	4,341	4,291	1.6	1,005	4,271	3,604	1.0	800	4,506
二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,556	0.7	537	4,756
偉業氣立方B																
一期	8,986	7.5	2,161	6,619	1.2	1,590	4,164	4,162	1,035	0.4	253	4,090	-	-	-	-
偉業西區國際廣場																
一期	14,759	12.3	4,236	19,026	3.3	4,816	3,950	4,003	5,929	2.3	1,596	3,715	34,434	9.7	8,078	4,262
偉業萊茵半島																
一期	10,472	8.7	1,810	15,037	2.6	2,219	6,776	6,421	8,774	3.4	1,643	5,338	8,809	2.5	1,069	8,256
<b>合計</b>	<b>119,875</b>	<b>100.0</b>	<b>27,265</b>	<b>574,015</b>	<b>100.0</b>	<b>126,780</b>	<b>4,528</b>	<b>5,065</b>	<b>261,511</b>	<b>100.0</b>	<b>58,805</b>	<b>4,447</b>	<b>354,375</b>	<b>100.0</b>	<b>70,617</b>	<b>5,018</b>

## 財務資料

### (2) 商業物業

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，自商業物業銷售所得收入分別約為人民幣10.6百萬元、人民幣67.7百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣49.5百萬元，分別約佔自開發物業銷售所得總收入的8.1%、10.5%、4.8%及11.1%。截至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，自商業物業所得收入已基本獲確認，主要由於各期間偉業香堤灣、偉業中央公園、偉業氧立方B及偉業天道天河水岸已交付的商業物業。

### (3) 泊車位與貯物單位

截至2013年12月31日止年度，泊車位與貯物單位銷售所得收入與2012年同期相比增加人民幣3.4百萬元，增幅為269.0%；截至2014年12月31日止年度與2013年同期相比顯著增加人民幣59.2百萬元，或增加12.8倍。泊車位與貯物單位銷售所得收入從截至2014年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元持續增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣43.4百萬元。該等波動與我們於往績記錄期間交付的泊車位單元總數的變動情況基本一致。

### 住房建設收入

住房建設收入指建設安置房所得收入。於2013年6月，河南興偉就開發河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的若干地塊與鄭州市金水楊金產業園區管委會訂立合作協議。有關安置房工作的詳情，請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一節。

截至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。根據合作協議，河南興偉應提供拆除整幅土地上的現有樓宇及安置現有居民相關的資金，並按照合作協議所載時間表、規格及成本要求進行安置房及附屬公共設施（例如幼稚園及社區中心）的後續建設。管委會同意，在隨後的開發區公開招標過程中，悉數結清由成功中標者支付的土地出讓金後，有關安置房及其附屬公共設施的建設成本及場地清理費將退還予河南興偉。倘河南興偉未能成功獲得開發區的土地出讓合約或相關土地使用權，管委會須退還河南興偉所支付的全部場地清理費及建設成本，同時額外支付該等費用總額的12%作為補償。住房建設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。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

### 商品銷售額

商品銷售額指主要於新加坡及其他東南亞國家銷售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔所得收入。我們的潔淨室設備用於創造潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製

## 財務資料

藥及食品加工等行業的製造及生產流程十分重要。我們的暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。此外，我們亦已進入消費者空氣淨化器市場。具體而言，我們完成了以愛家寶為品牌名的空氣淨化器新產品線原型的設計及製造，供於中國銷售。我們亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及起到重要作用的部件。

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，我們銷售商品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。

### 銷售成本

銷售成本指已售開發物業的成本、住房建設的成本及已售商品的成本。下表載列所示期間我們按經營分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						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	%
已售開發物業的成本	122,216	68.6	456,853	43.4	659,779	68.8	206,321	70.1	339,589	78.3
住房建設的成本	-	-	552,320	52.5	253,622	26.5	67,999	23.1	73,918	17.1
已售商品的成本	55,897	31.4	43,152	4.1	45,240	4.7	20,080	6.8	19,945	4.6
合計	178,113	100.0	1,052,325	100.0	958,641	100.0	294,400	100.0	433,452	100.0

### 已售開發物業的成本

已售開發物業的成本包括與給定期間內已確認開發物業銷售收入直接相關的成本。於往績記錄期間，已售開發物業的成本包括建設成本、土地收購成本、撥充資本的借款成本及營業稅。倘銷售相關物業的收入已於有關期間內確認，我們即確認給定期間已售開發物業的成本。開發中物業於竣工前計入綜合資產負債表，並按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

下表載列與所示期間我們已售開發物業成本有關的資料：

	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	%
建設成本	94,232	77.1	327,046	71.6	412,671	62.5	153,264	74.3	210,404	62.0
土地收購成本	17,462	14.3	74,431	16.3	157,367	23.9	28,959	14.0	62,825	18.5
撥充資本的借款成本	1,825	1.5	19,141	4.2	39,023	5.9	7,671	3.7	40,560	11.9
營業稅	8,697	7.1	36,235	7.9	50,718	7.7	16,427	8.0	25,800	7.6
合計	122,216	100.0	456,853	100.0	659,779	100.0	206,321	100.0	339,589	100.0

## 財務資料

### (1) 建設成本

建設成本包括設計及建設項目的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計公司的款項及建築材料成本。我們的建設成本受多項因素影響，例如建築工人成本及建築材料（尤其是鋼材及水泥）成本、物業類型或位置、使用材料選擇、造景及附屬設施投資變動。

### (2) 土地收購成本

土地收購成本指與收購土地佔用、使用及開發權有關的成本，主要包括就中國政府出讓土地及企業收購或其他方式產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目的位置、區域物業市場狀況、土地收購的時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受我們收購方法影響，並受中國政府政策及法規變動所限。於往績記錄期間，我們的土地收購成本亦包括與我們所收購若干土地使用權相關的拆除成本。

### (3) 撥充資本的借款成本

倘銀行借款成本（包括利息開支）乃由收購及開發物業直接引致，則我們會於開發期內將相關成本的一部分資本化，直至開發完成為止。不同期間資本化金額及時間的波動亦可能影響我們的融資成本。

### (4) 營業稅

營業稅包括我們根據地方法律法規須就我們的業務活動支付的若干雜項營業及其他稅項。營業稅一般按開發物業銷售所得收入的5%徵收，而不同城市的附加費則不同，通常介乎營業稅的10%至12%。

### 住房建設的成本

住房建設的成本指與建設安置房直接相關的全部開支，主要包括(i)場地清理成本；(ii)建設成本；(iii)撥充資本的借款成本；及(iv)營業稅。

下表載列所示期間住房建設成本明細：

	截至12月31日止年度						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	%
場地清理成本	-	-	378,000	68.4	50,000	19.7	-	-	-	-
建設成本	-	-	167,924	30.4	170,902	67.4	59,768	87.9	48,086	65.1
撥充資本的借款成本	-	-	-	-	28,479	11.2	6,762	9.9	25,653	34.7
營業稅	-	-	6,396	1.2	4,241	1.7	1,469	2.2	179	0.2
合計	-	-	552,320	100.0	253,622	100.0	67,999	100.0	73,918	100.0

## 財務資料

場地清理成本指現有建築的拆除成本及整幅地塊現有居民的安置成本。建設成本包括設計及建築安置房以及輔助公共設施的所有成本，包括向設計師、第三方承包商作出的付款及建築材料成本。安置房建設應佔的直接借款成本，作為於開發期間至開發完成階段的開發物業的一部分被資本化。

### 已售商品的成本

我們已售商品的成本主要包括原材料成本、直接勞工開支及其他製造費用。

下表載列所示期間已售商品的成本明細：

	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	%
原材料成本	40,983	73.3	29,900	69.3	32,642	72.1	13,613	67.8	13,362	67.0
直接勞工	7,956	14.2	7,245	16.8	6,900	15.3	3,459	17.2	3,765	18.9
製造費用	6,958	12.5	6,007	13.9	5,698	12.6	3,008	15.0	2,818	14.1
合計	55,897	100.0	43,152	100.0	45,240	100.0	20,080	100.0	19,945	100.0

我們購買的原材料主要包括不鏽鋼、鋁及鼓風機。直接勞工開支包括向我們新加坡及馬來西亞生產設施的製造人員支付的工資、僱員中央公積金供款及花紅。製造費用包括與我們生產設施、機器及設備相關的折舊、我們機器產生的維修及維護費用、相關消耗品及其他相關製造開支（例如水電費及土地及／或廠房租金）。

### 毛利及毛利率

我們截至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%。



## 財務資料

下表載列所示期間的毛利及毛利率明細：

	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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	9,512	7.2	189,477	29.3	239,508	26.6	85,642	29.3	107,703	24.1
住房建設	-	-	107,829	16.3	71,496	22.0	24,745	26.7	2,832	3.7
設備製造業務	35,025	38.5	27,322	38.8	24,094	34.8	12,411	38.2	10,463	34.4
合計	44,537	20.0	324,628	23.6	335,098	25.9	122,798	29.4	120,998	21.8

### 其他收入

其他收入主要包括收購附屬公司產生的負商譽、出售附屬公司產生的收益及投資物業公允價值變動。下表載列我們於所示期間的其他收入明細：

	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	%
收購附屬公司產生的負商譽	-	-	16,677	19.7	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	-	-	60,748	71.6	-	-	-	-	-	-
出售持作出售資產產生的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	5,710	25.0
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額	-	-	-	-	917	0.4	-	-	563	2.5
投資物業公允價值變動	-	-	-	-	247,672	96.9	-	-	13,547	59.4
其他金融資產公允價值變動	122	3.0	-	-	614	0.2	-	-	132	0.6
佣金收入	1,065	26.1	147	0.2	296	0.1	-	-	175	0.8
政府補助	1,702	41.8	3,820	4.5	-	-	-	-	500	2.2
租金收入	-	-	-	-	2,383	0.9	295	17.6	23	0.1
其他	1,185	29.1	3,395	4.0	3,753	1.5	1,381	82.4	2,149	9.4
	4,074	100.0	84,787	100.0	255,635	100.0	1,676	100.0	22,799	100.0

於截至2013年12月31日止年度，本集團以對價約人民幣103.2百萬元完成對河南天道資產管理有限公司51%股權的收購。所收購淨資產於收購當日的公允價值約為人民幣119.9百萬元，導致收購產生負商譽約人民幣16.7百萬元。

## 財務資料

出售附屬公司產生的收益指於截至2013年12月31日止年度出售河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的股權產生的資本收益。於2012年12月27日，本集團訂立買賣協議以將其於河南金偉的全部股權出售予第三方。河南金偉股權的出售已於2013年1月1日完成，出售收益約為人民幣60.7百萬元，已於截至2013年12月31日止年度確認。

投資物業公允價值變動指我們投資物業於相關報告日期的估計公允價值的未變現資本收益。我們於綜合損益及其他全面收益表確認投資物業（包括在建投資物業及已竣工物業）的公允價值變動，除非其公允價值在當時無法可靠釐定。截至2014年12月31日止年度，本集團將其若干開發物業的擬定用途由持作出售變更為持作租賃及投資用途。該等物業已於按其公允價值重新計量後相應由開發物業重新歸類為投資物業。我們投資物業的估值乃基於一名第三方專業估值師進行的估值。截至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，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣13.5百萬元。

下表載列所示期間按項目劃分的投資物業公允價值變動明細：

	截至12月31日止年度			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
偉業如果·愛	-	-	29,390	-	1,000
偉業國際廣場	-	-	169,970	-	21,000
偉業萊茵半島	-	-	34,510	-	(14,000)
偉業萊茵海岸	-	-	173	-	1,744
偉業氧立方A二期	-	-	10,338	-	2,803
偉業氧立方B	-	-	3,291	-	1,000
<b>合計</b>	-	-	<b>247,672</b>	-	<b>13,547</b>

我們收到各政府部門的補助，作為我們對地方經濟發展所作貢獻的獎勵。截至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，我們錄入的政府補助分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣零元及人民幣0.5百萬元。

其他主要包括來自合資企業夥伴的利息收益、收到施工單位的違約金、收到客戶的銷售合約解除費用及未變現的外匯收益。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)與銷售及營銷物業有關的廣告及推廣開支；及(ii)就物業預售及推廣支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金。其他包括辦公室開支、租金開支及折舊以及攤銷。我們於給定期間的銷售及分銷開支受多項因素影響，包括該期間內推出的新物業開發項目數量以及物業開發項目於預售時的市場需求。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支明細：

	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	%
僱員福利成本	379	1.8	1,071	3.3	2,496	7.3	831	4.2	1,860	14.5
廣告及推廣開支	10,286	48.2	15,200	47.6	18,465	53.9	7,011	35.3	7,960	62.0
銷售佣金	5,782	27.1	11,324	35.4	10,462	30.5	8,786	44.2	1,591	12.4
辦公及差旅	1,375	6.4	2,287	7.2	2,285	6.7	1,545	7.8	522	4.0
其他	3,522	16.5	2,062	6.5	568	1.6	1,694	8.5	913	7.1
合計	21,344	100.0	31,944	100.0	34,276	100.0	19,867	100.0	12,846	100.0

### 行政開支

行政開支主要包括與我們行政管理人員有關的僱員福利成本、辦公及會議開支、差旅及車輛開支、招待開支及專業費用。僱員福利成本指員工薪金、作為激勵及獎勵發放予僱員的福利、利益及員工花紅。其他主要包括城鎮土地使用稅、印花稅、招聘開支、辦公室租金開支、物業管理費及其他。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	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	%
僱員福利成本	46,008	63.1	49,926	55.4	59,359	64.8	30,152	67.0	32,357	76.5
辦公及會議開支	3,233	4.4	7,406	8.2	6,252	6.8	2,136	4.7	1,151	2.7
差旅及車輛開支	2,295	3.1	5,221	5.8	4,189	4.6	2,241	5.0	708	1.7
招待開支	4,960	6.8	7,846	8.7	6,001	6.6	3,564	7.9	2,471	5.8
專業費用	4,424	6.1	2,737	3.0	3,988	4.4	1,577	3.5	1,615	3.8
折舊及攤銷	5,729	7.9	6,241	6.9	6,081	6.6	3,346	7.4	2,821	6.7
其他	6,291	8.6	10,836	12.0	5,726	6.2	2,022	4.5	1,157	2.8
合計	72,940	100.0	90,213	100.0	91,596	100.0	45,038	100.0	42,280	100.0

### 其他經營開支

其他經營開支主要包括支付客戶的可退還按金及股權交易投資虧損。其他主要包括慈善捐款。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日止六個月的其他經營開支分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣2.8百萬元。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的其他經營開支明細：

	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	%
股權交易投資公允價值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	1,376	48.6
退回可退還按金的補償款	15	9.3	669	43.1	3,209	73.1	2,019	81.5	1,193	42.1
其他	147	90.7	885	56.9	1,182	26.9	457	18.5	263	9.3
合計	162	100.0	1,554	100.0	4,391	100.0	2,476	100.0	2,832	100.0

### 應佔合資企業虧損

應佔合資企業虧損指我們應佔合資企業的投資業績。儘管本集團持有該合資企業的股權，但根據合資企業的股東訂立的日期為2014年10月16日的合作協議，本集團應佔合資企業的業績並不與其股權成比例。截至2015年6月30日止六個月，我們應佔合資企業虧損約為人民幣5.7百萬元。截至2015年6月30日止六個月，該合資企業僅進行若干營銷活動，且並未確認任何收入。

### 融資成本／收入淨額

融資成本／收入淨額主要包括(i)銀行存款、其他貸款及應收款項產生的利息收入；及(ii)借款的利息開支減已就開發中物業及建設項目資本化（相關成本須與收購及建設一個項目或項目階段直接相關）的利息開支。與開發中物業及建設項目有關的借款成本在物業開始建設時開始資本化，並在建設工程完成後終止。由於一個項目的施工期並非始終與銀行貸款借貸期等長，因此，並非所有與項目有關的利息開支均可資本化。因此，不同期間的融資成本會視乎報告期內未償還債務的程度及相關債務的利率以及撥充資本的借款成本金額、相關成本的資本化時間而有所波動。

下表載列我們於所示期間的融資（成本）／收入淨額明細：

	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
利息收入					
— 銀行存款	2,233	2,943	3,720	2,200	2,195
— 其他貸款及應收款項	-	-	-	-	11,764
融資收入	2,233	2,943	3,720	2,200	13,959
利息開支					
— 銀行貸款	(23,735)	(66,441)	(114,915)	(58,880)	(68,567)
— 其他貸款及應付款項	(120)	(2,611)	(1,861)	-	(3,869)
銀行手續費及其他	(769)	(730)	(1,041)	(370)	(4,758)
利息開支總額	(24,624)	(69,782)	(117,817)	(59,250)	(77,194)
撥充開發物業資本的融資成本	16,252	64,858	79,654	51,168	33,748
撥充建設項目資本的融資成本	-	-	28,479	6,762	25,653
融資成本	(8,372)	(4,924)	(9,684)	(1,320)	(17,793)
於損益中確認的融資 （成本）／收入淨額	(6,139)	(1,981)	(5,964)	880	(3,834)

## 財務資料

### 所得稅抵免／(開支)

我們的所得稅開支主要包括我們中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅。截至2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前溢利計算）分別約為35.7%、40.4%及42.9%。於最後可行日期，我們已支付所有相關稅項或就所有相關稅項計提撥備，且與相關稅務機關之間並無任何糾紛或未決事項。

下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	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
<b>即期稅項開支</b>					
本年度／期間所得稅	7,390	41,945	41,878	12,137	19,286
往年（超額撥備）／撥備不足	(92,012)	111	—	—	(1,887)
	<u>(84,622)</u>	<u>42,056</u>	<u>41,878</u>	<u>12,137</u>	<u>17,399</u>
<b>遞延稅項開支</b>					
暫時差額發生及撥回	7,962	26,181	76,396	6,360	8,704
本集團中國附屬公司溢利的 預扣稅	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
往年（超額撥備）／撥備不足	26,082	—	(49)	—	—
	<u>35,903</u>	<u>49,960</u>	<u>100,449</u>	<u>10,601</u>	<u>13,788</u>
<b>土地增值稅開支</b>					
土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
往年超額撥備	(43,319)	(19,798)	—	—	(13,721)
	<u>(40,203)</u>	<u>9,276</u>	<u>41,157</u>	<u>7,584</u>	<u>1,519</u>
<b>所得稅（抵免）／開支</b>	<u>(88,922)</u>	<u>101,292</u>	<u>183,484</u>	<u>30,322</u>	<u>32,706</u>

### 中國企業所得稅

中國即期企業所得稅的撥備乃基於法定稅率25%及本集團中國附屬公司的應課稅溢利計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求房地產開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。

於編製本集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團於中國的若干附屬公司，基於2013年初自地方稅務機關獲得的有關核定利潤基準申請的批准，對過往年份的企業所得稅人民幣69百萬元作出回撥。截至2012年及2013年12月31日止年度，該等附屬公司適用的核定利潤率介乎12%至15%之間。該等實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

## 財務資料

### 土地增值稅

根據於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，而任何差額均會影響土地增值稅開支及差額出現所在期間內的相關撥備。於截至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，我們分別產生土地增值稅抵免約人民幣40.2百萬元及土地增值稅開支約人民幣9.3百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

### 中國預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其就於2008年1月1日之後所賺取利潤而向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，對於已宣派的股息確認預扣稅撥備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認遞延稅項負債。

### 英屬維爾京群島稅項

根據英屬維爾京群島的規則及法規，本集團無須於英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

### 香港、新加坡、馬來西亞及泰國利得稅

我們無須繳納香港、新加坡、馬來西亞及泰國的利得稅，其於往績記錄期間的適用法定稅率分別為16.5%、17.0%、25.0%及20.0%。

## 各期間經營業績比較

### 截至2015年6月30日止六個月與截至2014年6月30日止六個月比較

#### 收入

我們的收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣417.2百萬元增加約32.9%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣554.5百萬元。有關增加乃主要由開發物業銷售額增加所致。

#### 開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因住宅物業及泊車位與貯物單位的銷售收入增加而由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣292.0百萬元增加約53.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣447.3百萬元。

---

## 財務資料

---

住宅物業銷售所得收入主要因平均售價及所交付總建築面積增加而由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣261.5百萬元增加約35.5%至截至2015年6月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。住宅物業的平均售價由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣4,447元／平方米增加約12.8%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣5,018元／平方米，主要由於(i)就天道天河水岸及偉業香堤灣三期（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的建築面積增加；及(ii)偉業中央公園三期（其平均售價相對低於我們的其他物業）所貢獻收入佔我們截至2015年6月30日止六個月的收入的百分比比較截至2014年6月30日止六個月大幅下降。所交付總建築面積由截至2014年6月30日止六個月的約58,805平方米增加約20.1%至截至2015年6月30日止六個月的約70,617平方米，此乃主要由於偉業香堤灣三期的一部分、偉業中央公園四期的一部分及天道天河水岸的一部分於截至2015年6月30日止六個月竣工並交付。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣43.4百萬元，主要由於偉業中央公園四期及偉業天道天河水岸的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

### 住房建設收入

住房建設收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣92.7百萬元減少約17.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣76.8百萬元。於截至2014年12月31日止年度期間，安置房一期的建設已按照合作協議竣工。截至2015年6月30日止六個月的已確認住房建設收入約為人民幣76.8百萬元，主要由於地方政府要求建設額外的輔助設施。

### 商品銷售額

截至2015年6月30日止六個月錄得商品銷售額約人民幣30.4百萬元，基本與截至2014年6月30日止六個月的約人民幣32.5百萬元持平。

### 銷售成本

銷售成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣294.4百萬元增加約47.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣433.5百萬元。有關增加乃主要由於我們已售開發物業的成本增加。

### 已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣206.3百萬元增加約64.6%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣339.6百萬元，主要由於(i)撥充資本的借款成本上升導致已售開發物業所交付每平方米平均成本增加；及(ii)如上文所述截至2015年6月30日止六個月所交付總建築面積增加。

### 住房建設成本

住房建設的成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣68.0百萬元增加約8.7%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣73.9百萬元，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的資本化借款成本增加。

---

## 財務資料

---

### 已售商品的成本

截至2015年6月30日止六個月錄得已售商品的成本約人民幣19.9百萬元，基本與截至2014年6月30日止六個月的約人民幣20.1百萬元持平。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣122.8百萬元減少約1.5%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣121.0百萬元。我們的毛利率由截至2014年6月30日止六個月的約29.4%下降至截至2015年6月30日止六個月的約21.8%，此乃主要由於上文所述截至2015年6月30日止六個月資本化借款成本增加。具體而言，我們住房建設的毛利率由截至2014年6月30日止六個月的約26.7%降至截至2015年6月30日止六個月的約3.7%。根據與當地政府訂立的合作協議，本集團的借款利息成本可按事先釐定的利率獲得當地政府的補償。截至2015年6月30日止六個月的住房建設毛利率較低，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的實際借款利息成本超出事先釐定的利率，且無法獲得當地政府的補償。

### 其他收入

其他收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元增加約12.6倍至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣22.8百萬元，此乃主要由於於截至2015年6月30日止六個月確認(i)投資物業公允價值變動約人民幣13.5百萬元；及(ii)出售持作出售資產產生的收益約人民幣5.7百萬元。於截至2014年6月30日止六個月則並無確認相關收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣19.9百萬元減少約35.3%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣12.8百萬元，主要由於銷售佣金因截至2015年6月30日止六個月訂立的物業銷售合約減少而減少約人民幣7.2百萬元，惟部分被僱員福利成本以及廣告及推廣開支增加所抵銷。

### 行政開支

行政開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣45.0百萬元減少約6.1%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣42.3百萬元，主要由於(i)差旅及車輛開支因培訓及實地考察活動減少而減少；及(ii)印花稅因截至2015年6月30日止六個月訂立的物業銷售合約減少而減少。

### 應佔合資企業虧損

截至2015年6月30日止六個月，我們應佔合資企業虧損約為人民幣5.7百萬元。截至2015年6月30日止六個月，該合資企業僅進行若干營銷活動，而並無確認任何收入。截至2014年6月30日止六個月並無確認相關款項。



## 財務資料

### 其他經營開支

其他經營開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣2.5百萬元增加至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元，主要由於我們於截至2015年6月30日止六個月確認股權交易投資公允價值虧損約人民幣1.4百萬元。

### 融資成本／收入淨額

我們於截至2015年6月30日止六個月的融資成本淨額約為人民幣3.8百萬元，而於截至2014年6月30日止六個月則錄得融資成本淨額約人民幣0.9百萬元。截至2015年6月30日止六個月錄得融資成本淨額乃主要由於銀行貸款及其他借款以及銀行手續費增加約人民幣17.9百萬元（主要由2015年6月30日的平均未償還銀行借款增加所致），惟部分被已就開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣1.5百萬元及其他貸款及應收款項利息收入增加約人民幣11.8百萬元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣30.3百萬元增加約7.9%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣32.7百萬元，主要由於(i)所得稅開支增加約人民幣5.3百萬元，反映出稅前利潤增加；及(ii)遞延稅項開支增加約人民幣3.2百萬元，惟部分被土地增值稅開支於截至2015年6月30日止六個月減少約人民幣6.1百萬元所抵銷。

我們的實際稅率由截至2014年6月30日止六個月的約52.3%下降至截至2015年6月30日止六個月的約42.9%，主要由於過往年度土地增值稅超額撥備令截至2015年6月30日止六個月撥回土地增值稅開支約人民幣13.7百萬元，而我們於截至2014年6月30日止六個月則並無撥回土地增值稅開支。

### 期內利潤

基於上文所述，期內利潤由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣27.7百萬元增加約57.5%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣43.6百萬元。

## 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

### 收入

我們的收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,377.0百萬元減少約6.0%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣1,293.7百萬元。有關減少乃主要由於住房建設收入減少所致。

### 開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因住宅物業及泊車位與貯物單位的銷售收益增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣646.3百萬元增加約39.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣899.3百萬元。

住宅物業銷售所得收入主要因平均售價及所交付總建築面積增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣574.0百萬元增加約38.1%至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元。住宅物

---

## 財務資料

---

業的平均售價由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4,528元／平方米上漲約11.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣5,065元／平方米，主要由於就偉業天道天河水岸（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的建築面積增加。所交付總建築面積由截至2013年12月31日止年度的126,780平方米增加約23.4%至截至2014年12月31日止年度的156,488平方米，此乃主要由於偉業香堤灣三期的一部分、偉業中央公園三期的一部分及偉業天道天河水岸的一部分於截至2014年12月31日止年度竣工並交付。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增至截至2014年12月31日止年度的約人民幣63.8百萬元，主要由於偉業香堤灣三期、偉業中央公園三期及偉業天道天河水岸的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

### 住房建設收入

住房建設收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣660.1百萬元減少約50.8%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣325.1百萬元，主要由於大量安置房一期建設工程已於2013年度竣工，且建設工程於2014年期間已屆完成階段。

### 商品銷售額

截至2014年12月31日止年度錄得商品銷售額約人民幣69.3百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣70.5百萬元持平。

### 銷售成本

銷售成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,052.3百萬元減少約8.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣958.6百萬元。有關減少乃主要由於住房建設成本減少。

### 已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元增加約44.4%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣659.8百萬元，主要由於(i)偉業天道天河水岸的土地收購成本上升及勞工成本與項目融資成本增加令已售開發物業所交付每平方米平均成本增加；及(ii)如上文所述截至2014年12月31日止年度，所交付總建築面積增加。

### 住房建設成本

住房建設成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣552.3百萬元減少約54.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣253.6百萬元，基本與住房建設收入減少及安置房的實際建設進度一致。

### 已售商品的成本

截至2014年12月31日止年度錄得已售商品的成本約人民幣45.2百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣43.2百萬元持平。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2013年12月31日止年度的約人民幣324.6百萬元增加約3.2%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣335.1百萬元。我們的毛利率由截至2013年12月31日止年度的約23.6%上升至截至2014年12月31日止年度的約25.9%，此乃主要由於開發物業的銷售額（佔我們截至2014年12月31日止年度的毛利的相當大部分，且毛利率較住房建設相對較高）增加。

### 其他收入

其他收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣84.8百萬元增加約201.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣255.6百萬元，此乃主要由截至2014年12月31日止年度投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元所致，惟部分被截至2013年12月31日止年度確認出售附屬公司產生的收益約人民幣60.7百萬元所抵銷，而於截至2014年12月31日止年度則並無確認相關收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣31.9百萬元增加約7.3%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元，主要由於(i)與開始預售偉業香堤灣三期及偉業中央公園四期項目相關的廣告及宣傳開支增加，令廣告及推廣開支增加。

### 行政開支

行政開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣90.2百萬元增加約1.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣91.6百萬元，主要由於隨著我們物業開發經營的擴充及安置房建設開始施工，行政人員人數增加，令僱員福利成本增加，惟部分被(i)招待開支因加緊實施費用控制措施而減少；及(ii)計入其他行政開支的城鎮土地使用稅減少所抵銷。

### 其他經營開支

其他經營開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元增加至截至2014年12月31日止年度的約人民幣4.4百萬元，此乃主要由於退還客戶可退還按金，令截至2014年12月31日止年度的補償款增加。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由截至2013年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元增加約201.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元，此乃由於2014年12月31日的平均未償還銀行借款增加，令銀行貸款利息增加約人民幣48.5百萬元，惟部分被已就開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣43.3百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣101.3百萬元增加約81.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元，主要由於(i)所得稅開支隨著稅前利潤增加而增加；(ii)遞延稅項開支增加約人民幣50.5百萬元；(iii)土地增值稅因2014年交付的建築面積較2013年增加而增加約人民幣12.1百萬元；及(iv)過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回約人民幣19.8百萬元，而於截至2014年12月31日止年度則無該等撥回獲確認。

我們的實際稅率由截至2013年12月31日止年度的35.7%上升至截至2014年12月31日止年度的約40.4%，主要由於過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回土地增值稅開支約人民幣19.8百萬元，而我們於截至2014年12月31日止年度則並無撥回土地增值稅開支。

### 年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元增加約48.6%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣271.0百萬元。

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由截至2012年12月31日止年度的約人民幣222.7百萬元增加約518.4%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,377.0百萬元。有關增加乃主要由於(i)開發物業的銷售額增加；及(ii)於截至2013年12月31日止年度確認住房建設收入。

#### 開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收益主要因所住宅物業銷售收益增加而由截至2012年12月31日止年度的約人民幣131.7百萬元增加約390.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣646.3百萬元。

住宅物業銷售所得收入主要因所交付總建築面積增加而由截至2012年12月31日止年度的約人民幣119.9百萬元增加約378.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣574.0百萬元。所交付總建築面積由截至2012年12月31日止年度的約27,265平方米增加約365.0%至截至2013年12月31日止年度的約126,780平方米，此乃主要由於偉業香堤灣二期的一部分及偉業中央公園三期的一部分於截至2013年12月31日止年度竣工並交付。

#### 住房建設收入

截至2013年12月31日止年度錄得住房建設收入約人民幣660.1百萬元。本集團的住房建設收入來自於河南省鄭州市建設安置房。本集團與地方政府訂立合約以修建房屋安置因舊城鎮將予拆除而搬遷的居民。於截至2012年12月31日止年度並無錄得任何住房建設收入。

---

## 財務資料

---

### 商品銷售額

商品銷售額由截至2012年12月31日止年度的約人民幣90.9百萬元減少約22.5%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣70.5百萬元。相關減少乃主要由於潔淨室設備及暖通空調產品的需求因於截至2013年12月31日止年度承接較少大型項目而下降。

### 銷售成本

銷售成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣178.1百萬元增加約490.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,052.3百萬元。有關增加乃主要由於我們已售開發物業的成本及住房建設成本增加。

### 已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣122.2百萬元增加約273.9%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元，主要由於如上文所述所交付總建築面積增加，惟部分因截至2013年12月31日止年度，鋼材、混凝土等建築材料的平均市價總體降低被已售開發物業所交付每平方米平均成本減少所抵銷。

### 住房建設成本

截至2013年12月31日止年度錄得住房建設成本約人民幣552.3百萬元。於截至2012年12月31日止年度並無錄得任何相關成本。

### 已售商品的成本

已售商品的成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣55.9百萬元減少約22.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣43.2百萬元，主要由於年內承接的大型項目減少，令生產所用原材料減少。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2012年12月31日止年度的約人民幣44.5百萬元增加約628.9%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣324.6百萬元。我們的毛利率由截至2012年12月31日止年度的約20.0%上升至截至2013年12月31日止年度的約23.6%，此乃主要由於開發物業的銷售額（佔我們截至2013年12月31日止年度的毛利的相當大部分，且毛利率相對較高）增加。具體而言，我們房地產開發的毛利率由截至2012年12月31日止年度的約7.2%增至截至2013年12月31日止年度的約29.3%，主要由於截至2012年12月31日止年度作出約人民幣31.9百萬元的一次性成本調整。作出成本調整的主要原因是人工成本意外增加以及2010年至2012年期間建築材料的價格上漲。

### 其他收入

其他收入由截至2012年12月31日止年度的約人民幣4.1百萬元增加約19.8倍至截至2013年12月31日止年度的約人民幣84.8百萬元，此乃主要由於於截至2013年12月31日止年度確認(i)出售附屬公司產生的收益約人民幣60.7百萬元；及(ii)收購附屬公司產生的負商譽約人民幣16.7百萬元。於截至2012年12月31日止年度則並無錄得相關收入。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣21.3百萬元增加約49.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣31.9百萬元，主要由於(i)與開始預售偉業香堤灣三期及偉業中央公園三期項目相關的廣告及宣傳開支增加，令廣告及推廣開支增加；及(ii)我們於截至2013年12月31日止年度期間的訂約銷售額增加，令支付予第三方銷售代理的銷售佣金增加。

### 行政開支

行政開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣72.9百萬元增加約23.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣90.2百萬元，主要由於(i)隨著於2013年開始建設天道天河水岸，員工數量隨之增加，令僱員福利成本增加人民幣3.9百萬元；(ii)辦公及會議開支、差旅及車輛開支以及招待開支因業務擴充而合計增加約人民幣10.0百萬元；及(iii)其他行政開支因偉業中央公園開發令城鎮土地使用稅增加而增加約人民幣4.5百萬元。

### 其他經營開支

其他經營開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣0.2百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元，主要由於截至2013年12月31日止年度退還客戶可退還按金令補償款增加。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由截至2012年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元減少約67.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元，此乃主要由於開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣48.6百萬元所致，惟部分被2013年12月31日的平均未償還銀行借款增加令銀行貸款利息增加約人民幣42.7百萬元所抵銷。

### 所得稅開支

截至2013年12月31日止年度錄得所得稅開支約人民幣101.3百萬元，此乃主要由根據本集團中國附屬公司的未分配利潤作出的中國企業所得稅、土地增值稅及預扣稅撥備所致，惟部分被撥回過往年度的土地增值稅所抵銷。截至2012年12月31日止年度錄得所得稅抵免約人民幣88.9百萬元，此乃主要由分別一次性撥回中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣92.0百萬元及人民幣43.3百萬元所致。

我們於截至2013年12月31日止年度的實際稅率約為35.7%。我們於截至2012年12月31日止年度錄得所得稅抵免。因此，截至2012年12月31日止年度，實際稅率並不適用於我們。

### 年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2012年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元增加約393.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	84,042	80,875	54,148	52,199
無形資產	474	402	1,322	1,523
投資物業	–	–	451,000	477,000
於合資企業的投資	–	–	140,000	134,256
應收非控股權益款項	–	99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項	–	–	90,000	90,000
其他金融資產	1,870	2,185	71	–
俱樂部會籍	433	421	408	401
遞延稅項資產	13,848	13,457	19,655	14,738
	<u>100,667</u>	<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>869,277</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	15,246	16,795	12,542	12,386
開發物業	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317
貿易及其他應收款項	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164
其他金融資產	898	838	8,452	6,458
可收回所得稅	747	8,108	6,726	12,955
銀行存款及現金	279,945	553,269	593,230	972,135
持作出售資產	106,226	–	130,827	110,000
	<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貸款及借款	237,477	343,974	715,150	756,118
貿易及其他應付款項	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,887
持作出售的負債	24,439	–	2,762	–
	<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>786,004</u>	<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,490,445</u>
<b>非流動負債</b>				
貸款及借款	122,667	568,590	935,428	1,065,177
遞延稅項負債	35,055	95,124	199,009	207,880
	<u>157,722</u>	<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,273,057</u>
<b>資產淨值</b>	<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	359,700	359,700	359,700	359,700
儲備	265,204	437,479	687,592	722,994
	<u>624,904</u>	<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,082,694</u>
<b>非控股權益</b>	<u>3,378</u>	<u>113,068</u>	<u>125,795</u>	<u>134,694</u>
<b>權益總額</b>	<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>

## 財務資料

### 財務狀況表部分項目

#### 投資物業

我們的投資物業包括(i)我們持有的用以賺取租金收入及／或實現資本升值但並非在我們日常業務過程中自用或出售的已竣工物業；及(ii)開發中的投資物業。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的投資物業的公允價值分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣477.0百萬元。於所示日期我們投資物業的公允價值按項目載於下表：

	於12月31日						於2015年	
	2012年		2013年		2014年		6月30日	
	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
偉業如果•愛	-	-	-	-	2,384	35,000	2,384	36,000
偉業國際廣場	-	-	-	-	12,591	215,000	12,591	236,000
偉業萊茵半島	-	-	-	-	10,339	99,000	8,177	85,000
偉業萊茵海岸	-	-	-	-	10,322	48,000	10,393	50,000
偉業氧立方A二期	-	-	-	-	14,004	44,000	14,004	59,000
偉業氧立方B	-	-	-	-	2,078	10,000	2,078	11,000
	-	-	-	-	51,718	451,000	49,627	477,000

下表載列我們於所示期間投資物業公允價值的變動情況：

	截至12月31日止年度			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	止六個月 人民幣千元
於1月1日	-	-	-	451,000
購置	-	-	45,030	-
來自開發物業	-	-	158,298	-
添置	-	-	-	12,453
年內／期內公允價值變動	-	-	247,672	13,547
於12月31日／於6月30日	-	-	451,000	477,000
對以下兩者的分析：				
已竣工投資物業	-	-	144,000	191,000
開發中的投資物業	-	-	307,000	286,000
	-	-	451,000	477,000



## 財務資料

截至2014年12月31日止年度，本集團將部分開發物業由持有出售變更至持有出租及投資用途。按公允價值重新計量後，此部分物業的分類隨之由開發物業變更為投資物業。

於2014年12月31日及2015年6月30日，已竣工投資物業賬面總值分別約為人民幣109.0百萬元及人民幣11.0百萬元；開發中的投資物業，賬面總值分別為人民幣92.0百萬元及人民幣零元，已作為金融機構向本集團所發放貸款融通的擔保品抵押。

### 開發物業

我們的開發物業包括(i)開發中物業；及(ii)持作出售的已竣工物業。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的開發物業分別約為人民幣1,052.9百萬元、人民幣1,470.3百萬元、人民幣1,271.2百萬元及人民幣1,210.3百萬元。於所示日期的開發中物業與持作出售的已竣工物業的價值細分情況按項目或項目分期載於下表：

	於12月31日			於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
<b>開發中物業：</b>				
<b>河南</b>				
偉業中央公園				
二期	51,102	65,914	125,016	123,616
三期	209,297	—	—	—
四期	65,250	121,915	224,036	168,183
五期	—	—	12,991	19,258
偉業香堤灣				
二期	205,415	—	—	—
三期	42,016	120,754	—	—
偉業天道天河水岸	—	337,438	282,285	—
偉業天道國際	—	56,231	113,429	386,086
<b>海南</b>				
偉業氧立方A				
二期	—	87,216	70,925	—
三期	—	—	15,855	16,184
偉業萊茵半島	—	—	266	313
偉業萊茵海岸	46,060	46,518	—	—
西城國際廣場	—	14,979	9,974	—
	<u>619,140</u>	<u>850,965</u>	<u>854,777</u>	<u>713,640</u>

## 財務資料

	於12月31日			於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
<b>持作出售的已竣工物業：</b>				
<b>河南</b>				
偉業中央公園				
一期	1,346	589	–	–
二期	10,861	6,237	1,876	14,700
三期	–	227,879	39,019	25,904
四期	–	–	–	35,413
偉業香堤灣				
一期	6,356	6,861	1,056	763
二期	–	31,143	2,046	1,818
三期	–	–	141,529	87,898
偉業如果•愛	6,460	6,911	1,302	1,302
偉業青青美蘆	2,155	497	497	497
偉業財智廣場	700	700	700	700
偉業天道天河水岸	–	–	–	38,221
偉業芝華室	5,260	5,254	–	–
偉業棲岸	485	90	–	–
<b>海南</b>				
偉業氧立方A				
一期	169,123	124,997	116,930	116,883
二期	–	–	–	79,248
偉業氧立方B	36,348	27,065	24,403	24,407
偉業萊茵半島	96,707	106,918	37,161	33,169
西城國際廣場	98,008	74,195	49,944	35,754
	433,809	619,336	416,463	496,677
<b>合計</b>	<b>1,052,949</b>	<b>1,470,301</b>	<b>1,271,240</b>	<b>1,210,317</b>

我們的開發中物業基本反映了我們擬持作出售、但在特定資產負債表日尚未完工的物業的價值，因此此部分物業受項目開發時間表影響顯著。已竣工但尚未交付的物業由開發中物業轉移至持作出售已竣工物業或投資物業。持作出售已竣工物業為尚未簽約銷售的已竣工開發物業或已簽約銷售但尚未交付給買家的已竣工開發物業。

我們開發中物業的價值由於2012年12月31日的約人民幣619.1百萬元增長約37.4%至2013年12月31日的約人民幣851.0百萬元，主要歸因於2013年偉業氧立方A二期、偉業天道天河水岸及偉業天道國際的開工建設（部分被偉業中央公園三期和偉業香堤灣二期部分項目的完工和轉移所抵銷）。於2014年12月31日，我們開發中物業的價值由於2013年12月31日的約人民幣851.0百萬元增加約0.4%至約人民幣854.8百萬元，主要原因是偉業中央公園開發中物業隨著四期的繼續建設而出現的增加（部分被偉

## 財務資料

業香堤灣三期的完工和轉移及偉業萊茵海岸重新分類為開發中物業所抵銷)。於2015年6月30日，我們開發中物業的價值由於2014年12月31日的約人民幣854.8百萬元減少約16.5%至約人民幣713.6百萬元，主要歸因於2015年偉業天道天河水岸建設的完工。

於2013年12月31日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2012年12月31日的約人民幣433.8百萬元增長約42.8%至約人民幣619.3百萬元，主要原因是2013年偉業中央公園已竣工但尚未交付的總建築面積隨著其三期一部分項目的完工而出現增長。於2014年12月31日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2013年12月31日的約人民幣619.3百萬元減少約32.8%至約人民幣416.5百萬元，主要歸因於截至2014年12月31日止年度期間偉業中央公園三期已竣工物業的銷售和交付及偉業萊茵半島重新分類為投資物業。於2015年6月30日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2014年12月31日的約人民幣416.5百萬元增加約19.3%至約人民幣496.7百萬元，主要歸因於偉業氧立方A的已竣工但尚未交付的總建築面積隨著2015年其二期一部分的完工而出現增加。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，部分開發物業，賬面值分別約為人民幣567.7百萬元、人民幣274.5百萬元、人民幣373.1百萬元及人民幣477.4百萬元，抵押給銀行作為向本集團發放借款的擔保品。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括(i)貿易應收款項；(ii)應計貿易應收款項；(iii)預付款項；及(iv)其他應收款項及按金。於所示日期我們的貿易及其他應收款項明細如下：

	於12月31日			於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
貿易應收款項	32,389	65,469	147,017	76,513
應計貿易應收款項	–	660,149	985,267	1,062,017
預付款項	1,498	22,986	244,452	249,348
其他應收款項及按金	238,997	280,710	192,975	176,640
應收僱員款項	47	2,123	688	1,767
應收合資企業合作夥伴款項	–	–	14,499	19,879
其他	1,651	238	526	–
	<u>274,582</u>	<u>1,031,675</u>	<u>1,585,424</u>	<u>1,586,164</u>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項包括(i)因我們銷售開發物業而由最初繳納了首付款或部分分期款項但尚未依據銷售協議將剩餘款項匯給我們的部分客戶應向我們支付的銷售所得；及(ii)我們設備製造業務的客戶因我們銷售潔淨室設備、暖通空調產品、空氣淨化器及冷卻塔應向我們支付的款項餘額。貿易應收款項將被記入物業或產品交付予客戶至收到客戶銷售價格餘額此段時期內。本集團的貿易應收款項並無利息且結算期通常為30至180日，按代表其最初確認時的公允價值的原始發票金額予以確認。我們努力維持對貿易應收款項餘額的嚴格控制。高級管理層定期對逾期餘額進行審核。信貸風險並不存在明顯的集中現象。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的減值分析：

	於12月31日			於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
貿易應收款項	34,488	65,603	147,017	76,513
減：減值	(2,099)	(134)	—	—
合計	32,389	65,469	147,017	76,513

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的貿易應收款項扣除減值後的賬面總值分別約為人民幣32.4百萬元、人民幣65.5百萬元、人民幣147.0百萬元及人民幣76.5百萬元。於報告期末單獨確定減值的貿易應收款項來自處於財務困境及出現付款違約的客戶。此類應收款項並無任何抵押品擔保或增信措施。

下表載列於所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於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
無逾期或減值	22,944	55,201	133,161	63,255
逾期1 – 30日	6,636	5,055	9,120	4,327
逾期31 – 60日	2,145	1,977	1,418	1,714
逾期61 – 90日	368	312	482	880
逾期超過90日	296	2,924	2,836	6,337
合計	32,389	65,469	147,017	76,513

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，貿易應收款項周轉日數分別約為57日、33日、55日及58日。我們按貿易應收款項期末結餘除以相關期間的物業開發及商品銷售所得收益，再乘以有關期間的天數來計算其貿易應收款項的周轉日數。於往績記錄期

## 財務資料

間，貿易應收款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2013年12月31日止年度除外。截至2013年12月31日止年度的貿易應收款項周轉日數較少，乃是由於客戶於接近2013年底結算相對更多的分期付款銷售開發物業。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的貿易應收款項中逾期但尚未減值部分分別約為人民幣9.4百萬元、人民幣10.3百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣13.3百萬元。本集團在追收貿易應收款項的歷史經驗並未超過記錄準備金。我們的管理層認為無需在已計提的金額之外對貿易應收款項提取額外準備金。於2015年8月31日，我們於2015年6月30日的貿易應收款項中約人民幣21.3百萬元，即貿易應收款項的27.8%已得到結算。

### 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指應收取的與安置房建設進度相關的合同金額的餘額。

下表載列於所示日期有關我們的應計貿易應收款項的詳情：

	於12月31日			於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
產生的成本及可佔利潤	–	660,149	985,267	1,062,017
應計貿易應收款項	–	(660,149)	(985,267)	(1,062,017)
合計	–	–	–	–

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，就專門為建設成本提供資金而取得的借款所產生的借款成本已於建設合約所產生的成本中資本化，金額分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣28.5百萬元及人民幣25.7百萬元。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月，借款成本已分別按介乎6.8%至17.0%及5.8%至17.0%的年利率資本化。

### 預付款項

預付款項主要為預付建築材料成本及預開發土地成本。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們預付款項的明細：

	於12月31日			於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
預付建築材料成本	–	20,159	82,848	89,530
室內設計成本	–	–	16,330	1,828
預開發土地成本	–	–	138,619	144,295
其他	1,498	2,827	6,655	13,695
<b>合計</b>	<b>1,498</b>	<b>22,986</b>	<b>244,452</b>	<b>249,348</b>

預付建築材料成本主要為建築材料應付供應商的預付款項。為能以極具競爭力的價格採購該等建築材料，本集團批量採購若干建築材料，如升降機、窗戶、門的部件及保溫材料，以作物業開發項目之用。

預開發土地成本指因本集團即將從中國鄭州市當地政府獲得土地使用權的一塊土地而產生的預付成本。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月，本集團產生的預開發土地成本分別約為人民幣138.6百萬元及人民幣5.7百萬元。此類預開發土地成本為本集團為進行該地塊地面建築拆遷及居民安置等必要工作而產生的成本。該等預開發土地成本將於收到各土地使用權後轉撥至「開發物業」。

### 其他應收款項及按金

其他應收款項及按金主要包括向承包商作出的墊款、收購附屬公司支付的按金、收購物業開發項目支付的按金、其他按金以及其他應收款項。

下表載列於所示日期我們的其他應收款項及按金明細：

	於12月31日			於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
向承包商作出的墊款	11,939	113,915	46,662	5,451
收購附屬公司而支付的按金	51,000	–	–	–
收購物業開發項目支付的按金	80,000	48,700	29,895	27,985
其他按金	67,474	92,430	80,637	73,144
其他應收款項	–	11,070	19,367	69,435
其他	28,584	14,595	16,414	625
<b>合計</b>	<b>238,997</b>	<b>280,710</b>	<b>192,975</b>	<b>176,640</b>

## 財務資料

向承包商作出的墊款主要包括向承包商作出的預付建設費用。於往績記錄期間，向承包商作出的墊款結餘發生變動主要是為了與項目開發進度保持一致。

於2012年12月31日為收購附屬公司支付的人民幣51.0百萬元按金用於收購河南天道資產管理有限公司的51%股本權益，該實體主要活動為在中國進行房地產開發。對該附屬公司的收購已於截至2013年12月31日止年度完成。

於2012年12月31日，收購物業開發項目所支付的按金主要包括為競標中國鄭州市一塊土地而向相關政府部門支付的約人民幣70.0百萬元。剩餘約人民幣10.0百萬元支付給相關地方區政府部門，用以獲得中國鄭州市一土地開發項目。於2013年12月31日，為購買將由河南金偉置業有限公司（「河南金偉」，本公司一間前附屬公司）開發的一棟寫字樓已竣工單位，本公司向河南金偉支付約人民幣48.7百萬元的按金。該交易於截至2014年12月31日止年度完成。於2014年12月31日及2015年6月30日，餘額分別約為人民幣29.9百萬元及人民幣28.0百萬元的兩筆款項是為收購中國海南儋州縣土地使用權而向第三方支付支付的按金。

其他按金為於中國公開招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權而支付的按金。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，其他按金主要包括過去按照約人民幣180.0百萬元的投標價格成功投標中國興隆一塊土地而向相關部門支付的按金。已付按金約人民幣60.0百萬元可退還，投標價格餘額約人民幣120.0百萬元將在與相關政府部門簽署正式土地協議後支付。該地塊可交付本集團時雙方將簽署正式土地協議。

其他應收款項主要包括(i)物業建設竣工後向第三方作出的墊款及支付予相關部門的維修資金，該等款項將自物業客戶收取；及(ii)預付城鎮土地使用稅及其他稅款。

### 應收合資企業合作夥伴的款項

於2014年12月31日及2015年6月30日，應收合資企業合作夥伴的款項達到人民幣10.0百萬元，屬無擔保，年利率為17%，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

### 應收非控股權益款項

於2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，我們應收非控股權益款項約為人民幣99.2百萬元。應收非控股權益款項指本集團代表附屬公司河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）的非控股股東為收購該附屬公司49%股權所支付的收購對價。

應收非控股權益款項具有非貿易性、無擔保和免息等特點。預計該款項將通過折抵河南天道未來派息進行償還。

### 應收合資企業合作夥伴的款項

於2014年12月31日及2015年6月30日，我們應收合資企業合作夥伴的款項約為人民幣90.0百萬元。應收合資企業合作夥伴的款項為依據本集團與合資企業合作夥伴訂立的共同開發河南漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）下的土地使用權的合作協議發放給房地產開發合作夥伴馮朝嶺的有息貸款。

## 財務資料

應收合資企業合作夥伴款項由合資企業合作夥伴於漢方藥業的股本權益提供擔保，年利率為10%至17%。該款項償還時間為2016年7月20日。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應支付給第三方的建設成本。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們記入的貿易應付款項分別約為人民幣239.4百萬元、人民幣353.7百萬元、人民幣442.9百萬元及人民幣437.1百萬元。往績記錄期間我們貿易應付款項餘額的變化主要源自我們項目開發進展並與其一致。

下表載列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	220,045	224,368	399,175	303,110
逾期1-30日	2,619	74,455	23,545	56,982
逾期31-60日	7,522	49,920	6,788	70,233
逾期61-90日	158	101	13,229	391
逾期90日以上	9,035	4,857	207	6,410
合計	239,379	353,701	442,944	437,126

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，我們的開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數分別約為910日、258日、273日及302日。我們按開發物業及住房建設分部的貿易應付款項期末結餘（受有關期間所開展物業開發活動的規模及其所產生的建設成本影響）除以有關期間開發物業及住房建設的建設成本（受期內已竣工及已交付物業影響），再乘以有關期間的日數計算開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數。往績記錄期間我們的大部分貿易應付款項為應付建築承包商的款項。

一般而言，成本產生與成本計入損益之間存在時間差。在物業已竣工及物業所有權交付予客戶之前，我們不會確認任何建設成本。開發物業產生的建設成本於相關成本計入損益前記作「開發物業」。物業交付的時間可能會影響已售物業的成本，從而可能導致不同期間貿易應付款項周轉日數出現波動。往績記錄期間，我們的貿易應付款項周轉日數隨我們不同項目的建設時期而波動。截至2012年12月31日止年度，我們的貿易應付款項周轉日數為910日，較其他期間相對較長，主要由於年內開展大規模開發活動令所產生的建設成本增加。

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，設備製造分部的貿易應付款項周轉日數分別約為29日、36日、49日及83日。於往績記錄期間的設備製造分部的貿易應付款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2015年6月30日止六個月除外。貿易應付款項周轉日數由



## 財務資料

截至2014年12月31日止年度的49日增至截至2015年6月30日止六個月的83日，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的已售商品成本較截至2014年12月31日止年度降低。

於2015年8月31日，約人民幣69.2百萬元（約佔我們於2015年6月30日的貿易應付款項的15.8%）已於其後結算。董事確認，於往績記錄期間及於最後可行日期，貿易應付款項的支付並無重大拖欠。

### 其他應付款項

其他應付款項主要指(i)物業銷售預收款；(ii)處置附屬公司所收到的按金；(iii)從開發物業潛在買家收到的可退還按金；(iv)應付承包商的質保金；及(v)來自第三方的貸款。

下表載列於所示日期我們的其他應付款項明細：

	於12月31日			於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
應付款項：				
－董事（非貿易）	10,000	10,000	40,000	34,684
－合資企業（非貿易）	–	–	–	41,790
物業銷售預收款	230,520	336,448	409,366	306,978
來自設備客戶的預收款	2,869	808	980	69
應計營運開支	8,131	8,282	10,992	9,016
處置附屬公司收到的按金	84,500	–	–	–
從開發物業的潛在買家收到的可退還按金	–	422,443	278,690	276,241
應付利息	2,859	3,233	2,233	4,457
已收按金	–	–	2,469	–
應付承包商的質保金	20,518	30,984	23,830	15,778
來自第三方的貸款	16,030	–	–	160,000
其他應付款項	23,387	30,130	14,808	53,103
<b>合計</b>	<b>398,814</b>	<b>842,328</b>	<b>783,368</b>	<b>902,116</b>

應付董事的非貿易款項為無抵押且須於要求時償還。於2014年12月31日及2015年6月30日，應付董事的非貿易款項分別為人民幣30.0百萬元及人民幣24.6百萬元，按年利率18%計息，已於2015年7月底前悉數結清。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，餘下結餘人民幣10.0百萬元為免息，且於2015年8月7日悉數結清。

應付合資企業的非貿易款項為免息、無抵押且須於要求時償還。

物業銷售預收款為從已竣工物業買家收到的款項，將於本集團將物業單位交付予買家時確認為收益。物業銷售預收款無抵押且免息。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，物

## 財務資料

業銷售預收款分別約為人民幣230.5百萬元、人民幣336.4百萬元、人民幣409.4百萬元及人民幣307.0百萬元。

於2012年12月31日，處置附屬公司所收到的按金為本集團將於河南金偉置業有限公司的剩餘90%股權出售予第三方所收到的人民幣84.5百萬元的現金對價。

從開發物業的潛在買家收到的可退還按金是從潛在買家收到的為保證購買本集團開發的已竣工住宅項目單位的款項。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，所收到的可退還按金分別為人民幣零元、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。

應付承包商的質保金佔各項目後本集團留存1年或2年的工程價值的5%，用以對項目質量提供擔保。

於2012年12月31日，來自第三方的貸款並無抵押並須在貸款協議日期一年內償還，年利率為18%。截至2013年12月31日止年度，貸款已全部結算。於2015年6月30日，來自第三方的貸款由我們於漢方藥業的股本權益作為擔保，並須在貸款協議日期一年內償還，年利率為5.05%至5.3%。

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，且可能需要數月或數年方能取得正現金流量。截至目前，我們主要透過我們物業的預售和銷售所得、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支援。各項目的融資方法各不相同，並受中國監管規定和貨幣政策的限制。我們預計將繼續以經營活動產生的現金流量淨額及（如有需要）額外的債務或股權融資為我們的經營及還本付息提供資金。然而，我們能否獲得超出自本上市文件日期起計未來12個月的預計現金需求的新增資本開支所需的額外資金，取決於眾多不確定因素，該等因素包括我們未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國及其他地區的經濟、政治及其他環境。發行額外股本或股票掛鈎證券可能進一步攤薄股東的權益。

#### 營運資金的充裕性

往績記錄期間，我們主要從事相關項目建設竣工前物業開發項目的預售。有關預售所得現金是往績記錄期間現金流入的重要來源。我們預計將繼續通過現有財務資源和經營活動所得現金及外部借款為我們未來的發展及償債成本提供資金。董事認為，我們未來有能力產生充裕的經營現金流量。

截至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有關的土地收購及建設的資本投資及於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，我們錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於有關安置房建設工程的資本投資（相關地區政府機構應於後期該區住宅

## 財務資料

物業開發公開招標後退還予本集團)所致。計及(i)於2015年8月31日的可用未動用銀行融通額度人民幣699.2百萬元；及(ii)預計未來經營現金流量，本公司管理層認為，我們擁有足夠的資源於負債及承擔到期時進行償還及於可見未來持續經營。

計及本集團可用的財務資源，包括內部資金以及可用的信貸融通，董事確認，且獨家保薦人同意我們的流動資金足以滿足我們當前的要求，即從本上市文件日期起計至少未來12個月的要求。經審慎考慮及與本集團管理層商榷後，且基於上文所述，獨家保薦人毫無理由認為本集團無法滿足本上市文件日期起計未來12個月期間的營運資金要求。

### 現金流量

下表載列於所示期間我們綜合現金流量表的部分現金流量數據。

	截至12月31日止年度			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
				(未經審核)	
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

### 經營活動(所用)／所得現金流量

經營活動所用現金主要包括就有關物業開發和土地收購支付的款項。經營活動所得現金主要是物業銷售所得及商品銷售收入。

截至2015年6月30日止六個月，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣326.5百萬元，主要包括(i)期內利潤約人民幣43.6百萬元，主要由約人民幣32.7百萬元的稅項及投資物業公允價值約人民幣13.5百萬元的變動進行調整；(ii)開發物業減少約人民幣129.7百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣118.2百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項減少約人民幣50.4百萬元，部分由已付所得稅約人民

## 財務資料

幣43.7百萬元所抵銷。截至2015年6月30日止六個月經營活動所得現金淨額主要來自就銷售偉業中央公園四期收取客戶的款項，部分被因偉業天道國際支付予承包商及供應商的建設成本現金流出所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣224.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣541.7百萬元；及(ii)已付所得稅約人民幣33.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)年內利潤約人民幣271.0百萬元，主要經投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元及稅項約人民幣183.5百萬元調整；及(ii)開發物業減少約人民幣115.1百萬元。2014年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業香堤灣三期和偉業中央公園四期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣17.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣624.6百萬元；(ii)開發物業增加約人民幣72.5百萬元；及(iii)已付所得稅約人民幣40.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)年內利潤約人民幣182.4百萬元，主要由約人民幣101.3百萬元的稅項及處置附屬公司所得約人民幣60.7百萬元進行調整；及(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣507.0百萬元。2013年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業天道天河水岸和偉業香堤灣三期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣333.6百萬元，主要包括(i)年內利潤約人民幣36.9百萬元，主要經稅項約人民幣88.9百萬元調整；(ii)開發物業增加約人民幣313.7百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加約人民幣84.5百萬元；及(iv)已付所得稅約人民幣34.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加約人民幣137.9百萬元所抵銷。2012年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業中央公園三期及偉業香堤灣二期的土地收購及建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

### **投資活動所得／(所用) 現金流量**

投資活動所用現金主要是我們為投資合資企業、收購歸類為持作出售的資產以及收購附屬公司的現金流出。投資活動所得現金流入主要是我們因處置附屬公司收到的按金。

截至2015年6月30日止六個月，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣27.3百萬元，主要包括(i)處置歸類為持作出售資產所得約人民幣23.8百萬元；及(ii)處置其他金融資產所得約人民幣7.1百萬元，部分被購置其他金融資產所支付的現金約人民幣4.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣357.4百萬元，主要包括(i)投資合資企業支付的現金約人民幣140.0百萬元；(ii)收購分類至持作出售資產所支付的現金約人民幣

---

## 財務資料

---

110.0百萬元；及(iii)應收合資企業合作夥伴的款項增加約人民幣104.5百萬元，部分被已收利息約人民幣3.7百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣205.7百萬元，主要包括(i)收購附屬公司產生的現金流出約人民幣103.2百萬元；及(ii)應收非控股權益款項增加約人民幣99.2百萬元，部分被已收利息約人民幣2.9百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣91.6百萬元，主要包括(i)處置附屬公司所收按金約人民幣84.5百萬元；及(ii)攤薄在附屬公司中的權益所得約人民幣10.0百萬元，部分被購買物業、廠房及設備所付現金約人民幣5.0百萬元所抵銷。

### **融資活動所得／(所用)的現金流量**

融資活動流入的現金主要是銀行及其他借款。融資活動流出的現金主要是償還銀行及其他借款、支付的利息以及增加的受限制現金。

截至2015年6月30日止六個月，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣353.9百萬元，主要包括(i)償還貸款及借款約人民幣635.0百萬元；(ii)受限制現金增加約人民幣379.3百萬元；及(iii)支付利息約人民幣143.2百萬元，部分被收到的貸款和借款約人民幣808.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣424.0百萬元，主要包括收到的貸款和借款人民幣1,389.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款及借款人民幣627.4百萬元；(ii)受限制現金增加人民幣199.0百萬元；及(iii)支付利息人民幣154.3百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣496.8百萬元，主要包括收到的貸款和借款約人民幣800.0百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款和借款約人民幣244.5百萬元；(ii)支付利息約人民幣69.4百萬元；及(iii)受限制現金增加約人民幣4.8百萬元。

截至2012年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣112.4百萬元，主要包括收到的貸款和借款約人民幣210.0百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款及借款約人民幣64.1百萬元；及(ii)支付利息約人民幣21.8百萬元。

### **流動資產淨值**

我們的流動資產主要包括開發物業、貿易及其他應收款項以及銀行存款及現金。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款和借款以及應付所得稅。我們的流動資產淨值受到往績記錄期間我們物業開發及其交付時間表的顯著影響。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣685.3百萬元、人民幣1,377.5百萬元、人民幣1,451.8百萬元及人民幣1,621.2百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們流動資產淨值的明細：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	15,246	16,795	12,542	12,386	11,208
開發物業	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317	1,229,522
貿易及其他應收款項	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164	1,653,536
其他金融資產	898	838	8,452	6,458	15,683
可收回所得稅退稅	747	8,108	6,726	12,955	16,763
銀行存款及現金	279,945	553,269	593,230	972,135	1,168,355
持作出售資產	106,226	–	130,827	110,000	110,000
	<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>	<u>4,205,067</u>
<b>流動負債</b>					
貸款和借款	237,477	343,974	715,150	756,118	740,131
貿易及其他應付款項	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242	1,488,678
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,887	191,298
持作出售負債	24,439	–	2,762	–	–
	<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>	<u>2,420,107</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>	<u>1,784,960</u>

於2012年12月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣685.3百萬元，主要指2012年12月31日開發物業約人民幣1,052.9百萬元及銀行存款及現金約人民幣279.9百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們的營運資金淨額有所增加。於2013年12月31日，我們錄得流動資產淨值約人民幣1,377.5百萬元，而2012年12月31日錄得約人民幣685.3百萬元，主要歸因於(i)由於我們開發物業銷售收入的增長，貿易及其他應收款項由2012年12月31日的約人民幣274.6百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,031.7百萬元；(ii)由於2013年建設偉業天道天河水岸，開發物業由2012年12月31日的約人民幣1,052.9百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,470.3百萬元；及(iii)由於我們經營及融資活動所得現金流入增加，銀行存款及現金由2012年12月31日的約人民幣279.9百萬元增至2013年12月31日的約人民幣553.3百萬元。由於我們物業開發產生的建設成本增加，貿易及其他應付款項由2012年12月31日的約人民幣638.2百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,196.0百萬元，對前述金額起到部分抵銷作用。

截至2014年12月31日止年度，我們的營運資金淨額進一步增加。我們錄得的流動資產淨值由2013年12月31日的約人民幣1,377.5百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元，主要是由於建設合約產生的應計貿易應收款項增加，貿易及其他應收款項由2013年12月31日的約人民幣1,031.7

## 財務資料

百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,585.4百萬元。由於2014年持作出售已竣工物業的銷售，開發物業由2013年12月31日的約人民幣1,470.3百萬元減至2014年12月31日的約人民幣1,271.2百萬元，對前述金額起到部分抵銷作用。

本集團流動資產淨值進一步由2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元增至2015年6月30日的約人民幣1,621.2百萬元，主要原因是隨著我們錄得經營活動所得現金流入，令銀行存款及現金增加約人民幣378.9百萬元。

### 債務及或有負債

#### 貸款及借款

下表載列於所示日期我們尚未償還的貸款及借款明細：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>					
有擔保銀行貸款	234,399	343,931	715,150	756,030	870,045
銀行透支	2,599	—	—	—	—
融資租賃負債	479	43	—	88	86
	<u>237,477</u>	<u>343,974</u>	<u>715,150</u>	<u>756,118</u>	<u>870,131</u>
<b>非流動負債</b>					
有擔保銀行貸款	122,616	568,590	849,296	982,304	1,039,652
其他有擔保貸款	—	—	110,000	110,000	110,000
融資租賃負債	51	—	—	217	172
未攤銷交易成本	—	—	(23,868)	(27,344)	(27,344)
	<u>122,667</u>	<u>568,590</u>	<u>935,428</u>	<u>1,065,177</u>	<u>1,122,480</u>
<b>合計</b>	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>	<u>1,992,611</u>

我們的銀行及其他借款以人民幣、新元和馬來西亞林吉特計值。於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，我們的未償還貸款及借款總額分別約為人民幣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。2012年12月31日至2013年12月31日期間我們銀行及其他借款的整體增長主要歸因於我們開發偉業天道天河水岸及偉業香堤灣資金需求的增加。2013年12月31日至2014年12月31日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們建設安置房及開發漢偉項目資金需求的增加。2014年12月31日至2015年6月30日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們開發偉業巴黎印象資金需求的增加。

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向本集團附屬公司河南興偉注入的資金。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，未償還信託融資的本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，分別佔同期銀行貸款及其他借款總額的零、零、6.7%及

## 財務資料

6.0%。根據相關協議，該信託並無權分佔河南興偉的利潤或虧損，惟按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由本集團於河南興偉的股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣7百萬元，已於開發物業資本化。根據相關安排，河南興偉同意於該安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。

於2015年8月31日，約人民幣1,909.7百萬元的銀行借款由若干附屬公司的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業作為抵押，並由控股股東提供擔保。下表載列於所示日期授予我們的部分有擔保銀行借款的抵押資產：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發物業	567,693	274,479	373,069	477,421	503,164
物業、廠房及設備	60,838	56,844	22,945	21,947	19,617
投資物業	—	—	201,000	11,000	11,000
合計	628,531	331,323	597,014	510,368	533,781

於2015年8月31日，由控股股東擔保的未償還銀行借款結餘為人民幣933百萬元。

我們認為，提前解除該等擔保或抵押，或就現有貸款融通進行再融資並不可行且不符合本公司及股東的最佳利益，因為新融通協議的條款很可能並不會優於現有貸款融通的條款，而我們卻需在此方面花費大量時間、精力及成本。因此，由控股股東就本集團公司的借款提供的現有擔保或抵押將於上市後持續。考慮到：

- (i) 抵押安排目前及日後仍將基於一般商業條款進行；
- (ii) 目前由控股股東提供擔保或抵押的貸款屆滿後，我們將不重續該等貸款；
- (iii) 就控股股東提供擔保或抵押的現有貸款而言，我們已自各金融機構獲得確認，倘本集團並無任何新的或額外融資需要，有關金融機構將(a)要求提供其他形式的抵押而非控股股東擔保；或(b)在要求提供控股股東擔保前優先考慮其他形式的抵押；
- (iv) 本集團有獨立籌資而並無獲取控股股東任何信貸支持的記錄；及
- (v) 本集團財務狀況穩健，業務經營所在市場相對成熟、發達，

董事認為，於上市後，我們能夠獲得新融資，可按照一般商業條款自商業銀行延續現有融資，而毋須控股股東或彼等各自聯繫人提供擔保或抵押。詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」。



## 財務資料

下表載列於所示日期我們借款的到期情況：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須償還的借款金額：					
1年以內	237,477	343,974	715,150	756,118	870,131
1至2年	41,171	386,251	38,037	414,122	887,188
2至3年	78,751	181,037	404,310	576,055	235,292
3至4年	1,037	1,302	493,081	75,000	—
4至5年	1,708	—	—	—	—
	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>	<u>1,992,611</u>

往績記錄期間，我們的銀行借款採用浮動利率安排，利率約為2.98%至17.00%之間。我們的銀行借款加權平均實際利率，即年內或期內產生的折合年化實際借款費用除以年內或期內未償還加權平均銀行及其他借款，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日及2015年8月31日分別約為7.8%、10.5%、8.9%、7.3%及5.8%。

### 債務

於2015年8月31日，即本上市文件流動性披露的最後日期，我們的未償還債務約為人民幣1,992.6百萬元，其中包括銀行借款約人民幣1,882.4百萬元。

往績記錄期間，我們與多家中國商業銀行分別訂立了貸款合同，並據此分別獲得貸款融通，採用參照中國人民銀行基準的可變利率。於2015年8月31日，未使用的銀行融通額度約為人民幣699.2百萬元。

我們的銀行融通及信託融資安排一般受多個限制性、通常的正面及／或負面契約的約束，包括限制我們產生額外債務或新增抵押貸款或費用的能力、限制貸款的使用且重大企業活動需要提供通知或獲得許可。請參閱「風險因素－與我們業務相關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。」。不過，董事預計此類契約將不會嚴重限制我們執行當前業務計劃所必需承擔的額外債務或股本融資的整體能力。

## 財務資料

於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，其並不知悉在支付貿易及非貿易應付款項以及銀行及其他借款方面存在重大違約、任何銀行融通額度中所含契約出現構成任何違約事件的任何違規，亦並不知悉任何將會令我們動用未利用融通能力受限的限制。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，在獲取銀行融通額度時我們沒有經歷任何重大困難，申請貸款時也從未被拒絕。

於2015年8月31日，除本上市文件所披露者外，我們沒有任何其他未償還的按揭、抵押、債務證券或其他類似債務，借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承諾、承兌匯票或承兌信用證、或有負債或擔保等。

我們計劃在認為合理的情況下繼續利用銀行借款及信託融資安排所得款項為我們的部分房地產開發項目提供資金。除了此類銀行借款及信託融資安排外，我們目前沒有其他重大外部債務融資計劃。雖然我們不能向閣下保證我們有能力以有利條款獲得銀行融資或根本無法獲得銀行融資，但我們預期未來經營方面的可用銀行融資不會出現任何變動。

### 或有負債

#### 抵押擔保

本集團與多個中國本土銀行達成安排，在土地產權轉讓前給開發物業的客戶提供貸款和抵押融通。依照中國個人銀行業務慣例，該等銀行要求本集團為該等貸款提供擔保，包括本金、利息及其他附加費用。本集團需要在指定銀行賬戶存放一定金額的現金作為抵押。如果買方違約不還貸，相關貸款銀行有權從該貸款首次支付時留出的受限現金賬戶中扣除現金。

本集團向銀行提供的該等擔保在銀行收到客戶提供的由相關部門開具的相關房屋所有權證時解除。

下表載列於所示日期我們的抵押擔保總額：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而					
向銀行提供的擔保	265,363	576,113	189,835	839,580	839,145

董事確認，於往績記錄期間，我們並未經歷任何對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響的買方抵押貸款違約。董事考慮到如果發生付款違約，相關房地產的可變現淨值足夠償還未償抵押貸款及任何累計利息和罰款，因此並無就擔保作出撥備。

## 財務資料

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露或有負債外，於2015年8月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌匯票（正常商業票據除外）、承兌信用證、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或有負債。除本上市文件所披露者外，我們並無為任何第三方支付義務提供擔保的任何資產負債表外安排或承擔。我們在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃或對沖服務的任何未合併實體或特殊目的公司中並無任何可變權益。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

截至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，我們的資本開支分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.4百萬元，主要包括機動車輛、傢俱及辦公設備的開支。

#### 資本承擔

下表為未在財務報表中載列的資本承擔總額：

	於12月31日			於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
已授權及已訂約的開發支出	171,429	594,608	218,695	639,071

#### 經營租賃承擔

本集團就辦公室樓宇及僱員宿舍訂立了多份租賃協議。該等租賃協議擁有不可撤銷租賃期1至21年。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，最低租賃付款於損益中確認的開支分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.1百萬元。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，未來不可撤銷經營租賃協議下的應付未來最低租賃付款總額載列如下：

	於12月31日			於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
不超過1年	2,094	1,386	2,044	1,497
超過1年但不超過5年	3,057	3,069	2,465	1,810
超過5年	4,408	6,148	—	—
合計	9,559	10,603	4,509	3,307

### 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
	2012年	2013年	2014年	6月30日止六個月
<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			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
<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

有關各期間影響毛利率及純利率的因素的討論，請參閱「—各期間經營業績比較」一段。

### 股本回報率

股本回報率是各財務期間的純利除以權益總額。

截至2015年6月30日止六個月，股本回報率是以期內純利除以權益總額後再乘以12/6計算得出，為基於截至2015年6月30日止六個月的純利的折合年化數值，因此，不可將該數值與基於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度全年利潤的股本回報率相比較。

往績記錄期間我們股本回報率的波動大致與往績記錄期間純利的波動一致。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

流動比率是各財務期末的流動資產除以流動負債。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的流動比率相對穩定，分別約為1.7、1.8、1.7及1.7，主要由於我們在往績記錄期間維持了審慎的財務策略。

### 資本負債比率

資本負債比率是我們的總債務除以權益總額。總債務包括有息銀行借款及其他借款。

我們的資本負債比率由2012年12月31日的約59.9%上升至2015年6月30日的約162.7%，主要由於在往績記錄期間自銀行籌借新的貸款以支持業務拓展。

### 淨負債與權益比率

淨負債與權益比率是各財務期間末的有息銀行借款及其他借款總額減去銀行存款及現金後除以權益總額所得百分比。

2012年、2013年及2014年，我們的淨負債與權益比率波動大致與我們資本負債比率的波動一致。我們的淨負債與權益比率由2014年12月31日的約90.1%降至2015年6月30日的約82.9%，主要是由於截至2015年6月30日止六個月內我們通過經營活動所得現金增加，令現金及現金等價物大幅增加。

### 市場風險的定量及定性披露

在正常業務過程中，我們面臨多種市場風險，包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們為股東提供回報的持續運營的能力以及維護最優資本結構、減少資本成本。

### 利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要源於浮動利率貸款及借款。本集團的政策為獲得可用最佳利率。

截至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，我們預計，在所有其他因素不變的情況下，浮息借款利率每變化100個基點，我們的利潤或虧損將分別減少／增加約人民幣2.7百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣12.8百萬元。有關利率風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註40。

### 信貸風險

信貸風險指某一金融工具的某一顧客或對方無法履行其合約義務時導致本集團產生財務虧損的風險。信貸風險主要來自本集團的應收客戶款項及投資證券。

本集團的目標是在最大程度地減少因信貸風險增加所產生的損失的同時尋求維持收入的增長。本集團只與經認可的可信第三方進行交易。此外，應收款項結餘受到持續監控，本集團的壞賬風險維持在最低水平。

## 財務資料

於2014年12月31日及2015年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項包括應收本集團最重要客戶（一間中國建設公司）的款項，金額分別約為人民幣11.3百萬元及人民幣8.1百萬元。

於2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，本集團應收非控股股本權益持有人的款項分別約為人民幣99.2百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣99.2百萬元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、約人民幣99.0百萬元及人民幣99.0百萬元。

除前述金額外，本集團並無其他集中信貸風險。

### 流動資金風險

流動資金風險指本集團在履行其通過交付現金或其他金融資產結算的金融負債相關義務中將會遇到困難的風險。

本集團管理流動資金的方式是在正常及受壓狀況下盡可能確保始終擁有充足流動資金償還到期負債，同時不會產生不可接受的損失或損害我們的聲譽。

本集團的目標是通過使用銀行貸款將餘額維持在可持續提供資金並兼具靈活性的範圍之內。根據於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日的綜合財務狀況表反映的賬面值，分別約有65.9%、37.7%、43.3%及41.5%的本集團貸款及借款將於一年內到期。有關我們流動資金風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註40。

### 外匯風險

本集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為本集團外匯風險並不重大。本集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致本集團無法充分滿足外幣需求，本集團可能無法以外幣向股東支付股息。

### 股息

截至2014年12月31日止年度，本集團宣派股息人民幣14.6百萬元，已用本集團內部資源以現金方式悉數結算。

儘管會有所變動，目前我們並無於緊隨上市後分派定期股息的計劃。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。

### 可分配準備金

於2015年6月30日，本集團的可分配準備金為人民幣719.7百萬元，而本公司的可分配準備金為人民幣零元。

## 財務資料

### 往績記錄期間後的最新發展

由於不同的物業開發週期及物業組合（比如投資物業的銷售及租金收入比例），我們的財務業績曾經並將繼續波動。其他因素（比如預售時間、項目竣工、物業的實際交付、轉撥至投資物業引起的公允價值變動及投資物業公允價值的變動亦可能會不時影響我們的財務業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」及「財務資料－影響我們表現的主要因素」章節。

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授予深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）訂立合作協議以開發（「源盛項目」）。深圳龍達僅就源盛項目的物業開發註冊成立，截至最後可行日期，深圳龍達由深圳薈邦全資擁有。

深圳薈邦已參與源盛項目的初步城市再開發工程，並已獲授源盛項目未來開發的開發權。源盛項目的佔地面積為250,000平方米，預期總規劃建築面積為1.0百萬平方米。源盛項目將由深圳薈邦與我們根據合作協議的條款共同開發，而河南偉業則負責提供資金及項目開發，深圳薈邦則負責場地清理及安置工作，並與地方機關聯絡。詳情請參閱本上市文件「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（「中原信託」）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「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。

### 無重大不利變動

在進行了董事認為適當的、充分的盡職調查並經深思熟慮之後，董事確認，除本節「上市開支」一段所述的將會產生的上市開支外，(i)自2015年6月30日至本上市文件日期，我們經營所在的市場狀況或行業及環境並無發生對我們財務或經營狀況產生重大不利影響的重大不利變動；(ii)自2015年6月30日至本上市文件日期，本集團的貿易及財務狀況或前景並無發生重大不利變動；及(iii)自2015年6月30日至最後可行日期，並無發生將對本上市文件附錄一會計師報告中所載資料產生重大不利影響的事件。

## 財務資料

### 關聯方交易

對於本上市文件附錄一會計師報告附註26中所載關聯交易及結餘，董事確認往績記錄期間的所有關聯交易均在一般商業條款及／或公平基礎上開展，其條款屬公平、合理並符合股東的整體利益。

### 物業權益及物業估值

物業估值師（獨立物業估值師）已對我們於2015年7月31日的物業權益進行了估價，認為於前述日期我們的物業權益總額為人民幣3,053.6百萬元（我們可佔的物業權益總額為人民幣2,505.0百萬元）。有關前述物業權益的信件全文、價值概要及估值證書載於本上市文件附錄三。

下表對本上市文件附錄一所載於2015年6月30日的經審核綜合財務報表中所述部分物業總價值及土地租賃預付款與本上市文件附錄三物業估值報告所載於2015年7月31日此等物業的估值和租賃預付款進行了對賬。

	人民幣千元
<b>於2015年6月30日以下物業的賬面淨值</b>	
－ 開發中物業	713,640
－ 持作出售已竣工物業	496,677
－ 投資物業	<u>477,000</u>
加：2015年7月1日至2015年7月31日期間新增	53,259
加：2015年7月1日至2015年7月31日期間投資物業公允價值變動	8,808
減：2015年7月1日至2015年7月31日期間已售開發物業	(42,409)
減：未獲得所有權證書的偉業國際廣場C棟的公允價值	<u>(236,000)</u>
於2015年7月31日的賬面淨值	1,470,975
估值盈餘淨額	984,025
加：本集團合資企業持有的物業	
－ 黛瑪仕持有的偉業巴黎印象	339,000
－ 漢方藥業持有的漢偉項目	<u>259,600</u>
附錄三所載於2015年7月31日的物業估值	<u><u>3,053,600</u></u>

### 上市開支

約[編纂]的估計上市開支（為非經常性質）將於上市完成前或上市完成後記入本集團的損益賬。於往績記錄期間，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。董事謹此強調，上述上市開支為現時僅供參考的估計，待確認的實際金額可視乎審核及變量及假設的其後變化予以調整。董事認為，該等上市開支在一定程度上將會對我們截至2015年12月31日止年度的經營業績產生不利影響。



---

## 財務資料

---

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

詳情請參閱本上市文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 《上市規則》披露要求

除本上市文件另有披露外，我們確認，於最後可行日期，我們並未了解到可能需要根據《上市規則》第13.13條至13.19條進行披露的任何情況。

由於本公司於新交所主板上市，自截至2012年12月31日止財政年度起，本公司的年度財務報表由新加坡畢馬威會計師事務所根據《新加坡財務報告準則》編製及審核。

本公司已就建議上市根據《國際財務報告準則》編製截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月的財務報表，並聘請畢馬威華振會計師事務所根據《國際審計準則》審核該等國際財務報告準則財務報表。本公司根據國際財務報告準則財務報表及《上市規則》編製財務資料，以載入上市文件。本公司已聘請香港畢馬威會計師事務所就建議上市擔任本公司的申報會計師。

上市後，本公司其後的財務報表將由新加坡畢馬威會計師事務所根據《新加坡財務報告準則》審核。本公司將在其後的年度報告中披露符合《國際財務報告準則》規定的有效的綜合財務報表；或倘未來《國際財務報告準則》與《新加坡財務報告準則》出現重大差異，本公司將根據《新加坡財務報告準則》的規定，提供其財務報表與《國際財務報告準則》的對賬。

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

### 上市

本公司現於新交所主板持有主要上市股份，我們同時擬將該股份於聯交所主板作雙重主要上市。本公司已就發行股份向上市委員會申請上市及批准交易。

### 登記

股東名冊總冊（「新加坡股東名冊總冊」）由其登記地址位於[編纂]的[編纂]存置於新加坡。本公司已於香港設立股東名冊分冊（「香港股東名冊分冊」），由[編纂]（地址為[編纂]）（「香港股份過戶登記分處」）保存。

除非另有要求，否則於香港股東名冊分冊登記的本公司股份將盡可能以每手1,000股發行證明書。新加坡主要股份過戶登記處將於新加坡保留香港股東名冊分冊（將不時更新）的副本。

### 證明書

僅香港股份過戶登記分處發行的股票會適用於與聯交所生效之買賣有關的交付。新加坡主要股份過戶登記處發行的股票將適用於與新交所生效之買賣有關的交付。為便於識別，香港股份過戶登記分處發行的股票將為綠色，而新加坡主要股份過戶登記處目前已發行的股票為金色。

### 買賣

本公司於聯交所及新交所的股份買賣將分別以港元及新元進行。本公司於新交所主板發行的股份以每手100股交易，將於聯交所發行的股份以每手1,000股交易。本公司的股份代號將為[編纂]。

本公司股份於聯交所之買賣的交易成本包括0.005%的聯交所交易費、0.0027%的證監會交易徵費、就每份轉讓契約向賣家徵收的5港元轉讓契約印花稅，以及以每項對價或本公司轉讓股份的公允價值（如更高）0.1%的比率向買家及賣家徵收的從價印花稅。與聯交所股票交易有關的經紀佣金可自由議付。

與新交所股票交易有關的經紀佣金可自由議付。新加坡境內結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費須繳納新加坡境內的商品及服務稅（現時稅率為7.0%）。

### 結算

#### 新加坡境內的買賣結算

於新交所主板上市及交易的股份採用CDP的賬面結算系統進行交易，且透過新交所進行的所有買賣及股票交易將根據有關在CDP開立之證券賬戶營運情況的條款及條件（經不時修訂）生效。

## 上市、登記、買賣及交收

CDP乃根據新加坡法例註冊成立的新交所全資附屬公司，充當存管處及結算機構。CDP為其賬戶持有人持有證券，並透過證券賬戶中的電子賬面記錄變動（由在CDP開立之該等賬戶持有人保存）促成賬戶持有人之間證券交易的清算及結算。

股份將以CDP或其代理人的名義登記，並由CDP為及代表（直接或透過存管機構）保存在CDP下開立之證券賬戶的人士所持有。《公司法》及本公司章程僅確認本公司股份的登記擁有人或持有人為成員公司。由CDP代其持有股份的存款人或存管機構不得被賦予完整的成員公司權利，例如投票權、指定代理人的權利或接收股東之通告、代表委任表格、招股章程及收購文件的權利。存款人及存管機構將僅被賦予CDP可能根據CDP的條款及條件向其提供的該等權利，以擔任境外證券的存款機構。

持有CDP證券賬戶股份的人士可以（以實物股票的形式）從賬目結算系統中提取其擁有的股份數目，但該等實物股票不適用於根據新交所辦理之交易進行的交付，雖然該等證明書將成為初步的所有權證明書，並可根據本公司章程進行轉讓。一旦從賬目結算系統提取本公司股份及獲得實物股票，即須為每次提取的1,000股（或以下）股份繳納10新元的費用，以及為每次提取的1,000股以上股份繳納25新元的費用。此外還須為每本發行的股票向新加坡主要股份過戶登記處支付2新元（或本公司董事可能決定的該等其他金額），以及須就每筆100新元（或上次交易價格中的部分金額）的交易支付0.20新元的印花稅（倘股份以第三方的名義提取）。倘持有實物股票的人士希望於新交所交易，必須將其股票連同正式簽署且以CDP為受益人的轉讓契約交由CDP保管，並（在其進行所需交易之前）在其各自的證券賬戶中計入所保管股份的數目。交由CDP保管的每份轉讓契約須支付10新元的費用。

採用賬目結算系統的股票交易將透過賣方的證券賬戶（將股份數目計入借方）以及買方的證券賬戶（將股份數目計入貸方）予以反映。現時沒有須就（透過賬目方式結算的）本公司股份轉讓繳納的印花稅。

於新交所徵收的新加坡股票交易結算費的支付比率為交易價值的0.0325%。結算費、轉讓契約保管費及股份提取費須繳納新加坡商品及服務稅（現時稅率為7.0%）。

本公司股份買賣將以新元進行，並將採用無紙交易影響CDP結算。在新加坡證券市場採用正常「準備」條件進行的交易結算通常於交易日期後的第三個交易日發生在第三方市場。CDP代表證券賬戶投資者持有證券。投資者可在CDP開立一個直接證券賬戶，亦可在存管機構開立一個證券子賬戶。存管機構可以是新交所、銀行、商人銀行或信託公司的成員公司。

### 香港境內的買賣結算

香港境內的投資者必須直接透過其經紀或透過託管商在聯交所進行交易結算。對於將其股份存入股份戶口或指定之中央結算系統戶口持有人股份戶口（該戶口由中央結算系統保存）的香港境內投資者，根據不時生效的中央結算系統規則，交易將受到中央結算系統的影響。對於持有實體證明書的投資者，結算證明書及正式簽署的轉讓契約必須於結算日期前轉交給其經紀或託管商。

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

投資者可以就其於聯交所進行的交易與其經紀商或託管商洽結算日期。根據《上市規則》及中央結算系統規則，結算日期必須為緊隨交易日期後的第二個營業日（T+2日），屆時中央結算系統戶口持有人可啟用中央結算系統的結算服務。對於根據中央結算系統結算的交易，中央結算系統規則規定香港結算可以強制違約經紀於結算日期翌日（T+3日）進行強制買入，或倘在T+3日不可行，則可以為隨後的任何時間。香港結算亦可自T+2日後實施罰款。

各對手方就聯交所交易須支付的中央結算系統股份結算費現時為交易總價值的0.002%，而每筆交易須繳納的費用最少為2港元，最多為100港元。

### 股息

股息以新元宣派，將在向股東支付前兌換為港元（倘股東股份於聯交所交易）。

### 外匯風險

於新交所買賣本公司股份的新加坡境內投資者應注意，其交易以新元進行。於聯交所買賣本公司股份的香港境內投資者應注意，其交易以港元進行。因此，投資者須留意與該等買賣相關的外匯風險。請參閱本上市文件「風險因素」一節，以便就外匯風險進行討論。

### 股份銷戶

#### 股份轉讓

本文所述的所有關稅、費用及開支會不時變化。未來將進行特殊安排，以促成股份轉讓，以及透過促使現有股東降低成本的方式激勵現有股東於介紹上市前向香港轉讓其股份。

現時本公司所有股份均在新加坡股東名冊總冊登記。為了能於上市後在聯交所買賣，本公司的股份必須在香港股東名冊分冊上登記。股份可以在新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊之間轉移。希望在新交所交易的投資者必須將有關股份的股票存置於CDP，而希望在聯交所交易的投資者必須透過向CDP遞交撤回證券申請表及向新加坡主要股份過戶登記處遞交銷戶申請表的方式在香港股東名冊分冊上登記。應付CDP的撤回費用將由相關股東承擔，且CDP的現有收費，連同相關股東自身經紀、代名人或託管人（倘相關）收取的任何其他費用仍將適用。董事已通過一項決議，授權可根據本公司成員可能不時的要求對新加坡股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的股份進行銷戶。

### 從新交所到聯交所

緊隨上市後，倘在新交所交易股票的投資者希望在香港聯交所進行交易，該投資者必須將其股票從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊。

## 上市、登記、買賣及交收

將股票從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊涉及以下程序：

- (1) 倘投資者的股票已交由CDP保管，投資者必須首先透過填寫CDP提供的撤回證券申請表及轉讓申請表從CDP提取其股份，並將該表格連同銀行匯票（其金額由CDP不時規定）一同提交給CDP。
- (2) 投資者須填寫從新加坡主要股份過戶登記處獲得的銷戶申請表及交付說明表（「新加坡銷戶申請表」）（一式兩份），並將新加坡銷戶申請表連同一張銀行匯票（金額由新加坡主要股份過戶登記處不時規定）呈交予新加坡主要股份過戶登記處。
- (3) 接下來CDP會將填妥的過戶表連同以CDP名義登記的相關股票一同直接發送給新加坡主要股份過戶登記處。
- (4) 一旦從CDP收到已填妥的過戶表以及從投資者收到新加坡銷戶申請表及銀行匯票（其金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定），新加坡主要股份過戶登記處須採取一切必要行動於新加坡主要股份過戶登記處進行股份轉讓及銷戶。
- (5) 完成後，新加坡主要股份過戶登記處接下來須就銷戶事項通知香港股份過戶登記分處，接下來香港股份過戶登記分處須更新香港股東名冊分冊、以投資者名義發行股票，並將該等股票發送至投資者指定的地址。根據新加坡銷戶申請表的規定，投資者須自行承擔股票發送的風險及費用。
- (6) 倘投資者於香港登記後的股份須交由中央結算系統保管，投資者必須將該股份交由中央結算系統保管，以便計入投資者的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口或其指定的中央結算系統戶口持有人的股份戶口。對於將股份存入中央結算系統或進行股票在香港的出售，倘投資者有意將股份存入中央結算系統以計入其中央結算系統投資者戶口持有人（或透過中央結算系統戶口持有人，倘投資者想要股份計入其指定的中央結算系統戶口持有人股份戶口），投資者應採用香港現行的過戶表（該表可從香港股份過戶登記分處獲得），並連同香港股份過戶登記分處發行的股票一同直接發送至香港結算。

通常情況下，步驟(1)至步驟(5)一般需15個營業日方能完成。

### 從聯交所到新交所

倘在香港聯交所交易股票的投資者希望在新交所進行交易，該投資者必須將其股票從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊。該等存置於CDP的股份的銷戶及保管涉及以下程序：

- (1) 倘投資者的股票以投資者名義登記，投資者須填寫銷戶及過戶組合表以及交付指示表（「香港銷戶申請表」，可從香港股份過戶登記分處獲取），並將該表連同其名下的股票及銀行匯票（金額由新加坡主要股份過戶登記處及香港股份過戶登記分處不時規定）一同提交給香港股份過戶登記分處。倘投資者的股票已交由中央結算系統保管，投資者必須

## 上市、登記、買賣及交收

首先從其中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口提取該等股票，或從其指定之中央結算系統戶口持有人的股份戶口提取，並向香港股份過戶登記分處提交由香港中央結算(代理人)有限公司及投資者簽署的相關股份過戶表、相關股票及已填妥的「香港銷戶申請表」。

- (2) 倘投資者有意將股份直接計入CDP存管機構的股份票戶口或分戶口戶口或分戶口，須在香港銷戶申請表中指明，將香港銷戶申請表、銀行匯票(金額由CDP不時規定)及相關文件提交予香港股份過戶登記分處(按上文第(1)段所述進行)。投資者需確保擁有CDP存管機構的股份票戶口或分戶口，方能完成並銷簽香港銷戶申請表所載的交付指示。
- (3) 一旦收到香港銷戶申請表、相關股票及(如適用)香港中央結算(代理人)有限公司及投資者簽署的已填妥股份過戶表，香港股份過戶登記分處須採取一切必要措施來進行從香港股東名冊分冊到新加坡股東名冊總冊的過戶及銷戶。
- (4) 香港股份過戶登記分處接下來須就銷戶事項通知新加坡主要股份過戶登記處，接下來新加坡主要股份過戶登記處須更新新加坡股東名冊總冊。完成後，新加坡主要股份過戶登記處須以投資者或CDP名義發行相關股票，並向投資者或CDP交付股票(視情況而定)。
- (5) 收到相關文件及新加坡主要股份過戶登記處的規定付款後，CDP須將特定股份數目計入存入投資者CDP存管機構的股票股份戶口或分戶口，而投資者須確保股份計入存入CDP存管機構的股票股份戶口或分戶口，方可進行股份買賣。

附註：通常情況下，步驟(1)至步驟(4)一般需15個營業日方能完成。

對於在香港股東名冊分冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納香港印花稅。對於在新加坡股東名冊總冊登記的股份，任何相關過戶或買賣均須繳納新加坡印花稅。

將股票從香港股東名冊分冊轉至新加坡股東名冊總冊(以及從新加坡股東名冊總冊轉至香港股東名冊分冊)所產生的一切費用均應由申請銷戶的股東承擔。股東應特別留意，香港股份過戶登記分處將為每次股份銷戶收取300港元並為每次銷戶的股票收取2.50港元(或《上市規則》不時允許的更高費用)以及用於香港或新加坡的銷戶申請表中所述的任何適用費用。此外，新加坡主要股份過戶登記處亦就每次股票銷戶收取30新元(或可能不時規定的其他金額)，就每次股份轉讓所填寫的轉讓表收取2新元(加上適用的印花稅)，並就該等登記處取消或發行的所有股票收取2新元，以及銷戶申請表中列明的用於香港或新加坡的任何適用費用。新加坡主要股份過戶登記處收取的費用須繳納7.0%的商品及服務稅。

### 於上市前方便股份過戶的特別安排

為於上市前方便股份過戶，已作出特別安排。就上市而言，新加坡主要股份過戶登記處及香港

## 上市、登記、買賣及交收

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 (星期四)	2015年12月22日 (星期二)	2015年12月29日 (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 (星期四)	2016年1月6日 (星期三)	2016年1月13日 (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。

### 過渡安排

#### 過渡期間擬進行的套戥活動

預計在上市後及過渡期間，過渡交易商將出於自身原因在下列情況下尋求套戥活動。根據適用的香港法律法規，過渡交易商預計將於過渡期間進行的若干交易可能構成有擔保沽空（或被視為有擔保沽空）。除連續交易期間指定證券的沽空以外，《交易所規則》禁止沽空（見《交易所規則》定義）。就此而言，本公司保薦人已代表過渡交易商向聯交所申請（且聯交所已同意豁免）允許過渡交易商開展擬議的下述交易活動，該等活動於連續交易期間（見「交易所規則」定義）在本公司股份並非指定證券（見「交易所規則」定義）的情況下可能構成（或可能視為構成）證券沽空。

此外，聯交所已同意於開市前時段（見《交易所規則》定義，自香港時間上午九時正至香港時間上午九時三十分的上半交易時段，「**開市前時段**」）豁免允許沽空，以允許過渡交易商於過渡期間的開市前時段開展該等股份沽空交易，儘管有關股份未獲指定為「指定債券」。本公司保薦人亦已代表過

## 上市、登記、買賣及交收

渡交易商申請（且聯交所已同意）豁免實施交易所規則的規定，即不得在聯交所以低於現時最佳買盤價格的價格進行沽空，除非指定證券為證監會批准從本條款應用中排除的莊家證券（見「《交易所規則》」定義）。

除過渡交易商以外，任何人均不得於過渡期間或其後時間從事聯交所股份的沽空，除非聯交所指定將該股份沽空。一旦過渡期間屆滿，過渡交易商將不得進一步從事與聯交所上市股份有關的下述套戥活動，除非聯交所指定將該股份沽空。

預計該等套戥活動將促進上市後股份買賣在香港市場的資金流動性，以及減少香港及新加坡市場股價的潛在重大背馳：

1. 過渡交易商將尋求在相互上市的情況下根據市場慣例進行套戥交易。倘聯交所的股票報價與新交所之間存在有意義的差價，預計將進行套戥交易。就上市而言，僅當聯交所的股票報價顯著高於新交所的股票報價時，預計才會進行典型的套戥交易；在這種情況下，過渡交易商將尋求在新加坡低價買入股票，並在香港賣出該等股票。進行套戥交易的典型成本極低，僅在本公司股價中佔據較小百分比。香港方面，該典型成本包括印花稅(0.1%)、交易費(0.005%)及交易徵費(0.0027%)，而新加坡方面則包括結算費(0.0325%)及交易費(0.0075%)。儘管如此，過渡型交易商認為，要想促使套戥交易發生，本公司股價差價需要超過過渡交易商所察覺到的交易成本及風險報酬（包括但不限於價格波動及市場流通性之類的因素）。過渡型交易商擬進行套戥交易，倘(a)在香港與新加坡市場之間存在有意義的差價（由過渡交易商確定），及(b)過渡交易商能夠在股票上漲時買進足夠數量的股票以應對該差價問題及促進交易流動性，使其達到有意義的程度。過渡安排及過渡交易商的角色將於過渡期間屆滿時終止。
2. 對於向本公司於香港市場股份之交易流動性作出有意義貢獻的過渡交易商，兩家證券交易所（或其中之一）不應出現交易干擾或提前結束（而非由於交易時段而造成）的情況。兩家證券交易所應能同時發行股票。過渡交易商亦已與陳志勇先生簽署《股票借用及借出協議》，以確保其將在上市後及過渡期間出於結算目的準備好使用合適數量的股份。
3. 陳志勇先生（「出借人」）與過渡期受託經紀之間訂立了日期為2015年12月15日的股份借入及出借協議。根據有關協議項下的股份借入安排，出借人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，包括但不限



## 上市、登記、買賣及交收

於出借人出借及其後接納再交回的任何股份，以及過渡期受託經紀借入及其後再交回任何股份，將不會導致任何一方有責任根據《收購守則》及／或《新加坡守則》作出強制性全面要約。該等股份將供過渡期受託經紀在香港就套戥交易作交收之用。該等股份將於上市前在香港股東名冊分冊中登記。受有關股份借入安排規限的股份總數大幅超出緊接最後可行日期前15個交易日（包括最後可行日期）股份在新交所的每日交易總量。

《股票借用及借出協議》尤其規定，所借出的本公司所有股票須於不遲於過渡期間屆滿後的15個營業日返還借出人。若要結束借貸狀態，過渡交易商可以買入新交所的股票，或使用於香港股東名冊分冊登記的任何閒置股票，並將該等股票轉讓給借出人。如有必要，過渡交易商可以重複該過程，亦可從新交所戶聯交所買入股票，以便提供額外流動資金來滿足過渡期間香港市場上的股票需求。

4. 過渡交易商將繼續補充其庫存股，同時進行套戥交易。當已在新加坡市場進行購入指令以及已在香港市場進行出售指令時，過渡交易商將指示新加坡主要股份過戶登記處將新加坡市場買入的股票轉至香港，以補充其用於進一步交易的庫存股。雖然發生了股票過戶，但過渡交易商將使用《股票借用及借出協議》來結算在香港所做的銷售。
5. 過渡交易商已（根據套戥交易在香港的進行情況）專為在香港進行套戥交易之目的設立一個指定交易商識別號〔●〕，旨在確保識別該等交易，從而增強該等交易在香港市場的透明度。該等指定交易商識別號倘有任何變更，均應透過在聯交所及新交所及本公司網站發佈公告的方式從速披露。倘上述套戥交易的識別號無法使用，過渡交易商亦會設立另一個指定交易商識別號〔●〕，該識別號僅用於緊急情況及無法預見的情況。
6. 過渡交易商將在自願基礎上簽署該等過渡安排（包括套戥活動），目的在於促進本公司股票在香港市場的流動性，及希望該等過渡安排能夠構成專有交易。

僅此強調，除過渡交易商以外，具有本公司股票使用權的市場參與者亦可進行套戥活動及過渡安排。此外，於買賣開始後可能已將全部或部分持股從新加坡轉至香港的其他現有股東亦可進行本公司股票套戥。該等活動將取決於兩家證券交易所之間的差價範圍以及選擇簽署該等套戥活動及過渡安排的（除過渡交易商以外的）市場參與者的數量。

過渡交易商及其任何代理人的套戥活動將根據所有適用的法律、條例及規定實現參與。正在進行的與上市有關的過渡安排並不同於可能從事的與首次公開發售有關的價格穩定活動。此外，過渡交易商並非擔任莊家，不保證能在香港市場成為莊家。

## 上市、登記、買賣及交收

請注意，就擬議的流動性活動而言，過渡交易商及其任何代理人可以持有該等股票的好倉。不確定長時間持有該等股票好倉的範圍、時間或期間。過渡交易商或其任何代理人對任何此類好倉進行的斬倉可能對股票的市價造成不良影響。

### 持股差額

預計以下措施及因素將有助於創建及／或改進本公司持股（該等股票可於上市後在聯交所交易）的差額：

- 由於本公司股票屬同一類別，故股東可以根據本節「股份銷戶」一節所述於上市後酌情將股票從新加坡轉至香港。現時已進行特殊安排，以促成股份轉讓，以及透過促使其降低成本的方式激勵現有股東於上市前向香港轉讓其股份。該等安排的詳情載於本節「為促成上市前過戶的特殊安排」。倘現有股東選擇於上市前或上市不久後將股票轉至香港，該等股票可能有助於促進本公司股票於香港市場上的整體流動性。
- 控股股東已向本公司確認，其擬轉讓及／或促成轉讓其直接或間接持有的最多700,000,000股股份，最多佔上市前向香港過戶登記分處發行的本公司股份的約35.7%。如本節「過渡期間擬進行的套戥活動」所述，陳志勇先生已向過渡交易商提供有關股票，該等股票將僅用於與（由香港過渡交易商進行的）套戥交易相關的交收。
- 在本節「過渡期間擬進行的套戥活動」所述的情況下進行套戥活動時，過渡交易商有效擔任將新加坡市場上的本公司股票部分流動性交易轉至香港市場的管道。

董事及本公司認為，考慮到本節「為促成上市前過戶的特殊安排」、「過渡安排」及「投資者教育」所述的特殊安排，已採取一切合理努力來促進股票轉至香港股東名冊分冊，以便為上市時的公開市場奠定基礎。

### 過渡安排的益處

本公司認為，過渡安排將透過以下方式有益上市：

- 由於過渡交易商擬在過渡期間（屆時本公司股價存在有意義的差價）進行套戥交易，過渡安排預計將於上市後促進本公司股票在香港市場的流動性；
- 就套戥交易的本質而言，通常有助於減少香港及新加坡市場股價的潛在重大背馳；及
- 過渡安排被認為是一種公平機制，適用於具有本公司股票使用權的所有市場參與者，因為該等過渡安排向本公司所有股東及其他市場參與者開放，而該等其他市場參與者具有進行套戥交易的使用權（此類套戥交易類似於過渡交易商進行的套戥交易）。

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

### 過渡安排的披露

為提升（根據過渡安排進行的）套戥活動的透明度，將採取各種措施向市場及潛在投資者提供資訊，如本節「投資者教育」所述。

此外，本公司亦將盡快（無論如何均早於緊隨上市首日前之營業日的交易時段開放時）於聯交所及新交所發佈公告，以便於該公告前的最後可行日期向投資大眾通知下列資訊：

- 新加坡主要股份過戶登記處已從股東收到指示（涉及該等股份轉至香港過戶登記分處）的股份數目（無論適用於批量過戶或其他方式）；及
- 已於香港股東名冊分冊登記的總股數。

就過渡交易商須進行的套戥交易而言，過渡交易商已專為在香港進行該等交易之目的設立一個指定交易商識別號〔●〕，旨在確保識別該等交易，從而增強該等交易在香港市場的透明度。倘上述套戥交易的識別號無法使用，過渡交易商亦會設立另一個指定交易商識別號〔●〕，該識別號僅用於緊急情況及無法預見的情況。

除此以外，（如適用）過渡交易商進行的套戥交易以及《股票借用及借出協議》規定的交易亦將根據利益機制、《證券及期貨條例》第XV部的相關條款以及新加坡任何適用法律法規予以披露。

### 投資者教育

#### 涉及本公司及本公司獨家保薦人的安排

於上市前，本公司及本公司獨家保薦人將共同向香港的投資者社區告知本公司相關資訊，以及本上市文件披露之過渡安排的發展及／或費用。於上市後，本公司及本公司獨家保薦人可以繼續採取有關措施來教育公眾。將採取下列措施增強本公司及過渡安排的透明度：

- 將召開新聞發佈會及接受記者採訪，以告知投資者有關安排；
- 將召開研究機構分析師簡報會，涵蓋與本公司所在行業類似之行業內的上市公司；
- 將為私人銀行部門、經紀公司財團及其他機構投資者就過渡安排召開專門的簡報會；
- 有關本公司概況及股份過戶手續（如本節「股份銷戶」所總結）的股市資料將公佈在本公司網站上；
- 包括本公司前一日收市價（以新元及港元為基準）、交易量及其他相關過往資料的有關資訊將公佈在本公司網站上。此外，在上市日期前的三個營業日期間以及不遲於在聯交所

---

## 上市、登記、買賣及交收

---

啟動本公司股票交易前上市日期的上午八時三十分期間，本公司將於聯交所及新交所發佈日常公告，藉此披露本公司在新交所的前一日收市價（以新元及港元為基準）以及關於過渡安排的任何相關進展及更新（如適用）；及

- 本上市文件的電子版將分別透過本公司網站[www.weiyeholdings.com](http://www.weiyeholdings.com)、聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及新交所網站[www.sgx.com](http://www.sgx.com)發佈。此外，本上市文件的物理副本可於以下地點進行收集：

本公司辦事處： 香港  
九龍旺角  
旺角街  
亞皆老街8號  
朗豪坊辦公大樓  
21樓2105-06室

獨家保薦人辦事處： 香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

### 其他資料來源

有關本公司股份的實時交易資訊可從以下來源獲取：

- 從新交所網站[www.sgx.com](http://www.sgx.com)免費獲取；或
- 透過提供該等設施的服務供應商獲取，費用由投資者自行承擔。所提供的該等服務須遵守相關服務供應商的條款及條件。

### 與本公司於新交所之股份相關的過往交易資料

有關本公司於新交所之股份的過往交易資料，請參閱本上市文件「股本」一節。

---

## 未來計劃及前景

---

詳情請參閱本上市文件「業務－業務策略」一節。

### 雙重主要上市的理由

董事認為香港及新加坡股市可吸引不同投資者，因此董事認為本公司於新加坡及香港擁有雙重主要上市地位屬合宜且有利。詳情請參閱本上市文件「有關本上市文件及介紹上市的資料－雙重主要上市及介紹上市的理由」一節。此次上市並不涉及發售任何新股或公開發售任何其他證券，且並不會就上市另外募集資金。上市的主要目的是透過在香港的上市平台增加股份的流動性及為本公司提供更多接觸國際資本的機會，從而提高本公司的融資能力。

以下為本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）發出的報告全文，報告乃為載入本上市文件而編製。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

## 引言

以下載列我們就偉業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料編製的報告，報告包括於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表；截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月（「有關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表；及重大會計政策概要以及其他解釋性資料（「財務資料」），供載入日期為2015年12月22日的 貴公司上市文件（「上市文件」）。

根據新加坡法例第50章《公司法》， 貴公司為公開有限公司。 貴公司於1984年8月2日註冊成立，位於新加坡共和國（註冊編號為No. 198402850E），註冊辦事處位於8 Pandan Crescent #01-06, Singapore 128464。2002年， 貴公司於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新加坡證券交易所（「新交所」）主板。 貴公司的主要活動是投資控股以及潔淨室設備、採暖、通風、空氣調節（「暖通空調」）產品及淨化器的生產及銷售。

2011年8月15日完成反向收購（詳情載於本上市文件「歷史」一節）後， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註7。

貴集團旗下的所有公司均採用12月31日作為其財政年度截止日期。 貴公司的附屬公司精誠管理有限公司、英德集團私人有限公司、英德控股私人有限公司、Eindec Singapore Pte. Ltd.及宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司中，部分無需遵守英屬維爾京群島的法定審核規定、或於2014年12月31日之後註冊成立，因此無需遵守當地司法管轄區的法定審核規定以及部分自註冊成立日期起並未開始經營，因此，於本報告日期，並未就該等公司編製經審核法定財務報表。於有關期間需進行審核的 貴

集團旗下其他公司的詳情及各核數師的名稱載於B節附註42。就該等公司的法定財務報表而言，在新加坡註冊成立的公司的有關報表乃根據《新加坡財務報告準則》(「《財務報告準則》」)編製，在香港註冊成立的公司的有關報表乃根據《香港財務報告準則》編製，及在中國註冊成立的公司的有關報表乃根據中國財政部頒佈的《企業會計準則》或《企業會計制度》及相關會計準則編製。

貴公司董事已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》編製有關期間的 貴集團綜合財務報表及 貴公司財務狀況表。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月的相關財務報表由KPMG Huazhen LLP根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的《國際審計準則》審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表編製，供載入 貴公司以介紹方式於香港聯合交易所有限公司主板上市相關招股章程，未作出任何調整，符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)的適用披露規定。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及《上市規則》的適用披露規定編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為必要的內部控制負責，以使編製的財務資料不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的審計指引「招股章程及申報會計師」(公告第3.340號)基於我們所採取的程序對財務資料發表意見。我們並未審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團2015年6月30日之後的任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映了 貴集團及 貴公司於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的財務狀況，亦真實而公允地反映了 貴集團於截止日期相同的有關期間的財務業績及現金流量。

### 相關財務資料

就本報告而言，我們亦根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的《國際審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱了 貴集團未經審核的相應中期財務資料，包括截至2014年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及有關附註(「相應財務資料」)，董事對相應財務資料負責。

貴公司董事負責根據與財務資料採用的基準相同的基準編製相應財務資料。我們的責任是基於我們的審閱就相應財務資料得出結論。

審閱工作包括進行問詢（主要是向負責財務及會計事宜的人員進行問詢）及運用分析及其他審閱程序。與根據《國際審計準則》開展的審計的範圍相比，審閱的範圍遠遠較小，因此，我們無法保證將能夠意識到審計中可能發現的所有重大事宜。因此，我們不會就相應財務資料發表審計意見。

根據我們的審閱，就本報告而言，我們並未注意到任何事宜，令我們認為相應財務資料在所有重大方面並未根據與財務資料所採用基準相同的基準編製。



## 附錄一

## 會計師報告

### A 貴集團財務資料

#### 貴集團綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	4	84,042	80,875	54,148	52,199
無形資產	5	474	402	1,322	1,523
投資物業	6	–	–	451,000	477,000
於合資企業的投資	8	–	–	140,000	134,256
應收非控股權益款項	9	–	99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項	10	–	–	90,000	90,000
其他金融資產	11	1,870	2,185	71	–
俱樂部會籍	12	433	421	408	401
遞延稅項資產	13(b)	13,848	13,457	19,655	14,738
		<u>100,667</u>	<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>869,277</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	14	15,246	16,795	12,542	12,386
開發物業	15	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317
貿易及其他應收款項	16	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164
其他金融資產	11	898	838	8,452	6,458
可收回所得稅	13(a)	747	8,108	6,726	12,955
銀行存款及手頭現金	20	279,945	553,269	593,230	972,135
持作出售資產	21	106,226	–	130,827	110,000
		<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貸款及借款	24	237,477	343,974	715,150	756,118
貿易及其他應付款項	25	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
應付所得稅	13(a)	145,147	163,522	212,457	193,887
持作出售的負債	21	24,439	–	2,762	–
		<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>
<b>流動資產淨值</b>					
		<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>
<b>資產總值減流動負債</b>					
		<u>786,004</u>	<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,490,445</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	24	122,667	568,590	935,428	1,065,177
遞延稅項負債	13(b)	35,055	95,124	199,009	207,880
		<u>157,722</u>	<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,273,057</u>
<b>資產淨值</b>					
		<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	22	359,700	359,700	359,700	359,700
儲備	23	265,204	437,479	687,592	722,994
		<u>624,904</u>	<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,082,694</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,378</u>	<u>113,068</u>	<u>125,795</u>	<u>134,694</u>
<b>權益總額</b>		<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	4	7,452	5,018	47	30
於附屬公司的投資	7	1,629,916	1,629,916	1,623,680	1,623,680
其他金融資產	11	1,870	2,185	71	-
俱樂部會籍	12	433	421	408	401
		<u>1,639,671</u>	<u>1,637,540</u>	<u>1,624,206</u>	<u>1,624,111</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	14	5,983	-	-	-
貿易及其他應收款項	16	20,431	22,669	37,783	33,925
銀行存款及手頭現金	20	24,945	16,184	5,495	27,573
持作出售資產		-	-	4,569	-
		<u>51,359</u>	<u>38,853</u>	<u>47,847</u>	<u>61,498</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
融資租賃負債		63	12	-	-
貿易及其他應付款項	25	12,311	1,865	5,418	7,310
		<u>12,374</u>	<u>1,877</u>	<u>5,418</u>	<u>7,310</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>38,985</u>	<u>36,976</u>	<u>42,429</u>	<u>54,188</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	22	1,737,554	1,737,554	1,737,554	1,737,554
儲備	23	(58,898)	(63,038)	(70,919)	(59,255)
<b>權益總額</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至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
					(未經審核)	
收入	27	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
其他收入	28	4,074	84,787	255,635	1,676	22,799
銷售及分銷開支		(21,344)	(31,944)	(34,276)	(19,867)	(12,846)
行政開支		(72,940)	(90,213)	(91,596)	(45,038)	(42,280)
其他經營開支		(162)	(1,554)	(4,391)	(2,476)	(2,832)
經營活動業績		(45,835)	285,704	460,470	57,093	85,839
融資收入		2,233	2,943	3,720	2,200	13,959
融資成本		(8,372)	(4,924)	(9,684)	(1,320)	(17,793)
融資(成本)／						
收入淨額	29	(6,139)	(1,981)	(5,964)	880	(3,834)
應佔合資企業虧損	8	—	—	—	—	(5,744)
未計所得稅前						
(虧損)／利潤	32	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
所得稅抵免／(開支)	33	88,922	(101,292)	(183,484)	(30,322)	(32,706)
年內／期內利潤		36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
下列人士應佔利潤：						
貴公司擁有人		36,949	184,546	258,295	30,581	34,656
非控股權益		(1)	(2,115)	12,727	(2,930)	8,899
年內／期內利潤		36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
每股盈利：						
每股基本盈利(分)	34	1.88	9.41	13.17	1.56	1.76
每股攤薄盈利(分)	34	1.88	9.41	13.17	1.56	1.76

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

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	人民幣千元
年內／期內利潤	36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
其他全面收益					
已經或其後將或重新分類至損益的項目：					
重新分類至損益的附屬公司					
權益稀釋的影響	-	(6,622)	-	-	-
海外業務產生的外幣換算差額	9,671	(6,224)	7,372	2,885	1,281
可供出售金融資產公允價值變動淨額	419	575	12	96	28
重新分類至損益的可供出售金融資產的公允價值變動淨額	-	-	(917)	-	(563)
年內／期內其他全面收益總額，扣除所得稅	10,090	(12,271)	6,467	2,981	746
年內／期內全面收益總額	47,038	170,160	277,489	30,632	44,301
下列人士應佔全面收益總額：					
貴公司擁有人	47,039	172,275	264,762	33,562	35,402
非控股權益	(1)	(2,115)	12,727	(2,930)	8,899
年內／期內全面收益總額	47,038	170,160	277,489	30,632	44,301

附註為本財務資料的組成部分。

綜合權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔							非控股		
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(22,202)	446	39,643	253,875	571,243	-	571,243
<b>年內全面收益總額</b>										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	36,949	36,949	(1)	36,948
<b>其他全面收益</b>										
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	9,671	-	-	-	9,671	-	9,671
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	419	-	-	419	-	419
其他全面收益總額	-	-	-	9,671	419	-	-	10,090	-	10,090
年內全面收益總額	-	-	-	9,671	419	-	36,949	47,039	(1)	47,038
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	3,897	(3,897)	-	-	-
於控制權沒有變動下附屬公司權益稀釋	39	-	-	-	-	-	6,622	6,622	3,379	10,001
於2012年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(12,531)	865	43,540	293,549	624,904	3,378	628,282

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔											
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算		公允價值		法定及 其他儲備	保留收益	合計	非控股	
				儲備	備	儲備	備				權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(12,531)	865	43,540	293,549	624,904	3,378	628,282		
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	184,546	184,546	(2,115)	182,431		
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
重新分類至損益的附屬公司	39	-	-	-	-	-	(6,622)	(6,622)	-	(6,622)		(6,622)
權益稀釋的影響	-	-	-	(6,224)	-	-	-	(6,224)	-	(6,224)		(6,224)
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
可供出售金融資產公允價值	-	-	-	-	575	-	-	575	-	575		575
變動淨額	-	-	-	(6,224)	575	-	(6,622)	(12,271)	-	(12,271)		(12,271)
其他全面收益總額	-	-	-	(6,224)	575	-	(6,622)	(12,271)	-	(12,271)		(12,271)
年內全面收益總額	-	-	-	(6,224)	575	-	177,924	172,275	(2,115)	170,160		170,160
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	12,723	(12,723)	-	-	-		-
收購含非控股權益的附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	-	115,183	115,183		115,183
出售含非控股權益的附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	(3,378)	(3,378)		(3,378)
權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
於2013年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247		910,247

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔							非控股		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	法定及 其他儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2014年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	-	258,295	258,295	12,727	271,022
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>年內其他全面收益</b>	-	-	-	7,372	-	-	-	7,372	-	7,372
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	7,372	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值 變動淨額	-	-	-	-	12	-	-	12	-	12
重新分類至損益的可供出售 金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(917)	-	-	(917)	-	(917)
其他全面收益總額	-	-	-	7,372	(905)	-	-	6,467	-	6,467
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	7,372	(905)	-	258,295	264,762	12,727	277,489
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,551	(8,551)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(14,649)	(14,649)	-	(14,649)
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2014年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	34,656	34,656	8,899	43,555
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	1,281	-	-	-	1,281	-	1,281
外匯換算差額 - 海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	28	-	-	28	-	28
重新分類至損益的可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(563)	-	-	(563)	-	(563)
其他全面收益總額	-	-	-	1,281	(535)	-	-	746	-	746
期內全面收益總額	-	-	-	1,281	(535)	-	34,656	35,402	8,899	44,301
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,788	(8,788)	-	-	-
於2015年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(10,102)	-	73,602	719,713	1,082,694	134,694	1,217,388

附註為本財務資料的組成部分。



附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核：									
於2014年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	910,247
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	30,581	30,581	27,651
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	(2,930)	-
其他全面收益	-	-	-	2,885	-	-	-	2,885	2,885
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	96	-	-	96	96
其他全面收益總額	-	-	-	2,885	96	-	-	2,981	2,981
期內全面收益總額	-	-	-	2,885	96	-	30,581	33,562	30,632
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	4,706	(4,706)	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(14,649)	(14,649)	(14,649)
23									
於2014年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(15,870)	1,536	60,969	469,976	816,092	926,230

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

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
				(未經審核)	
<b>經營活動現金流量</b>					
稅前(虧損)/利潤	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
就下列各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	5,567	6,054	5,903	3,260	2,734
無形資產攤銷	153	187	178	86	87
貿易及其他應收款項減值虧損 (撥回)/撥備	(1,384)	35	-	-	-
俱樂部會籍減值虧損 撥備/(撥回)	61	12	(12)	(83)	7
利息開支	8,372	4,924	9,684	1,320	17,793
利息收入	(2,233)	(2,943)	(3,720)	(2,200)	(13,959)
已處置物業、廠房及設備	12	175	34	5	-
出售廠房及設備虧損/(收益)	140	11	(102)	31	(400)
出售俱樂部會籍虧損	-	-	25	24	-
出售自權益重新分類的可供出售 金融資產產生的收益淨額	-	-	(1,296)	-	(563)
出售其他金融資產產生的收益	(20)	-	-	-	-
出售持作出售資產產生的收益	-	-	-	-	(5,710)
收購附屬公司產生的負商譽	-	(16,677)	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	-	(60,748)	-	-	-
失去合營業務控制權產生的虧損	-	-	3,022	-	-
投資物業公允價值變動	-	-	(247,672)	-	(13,547)
持作買賣金融資產公允價值收益	(122)	-	(614)	-	(132)
應佔合資企業虧損	-	-	-	-	5,744
匯率變動的影響	(621)	(713)	8,587	124	3,315
	(42,049)	214,040	228,523	60,540	71,630
<b>營運資金變動：</b>					
存貨	2,728	(1,549)	4,253	(9,895)	156
開發物業	(313,675)	(72,494)	115,073	(87,158)	129,747
貿易及其他應收款項	(84,462)	(624,594)	(541,748)	(10,652)	50,437
貿易及其他應付款項	137,888	507,000	2,139	(91,964)	118,245
經營活動(所用)/所得現金	(299,570)	22,403	(191,760)	(139,129)	370,215
已付所得稅	(34,025)	(40,318)	(33,155)	(16,295)	(43,717)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(333,595)</b>	<b>(17,915)</b>	<b>(224,915)</b>	<b>(155,424)</b>	<b>326,498</b>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	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 (未經審核)	人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>					
出售廠房及設備					
所得款項	40	477	267	59	27
已收利息	2,233	2,943	3,720	2,200	3,410
收購無形資產	(182)	(115)	(1,098)	(98)	(288)
購買物業、廠房及設備	(5,024)	(6,626)	(1,244)	(300)	(1,792)
應收非控股權益款項					
增加	-	(99,160)	-	-	-
應收合資企業合作夥伴					
款項增加	-	-	(104,499)	-	-
收購附屬公司產生的					
現金流出淨額	-	(103,208)	-	-	-
購買其他金融資產	-	-	(7,000)	(97)	(4,874)
於合資企業的投資	-	-	(140,000)	-	-
收購分類至持作出售					
資產	-	-	(110,000)	(110,000)	-
出售分類至持作出售					
資產所得款項	-	-	-	-	23,775
出售其他金融資產					
所得款項	28	-	2,454	-	7,071
附屬公司權益稀釋					
所得款項	10,000	-	-	-	-
出售附屬公司已收按金	84,500	-	-	-	-
<b>投資活動所得／</b>					
<b>    (所用) 現金淨額</b>	<b>91,595</b>	<b>(205,689)</b>	<b>(357,400)</b>	<b>(108,236)</b>	<b>27,329</b>
<b>融資活動現金流量</b>					
貸款及借款所得款項	210,000	800,000	1,389,280	611,389	808,900
償還第三方貸款	-	16,030	-	-	-
償還融資租賃責任	(449)	(487)	(43)	(43)	-
受限現金增加	(1,869)	(4,807)	(198,983)	(327,539)	(379,257)
已付利息	(21,765)	(69,408)	(154,276)	(71,054)	(143,173)
償還貸款及借款	(64,135)	(244,494)	(627,355)	(63,045)	(635,012)
已付股息	-	-	(14,649)	(14,649)	-
應付董事款項					
(減少)／增加	(9,377)	-	30,000	-	(5,315)
<b>融資活動所得／</b>					
<b>    (所用) 現金淨額</b>	<b>112,405</b>	<b>496,834</b>	<b>423,974</b>	<b>135,059</b>	<b>(353,857)</b>
<b>現金及現金等價物</b>					
<b>    (減少)／增加淨額</b>	<b>(129,595)</b>	<b>273,230</b>	<b>(158,341)</b>	<b>(128,601)</b>	<b>(30)</b>
於1月1日現金及					
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)
<b>於12月31日現金及</b>					
<b>    現金等價物</b>	<b>263,092</b>	<b>534,208</b>	<b>375,186</b>	<b>406,925</b>	<b>374,834</b>

附註為本財務資料的組成部分。

## B 綜合財務資料附註

### 1 合規聲明

本報告所載財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》編製，此統稱包含國際會計準則委員會「國際會計準則委員會」頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋。所採納的重大會計政策的詳情載於B節餘下部分。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂和經修訂《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，貴集團已在有關期間採用所有適用的新訂和經修訂《國際財務報告準則》，惟於截至2015年12月31日止年度期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。於截至2015年12月31日止年度期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3.21。

本財務資料亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

截至2014年6月30日止六個月的相應財務資料已根據與財務資料採納的基準相同的基準及會計政策編製。

### 2 編製基準

#### 2.1 合併基準

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日止六個月的綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及 貴集團於一家合資企業的權益。

#### 2.2 計量基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，下文附註中另有所述者除外。

#### 2.3 功能及呈列貨幣

貴公司的功能貨幣為新元。由於 貴集團的業務主要在中華人民共和國（「中國」）進行，財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數（人民幣千元），另有說明者除外。

#### 2.4 計量基準

在編製財務報表中所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公允價值列賬的資產及負債（如下文所載會計政策之闡釋）除外：

- 附註3.3 分類為以公允價值計量並計入損益或可供出售的金融工具；及
- 附註3.7 投資物業。

非流動資產及持作出售資產組按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬（見附註3.13）。

### 2.5 估計及判斷的使用

編製符合《國際財務報告準則》的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

#### 估計及判斷

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

管理層在應用對財務資料有重大影響的《國際財務報告準則》時作出的判斷，估計不確定性的主要來源於附註41中進行討論。

#### 公允價值的計量

貴集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

計量資產或負債的公允價值時，貴集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為不同的公允價值層級：

第1層級： 同一資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第2層級： 資產或負債的直接（即價格）或間接（即價格衍生數據）可觀察輸入數據（不包括歸入第一層級的報價）。

第3層級： 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（不可觀察輸入數據）。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級（第3層級為最低層級）。

貴集團於發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉變。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，層級之間沒有轉變。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註6 – 投資物業；
- 附註38 – 收購附屬公司；及
- 附註40 – 金融風險管理。

### 3 重大會計政策

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

#### 3.1 合併基準

##### 業務合併

業務合併乃採用收購法於收購日期入賬，該日為控制權轉讓予貴集團的日期。

貴集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓對價的公允價值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方預先存在股本權益的公允價值，

減已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額（一般為公允價值）。產生的任何商譽每年進行減值測試。

當差額為負數時，則即時於損益中確認溢價購入收益。

所轉讓對價並不包括與處理預先存在關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或然對價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓對價中。倘或然對價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或然對價公允價值的期後變動於損益中確認。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益，可按收購日期公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。所有其他非控股權益乃按收購日期公允價值，除非須使用另一計量基準。

除與發行債券或股本證券有關的收購成本外，貴集團就業務合併產生的收購成本於產生時列作支出。

貴集團並無導致失去附屬公司控制權的權益變動按與以擁有人身份進行的擁有人交易入賬，因此無須對商譽進行調整且並無於損益中確認收益或虧損。並不涉及控制權喪失的交易產生的非控股權益調整乃基於所佔附屬公司淨資產比例。

#### *附屬公司*

附屬公司為貴集團控制的實體。當貴集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則貴集團控制該實體。附屬公司的財務報表由控制開始當日起，直至控制終止當日止計入綜合財務報表。

附屬公司的會計政策於有需要時予以更改，以與貴集團採用的政策一致。附屬公司中非控股權益應佔的虧損會分配至非控股權益（即便如此處理會導致非控股權益出現赤字餘額）。

#### *於合資企業的投資（以權益入賬的投資對象）*

合資企業指貴集團擁有共同控制權的安排，當中貴集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合資企業的投資以權益法入賬。初步按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財

務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日 貴集團所分佔權益入賬參股公司的損益及其他全面收益（經調整以使會計政策與 貴集團所採用者一致）。

倘 貴集團於以權益入賬投資對象應佔的虧損超過應佔的權益，則投資的賬面值（連同構成賬面值的任何長期權益）減計為零，且不再確認進一步虧損，惟 貴集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

#### 聯合經營

聯合經營指 貴集團擁有共同控制權的安排，當中 貴集團擁有對安排相關的資產的權利及負債的義務。 貴集團就聯合經營將各項資產、負債及交易（包括應佔其共同持有或產生者權益）入賬。

#### 綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與以權益入賬的投資對象的交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以 貴集團與投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

#### 獨立財務報表中的附屬公司及合資企業

於附屬公司及合資企業中的投資按成本減累計減值虧損於 貴公司的財務狀況表中列賬。

### 3.2 外幣

#### 外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為貴集團各實體各自的功能貨幣。報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本（按年內實際利率及付款進行了調整）與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認，以下各項換算產生的於其他全面收益中確認的差額除外：

- 可供出售權益工具（倘已於其他全面收益中確認的外幣差額被重新分類至損益，則減值差生的差額除外）；
- 指定為於國外業務中的投資淨額的對沖工具的金融負債（倘對沖工具有效）；或
- 合資格現金流量對沖工具（倘對沖工具有效）。

#### 海外業務

海外業務的資產及負債（不包括商譽及收購產生的公允價值變動）按報告期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備（換算儲備）。然而，倘海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關百分比分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售後損益的一部分。倘貴集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘貴集團僅出售涉及海外業務的聯營或合營受控制實體部分投資並保留重大影響力或共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付國外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為國外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。



### 3.3 金融工具

#### 非衍生金融資產

貴集團於貸款及應收款項產生當日初始確認該等貸款及應收款項。所有其他金融資產（包括被指定為以公允價值計量並計入損益的指定資產）於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認。

倘自資產收取現金流量的合約權利到期，或因於交易中轉讓收取金融資產合約現金流量的權利而轉讓於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團終止確認金融資產。就 貴集團轉讓金融資產產生或保留的任何權益單獨確認為一項資產或負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融資產分為以下類別：以公允價值計量並計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

#### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

倘金融資產分類為持作買賣或於初始確認時指定，則該金融資產被分為以公允價值計量並計入損益的金融資產。倘 貴集團根據金融資產的公允價值（該公允價值根據 貴集團明文規定的風險管理或投資策略而定）管理有關投資及作出買賣決策，則指定金融資產以公允價值計量並計入損益。應佔交易成本於其產生時於損益中確認。以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值計量，而其中的變動（計及任何股息收入）於損益表確認。

被指定為以公允價值計量並計入損益的金融資產包括將未被分類為可供出售的權益證券。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款的金融資產。該等資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物，及貿易及其他應收款項。現金及現金等價物包括現金結餘及到期日為自購入日期起計三個月或以下的短期存款，其可能面臨公允價值變動的風險不重大，且 貴集團動用有關現金及現金等價物管理其短期承諾。就現金流量表而言，銀行透支須按要求償還，且構成 貴集團現金管理必不可少的一部分，須納入現金及現金等價物。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定可供出售且並無分類為上述金融資產任何類別的非衍生金融資產。

可供出售金融資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，有關資產以公允價值計量，其變動（減值虧損及可供出售權益工具外匯差額除外）則於其他全面收益表中確認並呈列於權益內公允價值儲備。當終止確認一項投資時，於其權益表的累計損益將重分類至損益表。

可供出售金融資產包括對權益證券的投資。

#### *非衍生金融負債*

貴集團於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認被指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債。

貴集團於合約責任已解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融負債分入其他金融負債類別。有關金融負債初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，該等金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

#### *股本*

##### *普通股*

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增加成本確認為權益扣除款項（扣除稅務影響）。

#### *財務擔保*

財務擔保為 貴集團發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保入賬列作保險合約。基於 貴公司對報告日期解決所有索償產生但未支付的最終成本的估計確認撥備。有關撥備經審核單個索償進行評估，及透過比較已確認款項及將須根據擔保合約結算的款項檢測有關撥備是否足夠。

### **3.4 物業、廠房及設備**

#### *確認及計量*

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建固定資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；

- 倘 貴集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

成本可能包括從權益中轉撥合資格現金流量對沖以外幣購買物業、廠房及設備產生的任何損益。所購軟件（作為相關設備功能運作必備部分）視為該設備的部分撥充資本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業廠房及設備的獨立項目（主要部分）入賬。

出售物業、廠房及設備的損益（按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算）於損益中確認。

永久業權土地及建築按成本減建築的累計折舊以及確認的減值虧損計量。

#### 後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為 貴集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

#### 折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定 貴集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，或內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	34年
工廠裝修	5至10年
工廠設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱及裝修	3至10年
整修	2至5年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整（如適用）。

### 3.5 俱樂部會籍

長期持有的俱樂部會籍按成本減減值虧損撥備列明。

倘表明資產已減值或確認往年的減值虧損不再存在時，評估俱樂部會籍減值。

### 3.6 無形資產

#### 商譽

收購附屬公司所產生的商譽納入無形資產。商譽按成本減累計減值虧損計量。

#### 研發

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本可完好計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及貴集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本及資本化的借款成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

#### 其他無形資產

貴集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

#### 後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出（包括用於內生商譽及品牌的支出）均於產生時在損益中確認。

#### 攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產（商譽除外）可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

電腦軟件	3年
撥充資本的研發成本	5至7年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整（如適用）。

### 3.7 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入或資本增值，(或兩者並舉)的物業，但並非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途的物業。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損(按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計)於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額被轉介為保留收益。

倘投資物業的用途發生變化，則須轉為投資物業或自投資物業轉出，原因如下所示：

- 開始以出售為目的開發，則將投資物業轉為開發物業；
- 開始向其他方進行經營租賃，則將開發物業或物業、廠房及設備轉為投資物業；或
- 業主開始佔用，則將投資物業轉為物業、廠房及設備。

倘物業用途變更，被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

倘物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值計值。

### 3.8 租賃

#### 釐定一項安排是否包含租賃

貴集團於訂立安排時釐定該安排是否為或包括一項租賃。倘符合以下兩項標準，則釐定安排為或包括一項租賃：

- 履行安排視乎特定資產或資產的使用；及
- 安排包括資產使用權。

於訂立安排時或重估安排後，貴集團將該安排所需的付款及其他對價按彼等相關公允價值撥至租賃及其他方面。倘貴集團認為融資租賃無法可靠地劃撥，則將按相關資產的公允價值確認一項資產及負債。採用貴集團的遞增貸款利率就負債作出支付及就其估算金融成本作出確認後，負債相應減少。

#### 租賃資產

凡貴集團承擔所有權的絕大部分風險及回報的租約均為融資租賃。初始確認後，租賃資產按相當於其公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低金額計量。初始確認後，該資產根據適用會計政策計值。

其他租約項下資產均分類為經營租賃，且概不會於 貴集團財務狀況表中確認。

#### 租賃付款

經營租賃項下作出的付款在租期內按直線法於損益中確認。已收租賃獎勵在租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

融資租賃項下的最低租賃付款乃於融資開支及扣減尚未償還負債中分攤。融資開支分配至租賃期各期間以得出負債餘下結餘的定期固定利率。

或然租賃款項乃於確認租約調整時透過修訂租約尚餘年期內的最低租賃付款入賬。

### 3.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者計量。存貨成本採用先進先出原則，包括收購存貨產生的支出、生產或轉換成本及將存貨運往現有位置或使其達致現有狀態所產生的其他成本。倘生產存貨及在製品，成本包括基於正常運營能力的適當份額的生產間接費用。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計進行銷售所需的成本後所得數額。

### 3.10 建設合約

建設合約指預計將就迄今所開展的合約工程向客戶收取的未計費總額，按成本加迄今所確認的利潤減進度款項及確認的損失計量。成本包括特定項目直接相關的所有支出及基於正常運營能力的 貴集團合約活動產生的固定與可變間接費用分配。

### 3.11 開發物業

開發物業指於日常業務過程中持作開發及銷售的物業，以成本與可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本包括收購成本、開發支出、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括根據正常能力分配的適當份額的開發間接費用。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本所得的數額。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本被撥作開發至開發竣工期間開發物業的部分資本。

就出售房地產單元向銷售或市場推廣代理支付的不可退還佣金於產生時列作開支。

就出售於損益中確認的開發物業的成本乃經參考出售物業產生的特定成本及根據出售物業相關規模分配的任何非特定成本釐定。

### 3.12 減值

#### 非衍生金融資產

於各報告期末評估未透過損益以公允價值列賬的金融資產，以確定是否存在已減值的客觀證據。倘客觀證據表明該資產自初始確認後已產生虧損及相關虧損對該資產的估計未來現金流產生的影響可切實估計，則該金融資產出現減值。

表明金融資產（包括股權證券）減值的客觀證據包括債務人喪失清償能力或破產、按 貴集團不會另行考慮的條款重組應付 貴集團的款項、表明債務人或發行人將會破產、 貴集團的借款人或發行人的付款狀況出現不利變動、不履行債務與經濟狀況有關或證券活躍市場消失。此外，就投資股權證券而言，其公允價值大幅或長期低於其成本即為減值的客觀證據。

#### 貸款及應收款項

貴集團針對貸款及應收款項考量於特定資產與整體層級減值的證據。將對所有個別重大貸款及應收款項進行特定減值評估。將對未發現存在明確減值的所有個別重大貸款及應收款項進行整體評估，確定是否存在已產生但尚未確認的任何減值。

將對並非個別重大貸款及應收款項按貸款及應收款項中具有類似風險特徵劃分的組別進行整體評估減值。

在評估整體減值的過程中， 貴集團利用拖欠概率的歷史趨勢、收回款額的時間及產生虧損的金額，調整管理層關於目前經濟及信貸狀況是否令實際虧損可能高於或少於歷史趨勢表明的金額之判斷。

按攤銷成本計值的金融資產減值虧損以其賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計算所得，按該資產的原始實際利率貼現。虧損於損益中確認，並於貸款及應收款項的津貼賬戶中體現。將繼續確認減值資產的利息。倘 貴集團認為收回該資產的前景並不現實，將撤銷相關金額。倘減值虧損金額隨後減少，且減少客觀上與減值確認後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產減值虧損按權益公允價值儲備累計虧損重新分類至損益確認。由權益重新分類至損益的累計虧損指收購成本減任何本金付款及攤銷以及當前公允價值，再減先前於損益中確認的任何減值虧損。

採用實際利率法引起的累計減值撥備變動列作利息收入的部分。倘已減值的可供出售債務證券的公允價值在隨後期間增加，且增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則該減值虧損將予撥回。撥回的金額將於損益中確認。然而，隨後於已減值的可供出售股權證券的公允價值中收回的任何金額將於其他全面收益中確認。

### 非金融資產

將於各報告日期審核 貴集團非金融資產的賬面值，確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何相關跡象，該資產的可收回金額可予估計。就商譽及具有無限使用年限或尚未可供使用的無形資產而言，每年同一時間估計可收回金額。倘資產的賬面值或其相關現金產出單元「現金產出單元」超出其估計收回金額，即可確認減值虧損。

資產或現金產出單元的可收回金額指其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場評估貨幣的時間價值及該資產或現金產出單元特定風險的稅前貼現率貼現為其現值。就測試減值而言，無法單個測試的資產將流入透過持續使用產生現金流量的最小資產組別，基本上獨立於其他資產或現金產出單元的現金流量。根據經營分部上限測試，就商譽減值測試而言，合併已分配至商譽的現金產出單元，以使進行的減值測試層級反映就內部報告而言監控商譽的最低水平。

企業合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併之協同效益的現金產出單元組別。

貴集團的企業資產概不單獨產生現金流量且由超過一個現金產出單元使用。基於合理及一致原則分配至現金產出單元的企業資產，並測試減值作為測試分配至企業資產的現金產出單元的一部分。

減值虧損於損益中確認。將會分配就現金產出單元確認的減值虧損，首先減少分配至現金產出單元（現金產出單元組別）的任何商譽的賬面值，並隨後按比例減少現金產出單元（現金產出單元組別）中資產的賬面值。

商譽的減值虧損不可撥回。就其他資產而言，於各報告日期， 貴集團會對前期確認的減值虧損進行評估，評估是否存在任何跡象表明虧損已減少或不再存在。倘用於釐定可收回金額的估計發生變動，則撥回減值虧損。倘並未確認任何減值虧損，則僅在資產的賬面值不超過原本會釐定的賬面值的情況下，撥回減值虧損（扣除折舊或攤銷）。

### 3.13 持作出售的資產

主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而極有可能收回的非流動資產或出售類別（包括資產及負債）被分類為持作出售或分銷類別。

緊接歸類為持作出售或分派前，出售組合的資產或組成部分根據 貴集團會計政策重新計量。因此，資產或出售組合通常按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組合的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據 貴集團會計政策持續計量的存貨、金融資產及遞延稅項資產不會獲分配任何虧損。初始歸類為持作出售或分派時的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益中確認。任何超過累計減值虧損的收益均不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一經歸類為持作出售或分派則不可予以攤銷或折舊。此外，採用權益法核算的聯營企業一經歸類為持作出售或分派，將終止權益法核算。



### 3.14 僱員福利

#### 定額供款計劃

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款，定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

### 3.15 收入

#### 銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。該階段前自買家獲得的款項列作銷售物業所得的預收款項，並歸為流動負債。

#### 住房建設收入

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。合約開支於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生合約成本很可能收回時方會確認合約收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

#### 經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

#### 出售商品

日常活動中出售商品所得收入按已收或應收對價扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的公允價值計量。

倘所有權附帶的重大風險及回報已轉移至買家，並有可能收回對價、能可靠地估計有關成本及可能的退貨量，並不會繼續管理該等商品時確認收入，且收入金額能可靠計量。倘折讓可能獲授出及金額能可靠計量時，因該出售已確認，該折讓確認為收入減損。

轉讓風險及回報的時間因銷售協議的個別條款而有所差異。貴集團評估其收入安排以確定其是作為當事人抑或代理行事。貴集團已確定其在所有收益安排中均作為當事人行事。

#### 佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

#### 3.16 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府釐定的可隨意支配的金額。倘合理保證將收取政府補助金，而 貴集團將遵守補助金的相關條件，則政府補助金將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期內有系統地於損益確認為其他收入。補償 貴集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為其他收入。

#### 3.17 財務收入及融資成本

財務收入包括投資於基金（包括可供出售的金融資產）的利息收入、股息收入及處置可供出售的金融資產所得的收益。利息收入於其產生時以實際利率法確認。股息收入於 貴集團收取款項的權利確立當日（倘屬報價證券，則為除息日）於損益確認。

融資成本包括借款的利息開支、處置可供出售的金融資產的虧損及就可供出售的金融資產（貿易應收款項除外）確認的減值虧損。

並無直接來自收購、建設或生產合資格資產的借款成本以實際利率法於損益確認。

金融資產及金融負債的外匯收益及虧損淨額乃呈報為融資收入或融資成本，惟視乎外匯變動是否錄得淨收益或虧損淨額。

#### 3.18 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除因業務合併或直接計入所有者權益或其他綜合收入的交易或者事項產生的所得稅外，即期稅項及遞延稅項於損益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入或虧損按於呈報日已實施或大致上實施的稅率計算的預期應付或應收稅項，並就過往年度應付稅項作出調整。

遞延稅項對資產及負債就財務申報的賬面值與計稅金額之間的暫時差異計提準備。

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司的投資的暫時差額，惟以 貴集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映 貴集團預計於報告期末收回或結算的資產及負債賬面值的基準計量的稅務影響。遞延稅項根據暫時差異撥回時預期適用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及彼等關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準結算即期稅項負債及資產或彼等的稅項資產或負債將同時變現，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產只有在未來有應課稅溢利可用予抵扣未動用稅項虧損、稅項抵免及可扣稅暫時差異才確認。遞延稅項資產將於各報告日期評估，倘相關的稅項利益不再可能變現，則將其減計至可變現數額。

貴集團在決定即期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。貴集團經評估眾多因素後（包括稅法解釋及過往經驗），認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。貴集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

#### *土地增值稅*

貴集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。由於地方稅務機關對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，最終結果可能有別於最初所錄得的金額。任何差額均會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

#### **3.19 每股盈利**

貴集團列示普通股的每股基本及攤薄盈利。每股基本盈利以貴公司普通股股東應佔的損益除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。每股攤薄盈利乃通過調整普通股股東應佔損益及就所有攤薄性潛在普通股而言已發行普通股的加權平均數目確定。

### 3.20 關聯方

- (a) 某一人士或其近親會被視為與 貴集團有關連，倘該人士：
- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員之一。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與 貴集團有關連：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或一集團成員之聯營公司或合營公司而另一實體為成員之一）。
  - (iii) 兩實體為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一實體為第三方的合營公司，而另一實體為該第三方的聯營公司。
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)中確定之人士的控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)中確定之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員之一。

某一人士的近親是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員。

### 3.21 分部報告

營運分部是 貴集團獲得收入及產生開支（包括與 貴集團任何其他部分交易有關的收入及開支）的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由 貴集團首席執行官（首席運營決策者）定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予 貴集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產（商譽除外）產生的總成本。

### 3.22 尚未採納的新準則及詮釋

有多項新準則、對準則及詮釋的修訂於截至2015年12月31日後的年度期間內生效。為編製財務資料，貴集團尚未採納該等新準則或詮釋。截至2015年12月31日後的年度期間已頒發但尚未生效的經修訂及新會計準則及詮釋載列如下。

	財務報表 於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
《國際財務報告準則》年度改善2012年至2014年循環	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第14號，監管遞延賬目	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第11號修訂本，收購聯合經營權益會計處理	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第38號，對可接受的折舊和攤銷方法的澄清	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第41號，農業：結果實的植物	2016年1月1日
《國際會計準則》第27號修訂本，獨立財務報表中使用權益法	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本及《國際會計準則》第28號，投資人與其合營或聯營公司的銷售資產或出資資產	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本、《國際財務報告準則》第12號及《國際會計準則》第28號，投資實體：應用綜合豁免	2016年1月1日
《國際會計準則》第1號修訂本，主動披露	2016年1月1日
《國際財務報告準則》關於中小型企業的修訂本	2017年1月1日
《國際財務報告準則》第15號，與客戶之間的合約產生的收入	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第9號，金融工具	2018年1月1日

貴集團正在評估該等修訂預期將對重大應用期間產生的影響。目前，貴集團認為，採納該等修訂不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生影響。

附錄一

會計師報告

4 物業、廠房及設備

附註	永久業	永久業	租賃				傢俱		
	權土地	權建築	業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>									
<b>成本</b>									
於2012年1月1日	9,153	31,672	28,673	4,807	22,972	17,132	4,529	3,481	122,419
添置	-	11	-	51	591	3,930	441	-	5,024
出售	-	-	-	-	-	(190)	-	-	(190)
處置	-	-	-	(536)	(146)	-	(199)	-	(881)
匯兌調整	232	476	469	194	785	261	101	138	2,656
於2012年12月31日	9,385	32,159	29,142	4,516	24,202	21,133	4,872	3,619	129,028
於2013年1月1日	9,385	32,159	29,142	4,516	24,202	21,133	4,872	3,619	129,028
添置	-	-	-	26	1,034	5,184	370	12	6,626
出售	-	-	-	-	(15)	(1,190)	(3)	-	(1,208)
處置	-	-	-	(58)	(217)	(204)	(45)	-	(524)
匯兌調整	(818)	(1,663)	(583)	(341)	(1,428)	(440)	(196)	(276)	(5,745)
於2013年12月31日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
於2014年1月1日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
添置	-	-	-	16	388	518	322	-	1,244
出售	-	-	-	-	(31)	(1,269)	(3)	-	(1,303)
處置	-	-	-	(86)	(43)	-	(41)	-	(170)
轉撥至持作出售資產	21	-	(25,125)	-	-	-	-	-	(25,125)
匯兌調整	(285)	(606)	(176)	(113)	(499)	(112)	(61)	(98)	(1,950)
於2014年12月31日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
於2015年1月1日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
添置	-	-	-	27	147	1,333	121	469	2,097
出售	-	-	-	(18)	(2,142)	(714)	(10)	-	(2,884)
處置	-	-	-	(1)	(1,031)	-	(8)	-	(1,040)
匯兌調整	(323)	(600)	-	(114)	(220)	(73)	(53)	(97)	(1,480)
於2015年6月30日	7,959	29,290	3,258	3,854	20,145	24,166	5,265	3,629	97,566

附錄一

會計師報告

附註	永久業	永久業	租賃	傢俱					合計
	權土地	權建築	業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>									
<b>累計折舊</b>									
於2012年1月1日	-	2,898	3,784	3,616	15,328	8,325	2,913	1,969	38,833
年內折舊	-	377	355	241	2,395	1,532	511	156	5,567
出售	-	-	-	-	-	(10)	-	-	(10)
處置	-	-	-	(535)	(137)	-	(197)	-	(869)
匯兌調整	-	80	188	153	626	243	83	92	1,465
於2012年12月31日	-	3,355	4,327	3,475	18,212	10,090	3,310	2,217	44,986
於2013年1月1日	-	3,355	4,327	3,475	18,212	10,090	3,310	2,217	44,986
年內折舊	-	353	597	198	1,708	2,450	628	120	6,054
出售	-	-	-	-	(7)	(710)	(3)	-	(720)
處置	-	-	-	(45)	(210)	(49)	(45)	-	(349)
匯兌調整	-	(319)	(255)	(259)	(1,104)	(417)	(162)	(153)	(2,669)
於2013年12月31日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
於2014年1月1日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
年內折舊	-	345	822	163	1,696	2,089	671	117	5,903
出售	-	-	-	-	(29)	(1,078)	-	-	(1,107)
處置	-	-	-	(75)	(24)	-	(37)	-	(136)
轉撥至持作出售資產	21	-	(4,298)	-	-	-	-	-	(4,298)
匯兌調整	-	(130)	(89)	(92)	(410)	(109)	(52)	(57)	(939)
於2014年12月31日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
於2015年1月1日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
期內折舊	-	159	143	68	721	1,365	191	87	2,734
出售	-	-	-	(5)	(1,880)	(618)	(8)	-	(2,511)
處置	-	-	-	(1)	(1,031)	-	(8)	-	(1,040)
匯兌調整	-	(149)	-	(93)	(137)	(56)	(53)	(53)	(541)
於2015年6月30日	-	3,614	1,247	3,334	17,505	12,957	4,432	2,278	45,367
<b>賬面值</b>									
於2012年12月31日	9,385	28,804	24,815	1,041	5,990	11,043	1,562	1,402	84,042
於2013年12月31日	8,567	27,107	23,890	774	4,977	13,119	1,270	1,171	80,875
於2014年12月31日	8,282	26,286	2,154	595	3,559	11,354	905	1,013	54,148
於2015年6月30日	7,959	25,676	2,011	520	2,640	11,209	833	1,351	52,199

附錄一

會計師報告

	附註	租賃		傢俱			合計	
		業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修		整修
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
<b>貴公司</b>								
<b>成本</b>								
於2012年1月1日		9,159	2,768	11,258	4,051	1,286	1,757	30,279
添置		-	19	22	-	96	-	137
處置		-	(532)	(119)	-	(143)	-	(794)
匯兌調整		467	139	576	208	65	90	1,545
於2012年12月31日		9,626	2,394	11,737	4,259	1,304	1,847	31,167
於2013年1月1日		9,626	2,394	11,737	4,259	1,304	1,847	31,167
添置		-	2	54	-	14	-	70
處置		-	(58)	(138)	-	(20)	-	(216)
轉撥至附屬公司		-	(2,247)	(11,207)	(2,255)	(1,249)	-	(16,958)
匯兌調整		(581)	(91)	(446)	(205)	(49)	(112)	(1,484)
於2013年12月31日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
於2014年1月1日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
添置		-	-	-	-	22	-	22
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	21	(8,868)	-	-	-	-	-	(8,868)
匯兌調整		(177)	-	-	(35)	-	(34)	(246)
於2014年12月31日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
於2015年1月1日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
添置		-	-	-	-	30	-	30
匯兌調整		-	-	-	-	(2)	(29)	(31)
於2015年6月30日		-	-	-	-	50	1,672	1,722



附錄一

會計師報告

	附註	租賃				傢俱		合計
		業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>貴公司</b>								
<b>累計折舊</b>								
於2012年1月1日		3,630	2,408	9,883	3,820	1,071	1,585	22,397
年內折舊		282	82	311	96	126	68	965
處置		-	(532)	(119)	-	(143)	-	(794)
匯兌調整		187	120	507	196	55	82	1,147
於2012年12月31日		<u>4,099</u>	<u>2,078</u>	<u>10,582</u>	<u>4,112</u>	<u>1,109</u>	<u>1,735</u>	<u>23,715</u>
於2013年1月1日		4,099	2,078	10,582	4,112	1,109	1,735	23,715
年內折舊		273	60	280	89	59	38	799
處置		-	(45)	(138)	-	(20)	-	(203)
轉撥至附屬公司		-	(2,014)	(10,323)	(2,226)	(1,106)	-	(15,669)
匯兌調整		(254)	(79)	(401)	(199)	(42)	(106)	(1,081)
於2013年12月31日		<u>4,118</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,776</u>	<u>-</u>	<u>1,667</u>	<u>7,561</u>
於2014年1月1日		4,118	-	-	1,776	-	1,667	7,561
年內折舊		270	-	-	23	5	38	336
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	21	(4,299)	-	-	-	-	-	(4,299)
匯兌調整		(89)	-	-	(35)	-	(34)	(158)
於2014年12月31日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>1,671</u>	<u>1,676</u>
於2015年1月1日		-	-	-	-	5	1,671	1,676
期內折舊		-	-	-	-	26	18	44
匯兌調整		-	-	-	-	-	(28)	(28)
於2015年6月30日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>1,661</u>	<u>1,692</u>
<b>賬面值</b>								
於2012年12月31日		<u>5,527</u>	<u>316</u>	<u>1,155</u>	<u>147</u>	<u>195</u>	<u>112</u>	<u>7,452</u>
於2013年12月31日		<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>5,018</u>
於2014年12月31日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>30</u>	<u>47</u>
於2015年6月30日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>11</u>	<u>30</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 物業位置

物業的賬面淨值分析如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在香港								
— 永久業權	-	-	-	-	-	-	-	-
— 中期租賃	-	-	-	-	-	-	-	-
在香港以外地區								
— 永久業權	38,189	35,674	34,568	33,635	-	-	-	-
— 中期租賃	24,815	23,890	2,154	2,011	5,527	4,927	-	-
	<u>63,004</u>	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>35,646</u>	<u>5,527</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
指：								
土地及建築，按成本	<u>63,004</u>	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>35,646</u>	<u>5,527</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 融資租賃下持有的資產

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團在融資租賃下持有的廠房及機械的賬面值分別為人民幣1,364,000元、人民幣1,112,000元、人民幣零元及人民幣459,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司並無任何融資租賃下持有的資產。

### 擔保

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備的賬面總值分別為人民幣60,838,000元、人民幣56,844,000元、人民幣22,945,000元及人民幣21,947,000元，受限於若干合法抵押，以就附屬公司銀行借款及貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

於2013年12月31日，貴公司的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣4,927,000元，受限於一項合法抵押，以就貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

5 無形資產

	軟件	開發成本	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>			
<b>成本</b>			
於2012年1月1日	660	—	660
添置	182	—	182
於2012年12月31日	842	—	842
於2013年1月1日	842	—	842
添置	115	—	115
於2013年12月31日	957	—	957
於2014年1月1日	957	—	957
添置	178	920	1,098
於2014年12月31日	1,135	920	2,055
於2015年1月1日	1,135	920	2,055
添置	—	288	288
於2015年6月30日	1,135	1,208	2,343
<b>累計攤銷</b>			
於2012年1月1日	215	—	215
年內攤銷	153	—	153
於2012年12月31日	368	—	368
於2013年1月1日	368	—	368
年內攤銷	187	—	187
於2013年12月31日	555	—	555
於2014年1月1日	555	—	555
年內攤銷	178	—	178
於2014年12月31日	733	—	733
於2015年1月1日	733	—	733
期內攤銷	87	—	87
於2015年6月30日	820	—	820
<b>賬面值</b>			
於2012年12月31日	474	—	474
於2013年12月31日	402	—	402
於2014年12月31日	402	920	1,322
於2015年6月30日	315	1,208	1,523

無形資產與自供應商購買的計算機軟件及就一種新產品撥作開發支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政開支。

6 投資物業

		貴集團			截至2015年
		截至12月31日止年度			6月30日
附註	2012年	2013年	2014年	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於1月1日	-	-	-	451,000	
收購	-	-	45,030	-	
來自開發物業	-	-	158,298	-	
添置	-	-	-	12,453	
年內／期內公允價值變動	28	-	247,672	13,547	
於12月31日／6月30日	-	-	451,000	477,000	
分析：					
已完成的投資物業	-	-	144,000	191,000	
開發中物業	-	-	307,000	286,000	
	-	-	451,000	477,000	

截至2014年12月31日止年度，貴集團改變其將若干開發物業持作出售的意圖，而改為持作出租及投資目的。該等物業在其被重新測量公允價值後亦相應地從開發物業重新分類為投資物業。

於2014年12月31日及2015年6月30日，貴集團尚未就賬面總值分別為人民幣215,000,000元及人民幣236,000,000元的若干樓宇取得房產證。儘管如此，董事認為，貴集團於2014年12月31日及2015年6月30日已取得該等樓宇的實益業權。

**釐定公允價值**

投資物業及開發中投資物業由獨立專業估值師於各報告期末進行的估值按公允價值列賬，他們擁有被認可的執業資歷而且對所估值的物業的位置和類型有豐富的經驗。所有的投資物業一年進行兩次獨立估值，為6月30日及12月31日。公允價值的任何變動計入利潤或虧損。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法、收益還原法及／或餘值法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預計開發成本及平均增長率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。收益還原法使用收入倍數或單個年度的資本化比率，將收入流資本化為現值。餘值估計法乃根據總開發價值減預計完成成本來釐定估值。

#### 公允價值層級

於2014年12月30日及2015年6月30日，投資物業及開發中投資物業的公允價值計量已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值（請參閱附註2.3）。截至2014年12月31日止財政年度或截至2015年6月30日止六個月，等級間並無轉撥。

#### 估值技術及重大不可觀察輸入數據

下表列示 貴集團在計量投資物業及開發中投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
收益還原法	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的預計租金率分別為人民幣39元／平方米至人民幣156元／平方米及人民幣19元／平方米至人民幣152元／平方米</li> <li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的資本化比率分別為6%至7%及4.5%至6%</li> </ul>	預計租金率的顯著上升及資本化比率的顯著下降將會導致公允價值計量的顯著升高。
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的預計單價分別為人民幣5,470元／平方米至人民幣11,066元／平方米及人民幣5,570元／平方米至人民幣11,916元／平方米</li> </ul>	預計單價的顯著上升將會導致公允價值計量的顯著升高。

重大不可觀察輸入數據相當於：

- 預計租金率從類似物業的市場數據估計得出，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。
- 資本化比率來源於類似物業的市場數據，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。

## 附錄一

## 會計師報告

### 保證金

於2014年12月31日及2015年6月30日，投資物業的賬面總值分別為人民幣109,000,000元及人民幣11,000,000元；開發中投資物業的賬面總值分別為人民幣92,000,000元及人民幣零元，均已作為貴集團被授予金融機構的信貸融通的保證金予以抵押（請參閱附註24）。

### 7 於附屬公司的投資

	貴公司			
	於12月31日			於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
非上市權益股份，按成本	1,630,363	1,630,363	1,624,127	1,624,127
減：減值虧損	(447)	(447)	(447)	(447)
	<u>1,629,916</u>	<u>1,629,916</u>	<u>1,623,680</u>	<u>1,623,680</u>

### 減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	貴公司				
	截至12月31日止年度			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
於1月1日及12月31日					
／6月30日	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>

## 附錄一

## 會計師報告

有關各財政期末附屬公司的詳情如下：

名稱	附註	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情		貴集團的實際權益			
						於2015年		於2014年	
				註冊資本	繳足股本	2012年	2013年	2014年	2015年
						%	%	%	%
精誠管理有限公司	(i)	2009年4月24日	英屬維爾京群島	27,950,000美元	27,950,000美元	100	100	100	100
協同國際私人有限公司	(i)	2014年3月7日	新加坡	853,001新元	853,001新元	-	-	100	100
英德集團私人有限公司	(i)	2015年4月2日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
協同科技私人有限公司	(iii)	1998年3月18日	新加坡	50,000新元	50,000新元	100	100	100	100
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (原名「Kyodo-Allied Malaysia, Sdn Bhd」)	(iii)	1989年8月21日	馬來西亞	1,000,000馬幣	1,000,000馬幣	100	100	100	100
優多商貿(上海)有限公司	(iii)	2005年11月23日	中國	300,000美元	300,000美元	100	100	100	100
英德控股私人有限公司	(ii)	2015年5月13日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
英德新加坡私人有限公司	(ii)	2015年5月19日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
偉業控股(香港)有限公司	(ii)	2009年9月17日	香港	10,000港元	10,000港元	100	100	100	100
海南宏基偉業房地產開發有限公司	(ii)	2004年2月12日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
金偉(河南)商貿有限公司	(iv)	2012年1月6日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100	100	100	100
宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	(iv)	2014年10月15日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣50,000,000元	-	-	100	100
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	(ii)	2010年4月28日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100	100	100	100
河南偉業建設開發集團有限公司(原名「河南偉業建設投資集團有限公司」)	(iv)	1999年10月30日	中國	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100	100	100	100
偉業控股海南地產有限公司	(ii)	2008年12月16日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
河南蕃邦置業有限公司	(iv)	2007年3月2日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
新鄉偉業置地有限公司	(iv)	2007年4月3日	中國	人民幣75,000,000元	人民幣75,000,000元	100	100	100	100
河南興偉置業有限公司	(iv)	2012年11月15日	中國	人民幣241,830,000元	人民幣241,830,000元	100	100	100	100
河南天道資產管理有限公司	(iv)/(vi)	2010年3月19日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	-	51	51	51
河南金偉置業有限公司	(iv)/(vii)	2010年9月9日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	90	-	-	-
海南中方投資有限公司	(iv)	2009年6月22日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
萬寧英德置業有限公司	(iv)	2009年11月17日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
文昌市茂源旅業有限公司	(iv)	1998年9月9日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	(iv)	2010年6月23日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
屯昌雅境置業有限公司	(iv)	2010年4月13日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
澄邁宏基偉業地產發展有限公司	(iv)/(viii)	2010年5月31日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	-	-	-

## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 該等附屬公司為 貴公司直接持有的投資控股公司，剩餘的附屬公司全部為 貴公司間接持有。
- (ii) 該等附屬公司為 貴公司間接持有的投資控股公司。
- (iii) Eindex Technology (Malaysia) Sdn. Bhd主要從事製造及買賣潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器。協同科技私人有限公司及優多商貿協同貿易（上海）有限公司為出售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的貿易公司。
- (iv) 金偉（河南）商貿有限公司及宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司主要從事買賣房屋建築材料。於中國的剩餘實體為 貴公司間接持有的房地產開發公司。
- (v) 貴集團於2013年收購河南天道資產管理有限公司51%的股本權益（請參閱附註38）。
- (vi) 貴集團於河南金偉置業有限公司的股本權益於2012年被攤薄10%。其後，於該實體的剩餘90%的股本權益於2013年出售給第三方（請參閱附註39）。
- (vii) 貴集團於2013年出售其於附屬公司100%的股本權益。
- (viii) 該實體於截至2013年12月31日止年度被註銷。
- (ix) 所有的中國實體均為有限責任公司。於中國註冊成立的公司的英文名稱則為其中文名稱的非官方翻譯，僅供識別而納入。
- (x) 該等公司的法定財務報表的資料載於附註42。

### 8 於合資企業的投資

	貴集團			
	於12月31日			於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
非上市股本投資	–	–	140,000	134,256

有關合資企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立 所在國家	貴集團持有有效股本權益			
			於12月31日			於2015年
			2012年	2013年	2014年	6月30日
鄭州黛瑪仕實業有限公司	物業開發	中國	–	–	65%	65%

截至2014年12月31日止年度， 貴公司一家附屬公司以對價人民幣140百萬元收購上述附屬公司65%股本權益。根據該實體的章程細則及該附屬公司與該實體其他股東訂立日期為2014年10月23日的合作協議， 貴集團與其他股東對該實體共同擁有控制權。



## 附錄一

## 會計師報告

與合資企業相關的概要財務資料（並未根據 貴集團持有的所有權比例調整）載列如下：

	於12月31日			於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
流動資產	-	-	300,000	373,647
非流動資產	-	-	-	74
流動負債	-	-	-	(79,465)
資產淨值	-	-	300,000	294,256

	截至12月31日止年度			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	止六個月
稅後虧損／全面收益總額	-	-	-	(5,744)
<b>貴集團於受投資公司的</b>				
<b>淨資產權益</b>				
於年初／期初	-	-	-	140,000
資本認購	-	-	140,000	-
應佔合資企業虧損	-	-	-	(5,744)
於年末／期末	-	-	140,000	134,256

於截至2014年12月31日止年度及2015年6月30日止六個月期間，合資企業實體僅參與有限的業務活動。

不計 貴集團於合資企業的股本權益，根據合作協議， 貴集團於合資企業的資產及負債及利潤或虧損份額與其股本權益並不相稱。

### 9 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指 貴集團代表其附屬公司河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）的一名非控股股東支付的購買對價，該筆款項與該非控股股東於附屬公司收購的49%的股本權益有關。

應收非控股權益款項屬無擔保且免息。該筆款項預計將由河南天道透過抵銷未來宣派的股息而償還。

### 10 應收合資企業合作夥伴款項

應收合資企業合作夥伴款項指根據 貴集團與合資企業合作夥伴訂立的合作協議（共同開發河南漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）名下的土地使用權）授予該物業開發合作夥伴的有息貸款。應收合資企業合作夥伴款項以其在漢方藥業的股本權益作擔保，且年利率介於10%至17%之間。該筆款項須於2016年7月20日償還。

附錄一

會計師報告

11 其他金融資產

	貴集團				貴公司			
	於12月31日			於2015年	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>								
可供出售金融資產								
– 上市股本證券	1,870	2,185	71	–	1,870	2,185	71	–
<b>流動</b>								
分類為持作買賣的 金融資產								
– 上市股本證券	898	838	1,452	6,458	–	–	–	–
可供出售金融資產								
– 其他投資	–	–	7,000	–	–	–	–	–
	898	838	8,452	6,458	–	–	–	–

貴集團及 貴公司所面臨信貸及市場風險以及與其他金融資產相關的公允價值信息披露於附註40。

其他投資指中國商業銀行推出的短期金融產品。該等產品屬保本形式，並具有固定或可釐定的回報率，到期期限自發行日期起計六個月內。

12 俱樂部會籍

	貴集團及 貴公司			
	截至12月31日止年度			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	止六個月 人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	961	961	961	936
出售	–	–	(25)	–
減值虧損	(528)	(540)	(528)	(535)
	433	421	408	401

減值虧損指俱樂部會籍已減計至其預估的可收回金額，該等金額乃以該等俱樂部會籍的平均市價參考基準釐定。

附錄一

會計師報告

減值虧損

就俱樂部會籍而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團及 貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
於1月1日	467	528	540	528
產生／(撥回)的減值虧損	61	12	(12)	7
於12月31日／6月30日	528	540	528	535

已確認的減值虧損作為行政開支的一部分計入損益。

13 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	貴集團			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
於1月1日	305,577	144,400	155,414	205,731
年內／期內所得稅 (回撥)／準備	(84,622)	42,056	41,878	17,399
年內／期內中國土地增值稅 (回撥)／準備	(40,203)	9,276	41,157	1,519
已付所得稅及土地增值稅	(36,352)	(40,318)	(32,718)	(43,727)
於12月31日／6月30日	144,400	155,414	205,731	180,922
指：				
可收回所得稅	(747)	(8,108)	(6,726)	(12,955)
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,877
	144,400	155,414	205,731	180,922

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

年內暫時性差異變動如下：

	於2012年		於2012年		於2013年		於2014年		於2015年		
	1月1日	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	收購 附屬公司 (附註38)	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	轉撥至 持作出售 資產 (附註21)	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	於損益中 確認 (附註33)	6月30日 之結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>											
<b>遞延稅項負債</b>											
物業、廠房及設備	6,175	(857)	5,318	-	155	5,473	(2,762)	(81)	2,630	(45)	2,585
投資物業的公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	61,918	61,918	3,387	65,305
開發物業	5,024	(653)	4,371	10,500	(626)	14,245	-	(4,616)	9,629	(2,052)	7,577
應計貿易應收款項	-	-	-	-	26,261	26,261	-	25,324	51,585	2,497	54,082
貴集團的中國附屬公司的 利潤預扣稅項	23,507	1,859	25,366	-	23,779	49,145	-	24,102	73,247	5,084	78,331
	34,706	349	35,055	10,500	49,569	95,124	(2,762)	106,647	199,009	8,871	207,880
<b>遞延稅項資產</b>											
土地增值稅	47,872	(34,316)	13,556	-	(391)	13,165	-	6,198	19,363	(4,625)	14,738
稅項虧損	-	292	292	-	-	292	-	-	292	(292)	-
貿易及其他應收款項 減值撥備	1,530	(1,530)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	49,402	(35,554)	13,848	-	(391)	13,457	-	6,198	19,655	(4,917)	14,738

(c) 未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	貴集團			
	於12月31日			於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
可扣減暫時性差異	29,758	35,476	35,476	23,678
稅項虧損	47,230	75,792	104,781	119,147
	76,988	111,268	140,257	142,825

稅項虧損之到期情況如下：

	貴集團			
	於12月31日			於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
到期年份：				
— 2013年	415	—	—	—
— 2014年	222	222	—	—
— 2015年	475	475	475	—
— 2016年	4,316	4,316	4,316	4,316
— 2017年	31,399	31,399	31,399	31,399
— 2018年	—	34,341	34,341	34,341
— 2019年	—	—	28,989	28,989
— 2020年	—	—	—	14,366
— 無到期日	10,403	5,039	5,261	5,736
	47,230	75,792	104,781	119,147

除上述稅項虧損，根據當前稅收立法，可扣減臨時性差異並無到期。稅項虧損受稅務部門的規定規限，並遵守虧損附屬公司經營所在國家的稅務條例。

遞延稅項資產並未就該等項目予以確認，此乃由於附屬公司未來可用應課稅溢利抵銷虧損具有不確定性。

附錄一

會計師報告

14 存貨

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
製成品	814	2,978	663	590	403	-	-	-
在建工程	535	462	1,088	1,767	85	-	-	-
原材料	13,897	13,355	10,791	10,029	5,495	-	-	-
	<u>15,246</u>	<u>16,795</u>	<u>12,542</u>	<u>12,386</u>	<u>5,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，貴集團製成品及在建工程（計入銷售成本）的變動額分別為人民幣55,897,000元、人民幣43,152,000元、人民幣45,240,000元及人民幣19,945,000元。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，貴公司製成品及在建工程（計入銷售成本）的變動額分別為人民幣75,408,000元、人民幣50,614,000元、人民幣零元及人民幣零元。

15 開發物業

	貴集團			
	於12月31日			於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
(a) 開發中物業：				
土地成本	212,025	105,808	133,753	115,256
迄今為止產生的開發成本	407,115	745,157	721,024	598,384
	<u>619,140</u>	<u>850,965</u>	<u>854,777</u>	<u>713,640</u>
(b) 已落成持作出售的物業	433,809	619,336	416,463	496,677
	<u>1,052,949</u>	<u>1,470,301</u>	<u>1,271,240</u>	<u>1,210,317</u>

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，確認為銷售成本的開發物業分別為人民幣113,519,000元、人民幣420,618,000元、人民幣609,061,000元及人民幣313,789,000元。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，因專為開發物業籌得的借貸分別以介於6.65%至11.86%、6.72%至12%、6.77%至12%及5.83%至12%的年利率借入，資本化金額分別為人民幣16,252,000元、人民幣64,858,000元、人民幣79,654,000元及人民幣33,748,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，賬面值分別為人民幣567,693,000元、人民幣274,479,000元、人民幣373,069,000元及人民幣477,421,000元的若干開發物業已被抵押予銀行，作為貴集團獲借款的抵押品，詳情載列於附註24。

16 貿易及其他應收款項

		貴集團			
		於12月31日			於2015年
附註		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
	貿易應收款項	34,488	65,603	147,017	76,513
	減值虧損	(2,099)	(134)	—	—
		32,389	65,469	147,017	76,513
	應計貿易應收款項	—	660,149	985,267	1,062,017
	應收合資企業合作夥伴				
	款項（非交易用途）	—	—	14,499	19,879
	其他應收款項及按金	243,037	284,750	197,015	180,680
	減值虧損	(4,040)	(4,040)	(4,040)	(4,040)
		238,997	280,710	192,975	176,640
	應收僱員款項	47	2,123	688	1,767
	其他	1,651	238	526	—
	貸款及應收款項	273,084	1,008,689	1,340,972	1,336,816
	預付款項	1,498	22,986	244,452	249,348
		274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164

應收僱員款項屬無擔保、免息，且須於要求時償還。尚無因該等未償還結餘而作出的呆賬撥備。

於2014年12月31日及2015年6月30日，應收合資企業合作夥伴款項為人民幣10,000,000元，屬無擔保，按年利率10%計息，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

貴集團的貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日及30日至90日的期限內結算。該等款項按原始發票金額（指初始確認的公允價值）確認。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司的貿易及其他應收款項主要指應收附屬公司的款項，屬不計息且須按要求償還。

**減值虧損**

於報告日期，貴集團貿易應收款項的賬齡如下：

	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於6月30日	
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2015年	2015年
	總額	減值虧損	總額	減值虧損	總額	減值虧損	總額	減值虧損
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>								
並無逾期或減值	22,944	-	55,201	-	133,161	-	63,255	-
逾期1-30日	6,636	-	5,055	-	9,120	-	4,327	-
逾期31-60日	2,145	-	1,977	-	1,418	-	1,714	-
逾期61-90日	381	13	312	-	482	-	880	-
逾期超過90日	2,382	2,086	3,058	134	2,836	-	6,337	-
	<u>34,488</u>	<u>2,099</u>	<u>65,603</u>	<u>134</u>	<u>147,017</u>	<u>-</u>	<u>76,513</u>	<u>-</u>

*並無逾期且未減值的 貴集團的貿易應收款項*

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團物業開發業務應佔貴集團貿易應收款項中分別有人民幣1,416,000元、人民幣20,825,000元、人民幣12,786,000元及人民幣25,119,000元源自分期付款銷售，而分別有人民幣14,745,000元、人民幣1,460,000元、人民幣96,483,000元及人民幣9,707,000元源自銀行尚未放貸的銷售。該等結餘均並無逾期且未減值。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起3至12個月之間到期。

*已逾期但未減值的 貴集團的貿易應收款項*

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團已逾期但未減值的貿易應收款項分別為人民幣9,445,000元、人民幣10,268,000元、人民幣13,856,000元及人民幣13,258,000元，其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣9,445,000元、人民幣9,315,000元、人民幣9,270,000元及人民幣9,390,000元，而開發物業經營應佔款項分別為人民幣零元、人民幣953,000元、人民幣4,586,000元及人民幣3,868,000元。

貴集團過往未收回的貿易應收款項並無超出有關撥備額。管理層相信，就貿易應收款項而言，並不需要提供超出該金額的額外撥備。



附錄一

會計師報告

就貿易應收款項而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於1月1日	3,500	2,099	134	—
所作(回撥)／減值虧損處置	(1,384)	35	—	—
匯兌差額	—	(1,871)	(134)	—
於12月31日／6月30日	(17)	(129)	—	—
	2,099	134	—	—

於報告期末減值釐定的單個貿易應收款項與存在財務困難及拖欠付款的債務人相關。該等應收款項未獲任何擔保或信貸強化措施。

就應收附屬公司貿易賬款而言的減值虧損變動情況如下：

	貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於1月1日	2,651	2,097	—	—
轉撥至附屬公司	—	(99)	—	—
處置	—	(1,871)	—	—
減值虧損回撥	(392)	—	—	—
匯兌差額	(162)	(127)	—	—
於2015年12月31日／6月30日	2,097	—	—	—

附錄一

會計師報告

17 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指就在建工程支付的合約金額結餘。

	貴集團			
	於12月31日			於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
產生成本及應佔溢利	-	660,149	985,267	1,062,017
應計貿易應收款項	-	(660,149)	(985,267)	(1,062,017)
	-	-	-	-

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，因專為融資建設成本籌得的借貸按建設合約產生成本資本化，資本化金額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣28,479,000元及人民幣25,653,000元。於截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月期間，借款成本分別按自6.77%至17%及自5.83%至17%的年率資本化。

18 其他應收款項及按金

	貴集團			
	於12月31日			於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
向承包商作出的墊款	11,939	113,915	46,662	5,451
收購附屬公司支付的按金	51,000	-	-	-
收購物業開發項目支付的按金	80,000	48,700	29,895	27,985
其他按金	67,474	92,430	80,637	73,144
其他應收款項	-	11,070	19,367	69,435
其他	28,584	14,595	16,414	625
	238,997	280,710	192,975	176,640

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元計入 貴集團其他應收款項及按金。

**收購附屬公司支付的按金**

於2012年12月31日的按金人民幣51,000,000元與收購河南天道資產管理有限公司（其主要業務與中國物業開發（參閱附註38）相關）的51%的股本權益有關。對該附屬公司的收購於截至2013年12月31日止年度完成。

**收購物業開發項目支付的按金**

於2012年12月31日，為競標中國鄭州一塊地皮支付予中國鄭州市有關政府部門的金額人民幣70,000,000元，計入因新物業開發項目而支付的按金。餘下的人民幣10,000,000元亦已支付，以獲得中國鄭州的一個開發項目。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年12月31日，因購買河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）（貴公司曾經的附屬公司，參閱附註39）開發的已落成寫字樓單元支付按金人民幣48,700,000元。該筆交易於截至2014年12月31日止年度期間完成。

於2014年12月31日及2015年6月30日，因新物業開發項目支付的按金餘額分別達人民幣29,895,000元及人民幣27,985,000元，與支付予第三方以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的按金有關。

### 其他按金

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日其他按金包括以前年度為成功競得中國興隆的土地向相關機構支付的人民幣60,000,000元，相關土地競標價格為人民幣180,00,000元。已付按金可予退還，與相關政府機構簽署正式的土地協議後，應立即支付投標價的剩餘部分人民幣120,000,000元。土地可移交予貴集團之時將簽署正式的土地協議。

### 減值虧損

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	貴集團			
	截至12月31日止年度			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	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	12,010	4,040	4,040	4,040
已撤銷減值虧損	(7,970)	—	—	—
於12月31日／6月30日	<u>4,040</u>	<u>4,040</u>	<u>4,040</u>	<u>4,040</u>

## 19 預付款項

	貴集團			
	於12月31日			於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
預付建築材料成本	—	20,159	82,848	89,530
室內設計成本	—	—	16,330	1,828
土地前期開發成本	—	—	138,619	144,295
其他	1,498	2,827	6,655	13,695
	<u>1,498</u>	<u>22,986</u>	<u>244,452</u>	<u>249,348</u>

**土地前期開發成本**

截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月期間，貴集團就一塊土地分別產生人民幣138,619,000元及人民幣5,676,000元的前期開發成本，前期開發工作完成後，中國鄭州市當地政府會將該土地的土地使用權授予貴集團。該等土地前期開發成本指貴集團就建於該土地上的現有建築拆遷及居民重新安置進行的所有必要工作所產生的成本。上述成本將於取得相關土地使用權的權益時轉入「開發物業」科目。

**20 銀行存款及現金**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列12月31日及6月30日的款項：

	附註	貴集團			
		於12月31日			於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
銀行存款及現金		279,945	553,269	593,230	972,135
減：受限制現金		(14,254)	(19,061)	(218,044)	(597,301)
減：銀行透支額	24	(2,599)	—	—	—
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額		<u>263,092</u>	<u>534,208</u>	<u>375,186</u>	<u>374,834</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團旗下各中國附屬公司的銀行結餘現金不可自由兌換為其他貨幣，須受中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》規限。

若干附屬公司須留置出客戶銀行貸款的若干金額，作為受限制現金。各報告期末額度分別為人民幣14,254,000元、人民幣19,061,000元、人民幣70,044,000元及人民幣29,301,000元的受限制現金主要指獲得客戶的土地房產權證明並將其轉讓予銀行之前貴集團存於指定銀行賬戶中的質押按金。於2014年12月31日及2015年6月30日，受限制現金結餘亦包括質押予銀行的按金，用作對貴集團附屬公司獲得的貸款的擔保，分別為人民幣148,000,000元及人民幣568,000,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司銀行存款及現金主要為存放於新加坡銀行的存款。

21 持作出售的資產／負債

於各報告期末，綜合財務狀況表中「持作出售的資產」及「持作出售的負債」包括以下各項：

	貴集團			
	於12月31日			於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
<b>持作出售的資產</b>				
租賃建築	106,222	—	20,827	—
於合資企業的投資	—	—	110,000	110,000
現金及現金等價物	4	—	—	—
	<u>106,226</u>	<u>—</u>	<u>130,827</u>	<u>110,000</u>
<b>持作出售負債</b>				
遞延稅項負債	—	—	2,762	—
貿易及其他應付款項	24,439	—	—	—
	<u>24,439</u>	<u>—</u>	<u>2,762</u>	<u>—</u>

2012年12月27日，貴集團訂立了買賣協議，處置其於附屬公司河南金偉置業有限公司中其餘的股本權益。有關處置事宜於2013年1月1日完成。

2014年11月14日，貴集團訂立了買賣協議，處置一處賬面值為人民幣20,827,000元的租賃物業。有關處置事宜於2015年6月16日完成。

2014年6月17日，貴集團以人民幣110百萬元的對價收購了漢方藥業51%的股本權益。貴集團收購漢方藥業的權益旨在獲得中國鄭州市一塊土地使用權中的權益。根據貴集團與漢方藥業51%的股本權益的擁有人訂立的合作協議，貴集團於漢方藥業中的股本權益僅限於土地使用權相關權利，不涉及漢方藥業的其他業務。新註冊成立的實體河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）於2014年12月8日成立，旨在處理漢方藥業轉讓土地使用權事宜及利用土地使用權開發房地產項目。完成土地使用權的轉讓後，貴集團會以名義對價將其於漢方藥業51%的股本權益出售予漢方藥業的其他股東。土地使用權於2015年第四季度被轉讓予漢偉置業。除土地使用權的轉讓外，自註冊成立日期起，漢偉置業並未開展其他業務。

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 股本

	貴集團		貴公司	
	股份數目		股份數目	
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於2012年1月1日以及2012年、 2013年及2014年12月31日及 2015年6月30日	1,961,335	359,700	1,961,335	1,737,554

貴公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。

2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司並無已發行的未行使購股權。

### 23 儲備

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併儲備	(59,669)	(59,669)	(59,669)	(59,669)	-	-	-	-
資本儲備	(550)	(550)	(550)	(550)	-	-	-	-
外幣匯兌儲備	(12,531)	(18,755)	(11,383)	(10,102)	12,336	9,424	8,479	4,302
公允價值儲備	865	1,440	535	-	529	957	48	-
法定及其他儲備	43,540	56,263	64,814	73,602	-	-	-	-
僱員購股權儲備	-	-	-	-	582	582	582	582
保留收益／ (累計虧損)	293,549	458,750	693,845	719,713	(72,345)	(74,001)	(80,028)	(64,139)
	265,204	437,479	687,592	722,994	(58,898)	(63,038)	(70,919)	(59,255)

#### 儲備

##### (a) 合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付對價與實繳資本之間的差額。上述合併儲備源自2010年貴集團房地產開發業務的重組。

##### (b) 資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付對價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因貴公司於附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。貴公司於附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

(c) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備指功能貨幣與 貴集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

(d) 公允價值儲備

公允價值儲備指可供出售金融資產被處置或減值之前的公允價值累計變動。

儲備變動載於綜合權益變動表。

(e) 法定及其他儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》， 貴公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

(f) 僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。

股息

有關期間已批准及派付應付 貴公司股東的前一財政年度股息：

	貴集團及 貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月
	截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年	人民幣千元
每股合資格普通股零新元、 零新元、0.0015新元及零新元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	—	—	14,649	—

附錄一

會計師報告

24 貸款及借款

本附註提供 貴集團有息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關 貴集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註40。

	貴集團			
	於12月31日			於2015年 6月30日
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
有擔保銀行貸款	234,399	343,931	715,150	756,030
銀行透支額	2,599	—	—	—
融資租賃負債	479	43	—	88
	<u>237,477</u>	<u>343,974</u>	<u>715,150</u>	<u>756,118</u>
<b>非流動負債</b>				
有擔保銀行貸款	122,616	568,590	849,296	982,304
其他有擔保貸款	—	—	110,000	110,000
融資租賃負債	51	—	—	217
未攤銷交易成本	—	—	(23,868)	(27,344)
	<u>122,667</u>	<u>568,590</u>	<u>935,428</u>	<u>1,065,177</u>
	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>

條款及債務償還時間表

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	於12月31日						於2015年 6月30日	
				2012年		2013年		2014年		面值	賬面值
				面值	賬面值	面值	賬面值	面值	賬面值		
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>											
有擔保銀行貸款	人民幣	6.72 – 13.00	2013年	228,300	228,300	—	—	—	—	—	—
有擔保銀行貸款	人民幣	5.16 – 12.00	2015年	—	—	—	—	714,000	714,000	150,000	150,000
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 7.38	2016年	117,500	117,500	904,000	904,000	60,000	60,000	494,900	494,900
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 9.00	2017年	—	—	—	—	622,800	622,800	851,300	851,300
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 6.04	2018年	—	—	—	—	—	—	78,000	78,000
有擔保銀行貸款	馬幣	3.47 – 3.50	2014年	—	—	3,878	3,878	—	—	—	—
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2015年	—	—	—	—	1,150	1,150	—	—
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2016年	—	—	—	—	—	—	1,130	1,130
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35 – 7.35	2017年	11,215	11,215	4,643	4,643	2,218	2,218	1,549	1,549
有擔保銀行貸款	新元	2.98	2017年	—	—	—	—	164,278	164,278	161,455	161,455
其他有擔保貸款	人民幣	17.00	2016年	—	—	—	—	110,000	110,000	110,000	110,000
銀行透支額	馬幣	0.75 – 2.00	2013年	2,599	2,599	—	—	—	—	—	—
融資租賃負債	新元	2.98	2014年	63	63	12	12	—	—	—	—
融資租賃負債	馬幣	2.55 – 3.20	2014年	467	467	31	31	—	—	—	—
融資租賃負債	馬幣	3.30	2016年	—	—	—	—	—	—	88	88
融資租賃負債	馬幣	3.30	2018年	—	—	—	—	—	—	217	217
有息負債總額				<u>360,144</u>	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>912,564</u>	<u>1,674,446</u>	<u>1,674,446</u>	<u>1,848,639</u>	<u>1,848,639</u>



貴集團的有擔保貸款以若干附屬公司的物業、廠房及設備；投資物業及開發物業（見附註4、6及15）；及關聯方及第三方提供的擔保為擔保。

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向 貴集團一家附屬公司注入的資金。根據相關協議，該信託並無權分佔該等附屬公司的利潤或虧損，惟可獲按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由 貴集團於該附屬公司的100%股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣7百萬元，已於開發物業資本化。

2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的金額分別為人民幣117百萬元、人民幣550百萬元、人民幣1,214百萬元及人民幣748百萬元的有抵押貸款由董事及其他關聯方擔保。

融資租賃責任

融資租賃項下未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值載列如下：

	於12月31日						於6月30日		
	未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款
	2012年	2013年	2012年	2013年	2013年	2014年	2015年	2015年	
利息	16	479	44	1	43	-	-	16	88
付款現值	2	51	-	-	-	-	-	11	217
未來最低租賃付款	495	530	44	1	43	-	-	228	305
2012年	18	530	44	1	43	-	-	27	305
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

貴集團

一年內

一年之後，兩年以內

融資租賃條款對 貴公司股息、額外債務或未來財務租賃相關活動並無限制。

25 貿易及其他應付款項

	貴集團			
	於12月31日			於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
貿易應付款項	239,379	353,701	442,944	437,126
應付以下各方款項：				
－ 董事（非貿易）	10,000	10,000	40,000	34,684
－ 合資企業（非貿易）	—	—	—	41,790
銷售物業所收墊款	230,520	336,448	409,366	306,978
自己開發物業有意買家收取的				
可退還按金	—	422,443	278,690	276,241
應付承包商的質保金	20,518	30,984	23,830	15,778
自客戶收取的出售設備墊款	2,869	808	980	69
應計經營開支	8,131	8,282	10,992	9,016
就處置附屬公司收取的按金	84,500	—	—	—
應付利息	2,859	3,233	2,233	4,457
第三方貸款	16,030	—	—	160,000
其他應付款項	23,387	30,130	17,277	53,103
	<u>638,193</u>	<u>1,196,029</u>	<u>1,226,312</u>	<u>1,339,242</u>

貴集團及 貴公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註40。

貴公司的貿易及其他應付款項主要指應付附屬公司的款項，屬無擔保、免息且須按要求償還。

應付董事的非貿易款項屬無擔保且須按要求償還。於2014年12月31日及2015年6月30日，應付董事的非貿易款項人民幣30,000,000元及人民幣24,630,000元年利率分別為18%。剩餘款項免息。每年均會重新釐定利率。

於報告日期，貴集團的應付貿易款項的賬齡如下：

	貴集團			
	於12月31日			於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
未逾期	220,045	224,368	399,175	303,110
逾期1至30日	2,619	74,455	23,545	56,982
逾期31至60日	7,522	49,920	6,788	70,233
逾期61至90日	158	101	13,229	391
逾期90日以上	9,035	4,857	207	6,410
	<u>239,379</u>	<u>353,701</u>	<u>442,944</u>	<u>437,126</u>

#### 銷售物業所收墊款

銷售物業所收墊款指自己竣工物業買家收取的款項，將於滿足附註3.15所載確認開發物業銷售收入的標準時確認為收入。各開發物業銷售協議訂立後，可退還按金將由物業銷售轉為預收款項。有關墊款屬無擔保且免息。

#### 自開發物業有意買家收取的可退還按金

可退還按金與自有意買家收取的款項有關，收取有關款項旨在保證能夠購買貴集團將開發的住宅項目單元。

#### 應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由貴集團保留的施工總額的5%，應於各項目竣工後一至兩年內支付予承包商，以確保項目質量。

#### 就處置附屬公司收取的按金

於2012年12月31日，所收取的按金與貴集團將於河南金偉置業有限公司的其餘90%的股本權益售予第三方所收取的現金對價人民幣84,500,000元有關。

#### 第三方貸款

於2013年12月17日，貴集團自第三方提取貸款約人民幣16.0百萬元，該等貸款屬無擔保，須於貸款協議日期起計一年內償還。貸款年利率為18%。截至2013年12月31日止年度，貸款全部結清。

於2015年4月14日，貴集團自第三方提取貸款人民幣160百萬元。該等貸款由貴集團於漢方藥業的股本權益（見附註21）擔保，須於貸款協議日期起計一年內償還。貸款的年利率為5.05%至5.3%。

26 重大關聯方交易

(i) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理人員指有權及有責任規劃、領導及控制 貴集團活動的人員。 貴集團認為 貴公司及其附屬公司的董事為主要管理人員。

	截至12月31日止年度			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
董事袍金					
— 貴公司董事	683	957	954	540	449
薪金，指向主要管理人員					
發放的薪酬總額	5,830	6,209	6,791	3,153	3,307
其他福利基金	206	242	171	86	85
中央公積金及定額供款	43	70	148	67	111
	<u>6,762</u>	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>3,846</u>	<u>3,952</u>
包括已向／應向以下					
各方支付的款項					
— 貴公司董事	4,202	3,438	4,190	2,052	2,070
— 其他主要管理人員	2,560	4,040	3,874	1,794	1,882
	<u>6,762</u>	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>3,846</u>	<u>3,952</u>

(ii) 關聯方交易

除財務資料其他章節披露的關聯方資料外，於有關期間， 貴集團按雙方議定的條款於日常業務過程中進行了以下重大關聯方交易。

附錄一

會計師報告

與關聯方之間的交易總價值載列如下：

	截至12月31日止年度			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 (未經審核)	人民幣千元
持續關聯方交易					
支付予董事及其聯繫人 的租賃開支(i)	340	340	340	170	170
其他關聯方交易					
貴公司董事提供服務 向董事及其聯繫人以及 主要管理人員銷售 住宅單元(ii)	30 753	30 —	30 862	15 —	15 —

附註：

- (i) 自2008年起，貴集團自其董事張建偉先生及其聯繫人租賃辦公地點。
- (ii) 該等住宅單元按各自的現行售價銷售。

27 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 (未經審核)	人民幣千元
銷售開發物業	131,728	646,330	899,287	291,963	447,292
住房建設收入	—	660,149	325,118	92,744	76,750
銷售商品	90,922	70,474	69,334	32,491	30,408
	<u>222,650</u>	<u>1,376,953</u>	<u>1,293,739</u>	<u>417,198</u>	<u>554,450</u>

業務及地區分部資料的詳情載於附註37。

附錄一

會計師報告

28 其他收入

	附註	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 (未經審核)	人民幣千元
收購附屬公司產生的負商譽	38	-	16,677	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	39	-	60,748	-	-	-
出售持作出售的資產產生的收益		-	-	-	-	5,710
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額		-	-	917	-	563
投資物業公允價值變動	6	-	-	247,672	-	13,547
其他金融資產公允價值變動		122	-	614	-	132
佣金收入		1,065	147	296	-	175
政府撥款		1,702	3,820	-	-	500
租金收入		-	-	2,383	295	23
其他		1,185	3,395	3,753	1,381	2,149
		<u>4,074</u>	<u>84,787</u>	<u>255,635</u>	<u>1,676</u>	<u>22,799</u>

29 融資(成本)／收入淨額

	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 (未經審核)	人民幣千元
利息收入					
－ 銀行存款	2,233	2,943	3,720	2,200	2,195
－ 其他貸款及應收款項	-	-	-	-	11,764
融資收入	<u>2,233</u>	<u>2,943</u>	<u>3,720</u>	<u>2,200</u>	<u>13,959</u>
利息開支					
－ 銀行貸款	(23,735)	(66,441)	(114,915)	(58,880)	(68,567)
－ 其他貸款及應付款項	(120)	(2,611)	(1,861)	-	(3,869)
銀行手續費及其他	(769)	(730)	(1,041)	(370)	(4,758)
利息開支總額	<u>(24,624)</u>	<u>(69,782)</u>	<u>(117,817)</u>	<u>(59,250)</u>	<u>(77,194)</u>
資本化開發物業的融資成本	16,252	64,858	79,654	51,168	33,748
資本化建設項目的融資成本	-	-	28,479	6,762	25,653
融資成本	<u>(8,372)</u>	<u>(4,924)</u>	<u>(9,684)</u>	<u>(1,320)</u>	<u>(17,793)</u>
於損益中確認的融資(成本)／收入淨額	<u>(6,139)</u>	<u>(1,981)</u>	<u>(5,964)</u>	<u>880</u>	<u>(3,834)</u>

附錄一

會計師報告

30 董事薪酬

	截至2012年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益金額	酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	1,521	-	41	1,562	-	1,562
執行董事							
陳志勇	-	963	-	41	1,004	-	1,004
非執行董事							
張建偉	-	953	-	-	953	-	953
獨立非執行董事							
王建源	169	-	-	-	169	-	169
董心誠	203	-	-	-	203	-	203
Chia Wei Ho	279	-	-	-	279	-	279
Chow Wen Kwan	32	-	-	-	32	-	32
	<u>683</u>	<u>3,437</u>	<u>-</u>	<u>82</u>	<u>4,202</u>	<u>-</u>	<u>4,202</u>

	截至2013年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益金額	酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	1,408	-	57	1,465	-	1,465
執行董事							
陳志勇	-	963	-	53	1,016	-	1,016
非執行董事							
張建偉	191	-	-	-	191	-	191
獨立非執行董事							
王建源	263	-	-	-	263	-	263
董心誠	239	-	-	-	239	-	239
Chia Wei Ho	264	-	-	-	264	-	264
	<u>957</u>	<u>2,371</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>3,438</u>	<u>-</u>	<u>3,438</u>



附錄一

會計師報告

截至2014年12月31日止年度

	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的		合計
	董事袍金	利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計	付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	1,975	-	76	2,051	-	2,051
執行董事							
陳志勇	-	1,113	-	72	1,185	-	1,185
非執行董事							
張建偉	194	-	-	-	194	-	194
獨立非執行董事							
王建源	267	-	-	-	267	-	267
董心誠	243	-	-	-	243	-	243
胡榮明	183	-	-	-	183	-	183
Chia Wei Ho	67	-	-	-	67	-	67
	954	3,088	-	148	4,190	-	4,190

截至2014年6月30日止六個月（未經審核）

	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的		合計
	董事袍金	利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計	付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	910	-	37	947	-	947
執行董事							
陳志勇	-	531	-	34	565	-	565
非執行董事							
張建偉	98	-	-	-	98	-	98
獨立非執行董事							
王建源	129	-	-	-	129	-	129
董心誠	123	-	-	-	123	-	123
胡榮明	123	-	-	-	123	-	123
Chia Wei Ho	67	-	-	-	67	-	67
	540	1,441	-	71	2,052	-	2,052

附錄一

會計師報告

截至2015年6月30日止六個月

	薪金、津貼 及非現金 利益金額		酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	董事袍金	利益金額					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席							
張偉	-	971	-	56	1,027	-	1,027
執行董事							
陳志勇	-	538	-	56	594	-	594
非執行董事							
張建偉	92	-	-	-	92	-	92
獨立非執行董事							
王建源	127	-	-	-	127	-	127
董心誠	115	-	-	-	115	-	115
胡榮明	115	-	-	-	115	-	115
	449	1,509	-	112	2,070	-	2,070

王建源先生及胡榮明先生分別於2012年5月1日及2014年4月1日獲委任為董事會成員。Chow Wen Kwan先生、Chia Wei Ho先生及張建偉先生分別於2012年2月15日、2014年3月31日及2015年8月4日辭任董事會成員。

於有關期間，貴公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於有關期間，貴集團概無向下文附註31所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入貴集團或加入後的報酬或離職補償。

31 最高酬金人士

	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
薪金及其他酬金	4,674	5,408	6,560	2,921	3,307
退休計劃供款	165	241	310	145	196
	4,839	5,649	6,870	3,066	3,503

有關期間，五名最高酬金人士中，截至2012年12月31日止年度，三名人士擔任貴集團董事，而截至2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年6月30日止六個月有兩名擔任貴集團董事，附註30呈列的分析中體現了酬金情況。其餘最高酬金人士的酬金如下載列：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
零港元－1,000,000港元	2	-	1	3	3
1,000,001港元					
－1,500,000港元	-	3	1	-	-
1,500,001港元					
－2,000,000港元	-	-	1	-	-
	2	3	3	3	3

附錄一

會計師報告

32 未計所得稅前（虧損）／利潤

以下項目載於未計所得稅前（虧損）／利潤：

	附註	貴集團				
		截至12月31日止年度			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	
					(未經審核)	
物業、廠房及設備折舊	4	5,567	6,054	5,903	3,260	2,734
無形資產攤銷	5	153	187	178	86	87
貿易及其他應收款項作出的 減值虧損（撥回）／撥備	16	(1,384)	35	-	-	-
俱樂部會籍減值虧損撥備／ （撥回）	12	61	12	(12)	(83)	7
計入銷售成本中心營業稅金 核數費用支付予：		8,697	42,631	54,959	17,896	25,979
－ 貴公司核數師		2,007	2,196	2,200	1,112	1,848
－ 其他核數師		2,340	226	396	270	174
僱員福利開支（如下）		46,730	50,883	60,313	31,523	34,666
營業租賃開支		2,229	3,694	2,970	907	1,098
處置物業、廠房及設備 的虧損／（收益）		140	11	(102)	31	(400)
物業、廠房及設備撇銷	4	12	175	34	5	-
出售俱樂部會籍虧損	12	-	-	25	24	-
<b>僱員福利開支</b>						
董事袍金		683	957	954	540	449
薪金、花紅及其他成本		41,248	42,750	53,186	28,147	31,417
中國法定福利基金		2,537	5,753	4,630	2,185	1,998
界定福利計劃供款		2,262	1,423	1,543	651	802
		<u>46,730</u>	<u>50,883</u>	<u>60,313</u>	<u>31,523</u>	<u>34,666</u>

33 所得稅開支

	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
				(未經審核)	
<b>即期稅項開支</b>					
本年度／期間所得稅	7,390	41,945	41,878	12,137	19,286
往年(超額撥備)／ 撥備不足	(92,012)	111	—	—	(1,887)
	<u>(84,622)</u>	<u>42,056</u>	<u>41,878</u>	<u>12,137</u>	<u>17,399</u>
<b>遞延稅項開支</b>					
暫時差額產生及撥回 貴集團中國附屬公司 溢利的預扣稅	7,962	26,181	76,396	6,360	8,704
往年(超額撥備)／ 撥備不足	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
	<u>26,082</u>	<u>—</u>	<u>(49)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>35,903</u>	<u>49,960</u>	<u>100,449</u>	<u>10,601</u>	<u>13,788</u>
<b>土地增值稅開支</b>					
土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
往年超額撥備	(43,319)	(19,798)	—	—	(13,721)
	<u>(40,203)</u>	<u>9,276</u>	<u>41,157</u>	<u>7,584</u>	<u>1,519</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(88,922)</u>	<u>101,292</u>	<u>183,484</u>	<u>30,322</u>	<u>32,706</u>

**(i) 即期所得稅**

貴公司及其於新加坡、中國、香港、馬來西亞及泰國註冊成立的附屬公司的所得稅分別按17%、25%、16.5%、25%及20%計算。於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅。

即期所得稅乃基於估計應課稅收入按適用於實體的利率計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求物業開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。

於編製 貴集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表時， 貴集團於中國的若干附屬公司，基於2013年初自地方稅務機關獲得的有關核定利潤基準申請的批准，對過往年份的企業所得稅人民幣69百萬元作出回撥。截至2012年及2013年12月31日止年度，該等附屬公司適用的核定利潤基準介乎12%至15%之間。該等實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

**(ii) 土地增值稅 (「土地增值稅」)**

貴集團於中國開發的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓金、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。

實際土地增值稅負債受地方稅務部門於物業開發項目竣工後的相關釐定規限。實際成果與原先估計之間的任何差額將於項目竣工後計入該期間的損益。

**(iii) 預扣稅**

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》， 貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

附錄一

會計師報告

	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
				(未經審核)	
<b>實際稅率的對賬</b>					
稅前（虧損）／利潤	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
按中國25%的稅率繳納的稅項	(12,993)	70,931	113,627	14,493	19,065
稅務影響：					
－ 不同司法管轄區稅率的差異	(359)	131	34	(51)	202
－ 運用不同稅務基準	7,502	(1,208)	3,765	208	6,479
－ 稅務目的不可扣減開支	584	719	1,569	747	1,878
－ 未確認遞延稅項資產	17,077	8,596	9,015	10,067	4,071
－ 動用未確認遞延稅項資產	(1,186)	(26)	(1,768)	(5,165)	(3,429)
－ 無須納稅的收入	(33)	(5,762)	－	－	－
－ 貴集團中國附屬公司溢利10%的預扣稅	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
－ 往年所得稅（超額撥備）／撥備不足	(92,012)	111	－	－	(1,887)
－ 往年遞延稅撥備不足／（超額撥備）	26,082	－	(49)	－	－
－ 土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
－ 往年土地增值稅超額撥備	(43,319)	(19,798)	－	－	(13,721)
－ 土地增值稅稅項扣減的影響	4,304	(5,602)	(8,619)	(1,896)	(380)
－ 其他	456	347	651	94	104
	(88,922)	101,292	183,484	30,322	32,706



附錄一

會計師報告

於報告期末，不可撤銷經營租賃（土地使用權除外）項下的未來最低租金付款如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	2,094	1,386	2,044	1,497	311	469	115	-
超過1年但不超過5年	3,057	3,069	2,465	1,810	1,245	1,877	-	-
超過5年	4,408	6,148	-	-	4,408	6,148	-	-
	<u>9,559</u>	<u>10,603</u>	<u>4,509</u>	<u>3,307</u>	<u>5,964</u>	<u>8,494</u>	<u>115</u>	<u>-</u>

(b) 資本承擔

於各報告期末，貴集團未在財務資料中提供的開支的資本承擔如下所示：

	於12月31日			於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
獲授權及訂約的開發支出	<u>171,429</u>	<u>594,608</u>	<u>218,695</u>	<u>639,071</u>

36 或有負債

於各報告期末，貴集團的或有負債如下圖所示：

	於12月31日			於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
就第三方獲得銀行融通額度 而向銀行提供的擔保	<u>265,363</u>	<u>576,113</u>	<u>189,835</u>	<u>839,580</u>

在轉讓土地業權事宜前，貴集團為其開發物業客戶安排了多家中國國內銀行為其提供貸款和抵押融通。依照用戶在中國的銀行遵守的慣例，該等銀行要求貴集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他的附帶費用。貴集團需要在其指定的銀行賬戶中保證一定數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註20）。如果購買者在一項貸款中違約，那麼相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除款項，直到該筆貸款付清為止受限制現金賬戶取消受限。

在銀行收到客戶的相關物業房屋所有權證時，並且該證由相關部門頒發，則由貴集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。



### 37 業務和地域分部

為了便於管理，集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是三個呈報的業務分部：

#### **I. 開發物業**

開發物業是指對中國境內的商業和住宅的物業單元進行的開發和銷售。

#### **II. 住房建設**

住房建設是指對中國河南省鄭州市的安置房的建造。

#### **III. 設備製造業務**

設備製造業務是指潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器等產品的設計、製造及分銷。

貴集團的主席監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

集團內部並無經營分部內部的銷售或其他交易。

附錄一

會計師報告

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	截至2012年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	131,728	–	90,922	222,650
分部業績	(61,030)	–	15,195	(45,835)
融資收入	1,975	–	258	2,233
融資成本	(7,329)	–	(1,043)	(8,372)
未計所得稅前虧損				(51,974)
所得稅抵免				88,922
非控股權益				1
貴公司擁有人應佔利潤				36,949
分部資產	1,770,471	–	60,789	1,831,260
分部負債	827,503	–	15,331	842,834
貸款及借款	345,800	–	14,344	360,144
負債總額	1,173,303	–	29,675	1,202,978
其他分部資料				
資本開支	4,874	–	332	5,206
物業、廠房及設備的折舊	3,135	–	2,432	5,567
無形資產的攤銷	153	–	–	153
	截至2013年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	646,330	660,149	70,474	1,376,953
分部業績	170,479	104,708	10,517	285,704
融資收入	2,819	111	13	2,943
融資成本	(4,075)	(149)	(700)	(4,924)
未計所得稅前利潤				283,723
所得稅開支				(101,292)
非控股權益				2,115
貴公司擁有人應佔利潤				184,546
分部資產	2,544,680	674,793	58,013	3,277,486
分部負債	1,149,710	293,433	11,532	1,454,675
貸款及借款	904,000	–	8,564	912,564
負債總額	2,053,710	293,433	20,096	2,367,239
其他分部資料				
資本開支	5,715	875	151	6,741
物業、廠房及設備的折舊	3,790	126	2,138	6,054
無形資產的攤銷	184	3	–	187

附錄一

會計師報告

	截至2014年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	899,287	325,118	69,334	1,293,739
分部業績	387,160	65,112	8,198	460,470
融資收入	3,153	567	–	3,720
融資成本	(9,377)	(14)	(293)	(9,684)
未計所得稅前利潤				454,506
所得稅開支				(183,484)
非控股權益				(12,727)
貴公司擁有人應佔利潤				258,295
分部資產	2,618,082	1,619,139	226,984	4,464,205
分部負債	1,248,868	376,102	15,570	1,640,540
貸款及借款	806,800	676,132	167,646	1,650,578
負債總額	2,055,668	1,052,234	183,216	3,291,118
其他分部資料				
資本開支	715	221	1,406	2,342
物業、廠房及設備的折舊	3,834	164	1,905	5,903
無形資產的攤銷	173	5	–	178

	截至6月30日止六個月							
	開發物業		住房建造		設備製造		合計	
	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
來自外部客戶收入	291,963	447,292	92,744	76,750	32,491	30,408	417,198	554,450
分部業績	49,708	80,839	6,496	(2,740)	889	1,996	57,093	80,095
融資收入	1,947	13,456	253	503	–	–	2,200	13,959
融資成本	(1,051)	(17,701)	(8)	(8)	(261)	(84)	(1,320)	(17,793)
未計所得稅前利潤							57,973	76,261
所得稅開支							(30,322)	(32,706)
非控股權益							2,930	(8,899)
貴公司擁有人應佔利潤							30,581	34,656
分部資產	2,745,192	2,680,035	759,031	1,796,768	252,613	302,889	3,756,836	4,779,692
分部負債	1,055,522	1,001,735	245,780	643,058	68,439	96,216	1,369,741	1,741,009
貸款及借款	1,101,000	984,505	220,000	672,656	139,865	164,134	1,460,865	1,821,295
負債總額	2,156,522	1,986,240	465,780	1,315,714	208,304	260,350	2,830,606	3,562,304
其他分部資料								
資本開支	208	955	10	21	82	1,409	300	2,385
物業、廠房及設備的折舊	2,835	1,699	74	99	351	936	3,260	2,734
無形資產的攤銷	83	84	3	3	–	–	86	87

## 附錄一

## 會計師報告

### 地域分部

貴集團的地域分部是根據 貴集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的向外部客戶的銷售是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2012年、2013年及2014年12月31日以及截至該等日期止年度以及於2015年6月30日及截至該日止六個月的公司地理分部的收入、資本開支及若干資產資料。

	中國	新加坡	其他國家	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
收入	139,342	54,945	28,363	222,650
資產總值	1,687,706	97,598	45,956	1,831,260
資本開支	4,879	137	190	5,206
<b>截至2013年12月31日止年度</b>				
收入	1,315,279	44,833	16,841	1,376,953
資產總值	3,145,313	91,636	40,537	3,277,486
資本開支	6,607	81	53	6,741
<b>截至2014年12月31日止年度</b>				
收入	1,233,403	42,151	18,185	1,293,739
資產總值	4,384,202	46,601	33,402	4,464,205
資本開支	939	1,062	341	2,342
<b>截至2015年6月30日止六個月</b>				
收入	524,047	16,102	14,301	554,450
資產總值	4,489,940	246,902	42,850	4,779,692
資本開支	993	622	770	2,385
<b>截至2014年6月30日止六個月 (未經審核)</b>				
收入	387,843	14,116	15,239	417,198
資產總值	3,509,416	210,236	37,184	3,756,836
資本開支	218	82	-	300

**38 收購一家附屬公司－河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）**

2013年3月4日，貴集團以人民幣103.2百萬元的對價完成收購河南天道51%的股本權益。除手頭物業開發工作外，河南天道自2013年1月1日至收購之日止期間並無開展其他業務。貴公司董事認為，倘於2013年1月1日進行收購，貴集團的計及所得稅後收入及利潤亦不會有重大差別。

於收購日期對已收購的可辨認資產數額和承擔的負債概述如下：

	附註	收購 前賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 <sup>(a)</sup> 人民幣千元	收購日期 的公允價值 人民幣千元
持作開發的物業		238,000	42,000	280,000
遞延稅項負債	13	-	(10,500)	(10,500)
其他應付款項		(34,432)	-	(34,432)
可辨認的資產淨值總額		<u>203,568</u>	<u>31,500</u>	235,068
非控股權益（按其佔資產淨值的比例計量）				<u>(115,183)</u>
收購的資產淨值				119,885
現金收購對價				<u>(103,208)</u>
負商譽				<u>16,677</u>

**公允價值釐定**

在業務合併中，釐定已收購的持作開發的物業的公允價值時，獨立評估師受貴集團僱用於收購日對物業進行評估。評估師所使用的評估方法會涉及某些特定的估計。

公允價值是按公開市值計量，物業經過適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家於雙方均在知情、謹慎及自願情況下於估值日進行公平交易所達到的估計金額。

獨立職業估值師所考慮用到的的評估方法包括直接比較法及餘值估計法。對持作開發物業的公允價值釐定的主要假設包含施工的當前市場成本及估計開發成本。

直接比較法包含了對近期有記錄的可資比較物業交易的分析，分析是在對可資比較物業存在的不同之處作出合理調整之後進行。評估中的餘值估計法是按開發總值減去預計竣工成本而得出。

**估值技術及重要的不可觀察輸入數據**

下表顯示了貴集團在業務合併中對持作開發的物業公允價值的計算中所使用的估值技術及所用的重要不可觀察輸入數據。

估值技術	重要不可觀察輸入數據	重要不可觀察輸入數據與 公允價值計量的相互關係
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"> <li>2013年3月20日預計單價為人民幣7,800元／平方米至人民幣8,100元／平方米</li> </ul>	預計單價的顯著上升會導致公允價值計量的顯著升高。

### 39 附屬公司權益處置及攤薄

於2012年12月27日，貴集團訂立買賣協議，向第三方（「買家」）出售其於河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的全部股本權益。以下階段的處置由各方協定：

#### (a) 將權益從100%攤薄至90%（第1階段）

根據買賣協議，股份發行後，河南金偉向買家發行新股，買家擁有河南金偉10%的經擴大股本。因此，於2012年12月31日，貴集團於河南金偉的權益從100%攤薄至90%。

截至2012年12月31日止財政年度附屬公司權益攤薄的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	122,687
現金及現金等價物	10,009
其他應付款項及應計款項	(98,911)
攤薄前資產淨值	33,785
留存股本權益	(30,406)
已處置資產淨值	3,379
在權益中確認的攤薄收益	6,622
向非控股權益發行股份所得款項	10,001

#### (b) 處置剩餘90%的權益（第2階段）

截至2013年12月31日止年度，貴集團以人民幣84.5百萬元的對價完成其於河南金偉剩餘90%股本權益的處置。

處置附屬公司剩餘90%股本權益的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	106,222
現金及現金等價物	4
其他應付款項及應計款項	(72,474)
終止確認資產淨值	33,752
減：非控股權益	(3,378)
已處置資產淨值	30,374
處置所得現金	(84,500)
處置附屬公司所得收益 <sup>^</sup>	(54,126)

<sup>^</sup> 處置附屬公司所得收益於損益中確認，有關收益不包括截至2012年12月31日止年度在權益中確認的攤薄收益。處置完成後，之前在權益中確認的攤薄收益重新分類至損益。因此，截至2013年12月31日止年度，處置河南金偉確認的收益達人民幣60,748,000元。

## 40 財務風險管理

### 概覽

貴集團因使用金融工具面臨以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關 貴集團面臨的上述各風險， 貴集團計量與管理風險的目標、政策及程序，以及 貴集團的資本管理的資料。

### 風險管理架構

董事會全權負責建立並監管 貴集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，其負責制定並監控 貴集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定 貴集團的風險管理政策，以識別並分析 貴集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市場狀況及 貴集團活動之變動。 貴集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員了解其職能及責任。

管理層對遵守 貴集團風險管理政策及程序所進行的監管工作，受審核委員會監督。審核委員會亦審核 貴集團就所面臨風險而設立的風險管理架構是否足夠。內部審核協助審核委員會有關監察之職能。內部審核對風險管理控制及程序作出定期及特別審核，並向審核委員會匯報審核結果。

### 信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致 貴集團財務損失的風險，有關風險主要來自 貴集團應收客戶及投資證券款項。

財務狀況表中的金融資產賬面值指 貴集團及 貴公司不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產， 貴集團及 貴公司並無持有任何抵押品。

### 貿易及其他應收款項

貴集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。 貴集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且 貴集團面臨的壞賬維持最小化。

### 面臨的信貸風險

於2014年12月31日及2015年6月30日， 貴集團的貿易及其他應收款項分別包括應收其最主要客戶（一間中國建築公司）人民幣11,336,000元及人民幣8,099,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團持有應收非控股股本權益持有人的款項分別為人民幣99,160,000元、人民幣99,160,000元及人民幣99,160,000元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、人民幣99,000,000元及人民幣99,000,000元。

除該等款項外，貴集團並無其他集中信貸風險。

### 既無逾期亦無減值的金融資產

既無逾期亦無減值的貿易及其他應收款項包括與貴集團有良好付款記錄、信譽卓越的債務人的欠款。現金結餘存放於聲譽良好、受監管的金融機構或高信用評級及無違約記錄的金融機構。

有關既無逾期亦無減值的金融資產的資料披露於附註16及附註18。

### 流動資金風險

流動資金風險為貴集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

貴集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損貴集團聲譽的風險。

貴集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。基於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的綜合財務狀況表中的賬面值，貴集團65.9%、37.7%、43.3%及41.5%的貸款及借款將於一年內到期。

### 按剩餘合約期限劃分的金融工具分析

下表為貴集團的金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	現金流量			
	賬面值	合約		
		現金流量	1年以內	1年至5年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>貴集團</b>				
<b>2012年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	404,804	(405,035)	(405,035)	—
貸款及借款	360,144	(394,189)	(253,236)	(140,953)
	<u>764,948</u>	<u>(799,224)</u>	<u>(658,271)</u>	<u>(140,953)</u>
<b>2013年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	858,773	(858,773)	(858,773)	—
貸款及借款	912,564	(965,958)	(357,178)	(608,780)
	<u>1,771,337</u>	<u>(1,824,731)</u>	<u>(1,215,951)</u>	<u>(608,780)</u>



附錄一

會計師報告

	現金流量			
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>2014年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	815,966	(821,366)	(821,366)	-
貸款及借款	1,674,446	(1,867,249)	(739,987)	(1,127,262)
	<u>2,490,412</u>	<u>(2,688,615)</u>	<u>(1,561,353)</u>	<u>(1,127,262)</u>
<b>2015年6月30日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	1,032,085	(1,045,872)	(1,045,872)	-
貸款及借款	1,848,639	(2,028,563)	(871,261)	(1,157,302)
	<u>2,880,724</u>	<u>(3,074,435)</u>	<u>(1,917,133)</u>	<u>(1,157,302)</u>
<b>現金流量</b>				
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>貴公司</b>				
<b>2012年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	12,311	(12,311)	(12,311)	-
融資租賃責任	63	(65)	(65)	-
	<u>12,374</u>	<u>(12,376)</u>	<u>(12,376)</u>	<u>-</u>
<b>2013年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,865	(1,865)	(1,865)	-
融資租賃責任	12	(13)	(13)	-
	<u>1,877</u>	<u>(1,878)</u>	<u>(1,878)</u>	<u>-</u>
<b>2014年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	5,418	(5,418)	(5,418)	-
<b>2015年6月30日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,295	(7,295)	(7,295)	-

<sup>^</sup> 不包括預收物業出售所得款項及預收客戶款項。

**市場風險**

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率、利率及權益價格將影響 貴集團收入或其持有金融工具價值。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受範圍。

### 外匯風險

貴集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元（「新元」）計值。前述兩種貨幣均為 貴集團相關附屬公司的功能貨幣。 貴集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為 貴集團外匯風險並不重大。 貴集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換的貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致 貴集團無法充分滿足外幣需求， 貴集團可能無法以外幣向股東支付股息。

### 利率風險

利率風險指因市場利率變動 貴集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。 貴集團面臨的利率風險主要來源於浮動利率貸款及借款。 貴集團的政策乃為獲得可用最佳利率。

### 面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的 貴集團的有息金融工具的利率概況載列如下：

	貴集團			
	於12月31日			於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
<b>固定利率工具</b>				
應收合資企業合作夥伴款項				
— 流動	—	—	10,000	10,000
— 非流動	—	—	90,000	90,000
提供予第三方的貸款	—	—	—	36,510
其他有擔保貸款	—	—	(110,000)	(110,000)
第三方貸款	(16,030)	—	—	(160,000)
應付董事款項	—	—	(30,000)	(24,630)
	(16,030)	—	40,000	(158,120)
<b>浮動利率工具</b>				
有抵押銀行貸款	(359,614)	(912,521)	(1,540,578)	(1,710,990)

## 附錄一

## 會計師報告

### 固定利率工具公允價值敏感度分析

貴集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

### 浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將增加／(減少)以下所示金額。有關分析假設所有其他變數，特別是外匯匯率，保持不變。

	損益	
	增加 100個基點	減少 100個基點
<b>貴集團</b>		
<b>2012年12月31日</b>		
浮動利率工具	(2,697)	2,697
<b>2013年12月31日</b>		
浮動利率工具	(6,844)	6,844
<b>2014年12月31日</b>		
浮動利率工具	(11,554)	11,554
<b>2015年6月30日</b>		
浮動利率工具	(12,832)	12,832

### 資本管理

貴集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

貴集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。於有關期間，目標、政策或程序並無變動。根據中國相關法律法規，貴公司的中國附屬公司供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於有關期間附屬公司已遵守外部施加的資本規定。

貴集團使用經調整淨負債權益比率（經調整淨負債除以總資本與淨負債之和）監控資本。貴集團於淨負債計入貿易及其他應付款項、出售物業預收款項、其他負債、應付關聯方款項、貸款及借款，減現金及現金等價物。資本包括貴公司權益持有人應佔權益減法定儲備金。

附錄一

會計師報告

		貴集團			
		於12月31日			於2015年
	附註	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
貿易及其他應付款項	25	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
貸款及借款	24	359,614	912,521	1,650,578	1,820,990
融資租賃責任	24	530	43	-	305
減：現金及現金等價物	20	(265,691)	(534,208)	(375,186)	(374,834)
淨負債		732,646	1,574,385	2,501,704	2,785,703
貴公司擁有人應佔權益		624,904	797,179	1,047,292	1,082,694
減：法定及其他儲備	23	(43,540)	(56,263)	(64,814)	(73,602)
總資本		581,364	740,916	982,478	1,009,092
資本及淨負債		1,314,010	2,315,301	3,484,182	3,794,795
資本負債比率		56%	68%	72%	73%

**公允價值**

貴集團及貴公司的所有金融資產與負債按與其於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的公允價值並無重大差異的金額列賬，惟並無固定償還期的應收／應付關聯方或其他實體款項限除外。鑒於前述期限，披露其餘額的公允價值意義不大。

公允價值釐定

可供出售金融資產

分類至可供出售上市證券的公允價值乃於報告日期參考成交暢旺的市場上的上市報價釐定。

分類至可供出售的其他投資的公允價值乃按貼現合約現金流量釐定。所用貼現率為報告期末有關政府收益率曲線，另加足夠和固定的信貸息差。

持作交易的金融資產

分類為持作交易的上市證券的公允價值乃參照其於報告日期在成交暢旺的市場所報的買入價而釐定。

非流動金融資產

公允價值乃使用現金流量貼現模式計算，並加上信貸息差重新定價，而貼現率乃基於相似期限的工具的基準利率而釐定。為釐定合適的信貸息差，已作出合理努力以釐定與金融資產相關聯的信貸風險是否會發生變動。

其他金融資產及負債

由於短期內到期，到期日少於一年的金融資產及負債（包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項）的賬面值接近於其公允價值。所有其他金融資產及負債會予以折讓以釐定其公允價值。

#### 41 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

貴集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

##### *投資物業估值*

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資格證書，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

##### *物業、廠房及設備的折舊及減值虧損*

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。貴集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及貴集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

##### *開發物業的估計總建設成本評估*

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

貴集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。貴集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

##### *貿易應收款項減值虧損*

貴集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。貴集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

### 來自建設合約的收入

貴集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認合約收入。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

釐定完工階段、估計總合約收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

估計總合約收入亦包括對可自客戶處收回的修訂工程的估計。貴集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

### 所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開出的扣稅情況時須作出重大判斷。

貴集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

### 土地增值稅撥備

貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。

42 附屬公司法定財務報表資料

貴集團現時旗下的下列公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年或自其各自收購／建立日期起（以較早者為準）的法定財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》或適用於中國或其他國家的公司的相關會計準則及制度編製，且於有關期間由各自的法定核數師審計，如下所示：

公司名稱	財務期間	法定核數師
協同國際私人有限公司	截至2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
協同科技私人有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (前稱「Kyodo-Allied (Malaysia) Sdn. Bhd」)	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	馬來西亞畢馬威會計師事務所
優多商貿(上海)有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	上海勝章會計師事務所有限公司
偉業控股(香港)有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	Albert Hing Man Lee
海南宏基偉業房地產開發有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
金偉(河南)商貿有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南厚積會計師事務所 海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南偉業建設開發集團有限公司 (原名「河南偉業建設投資集團有限公司」)	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
偉業控股海南地產有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南厚積會計師事務所 海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南薈邦置業有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
新鄉偉業置地有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南興偉置業有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南天道資產管理有限公司	截至2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南金偉置業有限公司	截至2012年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司



## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南中方投資有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
萬寧英德置業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
文昌市茂源旅業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌雅境置業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
澄邁宏基偉業地產發展有限公司	截至2012年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所

### C 期後事項

於2015年8月28日，貴公司董事擬進行股份合併以將貴公司股本中每10股現有普通股合併成1股普通股。股份合併預計於2015年12月8日或前後進行。

[編纂]

於2015年9月14日，貴集團的附屬公司河南偉業建設開發集團有限公司與第三方深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將授予深圳薈邦全資附屬公司深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）的位於中國深圳市的地塊的土地使用權開發訂立合作協議。深圳龍達僅就該項目的物業開發於2014年12月註冊成立。註冊成立之日起至2015年6月30日，深圳龍達並未開展業務。

根據該協議，河南偉業須就深圳龍達 30%的股本權益合共向深圳龍達注入現金人民幣300.0百萬元。董事預計交易將於2016年完成，惟須受限於合作協議所載的若干條件。

#### D 期後財務報表及股息

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。貴集團旗下任何公司並無就2015年6月30日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

偉業控股有限公司  
列位董事

創僑國際有限公司  
台 照

執業會計師  
香港  
謹啟

2015年12月22日

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）所編製的會計師報告的一部分，載入本上市文件僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下偉業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4.29條編製，旨在說明本公司以介紹形式上市（「上市」）對於2015年6月30日本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2015年6月30日進行。

備考經調整綜合有形資產淨值報表已獲編製，僅作說明用途，而由於其假設性質，其未必可真實反映已於2015年6月30日或任何未來日期上市的本集團財務狀況的真實情況。

	截至2015年 6月30日本公司 權益持有人 應佔本集團綜合 有形資產淨值	估計上市開支	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 每股股份 有形資產淨值
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元	人民幣 附註3
基於2015年6月30日				
1,961,334,713股發行在外股份	1,082,694	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於2015年6月30日本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值載於本上市文件附錄一會計師報告，依據同日本公司擁有人應佔本集團綜合權益而得。
- 估計上市開支主要包括預計本集團於2015年6月30日後將會產生的應付保薦人、本公司法律顧問及申報會計師的專業費用及其他上市相關開支。
- 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值經上文附註2所述調整後得出，按於2015年6月30日的1,961,334,713股股份計算。
- 未經審核備考綜合有形資產淨值並未作出任何調整，以反映本集團於2015年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易，包括但不限於[編纂]。倘英德集團於2015年6月30日完成有關建議上市，我們的未經審核備考經調整有形資產淨值會減少約人民幣0.1百萬元，而我們的未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值仍然為[編纂]。

以下為就本集團備考財務資料自申報會計師畢馬威（香港執業會計師）收到的報告文本，以供載入本上市文件。

**B 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司的物業權益於2015年7月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對偉業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及新加坡共和國（在隨附估值證書上載有更多詳情）持有的物業權益進行估值，我們確認已視察物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們就該等物業於2015年7月31日的估值意見。

### 市值定義

我們對各項物業的估值指市值。香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會所公佈的國際評估準則的定義。國際評估準則理事會將市值定義為「資產或負債經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

### 估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對該等物業進行估值時，已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載規定。

除另有說明外，在對中國物業進行估值時，我們已假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付地價。我們依賴有關各項物業業權的 貴集團提供的資料及 貴集團律師顧問國浩律師（上海）事務所提供的建議。我們對物業進行估值時，已假設承授人或使用人於各獲批的未屆滿土地使用年期的整段期間，對各項物業擁有可強制執行的業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業的權利。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們的估值並無就物業所附帶的任何押記、按揭或債項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

對第一類物業（ 貴集團在中國持作投資的物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的租金收入撥作資本，並就物業的潛在復歸收益計提適當撥備，或倘合適，採用直接比較法，即參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第二類物業（ 貴集團在中國持作投資的開發中物業）及第五類及第六類物業（ 貴集團在中國持有的開發中物業或持作未來開發的物業）進行估值時，我們基於各物業將根據我們獲提供的 貴集團最新開發方案（如有）開發及竣工。我們已假設開發方案已獲得有關政府機構的同意、批文及許可且沒有苛刻條件或延遲。我們已假設開發項目的設計及建設符合地方規劃法規且獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採納直接比較法，並參考相關市場既有可資比較的销售憑據，並已計及已支出的建造成本及就落成開發將須支出的成本，藉以反映開發項目竣工後的質量。「開發項目於估值日期的竣工市值」代表我們對建議開發物業的销售價的意見，假設其於估值日期竣工。

對第三類物業（ 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業）進行估值時， 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常將此歸因於該物業並無商業價值。

對第四類物業（ 貴集團在中國持作出售的物業）進行估值時，我們已使用直接比較法，假設物業在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的销售交易。

對第七類物業（ 貴集團在中國及新加坡租賃及佔用的物業）進行估值時，我們認為物業無商業價值，主要由於其不可轉讓及轉租或缺乏可觀租值利潤。

### 資料來源

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要。然而，我們並沒有進行調查，以確認物業的所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。

在估值過程中，我們很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問國浩律師（上海）事務所向我們提供的有關各物業業權及 貴集團於物業的權益的資料。我們已接受 貴集團提供的有關事宜的建議，如規劃批准或法定通告、土地及建築物的地役權、使用權及確認、建築物的竣工日期、車位數量、佔用詳情、場地及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事宜。

估值證書所載的一切尺寸、計量及面積均基於我們獲提供的資料，故僅為約數。我們無理由懷疑 貴集團提供予我們且對估值而言屬重大的資料的真確性。 貴集團亦曾向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

我們獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但未就物業進行調查。我們並未調查所有權或確定我們所獲副本未有顯示的任何修訂。我們亦無法確認中國物業的業務，故我們依賴 貴集團及其法律顧問提供的有關 貴集團於中國物業的權益的建議。

### 實地視察

廣州辦事處估值師Victor Li先生已於2015年7月視察位於河南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Victor Li先生擁有在中國估值各類物業逾2年的經驗。深圳辦公室估值師Xiaodan Jin女士及Sixuan Gao先生已於2015年6月視察位於海南省的物業的外部，並在可行的情況下視察物業的內部。Xiaodan Jin女士為中國土地估值師協會成員，擁有在中國估值各類物業逾4年的經驗；Sixuan Gao先生擁有在中國估值各類物業逾3年的經驗。然而，我們並未進行現場調查以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。我們編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。我們並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，我們無法進行實地測量，以核實該等物業的佔地及建築面積，我們假設交予我們的文件所示之面積均屬正確。



貨幣

除另有說明外，本估值報告中所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國  
河南省  
鄭州市  
金水區  
英協路50號  
11樓  
偉業控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師（產業組）  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S.  
謹啟

2015年〔●〕月

附註：陳家輝先生為在中國具有逾28年房地產估值經驗的註冊專業測量師。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
1. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號偉業 如果·愛的多個單元	36,000,000	100	36,000,000
2. 中國海南省萬寧市興隆區太陽河溫泉旅遊 度假區偉業萊茵半島的多個單元	85,000,000	100	85,000,000
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉 業氧立方B12號樓的多個單元	11,000,000	100	11,000,000
4. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉 業氧立方A二期2號樓的多個單元	69,000,000	100	69,000,000
小計：	<b>201,000,000</b>		<b>201,000,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國海南省文昌市會文鎮馮家灣偉業萊茵 海岸在建工程	50,000,000	100	50,000,000
小計：	<b>50,000,000</b>		<b>50,000,000</b>

### 第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心 怡路東，偉業國際廣場C棟的多個單元	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
7. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側，瑞豐路北側，偉業天道天河水岸的多個單元	70,000,000	51	35,700,000
8. 中國河南省開封市金明區金耀路偉業香堤灣的多個單元	125,000,000	100	125,000,000
9. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園第二至四期11、12、13、22、23、24、25及27號樓的多個單元	172,000,000	100	172,000,000
10. 中國海南省儋州市北部片區蘭洋北路東側偉業西城國際廣場的多個單元	50,000,000	100	50,000,000

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國海南省萬寧市興隆區太陽河溫泉旅遊度假區偉業萊茵半島的多個單元	64,000,000	100	64,000,000
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A二期1、3及4號樓的多個單元	139,000,000	100	139,000,000
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A一期5-10號樓的多個單元	224,000,000	100	224,000,000
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方B11-13號樓的多個單元	38,000,000	100	38,000,000
小計：	<b>882,000,000</b>		<b>847,700,000</b>

### 附錄三

### 物業估值報告

#### 第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
15. 中國河南省鄭州市中牟縣楊橋路西側、瑞豐路北側，偉業天道國際在建工程	790,000,000	51	402,900,000
16. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園二期16號樓及四期29號樓在建工程	373,000,000	100	373,000,000
17. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象在建工程部分	64,000,000	100	64,000,000
18. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A三期17號樓在建工程	15,000,000	100	15,000,000
小計：	<b>1,242,000,000</b>		<b>854,900,000</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，部分偉業巴黎印象項目用地	78,000,000	100	78,000,000
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象擬定商業項目開發用地	197,000,000	100	197,000,000
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側、永昌路北側漢偉項目開發用地	259,600,000	51	132,396,000
22. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期28號樓開發用地	44,000,000	100	44,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
23. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路偉業中央公園五期項目用地	100,000,000	100	100,000,000
小計：	<b>678,600,000</b>		<b>551,396,000</b>

#### 第七類： 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
24. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110013	無商業價值	100	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110020	無商業價值	100	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層房間號110021	無商業價值	100	無商業價值



### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
27. 中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	無商業價值	100	無商業價值
28. 中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里鋪村委院西一排3間房屋	無商業價值	100	無商業價值
29. 中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會一個單元	無商業價值	100	無商業價值
30. 中國河南省鄭州楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	無商業價值	100	無商業價值
31. 中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
32. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓一間房間	無商業價值	100	無商業價值
33. 中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號 14號樓10套房屋	無商業價值	100	無商業價值
34. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110019	無商業價值	100	無商業價值
35. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110002	無商業價值	100	無商業價值
36. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110001	無商業價值	100	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
37. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110003	無商業價值	100	無商業價值
38. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110015	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商 貿路西5號樓11層110011	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國河南省鄭州市金水區英協路50號如 果•愛5號樓11層	無商業價值	100	無商業價值
41. 中國河南省開封市金明區萬聖路1號4間房 屋	無商業價值	100	無商業價值
42. 中國河南省新鄉市紅旗區平原路250號東安 巷1號3間房屋	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值 (人民幣元)		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
43. 中國海南省海口市龍昆西路2號帝豪大廈第22層C座	無商業價值	100	無商業價值
44. 中國海南省海口市麗晶路金域灣畔C1香堤閣7G	無商業價值	100	無商業價值
45. 中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國海南省海口市明珠路2號置地花園小區5棟23A	無商業價值	100	無商業價值
47. 中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C室	無商業價值	100	無商業價值
48. 中國海南省海甸島五西路南側47號鉅海樓第六、七層	無商業價值	100	無商業價值
49. 中國海南省屯昌縣新建三路114號	無商業價值	100	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	於2015年	貴集團 應佔權益	於2015年
	7月31日 現況下的市值		7月31日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
50. 中國海南省屯昌縣新建三路115號	無商業價值	100	無商業價值
51. 中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路 87號	無商業價值	100	無商業價值
52. 中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈 25樓2502室	無商業價值	100	無商業價值
53. 中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深 圳廣播電影電視集團文化創意產業園2號辦 公樓13層	無商業價值	100	無商業價值
54. Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	無商業價值	100	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
合計：	<b>3,053,600,000</b>		<b>2,504,996,000</b>

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
1. 中國河南省 鄭州市金水區 英協路50號 偉業如果•愛 若干個單元	該物業包括偉業如果•愛於2007年竣工的5個商舖。  該物業總建築面積約為2,384.46平方米，各商舖總佔地面積約為357.63平方米。  該物業獲授的土地使用權到2074年8月27日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業訂有不同租約，月租總額約人民幣87,546元，最近的屆滿日期為2023年7月10日。	人民幣 36,000,000元  ( 貴集團應佔 的全部權益： 人民幣 36,000,000元)

附註：

- (1) 根據下列五分國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於河南偉業建設投資集團有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期屆滿日期	各商舖佔地面積 (平方米)
(2012)7388	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	16.24
(2012)7387	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	45.75
(2012)7384	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	70.25
(2012)7377	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	108.89
(2012)7391	2012年3月19日	住宅	2074年8月27日	116.50
合計				<b>357.63</b>

- (2) 根據於2013年3月11日簽發的福分房屋所有權證，該物業總建築面積2,384.46平方米的房屋所有權已歸屬於河南偉業建設開發集團有限公司，土地使用期間於2074年8月27日屆滿。總建築面積詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
1301044808	金水區英協路50號5號樓1層1號	商舖	108.29
1301044809	金水區英協路50號5號樓2層12A號	商舖	305.05
1301044811	金水區英協路50號5號樓2層12B號	商舖	468.37
1301044810	金水區英協路50號5號樓2層13號	商舖	726.00
1301044807	金水區英協路50號5號樓2層14號	商舖	776.75
合計			<b>2,384.46</b>

- (3) 根據河南省工商行政管理局簽發的日期為2012年5月18日的企業名稱變更核准意見書，河南偉業建設投資有限公司獲批更名為河南偉業建設開發集團有限公司。
- (4) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 河南偉業建設開發集團有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
  - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，河南偉業建設開發集團有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業；及
  - (iv) 河南薈邦置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 企業名稱變更核准意見書 | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
2. 中國海南省萬寧市 興隆 太陽河溫泉 旅遊度假區偉業 萊茵半島若干個單元	該物業包括偉業萊茵半島170套旅遊公寓及一個商舖，總建築面積為8,177.45平方米，於2013年落成。  偉業萊茵半島為產權式酒店開發區，建於佔地面積約49,453.81平方米的地塊上。	於估值日期，該物業訂立租約，年租總額約人民幣2,000,000元，於2015年12月31日屆滿。	人民幣 85,000,000元  ( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 85,000,000元)

物業總建築面積詳情如下：

用途	概約總建築面積 (平方米)
公寓	6,911.60
商舖	1,433.41
<b>合計</b>	<b>8,345.01</b>

該物業獲授的土地使用權到2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。

附註：

- (1) 根據萬寧市人民政府簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，該物業佔地面積49,453.81平方米的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，將於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。
- (2) 根據下列房屋所有權證，總建築面積為8,345.01平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	位置	總建築面積 (平方米)
1502145	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵海岸1號樓	4,997.41
1502150	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵海岸1號樓	3,347.60
<b>合計</b>				<b>8,345.01</b>

- (3) 根據房屋總建築面積測量報告第(2015)1506143至1506144號，該物業包括170套公寓及一個商舖，總建築面積為8,345.01平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業(總建築面積約為167.6平方米)的多套公寓單元已按人民幣1,365,345元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。



- (5) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照，萬寧英德置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 萬寧英德置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
  - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
3. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方B12號樓若干個單元	<p>該物業包括12號樓於2013年竣工的30個住宅單元。</p> <p>氧立方B是住宅開發區，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,078.28平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業以年租總額約人民幣189,600元獲出租，租約於2017年6月30日屆滿。</p>	<p>人民幣 11,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣 11,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00075號國有土地使用證，一幅佔地面積12,977.2平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，將於2079年12月16日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第13870號房屋所有權證，總建築面積7,994.68平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司。  
  
據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所載總建築面積的一部分。
- (3) 根據第5235號房屋總建築面積測量報告，該物業包括總建築面積為2,078.28平方米的30個住宅單元。
- (4) 根據日期為2015年4月10日的營業執照，屯昌雅境置業有限公司以人民幣100,000,000元的註冊資本成立，成為一間有限責任公司。
- (5) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
  - (iii) 該物業被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、出租及／或抵押該物業；及
  - (iv) 屯昌雅境置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
房屋總建築面積測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值								
4. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方A二期2號樓若干個單元	<p>該物業包括偉業氧立方A二期2號樓中於2015年竣工的231個住宅單元及22個商舖。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發區，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業總建築面積約為14,003.92平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,145.40</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>11,858.52</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>14,003.92</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	2,145.40	商舖	11,858.52	<b>合計</b>	<b>14,003.92</b>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 69,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣 69,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)										
住宅	2,145.40										
商舖	11,858.52										
<b>合計</b>	<b>14,003.92</b>										

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，將於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。
- 根據屯昌縣國土環境資源局與屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為54,810.70平方米的地段第10-003-03號的土地使用權已以人民幣61,000,000元的溢價轉讓予屯昌宏基偉業地產開發有限公司。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號建設用地規劃許可證，該物業(佔地面積為54,810.70平方米)的擬定建設用地用途符合城鄉規劃規定及建設許可。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程符合城市規劃規定，已獲批准。  
  
貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。
- 根據屯昌住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。  
  
貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據日期為2015年5月25日的第QZJ1-013號建設工程竣工驗收函，氧立方二期第1-4號樓的建設工程（總建築面積約為42,629.76平方米）符合交付標準。
- 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收函所載總建築面積的一部分。
- (7) 根據商品房預售許可證第(2013)10號，總建築面積約為42,868.88平方米第1至第4號樓商品房獲准出售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
  - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建設工程竣工驗收函   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作投資的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
5. 中國海南省文昌市 會文鎮馮家灣 偉業萊茵海岸 在建工程	萊茵海岸是一個產權式酒店開發區， 正於包括總佔地面積約為15,136平方 米的3幅地塊的場地上開發。  竣工後，該物業總建築面積將約為 15,478.99平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業 處於在建階段。	人民幣 50,000,000元  ( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 50,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>10,321.49</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,722.21</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,435.29</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>15,478.99</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	10,321.49	配套	2,722.21	地庫	2,435.29	<b>合計</b>	<b>15,478.99</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	10,321.49												
配套	2,722.21												
地庫	2,435.29												
<b>合計</b>	<b>15,478.99</b>												
	<p>貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到期日分別為2064年9月8日，作旅遊用途；及2066年2月2日，作旅遊及商業用途。</p> <p>(請參閱下文附註(1))</p>												

附註：

- (1) 根據下列國有土地使用證，三幅總佔地面積為15,136.0平方米的地塊的土地使用權已歸屬於文昌市茂源旅業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
W0401638	2000年12月13日	旅遊	2066年2月2日	6,664.2
W0401992	2010年12月14日	旅遊	2064年9月8日	1,976.8
W0402361	2011年1月14日	商業	2066年2月2日	6,495.0
<b>合計</b>				<b>15,136.0</b>

- (2) 根據日期為2011年3月29日的第(2011)A024號建設工程規劃許可證，地上總規劃建築面積為13,103.1平方米及地下總規劃建築面積為2,392.2平方米的建設工程均符合城鄉規劃規定，且已獲批准。
- (3) 根據日期為2011年4月25日的第460022201104250101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為15,495.3平方米的建設工程符合施工規定，且已獲批准。

- (4) 根據文昌住房和城鄉規劃局簽發的日期為2014年10月22日的第(2012)018號商品房預售許可證，總建築面積為10,392.64平方米的建設工程獲准預售。
- (5) 根據文昌市房地產測繪中心簽發的測量報告，該物業的總建築面積為15,478.99平方米。
- (6) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣25,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣38,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (7) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣122,000,000元。
- (8) 根據日期為2009年8月6日的第469005000017795號營業執照，文昌市茂源旅業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣680,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 文昌市茂源旅業有限公司為該物業的唯一合法使用者，且已就該物業的施工取得政府的相關證書及批文；及
  - (iii) 文昌市茂源旅業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 測量報告      | 有 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作投資將予訂約收購的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值								
6. 中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心怡路東，偉業國際廣場C棟若干個單元	<p>該物業包括擬定開發的偉業國際廣場C棟30個商舖及104個寫字樓單元。</p> <p>竣工後，偉業國際廣場將為複合開發區，擁有建於佔地面積約為13,333.33平方米的地塊上3棟辦公樓及1個商場。</p> <p>該物業的總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>3,448.85</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>9,141.96</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>12,590.81</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>據 貴集團告知，該物業獲授的土地使用權到2050年10月9日屆滿，作商業及業務用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	3,448.85	辦公樓	9,141.96	<b>合計</b>	<b>12,590.81</b>	<p>於估值日期，該物業的上層結構已竣工及內部結構正在進行。（請參閱下文附註1）</p>	無商業價值
用途	概約總建築面積 (平方米)										
商舖	3,448.85										
辦公樓	9,141.96										
<b>合計</b>	<b>12,590.81</b>										

附註：

- (1) 貴集團告知我們，尚未獲得該物業的房屋所有權證，我們通常將此歸因於該物業並無商業價值。倘獲發該物業的房屋所有權證，則於2015年7月31日，該物業的當前市值為人民幣236,000,000元。
- (2) 根據河南金偉置業有限公司與河南偉業建設開發集團有限公司訂立的134份商品房買賣合約，河南偉業建設開發集團有限公司購買30個總建築面積為3,448.85平方米的商舖及104個總建築面積為9,141.96平方米的寫字樓單元，總價為人民幣45,030,404元。
- (3) 根據日期為1999年10月30日的第410000100005759號營業執照，河南偉業建設開發集團有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 商品房買賣合約屬合法、有效且對雙方均具法律約束力。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

商品房買賣合約	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
7. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 楊橋路西側， 瑞豐路北側， 偉業天道天河水岸 若干個單元	該物業包括偉業天道天河水岸43個住宅單元及3個商舖。  偉業天道天河水岸為住宅開發區，建於一個佔地面積約為21,671.24平方米的地塊上。  該物業總建築面積約為8,279.77平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 70,000,000元  ( 貴集團佔 51%權益， 人民幣 35,700,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>907.76</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,128.45</td> </tr> <tr> <td>庫房</td> <td>1,243.56</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>8,279.77</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	907.76	住宅	6,128.45	庫房	1,243.56	<b>合計</b>	<b>8,279.77</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
商舖	907.76												
住宅	6,128.45												
庫房	1,243.56												
<b>合計</b>	<b>8,279.77</b>												
	該物業獲授的土地使用權到2081年9月21日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2011)215號國有土地使用證，佔地面積為21,671.24平方米的地塊的土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，於2011年9月6日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局與河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0054號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為21,671.242平方米的第BS02-06-01-11-(2)號土地使用權已授予河南天道資產管理有限公司，出讓價為人民幣19,742,502元。
- (3) 根據中牟縣人民政府簽發的第410122201214019號建設用地規劃許可證，佔地面積為21,671.242平方米的物業的擬定建設用地用途符合城鄉規劃規定及建設許可。
- (4) 根據白沙規劃局管理委員會於2013年1月11日簽發的第410122201227020號建設工程規劃許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。
- (5) 根據白沙環境保護局工程管理委員會於2013年11月1日簽發的第41012220131101 - 116號建築工程施工許可證，總建築面積為78,986.56平方米的建設工程符合工程施工規定且已獲批准。
- (6) 根據七份中牟住房總建築面積預測報告第YFW0001043號、第YFW001049號、第YFW0010146號、第YFW0010150號、第YFW0010148號、第YFW001009號及第YFW001077號，該物業的總建築面積為8,279.77平方米。



- (7) 根據中牟縣住房保障和房地產管理局於2014年12月19日簽發的(2014)ZM140060號商品房預售許可證，總建築面積約為58,476.36平方米的建築工程已獲批預售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據 貴公司所提供的資料，總建築面積約為5,641.15平方米的物業的多個住宅單元及商舖已以人民幣48,309,808元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (9) 根據日期為2010年3月19日的第410122000005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具有法律效力；
  - (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
  - (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |               |   |
|---------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| 國有土地使用證       | 有 |
| 建設用地規劃許可證     | 有 |
| 建設工程規劃許可證     | 有 |
| 建築工程施工許可證     | 有 |
| 中牟住房總建築面積預測報告 | 有 |
| 商品房預售許可證      | 有 |
| 營業執照          | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
8. 中國河南省開封市 金明區金耀路 偉業香堤灣 若干個單元	<p>該物業包括偉業香堤灣的2個商舖、153個住宅單元及224個停車位。</p> <p>偉業香堤灣為住宅開發區，建於總佔地面積約為106,271.02平方米的兩幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為26,898.24平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商舖</td> <td>185.97</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,872.27</td> </tr> <tr> <td>人民防空停車場 (224個車位)</td> <td>7,840</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>26,898.24</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	商舖	185.97	住宅	18,872.27	人民防空停車場 (224個車位)	7,840	<b>合計</b>	<b>26,898.24</b>	於估值日期，該物業空置	<p>人民幣125,000,000元</p> <p>( 貴集團佔100%權益，人民幣125,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)												
商舖	185.97												
住宅	18,872.27												
人民防空停車場 (224個車位)	7,840												
<b>合計</b>	<b>26,898.24</b>												

附註：

- (1) 根據開封市人民政府簽發的2份房地產權證，總佔地面積為106,270.94平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於河南薈邦置業有限公司，作商業及住宅用途，分別將於2049年10月27日及2079年10月27日屆滿，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	佔地面積 (平方米)
235499	2009年10月29日	商用及住宅	45,994.88
235500	2014年2月25日	商用及住宅	60,276.14
<b>合計</b>			<b>106,271.02</b>

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據開封市國土環境資源局與河南薈邦置業有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為106,978.70平方米的土地使用權已授予河南薈邦置業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	容積率	地價 (人民幣元)
2007-43	60,983.80	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	60,983,800
2007-44	45,994.90	商用及住宅	商用：40年 住宅：70年	2.1	56,573,727
<b>合計</b>	<b>106,978.70</b>				<b>117,557,527</b>

- (3) 根據開封市建設委員會簽發的第2008062號建設用地規劃許可證，總佔地面積為106,979.00平方米的建設用地符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據17份日期分別為2011年2月18日及2013年4月25日的第(2011)033號至第(2011)042號及第(2013)088號至第(2013)094號建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約為152,147.05平方米的建設工程符合城鄉規劃規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據4份日期分別為2011年4月8日及2013年8月14日的第410204201104080201號、第410204201104080101號、第410204201104080301號及第410204201308140301號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為157,986.00平方米的建設工程符合工程施工規定，且已獲批准。

貴集團告知，該物業包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據開封市房地產管理局簽發的第(2014)070號、第(2014)008號、第(2013)076號及第(2013)058號商品房預售許可證，總建築面積為61,163.18平方米的商舖及住宅單元已獲准進行預售。

貴集團告知，該物業包括上述商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。

- (7) 根據2份日期為2013年8月12日的第J201308-0019號及第J201308-0020號竣工驗收表，總建築面積為8,269.09平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。

- (8) 根據開封市規劃勘察設計研究院簽發的測量報告，該物業(包括商舖及住宅單元)的總建築面積為19,058.24平方米。

- (9) 根據 貴公司所提供的資料，總建築面積約為14,923.88平方米的物業的多個住宅單元、商舖及停車場已以人民幣73,493,250元的對價進行預售。估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年3月2日的第410000100010215號營業執照，河南薈邦置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 河南薈邦置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
- (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，河南薈邦置業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (iv) 河南薈邦置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
9. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園二至四期 11、12、13、22、 23、24、25、27號樓 若干個單元	<p>該物業包括位於偉業中央公園二至四期的11、12、13、22、23、24、25、27號樓的85個住宅單元及59個商舖，於2010年至2014年逐漸竣工。</p> <p>偉業中央公園是集住宅單元、公寓及商舖為一體的開發物業，建於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,441.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,502.13</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>9,858.44</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>80.59</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>20,441.16</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作商業及住宅用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	10,502.13	商舖	9,858.44	地庫	80.59	<b>合計</b>	<b>20,441.16</b>	於估值日期，該物業部分出租予多名租戶，其餘部分空置。	人民幣172,000,000元  ( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣 172,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	10,502.13												
商舖	9,858.44												
地庫	80.59												
<b>合計</b>	<b>20,441.16</b>												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的3份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.51平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	82,368.40
(2011)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	28,312.41
<b>合計</b>				<b>178,885.51</b>

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，包括佔地面積約205,517.55平方米的土地使用權已授予河南偉業建設投資有限公司，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據國有土地使用權出讓合同補充協議（第2006-77-2號），該土地使用權的擁有人於2007年4月11日已變更為新鄉偉業置地有限公司。於2011年2月14日，以人民幣176,863,235元的出讓金將佔地面積變更為178,886.3平方米。

- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建築工地符合城鄉規劃規定且已獲批准。

- (4) 根據2份日期分別為2013年5月31日及2010年5月24日的第410700201300039及410700201000046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為148,942.19平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。

據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據2份日期分別為2010年5月27日及2013年10月15日的第440700201005270101號及第410700201310150101號建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工要求，且已獲準開發。

據 貴集團告知，11號及22號樓包括上述建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據新鄉市房地產管理局簽發的8份第2010219號、第2010220號、第2012300號、第2012301號、第2012372號、第2013140號、第2013595號及第2014020號商品房預售許可證，總建築面積約為168,257.54平方米的住宅單元及商舖建設工程已獲準預售。

- (7) 根據3份第2013-089號、第2014-079號及第2014-080號竣工驗收表，總建築面積為140,095.00平方米的建設工程已竣工且已獲准登記。

- (8) 根據新鄉市規劃設計研究院簽發的測量報告，該物業的總建築面積為20,441.16平方米。

- (9) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為7,247.47平方米）的多套住宅及商舖已按人民幣38,509,794元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 新鄉偉業置地有限公司是該物業的唯一合法擁有人；
- (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人的事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分被抵押， 貴集團須解除該項抵押或獲得承押人的事先同意。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
竣工驗收表	有
測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
10. 中國海南省 那大北部片區 蘭洋北路東側偉業 西城國際廣場 若干個單元	<p>該物業包括2012年竣工的偉業西城國際廣場119個住宅單元。</p> <p>偉業西城國際廣場是住宅開發物業，建於佔地面積約為20,003.40平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,490.93平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣50,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣50,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據儋州市人民政府簽發的第(2009)1127號國有土地使用證，佔地面積為20,003.40平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於海南中方投資有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2079年7月8日屆滿。
- (2) 根據下文所載5份房屋所有權證，總建築面積56,205.05平方米的房屋所有權已歸屬於海南中方投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	用途	總建築面積 (平方米)
110085	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場1號街區	住宅	8,115.06
110084	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場2號街區	住宅	9,791.09
110086	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場3號街區	住宅	9,160.56
110097	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場4號街區	住宅	19,977.78
110093	那大片區蘭洋北路東側C-03號街區C-03-07 西城國際廣場5號街區	住宅	9,160.56
合計			<b>56,205.05</b>

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。



- (3) 根據5份房屋總建築面積測量報告（第2012-085號至第2015-089號），該物業（包括119個住宅單元）的總建築面積為11,490.93平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為8,842.39平方米）的多套住宅單元已按人民幣37,379,095元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年6月22日的第46000000210453號營業執照，海南中方投資有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 海南中方投資有限公司是有關物業的唯一合法業主；及
  - (iii) 海南中方投資有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
11. 中國海南省萬寧市 興隆太陽河溫泉旅遊度假區 偉業萊茵半島 若干個單元	該物業包括2013年竣工的119套偉業萊茵半島公寓。  偉業萊茵半島是產權式酒店開發物業，建於總佔地面積約為49,453.81平方米的地塊上。  該物業的總建築面積約為6,455.70平方米。  該物業獲授的土地使用權於2063年12月31日屆滿，作旅遊用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣64,000,000元  ( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣64,000,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市人民政府簽發的第(2011)401001號國有土地使用證，佔地面積為49,453.81平方米的一幅地塊的土地使用權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，作旅遊用途，有關使用權將於2063年12月31日屆滿。
- (2) 根據下文所載8份房屋所有權證，總建築面積23,709.13平方米的房屋所有權已歸屬於萬寧英德置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	位置	總建築面積 (平方米)
1502146	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島2號樓	2,959.49
1502147	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島3號樓	2,959.49
1502148	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島4號樓	4,067.49
1502149	2015年6月11日	產權式酒店	偉業萊茵半島5號樓	4,532.21
1501638	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島7號樓	2,297.10
1501639	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島8號樓	2,298.33
1501640	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島9號樓	2,298.24
1501641	2015年5月15日	產權式酒店	偉業萊茵半島10號樓	2,296.78
合計				<b>23,709.13</b>

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據8份房屋總建築面積測量報告（第(2015)1506145號至第1506148號及第(2015)05136號至第05139號），該物業（包括119個公寓單元）的總建築面積為6,455.70平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為1,205.43平方米）的多套公寓單元已按人民幣9,629,946元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2009年12月17日的第469006000011958號營業執照，萬寧英德置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 萬寧英德置業有限公司是有關物業的唯一合法業主；及
  - (iii) 萬寧英德置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值								
12. 中國海南省屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A二期 1、3、4號樓 若干個單元	<p>該物業包括2015年竣工的1、3、4號樓的514個住宅單元及22個商舖。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為28,955.19平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積約為 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>26,809.79</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,145.40</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>28,955.19</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	總建築面積約為 (平方米)	住宅	26,809.79	商舖	2,145.40	<b>合計</b>	<b>28,955.19</b>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 139,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 139,000,000元)</p>
用途	總建築面積約為 (平方米)										
住宅	26,809.79										
商舖	2,145.40										
<b>合計</b>	<b>28,955.19</b>										

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
  - 根據屯昌縣國土環境資源局及屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，屯昌宏基偉業地產開發有限公司獲授包括約54,810.70平方米佔地面積的第10-003-03號土地使用權，出讓金為人民幣61,000,000元。
  - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2010年7月27日簽發的第(2010)0155號土地作建設用途的規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積54,810.70平方米。
  - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。
- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程已獲批准。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據日期為2015年5月25日的第QZJ1-013號建設工程竣工驗收函，氧立方二期1號至4號樓的建設工程符合交付標準，總建築面積約42,629.76平方米。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的建設工程竣工驗收函所載總建築面積的一部分。
- (7) 根據第(2013)10號商品房預售許可證，總建築面積約為42,868.88平方米的1號至4號樓商品房已獲准銷售。
- 據 貴集團告知，該物業包括上文所述的商品房預售許可證所載總建築面積的一部分。
- (8) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為3,032.72平方米）的多套住宅單元及商舖已按人民幣12,986,168元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (9) 根據日期為2011年6月30日的第46902600008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
  - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建設工程竣工驗收函   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
13. 中國海南省屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A一期5號 至10號樓 若干個單元	<p>該物業包括2013年竣工的偉業氧立方A一期5號至10號樓的481個住宅單元。</p> <p>偉業氧立方A是住宅開發物業，建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為43,955.66平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 224,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 224,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2080年6月30日屆滿。
- (2) 根據下文所載於2013年10月18日簽發的房屋所有權證，總建築面積52,188.84平方米的房屋所有權已歸屬於屯昌宏基偉業地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13781	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方5號樓	住宅	7,608.52
13786	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方6號樓	住宅	7,608.52
13785	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方7號樓	住宅	7,608.52
13784	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方8號樓	住宅	7,608.52
13783	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方9號樓	住宅	10,877.38

## 附錄三

## 物業估值報告

證書編號	位置	用途	總建築面積 (平方米)
13782	海南省屯昌縣屯昌鎮環東二路東側氧立方10號樓	住宅	10,877.38
合計			<b>52,188.84</b>

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- (3) 根據6份房屋總建築面積測量報告（第B220號至第B223號及第B225號至第B226號），該物業（包括481個單元）的總建築面積為43,955.66平方米。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，該物業總建築面積約為5,454.87平方米的多個住宅單元已按人民幣23,838,385元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。
- (5) 根據日期為2011年6月30日的第469026000008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司是該物業的唯一合法業主；及
  - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
房屋總建築面積測量報告	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
14. 中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側 氧立方B11號至13號樓 若干個單元	<p>該物業包括於2013年竣工的偉業氧立方B11號至13號樓的住宅單元。</p> <p>偉業氧立方B是住宅開發物業，建於佔地面積約為12,977.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,534.64平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2079年7月8日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 38,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 38,000,000元)</p>

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00075號國有土地使用證，佔地面積為12,977.2平方米的物業土地使用權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，作住宅用途，有關使用權將於2079年12月16日屆滿。
- 根據下文所載房屋所有權證，總建築面積16,997.02平方米的所有權已歸屬於屯昌雅境置業有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	用途	總建築面積 (平方米)
13872	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方11號樓	住宅	5,078.22
13870	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方12號樓	住宅	7,994.68
13871	海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側偉業氧立方13號樓	住宅	3,924.12
合計			<b>16,997.02</b>

據 貴集團告知，該物業包括上文所述的房屋所有權證所載總建築面積的一部分。

- 根據3份房屋總建築面積測量報告（第5233號、第5235號及第5237號），該物業（包括102個住宅單元）的總建築面積為7,534.64平方米。
- 根據 貴公司所提供的資料，該物業總建築面積約為579.10平方米的多個住宅單元已按人民幣2,255,724元的對價預售。在估值過程中，已計及上述預售部分的合約售價。
- 根據日期為2015年4月10日的營業執照，屯昌雅境置業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。



- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌雅境置業有限公司為有關物業的唯一合法業主；
  - (iii) 屯昌雅境置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意；及
  - (iv) 該物業的一部分被抵押，未經承押人事先同意，屯昌雅境置業有限公司不得自由轉讓、租賃及／或抵押該物業。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
| 房屋總建築面積測量報告 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值														
15. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 楊橋路西側， 瑞豐路北側， 偉業天道國際 在建工程	該物業包括在建商舖、寫字樓及公寓 開發，於佔地面積約為20,995.64平方 米的地塊上進行開發。  該物業竣工後的總建築面積將約為 110,430.43平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業 處於在建階段。	人民幣 790,000,000元  ( 貴集團應佔的 51%權益： 人民幣 402,900,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>39,018.66</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>33,264.37</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,935.35</td> </tr> <tr> <td>輔助物業</td> <td>1,371.81</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (810個車位)</td> <td>27,840.24</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>110,430.43</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	寫字樓	39,018.66	公寓	33,264.37	商舖	8,935.35	輔助物業	1,371.81	非人民防空停車場 (810個車位)	27,840.24	<b>合計</b>	<b>110,430.43</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)																
寫字樓	39,018.66																
公寓	33,264.37																
商舖	8,935.35																
輔助物業	1,371.81																
非人民防空停車場 (810個車位)	27,840.24																
<b>合計</b>	<b>110,430.43</b>																
	據 貴集團告知，該物業預定於2015 年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權於2051年12 月21日屆滿，作商業用途。																

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2011)216號國有土地使用證，佔地面積為20,995.64平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南天道資產管理有限公司，作商業用途，有關使用權將於2051年9月21日屆滿。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局及河南天道資產管理有限公司於2011年6月21日訂立的第(2011)0053號國有土地使用權出讓合同，河南天道資產管理有限公司獲授包括佔地面積約為20,995.64平方米的地段第BS02-06-01-11-(1)號的土地使用權，出讓金為人民幣20,470,749元。
- (3) 根據中牟縣人民政府簽發的第410122201214010號建設用地規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，其佔地面積20,995.6702平方米。
- (4) 根據白沙鎮規劃局管理委員會於2013年9月10日簽發的第410122201327003號建設工程規劃許可證，總建築面積為82,937.60平方米的地面建設工程及總建築面積為27,840.24平方米的地下建設工程符合建設工程要求並獲批。
- (5) 根據鄭東新區建設環保局管理委員會於2015年3月5日簽發的第410105201503050101號建築工程施工許可證，總建築面積為110,777.84平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批施工。
- (6) 根據2份中牟住房總建築面積預測報告(第YFW001230號及第YFW001248號)，該物業包括總建築面積為82,590.19平方米的寫字樓、公寓、商舖及輔助物業。

- (7) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣422,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約為人民幣22,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。

該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣975,000,000元。

- (8) 根據日期為2010年3月19日的第410122000005526(1-1)號營業執照，河南天道資產管理有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：-

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 河南天道資產管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
- (iii) 河南天道資產管理有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權土壤合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
中牟住房總建築面積預測報告	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值														
16. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園二期 16號樓、四期29號樓 在建工程	<p>該物業包括擬建的住宅樓及擬建的公寓樓，即偉業中央公園二期16號樓及四期29號樓，於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上開發。</p> <p>該物業竣工後的計劃總建築面積將約為121,811.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>42,372.41</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>50,012.60</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>13,657.83</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (242個車位)</td> <td>12,860.40</td> </tr> <tr> <td>輔助物業</td> <td>2,907.92</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>121,811.16</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	42,372.41	公寓	50,012.60	商舖	13,657.83	非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40	輔助物業	2,907.92	<b>合計</b>	<b>121,811.16</b>	於估值日期，該物業處於在建階段。	<p>人民幣 373,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 373,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)																
住宅	42,372.41																
公寓	50,012.60																
商舖	13,657.83																
非人民防空停車場 (242個車位)	12,860.40																
輔助物業	2,907.92																
<b>合計</b>	<b>121,811.16</b>																
	<p>據 貴集團告知，該物業預定於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授作住宅及商業用途的土地使用權分別將於2077年1月5日及2047年1月5日屆滿。</p>																

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的3份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.51平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期 限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	82,368.40
(2010)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用：2047年1月5日 住宅：2077年1月5日	28,312.41
<b>合計</b>				<b>178,885.51</b>

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同及其補充協議，河南偉業建設投資有限公司獲授包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權，出讓金為人民幣188,048,360元。

根據國有土地使用權出讓合同補充協議(第2006-77-2號)，土地使用權業主已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。於2011年2月14日，佔地面積變為178,886.3平方米，出讓金則變為人民幣176,863,231元。

- (3) 根據新鄉市規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，該物業的擬作建設用地用途符合該縣的建設規劃要求及許可，佔地面積249,004.99平方米。
- (4) 根據兩份日期分別為2013年6月28日及2010年5月24日的第410700201300046及410700201000046號建設工程規劃許可證，總建築面積約為182,602.99平方米的建設工程符合建設工程規定且已獲批准。

據 貴集團告知，16及29號樓包括上文所述的建設工程規劃許可證所載總建築面積的一部分。

- (5) 根據兩份日期分別為2010年5月27日及2013年10月28日的第440700201005270201及410700201310280101號建築工程施工許可證，該物業總建築面積為133,667.00平方米的建設工程符合工程施工要求，且已獲準開發。

據 貴集團告知，16及29號樓包括上文所述的建築工程施工許可證所載總建築面積的一部分。

- (6) 根據兩份日期分別為2014年3月26日及2015年5月25日的第2014021及2014057號商品房預售許可證，總建築面積為106,042.84平方米的商品房獲準預售：

- (7) 根據新鄉市房地產資訊測繪服務中心簽發的兩份住房總建築面積預測報告，該物業的總建築面積為121,811.16平方米。

- (8) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣91,000,000元，2015年7月31日的尚需建設成本約為人民幣101,000,000元。估值過程，我們已就有關款項作出撥備。

該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣648,000,000元。

- (9) 根據 貴公司所提供的資料，該物業（總建築面積約為42,343.13平方米）的多套住宅單元及公寓已按人民幣211,895,690元的對價預售。在估值過程中，我們已計及上述預售部分的合約售價。

- (10) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (11) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
- (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業建設取得相關證書及政府批准；
- (iii) 該物業的一部分被抵押，根據該抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得租賃、轉讓及出售該物業；及
- (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業獲抵押時， 貴集團須解除抵押或事先經得承押人許可。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
住房總建築面積預測報告	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值												
17. 中國河南省 鄭州市 中牟縣 學苑路北， 佔李西路東側， 偉業巴黎印象 在建工程部分	該物業包括偉業巴黎印象的5棟擬建住宅及1棟商業樓，有關物業於總佔地面積約為40,368.01平方米的兩幅地塊上開發。  竣工後，該物業將包括約73,247.32平方米的總規劃建築面積，詳情如下：	於估值日，該物業處於在建階段。	人民幣64,000,000元  ( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣 64,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,129.08</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>4,351.31</td> </tr> <tr> <td>停車場(362個單位)</td> <td>13,264.64</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,502.29</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><b>73,247.32</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	54,129.08	商舖	4,351.31	停車場(362個單位)	13,264.64	配套	1,502.29	合計	<b>73,247.32</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	54,129.08														
商舖	4,351.31														
停車場(362個單位)	13,264.64														
配套	1,502.29														
合計	<b>73,247.32</b>														
	據 貴集團告知，該物業計劃將於2017年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 2014年10月，金偉(河南)商貿有限公司(「金偉(河南)」)與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司(「世紀中信」)就鄭州黛瑪仕實業有限公司(「鄭州黛瑪仕」)持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議(「合作協議」)。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉(河南)及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉(河南)所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉(河南)則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉(河南)的項目下的所有物業；及(iv)金偉(河南)有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

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

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

### 附錄三

### 物業估值報告

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
				<b>40,368.01</b>

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
合計	<b>40,368.01</b>					<b>79,136,447</b>

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022及(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據兩份日期為2015年6月5日及2015年7月1日的第(2015)017及(2015)019號建設用地規劃許可證，總規劃建築面積約為73,247.32平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (6) 根據兩份日期為2015年7月15日及2015年7月28日的第410122201507150101及410122201507280101號建築工程施工許可證，總規劃建築面積為73,247.32平方米的建設工程符合工程施工要求，並獲允開發。
- (7) 根據貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣37,350,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣168,510,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (8) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣364,000,000元。
- (9) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。
- (10) 我們已獲提供貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
  - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；
  - (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
  - (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押，貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。



(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

合同協議	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值										
18. 中國海南省 屯昌縣屯城鎮 環東二路東側 偉業氧立方A三期17號樓 在建工程	<p>該物業包括名為偉業氧立方A三期17號樓的擬建住宅樓，有關物業建於佔地面積約為54,810.70平方米的地塊上。</p> <p>竣工後，該物業將包括約16,323.75平方米的總規劃建築面積，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,699.08</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,583.44</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,041.23</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>16,323.75</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃將於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2080年6月30日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	10,699.08	商舖	3,583.44	地庫	2,041.23	<b>合計</b>	<b>16,323.75</b>	於估值日期，該物業處於在建階段。	人民幣15,000,000元  ( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣 15,000,000元)
用途	概約總建築面積 (平方米)												
住宅	10,699.08												
商舖	3,583.44												
地庫	2,041.23												
<b>合計</b>	<b>16,323.75</b>												

附註：

- 根據屯昌縣人民政府簽發的第(2010)13-00506號國有土地使用證，佔地面積為54,810.70平方米的地塊的土地使用權已歸屬於屯昌宏基偉業地產開發有限公司，作住宅用途，將於2080年6月30日屆滿。
  - 根據屯昌縣國土環境資源局與屯昌宏基偉業地產開發有限公司於2010年6月30日訂立的第4690222010B03557號國有土地使用權出讓合同，第10-003-03號土地使用權約包括佔地面積54,810.70平方米，已授予屯昌宏基偉業地產開發有限公司，出讓金為人民幣61,000,000元。
  - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局簽發的日期為2010年7月27日的第(2010)0155號建設用地規劃許可證，物業擬作建設用地用途符合城市規劃規定，獲許可進行建設佔地面積為54,810.70平方米。
  - 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年1月25日簽發的第(2011)0015號建設工程規劃許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建設工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建設工程規劃許可證所載部分總建築面積。
- 根據屯昌縣住房和城鄉建設局於2011年4月25日簽發的第2011009號建築工程施工許可證，總建築面積為108,033.87平方米的建築工程獲批。
- 據 貴集團告知，該物業包括以上所述建築工程施工許可證所載部分總建築面積。

- (6) 根據 貴集團的資料，2015年7月31日已支出的建設成本約為人民幣7,000,000元，2015年7月31日尚需建設成本約人民幣48,000,000元。估值過程中，我們已就有關款項作出撥備。
- (7) 該物業於2015年7月31日竣工時的市值為人民幣88,000,000元。
- (8) 根據日期為2011年6月30日的第469026000008938號營業執照，屯昌宏基偉業地產發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為100,000,000馬幣。
- (9) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並已就該物業的建設取得相關證書及政府批准；及
  - (iii) 屯昌宏基偉業地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值												
19. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象項目用地	<p>該物業包括偉業巴黎印象項目用地，有關物業擬於總佔地面積約為40,368.01平方米的兩幅地塊上開發。</p> <p>據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為住宅物業，總規劃建築面積約為68,340.78平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,242.3</td> </tr> <tr> <td>經濟適用房</td> <td>12,245.22</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>2,646.26</td> </tr> <tr> <td>停車場 (393個車位)</td> <td>9,207</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>68,340.78</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2082年11月4日及2085年1月16日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	44,242.3	經濟適用房	12,245.22	商舖	2,646.26	停車場 (393個車位)	9,207	<b>合計</b>	<b>68,340.78</b>	該物業空置。	<p>人民幣78,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的全部權益： 人民幣78,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	44,242.3														
經濟適用房	12,245.22														
商舖	2,646.26														
停車場 (393個車位)	9,207														
<b>合計</b>	<b>68,340.78</b>														

附註：

- (1) 2014年10月，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司（「世紀中信」）就鄭州黛瑪仕實業有限公司（「鄭州黛瑪仕」）持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議（「合作協議」）。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉（河南）及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉（河南）所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉（河南）則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉（河南）的項目下的所有物業；及(iv)金偉（河南）有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

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

根據合作協議項下的安排， 貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

### 附錄三

### 物業估值報告

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的兩份國有土地使用證，總佔地面積為40,368.01平方米的兩幅地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	簽發日期	佔地面積 平方米
(2014)208	住宅	2085年1月16日	2014年12月29日	12,423.00
(2013)026	住宅	2082年11月4日	2013年2月5日	27,945.01
<b>合計</b>				<b>40,368.01</b>

- (3) 根據中牟縣國土資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，包括約40,368.01平方米總佔地面積的土地使用權已授予鄭州黛瑪仕實業有限公司，詳情如下：

合同編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年限	容積率	簽發日期	地價 (人民幣元)
410122-CR- 2014-0345-11598	12,423.00	住宅	住宅：70年	3	2014年10月16日	48,536,661
410122-CR- 2012-0040-1890	27,945.01	住宅	住宅：70年	3	2012年9月4日	30,599,786
<b>合計</b>	<b>40,368.01</b>					<b>79,136,447</b>

- (4) 根據兩份日期為2015年4月9日的第(2015)022號及第(2015)021號建設用地規劃許可證，總佔地面積為40,287.43平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。

- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
- (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；及
- (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
- (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
- (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

合作協議	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
20. 中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，佔李西路東側，偉業巴黎印象商業項目用地	<p>該物業包括偉業巴黎印象擬商業開發的開發用地，有關物業佔地面積為24,130.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，偉業巴黎印象擬開發為商業物業，總佔地面積為128,520.00平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>86,868.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>9,652.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(640個單位)</td> <td>32,000.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>128,520.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權到2052年11月1日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	86,868.00	商舖	9,652.00	停車場(640個單位)	32,000.00	<b>合計</b>	<b>128,520.00</b>	該物業為空置。	<p>人民幣 197,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 197,000,000元)</p>
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	86,868.00												
商舖	9,652.00												
停車場(640個單位)	32,000.00												
<b>合計</b>	<b>128,520.00</b>												

附註：

- (1) 2014年10月，金偉(河南)商貿有限公司(「金偉(河南)」)與第三方建築承包商鄭州世紀中信置業有限公司(「世紀中信」)就鄭州黛瑪仕實業有限公司(「鄭州黛瑪仕」)持有的三幅地塊共同開發事項訂立合作協議(「合作協議」)。該合作協議的主要條款包括：(i)金偉(河南)及世紀中信將共同收購鄭州黛瑪仕的股本權益；(ii)世紀中信將根據金偉(河南)所限定的規範及期限承擔項目建設，並承擔所有建設成本，而金偉(河南)則將承擔物業的市場推廣及銷售；(iii)世紀中信有權根據建築進程以預先釐定的每平方米應付價格出售金偉(河南)的項目下的所有物業；及(iv)金偉(河南)有權獲得該項目下所有向第三方銷售及預售物業所得款項。

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

根據合作協議項下的安排，貴集團應佔鄭州黛瑪仕的資產及負債以及利潤或虧損與河南偉業及其他少數股東於鄭州黛瑪仕的股本權益並不相稱。

- (2) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2013)028號國有土地使用證及房屋所有權證，佔地面積為24,130.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於鄭州黛瑪仕實業有限公司，作商業用途，將於2052年11月5日屆滿。

- (3) 根據中牟縣國土環境資源局與鄭州黛瑪仕實業有限公司於2012年9月4日訂立的第410122-CR-2012-0035-1862號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為24,130.00平方米的鄭州黛瑪仕實業有限公司第3-83號土地使用權已以人民幣36,556,950元的出讓金授予鄭州黛瑪仕實業有限公司。
- (4) 根據兩份日期為2014年1月20日的第(2014)005號建設用地規劃許可證，總佔地面積為24,130.16平方米的建設工程用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (5) 根據日期為2006年11月1日的第410100400001297(1-1)號營業執照，鄭州黛瑪仕實業有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣31,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作協議屬合法有效，且對雙方具法律效力；
  - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (iii) 鄭州黛瑪仕實業有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
  - (iv) 該物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，鄭州黛瑪仕實業有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
  - (v) 鄭州黛瑪仕實業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 合作協議        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 營業執照        | 有 |

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年限	佔用詳情	2015年7月31日 現況下的市值
21. 中國河南省鄭州市中牟縣高莊路西側，永昌路北側漢偉項目用地	<p>該物業包括佔地面積約為58,221.75平方米的漢偉項目用地。</p> <p>據 貴集團告知，漢偉項目擬開發為商業物業，總規劃建築面積約為203,770平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權到2053年7月30日屆滿，作商業用途。</p>	該物業為空置。	<p>人民幣 259,600,000元</p> <p>( 貴集團應佔的 51%權益 人民幣 132,396,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中牟縣人民政府簽發的第(2014)174號國有土地使用證，佔地面積為58,221.75平方米的地塊土地使用權已歸屬於河南漢方藥業有限責任公司，作住宅用途，將於2053年7月30日屆滿。
- (2) 根據中牟縣國土環境資源局及河南漢方藥業有限責任公司於2013年5月31日訂立的第(2008)0004號國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為58,221.75平方米的第BS18-03-04號土地使用權已以人民幣114,405,739元的出讓金授予河南漢方藥業有限責任公司獲授。
- (3) 根據日期為2001年6月20日的第410100000013146(1-1)號營業執照，河南漢方藥業有限責任公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；
  - (ii) 河南漢方藥業有限責任公司為該物業的唯一合法土地所有者；及
  - (iii) 河南漢方藥業有限責任公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：
 

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
營業執照	有



估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值										
22. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園28號樓 項目用地	該物業包括偉業中央公園五期28號樓項目用地，建於總佔地面積約為178,885.51平方米的三幅地塊上。  竣工後，該物業將包括總規劃建築面積約為30,182.00平方米的項目，詳情如下：	該物業空置。	人民幣44,000,000元  ( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 44,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>15,328.00</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>8,481.00</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (182個車位)</td> <td>6,373.00</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>30,182.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	公寓	15,328.00	商舖	8,481.00	非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00	<b>合計</b>	<b>30,182.00</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)												
公寓	15,328.00												
商舖	8,481.00												
非人民防空停車場 (182個車位)	6,373.00												
<b>合計</b>	<b>30,182.00</b>												
	該物業獲授的土地使用權到2077年1月5日屆滿，作住宅用途；及到2047年1月5日屆滿，作商業用途。												

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發的三份國有土地使用證，總佔地面積為178,885.31平方米的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期限 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010)020345	2010年12月22日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	82,368.40
(2011)02014	2011年11月9日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	68,204.70
(2015)02018	2015年6月26日	商用及住宅	商用： 2047年1月5日 住宅： 2077年1月5日	28,312.41
<b>合計</b>				<b>178,885.51</b>

- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權已以人民幣188,048,360元的出讓金授予河南偉業建設投資有限公司。

根據國有土地使用權出讓合同的補充協議（第2006-77-2號），土地權擁有人已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積已於2011年2月14日以人民幣176,863,235元的出讓金變更為178,886.3平方米。

- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定，且已獲批准。

- (4) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；

(ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；

(iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及

(iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘任何物業已被抵押， 貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下的市值												
23. 中國河南省 新鄉市 紅旗區 平原路 偉業中央公園五期 項目用地	該物業包括偉業中央公園五期項目用地，佔地面積約為28,312.41平方米。  據 貴集團告知，偉業中央公園V期將擬開發為住宅及商業物業，總規劃建築面積約為103,432.88平方米，詳情如下：	該物業空置。	人民幣 100,000,000元  ( 貴集團應佔的 全部權益： 人民幣 100,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>71,611.39</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,359.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,441.66</td> </tr> <tr> <td>非人民防空停車場 (860個車位)</td> <td>26,020.05</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>103,432.88</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	住宅	71,611.39	商舖	3,359.78	其他	2,441.66	非人民防空停車場 (860個車位)	26,020.05	<b>合計</b>	<b>103,432.88</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
住宅	71,611.39														
商舖	3,359.78														
其他	2,441.66														
非人民防空停車場 (860個車位)	26,020.05														
<b>合計</b>	<b>103,432.88</b>														
	該物業獲授的土地使用權到2047年1月5日屆滿，作商業用途；及到2077年1月5日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 根據新鄉市人民政府簽發出的第(2015)02018號國有土地使用證，佔地面積為28,312.41平方米的地塊的土地使用權已歸屬於新鄉偉業置地有限公司，作住宅用途，於2077年1月5日屆滿及作商業用途，於2047年1月5日屆滿。
- (2) 根據新鄉市國土資源局與河南偉業建設投資有限公司於2006年12月29日訂立的第2006-77號國有土地使用權出讓合同，包括佔地面積約為205,517.55平方米的土地使用權已以人民幣188,048,360元的出讓金授予河南偉業建設投資有限公司。  
  
根據國有土地使用權出讓合同的補充協議（第2006-77-2號），土地權擁有人已於2007年4月11日變更為新鄉偉業置地有限公司。佔地面積已於2011年2月14日以人民幣176,863,235元的出讓金變更為178,886.3平方米。
- (3) 根據新鄉市城鄉規劃局簽發的第20070011號建設用地規劃許可證，總佔地面積為249,004.99平方米的建設用地符合城市規劃規定，且已獲批准。
- (4) 根據日期為2007年4月3日的第410791100020583號營業執照，新鄉偉業置地有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，有關意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法及具法律效力；

- (ii) 新鄉偉業置地有限公司為該物業的唯一合法土地所有者；
  - (iii) 部分物業被抵押。根據有關抵押合約，未經承押人事先同意，新鄉偉業置地有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業；及
  - (iv) 新鄉偉業置地有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被抵押，貴集團須解除抵押或獲得承押人的事先同意。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第七類 — 貴集團在中國租賃及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	於2015年7月31日 現況下的市值
24. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110013	<p>該物業包括總建築面積為177.74平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
25. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110020	<p>該物業包括總建築面積為136.44平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣62,244元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
26. 中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層房間號110021	<p>該物業包括總建築面積為132.54平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，現行年租為人民幣60,816元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
27.	中國河南省鄭州市經濟技術開發區經南三路9號19號樓5號	<p>該物業包括總建築面積為354.84平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2013年4月1日起，為期20年，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
28.	中國河南省鄭州市中牟縣白沙鎮二十里舖村委院西一排三間房屋	<p>該物業包括總建築面積為60平方米的3個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予鄭州黛瑪仕實業有限公司，租期自2012年1月1日起至2022年12月31日止，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
29.	中國河南省鄭州市鄭開大道119號中牟產業園區管理委員會一個單元	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南天道資產管理有限公司以長期使用，租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
30.	中國河南省鄭州市楊槐工業區永興路6號河南宜家環保有限公司五樓	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2012年12月4日起至2015年12月3日止，現行年租為人民幣40,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
31.	中國河南省鄭州市金水區永興路9號七層703、704	<p>該物業包括總建築面積為90平方米的兩個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南興偉置業有限公司，租期自2012年11月8日起至2017年11月8日止，現行年租為人民幣12,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
32.	中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓一個單元	<p>該物業包括總建築面積為496.65平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢偉置業有限公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣10,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
33.	中國河南省鄭州市管城回族區貨棧街150號14號樓10套房屋	<p>該物業包括總建築面積為400平方米的十個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南漢方藥業有限責任公司，租期自2014年12月2日起至2017年12月1日止，現行年租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
34.	中國河南省鄭州市金水區商城東路北、商貿路西5號樓11層110019	<p>該物業包括總建築面積為255.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣117,360元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
35.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110002	<p>該物業包括總建築面積為219.6平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣101,028元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
36.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110001	<p>該物業包括總建築面積為177.14平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣81,636元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
37.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110003	<p>該物業包括總建築面積為116.28平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣73,980元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
38.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110015	<p>該物業包括總建築面積為175.62平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣80,616元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值



## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
39.	中國河南省鄭州市金水區 商城東路北、商貿路西5 號樓11層110011	<p>該物業包括總建築面積為265.88平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予金偉（河南）商貿有限公司，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，現行年租為人民幣122,052元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
40.	中國河南省鄭州市金水區 英協路50號如果•愛5號 樓11層	<p>該物業包括如果•愛總建築面積為1,476.16平方米的5號樓11層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南偉業建設開發集團有限公司，租期自2015年8月1日起至2016年7月30日止，現行年租為人民幣1,062,835元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
41.	中國河南省開封市金明區 萬聖路1號4間房屋	<p>該物業包括總建築面積為80平方米的4個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予河南蒼邦置業有限公司，租期自2007年8月1日起至2017年7月31日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
42.	中國河南省新鄉市紅旗區 平原路250號東安巷1號三 個單元	<p>該物業包括總建築面積為92平方米的三個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予新鄉偉業置地有限公司，租期自2015年2月28日起至2020年2月28日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
43.	中國海南省海口市龍昆北路2號帝豪大廈第22層C座	<p>該物業包括帝豪大廈總建築面積為30平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業諮詢管理有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣1,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
44.	中國海南省海口市麗晶路金域灣畔C1香堤閣7G	<p>該物業包括金域灣畔總建築面積為95平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年11月18日起至2015年11月10日止，現行月租為人民幣3,492元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
45.	中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟17E	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為138平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年12月4日起至2015年12月3日止，現行月租為人民幣3,810元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
46.	中國海南省海口市金貿區明珠路2號置地花園小區5棟23A	<p>該物業包括置地花園小區總建築面積為160平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2014年11月15日起至2015年11月14日止，現行的月租為人民幣4,762元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
47.	中國海南省海口市南海大道168號海口保稅區投資服務中心S405-C	<p>該物業包括海口保稅區總建築面積為10平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年2月18日起至2016年2月17日止，租金為人民幣零元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
48.	中國海南省海甸島五西路南側47號欽海樓第六、七層	<p>該物業包括欽海樓總建築面積為756.96平方米的六樓及七樓的多個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予偉業控股海南地產有限公司，租期自2015年5月19日起至2018年5月18日止，現行月租為人民幣15,000元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
49.	中國海南省屯昌縣新建三路114號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌宏基偉業地產發展有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
50.	中國海南省屯昌縣新建三路115號	<p>該物業包括總建築面積為25平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予屯昌雅境置業有限公司，租期自2015年8月31日起至2018年8月30日止，現行月租為人民幣300元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

			於2015年7月31日 現況下的市值
	物業	概況及租賃詳情	
51.	中國海南省文昌市文城鎮馬園坡文建西路87號	<p>該物業包括總建築面積為20平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予海南宏基偉業房地產開發有限公司，租期自2015年8月28日起至2018年8月27日止，現行月租為人民幣600元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
52.	中國上海市浦東新區松林路357號通茂大廈25樓2502室	<p>該物業包括總建築面積為58平方米的一個單元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予優多商貿（上海）有限公司，租期自2014年1月1日起至2016年12月31日止，現行年租為人民幣249.4元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，且有權出租該物業。</p>	無商業價值
53.	中國廣東省深圳市龍華新區龍華辦事處深圳廣播電視集團文化創意產業園2#辦公樓13層	<p>該物業包括總建築面積為1,300.83平方米的一棟辦公樓的13層。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予英德（深圳）環保科技有限公司，租期自2015年5月16日至2020年5月15日，現行月租為人民幣46,829.88元。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未於有關部門登記，但屬合法、有效及對雙方具約束力。</p>	無商業價值
54.	Unit #01-06, 8 Pandan Crescent Singapore 128464	<p>該物業為總建築面積為8,600.44平方英尺的五層及六層倉庫建築的一部分。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由獨立第三方租賃予Eindec Singapore PTE. Ltd，租期於2018年2月28日屆滿（包括當日），現行月租為15,480.79新元，月服務費為1,720.09新元。</p>	無商業價值

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

以下為本公司組織章程大綱及章程細則以及新加坡法例若干條文的概要。本文僅為概述，具體內容應參考新加坡法例及本公司組織章程大綱及章程細則。

本公司於1984年8月2日於新加坡共和國根據新加坡《公司法》註冊成立為一間私人有限公司。本公司的組織章程大綱（「章程大綱」）及本公司組織章程細則（「章程細則」）構成其章程。

### 組織章程大綱

章程大綱載有（其中包括）本公司名稱及其註冊辦事處地址，並限定股東的責任。

### 組織章程細則

本章程細則由股東於2015年11月27日透過特別決議案採納，以於本公司股份在香港聯交所首次買賣之日生效。以下為本章程細則若干條文的概要：

#### (a) 董事

##### (i) 董事與本公司訂立合約的權力

##### 第八十九條

- (1) 獲悉其以任何方式於其在與本公司訂立的合約或安排，抑或建議訂立的合約或安排中（不論直接或間接）擁有權益的董事，倘彼已知悉彼當時存在該權益，則應於首次考慮訂立合約或安排之問題的董事會會議上聲明其權益性質；於任何其他情況下，則在彼知悉彼擁有或變為擁有該權益後的首屆董事會會議上作出上述聲明。就本條章程細則而言，向董事會發出之全體通知若說明(a)彼為指定公司或商號的股東或高級職員，並將被視為在其與該公司或商號可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益；或(b)彼將被視為在彼與與彼有關連的指定人士可能在發出通知當日之後訂立的任何合約或安排中擁有權益，則將視為已就任何上述合約或安排對本條章程細則規定的權益作出充分聲明，惟上述通知除非已於董事會會議上提呈，或董事已採取合理措施確保該通知已於發出後的下屆董事會會議上提呈並閱讀，否則將為無效。
- (2) 除非（倘本公司為香港註冊公司）經於採納該等章程細則之日生效的《公司條例》（香港法例第622章）第505條批准，及除非獲相關法律批准，否則本公司不得直接或間接：(i)向本公司董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的聯繫人（定義見聯交所的適用規則）作出貸款；(ii)就任何人士向本公司董事或上述本公司任何控股公司的董事作出的貸款，訂立任何擔保或提供任何抵押；或(iii)倘本公司任何一名或多名董事持有（不論共同或個別，抑或直接或間接）另一間公司的控股權益，向該另一間公司作出貸款或就任何人士向該另一間公司作出的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。第八十九(2)條章程細則應僅在本公司股份於香港聯交所上市的情況下為有效。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (3) 董事不得對批准彼或任何與彼關係密切的聯繫人直接或間接擁有重大個人權益的任何交易、合約或安排抑或任何其他建議的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

倘於任何董事會會議上產生有關董事權益重大程度，或有關合約、安排或交易抑或建議的合約、安排或交易的重大程度，或有關任何董事投票或計入法定人數的權利的任何問題，而該問題未能透過相關董事自願同意放棄投票或不計入法定人數解決，則應交由大會主席（若問題有關大會主席的權益，則為與會的其他董事）處理，大會主席（若適用，為其他董事）有關該董事（若適用，為大會主席）的裁決將為最終及終局決定，除非據該董事（若適用，為大會主席）所知，相關董事（若適用，為大會主席）權益的性質或程度尚未完全披露予董事會。經大多數獨立非執行董事批准後，可由本公司自費委聘專業顧問，而無須獲得董事會其他成員的事先批准。

- (4) 本章程細則之規定可整體或就任何特定合約、安排或交易而由本公司於股東大會上隨時作出任何程度的中止或放寬，而違背本條章程細則的任何特定合約、安排或交易，在遵循《公司法》及任何適用法律的情況下可由本公司普通決議案批准，惟其行動正待本普通決議案批准的董事，應放棄以股東身份於股東大會上就本普通決議案投票。

### (ii) 董事對酬金投票的權力

#### 第九十條

- (1) 董事可兼任本公司任何其他受薪職位或職務（核數師除外），及彼或彼作為股東的任何商號可在彼擔任董事期間以專業身份為本公司行事，薪酬及其他條款由董事會釐定。本公司董事可作為或出任由本公司發起或本公司可能（以賣方、買方、股東或其他身份）擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員，或以其他方式於該公司擁有權益，而毋須向本公司交代其因出任該另一間公司的董事或高級職員，或在該公司擁有權益而收取的任何酬金或其他利益，除非本公司另有要求。為免生疑問，只要本公司股份於香港聯交所上市，獨立非執行董事或彼擔任股東的任何商號，不得於其擔任獨立非執行董事的任期內及於緊隨其獲委任前十二(12)個月內任何時間以任何專業身份為本公司行事。
- (2) 董事可以其認為符合本公司利益的適當方式，及在其認為符合本公司利益的所有適當方面，行使本公司持有或擁有的任何公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成委任本公司董事或委任彼等其中任何一名擔任上述公司之董事的任何決議案，或投票或規定向該公司董事支付酬金，而本公司任何相關董事可按上述方式投票贊成行使該等投票權，即使彼已獲或將獲委任為該另一間公司的董事。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### (iii) 董事可行使的借貸權

#### 第一百一十七條

董事可酌情行使本公司的一切權力，以籌借或以其他方式籌集資金，及將本公司全部或任何財產或業務（包括任何未催繳或已催繳但未繳付股本）予以按揭、押記或抵押，以及發行債券證或提供任何其他抵押，不論直接或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的擔保抵押。

### (iv) 委任董事

#### 第八十三條

本公司於股東大會上可（在該等章程細則的規限下）不時在任何董事的任期屆滿前將其罷免（即使該等章程細則或本公司與相關董事訂立的任何協議另有規定）並委任他人代替遭罷免的董事，可增加或減少董事人數，並可變更其股份資格。除非股東大會另有決定，董事人數不設上限。

#### 第九十七條

在該等章程細則及《公司法》的規限下，於每屆股東週年大會上，至少當時三分之一的董事（倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數）將輪席告退。為免生疑問，每名董事應至少每三(3)年輪席告退一次。於釐定哪些董事將輪席告退時，根據第九十五(2)條章程細則或第一百零一條章程細則委任的任何董事將不考慮在內。

#### 第九十八條

輪席告退的董事應包括（在需要取得規定人數的情況下）願意告退而不願重選連任的任何董事，但不包括因年齡原因而應於大會上告退的任何董事。任何須告退的其他董事乃自上次獲重選連任或委任以來任期最長的董事，或自上次獲選以來任期達到三(3)年的董事。然而，倘多名董事乃於同日獲選連任，則將以抽籤方式決定須告退的董事（除非彼等另有協定）。退任的董事仍有資格重選連任。

#### 第九十九條

本公司於董事根據該等章程細則的任何條文告退的股東大會上，可透過普通決議案選舉其他人士填補職務空缺。否則，退任董事應視為已獲重選，除非：—

- (i) 在該大會上明確議決不填補該職務空缺，或於大會上提呈重選該董事的決議案，但未通過；或
- (ii) 根據《公司法》，該董事不符合資格擔任董事職務，或彼已向本公司發出書面通知，表明其不願重選連任；或
- (iii) 該董事已到適用的退任年齡；或
- (iv) 委任的提名委員會向董事發出書面通知，表示鑒於該董事的貢獻及表現，其不適合重新委任。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

視為已獲重選的任何董事之退任於大會結束後方可生效，而該董事將繼續在任而無間斷。

### 第一百條

除在大會上告退的董事外，除非獲董事會推薦重選連任，任何人士概不合資格在任何股東大會上獲委任為董事，惟於大會指定舉行日期前不少於十一(11)個整日，於辦事處送交由正式合資格出席並於會上投票的若干股東發出由其簽署的書面通知，說明彼有意提名該人士出選，以及送交由該獲提名人士正式簽署的書面通知，表示其同意該項提名、表明其候選資格或上述股東有意提名該人士則作別論，惟倘某人士獲董事推薦出選，則僅須發出九(9)個整日之通知，而每名候選人參選的通知應於進行選舉的大會舉行前至少七(7)個整日送達全體股東。

### 第一百零一條

董事有權隨時及不時委任任何人士擔任董事，以填補空缺或作為新增董事，但任何時間的董事總人數概不得超過該等章程細則規定的最高數目(如有)。由此委任的任何董事，任期僅至下屆股東週年大會為止，而屆時將合資格重選連任，惟在該大會上釐定輪席告退的董事人數時，該董事將不計算在內。

### (V) 董事離職／輪換

#### 第九十五條

除非本文或任何存續協議的條款另有規定，否則董事須在下列任何事件發生時離職：

- (i) 根據該法案或任何其他法律所發出的任何命令被禁止擔任董事；
- (ii) 根據該法案的任何條文而不再是董事；
- (iii) 向辦事處遞交親筆簽署的辭職書或倘其提出書面辭職申請而董事決議接受有關申請；
- (iv) 倘其破產或獲破產令或不再還款或與其債權人整體達成任何安排或債務重整協議；
- (v) 倘因其患或可能患精神病或因其他原因無法管理其事務，且董事會決議其應離職，而由任何主管法院頒令；
- (vi) 倘其連續六(6)個月未得董事許可而缺席董事會且董事決議將其免職；
- (vii) 本公司根據該等章程細則於股東大會上通過決議將其免職；
- (viii) 年滿七十(70)歲後在股東週年大會結束時，惟須遵守該法案的條文規定；
- (ix) 因技術問題外的原因而於任何司法管轄區無資格擔任董事；或
- (x) 倘其神志不清。



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第九十七條

根據該等條款及法案的規定，在每屆股東週年大會上，當時至少三分之一的董事（或倘人數並非三(3)的倍數，則最接近三，但不少於三分之一）須輪值卸任。為免生疑問，每名董事須至少每三(3)年卸任一次。釐定董事輪值卸任時不計及根據第九十五(2)條或第一百零一條任命的任何董事。

### 第九十八條

將輪值卸任的董事應包括（就湊足所需人數而言）有意退任且不願重選連任的任何董事，但不包括任何因年齡而須於會上退任的董事。任何其他退任董事為自其上次重選或委任後已任職最長時間或自其上次當選後已任職三(3)年而須退任的董事。然而，於同日成為或上次重選為董事者（除彼等另有協定），其退任應通過抽籤決定。退任董事有資格重選連任。

### 第九十九條

在董事根據該等條款的任何規定退任的大會上，本公司可以普通決議案方式推選一人填補有關職位空缺。在無推選有關人士的情況下，則退任董事應被視為已獲重選，惟以下情況除外：

- (i) 在會上明確決議不填補此職位空缺或重選有關董事的決議已於會上提出並被否決；或
- (ii) 根據該法案該董事失去董事資格，或已向本公司發出書面通知表明其不願連任；
- (iii) 該董事已達到董事職位適用的任何退休年齡；或
- (iv) 計及該董事的貢獻及表現，獲委任的提名委員會已向董事發出書面通知認為該董事不適合重新委任。

大會結束前，視為已獲連任的任何董事退任不得生效，且該董事將繼續留任。

## (b) 修訂章程細則

### 第一百六十四條

除非已透過股東特別決議案批准，不得廢除、更改或修訂章程細則，亦不得添加新章程細則。更改組織章程大綱的條文或變更本公司名稱，須在《公司法》規定允許的情況下通過特別決議案進行。

### 第一百六十五條

不得對章程細則及組織章程大綱作出任何變更，以增加現任股東對本公司的責任，除非已獲相關股東書面同意。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### (c) 變更股本

#### 第四十六條

在任何現有股份類別隨附的任何現有特別權利的規限下，新股份可按議決設立該等新股份的股東大會所指示的條款及條件（若未作出該等指示，則按股東釐定者）發行，並附帶該股東大會所指示（若未作出該等指示，則按股東釐定者）的權利及特權。在該等章程細則條文的規限下，特別是（在不影響上述規定之一般性的前提下），發行的股份可附帶獲派股息及分派本公司資產或其他方面的優先或受限權利。

#### 第四十七條

(1) 除非本公司於股東大會上作出任何相反的指示，或經聯交所《上市規則》准許，所有新股份在發行前應在情況容許下按股東享有或持有的現有股份數目的比例向股東要約發售。該要約應以通知方式作出，當中列明提呈的股份數目，並指出要約在未獲接納時將被視作拒絕受理的時限。於上述時間到期或獲提呈要約的人士正式告知其拒絕接納要約股份後，董事可按彼等認為最有利於本公司的方式處置該等股份。董事同樣亦可（以新股份與有權獲提呈新股份之人士所持股份的比例為由）處置彼等認為無法根據本章程細則方便地提呈的任何新股份。

(2) 儘管有上文第四十七(1)條的規定，在《公司法》及聯交所條例及《上市規則》的規限下，本公司可在股東大會上藉普通決議案向董事授予一般授權，無條件或在該普通決議案指定的條件之規限下：

- (i) 不論以供股、紅利發行或其他方式發行本公司股本中的股份；及／或
- (ii) 作出或授出文據；及／或
- (iii) （即使普通決議案所賦予的授權不再有效）在普通決議案有效時，根據董事所作出或授出的任何文據發行股份；

惟：

- (a) 根據普通決議案將予發行的股份或文據總數（包括根據普通決議案所作出或授出的文據而將予發行的股份，但不包括根據任何相關文據作出的任何調整而可予發行的股份）不得超過任何適用限額並遵循聯交所規定的計算方式；
- (b) 於行使普通決議案所賦予的權力時，本公司須遵守現行的《上市規則》（除非聯交所豁免遵守相關規則）及章程細則；及
- (c) （除非獲本公司於股東大會上撤銷或更改）普通決議案所賦予的權力，於通過該普通決議案後的下屆股東週年大會結束，或法律規定須舉行該股東週年大會的日期，或《公司法》所規定的其他期限屆滿時（以最早者為準）不再有效。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (3) 儘管有上文第四十七(1)條的規定，在《公司法》的規限下，董事無須向根據國外證券法，在未登記股份、招股章程或其他文件的情況下不得向其提出要約的股東提呈發售任何新股份，惟可按彼等認為最有利於本公司的方式，代表相關股東出售新股份的權利。

### 第四十八條

除非發行條件或該等章程細則另有規定，透過設立新股份籌集的任何股本應視為本公司原始普通股本的一部分，並須遵循該等章程細則在配售、支付催繳股款、留置權、轉讓、傳轉、沒收及其他方面的規定。

### 第四十九條

- (1) 本公司可透過普通決議案以《公司法》准許的方式變更其股本，包括但不限於：—
- (i) 合併及分拆其所有或任何股份；
  - (ii) 註銷於通過決議案當日尚未獲任何人士接納或同意接納，或已被沒收的股份，並根據《公司法》按所註銷股份的數目削減其股本；倘股份並無面值，則削減股本分拆後所得的股份數目；
  - (iii) 將其股份分拆為若干類別，並在不影響現有股份持有人先前獲賦予的任何特別權利的前提下，分別附加任何優先、遞延、受限或特別權利、特權、條件或（若本公司未於股東大會上釐定）董事可能釐定的限制，惟倘本公司發行未附帶投票權的股份，則須於該等股份的標示中列明「無投票權」字樣，而倘股本包含附有不同投票權的股份，每個類別股份（具有最優投票權的股份除外）的標示中須包括「受限制投票權」或「有限制投票權」字樣；
  - (iv) 分拆其股份或其中任何部分（受《公司法》條文及聯交所《上市規則》規限），惟於分拆中每股拆細股份的已繳金額與未繳金額（如有）的比例應與股份未分拆前相同，而分拆任何股份所依據的決議案可決定在分拆所產生股份的持有人之間，一股或以上股份可相較其他股份具有任何優先、遞延或其他特別權利，或受本公司有權對新股份附加的任何限制規限；及／或
  - (v) 在該等章程細則及《公司法》的規限下，將任何類別股份轉換為任何其他類別股份。
- (2) 本公司可在相關法律的規限下及根據相關法律，按本公司根據相關法律於股東大會上規定的條款及在本公司根據相關法律於股東大會上規定的條件的規限下，購買或以其他方式收購其已發行股份。本公司按上文所述購買或收購的任何股份可根據相關法律註銷或

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

處理。按上文所述註銷任何股份時，該股份隨附的權利及特權隨即失效。在任何其他情況下，本公司可根據《公司法》，以《公司法》准許的方式持有或處理其按以上所述購買或收購的任何股份。

### 第四十九A條

倘本公司購買或贖回其任何股份，並非透過市場或投標進行的購買或贖回應以最高價格為限，而倘購買透過招標進行，則所有股東均可參與投標。

### 第五十條

本公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本或任何其他不可分派儲備，惟須受法律要求的任何規定及同意規限。在不影響前述一般性的情況下，於註銷本公司根據該等章程細則及《公司法》購買或以其他方式收購的任何股份時，本公司的已發行股份數目應按所註銷股份的數目減少，而倘已註銷股份乃從本公司股本中撥資購回或收購，則本公司股本應減少相應金額。

### (d) 發行股份

對本公司的證券所有權通常並無限制。

### 第四條

在《公司法》及該等章程細則的規限下，未經本公司於股東大會上以普通決議案事先批准，董事不得根據《公司法》第一百六十一章發行股份，惟在第一百六十一章及第四十七條章程細則及當時已發行的任何股份隨附的任何特別權利的規限下，董事可按其認為適當的時間、條款及條件與對價向其認為適當的人士發行、配發股份，或授出股份的購股權或以其他方式處理或處置股份，而不論是否需要以現金支付其中任何部分金額，亦可按董事認為適當的面值發行任何股份，或附帶董事認為適當的優先、遞延、受限或特別權利、特權或條件。本公司亦可發行其必須贖回或可選擇贖回的優先股，贖回條款及方式由董事釐定。於任何時間已發行優先股的總數不得超過已發行普通股的總數。不得發行不記名股份。

未經股東於股東大會上事先批准，發行股份不得導致本公司的控股權益（定義見聯交所《上市規則》）發生轉移。

### 第五條

- (1) 優先股發行時會受聯交所規定的有關本公司哪些股份可以上市的限制規限，而股份（普通股除外）隨附的權利應在組織章程大綱或該等章程細則中說明。在接收通告、報告及資產負債表以及出席本公司股東大會方面，優先股東與普通股東具有相同權利。於任何時間已發行優先股的總數不得超過已發行普通股的總數。倘本公司就削減股本或清盤或批准出售本公司業務而召開任何會議，或倘在會議上提呈的建議直接影響優先股東的權利及特權，或倘優先股股息已結欠超過六(6)個月，優先股東亦有權在會議上投票。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (2) 本公司有權發行與不時已發行或將予發行的優先股具有相同地位，或地位更為優先的進一步優先股本。
- (3) 倘本公司購買可贖回股份進行贖回，並非透過市場或投標進行的購買應以本公司不時於股東大會上釐定的整體或有關特定購買的最高價格為限。倘購買透過招標進行，則所有相關股東均可參與投標。
- (4) 除非經法例准許及受聯交所及任何其他監管機關的規則及法規進一步規限，對於任何人士已購買或將購買本公司任何股份，本公司不得為此或就此提供財務支援。
- (5) 除非經法例准許，董事會可在相關法律准許的情況下發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證，且該等認股權證可按董事會不時釐定的條款發行。倘發行不記名認股權證，不得發行新認股權證以取代已遺失的認股權證，除非董事會無合理疑問地信納原有證書確已銷毀，且本公司已按董事認為適當的形式收取補發任何替代證書的補償。

### (e) 修改現有股份或股份類別的權利

#### 第六條

- (1) 倘於任何時間股本分為不同類別，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，及任何類別隨附的權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），在《公司法》條文的規限下（不論本公司是否正在清盤），僅可在獲該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後方可作出、更改或廢除，而《公司法》第一百八十四章的條文在作出必要的修改後將適用於各相關特別決議案。該等章程細則中有關股東大會的條文，在作出必要修改後將適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數須為至少兩(2)名持有或由其受委代表或代理代表該類別已發行股份三分之一的人士。前提是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在該股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關類別已發行股份四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。本章程細則的前述條文將適用於任何類別股份當中僅有部分股份所附帶的特別權利的修訂或廢除，猶如受到不同對待的該類別股份的每個組別，構成其特別權利將予修訂的單獨類別。
- (2) 優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，或優先股東權利的任何其他更改，僅可根據相關優先股東的特別決議案作出。惟倘有關特別決議案未能在股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關優先股四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在股東大會上通過特別決議案一般。

#### 第七條

已發行的具有優先或其他權利的任何類別股份的持有人所獲賦予的權利，除非該類別股份的發行條款或該等章程細則另有明確規定，否則不得藉設立或發行與該類別股份具有同等地位的進一步股份而被視為已作修改。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第七A條

不得僅因為在股份中直接或間接擁有權益的人士未向本公司披露彼等之權益，而採取權力凍結或以其他方式損害相關股份附帶的任何權利。

### (f) 特別決議案

#### (i) 變更權利

##### 第六條

- (1) 倘於任何時間股本分為不同類別，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，及任何類別隨附的權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），在《公司法》條文的規限下（不論本公司是否正在清盤），僅可在獲該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後方可作出、更改或廢除，而《公司法》第一百八十四章的條文在作出必要的修改後將適用於各相關特別決議案。該等章程細則中有關股東大會的條文，在作出必要修改後將適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數須為至少兩(2)名持有或由其受委代表或代理代表該類別已發行股份三分之一的人士。前提是，倘有關特別決議案未能於股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在該股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關類別已發行股份四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在該股東大會上通過特別決議案一般。本章程細則的前述條文將適用於任何類別股份當中僅有部分股份所附帶的特別權利的修訂或廢除，猶如受到不同對待的該類別股份的每個組別，構成其特別權利將予修訂的單獨類別。
- (2) 優先股本（可贖回優先股本除外）的償還，或優先股東權利的任何其他更改，僅可根據相關優先股東的特別決議案作出。惟倘有關特別決議案未能在股東大會上獲取必要的大多數同意，則如在股東大會舉行前兩(2)個月內取得相關優先股四分之三持有人的書面同意，則該書面同意將屬有效及具效力，猶如已在股東大會上通過特別決議案一般。

#### (ii) 公司可能會減少其資本

##### 第五十條

公司可能會以特別決議以任何方式遵照法律的任何規定和同意減少其股本及任何其他不可分派的儲備。在不影響前述的一般性的情況下，在取消公司根據此文件及法令購買或收購的股份後，公司發行的股份數目須以取消的股份數目遞減，倘任何該等取消的股份是以公司的資本購買或收購，必須相應減少股本額。

#### (iii) 會議通知

##### 第五十七條

- (A) 在不違反相關法律的情況下，召集任何股東週年大會必須至少以二十一個完整營業日的通知期發出書面通知，召集任何提議通過特別決議或已向公司發出特別通知的決議的特

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

別股東大會，亦必須至少以二十一個完整營業日的通知期發出書面通知。召集所有其他特別股東大會必須至少以十四個完整營業日的通知期發出書面通知。每種情況的通知期不包括已送達通知的當日、視為已送達通知的當日及週年股東大會舉行的當天。

- (1) 為免生疑問，「營業日」是指任何香港聯交所開門營業買賣證券的日子。
- (2) 無意中遺忘發出通知或任何人士有權收到通知但沒有收到通知，均不會令任何股東大會的會議程序無效。

(B)(1) 所有書面通知必須註明會議的舉行地點、日期和時間。倘若會議討論特別事項，必須以書面列明該特別事項的一般性質，連同一份聲明說明任何提出的決議對該特別事項的影響，並將之送交所有成員和聯交所，除此以外其他人等根據該等條款並無權收取公司發出的該等通知。每份該等通知必須公佈(a)倘在新加坡，必須在至少一份在新加坡發行的英文日報，及(b)倘在香港，必須在至少在香港發行的英文報章和中文報章各一份，並且必須於有關會議舉行之前按聯交所規定的天數公佈，倘新加坡交易所有限公司的規定跟香港聯交所的規定有衝突，則採用最長的規定通知期。倘任何會議延期十四日或以上，必須以相同方式至少以七日的通知期通知會議的地點和時間。此外，倘會議延期三十日或以上，必須按照就原會議發出通知的方式發出會議延期通知。

倘若決議對任何董事的權益的影響跟對公司其他成員造成的影響不同，通知必須披露該董事在決議處理的事宜上的任何重大利益。

- (3) 倘召集的是股東週年大會，通知亦須註明該會議為股東週年大會。
- (4) 倘任何股東大會討論的事項是日常事務以外的事項（特別事項），通知必須註明該特別事項的一般性質。倘任何決議擬以特別決議的方式提出，或者需要特別知會，則通知必須包含一份聲明以說明該等影響。

### (iv) 清盤

#### 第一百五十九條

公司自動清盤必須以特別決議批准。董事會有權力以公司名義或代表公司入稟法院申請將公司清盤（不管是在監督下清盤或是由法院清盤）。清盤人在獲特別決議授權之下，可以將公司的資產的全部或任何部分以實物分派予各成員（不管資產包括一種財產還是包括多種不同的財產），並可以為該目的就按上述方式分派的一類或多類財產訂定其認為公允的價值，並可釐定如何向各成員或不同類別的

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

成員進行上述分派。清盤人可以根據相同的授權，為著成員的權益而將全部或部分資產交予受託人，作為具相同授權的合適清盤人，公司的清盤須予結束，但成員一律不會被逼接受任何股份或有負債的其他證券。

### (v) 修訂條文

#### 第一百六十四條

任何條文在未得任何成員以特別決議批准之前不得取消、更改或修訂，亦不得制定新條文。更改組織章程大綱或公司名稱必須提出特別決議，並必須是法令規定的情況下所容許的。

### (g) 表決權

#### 第六十四條

在任何股東大會上，所有在大會上進行表決的決議必須以投票的方式決定。

#### 第六十五條

在不違反法令和聯交所規定的情況下，投票必須以主席所指定的方式（包括採用選票或票紙或票單）進行，投票結果將視為股東大會的決議。倘聯交所的規則規定必須披露結果，則公司只須披露投票中所投的票數。

#### 第六十五A條

每次股東大會必須委任至少一名監票人。獲委任的監票人（一名或多名）必須獨立於執行投票程序的人士。倘若獲委任的監票人跟在股東大會中通過的決議（一項或多項）有利益關係，必須避免出任該決議（一項或多項）的監票人。獲委任的監票人須履行以下職責：

(a) 確保在股東大會舉行之前已預備好妥善的表決程序；及

(b) 指示及監督數算股東透過代表及親自投的票。

#### 第六十六條

如果數算了任何不應該計入或可能會被拒絕的票，該項失誤不得導致表決結果無效，惟在同一個股東大會中指出此失誤或者股東大會延會則除外，並且只有在主席認為具足夠相關性才使然。

#### 第六十七條

在不違反法令和聯交所規定的情況下，如果贊成和反對的投票相等，股東大會主席有權在其作為成員或某成員的代表有權所投的一票以外另外投第二票或決定票。



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第七十條

- (1) 在不違反及無損任何特別優先權或當時構成公司資本的一部分的任何特別股票類別當時所附有的投票限制及第六條的規定下，每名成員有權投票，並且可以親自投票或由代表或受權人代為投票（如果是公司則由公司代表人投票）。每名有權投超過一(1)票的人士無需使用所有票數或以相同的方式投所有的票。
- (2) 每名親自出席或由代表、受權人或代表人出席的成員每持有或代表的一股股份可以投一(1)票。
- (3) 儘管本組織章程有任何規定，除非存戶在相關股東大會舉行之前不遲於四十八(48)小時（截止時間）之前已獲存管處或結算所（視情況而定）向公司認證其姓名在存管處的登記冊已登記為存戶，而存管處是代其持有公司的股份，否則該存戶無權出席任何股東大會及在股東大會上發言或投票。為確定存戶或其代表可以在表決中所投的票數，存戶或其代表將被視為在存管處向公司認證其於截止之時持有或代表存戶證券賬戶所存的股份數目。如果存戶已經將其證券賬戶於截止之時的結餘股份攤分給兩(2)名代表，則攤分予兩(2)名代表的該些數目股份必須按照存戶在委任代表時註明的相同比例作分攤。委任存戶代表的文據概不得因為記入該存戶證券賬戶的股份數目於截止之時跟存戶的證券賬戶於相關股東大會舉行之時的真實結餘狀況有任何出入而導致無效（假如該文據是以上述方式處理的話）。

### 第七十一條

如果任何股份有共同持有人，則該些人士之中任何一(1)名均可在任何會議中投票並被計入法定人數，不管是親自出席或由代表或受權人出席（如果是公司則由公司代表人出席），猶如其為全權享有該權利。不過，如果超過一(1)名那樣共同持有人出席任何會議，則最先就該股份登記於成員登記冊或的存管處登記冊（視情況而定）的一名將有權就有關事宜投票。為著本條而言，持有任何股份的已故成員的遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股份的共同持有人。

### 第七十二條

如果有任何成員患精神病、變成癡呆或精神不健全，可以由所屬委員會、財產保佐人或任何其他妥為管理其財產的人士代為投票，而該類委員會、財產保佐人或其他人士可以由代表或受權人代為投票，惟必須在舉行會議的指定時間之前不少於四十八(48)小時按董事向聲稱獲受權投票的人士提出的要求，將有關證據送抵登記處。

### 第七十三條

在不違反本組織章程的規定下，每名成員可以親自或由代表或受權人（如果是公司則由公司代表人）就已繳足的股份及部分已繳但催繳並未到期及沒有欠繳的股份出席任何股東大會、在會上發言及投票，並且被計入大會的法定人數。如果某成員委任超過一(1)名代表，則在釐定法定人數時只會計入一(1)名代表。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

第七十三A條。如果公司知悉任何成員根據聯交所規則必須避免就公司的任何一項決議投票或被限制只能就公司的任何一項決議投贊成票或反對票，則若該成員親自或由代表替其所投的票違反有關規定或限制，該票將不會被計算入內。

### 第七十四條

概不得對任何投票人的資格提出反對，除非是在會議上或延會上作出或提出反對該票，該會議中每張沒有不被批准的票就所而目的而言均有效。任何及時提出的該類反對必須交由會議主席決定，而主席的決定是最終及不可推翻的。

### 第七十五條

進行表決時，可以由成員親自或由代表或受權人投票（如果是公司則由公司代表人投票），有權投超過一(1)票的人士無需使用所有票數或以相同的方式投所有的票。

### 第七十六條

- (1) 除非法令有所規定，否則持有超過一(1)股股份的成員可以委任一名或多名代表出席股東大會並在同一個會議中投票，惟必須符合以下情況：
- (2) 如果成員是存戶，則公司有權：—
  - (i) 如果公司的存管處於截止時間向公司認證某存戶並無將任何股份存入其證券賬戶內，則可以拒絕其提交的任何代表委任文據；及
  - (ii) 假如存戶委任的一名或多名代表在表決中所投的票數跟存戶在存管處於截止時間向公司認證的股份總數量相符或少於股份總數量，則接受其所投的票為有效票（不管數目是大於還是少於任何由存戶簽發或代表存戶簽發的委任文據中註明的數目）。
- (3) 如果成員委任超過一(1)名代表，必須註明每名代表所代表其所持股份的比例。如果沒有註明代表其所持股份的比例，則首先被提名的代表可被視為代表100%股份，而任何第二名被提名的代表是首先被提名的代表的候補人。
- (4) 任何成員並無委任代表的任何股份所附帶的投票權（一項或多項）僅能由該成員親自或由其受權人在相關的股東大會中行使（如果是公司則由公司代表人行使）。
- (5) 如果成員就多於其在成員登記冊名下的股份委任代表（或者若該成員是存戶，則在截止之時由存管處向公司認證其證券賬戶的記入狀況），該代表不得就成員登記冊沒有在該成員名下登記的股份或於截止之時無顯示在該存戶的證券賬戶記入狀況的股份行使任何投票權或任何權利（視情況而定）。
- (6) 如果主席被委任為代表，便可授權任何其他人士作為其本人的代表。如果主席授權另一名人士充當其代表，該另一名人士將視為代表所有主席充當代表所代表的成員。如果成員出席會議，其所作出的代表委任將失效。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第七十七條

代表或受權人無需是成員，代表有權就任何股東大會的任何事項投票。

### 第七十八條

- (1) 任何代表委任文據必須以書面形式並且採用通用格式或經由董事批准的格式（惟不得使無法採用雙向格式）。董事會若認為合適，可以連同任何會議通知一併發出代表委任表供該會議使用。另外，該類文據
  - (i) 若為個人，必須：
    - (A) 如果文據是由專人派遞或郵遞，必須由委任人或其充份獲授權的受權人親筆簽署；或
    - (B) 如果文據是以電子通訊方式傳遞，必須由該個人以董事批准的方法和方式授權；及
  - (ii) 若為公司，必須：
    - (A) 如果文據是由專人派遞或郵遞，必須根據章程文件的規定簽署及蓋章，或由其受權人或獲正式授權的高級人員親筆簽署，或採用根據適用法律乃屬恰當的方式；或
    - (B) 如果文據是以電子通訊方式傳遞，必須由公司通過由董事批准的方法和方式授權。
- (2) 董事可以（但不一定要）要求該等受權人或高級人員提交權限證明，而公司須接納經由董事批准用於跟有關股東大會相關的日期使用的代表授權表格在所有方面均屬有效。
- (3) 代表授權文據須視為包括在會議上發言、要求及附和及進行表決的權力。除非另有指示，否則代表或受權人可以按其認為合適的決定投票。代表授權文據的簽署無需見證人。除非代表授權文據當中另有相反註明，否則該文據對該會議的任何延會所產生的效力跟其對所針對的會議所產生的效力相同。

### 第七十九條

據之簽署代表授權文據的委任代表文據正本連同授權書或其他授權書（若有）正本或者授權書或其他授權書（若之前沒有向公司登記）的正式核證本必須附連於代表授權文據正本，並須於所針對的會議或延會的指定舉行時間之前不少於四十八(48)小時之前留放在登記處或註冊登記處或指定用於通知召集會議的其他地點（若有）（若是表決則在進行表決的指定時間之前），否則該文據會被視為無效。除非委任代表的文據當中有相反註明，否則該文據對任何延會所產生的效力跟對所針對的會議所產生的效力相同，惟針對多於一(1)個會議（包括其任何延會）的代表委任文據一經就任何會議的目的而送交，便不能再為著其後跟其有關的會議的任何目的而送交。任何以電子通訊方式發送的代表委任的文據或授權書或其他授權書（若有）正本，必須透過指定作該用途的途徑以或透過附連於任何召集會議通知的便條接收。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第八十條

即使委託人在會議舉行之前去世或瘋癲或取消授權代表或取消授權代表的權限或該代表涉及的股份已經轉讓，根據代表授權文據（為著本組織章程亦權亦包括授權書）的條款賦予的投票權依然生效，惟公司登記處（或指定存放委任代表文據的其他地點）必須在授權代表所針對的會議或延會（若是表決則在進行表決的指定時間之前）舉行之前並無收到上述去世、瘋癲、取消或轉讓事件的書面知會。

第八十A條。 在不違反本組織章程和法令的情況下，董事可以全權酌情批准及執行能讓無法在任何股東大會中投票的成員可以選擇缺席投票的投票方法，包括但不限於郵遞投票、電郵投票或傳真投票，惟必須採取認為必需及恰當的保安措施。

### 第八十一條

任何身為成員的機構可以藉著其董事或其他監管機構以授權其認為恰當的人士在公司的任何會議中充當其代表或任何類別成員的代表。獲如此授權的人士有權代表該機構行使相同的權力，猶如該機構倘為公司的個別成員可以行使該些權力。公司有權視有該機構蓋章的證書正本為根據本條委任或取消委任代表的不可推翻證據。

第八十一A條。 如果作為公司的結算公司（或其代理人（一名或多名））是成員，便可授權其認為恰當的人士在公司的任何會議或任何成員類別的會議中充當其代表人或代表。惟必須遵守的是，如果授權超過一名人士，則授權書或代表委任表必須註明每名如此獲授權的代表所代表的股份數目和類別。每名根據本第八十一A條如此獲授權的人士將視為已獲正式授權，無須進一步出示任何職銜文件、經公證授權書及／或其他事實證明，以確立該人士已獲正式授權，並有權代表結算公司（或其代理人（一名或多名））行使相同的權利和權力，猶如該人士是已登記的公司股份持有人並由結算公司（或其代理人（一名或多名））持有。

## (h) 股東大會

### 第五十五條

(1) 在不違反法令的條文之下，公司必須在當年舉行的任何其他會議以外每年舉行一次股東大會，稱為股東週年大會，一(1)次股東週年大會的舉行日期跟下一次股東週年大會的舉行日期之間不得相隔超過十五(15)個月。股東週年大會必須在董事指定的時間和地點舉行。

股東週年大會以外的所有股東大會一律稱為特別股東大會，任何會議的舉行時間和地點舉均由會議召集人決定。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第五十六條

董事只要認為恰當，可以隨時召集特別股東大會。特別股東大會應經董事提請召開，如果無董事提請，可由包括持有公司不超過10.0%少數權益的成員提請召開。在任何時候，如果在新加坡沒有足夠人數的董事能夠構成董事會議法定人數，任何董事均能以盡可能跟董事召集會議的相同方式來召集特別股東大會。

### (i) 賬目

#### 第一百四十一條

董事必須促致存備為遵行法令條文而存備的賬目和其他紀錄，並須促致以能夠方便和妥善審核的方式存備該些紀錄，以便反映真實公允地反映公司的事務及說明公司的交易。

#### 第一百四十二條

在不違反法令第一百九十九條的情況下，必須將賬簿存放在登記處或董事認為新加坡境內的其他恰當地方（一處或多處），並須公開給董事查閱。除董事以外，成員一律無任何權利查閱任何賬目、賬簿、文件或公司的其他紀錄，惟獲法律賦權、獲董事授權或經由公司的一般決議授權者除外。

#### 第一百四十三條

根據法令條文，董事必須促致編彙所需的損益賬、資產負債表、綜合賬目（若有）及報告，並且在股東大會中將之提交公司省覽。在公司財政年度結束直至公司舉行公司股東週年大會之間，相隔的時間不得超過四(4)個月（或法令、附例和聯交所《上市規則》指定的其他時段）。

#### 第一百四十四條

在股東大會中提交公司省覽的資產負債表和損益賬的副本（包括相關法律規定必須附連為附件的每份文件）須連同每份相關的核數師報告的副本和董事報告，在會議舉行日期之前不少於二十一日以郵寄方式送抵公司每名成員和每名債權證持有人（若有）的登記地址，以及每名根據法令條文或本組織章程有權收到公司通知的人士，惟本條不規定須將此等文件的副本送交任何公司不知悉其地址的人士、超過一(1)名公司股份共同持有人或因為持有人去世或破產或其他原因而有權收取公司通知的多名人士，但任何成員倘無獲送交此等文件的副本，有權向辦事處免費申請副本。

在充分符合一切適用相關法律、法規和規例（包括但不限於聯交所規則），並且已獲得一切所需同意（若有）的情況下，則以任何相關法律不禁止的方式向任何人士送交撮錄自公司年度賬目和董事報告的財務報表摘要（必須以適用法律和法規所規定的形式及包含所規定的資訊），須視就為已經符合

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

本第一百四十四條的規定，惟任何在其他情況下須按有權獲得公司年度財務報表和董事報告的人士若以書面向公司送達通知，要求公司在財務報表摘要以外另外送交一份完整的公司週年財務報表和當中的董事報告印刷本。

當公司根據一切適用相關法律、法規和規例（包括但不限於聯交所規則），在公司的電腦網絡或以任何其他獲許的方式（包括發送任何形式的電子通訊）發佈文件副本，而該人士同意或視為已經同意視該文件發佈或收取方式為公司已履行其送交該等文件的義務，則將視為已經符合向某人送交本第一百四十四條的規定的文件。

### 第一百四十五條

在向成員送交該等文件的同時，須向聯交所提交前文提述數量的文件或聯交所要求的其他數量的文件。

## (j) 會議通告及會議議程

### 第五十七條

(A) 根據相關法律，任何股東週年大會，須至少提前二十一個完整營業日發出書面通告予以召開，及任何於會上建議通過特別決議案或已向本公司發出特別通告的決議案的股東特別大會，亦須至少提前二十一個完整營業日發出書面通告予以召開。所有其他股東特別大會，須至少提前十四個完整營業日發出書面通告予以召開。在各情況下，通告期間不包括送達或視為送達的日期，亦不包括股東大會舉行日期。

(1) 為免生疑問，「營業日」指香港聯交所開門進行證券交易業務的任何日子。

(2) 意外遺漏向任何擁有關權力的人士作出通知或任何擁有有關權力的人士未收到通知，概不會導致任何股東大會的程序實效。

(B)(1) 所有書面通知均應訂明會議召開地點、日期及時間，且倘為特別事項，則須向全體股東及交易所發出載有該特別事項的一般性質的通告，連同有關該特別事項的任何建議決議案的影響的陳述，惟根據本章程細則無權接收本公司該等通告者除外。每份此類公告須於相關會議前(a)（就新加坡而言）於在新加坡發行的至少一份英文日報及(b)（就香港而言）分別於在香港發行的至少一份英文及中文日報刊發至少交易所要求的天數，而倘新加坡證券交所有限公司與香港聯交所的規定存在衝突，則以最長規定通知期為準。若任何時候任何會議休會十四日或以上，則須以類似方式發出至少七日書面通告，告知有關續會的召開地點及時間，惟在會議休會三十日或以上時，須按原會發出續會通告。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

通告須披露任何董事於決議案處理的事宜中的任何重大權益，惟以決議案對該等權益的影響有別於對本公司其他股東權益的影響為限。

- (3) 就股東週年大會而言，通告亦須如此列明會議。
- (4) 就將處理例行事務以外的事項（「特別事項」）的任何股東大會而言，通告須列明該特別事項之一般性質，及倘須提呈任何決議案作為特別決議案或須發出特別通告，通告須載有該項陳述。

### (k) 股份轉讓

#### 第十七條

在本章程細則規限下，任何股東均可轉讓所持全部或任何股份，但轉讓股份法定擁有權的轉讓文件必須為當時獲董事會或交易所批准的書面形式。不同類別的股份不得以同一份轉讓文件轉讓。本公司將以交易所批准的形式接受股份轉讓登記。

#### 第十八條

股份轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署及有見證人在旁，惟倘承讓人為存管處，則轉讓文據縱使未經存管處或其代表簽署或見證，卻仍屬有效；或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則以親筆或機印方式簽署或董事會可能不時批准的其他簽立方式進行。轉讓人仍被視為股份的持有人，直至承讓人的姓名在股東登記冊列為有關股份持有人。

#### 第十九條

無論如何，股份不得轉讓予任何嬰兒、破產人士或神智不健全的人士，但本章程細則不應被理解為把任何有關該轉讓登記的責任加諸本公司（倘本公司並不實際了解有關責任）。

#### 第二十條

- (1) 在本章程細則規限下，除法律或規則、細則或交易所《上市規則》規定外，概無限制轉讓繳足股份，惟董事會可酌情拒絕登記任何本公司擁有留置權的股份的轉讓，而倘股份為未繳足股款，則可拒絕登記向彼等並不批准的承讓人的轉讓。倘董事會拒絕登記任何股份轉讓，則須按《公司法》及交易所《上市規則》的規定向轉讓人及承讓人發出拒絕登記的書面通告。
- (2) 董事會可拒絕登記任何轉讓文據，除非：
  - (i) 董事會不時規定不超過2新元的有關費用（或董事會經考慮本公司股份可能上市的任何證券交易所規定的任何有關限制後可能釐定的有關其他費用）已就股份轉讓支付予本公司；
  - (ii) 已根據當時生效的有關印花稅的任何法律繳足印花稅的轉讓文據，已存放辦事處或董事會指定的有關其他地點（如有），連同繳付印花稅（倘須支付任何印花稅）證

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

書、與其有關的股票及董事會可合理規定顯示轉讓人作出轉讓的權利的有關其他證據及（倘轉讓文據乃由其他人士代表簽立）該名人士如此行事的權利；及

(iii) 轉讓文據只涉及一(1)類股份。

### 第二十一條

- (1) 本公司可保留所有已登記的轉讓文據，但董事會可能拒絕登記的任何轉讓文據須（詐騙情況除外）退還予遞交的人士。
- (2) 除法律存在任何相反規定外，本公司有權隨時銷毀所有已登記，並由登記日期後已屆滿六(6)年的轉讓文據；並由記錄日期後已屆滿六(6)年的股息委託文件和更改地址通知書；及所有已被註銷，並由註銷日期後已屆滿六(6)年的股票，並應為本公司的利益而不可推翻地推定，每項基於已被銷毀的轉讓文據或其他文件而登記於股東登記冊的事項，均是適當地及正確地作出；每份被銷毀的轉讓文據均是已被適當地及正確地登記的有效文件；每張被銷毀的股票均是已被適當地及正確地註銷的有效股票；以及任何其他於上文中提及的文件，均為符合本公司的簿冊及紀錄所載詳情的有效文件，惟：—
  - (i) 上述條文只適用於在真誠行事下銷毀的文件，以及並不知悉有關文件的申索（不論任何一方）下進行銷毀；
  - (ii) 本章程細則並不應被理解為把早於上述期限銷毀文件的責任加諸本公司，或在任何其他情況下，不會把若無本章程細則則不會加諸本公司的責任加諸本公司；及
  - (iii) 本章程細則對任何文件銷毀的提述，包括以任何形式處置該等文件。

### 第二十二條

- (1) 股東登記冊及寄存登記冊可於董事會可能不時釐定的有關時間及有關期間暫停登記，惟有關登記冊在任何一年總共不得暫停登記超過三十日，而本公司須就有關暫停登記向交易所發出事先通知（可能根據規定），闡述作出暫停登記的期間及目的。
- (2) 本公司須存置一份或多份登記冊，並於其內載入下列詳細情況，即：
  - (i) 各股東的名稱及地址、其所持股份數目及類別以及就有關股份已支付或同意視為已支付的股款；
  - (ii) 進行任何股份轉讓的日期；
  - (iii) 各人士記入登記冊的日期；及
  - (iv) 任何人士終止為股東的日期。



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (3) 本公司可為居於任何地方的股東存置海外或當地或其他登記冊分冊，而董事會於決定存置任何有關登記冊及就此選取過戶登記處（「過戶登記處」）時，可訂立或修訂其確定屬必要、適當或適宜的規例。
- (4) 登記冊及登記冊分冊（視情況而定）須於每個營業日最少兩小時，在過戶登記處或按照相關法律存置登記冊的其他地點免費供股東查閱，或經收取最多1.00港元或董事會指定的較低費用後供任何其他人士查閱。於指定報章或任何交易所規定的任何其他報章以廣告方式或以交易所可能接納的方法以任何電子方式發出通知後，登記冊（包括任何海外或當地或其他登記冊分冊）可於董事會釐定的時間或期間整體或就任何股份類別暫停登記，惟暫停登記期間每年合共不得超過三十個完整日。
- (5) 不論細則有任何其他條文規定，惟受交易所的規則及《公司法》規限下，本公司或董事會可釐定任何日期為釐定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及釐定股東有權收取本公司任何股東大會通知及於大會投票的記錄日期。

### 第二十三條

- (1) 本章程細則所有條文概不影響董事會承認獲配發股份人士放棄有關股份歸他人所有。
- (2) 本公司或其董事會或任何其高級職員概不負責登記或執行充足當事人表面作出的股份轉讓，即使因欺詐或不為本公司或其董事會或任何其高級職員所知的其他原因，其在法律上對轉移擬定或聲稱將予轉讓的股份的所有權無效或不足夠，及即使轉讓人及承讓人之間的轉讓可能須取消，而儘管本公司可能知悉有關轉讓文據已經轉讓人於有關承讓人名稱或所轉讓股份詳情的留白處簽署或簽立及轉交，或以有缺陷的方式實施。在上述各情況下，登記為承讓人的人士、其遺產執行人、遺產管理人及受讓人，將單獨有權被確認為該等股份的持有人，而就本公司而言，先前持有人將被視作已轉讓其全部股份所有權。

### (I) 本公司購回自身股份的權力

#### 第五條

- 5(3) 倘本公司購買可贖回股份以供贖回，並非透過市場或投標進行的購買須限於不時由本公司於股東大會上就一般而言或就特定購買而言釐定的最高價格。倘購買是透過投標進行，須向所有股東提供投標機會。
- 5(4) 除法程允許者外，在進一步遵守交易所與任何其他相關監管機構規則及條例的情況下，本公司不得為或就任何人士於過往或日後購買本公司任何股份提供財務資助。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### (m) 股息及儲備

#### 第一百二十二條

董事會倘獲本公司批准，可通過普通決議案宣派股息，惟不得以本公司溢利以外的資金派付股息（不影響細則所規定本公司支付股本利息的權力）。

#### 第一百二十三條

在任何股份或股份類別附帶的任何權利或限制的規限下及除《公司法》另行規定外：

- (a) 股份的所有股息必須按股東持有的股份數目按比例派付，惟倘若股份為部分已繳，則所有股息必須就部分已繳股份的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付；及
- (b) 所有股息必須就派付股息的任何部分或多個部分期間的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付。

就本章程細則而言，於催繳前就股份已繳或入賬列為已繳金額將忽略不計，並不賦予相關股份持有人權利參與分配其後宣派的相關股息。

#### 第一百二十四條

無需根據第一百二十二條經本公司批准，倘若及只要董事會認為本公司的溢利足以支持該等派付，則董事會可按獲賦予定額優先股息的指定類別股份發行條款於每半年的指定日子或其他指定日子（如有）就該類別股息派付定額優先股息，亦可不時於其認為合適的日子向任何類別股東派付其認為合適金額的中期股息。

#### 第一百二十五條

本公司概無需為就股份應付的股息或其他款項支付任何利息。

#### 第一百二十六條

董事會可自應付予任何股東的股息或其他款項中，悉數扣除當時該股東由於或關於催繳股款而應付的款項（如有）或法例規定本公司須預扣或扣減的其他款項。

#### 第一百二十七條

董事會可就本公司擁有留置權的股份保留應付的任何股息或其他款項，並可動用以償還存在留置權的相關債項、負債或協定。

#### 第一百二十八條

就任何人士根據有關轉交股份的章程細則有權成為股東或任何人士根據該等章程細則有權轉讓該等股份而言，董事會可保留有關股份應付的股息，直至有關人士就該等股份成為股東或正式轉讓該等股份為止。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第一百二十九條

- (1) 董事向獨立賬戶支付任何未申領股息或其他就股份而應付的款項，並不構成本公司為有關賬戶的受託人。所有於宣派後未申領的股息可作投資，或另行由董事為本公司的利益使用，任何於有關股息宣派日期起計六(6)年後未申領的股息可被沒收，而若被沒收，則歸本公司所有，惟董事可於隨後任何時間全權廢除有關沒收，並向於沒收前有權享有該等股息的人士支付所沒收的股息。為免生疑問，股東無論如何不會以任何形式獲得未申領股息所產生的利息、分佔所產生的收益或其他利益。倘寄存人退還任何股息或款項予本公司，自宣派股息之日或其他款項首次應付之日起計六(6)年期間已過之後，相關寄存人不得就該股息或款項向本公司提供任何權利或申索。
- (2) 本公司向寄存人支付任何股息或應付寄存人的其他款項，自履行付款起，即解除本公司就該付款對寄存人承擔的任何責任。

### 第一百三十條

本公司可在董事建議下以普通決議案以分派指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份或債權證）或以任何一種或多種方式指示派付全部或部分股息，而董事須使有關決議案生效，倘若就有關分派出現任何困難，董事可按其認為合宜的方式清償上述分派，尤其是可發行零碎股票及訂定該等指定資產或其任何部分的分派價值、並可決定在該等固定價值落實後向任何股東作出現金派付以調整各方的權利及可按董事認為合宜的方式將任何該等指定資產歸屬受託人。

### 第一百三十一條

- (1) 倘董事或本公司於股東大會上已議決或建議就本公司普通股支付或宣派股息（包括中期、末期、特別或其他股息），則董事可進一步議決在董事可能認為合適下，有權享有有關股息的股東有權就全部或部分股息選擇收取配發入賬列為繳足普通股以代替現金。在此情況下，下列條文將適用：
  - (i) 任何有關配發的基準須由董事釐定；
  - (ii) 董事須釐定股東須有權就董事須如上述已通過有關決議案所涉及的全部或部分股息選擇收取配發入賬列為繳足普通股以代替現金的方式，而董事可就向股東發出通告、規定股東填寫的選擇表格（不論就某一次或多次股息或整體）、釐定作出有關選擇的程序或撤回上述選擇以及必須提交作出或撤回選擇的選擇表格或其他文件的地點以及最後日期及時間的安排，以及按董事認為就本章程細則的條文而必須或權宜另行作出一切安排及進行一切事宜；

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (iii) 選擇權利可就已賦予選擇權利的全部該部分股息而行使，惟董事可以整體方式或就任何特別情況釐定有關選擇權須就有關部分的整體或任何部分而行使；
  - (iv) 不得就已正式行使股份選擇權的普通股（「已選擇普通股」）支付現金股息（或已賦予選擇權利的該部分股息），而作為替代及支付有關股息，普通股須按上述決定的配發基準向已選擇普通股的持有人配發及入賬列為繳足股份，並就此目的而言，儘管第一百三十五條的條文已有規定，董事(a)將資本化及應用本公司任何儲備賬的進賬或記入損益賬的任何或董事可能決定以其他方式分派的款項，數額為悉數繳足按有關基準向已選擇普通股的持有人配發及分派所需適當數目普通股股款；或(b)應用原應向已選擇普通股的持有人以現金支付的款項，支付按有關基準向已選擇普通股的持有人配發及分派適當數目普通股的款項。
- (2)
- (i) 根據細則第一百三十一(1)條的條文所配發普通股，在各方面與當時已發行普通股享有同等權益，惟僅就參與上述選擇所涉及的股息（包括作出上述選擇的權利）或於支付或宣派上述選擇所涉及的股息之前或同時支付、作出、宣派或公佈的任何其他分派、紅利或權利除外，除非董事另有列明，則作別論。
  - (ii) 董事可根據細則第一百三十一(1)條進行一切其認為必須或權宜的行為及事宜，以使任何資本化生效，並有全權就零碎可分配股份作出其認為合適的條文（包括（不論本章程細則是否有任何相反條文）全部或部分零碎權益可匯總及出售並向有權收取者分配所得款項淨額，或可不獲受理或向上或向下調整的條文，或將零碎權益的利益撥歸本公司而非有關股東所有的條文）。
- (3) 當出現董事按第一百三十一(1)條的規定作出議決時，董事可決定該段項下的選擇權利，不得提供予於董事可能釐定的日期後在股東登記冊或（視情況而定）寄存登記冊登記為普通股持有人的人士或登記進行轉讓有關普通股，惟董事認為適合的例外情況除外，而在該情況下，本章程細則的條文在受有關終止規限下閱讀及詮釋。
- (4) 當出現董事按第一百三十一(1)條的規定作出議決時，董事可進一步釐定不得向在股東登記冊或（視情況而定）寄存登記冊登記的地址為新加坡或香港以外的股東或董事可能全權酌情決定的其他股東或類別股東，配發該段所述的股份或提供股份選擇權利，而在該情況下，上述股東的唯一權利為以現金收取議決或建議支付或宣派的相關股息。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (5) 不論本章程細則的前文所述，倘於董事議決就任何股息應用細則第一百三十一(1)條的條文後但於據此配發普通股前任何時間，董事認為基於任何事件或情況（不論於該決議案之前或之後產生）或基於任何其他事項，不再權宜或適宜執行該建議，則董事可全權酌情且無需確定任何原因，取消建議應用第一百三十一(1)條。

### 第一百三十二條

就股份應以現金派付的任何股息或其他款項可以支票或股息單派付，並以郵寄方式寄發予股東或有權收取人士的登記地址，或倘若多名人士登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則寄發予任何一名該等人士，或該等人士可以書面指示的有關人士及有關地址，惟倘股東為寄存人，則本公司向寄存處支付應付寄存人的任何股息，以已付款項為限，應解除本公司就該等付款的任何進一步責任。每張支票及股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人或持有人或聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份的該名人士或該等人士可能指示的人士，而有關人士簽收支票，則代表本公司已妥為付款。每張支票及股息單的郵遞風險概由有權收取其所代表的款項的人士承擔。

### 第一百三十三條

股份轉讓登記前，相關股份獲宣派股息的權利不會轉讓。

### 第一百三十四條

董事可不時從本公司利潤中提撥彼等認為合適的款項至儲備。該款項將按董事酌情決定用於應急、逐步償還本公司任何債項或了結其任何責任、或修葺或保養本公司工程、廠房及機器、或分派特別股息或花紅、或分派一般股息、或可適當利用本公司利潤的用途，而在作上述用途之前，可用於本公司業務或作投資。董事可將儲備分為其認為合適的有關特別基金，並可將已可能攤分儲備的任何特別基金或任何特別基金的一部分合併為一項基金。董事亦可以不把該款項存放於儲備，而把其認為審慎起見不予分派的任何利潤結轉。董事於轉撥有關款項至儲備以及應用有關款項時，須遵守相關法律的條文。

## (n) 委任代表

### 第七十六條

- (1) 除非《公司法》另有規定，倘股東持有超過一(1)股股份，則可委任一名或超過一名委任代表出席股東大會並於會上投票，惟：
- (2) 倘股東為寄存人，則本公司應有權：—
- (i) 倘於截止時間於由寄存處向本公司核證的證券賬戶中並無顯示有任何已登記的股份，則拒絕該寄存人遞交的任何委任文據；及

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (ii) 接納獲寄存人委任的委任代表於投票表決時的有效票數相當於或少於在截止時間由寄存處向本公司核證的證券賬戶中登記的股份總數的票數，而不論有關票數大於或小於由該寄存人遞交的委任文據中指定的數目。
- (3) 倘股東委任超過一(1)名委任代表，則股東須列明每名委任代表所代表的股份比例。若未列明有關比例或數目，則名列首位的委任代表被視為代表100%股權，而任何名列其次的委任代表則作為首名委任代表的候補。
- (4) 股東並無委派委任代表的股份所附之投票權僅可於相關股東大會由股東親自或其代理人行使，倘為法團股東則僅可由其代表行使。
- (5) 當股東委派予委任代表的股份超過以其名義在股東名冊登記的股份數目，或若為寄存人，其超過於截止時間於由寄存處向本公司核證的寄存人證券賬戶中寄存的股份，則相關委任代表將不可行使未以該股東名義於股東登記冊登記或於截止時間於寄存人證券賬戶中寄存（視情況而定）之股份的投票或權利。
- (6) 若主席獲委任為委任代表，其可授權任何其他人士代其擔任委任代表。倘主席已委任另一人士擔任委任代表，則該名人士將被視作代表主席作為委任代表所代表的所有股東。若股東主席會議，則其委任的代表無效。

### 第七十七條

委任代表或代理人無需為股東，且可於任何股東大會就任何事宜投票表決時投票。

### 第七十八條

- (1) 任何委任文據須以通用形式或董事批准的任何其他形式以書面作出，（惟此規定不得妨礙同時使用兩種形式），且董事會可酌情將適用代表委任書連同任何會議通告一併寄出。此外，有關文據
  - (i) 若為個人，須：
    - (A) 經委託人或其正式書面授權的代理人親筆簽署（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或
    - (B) 經該名個人以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）；及
  - (ii) 若為法團，須：
    - (A) 根據其章程文件以印章簽立，或經其代理人或其正式授權的高級職員親筆簽署，或按適用法律以適當方式簽立（若親自送交或以郵寄方式送達文據）；或
    - (B) 經該法團以董事可能批准的方法及方式授權（若文據是以電子通訊方式送達）。
- (2) 董事可（但非必須）要求出具任何相關代理人或高級職員的授權證據，而本公司須全面接納董事批准以供於相關股東大會日期使用的代表委任表格的有效性。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (3) 委任文據應視為包括於大會上發言及要求或加入要求投票表決的權利。除另有指示外，委任代表或代理人應酌情表決。於委任文據的簽署無須由見證人見證。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效。

### 第七十九條

代表委任文據原件，連同據此簽署委任文據的授權書或其他授權文件原件（若有）或該授權書或其他授權文件的正式核證副本（倘之前未於本公司登記），須與委任文據原件一併保存，並須於其擬使用的大會或續會（或倘於大會指定投票時間前投票表決）指定舉行時間最少四十八(48)小時前，送交辦事處或註冊辦事處或召開大會的通告內就此目的所指定的其他地點（若有），倘未有如此行事，委任文據可被視為無效。除當中載有相反指示外，委任文據對其相關大會的任何續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一(1)次以上大會（包括其任何續會），並曾按此方式就任何大會交付，則無須就其有關的任何隨後大會而再次送交。代表委任文據或授權書或其他授權文件（若有）若以電子通訊方式送達，須通過召開大會的通告內或以附註方式或在召開大會的通告隨附的任何文件就此目的所指定的方法接收。

### 第八十條

即使委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司辦事處（或其他存放任命委任代表的文書的指定地點）在委任代表需出席的大會或續會召開前（在需投票的情況下則為指定點票時間前）並無收到有關任何辭世、喪失行為能力、撤銷或轉讓事項的書面提示，則委任代表依據委任文書（就該本章程細則而言亦包括授權書）指示作出的表決仍然有效。

第八十A條。在本章程細則及《公司法》的規限下，董事可全權酌情批准及實施（受可能視為必要或合適的安全措施約束）投票方法，以令受在任何股東大會上未能親身投票的股東選擇進行遙距投票，包括但不限於透過郵件、電子郵件或傳真投票。

### 第八十一條

身為本公司股東的任何法團均可藉董事或其他管治團體的決議，授權其認為合適的人士作為其代表，出席本公司任何大會或本公司任何類別股東大會；因此獲授權的人士有權代表其所代表的法團行使該法團的權力（猶如其為本公司的個人股東）。根據本條，本公司有權視蓋上法團印章的證書正本為任命或撤銷任命代表確實證據。

### 第八十一A條

如結算所（或其代理人，為法團）為股東，其可授權其認為合適的任何人士在本公司任何大會或類別股東大會上擔任其代表或委任代表，惟倘超過一名人士獲如此授權，該項授權或代表委任表格須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本第八十一A條獲授權之有關

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

人士均被視為已獲正式授權，無需出示任何其他所有權文件、公證授權書及／或其他實證以證明有關人士獲正式授權，有關人士有權行使該結算所（或其代理人）的同等權利及權力（猶如其為持有本公司股份且為註冊股東的結算所（或其代理人））。

### (o) 催繳股款及沒收股份

#### 第二十八條

董事可不時在其認為合適的情況下就任何未繳股款向股東催繳股款，而非按發行條款所規定的固定付款次數，每名股東須（須在最少十四(14)日前發出通知，註明付款時間或次數及地點）就所註明的時間或次數及地點向本公司支付所催繳的股款。董事可決定撤回或延遲催繳。股份的聯名持有人須共同及個別就有關股份支付所催繳的全部股款及分期款項。

#### 第二十九條

任何股款的催繳須在董事通過授權催繳股款的決議案時視為作出，並可以分期方式付款。

#### 第三十條

倘股份涉及的催繳股款未於指定付款日期或之前支付，須支付股款的人士須按董事釐定且不超過百分之八(8)的年利率就有關款項支付由指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事可自由豁免支付全部或部分利息。

#### 第三十一條

就本章程細則而言，按照股份的發行及配發條款須在配發時或於任何指定日期支付的任何款項須視為正式催繳，並須在根據發行條款須付款當日作出支付。如未有付款，本章程細則所有關於支付利息及開支、沒收及其他相關條文均適用，猶如該款項須憑藉正式作出及通知的催繳作出支付。

#### 第三十二條

於發行股份時，董事可按需付的催繳股款及付款時間區分不同持有人。

#### 第三十三條

董事可在其認為合適的情況下向任何股東收取自願就其所持股份向本公司預先墊付的全部或部分未催繳及未付款項，而該等預先墊付的付款在付款之時（就當前的款項而言）解除就已付款的股份的責任及就因此收取款項或因此不時超出催繳股款的款項的責任，本公司可按不超過（未經本公司在股東大會上同意）百分之八(8)的年利率支付利息。在催繳股份前就股份支付的資金（雖附有利息）不



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

得賦予分享利潤的權利，而直至根據任何催繳股款作出撥款前須視在本公司負有的貸款，並不視作其資金的一部分，且須在任何時間償還（如董事有如此決定）。

### (p) 沒收及留置權

#### 第三十四條

如任何股東無法繳足任何催繳股款或於催繳股款的指定付款日期或之前繳足任何分期款項，董事可於其後的任何時間向有關股東發出通知，要求就有關催繳股款或未付的分期款項連同因未有付款而可能產生的任何利息及開支進行付款。

#### 第三十五條

有關通知須註明在另一最後付款日期（不得少於發出有關通知日期起計七(7)日）及付款地點，並註明如不據此付款，該等催繳股款的股份將有權被沒收。

#### 第三十六條

如未遵守上述任何該等通知的規定，任何發出該等通知的有關股份或會在任何其後時間（在就有關股份的所有催繳股款、利息及開支進行付款前）經董事就此通過的決議案被沒收。該等沒收須包括就被沒收股份且並未在沒收前實際支付的所有宣派股息。如沒收或交回任何股份，須在沒收或交回任何股份之時清除就該股份於本公司的所有權益及所有針對本公司的申索及要求，以及該等股份附帶有關股份被沒收或交回的股東與本公司之間的所有權利與責任，惟本條文明確保留或《公司法》所給予或施加予前股東的權利及責任除外。董事可接受交還根據本條須予沒收之任何股份。

#### 第三十七條

如任何股份遵照本章程細則被沒收，須隨即向該股份的持有人或因股份轉移而對股份享有權利的人士（視情況而定）發出沒收通知，並隨即在股東登記冊或保存人名冊（視情況而定）內就該股份作出登錄，註明已發出該項通知及已作出沒收，並註明沒收日期；但本項章程細則的條文僅屬指引性質，縱使遺漏或疏忽於按上文所述發出通知或作出登錄，也不會在任何方面使沒收失效。

#### 第三十八條

即使已按上文沒收股份，在已沒收股份尚未被處置前，且收到有關股份所有催繳股款、應付的利息及所引致的費用後，董事仍可隨時按其認為適當的其他條款（如有）取消有關沒收。

#### 第三十九條

任何遭沒收或交還的股份應被視為本公司的財產，且可按董事認為合適的條款及方式註銷、予以銷售、重新分配、或以其他方式出售予在沒收或交還股份前，股份的持有人、隨後的持有人或其他

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

人士，且於銷售、重新分配及處置前任何時候，董事可按其認為合適的條款廢止股份的沒收或交還。如有需要，董事可授權其他人士，向上述任何人士轉讓已被沒收或交還之股份，以令此等銷售生效。

### 第四十條

已被沒收股份或已交還股份的人士不再屬於該等股份的股東，但即使該等人士被沒收或交還股份，他們仍有責任向本公司支付於沒收或交還股份當日，該股東就該等股份應付予本公司的一切款項，連同由沒收或交還股份日期起至付款日期止有關款項的利息，年利率為百分之八(8) (或獲董事批准的更低利率)，但若本公司已獲支付全額有關股份的全部款項，則其負債亦告終止，董事可豁免該等股東之全數或部分利息。

### 第四十一條

本公司對以每一名股東（無論單獨或連同其他股東）名義登記的所有股份（未繳足股款之股份）擁有首要留置權，該留置權亦適用於該等股份已宣佈派發或應付的股息，並適用於有關該等股份、利息及支出尚未繳付之催繳股款或分期付款，但此留置權只適用於有催繳股款或分期付款到期或未曾繳付的特定股份，以及本公司或因法律要求而須要繳付，涉及相關股東或已去世股東的股份之金額。董事可豁免任何形式產生的留置權，或決定在有限的期間內任何股份可獲全部或部分豁免本章程細則的規定。

### 第四十二條

在股東（無論單獨或連同任何其他人士）付清應向本公司支付的有關其全數股份的已到期催繳股款及應繳款項，連同利息及開支（如有）之前，股東無權收取任何股息或行使股東的特權。

### 第四十三條

本公司可以董事認為合適的方式出售本公司擁有留置權的任何股份，但除非涉及留置權的某些款額目前屬於應付，或直至聲明及要求支付現時應付的款項，或指明有意出售欠繳股款股份的書面通知已送呈當時有關股份的股東，或因其身故或破產而有權收取書面通知的人士的七(7)日後，否則不得出售該等股份。董事可授權某一人士代為轉讓已向買家出售之股份，以令任何此等銷售生效。

### 第四十四條

在支付出售股份所牽涉的成本後，出售股份所得的款項淨額（無論是涉及由本公司沒收的股份或是本公司擁有留置權的股份）將用作支付或履行尚未繳付的催繳股款、應付利息及開支，餘下款項（如有）應繳交出售股份時擁有股份的股東或其執行人、管理人、代理人或其指定之人士。董事可授權某一人士代為轉讓已向買家出售之股份，或授權某一人士令股份轉讓生效，以令任何此等銷售有效。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第四十五條

本公司董事的書面法定聲明宣佈股份於聲明的特定日期遭沒收或交還或出售以履行本公司的留置權，即為具決定性的事實證據，任何人士不得宣稱擁有該股份，該聲明及本公司就出售、重新配發或處置該股份時收取的對價（如有），連同交付予購買或獲配發該股份人士的加蓋印章的股份證書，應構成該股份的妥善所有權（在須要執行轉讓的前提下）。獲出售、重新配發及或以其他處置方式獲得該股份的人士應在股東登記冊中予以登記成為該股份的持有人，或在受託人登記冊（視情況而定）登記股份，而無須對買款（如有）的應用負責，其對該股份的所有權亦不受任何違規或無效的股份沒收、交還、出售、重新配發或處置程序影響。

### (q) 查閱股東登記冊

#### 第二十二條

- (1) 董事可不定期決定暫停開放股東登記冊及受託人登記冊的時間及期間，但前提是登記冊不可於任何一年內累計暫停開放超過三十日，以及本公司應在暫停開放登記冊前，預先通知交易所（根據要求）登記冊暫停開放的期間及目的。
- (2) 本公司須設立一部或以上的股東登記冊，登記下述詳情，即：
  - (i) 每名股東的姓名及地址，持有的股份數目及類別，以及就該等股份支付或同意當作已支付的數額；
  - (ii) 任何股份轉讓生效的日期；
  - (iii) 每名人士記入股東登記冊的日期；及
  - (iv) 任何人士退任股東的日期。
- (3) 本公司可在任何地點設立海外或本地或其他股東分冊，且董事會可就設立登記冊及維繫有關註冊處而制訂及修改其認為必要、合適或應有的規則。
- (4) 股東登記冊及股東分冊（視情況而定）須於每個營業日，在辦事處或按照相關法律規定存放股東登記冊之其他地點，供股東免費查閱最少兩小時，或供任何其他人士繳付最多1.00港元或董事會指定的較少金額後查閱。股東登記冊（包括所有海外或本地或其他股東分冊）可按照任何指定證券交易所規定，在指定報章或任何其他報章上以廣告形式發出通知後，或以指定證券交易所接納的任何方式以電子形式發出通知後，普遍地或針對任何股份類別暫停開放，有關時間或期間由董事會決定，惟每年不得超過三十日。
- (5) 即使本章程細則有任何其他規定，在任何指定證券交易所的規則和《公司法》規限下，本公司或董事可確立任何日期為決定股東有權收取任何股息、分派、配發或發行的記錄日期；及決定股東有權收取本公司任何股東大會通告，及於本公司任何股東大會上投票的日期。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第一百三十九條

董事應依照《公司法》條文（尤其是有關為因公司的抵押財產而產生、或會影響公司的抵押財產而進行登記的條文）妥善記錄董事及秘書登記冊、股東登記冊、按揭及抵押品登記冊、以及董事的股份和債權證登記冊各一份，並負責製作及提供該等登記冊及任何公司債權證持有人登記冊的副本。

### 第一百四十二條

根據《公司法》第一百九十九章的條文，賬冊應存放於辦事處或新加坡境內董事認為合適的其他地點，董事可隨時審閱。除非法律容許，或獲董事或公司一般決議授權，否則其他股東（除了董事）無權檢視任何賬冊或文件或其他公司紀錄。

### (r) 大會及另行召開之各類別股東會議之法定人數

#### 第六條

- (1) 倘本公司股本於任何時候分為不同的類別，無論本公司是否正在清盤，優先股本（可贖回優先股本除外）的償還及股份類別的權利（除非該股份類別的發行條款另有規定）在《公司法》條文限制下，只可在經由該類股份的持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議批准後，及在所有有關的特別決議批准下，才可予以變更、修訂或廢除。經過或有需要的改動後，《公司法》第一百八十四章的條文應用於所有此等特別決議。本章程細則中關於本公司股東大會的規定經必要的修訂後，適用於所有該等另行召開的股東大會；除非大會所需的法定人數為最少持有、由受委任代表、或由代理律師持有該類已發行股份三分之一的兩(2)名人士。倘該特別決議案未能於股東大會上取得所需之大多數贊成票，而在大會日期兩(2)個月內取得持有有關股份類別四分之三投票權的股東的書面同意，亦與股東大會通過之特別決議案具有相同效力。本條文中的前述條文適用於僅附於任何股份類別中，部分股份的特別權利的修改或廢除，猶如該類別內之股份組別獲不同待遇、各自形成一個類別，而各組股份所附權利將予以修改。

### 第五十九條

除非在開始處理事務時有足夠法定股東人數出席大會，否則不得在股東大會上處理該等事務。除非另有註明，否則兩(2)名親身出席大會的股東可構成法定人數。在本章程細則內，股東包括受委派代表出席的人士、代表律師、或公司代表（在公司代表獲公司任命的情況下），惟須符合以下條件(i)在計算法定人數時，獲委代表多於一(1)名股東的人士只可當作一(1)名股東；及(ii)在計算法定人數時，當一名股東委派超過(1)名代表時，該等代表只可當作一(1)名股東。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 第六十條

倘若在由股東大會的指定舉行時間起計半小時之內，未有足夠法定股東人數出席大會，而倘若該會乃應股東的要求而召開，股東大會須予解散。如該會並非應股東的要求而召開，則須押後一星期在同一時間和地點舉行，或押後至由董事確定的日期、時間和地點舉行。倘若在押後會議的指定舉行時間起計半小時之內，未有足夠法定股東人數出席大會，股東大會須予解散。

### 第六十三條

主席可以在有足夠法定人數之任何股東大會上獲得同意下（如大會上有所指示，則須）將大會延期，在不同的時間及地點舉行，但在任何續會上，除了如並無休會原可於該大會上合法處理的事務外，不得處理其他事務。如休會十四(14)日或以上，則須就續會發出有如原來大會的通告。除上述者外，並無必要就續會或將於續會上處理的事務發出任何通告。

### 第一百零三條

- (1) 董事可共同舉行會議以處理事務，以其認為適當的方式押後及以其他方式處理會議。於任何會議上提出的問題須由大多數票決定，倘若表決票數相等，會議主席有權投決定票，惟倘若有兩(2)名董事構成法定人數，或只有兩(2)名董事有權就所提出問題進行投票，則該會議主席不能投決定票。
- (2) 董事可（而秘書應按董事要求）以書面通知每名董事召開董事會會議，但不必就該董事會會議通知任何當時不在新加坡或香港境內的董事或替任董事。
- (3) 倘若因意外漏發董事會會議通知予任何董事，或任何董事未收到董事會會議通知，皆不會使該次股東大會的議事程序無效。
- (4) 董事可以通過電話會議、視像會議、視聽設備或其他電子通訊設備參與董事會會議，以此等方式所有參與會議人士可以同時聽到其他與會人士的聲音，不須親身出席，根據此規定出席的董事應被當作已親身出席該會議。在計算法定人數時，以上述方式參與會議的董事應被計算在內。任何經董事同意用以該用途下以傳真、電子郵件、電傳或電報等電子通訊方式所交付的文件上的董事簽署（如董事認為有要需要，不時包含用作保安及／或確認的程序及裝置以驗證文件確認其出席）均可構成足夠證據證明其出席該會議。由主席簽署的該會會議紀錄足以證明任何以上述方式進行的會議的任何決議案。除非董事另行同意，此方式舉行的會議的召開地點應為最多參與會議的董事聚集的地點，或如果不存在這樣的與會多數董事，則會議召開的地點為主席可出席的地點。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

- (5) 若會議並非以親身出席形式舉行，則所有董事必須被告知每名參與會議的董事，且除非已通知所有其他董事其將會停止參與該會議，否則參與董事不能中斷或停止參與該會議。

### 第一百零四條

除董事另有決定，處理事務所需之法定人數須為兩(2)人。出席人數達法定人數的董事會會議處理事務時即有資格行使當時董事會可行使的所有權力及酌情權。

### 第一百零五條

即使董事出現任何空缺，在任的董事仍然可以行事，但如董事的人數減至少於本章程大綱細則所定或根據本章程大綱細則規定的所需董事人數，在任的一名或多於一名董事除了為增加董事的人數以達所規定的數目或為了召集本公司股東大會而行事之外，不得為其他目的而行事（情況危急例外）。若董事無法或不願採取該等行動，則任何兩(2)名股東可為委任董事而召開股東大會。

### 第一百零六條

董事可不時選出一名主席及（如有必要）副主席，並決定彼等之任期。副主席將於主席缺席時代替其履行職務。主席或副主席（如主席缺席）將以主席身份主持股東會議，但如未選出該等主席或副主席，或如於任何會議上的約定舉行會議時間後五(5)分鐘內主席及副主席均未到會，到會董事可選舉其中一(1)名董事為會議主席。倘若表決票數相等，會議主席有權投第二票或決定票，惟倘若有兩(2)名董事構成法定人數，或只有兩名董事有權就所提出問題進行投票，則該會議主席不能投第二票或決定票。

## (s) 清盤

### 第一百五十九條

本公司的自動清盤須獲得特別決議案批准。董事會有權以本公司名義代表本公司向法院提交將本公司清盤的呈請（不論屬自願、受監管或法庭頒令清盤）。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人（在獲得同樣授權的情況下）認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，本公司的清盤實時結束，本公司解散，惟不得強迫出資股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### (t) 股份

#### 第五十一條

本公司可通過普通決議案將任何繳足股份兌換為證券，並可不時通過類似之決議案將任何證券再兌換為任何幣值之繳足股份。

#### 第五十二條

股額持有人可將股額或其中任何部分轉讓，其轉讓方式及所須符合的章程細則，如同產生該股額的股份若在轉換前作出轉讓則本可採用的方式及本須符合的章程細則，或在情況容許下儘量與之相近，但股份均不得轉讓，惟董事可不時議定的股額則除外。

#### 第五十三條

股額持有人按其所持股額而在股息、會議表決權及其他事項上享有猶如其持有產生該股額的股份時所享有的同樣權利、特權及利益；但任何如以股份形式存在則不會授予該等特權或利益的股額數目均不會授予該等權利、特權或利益（不包括參與本公司股息及資本回報以及於本公司清盤時參與資產分派），而被轉換的股份所附帶的優先權利或其他特權將不會受該等轉換所損害及影響。

#### 第五十四條

本章程細則內所有適用於已繳足股份之條文均適用於股額，而本章程細則內的「股份」、「股東」或同等詞彙均包括「股額」或「股額持有人」。

### 彌償

#### 第一百六十條

- (1) 在《公司法》條文的約束下，本公司各董事、首席執行官／董事總經理、核數師、秘書或其他高級人員均有權在以下情況下就其所產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得補償：
  - (i) 以本公司高級人員或核數師身份執行及履行其職務時（除非該等費用因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）；或
  - (ii) 就其獲判勝訴或獲判無罪、與《公司法》的任何適用情況有關或法院向其給予寬免的民事或刑事訴訟中進行辯護（除非該等訴訟因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。
- (2) 在無損上述條文的一般原則下，本公司董事、首席執行官／董事總經理或其他高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件（除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

下文概述於本文件日期的新加坡法例的主要條文。以下概要僅作一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用作替代新加坡企業法或作為對新加坡企業法的特定法律意見。以下概要並非新加坡企業法施加於或賦予股東的一切責任、權利及特權的全面或詳盡的描述。此外，準投資者及／或股東亦務請注意，適用於股東的法例或會因新加坡法例建議立法改革或因其他理由而發生改變。準投資者及／或股東應就其於有關法例下的法律責任向其各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

準投資者及／或股東可經由本文件附錄七（備查文件）所列網址查閱下文概要所引述的有關新加坡法例的全文。

### 股東的申報責任

#### 1.1 通知本公司擁有重大股權及重大股權變動的責任

##### 新加坡《公司法》(第五十章)（「新加坡《公司法》」）第八十一條

倘一名人士於一間公司的一(1)股或以上有表決權的股份中擁有權益，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5.0%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

##### 新加坡《公司法》第八十二條

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於公司的有表決權股份中的權益。

##### 新加坡《公司法》第八十三條及八十四條

主要股東須於其知悉所持股權百分比水平的任何變動或其不再為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司該項變動。

「百分比水平」的變動指主要股東於該公司的權益出現任何變動，而導致其權益於該項變動後增加或減少至下一個1.0%的分界點。

例如，該公司的權益由5.1%增至5.9%時毋須作出通知，但由5.9%增至6.1%則須作出通知。

##### 不合規的後果

新加坡《公司法》第八十九條規定不遵守第八十二條、八十三條及八十四條的後果。第八十九條規定，未能遵守的人士即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

第九十條規定，倘被告能證實其因未知悉有關事宜或事件（其存在為構成犯罪的必要條件）及其

- (a) 於傳訊當日並未知悉上述情況；或
- (b) 其於傳訊當日之前少於七(7)日內方知悉上述情況而未能遵守第八十二條、八十三條或八十四條，則可對檢控進行抗辯。

然而，在下列情況下該名人士將會被決定性地推定當時已經知悉該事實或事件：

- (i) 倘有關人士於合理盡職地執行事務時應已知悉；或
- (ii) 該人士的僱員或代理，即作為就其僱主或當事人利益或其於有關公司股份中的權益履行責任或行事的僱員或代理已知悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已知悉。

### 1.2 法院對違規主要股東的權力

#### 新加坡《公司法》第九十一條

新加坡《公司法》第九十一條規定，倘主要股東未能遵守第八十二條、八十三條或八十四條，則一經局長申請，無論不遵從事項是否繼續存在，法院均可作出下列其中一(1)項判令：

- (a) 禁止主要股東出售其為或已為主要股東的公司的股份的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(a)段所述股份持有人的人士出售於該等股份的任何權益的判令；
- (c) 禁止行使主要股東擁有或已經擁有權益的公司的任何股份所附帶的任何表決或其他權利的判令；
- (d) 指示公司不可支付或拖延支付其就主要股東擁有或已經擁有權益的任何股份應付的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要股東擁有或已經擁有權益的公司的全部或任何股份的判令；
- (f) 指示公司不可登記轉讓或轉交特定股份的判令；
- (g) 毋須理會主要股東擁有或已經擁有權益的公司的特定股份所附帶的表決或其他權利的任何行使的判令；
- (h) 為確保遵守根據本條作出的任何其他判令，指示公司或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本條作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

- (a) 主要股東因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及
- (b) 在所有情況下，不遵從事項可予解釋時。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

任何人士違反或未能遵守根據本條作出而適用於其的判令時，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

### 1.3 通知新交所重大股權及重大股權變動的責任

證券及期貨法（「證券及期貨法」）第一百三十五條、一百三十六條及一百三十七條

主要股東亦須同時根據證券及期貨法第一百三十五條、一百三十六條及一百三十七條，以書面形式知會公司股東何時成為主要股東、其重大股權百分比水平的變動或其不再為主要股東。倘任何人士未能遵守該等條文，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或不超過兩年(2)的監禁或兩者兼施（對於個人）及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以25,000新元的罰款。

### 1.4 董事或首席執行官將其權益知會公司的責任

證券及期貨法第一百三十三條及一百三十四條

證券及期貨法第一百三十三條規定，公司的每名董事及首席執行官須於下列日期後的兩(2)個營業日內，以書面形式知會公司（其中包括）其於該公司或其關聯法團持有或擁有權益的股份的詳情以及該權益的性質及範圍：

- (a) 董事或首席執行官成為董事或首席執行官的日期；或
- (b) 董事或首席執行官成為股份持有人或於股份中獲得權益的日期，

以較晚者為準。

第一百三十四條規定，倘公司的任何董事或首席執行官蓄意或不顧後果地就披露於公司持有的股份違反第一百三十三條的規定，或提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日（不足一日亦按一日計）進一步處以不超過25,000新元的罰款。

### 1.5 公司要求披露於有表決權股份的實益權益的權力

證券及期貨法第一百三十七F條規定，任何公司均可要求任何公司成員在通知指明的有關合理時間內（該要求須符合新加坡金融管理局的規定）：

- (a) 知會公司其是否以實益擁有人或受託人身份於公司持有任何有表決權股份；及
- (b) 倘其以受託人身份持有有表決權股份，則指明到目前為止其持有該等股份的對象（可透過姓名或足以確定該等人士身份的其他詳情指明）以及其權益的性質。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

只要公司收到一名人士根據本條下對其施加的規定提供的有關公司成員所持股份的資訊，公司就有責任在其根據第一百三十七C條備存的登記簿的獨立部分緊挨該成員的姓名記錄：

- (i) 施加規定的事實及施加規定的日期；及
- (ii) 根據規定收到的資訊。

倘任何人士蓄意或不顧後果地違反遵守通知的規定，或據稱在遵守規定的情況下提供任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處，倘屬持續犯罪，將於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

### 1.6 公司作出披露的責任

#### 證券及期貨法第一百三十七G條

倘公司董事或首席執行官或主要股東以書面形式通知公司其持股詳情的變動，則公司應於切實可行的情況下盡快公佈或以其他方式向(該公司正式上市其任何或所有股份的)證券交易所運作的證券市場傳播該通知的有關資訊，惟於任何情況下，不得遲於該公司收到通知後的下一個營業日結束之前。

倘任何公司蓄意或不顧後果地違反該披露責任；或據稱在遵守規定的情況下公佈或傳播任何其知悉在要項上屬虛假或具誤導性或罔顧真偽或誤導性的信息，即屬犯罪，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日(不足一日亦按一日計)進一步處以不超過25,000新元的罰款。

### 1.7 不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及證券業協會提供虛假陳述的責任

#### 證券及期貨法第三百三十條

證券及期貨法第三百三十條規定，任何人士就(其中包括)買賣證券蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予任何證券交易所、期貨交易所、持牌交易資料儲存庫、核准結算所或認可結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

第三百三十條進一步規定，任何人士就證券業協會根據證券及期貨法行使其職能時規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業協會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩(2)年或兩者並處。

## 買賣公司證券時的禁止行為

### 2.1 禁止虛假交易及操控市場

#### 證券及期貨法第一百九十七條

證券及期貨法第一百九十七條禁止有關人士：

- (a) 參與旨在製造以下虛假或誤導性跡象的任何活動：
  - (i) 任何證券於證券交易所交易活躍；或
  - (ii) 任何證券於證券交易所的市場或價格；
- (b) 參與將製造或可能製造任何證券於證券交易所交易活躍或該等證券的市場或價格的虛假或誤導性跡象的活動：
  - (i) 其知悉如此行事、促使如此行事或參與該行為（視情況而定）將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或
  - (ii) 其不顧後果地如此行事、促使如此行事或參與該行為（視情況而定）將製造或將可能製造該虛假或誤導性跡象；或
- (c) 買賣並無涉及實益擁有權變動的任何證券，或透過任何虛擬交易或設備維持、抬高或壓低任何證券的市價或造成任何證券的市價出現波動。

第一百九十七(3)條規定，倘有關人士作出以下任何行為，則被視為其目的是製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象：

- (a) 倘其直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何證券的任何買賣交易，即並無涉及證券實益擁有權的任何變動的交易；
- (b) 倘其作出或促使作出按特定價格出售任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的證券的要約；或
- (c) 倘其作出或促使作出按特定價格購買任何證券的要約，前提為其已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的證券的要約，

除非其證明如此行事的目的是並非或不包括製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象。

第一百九十七(5)條規定，倘有關人士在買賣前於證券中擁有權益，或與該等證券有關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於證券中擁有權益，則買賣證券不涉及實益擁有權的變動。

第一百九十七(6)條規定，買賣並無涉及實益擁有權變動的證券的人士可於其被控的訴訟中作抗辯。倘該人士證明其買賣證券的目的並非或不包括製造有關證券市場或證券價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 2.2 禁止操控證券市場

#### 證券及期貨法第一百九十八條

證券及期貨法第一百九十八(1)條規定，任何人士不得直接或間接從事同一公司兩(2)項或以上的證券交易，即已經或可能具有提高、降低、維持或穩定證券價格作用的交易，意圖誘使他人購買證券。

第一百九十八(2)條規定，公司證券交易包括提出：

- (a) 買賣公司有關證券的要約；及
- (b) 邀請（無論以何種方式表示）直接或間接地邀請一名人士提出買賣公司有關證券的要約。

### 2.3 禁止透過散佈誤導性資訊及散佈非法交易相關資訊以操控證券的市價

#### 證券及期貨法第一百九十九條及第二百零二條

證券及期貨法第一百九十九條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據該條文，任何人士不得作出於重大方面屬虛假或具誤導性及可能：

- (a) 誘使他人認購證券；
- (b) 誘使他人買賣證券；或
- (c) 具有提高、降低、維持或穩定證券市價作用的陳述或散佈具有上述作用的資訊，

前提是，該人士在作出陳述或散佈資訊時，不在意陳述或資訊的真假，或知悉或理應知悉陳述或資訊於重大方面屬虛假或具誤導性。

證券及期貨法第二百零二條禁止散佈非法交易的資訊。該條文禁止傳播或散佈會致使公司任何證券的價格因訂立與證券及期貨法第一百九十七條至第二百零一條抵觸的交易而將有可能升高、降低或維持不變的任何陳述或資訊。該項禁止適用於下列傳播或散佈資訊或陳述的人士：

- (i) 訂立或宣稱訂立非法交易的人士；或
- (ii) 與訂立或宣稱訂立非法交易人士有聯繫的人士；或
- (iii) 因傳播或散佈資訊或陳述而已收取或預期收取（無論直接或間接）任何對價或利益的人士或與其有聯繫的人士。

### 2.4 禁止以欺詐行為誘使他人買賣證券

#### 證券及期貨法第二百零二條

證券及期貨法第二百零二條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣證券：

- (a) 作出或刊登其知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；
- (b) 對重要事實作任何不忠實的隱瞞；
- (c) 不顧後果作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或

- (d) 在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存或利用其知悉於重大方面屬虛假或具誤導性的資料，除非可證明該人士在如此記錄或存儲該等資料時無合理理由預計任何其他人士將會獲得該等資料。

## 2.5 禁止利用操縱及欺騙方法

### 證券及期貨法第二百零一條

證券及期貨法第二百零一條禁止任何人士就認購、購買或出售任何證券：

- (a) 利用任何方法、計劃或技巧進行欺詐；
- (b) 對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；
- (c) 作出其知悉於重大方面屬虛假的陳述；或
- (d) 忽略陳述令就本身意圖所作的陳述不致具誤導性所必需的重大事實。

## 2.6 禁止內幕交易

### 證券及期貨法第二百一十八條及第二百一十九條

證券及期貨法第二百一十八條及第二百一十九條禁止知悉或理應知悉其擁有一般情況下不可獲得的資訊的人士進行該公司的證券交易，倘若相關資訊在一般情況下可獲得，則可能會對公司證券的價格或價值產生重大影響。有關人士包括該公司或關連公司的高級職員和主要股東，及因與該公司或關連公司的專業或業務關係或作為該公司或關連公司的高級職員或主要股東而其職位在合理情況下預計可使其接觸到內幕資訊的人士。

就被控違反第二百一十八條或第二百一十九條的情況而言，第二百零二條明確指出控方或原告人無須證明被控人或被告意圖在違反第二百一十八條或第二百一十九條（視情況而定）的情況下使用第二百一十八(1)(a)或(1A)(a)條或第二百一十九(1)(a)條中所提及的資訊。

### 證券及期貨法第二百一十六條

第二百一十六條載明合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響的情況。第二百一十六條規定，倘有關資訊會或可能會影響一般投資證券人士決定是否認購、購買或出售上述證券，則該合理人士會被視為可預料資訊對證券的價格或價值造成重大影響。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 2.7 罰則

#### 證券及期貨法第二百三十二條

證券及期貨法第二百三十二條規定新加坡金融管理局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴違法者，徵求法庭頒令以就任何違法情況予以民事處罰。倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項導致違法者賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其繳納下述金額的民事罰款（以較高者為準）：

- (a) 不超過該人士因違法事項所賺取溢利或其所避免損失金額的三倍；或
- (b) 倘該人士並非法團，則為相等於50,000新元；或倘該人士為法團，則為100,000新元。

倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項並未導致違法者賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新元而不多於2百萬新元的民事罰款。

#### 證券及期貨法第二百零四條

任何人士違反第一百九十七條至第二百零三條即屬犯罪，一經定罪，須根據證券及期貨法第二百零四條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第二百零四條進一步規定，在法院根據證券及期貨法第二百三十二條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第二百三十二(5)條支付（無論是否承認負有責任）民事罰款，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

#### 證券及期貨法第二百二十一條

任何人士違反第二百一十八條或第二百一十九條即屬犯罪，一經定罪，須根據證券及期貨法第二百二十一條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

第二百二十一條進一步規定，在法院根據證券及期貨法第二百三十二條頒令其支付民事罰款之後，或者該人士已與新加坡金融管理局訂立協議就該違法事項根據第二百三十二(5)條支付（無論是否承認負有責任）民事罰款，概不會就其違反第二百一十八條或第二百一十九條向其提出起訴。

## 收購責任

### 3.1 與收購有關的犯罪及責任

#### 證券及期貨法第一百四十條

證券及期貨法第一百四十條規定，倘一名人士屬以下情況，則該人士不得發出通知或公開公佈其有意作出收購要約：

- (a) 無意作出收購要約；或
- (b) 無合理或頗能成理的理由相信收購要約一經接納或批准（視情況而定）其將能履行其責任。

任何人士違反第一百四十條即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七(7)年或兩者並處。

### 3.2 新加坡收購及合併守則（「新加坡收購守則」）下的責任以及不合規的後果

#### 新加坡收購守則下的責任

新加坡收購守則規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士獨立收購或連同其一致行動人士收購本公司30.0%或以上有表決權股份權益，或倘該人士獨立持有或連同其一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）有表決權股份，及倘其（或其一致行動人士）於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的有表決權股份，則必須根據新加坡收購守則條文就餘下有表決權股份提出收購要約，惟已取得新加坡證券業協會之同意者除外。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，它們根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過其任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的有效控制。在不損害該定義的一般適用原則下，下列人士和公司被推定彼此為一致行動（除非相反證明成立）。該等人士如下：

- (a) 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）；
- (b) 一間公司及其董事（包括其近親、關連信託以及任何董事、其近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- (d) 與任何投資公司、單位信託或其他基金的人士有關，而該人士酌情管理其投資；但僅涉及該人士管理之投資賬戶；
- (e) 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有股份的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，而顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶權益股本；
- (f) 公司董事（包括其近親、關連信託及任何該等董事、其近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購具有表決權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）。



## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

倘達致上述其中一項觸發點，則收購權益的人士（「收購人」）必須刊發列明（其中包括）收購條款及其身份的公開公佈。收購人必須自收購公佈日期起計最早十四日及最遲二十一日內刊發收購文件。收購必須於收購文件寄出日期後起計至少二十八日可供接納。

倘擬更改收購，則收購人須向承購公司及其股東發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於向股東發佈書面修訂通知之日起至少十四日之內可供接納。倘更改對價，則在更改之前同意出售的股東亦有權收取經提高的對價。

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或收購人的一致行動人士於緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六個月內所支付的最高價格。

根據新加坡收購守則，倘一間公司的實際控制權被一名人士或一群一致行動人士收購或鞏固，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對承購公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求之一，是獲提呈收購要約的公司股東須獲得充份資料、意見及時間以考慮該項收購及就此作決定。

### 3.3 不遵守新加坡收購守則規定的後果

由於新加坡收購守則並不具法律效力，故並不屬法定。因此，按證券及期貨法第一百三十九(8)條規定，即使與收購要約或相關事宜相關的任何一方未能遵守新加坡收購守則的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。

然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方未能遵守新加坡收購守則的任何條文的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

第一百三十九條進一步規定，證券業協會在行使其職能時有權追查與證券業有關的任何事宜或事項，及可出於該目的傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或材料。

### 3.4 根據新加坡《公司法》強制收購

緊隨要約結束後，根據新加坡《公司法》第二百一十五條，倘收購人收購受要約公司90.0%的股份，可向異議股東發出通知，異議股東可將股份售予收購人。在計算90%上限時，不包括收購人、其相關公司或各代名人持有或收購的股份。通知須在收購達到90%上限後的兩個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份或詳細說明不同收購。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權按要約期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

## 附錄四

## 本公司組織章程及新加坡法例主要條文概要

### 少數股東權益

#### 新加坡《公司法》第二百一十六條

在新加坡註冊成立的公司的少數股東權利受新加坡《公司法》第二百一十六條保護，該條例賦予新加坡法院一般權力於本公司任何股東提出申請時作出其認為合適的任何判令，以彌補以下任何情況：

- (a) 本公司的事務或董事會的權力以欺壓一名或多名股東或漠視其利益的手法予以進行或行使；或
- (b) 本公司採取一項行動，或威脅採取一項行動，或股東通過一項決議案，或建議通過一項決議案，而該項行動或決議案不公平地歧視或以其他方式損害一名或多名股東（包括申請人）。

新加坡法院於給予濟助擁有多方面酌情權，而該等濟助不一定僅限於該等載列於新加坡《公司法》本身之濟助。在不影響前述的情況下，新加坡法院可：

- (i) 指示或禁止任何行為或取消或變更任何交易或決議案；
- (ii) 管理本公司將來的事務進行；
- (iii) 授權一名或多名人士以本公司名義或代表本公司提出民事訴訟程序，並以法院指示的條款進行；
- (iv) 規定由本公司其他股東或本公司本身購買本公司股份；
- (v) 倘由本公司購買股份，規定相應扣減其股本；
- (vi) 命令修改本公司之公司章程；或
- (vii) 規定本公司清盤。

### 匯兌監控

概無新加坡政府法律、判令、法規或其他法例可能對以下有所影響：

- (a) 匯入或匯出股本，包括可供本集團使用的現金及現金等值項目；及
- (b) 匯出股息、利息或其他款項予本公司證券的非本地居民持有人。

### 合併要求召開股東特別大會

#### 新加坡《公司法》第一百七十六條

新加坡《公司法》第一百七十六條規定，若於遞呈要求日期持有不少於繳足股本之總數10.0%（且該股本在該遞呈要求當日附有在股東大會上表決的權利）的股東或（就沒有股本的公司而言）於有權在股東大會上進行表決之日佔全體股東的表決權總額不少於10.0%的股東提出要求，董事須在實際可行的範圍內立即妥為召開本公司股東特別大會，但在每種情況下，不得遲於本公司收到要求後兩(2)個月。

**新加坡《公司法》第一百八十三條**

新加坡《公司法》第一百八十三條規定，若有關數目的股東提出書面要求，公司有責任：

- (a) 向有權收取下一次股東週年大會通知的該公司股東，發出任何可妥為提出動議並擬定在大會上提出動議的決議案的通知；及
- (b) 就任何建議決議案提述的事宜或須在大會上處理的事務，向該等股東傳閱任何不多於1,000字的陳述。

提出有關要求所須的股東數目，須佔於要求日期在有關大會上擁有表決權的全體股東的表決權總額不少於5.0%；或不少於100名每名持有公司已繳足平均款額不少於500新元的股份的股東。

附錄A – 有關新加坡與香港法例、規則、法規及守則的其他資料

股份現時在新交所上市，而本公司擬將股份於聯交所上市。本公司於下文概述香港《上市規則》與新交所《上市手冊》、新加坡與香港若干適用法律法規、新加坡《收購及合併守則》的收購守則（「新加坡《收購守則》」）與《公司收購、合併及股份購回守則》（「香港《收購守則》」）的主要差異，及有關證券上市公司的若干相關法例的主要差異。

然而，本概要僅供一般指引，並非且不應視為股東的法律意見或任何其他意見而加以信賴，亦非全面或詳盡描述新加坡與香港的所有相關法律、規則及法規。此外，股東亦應注意，適用於本公司及股東的法律、規則及法規或會變更，無論因新加坡或香港的法律、規則或法規的建議改革或其他原因所致。

根據新加坡法例及香港法例，有意投資者及／或股東所享有或承擔的法律權利責任，應諮詢各自的法律顧問，獲得具體的法律意見。倘香港《上市規則》與新交所《上市手冊》存在分歧，本公司將遵守較嚴格及嚴謹者。據保薦人及董事所知，香港《上市規則》與新交所《上市手冊》並無任何重大分歧，可致本公司難以同時遵守兩地規則。

I. 概述香港《上市規則》與新交所《上市手冊》的主要差別及新加坡與香港若干適用法律的主要差別

香港《上市規則》及香港法例

新交所《上市手冊》及新加坡法例

申報規定

1. 發生香港《上市規則》訂明的事件後，香港發行人須遵守該等規則的披露責任。

發生新交所《上市手冊》訂明的事件後，新加坡發行人須遵守新交所《上市手冊》的披露責任。

倘本公司根據香港法例作出披露，將於新加坡作出相同披露。

倘本公司根據新加坡法例作出披露，將於香港作出相同的披露。

香港《上市規則》第13章：（持續責任）

新交所《上市手冊》第7章（持續責任）

香港《上市規則》第13.09條：一般披露責任

第703條，新交所《上市手冊》：披露重大資料

在不影響《上市規則》第13.10條的情況

- (1) 發行人須公佈發行人所知與本

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

下，若香港聯交所認為發行人的證券出現或可能出現虛假市場，發行人經諮詢香港聯交所後，必須在合理切實可行的情況下盡快公佈避免其證券出現虛假市場所需的資料。

**香港《上市規則》第13.10B條：公佈披露予其他證券交易所的資料**

發行人若向其證券上市所在的其他證券交易所發佈任何資料，必須也同步公佈有關資料。

身、任何附屬公司或聯營公司有關的資料，為：

- (a) 避免發行人證券的買賣出現造市所必需者；或
- (b) 將重大影響其證券價格或價值者。

(2) 第703(1)條不適用於披露觸犯法例的資料。

(3) 第703(1)條不適用於符合以下各條件的特定資料：

條件1：理智人士認為不應披露的資料；

條件2：機密資料；及

條件3：符合以下一項或多項者：

- (a) 與未落實的建議或磋商有關的資料；
- (b) 涉及假設或不夠明確而不宜披露的資料；
- (c) 實體內部管理使用的資料；
- (d) 屬商業機密資料。

(4) 遵照新交所的披露規定，發行人必須：

- (a) 遵守新交所《上市手冊》附錄7.1所載的企業披露政策；及
- (b) 確保董事及行政人員熟悉新交所的

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

披露規定及企業披露政策。

(5) 新交所不會豁免本條例的任何規定。

### 香港《上市規則》第13.51條：變更通知

### 新交所《上市手冊》第704條：公佈具體資料

發行人須於可行情況下盡快就下列事項刊登公佈：

除第703條外，發行人必須即時公佈以下資料：

- (1) 建議修訂發行人的組織章程大綱、組織章程細則或同等文件；
- (2) 董事會或監事會的成員變更，新任成員在獲得委任後，在切實可行範圍內盡快簽署並向本交易所提交一份聲明及承諾書。新任董事、監事或首席執行官獲委任或辭職、調職、退休或被罷免；
- (3) 附於任何類別上市證券的權利的更改，以及附於任何股份（從上市債務證券轉換或交換而來的股份）的權利的更改；
- (4) 核數師或會計年度結算日的任何變更、變更的理由以及任何其他需要通知發行人證券持有人的事項；
- (5) 下列事宜或人士的變動：公司秘書；股份過戶登記處（包括股份過戶登記處的海外分行的任何變動）；註冊地址；（如適用）在香港代表接受送達法律程序文件的代理人；或在香港的註冊辦事處或註冊營業地點；
- (6) 合規顧問的任何變更；及

### 一般事項

- (1) 發行人的註冊辦事處或保存發行人股東名冊或任何其他證券持有人名冊的辦事處地址的變更。
- (2) 發行人的組織章程大綱、組織章程細則或組織章程的任何建議變更。（亦請注意第730條規定發行人尋求新交所批准章程細則或章程文件的變更）。
- (4) 催繳發行人或其任何主要附屬公司未繳足證券款項的通知。
- (5) 核數師就下列公司的財務報表提出有保留意見或注意事宜：
  - (a) 發行人；或
  - (b) 發行人的任何附屬公司或聯營公司，前提是有保留意見或注意事宜對發行人的綜合賬目或集團的財務狀況有重大影響。
- (6) 核數師在發行人公佈其初步全年業績後，對發行人的初步全年業績作出任何重大調整。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (7) 修改任何中期報告、年度報告或財務摘要報告，致使修改已刊發財務報告的原因及財務影響。

### 香港《上市規則》第13.25A條：已發行股本的變動

每當變更已發行股本，發行人須按下列方式向聯交所呈交以下資料以供刊登：

- (1) 凡發行人因為《上市規則》第13.25A(2)條所述的任何事件或與此第13.25A(2)條所述的事件有關而令其已發行股本出現變動時，須在不遲於有關事件發生後的下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘，按香港聯交所不時規定，向香港聯交所網站資訊，呈交刊發的資料。
- (2) 《上市規則》第13.25A(1)條所述的事件如下：
- (a) 下列任何一項：
- (i) 配售；
  - (ii) 對價發行；
  - (iii) 公開招股；
  - (iv) 供股；
  - (v) 紅股發行；
  - (vi) 以股代息；
  - (vii) 購回股份或其他證券；
  - (viii) 任何董事行使發行人股份期權計劃項下的期權；
  - (ix) 任何董事並非根據發行人的股份期權計劃行使期權；
  - (x) 資本重組；或

### 委任或終止服務

- (7)
- (a) 發行人的任何董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員、公司秘書、股份過戶登記處或核數師的委任或終止服務。董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理、合資格人士或其他同等地位的行政人員的委任或終止服務的公告須包含附錄7.4.1或附錄7.4.2（視情況而定）所載資料。
- (b) 倘任何董事、首席執行官、財務執行官、運營執行官、總經理或其他同等地位的行政人員終止服務，而其知悉發行人的任何不合常規可能對本集團（包括財務報告）產生重大影響，須盡其所能書面通知新交所。
- (8) 委任或重新委任審核委員會董事。
- (9) 委任發行人的董事、首席執行官或主要股東親屬的人士出任發行人或任何主要附屬公司的管理職位。
- (10) 《上市規則》第704(9)條所述獲委任的人士晉升。
- (11) 按適用於發行人及／或任何主要附屬公司之任何相關法律規定，委聘或更換法定代表（或具有同等職權之人士（不論如何描

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (xi) 不屬於《上市規則》第13.25A(2)(a)(i)至(x)條或第13.25A(2)(b)條所述的任何類別的已發行股份變動；及
- (b) 在符合《上市規則》第13.25A(3)條的規定下，下列任何一種情況：
- (i) 根據股份期權計劃行使期權（發行人的董事行使除外）；
- (ii) 並非根據股份期權計劃的行使期權亦非由發行人的董事行使期權；
- (iii) 行使權證；
- (iv) 轉換可換股證券；或
- (v) 贖回股份或其他證券。
- (3) 《上市規則》第13.25A(2)(b)條所述的事件只有在下列情況下才產生披露責任：
- (a) 有關事件令上市發行人已發行股份出現5%或以上的變動，而且不論是該事件本身單獨的影響，或是連同該條所述任何其他事件所一併合計的影響；後者所述任何其他事件是指自上市發行人上一次根據《上市規則》第13.25B條刊發月報表後或上一次根據《上市規則》第13.25A條刊發報表（以較後者為準）以後所發生的事件；或
- (b) 發生了一項《上市規則》第13.25A(2)(a)條所述事件，而之前有關的《上市規則》第13.25A(2)(b)條所述事件並未有在按《上市規則》第13.25B條刊發的月報表，或按《上市規則》第13.25A條刊發的報表內披露。
- 述))，賦予其代表發行人及或該主要附屬公司或代發行人及／或主要附屬公司行使權利的獨家權力。
- (12) 就主要附屬公司位於新加坡境外司法管轄區之發行人而言，委聘其獨立董事任職於或終止任職於該等主要附屬公司。
- (13) 於每個財政年度結束後60日內，發行人必須按附錄7.2第II部所載格式，公佈擔任發行人或任何主要附屬公司管理職務且同時為發行人董事、首席執行官或主要股東親屬的所有人士。如並無該等人士，發行人必須作出適當的否定聲明。新交所可能會要求發行人提供任何該等人士之額外資料，包括薪酬、職責、責任及薪酬待遇變動。

### 委任特別核數師

- (14) 新交所可能要求發行人委任一名特別核數師，審閱或調查發行人的業務狀況，然後向新交所、發行人的審核委員會或新交所指定的有關其他機構報告調查結果。新交所可能要求發行人立即公佈該要求及新交所指定的其他資料，亦可能要求發行人公佈特別核數師的調查結果。



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (4) 就《上市規則》第13.25A(3)條而言，在計算上市發行人已發行股份變動的百分比時，將參照上市發行人在發生其最早一項的相關事項前的已發行股份總額；該最早一項相關事項並未有在按《上市規則》第13.25B條刊發的月報表，或按《上市規則》第13.25A條刊發的報表內披露。

### 香港《上市規則》第13.25B條：月報表

上市發行人須在不遲於每個曆月結束後的第五個營業日早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前30分鐘，按香港聯交所不時指定的形式及內容作出，向本交易所呈交一份月報表，以供登載在本交易所的網站上，內容涉及該上市發行人的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具（如適用）於月報表涉及期間內的變動（但不論上一份月報表提供的資料是否有任何變動亦須呈交）；月報表內容其中包括根據期權、權證、可換股證券或任何其他協議或安排而已發行及可能發行的股本證券、債務證券及任何其他證券化工具（如適用）在該段期間結束時的數目。

### 股東大會

#### 香港《上市規則》第13.73條：通知

除法庭指令外，發行人亦須確保股東或債權人每一次有關發行人的會議（例如為清盤呈請、削減資本安排計劃）的通知，均須按照香港《上市規則》第2.07C條的規定

#### 股東大會

- (15) 任何股東大會之日期、時間及地點。所有會議通告必須於會議至少14個曆日前（不包括通知日期及會議日期）發送予股東。就通過特別決議案之會議而言，通知必須

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

刊登。此外，發行人向股東發出召開股東大會以通過相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時（或在發出通知之前）寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上所將考慮主題事項的任何重要資料，發行人亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的股東大會舉行日期前不少於十(10)個營業日，以補充通函或按照《上市規則》第2.07C條的規定刊登公告的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議之前將會議押後（若發行人的組織章程文件不許可，則以通過決議方式將會議押後），以確保符合上述的10個營業日規定。

### 香港《上市規則》第13.39(4)及(5)條：股東大會

除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

發行人須於會議後盡快，且無論如何須於會議後首個營業日的早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前至少30分鐘刊登公告，公佈會上投票表決的結果。

### 香港《上市規則》附錄十四第E.1.3段：與股東溝通－有效溝通

發行人須安排股東週年大會召開前至少足二十(20)個營業日及所有其他股東大會召開前至少足十(10)個營業日向股東發出通知。

於會議至少21個曆日前（不包括通知日期及會議日期）發送予股東。

- (16) 提呈發行人股東大會之所有決議案，應於緊隨該大會後公佈決議案是否獲通過。

### 新交所《上市手冊》第730A條：加強股東互動

- (1) 發行人須在新加坡召開所有股東大會，除其註冊成立的司法管轄區的相關法律法規禁止召開外。
- (2) 股東大會的所有決議案須舉手表決。
- (3) 各股東大會須至少委任一名監票人。獲委任的監票人須為投票程序的獨立人士。倘獲委任的監票人在股東大會上通過的決議案擁有權益，則應避免擔任該決議案的監票人。
- (4) 獲委任的監票人須行使以下職責：
- (a) 股東大會前，確保令人滿意的投票流程程序準備妥當；及
- (b) 指引、監督代理人及本人投票數。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

香港《上市規則》第13.23(1)條：須予公佈的交易、關連交易、收購及股份購回

發行人必須按照香港《上市規則》第14章及第14A章的規定，公佈收購及變賣資產以及其他交易的詳情。如屬適用，發行人並須以通函的方式，將有關詳情通知其上市證券的持有人，及獲得他們對有關交易的批准。

香港《上市規則》第14.06及14.07條：交易分類及用語解釋

根據香港《上市規則》第14章，交易類別乃按《上市規則》第14.07條所述的百分比率界定，分類如下：

- (1) 股份交易：上市發行人對某項資產（不包括現金）的收購，而有關對價包括擬發行上市的證券，並且就有關收購計算所得的全部百分比率均低於5.0%者；
- (2) 須予披露的交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所得的任何百分比率為5.0%或以上但低於25.0%者；
- (3) 主要交易：上市發行人某宗交易或某連串交易所得的任何百分比率為25.0%或以上者（但如屬收購事項，須低於100.0%；如屬出售事項，須低於75.0%）；
- (4) 非常重大的出售事項：上市發行人某宗資產出售事項，或某連串資產出售事項所得的任何百分比率為75.0%或以上者；
- (5) 非常重大的收購事項：上市發行人的某項資產收購或某連串資產收購所得的任何百分比率為100.0%或以上者；
- (6) 反收購行動：上市發行人收購資產或一連串收購資產，而香港聯交所

收購及變現

(17) 收購：—

- (a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數（不包括上市公司之庫存股）之10.0%或以上；
- (b) 上市證券，導致發行人之總投資成本超過發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5.0%之倍數（發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外）；
- (c) 股份，導致一間公司成為發行人之附屬公司或聯營公司；及
- (d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權增加。

(18) 出售：

- (a) 股份，導致發行人持有已發行股份總數（不包括上市公司之庫存股）低於10%；
- (b) 上市證券，導致發行人於上市證券之總投資成本下跌至低於發行人最近期經審核綜合有形資產淨值的5%之倍數（發行人為銀行、財務公司、證券交易公司或獲批准金融機構的情況除外）；
- (c) 股份，導致一間公司不再為發行人之附屬公司或聯營公司；及

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

認為有關收購本身或與其他交易或安排組成一項或一連串交易或安排，目的在於將所收購資產上市，同時規避遵守香港《上市規則》第8章所載有關新申請人規定。

(d) 股份，導致發行人於附屬公司或聯營公司之股權減少。

(19) 收購、出售股份或其他資產，須根據新交所《上市手冊》第10章的規定公佈。

有關交易所屬類別取決於按下述基準計算的百分比率：-

新交所《上市手冊》第10章（收購及變現）

新交所《上市手冊》第1004條第四部分交易分類

(1) 資產比率：有關交易所涉資產總值，除以上市發行人的資產總值；

根據第10章，交易分類為：

(2) 盈利比率：有關交易所涉資產應佔盈利除以上市發行人的盈利；

(a) 毋須披露交易；

(3) 營業額比率：有關交易所涉資產應佔營業額除以上市發行人的營業額；

(b) 須予披露交易；

(4) 對價比率：有關對價除以上市發行人的市值總額。市值總額為香港聯交所每日報表所載上市發行人證券於緊接有關交易日期前五(5)個營業日的平均收市價；及

(c) 主要交易；及

(d) 非常重大收購或反收購行動。

(5) 股本比率：上市發行人發行作為對價的股份數目除以緊接有關交易前上市發行人已發行股份總數。

新交所《上市手冊》第1005條

新所在釐定交易屬第1004條的(a)、(b)、(c)或(d)類時，或會合計過往十二個月內完成的獨立交易視作一項交易考慮。

新交所《上市手冊》第1006條

香港《上市規則》第14.34條：通知及公告

有關交易所屬類別取決於按下述基準計算所得相關數字大小：

就股份交易、須予披露的交易、主要交易、非常重大的出售事項、非常重大的收購事項或反收購行動的條款最後確定下來

(a) 所出售資產的資產淨值與集團資產淨值比較。此準則不適用於收購資產；

(b) 所收購或出售資產的應佔純利與集團純利比較；

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

後，上市發行人在每種情況下均須盡快通知香港聯交所並盡快刊發公告。

**香港《上市規則》第14.38A至14.57條：非常重大的出售事項、非常重大的收購事項、反收購行動之附加規定**

主要交易、非常重大出售、非常重大收購及須獲股東批准，而反收購行動須獲股東及聯交所批准。

(c) 付出或收取的對價總值與發行人根據已發行股份總數（不包括庫存股）計算所得的市值比較；

(d) 發行人發行作為收購對價的股本證券數目與原已發行的股本證券數目比較。

新交所《上市手冊》的交易分為以下類別：—

- **第1008(1)條**：毋須披露交易：須予披露交易：根據第1006條所述基準計算的所有相關數字為5.0%或以下；
- **第1010條**：須予披露交易：須予披露交易：根據第1006條所述基準計算的任何相關數字超過5.0%但不超過20.0%；
- **第1014(1)條**：主要交易：根據第1006條所述基準計算的其中任何相關數字超過20.0%；及
- **第1015(1)條**：非常重大收購或反收購行動：收購資產（不論收購是否視為於發行人的一般業務過程中進行）按第1006條所述基準計算的其中任何相關數字達100.0%或以上，或導致發行人的控制權出現變動，則交易歸類為非常重大收購或反收購行動。

倘交易歸類為須予披露交易、主要交易或非常重大收購／反收購行動，公司必須立即作出公佈。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

就非常重大收購事項／反向收購而言，發行人亦必須即時公佈將收購資產最近三(3)個年度之備考財務資料。

此外，重大交易須獲股東批准後方可作實。非常重大收購事項／反向收購交易須獲股東批准及獲新交所批准後，方可作實。

須向股東寄發一份通函，尋求股東批准。

新交所《上市手冊》載有上述通函須就該等類型交易所披露內容的規定。

### 香港《上市規則》第13.25條：結業及清盤

發行人如得悉下列事項，須立即通知香港聯交所：

- (a) 就發行人的全部或部分業務、或就發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司的財產，委任一名接管人或管理人；此委任由具司法管轄權的法院作出，或根據債權證條款作出，或因他人向具司法管轄權的法院申請，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；
- (b) 對發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司提出清盤呈請，或在註冊或成立的國家提出同等的申請，或頒佈清盤令或委任臨時清盤人，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；

### 新交所《上市手冊》第704條：公佈具體資料、清盤、司法管理等

- (20) 向法院呈交對發行人或其任何附屬公司進行清盤或將發行人或其任何附屬公司置於司法管理的申請。
- (21) 為發行人或其任何附屬公司委任破產管理人、司法管理人或清盤人。
- (22) 違反任何貸款契諾或收到主要往來銀行或任何債權證持有人的受託人發出之通知，要求發行人或其任何附屬公司償還獲授予的貸款，而發行人的董事認為會導致發行人面臨現金流問題。
- (23) 如第704(20)、(21)或(22)條適用，必須每月公佈發行人財務狀況的最新資料。倘每月公佈最新資料期間發生任何重大事態發展，必須即時公佈。

- (c) 發行人、其控股公司或屬於香港《上市規則》第13.25(2)條所述的附屬公司通過任何決議案，決定以股東或債權人自動清盤的方式結束業務，或在註冊或成立的國家採取的同等行動；
- (d) 承按人就發行人的部分資產行使管有權，或承按人出售發行人的部分資產，而該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按香港《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%；  
或
- (e) 具司法管轄權的法院或審裁處（不論在上訴或不得再進行上訴的初審訴訟中）頒佈終局裁決、宣告或命令，而此等裁決、宣告或命令可能對發行人享有其部分資產造成不利影響，且該部分資產的總值或是該等資產的應佔盈利或收益總額，按香港《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過5.0%。

第13.25(1)(a)、(b)及(c)條適用於下述上市發行人的附屬公司：一間其資產、盈利或收益總值按第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算達5.0%或以上的附屬公司。

**香港《上市規則》第13.09(1)條：一般披露責任**

在不影響香港《上市規則》第13.10條的情況下，若香港聯交所認為發行人的證券出現或可能出現虛假市場，發行人經諮詢香港聯交所後，必須在合理切實可行的情況下盡快公佈避免其證券出現虛假市場所需的資料。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 香港《上市規則》第13.09(1)條：一般披露責任

在不影響香港《上市規則》第13.10條的情況下，若香港聯交所認為發行人的證券出現或可能出現虛假市場，發行人經諮詢香港聯交所後，必須在合理切實可行的情況下盡快公佈避免其證券出現虛假市場所需的資料。

### 香港《上市規則》第13.45(1)及(2)條：董事會會議後

- (1) 決定就其上市證券宣佈、建議或派付任何股息或作出其他分派，以及股息或分派的比率與數額及預期支付日期；
- (2) 決定不宣佈、不建議或不派付原已被預計於適當時間宣佈、建議或派付的任何股息；

### 公佈業績、股息等

(24) 建議或宣派股息（包括花紅或特別股息（如有））、每股股息率及金額以及付款日期。如股東無須就股息納稅，必須於公佈及致股東之股息意見內說明。如中期或末期派息率與上年同期存在重大差別，董事必須於建議或宣派股息時說明差別原因。如董事決定不宣派或建議股息，必須公佈該決定。

(25) 於其財政年度首三(3)個季度每季度、半年度或財政年度結束後（視情況而定），發行人不得公佈：—

- (a) 股息；
- (b) 資本化或供股；
- (c) 暫停過戶登記；
- (d) 返還資本；
- (e) 派發股息；或
- (f) 銷售額或營業額，

除非有關公佈隨附於該季度、半年度或財政年度之業績（視情況而定），或有關業績已公佈。

### 香港《上市規則》第13.66條：暫停過戶及記錄日期

- (1) 發行人於暫停辦理其香港上市證券的過戶或股東登記手續前，須按照以下規定公佈有關上述暫停過戶的安排：供股者須至少六(6)個營業日前通知，其他情況則須至少十(10)個營業日前通知。如暫停過戶日期有所更改，則須在原暫停過戶日期或

### 暫停過戶登記

(26) 任何釐定暫停過戶登記日期之意向，說明日期、原因及接受相關文件用於登記之股份登記處之地址。必須就任何暫停過戶登記日期發出至少五(5)個交易日（不包括公佈日期及暫停過戶登記日期）之通知。如有必要，發行人可考慮較長通知期。受《公司法》條文所規限，新交所可能同意縮短暫停過戶登記期間。釐定暫停過戶登記



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

新的暫停過戶日期（取較早者）至少五(5)個營業日前，以書面形式通知本交易所及另行刊發公告。

- (2) 如權益須經股東在股東大會批准，或取決於須經股東在股東大會批准的交易，則發行人必須確保買賣附權證券的最後日期至少在股東大會後的下一(1)個交易日。

日期時，如須舉行股東大會，發行人必須確保按連權基準買賣之最後交易日為股東大會日期至少一(1)日後。

- (27) 在前一暫停過戶登記期間最後一日後至少八(8)個交易日前，發行人不得就任何目的暫停其過戶登記。本條不禁止就不同目的設定相同的暫停過戶登記日期。

### 庫存股

- (28) 任何出售、轉讓、註銷及／或使用庫存股，列明以下內容：—
- (a) 出售、轉讓、註銷及／或使用之日期；
  - (b) 該出售、轉讓、註銷及／或使用之的；
  - (c) 所出售、轉讓、註銷及／或使用之庫存股數目；
  - (d) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後之庫存股數目；
  - (e) 該出售、轉讓、註銷及／或使用前後庫存股數目佔上市類別發行在外股份總數之百分比；及
  - (f) 庫存股價值（如已用於出售或轉讓或註銷）。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

香港《上市規則》第17章（股份期權計劃）	僱員購股權計劃
香港《上市規則》第17.02條：採納新計劃	新交所《上市手冊》第843(3)條
僱員期權計劃的採納須獲發行人股東在股東大會上批准。	以下實行的任何優先購股權計劃或股份計劃必須取得發行人股東的批准：—
香港《上市規則》第17.03條：計劃條款	(a) 發行人；及
可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過上市發行人（或有關附屬公司）於計劃批准日已發行的有關類別證券的10.0%。釐定這10.0%限額時，根據計劃條款已失效的期權不予計算。	(b) 倘計劃可能導致第805(2)條適用，則為發行人的主要附屬公司。
上市發行人可召開股東大會尋求股東批准「更新」計劃的10.0%限額。不過，「更新」限額後可於上市發行人（或附屬公司）計劃授出的所有期權予以行使時發行的證券總數不得超過批准限額日的已發行有關類別的證券的10.0%。	新交所《上市手冊》第843(4)條 倘無須根據第843(3)條獲得股東之批准，則發行人須就其附屬公司的任何購股權計劃或股份計劃的主要條款發出公告。
	新交所《上市手冊》第844條 發行人及其附屬公司的董事及僱員不得參與計劃，惟以下人士者除外：—
	(1) 倘發行人於聯營公司有控制權，則發行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃。
	(2) 發行人母公司及附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，則可參與計劃。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

香港《上市規則》第17.04(1)條：向上市發行人董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人士授予期權

除第17.03(3)條附註(1)及第17.03(4)條附註所載的股東批准外，每次根據上市發行人或其任何附屬公司的計劃向上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人授予期權時，也須同時遵守本第17.04(1)條的規定。每向任何此等人士授予期權之前，必須先得上市發行人的獨立非執行董事批准（任何獲授期權的獨立非執行董事不計算在內）。

如向上市發行人的主要股東或獨立非執行董事又或其任何聯繫人授予期權，會令計至有關人士獲授期權當日止的十二(12)個月內所有已授予或將授予的期權（包括已行使、已註銷以及尚未行使的期權）予以行使後所發行及將發行的證券：(a)合計超過有關類別已發行證券的0.1%；及(b)（若有關證券在本交易所上市）按授出期權當天的收市價計算的總值超過五百萬(5,000,000)港元。則該等再次授予期權的建議須經上市發行人的股東批准。上市發行人須向股東發出通函。在該股東大會上，獲授人、其聯繫人及上市發行人的所有核心關連人士須放棄投贊成票。

新交所《上市手冊》第845條

必須列明有關各項計劃之規模、各類別或組別參與者之最高配額（如適用）及任何一名參與者之最高配額（如適用）。新交所主板發行人不得超逾以下限制：—

- (1) 所有計劃下之股份總數不得超逾不時已發行股份（不包括庫存股）總數之15.0%；
- (2) 控股股東及其聯繫人可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之25.0%；
- (3) 各控股股東或其聯繫人可認購之股份數目不得超逾一項計劃下可認購股份之10.0%；
- (4) 發行人之母公司及其附屬公司之董事及僱員可認購之股份總數不得超逾一項計劃下可認購股份之20.0%；及
- (5) 計劃下之最高折讓不得超逾20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

新交所《上市手冊》第847條

所授出優先購股權的行使價須載於計劃中。以折讓價授出的優先購股權可在授出日期後兩(2)年後行使，而其他優先購股權可在授出日期後一(1)年後行使。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 香港《上市規則》第17.06A條：授出期權的公告

### 第704(27)條：僱員購股權計劃的公告

發行人根據其購股權計劃授出期權後，必須盡快根據，列載以下詳情：—

(29) 授出任何期權或股份。公告須於要約日期作出，且須提供授出詳情，包括以下事項：—

- (1) 授出日期；
- (2) 授出期權的行使價；
- (3) 授出期權數目；
- (4) 其證券於授出日期當天的市價；
- (5) 若承授人為上市發行人的董事、主要行政人員或主要股東，或其任何聯繫人，該等承授人的姓名及其各自獲授的期權數目；及
- (6) 期權的有效期。

- (a) 授出日期；
- (b) 授出期權的行使價；
- (c) 授出期權或股份的數目；
- (d) 其證券於授出日期當天的市價；
- (e) 授予各董事及控股股東（以及其各自聯繫人）（如有）的期權或股份數目；及
- (f) 期權的有效期。

### 2. 香港《上市規則》第13.46條至第13.50條：財務資料的披露

### 財務業績及年度報告公告

#### 年度報告及賬目的分發

#### 新交所《上市手冊》第705條：財務報表

發行人須向：(i)發行人的每名股東；及(ii)其上市證券（非屬不記名證券）的每名持有人送交(a)其年度報告，包括年度賬目及其綜合財務報表（倘發行人編製綜合財務報表）以及核數師報告，或(b)財務摘要報告。該報告須於發行人股東週年大會召開日期至少二十一(21)日前，有關財政期間結束後（無論如何不得超過）四(4)個月內送交上述人士。

(1) 發行人須於緊隨獲得相關數據後（惟無論如何不得遲於相關財政期間後60日）公佈完整財務年度的財務報表。

(2) 在以下情況下，發行人須於緊隨獲得相關數據後（惟無論如何不得遲於季度結束後45日）公佈財務年度首三(3)個季度的財務報表：—

#### 中期報告

(a) 於2003年3月31日，其市值超過75百萬新元；或

除非有關財政年度為期六(6)個月或以下，否則發行人須就每個財政年度的首六(6)個

(b) 其於2003年3月31日後上市，且上市時其市值超過75百萬新元（根據首次

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

月發送(a)中期報告或(b)中期摘要報告給(i)名列發行人的每名股東及(ii)名列上市證券(非屬不記名證券)的持有人，發送的時間須為該六(6)個月期間結束後的三(3)個月內。

### 業績的初步公告 – 整個會計年度

發行人每個會計年度的初步業績須盡快刊登，時間上無論如何不得遲過董事會或其代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少三十(30)分鐘。發行人必須於不遲於該會計年度結束後的三(3)個月內刊登該等業績。

### 業績的初步公告 – 上半年的會計年度

除非有關會計年度為期六(6)個月或以下，否則發行人每個會計年度首六(6)個月的業績，均須盡快刊登，時間上無論如何不得遲過董事會或其代表批准後的下一個營業日的早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前至少30分鐘。發行人必須於不遲於該六(6)個月期間結束後的兩(2)個月內刊登該等業績。

### 香港《上市規則》第4.03條：申報會計師

所有會計師報告一般須由具備根據《專業會計師條例》可獲委任為公司核數師資格的執業會計師編製。該等執業會計師亦須獨立於發行人及其他任何有關公司，而獨立程度應相當於《公司條例》及香港會計師公會發出的有關獨立性的規定所要求的程度。

公開發售發行價)；或

- (c) 自2006年12月31日起每個曆年最後交易日，其市值為75百萬新元或以上。須履行符合第(c)分節所述義務的發行人將就編製季度報告獲得一年寬限期。作為解釋，於2006年12月31日曆年末市值為75百萬新元或以上的發行人須公佈其自2008年起財政年度任何季度的各季度財務報表。儘管擁有寬限期，大力鼓勵須履行符合第(c)分節所述義務的所有發行人盡快採納各季度報告。
- (3) (a) 即使其市值隨後下跌至75百萬新元以下，符合第705(2)條分節的發行人，亦須遵守第705(2)條。
- (b) 不符合上述第705(2)條分節的發行人，須於緊隨獲得相關數據後(惟無論如何不得遲於相關財政期間結束後45日)，公佈其上半年的財務報表。
- (4) 不論上文有何規定，就發行人於新交所上市後根據第705(1)或(2)條作出的首份公佈而言，如上市日期至發行人根據上文第705(1)或(2)條作出相關公佈的最後日期期間不到30日，則發行人可於相關截止日期起計30日內公佈相關財務報表，惟須達成

下列條件：

- (a) 發行人於發行人上市時宣佈延期；  
及
  - (b) 於(a)段所述公佈中，發行人須確認發行人之財務狀況自其招股章程日期或就於新交所上市而發行之介紹文件之日期以來並無重大不利變動。
- (5) 倘公佈中期財務報表（季度或半年度財務報表（如適用），但不包括全年財務報表），發行人的董事須提供確認書確認，盡彼等所知，董事會並無注意到可能導致中期財務報表在任何重大方面虛假或構成誤導的任何事項。為作出確認，董事不得就該等財務報表委聘核數師。確認書可由兩(2)名董事代表董事會簽署。

**新交所《上市手冊》第712條：委任核數師**

- (1) 發行人須在考慮核數師事務所及獲指派進行核數的核數人員資源及經驗是否充足、事務所的其他審核委聘項目、審核上市集團的規模及複雜性以及獲指派進行此項審核的督導人員及專業人員人數及經驗後，委聘適當的核數師。

- (2) 發行人委聘的核數師事務所必須：
  - (a) 已於新加坡商業註冊局；
  - (b) 已於獲新交所接納之獨立審核監管機構登記及／或受該機構規管；或
  - (c) 新交所接納的任何其他核數師事務所。
- (3) 更換核數師事務所須於股東大會上獲股東特別批准。

**新交所《上市手冊》第713條**

- (1) 發行人必須於其年度報告披露負責審核發行人及其公司集團的審核合夥人的委任日期及名稱。審核合夥人不得於整個財政年度負責連續超過五(5)次審核事務，首次審核的財政年度於1997年1月1日或之後開始（不計上市日期）。審核合夥人於兩(2)年後可獲重任。
- (2) 倘發行人是在同一審核合夥人負責五(5)次連續審核後上市，則該審核合夥人可完成發行人上市的財政年度的審核。

**新交所《上市手冊》第707條**

- (1) 發行人財政年度末至股東週年大會（如有）日期之期間不得超過四(4)個月。
- (2) 發行人必須於股東週年大會日期至少14日前向股東及新交所發佈其年報。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 3. 公眾持股量規定

### 新交所《上市手冊》第723條

香港《上市規則》第8章：(上市資格)

發行人須確保，屬已上市類別的除庫存股份外的已發行股份（不包括除優先股及可轉換股本證券以外的上市類庫存股份）總數不論何時須至少有10.0%由公眾人士持有。

香港《上市規則》第8.08(1)條：上市資格

### 新交所《上市手冊》第724條

除香港《上市規則》第8章所指定情況外，無論何時，發行人已發行股本總額必須至少有25.0%由公眾人士持有。

- (1) 倘公眾人士持有的證券百分比低於10.0%，則發行人必須盡快作出公佈，而新交所可暫停該類別證券或發行人的所有證券買賣。
- (2) 新交所可准許發行人三(3)個月，或新交所同意的較長時期提高公眾人士的持股百分比到至少10.0%，否則發行人或會被除牌。

### 4. 股東的申報責任

### 通知公司及新交所主要控股權及主要控股權變動的責任

《證券及期貨條例》第XV部：主要股東作出的權益披露

### 主要股東

香港《上市規則》規定，上市公司須於年報、中期報告及通函中披露董事及最高行政人員以及主要股東（擁有10.0%或以上投票權力的權益的股東）持有的權益。

根據新加坡《公司法》（「新加坡《公司法》」）第50章，公司主要股東（即擁有附於公司所有有投票權股份的投票總數不少於5.0%的股東）須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平（新加坡《公司法》所定義者）出現變動時，或當彼不再為主要股東時，向公司發出書面通知。

證券及期貨事務監察委員會發佈的《證券及期貨條例》及《證券及期貨條例》第XV部大綱－權益披露規定主要股東（如上市公司持有5.0%或以上股份權益的股東）須於首次成為主要股東後十(10)個營業日內

根據《證券及期貨法》（「《證券及期貨法》」）第289章，主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內，或當主要股東權益的百分比水平出現變動



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

披露其於上市公司股份中的權益及淡倉，或披露其於上市公司中的股權百分比變動，或其知悉有關事件後三(3)個營業日內不再為主要股東。有關事件等請參閱大綱第2.7節。

時，或當彼不再為主要股東時，向新交所發出書面通知。

### 新加坡《公司法》第81條

如一名人士於公司具投票權的一(1)股或更多股份中擁有「權益」，而附於其所持該等股份的總投票數不少於附於公司所有有投票權股份的總投票數5.0%，則該人士於公司擁有主要股權。

### 新加坡《公司法》第82條

公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於具投票權股份中擁有的「權益」。

### 新加坡《公司法》第83及84條

主要股東須於其知悉持股量發生「百分比水平」的變動或彼不再為主要股東後的兩(2)個營業日內通知公司該有關事件。

「百分比水平」的變動指主要股東於該公司的權益出現任何變動，該等變動後，導致其權益增加或減少至下一個整數值1.0%的變動。例如，於公司的權益由5.1%增至5.9%時，毋須通知；但由5.9%增至6.1%時，則須通知。

### 《證券及期貨法》第135條至137條

主要股東亦須同時向新交所作出上述通知。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 5. 《證券及期貨條例》第XV部：董事及最高行政人員的權益披露

上市公司董事或最高行政人員須於成為上市公司董事或最高行政人員後十(10)個營業日內或知悉有關事宜後三(3)個營業日內披露其於上市公司(或其任何聯營公司)任何股份中擁有的權益及淡倉以及其於上市公司(或其任何聯營公司)任何債券中擁有的權益。

倘一名人士根據《證券及期貨條例》同時為上市公司主要股東及董事，該人士可能因單一事件而有發出通知的獨立責任(各身份附帶一項責任)。例如，於上市公司5.9%股份中擁有權益並進一步購買0.2%的人士將由於其為董事(及因此須披露一切交易)而須發出通知，亦將由於其權益跨越6.0%水平而須作為主要股東發出通知。

### 董事

根據新加坡《公司法》第164(1)條，公司須保存一份登記冊以載明公司各董事於公司或關聯公司的以下詳情：—

- (a) 股份；
- (b) 債券或參與權益；
- (c) 董事的權利或優先購股權；及
- (d) 董事的合約或據此其有權獲得的利益。

倘公司董事的配偶或未成年子女持有或擁有權益或權利或於任何股份或債券中持有或擁有權益或作出或獲授任何合約、分派或認購權，則該名董事會視作持有或擁有權益或權利或於任何股份或債券中持有或擁有權益。

根據新加坡《公司法》第165(1)條，公司董事須向該公司發出書面通知，披露有關股份、債券、參與權益、權利、優先購股權及合約的詳情，使先前述公司符合(其中包括)第164條的必要披露規定。

### 二零零九年《證券及期貨(修訂)法》

二零零九年《證券及期貨(修訂)法》(「修訂法」)將(其中包括)所有新加坡《公司法》的披露責任移至新加坡《證券及期貨法》，亦推行新披露規定，例如在新交所進行主板上市的境外註冊成立公司須遵守新加坡《證券及期貨法》的披露責任。新加坡《證券及期貨法》的新修訂亦會擴大現時的披露責任範圍。

根據《修訂法》，現時新加坡《證券及期貨法》及新加坡《公司法》的披露責任已綜合載於新加坡《證券及期貨法》。

#### 董事或最高行政人員通知公司其權益的責任

《證券及期貨法》第133及134條

《證券及期貨法》第133條規定，公司各董事及最高行政人員須於以下日期（以較晚者為準）後兩(2)個營業日內向該公司發出書面通知，披露（其中包括）公司股份；或其持有的該公司的關聯公司，或其擁有權益的該公司的關聯公司以及相關權益的性質及範圍詳情：

- (a) 董事或最高行政人員成為有關董事或最高行政人員的日期；或
- (b) 董事或最高行政人員成為股東或收購股份權益的日期。

根據第134條，公司任何董事或最高行政人員有意或罔顧後果地違反第133條有關披露於有關公司持有股份的責任，或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款或為期不超過兩(2)年的監禁或監禁並罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

須披露有投票權的股份的實益權益的公司權力

根據《證券及期貨法》第137F條，任何公司可能要求其任何成員公司於通知（須符合新加坡金融管理局規定的要求）訂明的有關合理時間內：

- (a) 知會公司該股東是以實益擁有人或受託人的身份持有該公司有表決權股份；及
- (b) 倘其作為受託人的身份持有，須盡其所及說明代為持有股份的人士（足以確保該等人士可供識別的姓名或其他詳情）及其權益性質。

倘一名人士根據與公司成員持有股份有關的本章項下對其作出的規定而向公司發出資料，根據第137C條，該公司有責任於其保存的登記冊的不同部分記下該成員公司名稱：

- (i) 實際上該規定已實行及實行日期已確定；及
- (ii) 已根據相關規定收到有關規定。

任何人士有意或罔顧後果地違反遵守有關通知的規定或充作遵守規定，或提供其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款或為期不超過兩(2)年的監禁或監禁並罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

公司有責任作出披露

**《證券及期貨法》第137G條**

倘公司董事或首席執行官或主要股東已通知公司有關其股權的具體變動，則公司將盡快且無論如何不遲於公司接獲有關通知後翌日的營業日末向掛牌市場上公司任何或所有股份上市所在證券交易所操作的證券市場通知或以其他方式公佈有關通知所述資料。

任何公司有意或罔顧後果地違反有關披露責任，或聲稱合規、公告或宣傳其知悉在重大方面為虛假或誤導的任何資料或罔顧該等資料是否在重大方面虛假或誤導，即屬犯罪並將被定罪，處以不超過250,000新元的罰款，倘屬持續罪行，於定罪後罪行持續期間的每一日或其部分日數將進一步被處以不超過25,000新元的罰款。

**對發行人在證券交易所購回其股份的限制及發出通知的規定**

**香港《上市規則》第10.05條**

在符合《股份購回守則》條文的規定下，發行人可在本交易所，或在證監會及本交易所為此而認可的另一間證券交易所購回其股份。所有該等購回，必須根據香港《上市規則》第10.06條進行。發行人及其董事均須遵守《股份購回守則》。如發行人違反其中規定，將被視為違反《上市規則》，本交易所可全權決定採取其認為適當的行動，以懲處任何違反本段規定或《上市協

**購回股份**

**(a) 股東批准**

**新交所《上市手冊》第881條**

倘事先已於股東大會上獲得股東特別批准，則發行人可購回股份。

**新交所《上市手冊》第882條**

股份購回僅可於新交所交易系統或發行人股本證券上市的其他證券交易所透過場內購回交易進行（「市場購買」），或根據新加坡《公司法》第76C條

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

議》的行為。發行人須自行判斷擬進行的股份購回並不違反《股份購回守則》。

### 香港《上市規則》第10.06條

在聯交所作主要上市的發行人，只有在下列的情況下，方可在聯交所購回其股份：相關股本已經繳足；發行人已事先向其股東寄發一份符合香港《上市規則》第10.06(1)(b)條規定的「說明函件」；及發行人的股東已給予發行人的董事會特別批准或一般授權，以進行該等購回，惟根據一般授權，該等購回的股份數額不得超過於授予購回授權的相關股東決議案通過之日發行人已發行股本的10.0%。

### 香港《上市規則》第10.06(1)(b)條：說明函件

為取得股東批准，發行人須事先向其股東寄發一份「說明函件」。「說明函件」內須載有所有合理需要的資料，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准發行人購回股份的普通決議時，能作出明智的決定。「說明函件」內的資料，須包括下列各項：—

- (1) 說明發行人建議購回股份的總數及股份的類別；
- (2) 董事說明建議購回股份的理由；
- (3) 董事說明建議購回股份所需款項的來源，該等款項須為根據發行人的組織文件，以及發行人註冊或成立所在地司法管轄區的法例可合法作此用途者；

界定的平等購買計劃透過場外收購進行。除發行人的公司成立法律規定較低限制外，該等股份購回不得超過股東於通過股份購回決議案之日發行人資本中已發行普通股總股數的10.0%。

### 新交所《上市手冊》第883條

就取得股東批准而言，發行人須至少向股東提供下列資料：

- (1) 新加坡《公司法》規定的資料；
- (2) 建議購回股份的理由；
- (3) 根據新加坡《收購守則》或其他適用收購規則發行人購買股份將產生的後果（如有）；
- (4) 股份購回（如作出）會否影響發行人的股本證券於新交所上市；
- (5) 發行人於前12個月作出之任何股份購回詳情，包括已購回的股份總數、每股購買價或就購回所支付的最高價及最低價（如相關）以及就購回所支付的總對價；及
- (6) 發行人購買的股份是否將被註銷或留置作庫存股。

### (b) 交易限制：

### 新交所《上市手冊》第884條

在市場購買情況下，購買價不得超出平均收市價（「平均收市價」）的105.0%。

「平均收市價」指股份於緊接市場購買當日前最後五(5)個交易日的收市價平均值，該價格是在股份

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (4) 說明如發行人在建議購回期間的任何時候購回全部有關股份，該等購回對發行人營運資金或資本負債情況（與其最近期公佈的經審核賬目內披露的營運資金或資本負債情況比較）的任何重大不利影響，或對此作出適當的否定聲明；
- (5) 說明如有關建議獲股東批准，任何擬將股份售予發行人的董事的姓名，以及董事經一切合理查詢，就其所知任何擬將股份售予發行人的董事緊密聯繫人的姓名，或對此作出適當的否定聲明；
- (6) 說明董事已向香港聯交所作出承諾，將根據香港《上市規則》及發行人註冊或以其他方式成立所在地司法管轄區的法例，按照所提呈的有關決議，行使發行人購回股份的授權；
- (7) 說明就董事所知，根據《收購守則》購回股份後將會引起的後果（如有）；
- (8) 說明發行人在前六(6)個月內購回股份（不論是否在香港聯交所進行）的詳情，包括每次購回的日期及每股買價，或就購回該等股份所付出的最高價及最低價（如相關）；
- (9) 說明發行人的任何核心關連人士，是否已通知發行人：如發行人獲授權購回股份，他們擬將其股份售回發行人；或該等核心關連人士是否已承諾：如發行人獲授權購回股份，他們不會將其持有的任何股份售回發行人；
- 交易時錄得，並視作會就有關5天期間後發生的任何公司行動而調整。
- 新交所《上市手冊》第885條**
- 倘根據平等購買計劃透過場外進行收購時，則發行人須向全體股東寄發發售文件，其中至少包括下列資料：—
- (1) 發售的條款及條件；
  - (2) 接納的期限及程序；及
  - (3) 第883(2)、(3)、(4)、(5)及(6)條的資料。
- (c) 申報規定**
- 新交所《上市手冊》第886(1)條**
- 倘發行人以市場購買方式購買股份，則該發行人須於購買任何股份當日後的交易日上午九時正前向新交所報告所有股份購買或收購。
- 倘根據平等購買計劃透過場外進行收購，則發行人須於接納發售結束後的第二個交易日上午九時正前通知新交所。
- 新交所《上市手冊》第886(2)條**
- 於另一證券交易所雙重上市的發行人須以新交所《上市手冊》附錄8.3.2所述的形式通告購買股份事項。通告將載有（其中包括）公司股份上市所在的海外證券交易所名稱、獲准購買的最高股份數目、獲准購買的股份總數詳情、購買日期、購買的股份總數、每股購買價、就該等股份所支付的

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (10) 說明有關股份於前十二(12)個月內，最高價及最低價、購買總對價、迄今所購買股份的每個月份內在香港聯交所買賣的最高價及最低價；及  
的累計數目及購買後已發行的股份數目。
- (11) 香港聯交所以香港《上市規則》所規定的形式刊發的免責聲明。

### 香港《上市規則》第10.06(2)條：交易限制

發行人購回股份須受各項買賣限制規限，其中包括如購買價超過股份於前五(5)個交易日在香港聯交所交易的平均收市價的5.0%或以上，則發行人不得在香港聯交所購回股份。

### 香港《上市規則》第10.06(4)條：申報規定

- (a) 發行人必須於購回股份（不論於香港聯交所或其他證券交易所內進行）後第一個營業日早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前三十(30)分鐘，向香港聯交所呈交前一日發行人購買的股份總數、每股購買價或就有關購買已付的最高及最低價（倘相關），以供刊發，並須確認於香港聯交所作出的購買乃根據香港《上市規則》作出及倘發行人於香港聯交所作主要上市，則須確認說明文件所載的詳情並無重大改變。對於在其他證券交易所進行的購買，發行人的報告須確認有關購買乃根據適用於在有關證券交易所進行購買的當地規則進行。該等報告須按香港聯交所可能不時訂明的形式作出，並須載列其可能不時訂明的有關資料。倘於任何特定日期並無購買任何股份，則毋須向香港



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

聯交所呈交申報表。發行人須與其經紀作出安排，以確保彼等及時向其提供所需資料，使發行人可向香港聯交所作出報告。

- (b) 發行人亦須在年報及賬目中載列回顧財政年度內購買股份的每月詳情，當中顯示每月購買股份的數目（不論在香港聯交所或其他證券交易所內進行）以及每股購買價或就所有有關購買已付的最高及最低價格（倘相關）以及發行人就有關購買支付的總價格。董事會報告須載列年內作出的購買的提述及董事作出該等購買的原因。

### 索取受委代表表格

持有透過中央結算系統於香港聯交所上市的上市公司證券的投資者，如欲就投資者於上市公司的股權親自出席股東大會或委任受委代表代其投票，則須直接向中央結算系統發出指示申請由受委代表出席或透過彼等的經紀公司（視情況而定）授權投資者作為公司代表或香港中央結算有限公司代理人（或其任何繼任人）的受委代表出席。

### 發行新股、可換股債券或附認股權證債券

#### 《公司條例》第140條及141條：配發及發行股份

僅公司事先通過公司決議案批准，公司董事方可行使權力(i)配發公司股份；或(ii)授權認購公司股份或可轉換為公司股份的任何證券。

欲出席股東特別大會並於會上投票的存託人（其名稱須於不遲於股東特別大會召開前48小時由Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）向本公司提供的CDP紀錄上列示）可親自出席股東特別大會。該等存託人如為個人且欲親自出席股東特別大會，則毋須採取任何進一步行動即可出席股東特別大會並於會上投票。

#### 董事配發及發行股份的權力

於公司發行股份的權力一般授予該公司的董事，惟須遵守該公司組織章程細則的任何規定。

然而，無論任何情況與公司組織章程細則有衝突，均須於股東大會獲得該公司的事先批准以授

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- 香港《上市規則》第13.36(1)至(3)條：優先認購權
- 權董事行使該公司的任何權力發行股份。該等批准毋須為特定批准，可以為一般批准。
- 《上市規則》第13.36(2)條所述情況除外：
- 新交所《上市手冊》第805條
- (a) 發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可配發、發行或授出：(i) 股份；(ii) 可轉換股份的證券；或(iii) 購股權、認股權證或類似權利以認購任何股份或該等可換股證券；及
- 除第806條的規定外，發行人須就以下事宜在股東大會上取得股東的事先批准：—
- (1) 發行股份或可換股證券或授出附認購發行人股份權利的購股權；或
- (2) 倘發行人的主要附屬公司發行股份或可換股證券或期權將會或可能導致：—
- (a) 主要附屬公司不再為發行人的附屬公司；或
- (b) 發行人於主要附屬公司的股本權益百分比削減20.0%或以上。
- (b) 倘配發有表決權的股份會實際上更改發行人的控制權，則發行人董事應事先在股東大會上取得股東的同意，方可進行該等配發。
- 在下列情況下，毋須獲得《上市規則》第13.36(1)(a)條所要求的股東的同意：
- 新交所《上市手冊》第806(1)條
- (a) 根據發行人股東當時的持股量，按比例（零碎權益除外）將該等證券配發、發行或授予發行人股東（如股東居住地區在香港以外，而發行人董事考慮到有關地區的法例或該地有關監管機構或證券交易所的規定後，認為因此有必要或適宜將該等股東排除在外，則不包括該等股東）及（如屬適用）持有發行人其他股本證券並有權獲發售的人士；或
- 倘股東已於股東大會通過普通決議案向發行人董事授出一般授權發行證券，則公司毋須於股東大會獲得股東事先批准以發行：
- (i) 股份；或
- (ii) 可換股證券；或
- (iii) 根據第829條發行的額外可換股證券，即使該一般授權於發行證券時可能已失效，惟有關調整不得授予持有人擁有股東未獲取的權益；或
- (iv) 因轉換(ii)及(iii)所述證券而產生的股份，
- (b) 發行人現有股東在股東大會上通過普通決議，給予發行人董事一般授權（無條件授權或受決議所訂條款及條件規限），以便在該項授權的有效期內或以後，配發或發行該等證

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

券，或授予任何將會或可能需要發行、配發或出售證券的要約、協議或期權；而配發或同意配發的證券總數，不得超過(i)於授予一般授權的決議日發行人已發行股本的20%（如屬一項債務償還安排及／或其他形式的重組安排計劃，而其涉及在《上市規則》第7.14(3)條所述情況下以介紹方式上市，則不得超過海外發行人於實施該計劃後已發行股本的20%）及(ii)發行人自獲授予一般授權後購回的證券的數目（最高以相等於發行人於授予購回授權決議日已發行股本的10%為限）的總和，但發行人的現有股東須已在股東大會上通過一項獨立的普通決議，給予發行人董事一般授權，將該等購回證券加在該項20%一般授權之上。

董事所獲一般授權發行及配發股份將有效至：(a)決議通過後的發行人第一次股東週年大會結束時，屆時該項授權將告失效，除非股東延續該項授權；或(b)在股東大會上，股東撤銷或修改該項授權，以上述較早發生者為準。

即使該一般授權於該等股份發行時已失效。

### 新交所《上市手冊》第806(2)條

一般授權須限制可發行的股份及可換股證券的總數。該限制不得超出已發行股份（不包括庫存股份）總數的50.0%，其中非按比例向現有股東發行的股份及可換股證券的總數須不超過已發行股份（不包括庫存股份）總數的20.0%。

除非新交所《上市手冊》規定須獲得股東事先批准，否則發行庫存股份毋須獲得股東額外批准，亦不會計入上述限制。

### 新交所《上市手冊》第806(6)條

除非發生下列事件（以較早者為準），否則一般授權將仍然生效：—

- (a) 於通過決議案後發行人的首屆股東週年大會結束。根據於該大會上通過的普通決議案，授權可無條件或有條件續期；或
- (b) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂一般授權。

### 特別授權

#### 新交所《上市手冊》第824條

每次並非根據一般授權而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

香港《上市規則》第13.36(5)條：配售證券以收取現金

如屬配售證券以收取現金對價，而有關價格較證券的基準價折讓20%或以上，則發行人不得根據《上市規則》第13.36(2)(b)條所給予的一般授權發行任何證券；上述的基準價，指下列兩者中的較高者：—

- (a) 簽訂有關配售協議或其他涉及建議根據一般授權發行證券的協議當日的收市價；或
- (b) 下述三個日期當中最早一個日期之前五(5)個交易日的平均收市價：—
  - (i) 公佈配售或涉及建議根據一般授權發行證券的交易或安排之日；
  - (ii) 簽訂配售協議或其他涉及建議根據一般授權發行證券的協議之日；及
  - (iii) 訂定配售或認購價格之日。

除非發行人能令本交易所信納：發行人正處於極度惡劣財政狀況，而唯一可以拯救發行人的方法是採取緊急挽救行動，該行動中涉及以較證券基準價折讓20%或以上的價格發行新證券；或發行人有其他特殊情況。凡根據一般授權發行證券，發行人均須向本交易所提供有關獲配發股份人士的詳細資料。

發行股份、公司認股權證及可換股證券以獲取現金（供股除外）

新交所《上市手冊》第811條

- (1) 股份發行價格不得超出簽署配售或認購協議的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至簽署配售協議時的已完成交易釐定。

第811(2)條：發行認股權證及其他可換股證券

新交所《上市手冊》第811(2)條

發行公司認股權證或其他可換股證券須遵守下列規定：—

- (a) 倘換股價已確定，則該價格不得較簽署配售或認購協議前相關股份當時市價折讓10.0%以上；及
- (b) 倘換股價根據公式釐定，則定價公式的任何折讓不得超出換股前相關股份當時市價的10.0%。

新交所《上市手冊》第811(3)條

倘發行股份、公司認股權證或其他可換股證券已獲股東特別批准，則第811(1)條及(2)條不適用。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 香港《上市規則》第15.02條：期權、權證及類似權利

所有認股權證於發行或授予之前，必須獲得聯交所批准；如屬可認購股本證券的認股權證，另須獲得股東在股東大會上批准。如無特殊情況（例如重組以挽救公司），則必須符合下列規定，聯交所方會批准發行或授予可認購證券的認股權證：

- (1) 行使認股權證而將予發行的證券，與行使任何其他認購權（假定所有該等權利即時予以行使，而不論該項行使是否可獲許可）而發行的所有其他股本證券合併計算時，不得超逾該等認股權證發行時發行人已發行股本的20.0%。就前述上限而言，符合香港《上市規則》第17章規定的僱員或行政人員股份計劃而授予的期權不會計算在內；及
- (2) 該等認股權證的到期日，由發行或授予日期起計，不得少於一年，多於五(5)年，並且不得轉換為其他可認購證券的權利，而該等權利的到期日，由原認股權證的發行或授予日期起計，為少於一年或多於五(5)年。

### 香港《上市規則》第15.03條

為召開《上市規則》第15.02條規定的會議而寄予股東的通函或通告，至少須包括：行使認股權證而可予發行證券的最高數目；認股權證的行使期及行使權開始生效的日期；行使認股權證時應付的款項；轉讓或轉傳認股權證的安排；持有人在發行人清盤時的權利；就發行人股本的變更而更改認購或購買證券的價格或數目的安

### 新交所《上市手冊》第811(4)條

倘已獲股東特別批准，則通函須載有以下各項：—

- (a) 新交所《上市手冊》第810條所規定的資料；及
- (b) 釐定折讓的基準。

### 新交所《上市手冊》第824條

每次並非根據一般授權（新交所《上市手冊》第806條）而發行的公司認股權證或其他可換股證券須由股東於股東大會特別批准。

### 新交所《上市手冊》第825條

為於股東大會獲得股東的批准，寄予股東的通函須載有發行人董事會就發行公司認股權證或可換股證券的推薦建議及作出推薦建議的基準。

### 新交所《上市手冊》第826條

倘申請公司認股權證或其他可換股證券上市，則新交所一般要求持股量分佈足以形成一個有秩序的證券市場。作為指引，新交所預期各類別的公司認股權證有至少100名認股權證持有人。

### 新交所《上市手冊》第827條

倘有關證券（或同時成為）為以下任何一種情況，則公司認股權證或其他可換股證券或會上市：

- (1) 於新交所上市的股本證券類別；或
- (2) 於新交所認可的股票市場上市或買賣的股本證券類別。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

排；持有人參與發行人的分發及／或其他證券發售的權利（如有）；及認股權證任何其他重要條款的概要。

### 新交所《上市手冊》第828條

每份公司認股權證須：—

- (1) 給予登記持有人認購或購買發行人已發行股份總數（不包括庫存股份）一(1)股股份的權利；及
- (2) 不得以美元值表示。

### 新交所《上市手冊》第829條

發行條款須載有下列規定：—

- (1) 在供股、發行紅股及其他資本化發行的情況下，行使或轉換價及（如適用）公司認股權證或其他可換股證券的數目的調整；
- (2) 將公佈公司認股權證或其他的可換股證券的到期日，以及在到期日前至少一(1)個月向所有公司認股權證或其他可換股證券持有人寄發的到期通知；及
- (3) 股東批准發行公司認股權證或其他可換股證券後對該等證券條款作出有利於該等證券持有人的任何重大更改，惟根據發行條款作出的更改除外。

### 新交所《上市手冊》第830條

發行人必須根據第829(1)條就任何調整作出公佈。

### 新交所《上市手冊》第831條

除根據發行條款作出更改外，發行人不得：—

- (i) 延長現有公司認股權證的行使期；

- (ii) 發行新公司認股權證以取代現有公司認股權證；
- (iii) 更改現有公司認股權證的行使價；或
- (iv) 更改現有公司認股權證的行使比率。

**新交所《上市手冊》第832條**

向股東寄發有關舉行股東大會以批准發行公司認股權證或其他可換股證券的通函或通告，須至少包括以下資料：—

- (1) 於行使或轉換公司認股權證或其他可換股證券時，發行或轉換的相關證券的最高數目；
- (2) 可行使公司認股權證或其他可換股證券的期間及此權利的開始及到期日；
- (3) 行使公司認股權證或其他可換股證券的應付金額；
- (4) 轉讓或轉傳公司認股權證或其他可換股證券的安排；
- (5) 持有人於發行人清盤時的權利；
- (6) 更改發行人股本時更改公司認股權證或其他可換股證券認購或購買價及數目的安排；
- (7) 持有人參與發行人任何分派及／或進一步發售證券的權利（如有）；

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (8) 公司認股權證或其他可換股證券的任何其他重要條款概要；
- (9) 發行目的及發行所得款項（包括因轉換／行使公司認股權證或其他可換股證券而產生的未來所得款項）的用途；及
- (10) 發行對發行人的財務影響。

### 香港《上市規則》第7.19(6)條：供股

如建議進行的供股將導致發行人的已發行股本或市值增加50.0%以上（不論單指該次供股，或與發行人在下述期間公佈的任何其他供股或公開招股合併計算：(i)緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內；或(ii)此十二(12)個月期間之前的交易，而在此十二(12)個月期間開始執行此等供股或公開招股發行的股份包括授予或將授予股東的任何紅股、權證或其他可換股證券（假設全部轉換））：

- (a) 供股須待股東於股東大會上通過決議批准方可作實，而任何控股股東及其聯繫人，或（如沒有控股股東）發行人董事（不包括獨立非執行董事）及最高行政人員及其各自的聯繫人均須放棄表決贊成有關決議。發行人須在向股東寄發的通函中披露香港《上市規則》第2.17條所規定的資料；
- (b) 發行人須在向股東寄發的通函中載列建議進行的供股的目的、預期的

### 第8章第V部：供股

#### 新交所《上市手冊》第814條

- (1) 發行人如欲進行供股，須就第704(25)條即時公佈發行，載列以下各項：—
  - (a) 發行的價格、條款及目的，包括發行擬募集的所得款項金額及按百分比分配基準（如未釐定確切分配，可以百分比幅度表示）列出所得款項的計劃用途；
  - (b) 發行會否包銷；
  - (c) 進行發行的財務狀況；及
  - (d) 供股產生的新股份是否已獲或會否徵求新交所批准上市及報價。

此外，發行人須遵守新交所《上市手冊》附錄8.2的披露規定。

- (2) 倘供股涉及發行可換股證券，則發行人亦須遵守新交所《上市手冊》第8章第VI部。



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- 集資總額，及所得款項的建議用途之細項及描述。發行人亦須載列在緊跟建議進行供股公佈之前的十二(12)個月內發行的任何股本證券的集資總額及集資所得的細項及描述、款項的用途、任何尚未使用款項的計劃用途及發行人如何處理有關款項的資料；及
- (c) 聯交所保留要求供股獲全數包銷的權利。
- 新交所《上市手冊》第815條**
- 發行人須公佈供股所募集的所得款項的任何重大支出。
- 新交所《上市手冊》第816條**
- (1) 根據第816(2)條，供股須規定由有權利股東選擇給予第三方認購部分或全部可棄權證券的權利。
- (2) (a) 發行人可進行不可棄權供股：
- (i) 根據股東的特別批准；或
- (ii) 倘供股股份價格不超出發佈供股的完整交易日於新交所完成交易的加權平均價折讓的10.0%，須按照一般授權發行不可棄權供股的供股股份。倘於某個完整交易日發行人的股份無法交易，則加權平均價須根據上個交易日至發佈供股時的已完成交易釐定。
- (b) 不可棄權供股須遵守新交所《上市手冊》第8章第V部（第816(1)條除外）

### 新交所《上市手冊》第823條

進行供股的發行人必須遵從新交所公佈的任何時間表。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 新交所《上市手冊》第833條

下列額外規定適用於透過供股或全數包銷方式發售公司認股權證或其他可換股證券：—

- (1) 發行人公佈供股或全數包銷須包括下列任何一項資料：—
  - (a) 公司認股權證或其他可換股證券的行使或轉換價；或
  - (b) 釐定行使或轉換價的定價公式。此定價公式不可包括任何酌情成份，並須訂明與相關股價有關的溢價或折讓金額。
- (2) 倘採納一項定價公式：—
  - (a) 倘發行未獲包銷，則發行人必須於發售完結前確定及公佈行使或轉換價；或
  - (b) 倘發行已獲包銷，則發行人必須於開始買賣未繳款供股權前確定及公佈行使或轉換價。

### 香港《上市規則》第17.03條：購股權計劃的條款

計劃的條款及條文須訂明（其中包括）：

- (i) 可於所有根據計劃及任何其他計劃授出的期權予以行使時發行的證券總數，合計不得超過上市發行人（或附屬公司）於計劃批准日已發行的有關類別證券的10.0% — 可於計劃及任何其他計劃所有已授出但未行

### 購股權計劃或股份計劃

### 新交所《上市手冊》第844條

計劃僅限於發行人及其附屬公司的董事及僱員參與，惟以下情況除外：—

- (1) 倘發行人擁有聯營公司控制權，則發行人聯營公司的董事及僱員可參與計劃；及

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

使的期權予以行使時發行的證券數目，不得超過上市發行人（或附屬公司）不時已發行的有關類別證券的30.0%。如根據上市發行人（或附屬公司）的任何計劃授出期權，會導致所發行證券超過限額，則概不得授出有關期權。必須行使期權認購證券的期限（由授出日起計不得超過十（10）年）及計劃的有效期限（不得超過10年）；

- (ii) 計劃中每名參與者在任何十二（12）個月內可獲授權益上限（包括已行使或未行使的期權）不得超過上市發行人（或附屬公司）已發行的有關類別證券的1.0%；
- (iii) 行使價的釐定基準－計劃中行使價須至少為下列兩者中的較高者：(i) 有關證券在期權授予日期（必須為營業日）的收市價（以香港聯交所日報表所載者為準）；及(ii) 該等證券在期權授予日期前五（5）個營業日的平均收市價（收市價同樣以香港聯交所日報表所載者為準）。若發行人上市不足五個營業日，計算行使價時應以新發行價作為上市前營業日的收市價。

### 《證券及期貨條例》第270條：內幕交易

一般而言，除特定獲豁免外，倘有關人士與公司有關連且掌握其知悉屬關於該公司的有關資料的資料，則《證券及期貨條例》

- (2) 發行人母公司及其附屬公司的董事及僱員如對發行人的成就及發展有貢獻，可參與計劃。

### 新交所《上市手冊》第845條

須列明各計劃規模、各類別或組別參與者的最高配額（如適用）以及任何一（1）名參與者的最高配額（如適用）的限制。

新交所主板發行人，不得超出下列限制：－

- (1) 所有計劃下可供動用的股份總數不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份）總數的15.0%；
- (2) 控股股東及其聯繫人可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可用股份的25.0%；
- (3) 各控股股東或其聯繫人可供動用的股份數目不得超過一項計劃下可用股份的10.0%；
- (4) 發行人的母公司及其附屬公司的董事及僱員可供動用的股份總數不得超過一項計劃下可供動用股份的20.0%；及
- (5) 計劃下的最高折讓不得超過20.0%。折讓必須於一項獨立決議案中獲股東批准。

### 《證券及期貨法》第218及219條

如任何人士知悉或理應知悉其掌握不為公眾知悉的資料，且倘該等資料為公眾知悉則可能會對公

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

第270條禁止該等人士進行該公司的上市證券（或其衍生工具）的交易或以其他方式慫恿或促使他人進行該等上市股份（或其衍生工具）的交易。

### 《證券及期貨條例》第278條：操縱證券市場

《證券及期貨條例》第278條禁止任何人在香港或其他地方：

- (a) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易提高或可能會提高在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士購買或認購，或不出售該公司或其相關公司的證券；
- (b) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易降低或可能會降低在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售或不購買該公司或其相關公司的證券；或
- (c) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易維持或穩定或可能會維持或穩定在有關認可市場或是透過使用認可自動化交易服務交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售、購買或認

購證券的價格或價值產生重大影響，新加坡《證券及期貨法》第218及219條禁止該等人士買賣該公司的證券。

該等人士包括：—

- (1) 公司或關聯公司的高級人員；
- (2) 公司或關聯公司的主要股東；及
- (3) 擔任因下列原因合理預期可獲得內幕資料的職位之人士：—
  - 其本身（或其僱主或其為高級人員的所在公司）與該公司或關聯公司之間存在專業或商業關係；或
  - 為該公司或關聯公司主要股東的高級人員。

### 證券市場操縱

#### 《證券及期貨法》第198(1)條

任何人士均不得直接或間接就一間公司的證券達成、參與、干預或進行兩(2)宗或以上交易，即已經具有或可能具有提高、降低、維持，或穩定證券價格作用的交易，意圖誘使其他人士認購、購買或出售該公司或相關公司的證券。

購或不出售、不購買或不認購該公司或其相關公司的證券。

《證券及期貨條例》第278條禁止任何人在香港：

- (a) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易提高或可能會提高在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士購買或認購，或不出售該公司或其相關公司的證券；
- (b) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易降低或可能會降低在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售或不購買該公司或其相關公司的證券；或
- (c) 直接或間接簽訂或履行兩(2)宗或以上買賣該公司證券的交易，而該等交易本身或連同任何其他交易維持或穩定或可能會維持或穩定在有關境外市場交易的任何證券的價格，意圖誘使其他人士出售、購買或認購或不出售、不購買或不認購該公司或其相關公司的證券。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 香港《上市規則》第3.10及8.12條：董事會組成

發行人的各董事會必須包括至少三(3)名獨立非執行董事；其中至少一(1)名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

申請在聯交所作主要上市的新申請人，須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指該申請人至少須有兩(2)名執行董事通常居於香港。

### 香港《上市規則》第3.21、3.22條及附錄十四第C.3段：審核委員會

各上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部是非執行董事。審核委員會至少要有三(3)名成員，其中又至少要有一(1)名是具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事。審核委員會的成員必須大多數為上市發行人的獨立非執行董事，出任主席者亦必須是獨立非執行董事。

發行人的董事會，必須按照香港《上市規則》第3.21條及附錄十四第C.3段規定，批准及列出審核委員會的書面職權範圍。

### 香港《上市規則》第3.25、3.26條及附錄十四第B.1段：薪酬委員會

發行人必須設立薪酬委員會，並由獨立非執行董事出任主席，大多數成員須為獨立非執行董事，須列出具體的職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責，包括香港

### 董事會組成

### 審核委員會

#### 《企業管治守則》第12條

董事會須設立審核委員會，列出該委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責。

#### 《企業管治守則》第12.1條

審核委員會應包括至少三名(3)非執行董事，其中大多數成員，包括主席，須為獨立人士。審核委員會的所有成員均應為非執行董事。

#### 《企業管治守則》第12.2條

董事會應確保審核委員會各成員具備適當資格，可履行職責。由於董事會在作出業務判斷的過程中須具備有關資質，至少須有兩(2)名審核委員會成員(包括審核委員會主席)具備會計或相關的財務管理專長或經驗。

### 薪酬委員會

#### 《企業管治守則》第7條

在制定執行人員薪酬政策及固定個人董事薪酬方案方面，應具備正式及透明的程序。董事不得參與其自身薪酬的決策。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

《上市規則》附錄十四第B.1.2段所載職權範圍。

董事會必須批准及列出薪酬委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員會的權力及職責。

**香港《上市規則》附錄十四第A.5.1及A.5.2段：提名委員會**

發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

發行人應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任。

**有利益關係人士交易或關連交易**

**香港《上市規則》第14A章：（關連交易）**

香港《上市規則》第14A章訂明發行人與若干特定人士（包括關連人士）之間達成的交易的各種情況，除非另行獲豁免，否則該等交易須遵守股東批准、年度審查及披露的規定。

**香港《上市規則》第14A.07及14A.24條：**

「關連人士」指包括上市發行人或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東、過去十二(12)個月曾任上市發行人或其任何附屬公司董事的人士、中國發行人

**《企業管治守則》第7.1條**

董事會須設立薪酬委員會，並以書面形式明晰其權利及職責。薪酬委員會應包括至少三(3)名董事，該等董事（包括主席）的大多數須具獨立身份。

**提名委員會**

**《企業管治守則》第4條**

委任及再度委任董事會董事須正式透明。

**《企業管治守則》第4.1條**

董事會須設立提名委員會就所有董事會委任向董事會作出推薦意見，並以書面形式明晰其權利及職責。提名委員會須包括至少三(3)名董事，該等董事（包括主席）的大多數須具獨立身份。首席獨立董事（如有），須為提名委員會成員。

**新交所《上市手冊》第9章**

新交所《上市手冊》第9章適用於本公司，當中訂明在險實體（定義見新交所《上市手冊》）與有利益關係人士（定義見新交所《上市手冊》）之間的交易情形須予披露或須獲股東事先批准。

**新交所《上市手冊》第904條**

就第9章而言，下列定義適用：—

- (1) 「經批准交易所」指根據第9章的類似準則，涵蓋在與有利益關係人士交易中保障

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

或其任何附屬公司的監事、任何上述人士的聯繫人、關連附屬公司或被聯交所視為有關連的人士。

「財務資助」包括授予信貸、借出款項或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；

「交易」包括資本性質和收益性質的交易，不論該交易是否在上市發行人集團的日常業務過程中進行。這包括以下類別的交易：—

- (a) 上市發行人集團購入或出售資產，包括視作出售事項；
- (b) 涉及上市發行人集團授出、接受、轉讓、行使或終止一項選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易；或發行人集團決定不行使選擇權，以購入或出售資產，又或認購證券的任何交易。
- (c) 簽訂或終止融資租賃或營運租賃或分租；
- (d) 作出賠償保證，或提供或接受財務資助；
- (e) 訂立協議或安排以成立任何形式的合營公司實體（如以合夥或以公司成立）或進行任何其他形式的合營安排；
- (f) 發行上市發行人或其附屬公司的新證券；
- (g) 提供、接受或共用服務；或
- (h) 購入或提供原材料、半製成品及／或製成品。

股東權益的規則的證券交易所；

(2) 「在險實體」指：—

- (a) 發行人；
- (b) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的附屬公司；或
- (c) 未於新交所或經批准交易所上市的發行人的聯營公司，惟以上市集團或上市集團及其有利益關係人士於該聯營公司擁有控制權為限。

(3) 「財務資助」包括：—

- (a) 借出或借入款項、就已產生債務作出擔保或提供質押或擔保人就擔保或提供質押作出賠償保證；及
- (b) 寬免債務、解除或忽略執行另一方責任或承擔另一方債務。

(4) 「有利益關係人士」指：—

- (a) 發行人的董事、首席執行官或控股股東；或
- (b) 任何該等董事、首席執行官或控股股東的聯繫人。

(5) 「有利益關係人士交易」指在險實體與有利益關係人士之間的交易。

(6) 「交易」包括：—

- (a) 提供或接收財務援助；



## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (b) 收購、出售或租賃資產；
- (c) 提供或接收服務；
- (d) 發行或認購證券；
- (e) 授出或獲授優先購股權；及
- (f) 建立合營公司或共同投資；

無論是否於日常業務過程中進行，且無論是否直接或間接訂立（例如，透過一名或多名中間實體）。

**香港《上市規則》第14A.35至14A.37條，第14A.49、14A.71及14A.76條：有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准的規定**

**須公佈的時間新交所《上市手冊》第905條**

第14A.35、14A.36及14A.47條

倘擬進行任何關連交易，須於協定關連交易條款後盡快公佈有關交易，並向股東發出通函，提供有關交易資料。交易須事先獲獨立股東於股東大會上批准方可進行，除非根據香港《上市規則》另行獲豁免。

(1) 發行人須就價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值3.0%的任何有利益關係人士交易作出即時公佈。

(2) 倘於同一財政年度與同一有利益關係人士訂立的所有交易的總價值等於或超過該集團最近期經審核有形資產淨值的3.0%，則發行人須就於該財政年度與該同一有利益關係人士訂立的最新交易及所有日後交易作出即時公佈。

第14A.37、14A.73及14A.76條

若干交易類別可獲豁免遵守股東大會的規定，並接受股東的書面批准，另外若干交易僅須遵守披露規定。根據香港《上市規則》的其他豁免包括按照一般商業條款進行的一次關連交易將構成第14A.76(1)條下的符合最低豁免水平的交易。倘每項百分比率（盈利比率除外）均低於0.1%或低於1.0%（倘關連交易僅涉及發行人的附屬公司的關連人士），或每項百分比率（盈利比率除外）低於5.0%及總對價低於3,000,000

(3) 第905(1)及(2)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。

**須獲股東批准的時間新交所《上市手冊》第906條**

(1) 發行人須就任何有利益關係人士交易的價值等於或超過以下金額時獲得股東的批准：—

- (a) 集團最近期經審核有形資產淨值的5.0%；或

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

港元，則該交易獲豁免遵守股東批准、年度審查及所有披露的規定。

### 香港《上市規則》第14A.49及14A.71條：申報規定

上市發行人刊發的年度報告必須包括於該財政年度進行的下列關連交易資料（包括根據往年簽訂的協議進行的持續關聯交易）：

- (1) 交易日期；
- (2) 交易各方及其關連關係的描述；
- (3) 交易及其目的之簡述；
- (4) 總對價及條款；
- (5) 關連人士於交易中所佔利益的性質及程度；及
- (6) 如屬持續關連交易：
  - (a) 上市發行人獨立非執行董事按《上市規則》第14A.55條所述之事宜作出確認；及
  - (b) 上市發行人董事會就其核數師是否已按《上市規則》第14A.56條所述之事宜作出確認的聲明。

(b) 集團最近期經審核有形資產淨值（當與同一有利益關係人士於同一財政年度內訂立的其他交易合計）的5.0%。然而，已獲股東批准的交易，或須獲股東批准的另一項交易合計的交易，毋須計入任何隨後的總額。

- (2) 第906(1)條不適用於任何金額低於100,000新元的交易。

### 新交所《上市手冊》第907條

發行人必須於其年度報告披露回顧財政年度內訂立的有利益關係人士交易的總價值。有利益關係人士的名稱及與同一有利益關係人士訂立有利益關係人士交易的相應總價值須以所規定格式呈列。

### 新交所《上市手冊》第920條

(1) 發行人可就具營業額或貿易性質的經常交易或日常營運所必需的交易（如買賣供應品及原料）徵求股東一般授權，惟買賣資產、企業或業務的交易除外。一般授權須於每年更新。

(a) 發行人必須：—

(i) 於其年度報告披露一般授權情況，並按規定的格式列明財政年度內根據一般授權進行的交易的總價值的詳情；及

(ii) 於有關公佈報告的規定時限內公佈

根據第705條須申報的有關財政期間  
根據一般授權進行的交易的總價值。

- (b) 徵求一般授權的股東通函必須載有：—
- (i) 將與在險實體交易的有利益關係人士的類別；
  - (ii) 根據授權擬進行的交易的性質；
  - (iii) 在險實體的理據及利益；
  - (iv) 釐定交易價格的方式或程序；
  - (v) 獨立財務顧問就所述的方式或程序是否(iv)足以確保該等交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東利益所發表的意見；
  - (vi) 審核委員會的意見（倘其持有與獨立財務顧問不同的意見）；
  - (vii) 發行人就倘所述的方式或程序(iv)不合適時將會向股東獲取新的授權而發表的聲明；及
  - (viii) 涉及有利益關係人士將放棄並承諾確保其聯繫人將放棄就批准交易的決議案投票的聲明。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- (c) 一般授權的更新毋須取得獨立財務顧問的意見，惟審核委員會須確認：—
  - (i) 釐定交易價格的方式或程序自上一次股東批准以來並無變動；且
  - (ii) 新交所《上市手冊》第920(1)(c)(i)條所述的方式或程序足以確保交易將按一般商業條款進行且不會損害發行人及其少數股東的利益。
- (d) 根據一般授權進行的交易毋須單獨受新交所《上市手冊》第905及906條的規限。

### 香港《上市規則》第14A.81條：將交易合併計算

如有連串關連交易全部在同一個十二(12)個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關連，聯交所會將該等交易合併計算，並視作一(1)項交易處理。上市發行人須遵守適用於該等關連交易在合併後所屬交易類別的關連交易規定。如關連交易屬連串資產收購，而合併計算該等收購或會構成一項反向收購行動，該合併計算期將會是二十四(24)個月。

### 香港《上市規則》第14A.82條：將交易合併計算

聯交所在決定是否將關連交易合併計算時，將會考慮的因素包括：

- (1) 該等交易是否為上市發行人集團與

### 新交所《上市手冊》第908條

詮釋就新交所《上市手冊》第905及906條合計的詞彙「同一有利益關係人士」時，以下內容適用：—

- (1) 在險實體與有利益關係人士（為同一集團的成員公司）的交易被視作在險實體與同一有利益關係人士的交易。
- (2) 倘有利益關係人士（為集團的成員公司）上市，則其與在險實體的交易毋須與在險實體與同一集團的其他有利益關係人士間的交易合計，惟以上市有利益關係人士與其他上市關係人士各有董事會，其大部分董事不重疊，並通常不按其他有利益關係人

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

同一方進行，或與互相有關連的人士進行；

士及彼等聯繫人的指示行事，且兩者各有成員完全不同的審核委員會為限。

- (2) 該等交易是否涉及收購或出售某項資產的組成部分或某公司（或某公司集團）的證券或權益；或
- (3) 該等交易會否合共導致上市發行人集團大量參與一項新的業務活動。

### 新交所《上市手冊》第918條

倘一項交易須經股東批准，則其須於交易訂立前獲得批准，倘該交易須待有關批准後，方可作實，則須於完成交易前獲得批准。

### 新交所《上市手冊》第919條

在獲得股東批准的會議上，有利益關係人士及其任何聯繫人不得就決議案投票表決，亦不接受代理人委任事宜，除非下達有關投票的特定指令。

### 香港《上市規則》第14A.83條：將交易合併計算

聯交所可將所有與同一關連人士進行的持續關連交易合併計算。

### 香港《上市規則》第14A.84條：將交易合併計算

如遇到下列情況，發行人必須在上市發行人集團簽訂任何關連交易前先行諮詢聯交所：

- (1) 該交易及上市發行人集團在之前十二(12)個月內簽訂或完成的任何其他關連交易，存有第14A.82條所述的任何情況；或
- (2) 該交易及上市發行人集團所簽訂的任何其他交易，涉及在發行人的控制權（定義見香港《收購守則》）轉手後的二十四(24)個月內，向一名（或一組）取得上市發行人控制權的人士（或其任何聯繫人）收購資產。

### 香港《上市規則》第14A.85條：將交易合併計算

上市發行人須提供交易詳情予聯交所，讓聯交所決定是否將交易合併計算。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### 香港《上市規則》第14A.86條：將交易合併計算

即使上市發行人並沒有事先諮詢聯交所，聯交所仍可將上市發行人的關連交易合併計算。

### 香港《上市規則》第14A.76及14A.89條、第14A.92至14A.95條、第14A.97至14A.101條：豁免

可豁免遵守關聯交易規定的關連交易包括：—

- (1) 符合最低豁免水平的交易；
- (2) 財務資助；
- (3) 倘(a)關連人士以股東之身份按比例獲發行新證券；(b)關連人士以供股或公開發售的形式認購證券；(c)根據優先購股權計劃向關連人士發行證券；或(d)根據「先舊後新配售及認購」發行證券，則上市發行人或其附屬公司發行新證券；
- (4) 在聯交所進行的買賣；
- (5) 上市發行人或其附屬公司在聯交所或認可證券交易所或根據《公司股份回購守則》的全面收購建議向關連人士回購證券；
- (6) 上市發行人的董事與上市發行人或其附屬公司訂立服務合約；
- (7) 在日常業務過程中，按照一般商業條款購買（作為消費者）或向關連人士出售消費品或服務，而該等商品或服務(a)屬一般供應自用或消費的類別；(b)由買方自用或消費；(c)由

### 例外情況

### 新交所《上市手冊》第915條

以下交易毋須遵守新交所《上市手冊》第905、906及907條：—

- (1) 向全體股東按比例基準派付股息，拆細股份，以紅股發行方式發行證券，優先發售，或場外收購發行人的股份，包括行使根據優先發售授出的權利、優先購股權或公司認股權證；
- (2) 根據新交所批准的僱員優先購股權計劃授出優先購股權，以及因行使該等優先購股權而發行證券；
- (3) 在險實體與被投資公司的交易，其中利益關係人士於被投資公司的權益（透過發行人持有除外）低於5.0%；
- (4) 於公開市場進行的有價證券交易，而發行人於交易時不知交易對手的身份；
- (5) 在險實體與有利益關係人士就提供貨物或服務的交易，倘：—
  - (a) 貨物或服務以固定或分批方式公開報價出售或提供；及

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

- 買方消費或使用時的狀態，與買方購買時相同；及(d)按不得優於給予獨立第三方的條款（就關連人士而言）或不遜於獨立第三方提供的條款（就上市發行人集團而言）於日常業務過程中供應則更為有利；
- (8) 上市發行人與關連人士之間按成本基準共用行政管理服務；
- (9) 與被動投資者的聯繫人進行的交易；及
- (10) 與附屬公司的關連人士進行的交易。
- (b) 出售價格一致適用於所有客戶或同類客戶。
- 該等交易包括電訊及郵寄服務、公用設施服務及於零售店銷售固定價格貨物。
- (6) 由持牌金融機構或新加坡金融管理局批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供財務資助或服務；
- (7) 接受由持牌金融機構或新加坡金融管理局批准的金融機構按一般商業條款於日常業務過程中提供的財務資助或服務；
- (8) 董事袍金及酬金，以及受僱薪酬（不包括「金降落傘」付款）。

### 新交所《上市手冊》第916條

以下交易毋須遵守新交所《上市手冊》第906條：—

- (1) 倘條款獲獨立估值支持，則訂立或更新期限不超過三(3)年的房地產租賃或租約；
- (2) 與有利益關係人士投資合資企業，倘：—
- (a) 風險及收益按比例分配予合資企業各方的股權；
- (b) 發行人通過公佈確認，其審核委員會認為合資企業的風險及收益按比例分配至合資企業各方的股權，以

- 及合資企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益；及
- (c) 在險實體加入合資企業之前，有利益關係人士於合資企業並無現有股權。
- (3) 提供貸款予具有利益關係人士的合資企業，倘：—
- (a) 貸款由合資企業全體合營方按彼等的股權比例及相同條款提供；
- (b) 在險實體加入合資企業之前，有利益關係人士於合資企業並無現有股權；及
- (c) 發行人透過公佈確認，其審核委員會認為：
- (i) 提供貸款不損害發行人及其少數股東的利益；及
- (ii) 合資企業的風險及收益按比例分配至合資企業各方的股權，以及合資企業的條款不損害發行人及其少數股東的利益。
- (4) 透過公開招標將合約授予有利益關係人士，倘：—
- (a) 頒授為在險實體公佈下列資料：—
- (i) 所有已提交競標的價格；



- (ii) 說明選擇中標的基準；及
  - (b) 上市競標人（倘競標人未上市，則其上市母公司）及上市頒授人（倘頒授人未上市，則其上市母公司）均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。
- (5) 接收由有利益關係的人士透過公開投標的方式授予的合約，倘：—
- (a) 競標在險實體公佈所有已提交競標的價格；及
  - (b) 上市競標人（倘競標人未上市，則其上市母公司）及上市頒授人（倘頒授人未上市，則其上市母公司）均有董事會，其大多數董事均有所不同，並通常不按有利益關係的人士或彼等聯繫人的指示行事，且兩者均有成員完全不同的審核委員會。

#### 財務業績刊發前董事進行買賣的限制

香港《上市規則》附錄十第A3、B8及C14條

新交所《上市手冊》第1207(19)(c)條

##### 第A3條

上市發行人及其高級職員在公佈公司財政年度首三(3)個季度各季度財務報表前兩(2)周開始的期間，以及於公佈公司全年財務報表前一(1)個月

在上市發行人刊發財務業績當天及以下期間，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券：

- (i) 緊接年度業績刊發日期前六十(60)日期間內，或有關財政年度末起至

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

業績刊發之日止期間（以較短者為準）；

（如須公佈季度財務報表），或於公佈公司半年及全年財務報表前一（1）個月（如毋須公佈季度財務報表）不得買賣上市發行人的證券。

- (ii) 緊接刊發季度業績（如有）及半年度業績日期前三十(30)日期間內，或有關季度或半年度期間末起至業績刊發之日止期間（以較短者為準），

但下文第C14條所述的特殊情況除外。在任何情況下，董事均須遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《董事交易守則》）第B.8及B.9條所規定的程序。

上市發行人須在根據第A3條規定禁止董事進行買賣的各期間開始前通知聯交所。有關期間將包括延遲刊發業績公告的任何期間。

### 第C14條

若董事擬在特殊情況下出售或轉讓其所屬上市發行人的證券，而有關出售或轉讓屬《董事交易守則》所禁止者，有關董事需遵守《董事交易守則》第B.8條有關書面通知及確認的條文。在出售或轉讓該等證券之前，有關董事必須讓董事會主席（或董事會指定的董事）確信情況屬特殊，而計劃中的出售或轉讓是該董事唯一可選擇的合理行動。此外，上市發行人亦需在可行的情況下，盡快書面通知聯交所有關董事出售或轉讓證券的交易，並說明其認為情況特殊的理由。於該等出售或轉讓事項完成後，上市發行人必須立即按照香港《上市規則》第2.07C條的規定刊登公告披露有關交易，並在公告中說明主席（或指定董事）

確信有關董事是在特殊情況下出售或轉讓發行人的證券。

#### 第B8條

根據《董事交易守則》，董事於未書面通知主席或董事會為此而指定的另一名董事（該董事本人以外的董事）及接獲註明日期的確認書之前，均不得買賣上市發行人的任何證券。主席如欲買賣上市發行人證券，則必須在交易之前先在董事會會議上通知董事會，或通知董事會為此而指定的另一名董事（其本人以外的董事），並須接獲註明日期的確認書後方可進行買賣。所指定的董事在未通知主席及接獲註明日期的確認書之前，亦不得買賣上市發行人任何證券。

在各情況下，(a)須於有關董事要求批准買賣有關證券後五(5)個營業日內回覆有關董事；及(b)按上文(a)項獲准買賣證券的有效期限，不得超過接獲批准後五(5)個營業日。

#### 第B9條

上市發行人內部制訂的程序，最低限度須規定上市發行人需保存書面記錄，證明已根據本守則第B.8條規定發出適當的通知並已獲確認，而有關董事亦已就該事宜收到書面確認。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

### B. 收購責任

#### 1. 新加坡《收購及合併守則》(「新加坡《收購守則》」)

新加坡《收購守則》規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購本公司或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士單獨或連同其他一致行動人士收購本公司30.0%或以上具投票權股份，或倘該人士單獨或連同其他一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）具投票權股份，而其（或與其一致行動人士）於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的具投票權股份，則必須根據新加坡《收購守則》的規定就餘下具投票權股份延長收購要約，惟已取得新加坡證券業協會的同意者除外。

「一致行動人士」包括個人或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的實際控制。在不影響本釋義的一般適用範圍的原則下，下列個人或公司被推定與彼此一致行動（除非能夠提供相反證據）。該等人士如下：

- 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購投票權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（不包括進行日常業務的銀行）；
- 一間公司及其董事（包括彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- 具有任何投資公司、單位信託或其他基金的人士，而該人士酌情管理其投資，但僅就該人士管理的投資賬戶而言；
- 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有股份的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶股本權益；
- 公司董事（包括彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- 合夥人；及
- 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託、或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購具投票權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（不包括日常業務過程中的往來銀行）。

強制性收購必須以現金或現金替代物進行，其金額不得少於收購人或與收購人一致行動的人士於緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六（6）個月內所支付的最高價格。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

根據新加坡《收購守則》，倘一間公司的實際控制權被一名人士或多名一致行動人士收購或合併，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對受要約公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求為獲提呈收購要約的公司股東須獲得充分資料、意見及時間以考慮該項要約及就此作出決定。

緊隨要約結束後，根據新加坡《公司法》第215條，倘收購人收購受要約公司90.0%的股份，可向異議股東發出通知，異議股東可將股份售予收購人。在計算90%上限時，不包括收購人、其相關公司或各代名人持有或收購的股份。通知須在收購達到90%上限後的2個月內發出。因此，股份將被收購的異議股東可向法院申請頒令，指出收購人無權收購股份或詳細說明不同收購。在收購人可收購少數股東股份但卻沒有收購的情況下，少數股東在收到收購人通知得知收購人已收購受要約公司90%的股份日期起三(3)個月內，可向收購人發出通知，要求收購人收購股份。屆時，收購人有權按要約期間收購其他股份的相同條款收購股東的股份。

### 2. 香港《公司收購、合併及股份回購守則》(香港《收購守則》)

股本證券在香港首次上市的公眾公司屬於香港《收購守則》監管架構範圍。香港《收購守則》不具有法律強制性。其目的是為有意或已涉及影響香港公眾公司的收購及合併事項的公司及其顧問提供指引。

香港《收購守則》的目標是確保公平對待受收購、合併及股份回購影響的股東。其要求及時披露足夠信息，使股東能對任何要約的利益作出知情決定。其亦提供了有秩序的架構，以管限收購、合併及股份回購活動。

香港《收購守則》規管收購受要約公司、潛在受要約公司或控制權可能改變或被合併的相關公司的股份(無論透過收購、合併及股份回購的方式)。控制權現時定義為持有或合共持有公司30.0%或以上投票權(無論有關持股是否構成實質控制)。

香港《收購守則》亦不僅適用於收購人及受要約公司，亦適用於與收購人「一致行動」的人士。根據香港《收購守則》，「一致行動人士」指「根據協議或諒解備忘錄(無論是否正式)，通過由任何彼等收購公司任何投票權積極合作以取得或鞏固對公司的控制權」的人士。香港《收購守則》亦訂明被視為與同一類別其他人士一致行動人士(除非能夠提供相反證據)的類別。

香港《收購守則》規定，向受要約公司的每類權益股本(不論該類權益股本是否附有投票權)的持有人以及向該人或與其一致行動的人持有的任何一類有投票權的非權益股本的股份持有人，作出強制性全面收購建議(除非證券及期貨事務監察委員會行政人員已授出豁免)，即任何人士或一組一致行動的人士(a)無論是否透過一段時期內一連串交易獲得一間公司的控制權(即30.0%或以上的投票權)，或(b)已持有一間公司30.0%至50.0%投票權，須於截至及包括有關收購日期之前的十二(12)個月期間收購目標公司逾2.0%的投票權。

## 附錄五

## 香港與新加坡若干適用法律法規的主要差別

在上述任何情況下，須向股東作出要約。要約須以現金形式作出或以現金替代物補充，且不低於要約人（或與其一致行動的人士）在要約期及其開始前六(6)個月內支付受要約人公司類別股份的最高價格。

## A. 有關本公司及本集團附屬公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司名於1984年8月2日根據《公司法》在新加坡註冊成立為一間私人股份有限公司。本公司自2011年8月10日起從「Kyodo-Allied Industries Ltd.」易名為「偉業控股有限公司」。

本公司已在香港設立營業地點，地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室，並於2015年12月15日根據《公司條例》第16部註冊成為一間非香港公司。文潤華（地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室）已獲委任為我們的授權代表，代表我們在香港接收傳票及通告。我們於香港接收傳票及通告的地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105室。

由於本公司於新加坡註冊成立，故其經營受新加坡相關法例法規及本公司組織章程（包括章程大綱及章程細則）的規限。本公司組織章程及新加坡相關法例法規的概要分別載於本上市文件附錄四及附錄五。

### 2. 本公司股本變動

根據於2015年11月27日召開的特別股東大會獲得的股東批准，股份按10股合併前股份合併為1股現有股份之基準合併，自2015年12月8日起生效。於股份合併後，已發行股份數目從1,961,334,713股減至196,133,471股。

除以上所述披露者外，本文件日期前兩年內，本公司股本並無任何變動。

於最後可行日期，本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

### 3. 股東於2015年4月29日及2015年11月27日舉行的本公司股東大會上通過的決議案

於本公司於2015年4月29日舉行的股東週年大會上，通過了股東決議案，據此，根據《公司法》第161條及新加坡交易所上市手冊第806條，批准董事隨時向其全權酌情認為適合的人士以合適目的按其全權酌情認為適合的條款及條件：

- (i) 透過供股、紅股或其他方式發行本公司股本中股份；或
- (ii) 發行可換股證券；或
- (iii) 於供股、發行紅股或資本化發行時因調整之前發行的可換股證券數目而發行額外可換股證券；或
- (iv) 轉換可換股證券產生的股份；及
- (v) （儘管決議案賦予的授權可能不再有效）於決議案生效時根據董事所作出或授出之任何工具發行股份（定義見2015年4月29日本公司股東週年大會通告）（「**股份發行授權**」）

惟須符合下列各項：

- (1) 根據本決議案將予發行股份總數（包括根據本決議案所作出或授出的工具將予發行的股份）不得超過本公司股本中已發行股份總數（不包括庫存股份）的50%（按下文

分段(2)計算)，其中將予發行的股份總數（包括根據本決議案所作出或授出的工具將予發行的股份，按比例向本公司現有股東發行者除外）不得超過本公司股本中已發行股份（不包括庫存股份）的20%（按下文分段(2)計算）；

- (2) （受新加坡交易所可能規定的計算方法所限）為釐定根據上述分段(1)可能發行的股份及工具總數，已發行股份百分比（不包括庫存股份）須按通過本決議案時本公司股本中已發行股份總數（不包括庫存股份），經對以下各項作出調整後計算：
  - (a) 轉換或行使工具或任何可換股證券產生的新股份；
  - (b) 行使購股權或歸屬於本決議案通過時尚未行使或存續的股份獎勵產生的新股份；及
  - (c) 任何其後的股份合併或分拆；
- (3) 於行使本決議案賦予的股份發行授權時，本公司須遵守當時有效的新加坡交易所上市手冊的條文（除非獲新加坡交易所豁免遵守）以及本公司的章程細則；及
- (4) 除非本公司於股東大會上撤銷或修訂，否則股份發行授權將一直有效，(i)直至本公司下屆股東週年大會結束時或法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日兩者的較早者，或(ii)如屬根據按本決議案作出或授出的工具將予發行的股份，則有效至根據工具的條款發行有關股份。

於本公司於2015年11月27日舉行的三次特別股東大會上，通過了股東決議案，據此，批准：

- (a) [編纂]；
- (b) 建議上市；
- (c) 建議修訂組織章程大綱；
- (d) 建議採納新組織章程細則；及
- (e) 股份合併。

#### 4. 本公司附屬公司的股本或註冊資本的變動

本集團的附屬公司列於本文件附錄一所載的會計師報告。

以下為各附屬公司於隨即本上市文件日期前兩年內發生的股本或註冊資本的變動情況：

- (a) 2013年9月13日，河南興偉置業有限公司的註冊資本及已繳資本自人民幣150,000,000元增至人民幣200,000,000元；
- (b) 2014年3月7日，協同國際私人有限公司註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括一(1)股普通股；
- (c) 2014年8月18日，河南興偉置業有限公司的註冊及已繳資本自人民幣200,000,000元增至人民幣241,830,000元；



## 附錄六

## 法定及一般資料

- (d) 2014年10月15日，宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司以人民幣300百萬元的註冊資本及人民幣50百萬元的已繳資本註冊成立；
- (e) 2014年12月8日，河南漢偉置業有限公司以人民幣10百萬元的註冊資本註冊成立；
- (f) 2015年4月2日，英德集團私人有限公司註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (g) 2015年5月13日，英德控股私人有限公司註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (h) 2015年5月19日，Eindec Singapore Pte. Ltd.註冊成立，已發行及已繳股本為1.00新元，包括1股普通股；
- (i) 2015年6月15日，協同國際私人有限公司按每股17.06新元向本公司發行50,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至853,001.00新元；
- (j) 2015年7月20日，英德集團私人有限公司按每股2.93新元向本公司發行1,000,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至2,930,001.00新元；
- (k) 2015年7月20日，Eindec Singapore Pte. Ltd.按每股2.93新元向英德控股私人有限公司發行1,000,000股普通股，因此，其已發行及繳足股本從1.00新元增至2,930,001.00新元；及
- (l) 2015年7月9日，英德（深圳）環保科技有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣20百萬元，其中人民幣3百萬元已於2015年8月11日繳足。

除以上所述者外，緊接最後可行日期前兩年內，概無本公司任何附屬公司的股本發生變動。

## B. 有關本集團業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於本上市文件日期前兩年內已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中所訂立的合約）：

- (a) 河南偉業作為貸款人與借款人海南蒼邦建築裝飾工程有限公司於2014年4月8日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向海南蒼邦建築裝飾工程有限公司提供貸款，本金為人民幣15,500,000元；
- (b) 本公司作為轉讓人與受讓方協同國際於2014年4月15日訂立股權轉讓協議，據此本公司同意以對價300,000美元將優多上海100%股權轉讓予協同國際；
- (c) 河南偉業作為貸款人與借款人漢方藥業於2014年7月21日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向漢方藥業提供貸款，本金為人民幣10,000,000元；
- (d) (i)河南偉業作為貸款人與借款人馮朝嶺於2014年7月23日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向馮朝嶺提供貸款，本金為人民幣90,000,000元；及(ii)於2014年7月9日訂立的股權抵押，據此馮朝嶺同意向河南偉業抵押漢方藥業49%股權作為上述貸款的擔保；
- (e) 馮朝嶺作為抵押人與承押人河南偉業於2014年11月25日訂立股權質押協議，據此馮朝嶺以漢偉置業49%股權取代漢方藥業49%股權的抵押；
- (f) 河南偉業作為貸款人與借款人河南梅園實業有限公司（簡稱「河南梅園」）、徐金健及張波於2015年5月28日訂立貸款協議，據此河南偉業同意向河南梅園提供貸款，本金為人民幣104,300,000元。徐金健及張波同意抵押其於河南梅園的股權作為貸款抵押；
- (g) 協同國際作為賣方與買方英德集團私人有限公司於2015年7月1日訂立股份買賣協議，據此協同國際向英德控股（作為英德集團私人有限公司的代名人）出售Eindec Malaysia、優多上海及Kyodo-Allied (Thailand) Co. Ltd.註冊資本的100%股權；
- (h) 有關上述(g)項的股份買賣協議於2015年7月15日訂立補充協議作出修訂，特別是轉讓對價；
- (i) 協同科技作為賣方與買方英德集團私人有限公司於2015年7月1日訂立資產買賣協議，據此協同科技轉讓其於2015年6月30日的全部業務及資產，惟予Eindec Singapore（作為英德集團私人有限公司的代名人）的定期貸款除外；
- (j) 有關上段(i)項的資產買賣協議於2015年7月15日訂立補充協議作出修訂，特別是轉讓對價；
- (k) [編纂]

(l)

[編纂]

(m)

[編纂]

(n) 彌償契據；及

(o) 非競爭契據。

## 2. 知識產權

### (a) 商標

#### (i) 本集團擁有的註冊商標

於最後可行日期，本集團為下列對我們業務屬重大的商標的註冊擁有人：

	<u>擁有人名稱</u>	<u>註冊編號</u>	<u>類別</u>	<u>商標</u>	<u>註冊地</u>	<u>有效期(年月日)／ 註冊日期</u>
1	河南偉業建設開發集團有限公司	8014176	36		中國	2011年3月28日至 2021年3月27日
2	河南偉業建設開發集團有限公司	8014171	36		中國	2011年3月28日至 2021年3月27日
3	偉業控股海南地產有限公司	9692724	36		中國	2012年8月21日至 2022年8月20日

## 附錄六

## 法定及一般資料

	擁有人名稱	註冊編號	類別	商標	註冊地	有效期(年月日)／ 註冊日期
4	偉業控股海南地產有限公司	9696481	36		中國	2012年9月7日至 2022年9月6日
5	河南偉業建設開發集團有限公司 (當時稱為 河南偉業建設投資有限公司)	1749566	36		中國	2012年4月14日至 2022年4月13日
6	河南天道資產管理有限公司	12644557	36	天道象湖国际	中國	2014年10月14日至 2024年10月13日
7	河南天道資產管理有限公司	12644665	37	天道象湖国际	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日
8	河南天道資產管理有限公司	12644531	36	天道象湖湾	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日
9	河南天道資產管理有限公司	12644690	37	天道象湖湾	中國	2014年10月21日至 2024年10月20日


附註：有關商品及服務商標分類詳情，請參閱「B.有關本公司業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(iii)商品商標分類」。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### (ii) 商標註冊申請

於最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標，但註冊尚未獲批准：

	申請人名稱	商標	註冊地	類別	商標	
					申請編號	申請日期(年月日)
1	偉業控股有限公司*		香港	36、37	303512592	2015年8月20日
2	偉業控股有限公司*	<sup>A.</sup> 偉業	香港	36、37	303512583	2015年8月20日
3	偉業控股有限公司*	<sup>B.</sup> 伟业	香港	36、37	303512574	2015年8月20日

### (iii) 商品商標分類

下表載列商品商標分類(有關相關商標的分類詳情取決於相關商標證書中所載詳情，其中所載資料可能與下表資料存在差異)：

類別編號	商品
36	保險；金融事務；貨幣事務；房地產事務
37	建築施工；維護；安裝服務

### (b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列域名(目前一直在使用中)：

	域名	註冊擁有人	註冊地	註冊日期	屆滿日期
1	weiyeholdings.com	河南偉業	中國	2011年10月24日	2015年10月24日

除上文所述者外，概無對我們業務屬重大的任何其他商標或服務標誌、專利、其他知識產權。

### 3. 物業權益

有關我們擁有及租賃物業的詳情，請參閱本上市文件附錄三所載戴德梁行有限公司編製的物業估值報告。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

就董事所知，緊隨介紹上市完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益或淡倉：

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
張偉（附註1）	實益權益	[編纂](L)	[編纂]
陳志勇（附註2）	實益權益	[編纂](L)	[編纂]

附註：

1. 張偉，擔任執行董事、董事會主席，於透過Raffles Nominees (Pte) Limited及DBS Nominees (Private) Limited所持有的該等股份中擁有權益。
2. 陳志勇，擔任運營執行官、執行董事，於透過Raffles Nominees (Pte) Limited所持有的該等股份中擁有權益。

\* 字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

**(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉**

就董事所知，緊隨介紹上市完成後，除本公司董事及最高行政人員（其權益於上文分段「本公司董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」披露），以下人士擁有本公司股份或相關股份中的權益及／或淡倉，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向我們披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

於本公司的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／ 權益性質	證券數目及類別	於本公司權益 百分比
Raffles Nominees (Pte) Limited (附註1)	其他人士的 代理人	[編纂](L)*	[編纂]
DBS Nominees (Private) Limited (附註2)	其他人士的 代理人	[編纂](L)	[編纂]

附註：

1. 董事作出一切合理查詢後深知，於2015年10月12日，Raffles Nominees (Pte) Limited作為代理人，代若干公司及個人持有[編纂]股股份，其中[編纂]股股份及[編纂]股股份分別由張偉及陳志勇持有並實益擁有。Raffles Nominees (Pte) Limited作為代名人，代其他股東持有餘下股份。
2. 董事作出一切合理查詢後深知，於2015年10月12日，DBS Nominees (Private) Limited作為代理人，代若干公司及個人持有[編纂]股股份，其中[編纂]股股份由張偉持有並實益擁有。DBS Nominees (Private) Limited作為代名人，代其他股東持有餘下股份。

\* 字母(L)表示好倉、(S)表示淡倉

**2. 董事服務協議詳情**

**(1) 執行董事**

2011年6月30日，張偉先生與本公司訂立服務協議，據此，其獲委任為本公司董事會主席，自2011年8月15日開始，初始期限為三(3)年，可自動重續三(3)年，惟須由股東根據章程細則退任並重新連任，基本年薪為300,000新元，可由薪酬委員會建議增薪。張偉先生的年薪自2014年3月1日起變更為人民幣2,000,000元。

2013年2月1日，陳志勇先生與本公司訂立服務協議，據此，陳先生獲委任為本公司運營執行官，自2011年8月15日開始，初始期限為三(3)年，可自動重續三(3)年，惟須由股東根據章程細則退任並重新連任，基本年薪為200,000新元，可由薪酬委員會建議增薪。陳志勇先生的年薪自2014年3月1日起變更為人民幣1,100,000元。

根據張偉先生及陳志勇先生與本公司訂立的服務協議，張偉先生及陳志勇先生均享有績效獎勵花紅。

(2) 非執行董事

[編纂]

(3) 獨立非執行董事

2012年5月1日及2014年4月1日以來，王建源先生及胡榮明先生分別獲委任為獨立董事，期限為三(3)年，須根據章程細則經董事退任及膺選連任。王建源先生已獲委任為首席獨立董事。

預計上市，於2015年12月15日，王建源先生、胡榮明先生及[編纂]已獲委任為本公司獨立非執行董事，期限為三(3)年。各獨立非執行董事有權享有40,000新元的年度基本董事袍金。除董事袍金外，預計非執行董事（包括獨立非執行董事）將因擔任薪酬委員會、提名委員會及審核委員會主席而收到額外年度袍金10,000新元，因擔任首席獨立董事一職而收到額外年度袍金5,000新元。除上所述，預計概無非執行董事（包括獨立非執行董事）將因擔任非執行董事或獨立非執行董事一職而收到其他薪酬。

除上述披露外，概無董事已經或提議與本公司或本公司任何附屬公司訂立服務合約，惟合約屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償者（法定補償除外）除外。

3. 董事薪酬

- (i) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止三(3)個年度，本集團應付董事薪酬及袍金合共約人民幣4,202,000元、人民幣3,438,000元及人民幣4,190,000元。過去三年，支付董事薪酬包括向本公司非執行董事張建偉支付的薪酬，直至2015年8月5日張先生辭去非執行董事一職為止。
- (ii) 董事確認，本公司的董事薪酬政策將在緊隨介紹上市後維持不變。
- (iii) 根據現行有效安排，截至2015年12月31日止年度，本集團向董事支付的酬金及應付（包括非執行董事（於其各自機構為董事））的非現金利益金額（不包括酌情花紅）總額預期為執行董事約人民幣3,100,000元及非執行董事與獨立非執行董事約182,000新元。
- (iv) 截至2014年12月31日止三個年度各年，概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事已收取任何款項作為(i)吸引彼等加入本公司或加入本公司後的獎勵；或(ii)失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (v) 截至2014年12月31日止三個年度各年，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。



#### 4. 個人擔保

除「關連交易—持續關連交易—(B)《上市規則》下之財務資助」一節所披露者外，概無董事提供與授予或將授予本集團任何成員公司銀行融通額度有關以任何貸款人為受益人的個人擔保。

#### 5. 關聯方交易

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團已訂立載於本上市文件附錄一會計師報告經審核財務報表附註26「重大關聯方交易」及本上市文件「關連交易」一節所述的關聯方交易。

#### 6. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部於股份上市後須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或將根據《證券及期貨條例》第352條於股份上市後隨即須載入該條所述登記冊內的權益或淡倉，或將根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》於股份上市後須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事並不知悉任何人士（非本公司董事或最高行政人員）緊隨介紹上市完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有在所有情況下均有權在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所列任何一方在本公司成立時或於緊接本上市文件日期前兩年內由本公司或任何附屬公司收購或出售或租賃或本公司或本集團任何其他成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；
- (d) 概無董事或本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所列任何一方於本文件日期仍然存續且對本集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約；
- (f) 董事確認，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；

- (g) 除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接產生或可能產生競爭的任何業務中擁有任何權益；及
- (h) 本附錄「D.其他資料」中「7.專家資格」一段所提及之專家概無於本公司或其任何附屬公司持有任何股權或擁有任何權利或期權（無論在法律上可否強制執行）認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券。

## D. 其他資料

### 1. 彌償契據

控股股東（合稱為「彌償人」）與本公司已於2015年12月15日訂立彌償契據（即本附錄「B.有關本集團業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述重大合約之一），以就（其中包括）本集團任何成員公司可能於股份在聯交所上市之日或之前（「生效日期」）本集團任何成員公司獲轉讓任何財產（具有香港法例第111章《遺產稅條例》第35或43條所賦予的涵義）而應承擔的任何香港遺產稅責任向本集團共同及個別提供彌償。本公司獲悉，根據中國及新加坡（即本集團旗下一個或多個公司註冊成立的司法管轄區）法律，本公司或其任何附屬公司需承擔重大遺產稅的可能性不大。

根據彌償契據，彌償人亦已就本集團任何成員公司就（其中包括）於生效日期或之前賺取、應計或收取或訂立（或被視為賺取、應計、收取或訂立）的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事項而可能於全球任何地方應付的任何及所有稅項責任連同所有合理成本（包括所有法律成本）、開支或其他責任，共同及個別地向本集團提供彌償。

彌償保證契據不包括任何申索，而根據彌償契據，保證人在下列情況下將毋須就任何稅項承擔任何責任：

- (a) 就截至2015年6月30日止列入本公司或其任何附屬公司的經審核賬目中的有關稅項已作出撥備；或
- (b) 本集團任何成員公司就彼等的會計期間或任何於2015年7月1日或之後開始的會計期間須承擔的稅項，除非有關稅項責任若非因本集團任何成員公司經彌償人事先書面同意或協議下的若干作為或不作為或自願進行的交易（不論單獨或連同任何時間發生的若干其他作為、不作為或交易）則不會產生的情況則除外，惟以下任何有關作為、不作為或交易除外：
  - (i) 於2015年6月30日之後在日常業務過程中進行或執行者；或
  - (ii) 根據於股份開始在聯交所買賣之日或之前所訂立具法律約束力的承擔或根據已於本上市文件所作的任何意向聲明而進行、作出或訂立者；或

根據彌償契據，彌償人亦已承諾共同及個別地就以下事項向本集團任何成員公司彌償：

- (a) 本公司或其任何附屬公司可能遭受、承擔或招致的，或如本上市文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」各段所述因不合規事件引發的對本集團任何成員公司開始、帶來或發起的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索賠、訴訟程序、訴訟（包括但不限於任何法律成本）及稅項；及
- (b) 本集團任何成員公司就其及／或股東於生效日期或之前因任何行動、違約、不合規、不作為或其他而可能遭受、承擔或招致的任何罰款、處罰、損失、破壞、責任、費用、成本、開支、要求、索賠、訴訟程序及訴訟（包括但不限於任何法律成本）。

## 2. 訴訟

於最後可行日期，本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或威脅向其提出或面臨將會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

## 3. 開辦費用

預計介紹上市的開辦費用約為[編纂]，且將由本公司支付。

## 4. 發起人

本公司並無發起人。於最後可行日期前兩年內，概無就介紹上市或本上市文件所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，或擬向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

## 5. 已收保薦人費用、代理費或佣金

作為本公司介紹上市的保薦人，獨家保薦人將收取[編纂]的費用。預計有關保薦人費用及開支連同聯交所上市費、法律及其他專業費、印刷及有關介紹上市的其他開支合共約為[編纂]，且該等費用將由本公司支付。

## 6. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本上市文件所述的已發行股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便證券獲准納入中央結算系統進行清算及結算。

獨家保薦人已根據《上市規則》第3A.08條宣稱根據《上市規則》第3A.07條其為獨立方。

## 7. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創僑國際有限公司	《證券及期貨條例》第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見《證券及期貨條例》）的持牌法團
畢馬威	執業會計師
Bird & Bird ATMD LLP	合資格新加坡法例顧問
國浩律師事務所（上海）	合資格中國法律顧問
Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd	內部控制顧問
戴德梁行有限公司	特許測量師及估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

## 8. 專家同意書

創僑國際有限公司、畢馬威、Bird & Bird ATMD LLP、國浩律師事務所（上海）、Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd 及戴德梁行有限公司（均作為特許測量師及估值師）行業顧問已各自就本上市文件的刊發發出其書面同意書，同意以本上市文件所載的形式及內容轉載其報告、函件、估值概要、估值證明、意見或意見概要（視情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，概無名列本附錄「D.其他資料」一段「7.專家資格」分段的專家擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法執行）。

## 9. 約束力

倘根據本上市文件提出申請，則本上市文件即具效力，使所有相關人士均須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及第44B條的所有適用條文（罰則除外）所約束。

## 10. 股份持有人的稅務

### (1) 香港

買賣於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅。有意持有股份的人士對因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與介紹上市的其他人士概毋須就股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅務影響或負債而承擔任何責任。

自買賣股份所產生或源自香港的溢利亦可能須繳付香港利得稅。

出售、購買及轉讓於香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅，現行稅率乃對價或出售或轉讓股份的公允價值（以較高者為準）的0.2%。

**(2) 新加坡**

**(a) 股息分派**

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

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

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

**(b) 出售普通股的收益**

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

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

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

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

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

**(c) 印花稅**

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

倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按股份代價或市值（以較高者

為準) 每100.00新元(不足100.00新元亦按100.00新元計) 繳納0.20新元繳納印花稅。除非交易各方另行同意，否則買家須負責支付印花稅。

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

*(d) 遺產稅*

新加坡遺產稅自2008年2月15日起被廢除。

*(e) 商品及服務稅*

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

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

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

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

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

**(3) 與專業顧問磋商**

倘股份的潛在持有人對認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利存在任何疑問，建議其諮詢其專業顧問。謹請注意，本公司、獨家保薦人、彼等任何董事、代理、僱員、顧問或聯屬人士或參與介紹上市的任何其他人士均無需就因任何人士認購、持有或出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而產生的稅務影響或負債承擔任何責任。

**11. 雙語文件**

本上市文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文) 公告》第4條的豁免規定分別刊發。

**12. 股東名冊及股東名冊分冊**

在《公司法》條文的規限下，本公司股東名冊總冊存置於新加坡，而本公司股東名冊分冊存置

於香港。除非董事另行同意，否則所有在聯交所買賣的股份的過戶文件及其他所有權文件均須送呈香港股份過戶登記分處登記，而不可送呈新加坡。

### 13. 並無重大不利變動

董事確認，自2015年6月30日（即編製本集團最新經審核綜合財務報表之日）以來，本集團的財務或交易狀況並無任何會嚴重影響本上市文件所載資料的重大不利變動。

### 14. 其他事項

- (1) 除本上市文件所披露者外，緊接本上市文件日期前兩(2)年內：
  - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別費用；
  - (v) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
  - (vi) 本集團並無已發行的可換股債務證券或債權證。
- (2) 除本公司[編纂]外，本集團成員公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易。
- (3) 董事確認，緊接本上市文件日期前十二(12)個月前，本集團業務概無可能對或已對本集團的財務狀況構成重大不利影響的任何中斷。

下列文件的副本將可於本上市文件刊發之日起計14日（包括當日）的一般辦公時間於Bird & Bird的辦公室（地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期4樓）查閱：

- (a) 本公司新章程細則；
- (b) 畢馬威所編製的會計師報告，全文載於本上市文件附錄一；
- (c) 畢馬威所編製的本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本上市文件附錄二；
- (d) 本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 本公司截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年的年度報告；
- (f) 戴德梁行有限公司所編製有關本集團物業權益的物業估值報告，全文載於本上市文件附錄三；
- (g) 我們的新加坡法例顧問Bird & Bird ATMD LLP所編製的意見函件，新加坡法例若干方面的概要載於本上市文件附錄四；
- (h) 我們的中國法律顧問國浩律師（上海）事務所所編製的中國法律意見（以中文）；
- (i) 我們的泰國法律顧問Thanathip & Partners所編製的泰國法律意見；
- (j) 本上市文件附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料」一段「1.重大合約概要」分段所述重大合約；
- (k) 本上市文件附錄六「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段「2.董事服務協議的詳情」分段所述各執行董事的服務協議；及
- (l) 本上市文件附錄六「D.其他資料」一段「8.專家同意書」一段所述的書面同意書。



此外，有意投資者及／或股東可透過以下網址取得下列文件的副本（均為非常大型文件）：

新加坡《公司法》（第50章）

<http://statutes.agc.gov.sg/>

新加坡《證券及期貨法》（第289章）

<http://statutes.agc.gov.sg/>

新加坡《併購守則》

[http://www.mas.gov.sg/~media/resource/sic/Take\\_over\\_Code\\_9\\_Apr\\_2012.pdf](http://www.mas.gov.sg/~media/resource/sic/Take_over_Code_9_Apr_2012.pdf)

新加坡證券交易所有限公司《上市手冊》

[http://rulebook.sgx.com/en/display/display\\_main.html?rbid=3271&element\\_id=1](http://rulebook.sgx.com/en/display/display_main.html?rbid=3271&element_id=1)