

## 目標集團之業務

### 概覽

目標集團為住宅物業發展商，主要透過其兩間項目公司惠安中總及揚州德輝，於中國福建省泉州及江蘇省揚州集中開發及銷售住宅物業。目標集團專注於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及銷售高層住宅物業連同配套零售店舖。根據市場研究報告，泉州之生產總值由二零零八年之人民幣2,800億元增至二零一四年之人民幣5,730億元，複合年增長率約為12.7%。與此同時，揚州之生產總值由二零零八年之人民幣1,570億元增至二零一四年之人民幣3,700億元，複合年增長率約為15.4%。經濟發展迅速，帶動泉州及揚州之住宅物業需求，因此，泉州及揚州之已售住宅物業的建築面積於二零零八年至二零一四年期間分別按複合年增長率約20.3%及12.1%增長。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項物業發展項目：(i)福建省泉州市濱江國際項目及(ii)江蘇省揚州市天璽灣項目。濱江國際項目分為四期，全部均為已竣工物業。天璽灣項目分為兩期，其中第一期第一階段已竣工及開始預售物業，第一期第二階段已動工並開始預售物業，而第二期則尚未動工。於二零一五年十二月三十一日，濱江國際項目及天璽灣項目之已竣工物業總建築面積約434,996平方米、發展中物業總建築面積約112,214平方米，以及持作未來發展物業總立項建築面積約105,890平方米。

候任董事認為，目標集團之成功有賴其致力提供優質物業，且注重細節。濱江國際項目榮獲「2006中國十大典範公園住宅」及「2006中國最佳超級戶型典範住宅」，而天璽灣項目獲頒「2014年度揚州最具潛力樓盤」獎及「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」獎。更多詳情請參閱本節「獎項及嘉許」一段。

目標集團之業務策略為集中於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供具有完善居住社區之優質住宅物業。鑑於目標集團業務規模及資本承擔能力小於其他較大型物業發展商，目標集團依循審慎財務監控採納分期發展策略，確保可持續增長及財務資源充足。有別於擁有充裕資本及現金流的其他大型物業發展商(其可同時開發及銷售多個發展項目)，

## 目標集團之業務

目標集團所採納的業務策略是先集中發展特定項目及銷售大部分物業，才收購其他合適地段以發展另一項目。

目標集團之營運焦點在於物色及收購合適選址及地段，以供開發、規劃及設計物業發展項目，並制定銷售及營銷策略。目標集團委聘合資格承建商、工程監督公司、銷售代理及物業管理公司，以提供設計、建築、銷售及營銷以及物業管理服務，並監察其表現。整體項目發展進度由目標集團全面管理及監控。

目標集團之收益於物業竣工及交付予客戶時確認。於往績期間，目標集團僅完成濱江國際項目物業，並藉其銷售產生收益。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元，及目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣20.6百萬元。

### 競爭優勢

候任董事認為，彼等能抓緊未來增長機遇，此乃源於以下主要競爭優勢：

#### 泉州及揚州之地理及市場優勢

於往績期間，目標集團於泉州及揚州經營業務。目標集團盡享兩個城市之地理優勢，因為泉州位於福建省東南部，為福建省其他大城市(包括福州、廈門及漳州)之間之重要交通樞紐；揚州位於江蘇省中部，毗鄰省會南京，城內連接多條主要高速公路，包括京滬高速公路、南京—南通高速公路及揚溧高速公路。此外，兩個城市之鐵路及機場設施完備，可連接其他大城市及省份。

根據市場研究報告，泉州及揚州於二零零八年至二零一四年期間，住宅物業需求(按已售總建築面積計算)之複合年增長率分別約為20.3%及12.1%。與中國住宅物業於二零零八年至二零一四年期間的整體需求(按已售總建築面積計算)複合年增長率約10.0%相比，泉州及揚州的住宅物業需求增速較快。目標集團及時抓住機遇，成功發展有關業務，且現正分別於泉州及揚州發展優質物業發展項目，並預期利用該等優勢進一步於福建省及江蘇省其他城市發展住宅物業。

## 目標集團之業務

### 管理團隊經驗豐富

目標集團之管理團隊成員技術純熟，平均於房地產行業擁有約八年經驗。余先生及蔡先生均熟悉中國房地產市場，於管理及物業發展擁有約十一年經驗，並對中國物業市場發展具深厚市場知識。其有關專業知識讓目標集團得以早著先機，對目標集團長遠發展貢獻良多，且有利目標集團選取城市及用地，以收購優質土地作未來物業發展之用。候任執行董事吳志松先生為中國合資格稅務中級經濟師及合資格中級會計師，於物業發展公司之財務管理擁有約九年經驗。目標集團的高級管理層成員均於營銷、建築、財務管理及人力資源管理領域擁有豐富經驗及專業知識，更擁有廣泛之房地產開發及物業營運及管理經驗。舉例而言，惠安中總副總經理汪敬東先生為中國高級工程師及註冊建造師，於房地產發展行業擁有約十年經驗。更多詳情請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

候任董事相信，目標集團管理團隊上下均擁有深入行業知識及經驗，對目標集團之過往成就作出莫大貢獻，亦將繼續於目標集團之未來擔當重要角色。候任董事亦相信，憑藉目標集團管理層之領導及經驗，並借助濱江國際項目之成功經驗，目標集團將能選取合適發展用地作未來發展之用。

### 優質住宅物業，完善居住社區

目標集團致力以居住社區完善之優質住宅物業別樹一幟。濱江國際項目成功發展為此類居住社區，配套設施完備，包括零售店舖、幼兒園、會所、泳池及車位，讓客戶盡享美好居住環境，以至鄰近社區整體價值上升所帶來之升值潛力，藉此全面發掘目標集團以相宜價格收購之土地之價值。目標集團盡力建設良好之居住環境，輔之以零售店舖、會所及各種康樂設施。為進一步改善居住環境及物業的周遭環境，濱江國際項目及天璽灣項目各自之實際／規劃綠化率分別為43%及35%。此外，目標集團確保客戶享有全面、可靠及細緻入微之專業物業管理服務。濱江國際項目及天璽灣項目分別獲地區政府機構及／或當地傳媒頒贈多個獎項。

## 目標集團之業務

目標集團藉著向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境，得以擴大市場版圖，加上客戶口碑推薦，令其躋身泉州及揚州著名住宅物業發展商之列。候任董事認為，目標集團之企業知名度及聲譽為客戶向目標集團購買物業之主因。

候任董事亦相信，彼等建設優越居住社區之能力及經驗有助目標集團未來發展，並可於發展過程及為未來項目達致規模經濟、建立地區品牌知名度及獲得當地政府支持。

### 穩健聲譽、廣受讚揚

目標集團自於二零零六年發展濱江國際項目以來獲多項因素帶動而急速增長，包括候任董事及目標集團管理層之真知灼見及豐富經驗、住宅物業設計及規劃。目標集團亦獲得各種獎項及讚譽，證明目標集團營運成功。候任董事相信，濱江國際項目的成功有助目標集團穩固其優秀住宅物業發展商之聲譽，並提升對目標集團之企業認可。例如，濱江國際項目榮獲「2006中國最佳水岸住宅」及「2012年度全省物業管理示範項目」，而天璽灣項目獲頒「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」。另一方面，候任董事認為，於泉州及揚州提供優質住宅物業之成功經驗，將令目標集團得以進一步滲透泉州及揚州之住宅物業市場，以及為目標集團建立平台，以期未來在其他地區再度獲得成功。

### 業務策略

經擴大集團有意實施以下主要策略，以達致可持續增長：

**繼續於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)之優越地段收購土地以開發住宅物業**

目標集團一直致力開發高質素住宅物業發展項目。鑑於泉州及揚州擁有地理及市場優勢，以及其物業市場之潛在投資機遇，目標集團選擇於該等城市經營業務。經擴大集團有意繼續發揮目標集團之過往經驗，以物色及收購位於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)優越地段之土地。候任董事

## 目標集團之業務

認為鄰近交通樞紐、學校、公園、酒店、行政區及商業區的優越地段具有較高投資潛力。

經考慮中國城鎮化步伐及中國三四線城市的經濟增長率高於中國整體經濟增長率，候任董事認為中國三四線城市的住宅物業發展商機較為豐富。根據中國政府的城鎮化計劃，農村村民正移居城鎮地區，令城鎮人口增加。有關中國城鎮化的進一步詳情，請參閱本通函「行業概覽」一節。候任董事認為，隨著中國城鎮化，加上城鎮人口日益增加，將令有關城鎮地區對住宅物業有穩定需求。候任董事亦相信，隨著中國三四線城市實行舊城改造計劃，住宅物業發展的土地供應將會增加及經擴大集團將有能力把握機會，收購土地作住宅物業發展，並擴大於該等城市的住宅物業市場的市場佔有率。

此外，與中國國內生產總值的平均增長率相比，三四線城市近年有較高的生產總值增長率。根據市場研究報告，泉州及揚州的整體生產總值增長率較高，於二零零八年至二零一四年期間分別錄得複合年增長率約12.7%及15.4%，而中國的整體名義國內生產總值增長率於同期僅錄得複合年增長率約12.5%。候任董事相信，隨著該等城市之經濟發展加快及生產總值持續上升，居住環境亦將不斷改善，而優質住宅物業的需求將因而上升。經擴大集團將能夠把握機遇，在經濟增長潛力優厚的城市(尤其是中國的三四線城市)擴大市場佔有率。

與此同時，經擴大集團將不斷於中國其他地區搜羅商機，以擴大其項目之地區版圖，以及抓緊中國其他地區經濟增長之利益。

### 繼續專注於向客戶提供居住社區完善的優質住宅物業

經擴大集團以向客戶提供優質住房為目標，並向此全力邁進。目標包括建設更舒適而方便之居住環境，輔以會所、零售店舖及車位等配套設施及專業物業管理服務。經擴大集團將繼續擴充配套設施及服務，並尋找機會滿足客戶日益增長之需求。經擴大集團將密切監察市場動向，並研究客戶需要，力求改進居住環境。

## 目標集團之業務

### 鞏固公司知名度及物業市場份額

於往績期間，目標集團透過多種渠道宣傳其物業(包括使用廣告板、小冊子及單張)。經擴大集團有意於營銷投放更多精力，於各種平台舉辦宣傳活動，並於報紙、雜誌、電視、互聯網、戶外廣告看板及公共交通工具等不同途徑置放更多廣告以期提升公司注目程度。

### 繼續開發現有物業發展項目及收購土地儲備，以維持未來增長

候任董事有意實行審慎及有序之企業策略，帶動經擴大集團持續穩定增長。憑藉濱江國際項目的成功，為促進長期增長，於二零一二年八月，目標集團經公開拍賣於中國江蘇省揚州收購兩塊土地，地盤面積約81,749平方米，以發展天璽灣項目(分兩期開發之住宅物業發展項目)。候任董事認為，現有發展中物業及土地儲備足以應付目標集團直至二零一七年之未來發展。更多詳情請參閱本節「—目標集團之物業發展項目—未來發展及計劃」一段。

目標集團已實行嚴謹土地收購守則，並對土地拍賣採取審慎態度，避免就任何地塊支付過於高昂之地價。目標集團於揀選土地時集中於價格、風險及潛在盈利能力等因素，而其主要投資於主流項目，以迎合大眾市場之需要。目標集團亦密切注視收購機遇，並聚焦於三四線城市之經濟增長，以把握機會以合理價格收購優質土地。

為了拓展目標集團物業發展的地理版圖以於未來保持增長，經擴大集團將繼續於福建省及江蘇省及經濟增長潛力龐大的其他城市(尤其是中國的三四線城市)搜羅適合其住宅物業發展項目之潛在地塊及收購土地儲備。經擴大集團將繼續透過不同方式收購土地，如相關中國政府機構籌辦之公開招標、拍賣及掛牌出讓，或收購持有土地使用權之實體之控股權益。目標集團管理層為業務擴張挑選新市場時將計及多項因素，例如當地地理面積、人口、整體經濟發展及該市場之潛在競爭。於最後實際可行日期，目標集團尚未物色到可擴張市場版圖之土地，惟將竭力於經濟增長潛力龐大之城市，以具競爭力之成本尋求合適之土地，以期維持長期增長。候任董事預期以內部資源及銀行借款為經擴大集團之擴展計劃提供資金。

## 目標集團之業務

### 繼續奉行審慎財務監控，確保增長持續及財務資源充裕

經擴大集團有意於復牌後維持有系統之管理架構，並於經營業務時繼續奉行審慎理財態度，包括制定詳細財務政策及指引。為維持充裕財務資源，以確保穩定持續之長期增長，經擴大集團將透過預算規劃積極監察資本及現金狀況，計有(其中包括)定期審閱項目開支報告、定期分析主要指標(如建築成本及現金流量)等。候任董事認為，藉遵循審慎財務管理策略及增加資本融資之來源，經擴大集團將能維持健康資本架構、把握拓展業務營運之市場機遇，以及為穩定持續之長期增長建立基礎。

### 提供具競爭力之薪酬組合以吸引、留聘及鼓勵人才

目標集團依賴其員工及管理層管理項目，以及監察第三方供應商、承建商及外部銷售代理以確保服務質素。因此，經擴大集團致力組成專業及獨當一面之團隊，其執行能力強大，且秉持與經擴大集團相同之價值、願景及企業文化。候任董事認為，經擴大集團之成功及未來增長策略取決於其能否吸引及留聘具才幹之專業人士，尤其是資深人士。

為吸引及留聘具才幹之專業人士，經擴大集團將向僱員提供具競爭力之薪酬組合。經擴大集團亦將繼續鼓勵員工參與研討會及培訓，從而盡力增進營運團隊之知識，並讓彼等緊貼物業發展行業相關之最新資訊。經擴大集團將向僱員提供多項表現獎勵，包括按表現計算之花紅，讓僱員與經擴大集團之利益更為緊密，以及令僱員更為認同及欣賞其企業價值及文化。

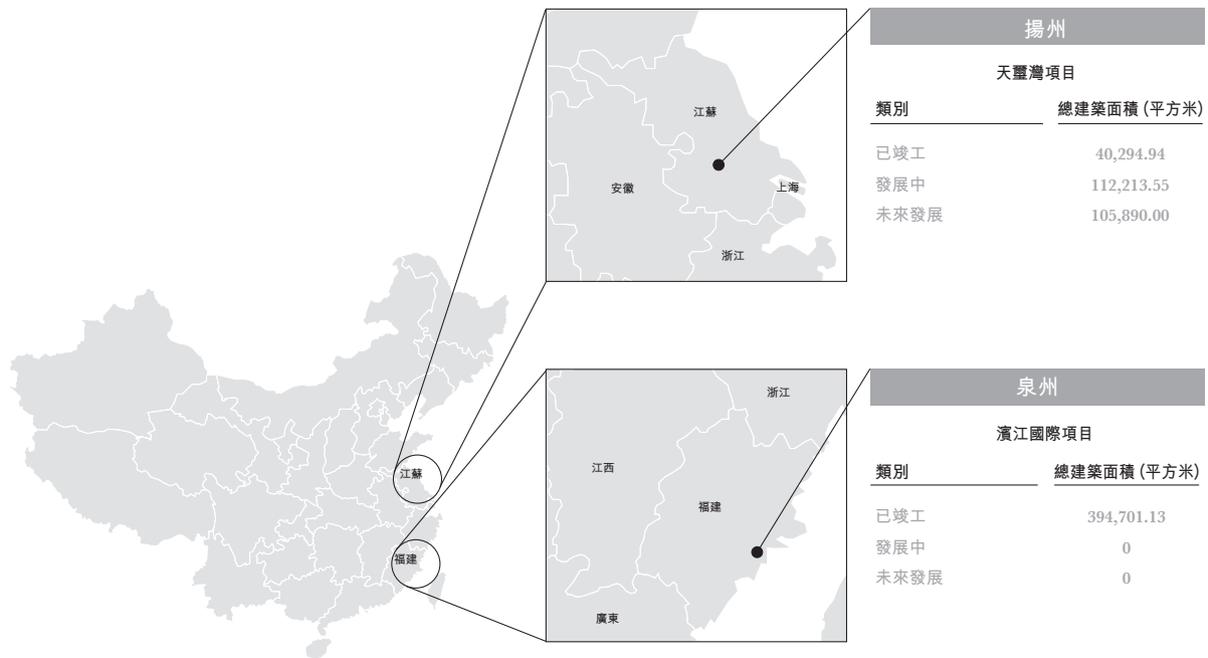
## 目標集團之物業發展項目

### 項目概覽

目標公司為一家投資控股公司，擁有惠安中總股權之98.387%。於完成重組(載於本通函「目標集團之歷史及背景」一節)後，厚德企業、恒德、揚州德輝及揚州德泰成為目標公司之附屬公司。

## 目標集團之業務

下圖顯示目標集團於二零一五年十二月三十一日的項目的地區分佈及發展項目主要資料：



於最後實際可行日期，目標集團有兩個物業發展項目，即：(i)濱江國際項目(位於福建省泉州惠安縣)；及(ii)天璽灣項目(位於江蘇省揚州)。該兩個項目主要包括住宅物業連同零售店舖。

### 項目分類

目標集團之物業發展項目分期發展，每期可再分為不同發展階段。目標集團之物業發展項目可按發展階段分為三類：

- 已竣工物業 — 於發出建築工程竣工驗收報告後，項目之物業即屬已竣工。於最後實際可行日期，濱江國際項目及天璽灣項目第一期第一階段內目標集團所有物業均分類為已竣工物業；
- 發展中物業 — 於目標集團獲得所需土地使用權證及建築工程施工許可證，但未獲得建築工程竣工驗收報告時，項目之物業即屬在建。於最後實際可行日期，天璽灣項目第一期第二階段內目標集團所有物業均分類為發展中物業；及

## 目標集團之業務

- 持作未來發展物業 — 於目標集團獲得所需土地使用權證，或已簽署相關土地使用權出讓合同，惟未獲得建築工程施工許可證時，項目之物業即屬持作未來發展。於最後實際可行日期，天璽灣項目第二期內目標集團所有物業均分類為持作未來發展物業。

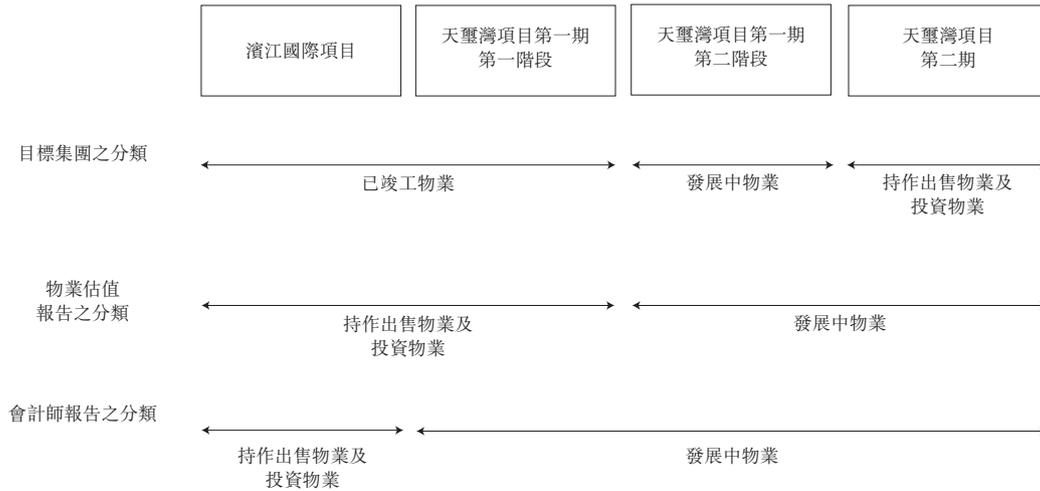
目標集團之項目分類反映其業務營運基礎。物業發展項目可分期發展，每期處於不同之發展階段。各物業發展項日期數可能須取得一項或多項土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及於發展期間不同階段出具之其他許可及證書。目標集團之項目分類不可與本通函附錄六「經擴大集團之物業估值」及本通函附錄一「目標集團之會計師報告」內之物業分類直接比較。

下表列載目標集團之項目分類，以及物業估值報告及會計師報告內之相應項目分類：

目標集團之分類	物業估值報告之分類	會計師報告之分類
— 已竣工物業	持作出售物業及投資物業	持作出售物業及投資物業
— 發展中物業	發展中物業	發展中物業
— 持作未來發展物業	發展中物業	發展中物業

## 目標集團之業務

目標集團及物業估值報告及會計師報告的項目分類如下(只作說明)：



### 建築面積計算

就本通函而言，可售建築面積數據取自相關政府機構於項目不同階段出具之許可或報告，而倘目標集團已取得項目預售許可證，該等項目期數之可售建築面積資料指該等預售許可證所載之總建築面積。

就本通函而言，立項建築面積乃取自政府之立項批覆及目標集團最近期估計及發展規劃。

## 目標集團之業務

### 目標集團之物業發展項目資料概要

就其已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業，目標集團已取得所有相關土地使用權證。

下表列載截至二零一五年十二月三十一日目標集團之物業發展項目就不同用途按不同發展階段劃分之概況：

項目名稱及發展期數	已竣工			發展中				未來發展		
	建築 用地面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (附註2) (平方米)	已出售 建築面積 (附註3) (平方米)	餘下 未出售的 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (附註4) (平方米)	發展中 建築面積 (附註5) (平方米)	預 售 建築面積 (附註6) (平方米)	餘下 未出售的 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (附註7) (平方米)	立 項 建 築 面 積 (附註8) (平方米)
<b>濱江國際項目</b>	83,399.00 (附註17)									
第一期										
住宅		90,799.49	89,188.12	1,611.37	90,799.49	—	—	—	—	—
零售		2,324.59	475.20	1,849.39	2,324.59	—	—	—	—	—
幼兒園(附註9)		2,833.32	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(附註10及12)		18,007.25	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施(附註11)		3,675.26	—	—	—	—	—	—	—	—
第二期										
住宅		61,947.20	54,320.27	7,626.93	61,947.20	—	—	—	—	—
零售		1,019.45	764.25	255.20	1,019.45	—	—	—	—	—
會所(附註13)		1,121.47	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(附註10)		14,374.67	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施(附註11)		32.67	—	—	—	—	—	—	—	—
第三期										
住宅		78,107.74	77,660.92	446.82	78,107.74	—	—	—	—	—
零售		6,032.02	5,945.04	86.98	6,032.02	—	—	—	—	—
停車場(附註10及14)		14,860.18	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施(附註11)		2,037.20	—	—	—	—	—	—	—	—

## 目標集團之業務

項目名稱及發展期數	已竣工				發展中				未來發展	
	建築用地面積 (附註1) (平方米)	已竣工建築面積 (附註2) (平方米)	已出售建築面積 (附註3) (平方米)	餘下未出售的可售建築面積 (平方米)	可售建築面積 (附註4) (平方米)	發展中建築面積 (附註5) (平方米)	預售建築面積 (附註6) (平方米)	餘下未出售的建築面積 (平方米)		可售建築面積 (附註7) (平方米)
第四期(第一階段)										
住宅		52,011.20	50,001.10	2,010.10	52,011.20	—	—	—	—	—
零售		2,159.64	608.92	1,550.72	2,159.64	—	—	—	—	—
停車場(附註10及15)		5,514.26	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施(附註11)		1,736.81	—	—	—	—	—	—	—	—
第四期(第二階段)										
住宅		25,915.54	25,393.85	521.69	25,915.54	—	—	—	—	—
零售		4,798.06	3,473.64	1,324.42	4,798.06	—	—	—	—	—
停車場(附註10)		5,203.09	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		190.02	—	—	—	—	—	—	—	—
小計		394,701.13	307,831.31	17,283.62	325,114.93	—	—	—	—	—
天璽灣項目	81,749.27 (附註18)									
第一期(第一階段)										
住宅		22,372.20	19,649.61	2,722.59	22,372.20	—	—	—	—	—
零售		3,842.64	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		4,606.14	—	—	—	—	—	—	—	—
會所及配套設施(附註11)		9,473.96	979.64	1,956.36	2,936.00	—	—	—	—	—
第一期(第二階段)										
住宅		—	—	—	—	78,731.56 (附註19)	6,479.04	12,081.68	18,560.72	—
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		—	—	—	—	22,255.00	—	—	—	—
第二期										
住宅		—	—	—	—	11,226.99	95.50	1,000.29	1,095.79	—
停車場(附註16)		—	—	—	—	—	—	—	—	80,151.00 (附註20)
配套設施(附註11)		—	—	—	—	—	—	—	—	14,164.90 11,574.10
小計		40,294.94	20,629.25	4,678.95	25,308.20	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00
總計	165,148.27	434,996.07	328,460.56	21,962.57	350,423.13	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00

## 目標集團之業務

### 附註：

1. 「建築用地面積」之資料乃項目整體發展及建築所用之地盤面積，此乃根據有關項目的建設用地規劃許可證。
2. 「已竣工建築面積」之資料乃根據濱江國際項目或天璽灣項目的房屋所有權證或物業測繪報告。
3. 「已出售建築面積」指根據買賣協議售予客戶之物業，而該等物業已交付／或將予交付予客戶。
4. 已竣工物業之「可售建築面積」為(i)已出售建築面積與(ii)餘下未出售的可售建築面積的總和。
5. 發展中物業的「發展中建築面積」之資料乃根據天璽灣項目的建設工程規劃許可證。
6. 「預售建築面積」指根據買賣協議預售予客戶之物業，而該等物業尚未交付予客戶。
7. 發展中物業之「可售建築面積」為(i)預售建築面積與(ii)餘下未出售的可售建築面積的總和，並根據天璽灣項目之預售許可證。
8. 有關持作未來發展物業的「立項建築面積」之資料乃根據政府就天璽灣項目之立項批覆。
9. 幼兒園區域根據租賃協議租賃予一名教育營辦商(為獨立第三方)。
10. 目標集團目前將停車場部分位置租賃予獨立第三方。
11. 包括目標集團就持作配套之地面建築面積及半地下建築面積，以作住宅及零售以外之用途，其主要為不可銷售之設施。
12. 有關車位包括地下民用防空區域3,955.46平方米。
13. 會所設有娛樂設施(包括一個健身室及一個游泳池)。目標集團的管理層無意出售會所。
14. 有關車位包括地下民用防空區域13,655.23平方米。
15. 有關車位包括地下民用防空區域3,709.27平方米。
16. 有關車位包括地下民用防空區域8,959.90平方米。
17. 根據濱江國際項目的土地使用權證，用於發展住宅物業的地盤面積為81,368.40平方米。
18. 因天璽灣項目第二期的工程尚未開始，有關的建設用地規劃許可證尚未發出。此地盤面積乃根據天璽灣項目的相關土地的使用權證。
19. 計劃天璽灣項目第一期第二段由78,731.56平方米的住宅物業組成，於目標集團獲得相關預售許可證後即可銷售。
20. 計劃天璽灣項目第二期由80,151.00平方米的住宅物業組成，於目標集團獲得相關預售許可證後即可銷售。

## 目標集團之業務

### 物業組合概要

下表列載截至二零一五年十二月三十一日目標集團之物業組合按不同用途劃分之類別：

用途	已竣工 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	用作未來 發展的立項 建築面積 (平方米)
住宅	331,153.37	78,731.56	80,151.00
零售	20,176.40	—	—
幼兒園	2,833.32	—	—
會所	1,121.47	—	—
停車場 <sup>(1)</sup>	62,565.59	22,255.00	14,164.90
配套 <sup>(2)</sup>	17,145.92 <sup>(3)</sup>	11,226.99	11,574.10
總計	<u>434,996.07</u>	<u>112,213.55</u>	<u>105,890.00</u>

附註：

1. 包括總面積為30,279.86平方米之地下民用防空區域。
2. 包括目標集團持作配套之地面建築面積及半地下建築面積，以作住宅及零售以外之用途，其主要為不可銷售之設施。
3. 包括會所面積。

## 目標集團之業務

### 物業發展項目概況

#### 濱江國際項目



濱江國際項目為住宅項目，包括住宅高樓、配套零售店舖、幼兒園、會所、游泳池及車位，位於中國福建省泉州惠安縣324國道及溪濱公園交界，已竣工建築面積約為394,701平方米。項目周邊地區建有超級市場、綜合商業大樓、酒店及學校。惠安中總為該項目之住宅物業發展商。

根據目標集團的內部記錄，發展及建造濱江國際項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化利息)約為人民幣949.4百萬元。誠如中國法律顧問所告知，濱江國際項目之土地收購成本經已悉數支付。

## 目標集團之業務

下圖顯示惠安縣濱江國際項目之位置：



濱江國際項目之綠化率及地積比率分別為43%及3.89。該項目之總建築用地面積約為83,399平方米。目標集團分四期發展該項目，由18座住宅高樓(總建築面積約394,701平方米)組成，而居住面積約為308,781平方米，零售店舖面積約為16,334平方米，幼兒園約為2,833平方米，會所約為1,121平方米，以及地面及地底配套面積(包括車位及配套设施面積)約為65,631平方米。於最後實際可行日期，各期工程經已竣工，詳情如下：

期數	項目類別	住宅及 配套 零售店舖		實際預售開展日期	建築狀況
		單位數目	實際建築期間		
第一期	住宅	605	二零零六年四月至二零零八年五月	二零零六年十月	已竣工
第二期	住宅	394	二零零六年五月至二零零九年五月	二零零七年十二月	已竣工
第三期	住宅	830	二零零六年八月至二零一零年八月	二零零七年十二月	已竣工
第四期	住宅				
一 第一階段		469	二零一零年十月至二零一三年五月	二零一一年六月	已竣工
一 第二階段		295	二零一二年二月至二零一四年一月	二零一二年十一月	已竣工

## 目標集團之業務

該項目第一期之總可售建築面積約為93,124平方米，包括579個住宅單位(總可售建築面積約為90,799平方米)及26個配套零售店舖(總可售建築面積約為2,325平方米)。該項目第一期於二零零八年十月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，571個住宅單位(總可售建築面積約為89,188平方米)及5個配套零售店舖(總可售建築面積約為475平方米)經已售出或預售。

該項目第二期之總可售建築面積約為62,966平方米，包括382個住宅單位(總可售建築面積約為61,947平方米)及12個配套零售店舖(總可售建築面積約為1,019平方米)。該項目第二期於二零零九年七月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，343個住宅單位(總可售建築面積約為54,320平方米)及9個配套零售店舖(總可售建築面積約為764平方米)經已售出或預售。

該項目第三期之總可售建築面積約為84,140平方米，包括772個住宅單位(總可售建築面積約為78,108平方米)及58個配套零售店舖(總可售建築面積約為6,032平方米)。該項目第三期於二零一零年七月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，763個住宅單位(總可售建築面積約為77,661平方米)及56個配套零售店舖(總可售建築面積約為5,945平方米)經已售出或預售。

該項目第四期第一階段之總可售建築面積約為54,171平方米，包括444個住宅單位(總可售建築面積約為52,011平方米)及25個配套零售店舖(總可售建築面積約為2,160平方米)。該項目第四期第一階段於二零一三年五月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，432個住宅單位(總可售建築面積約為50,001平方米)及六個配套零售店舖(總可售建築面積約為609平方米)經已售出或預售。

該項目第四期第二階段之總可售建築面積約為30,714平方米，包括272個住宅單位(總可售建築面積約為25,916平方米)及29個配套零售店舖(總可售建築面積約為4,798平方米)。該項目第四期第二階段於二零一四年一月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，263個住宅單位(總可售建築面積約為25,394平方米)及十二個配套零售店舖(總可售建築面積約為3,474平方米)經已售出或預售。

## 目標集團之業務

下表載列濱江國際項目於二零一五年十月三十一日已產生之開發成本及資金來源詳情：

項目期數	已產生之開發成本 (人民幣百萬元)			估計完成相關 期數之 進一步開發 成本 (人民幣 百萬元) (附註4)	總開發成本 (人民幣 百萬元) (附註5)
	已付 土地收購成本 (附註1)	已付 建築及 開發成本及 資本化 財務成本 (附註2及3)	將付 建築及 開發成本及 資本化 財務成本 (附註2及3)		
濱江國際項目					
第一期	13.4	201.0	1.2	—	215.6
第二期	9.0	176.0	2.5	—	187.5
第三期	18.0	223.9	1.4	—	243.3
第四期第一階段	7.2	179.3	1.1	—	187.6
第四期第二階段	4.2	110.1	1.0	—	115.3
<b>總計</b>	<b>51.8</b>	<b>890.3</b>	<b>7.2</b>	<b>—</b>	<b>949.3</b>

附註：

- (1) 各期之已付土地收購成本指目標集團根據相關土地使用權出讓合同已付之應佔土地金(金額按相關期數實際地盤面積分配)，連同與土地收購有關之其他成本(如稅項)。
- (2) 建築及開發成本包括直接及間接建築成本、涉及配套設施的其他成本及資本化利息。將支付之建築及開發成本主要為竣工建築工程之應付保修金。
- (3) 資本化財務成本乃為物業發展融資而特意取得之銀行及其他借款所產生之借貸成本。於二零一五年十月三十一日，建築工程產生的一切財務成本已支付。
- (4) 估計完成項目之進一步開發成本指估計完成項目之進一步建築及開發成本及資本化財務成本，惟不包括目標集團已根據相關土地使用權出讓合同悉數結付之土地金。
- (5) 指以下各項之總和：(i)已付土地收購成本；(ii)將付建築及開發成本及資本化財務成本；(iii)已付建築及開發成本及資本化財務成本；及(iv)估計完成項目之進一步開發成本。目標集團以銀行借款、目標集團股東墊付注資及內部產生資金撥付開發成本。

## 目標集團之業務

### 天璽灣項目



憑藉濱江國際項目的成功，目標集團於二零一二年八月在中國江蘇省揚州市收購兩幅土地以開發天璽灣項目。於二零一五年十二月三十一日，天璽灣項目之已竣工總建築面積約達40,295平方米，發展中建築面積約達112,214平方米，其立項建築面積約為105,890平方米。天璽灣項目為住宅開發項目，主要包括住宅高樓，並設有配套零售店舖及會所，位於中國江蘇省揚州市望江路以西、定興路以北及臨江路以東，揚州德輝為該項目之住宅物業發展商。

根據目標集團內部記錄，截至二零一五年十月三十一日發展天璽灣項目產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化利息)約為人民幣672.1百萬元。

## 目標集團之業務

下圖展示揚州天璽灣項目之位置：



天璽灣項目規劃之綠化率及地積比率分別為35%及2.30。該項目之總建築用地面積約為81,749平方米。目標集團分兩期發展該項目，包括15座住宅高樓，已竣工總建築面積約為40,295平方米、持有發展中總建築面積約112,214平方米以及持作未來發展之總立項建築面積約為105,890平方米。天璽灣項目之居住面積約為181,255平方米，零售店舖約為3,843平方米，以及地面及地底配套設施面積(包括車位、會所及其他配套設施)約為73,301平方米。

該項目分為兩期。於最後實際可行日期，目標集團正在發展該項目第一期第二階段，有關項目詳情列載如下：

期數	項目類別	住宅及配套零售店舖單位數目	實際/規劃建築期間	實際/計劃預售開始日期	建築狀況
第一期					
— 第一階段	住宅	231	二零一三年十月至二零一五年五月	二零一四年五月	已竣工
— 第二階段	住宅	736	二零一四年五月至二零一六年十二月	二零一五年七月	發展中物業
第二期	住宅	802	二零一六年三月至二零一七年十二月	二零一六年十一月	持作未來發展物業

該項目第一期第一階段的建築已完成，已竣工總建築面積約40,295平方米，包括216個住宅單位，總已竣工建築面積為22,372平方米，15個配套零售店舖，總可售建築面積為3,843平方米；車位為4,606平方米以及地面及半地底配套設施(包括會所及配套设施範圍)約9,474平方米。目標集團於二零一四年五月開始

## 目標集團之業務

預售。於二零一五年十二月三十一日，192個住宅單位(總可售建築面積約為19,650平方米)經已預先售出。目標集團已於二零一五年五月完成該項目第一期第一階段之建築工程。

該項目第一期第二階段正在發展中，其總建築面積約為112,214平方米，包括736個住宅單位(總建築面積約為78,732平方米)及地面及地底配套面積約33,482平方米。目標集團已於二零一五年七月展開預售。於二零一五年十二月三十一日，64個住宅單位(總可售建築面積約為6,479平方米)經已預先售出。目標集團預期該項目第一期第二階段之建築工程將於二零一六年十二月前竣工。

該項目第二期現正持作未來發展，預期竣工後之總建築面積約為105,890平方米，包括約802個住宅單位(總建築面積約為80,151平方米)及配套設施約25,739平方米。目標集團預期於二零一六年十一月開始預售，並於二零一七年十二月前完成該項目第二期之建築工程。

根據目標集團與揚州國土資源局(「揚州國土局」)於二零一二年八月訂立的土地收購協議，建築工程必須於二零一五年八月七日或之前完成。假若未能在限期當日或之前竣工，揚州國土局將按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日徵收0.1%作為罰款。目標集團與揚州國土局於二零一五年九月訂立一份補充協議(「補充協議」)，據此，受到(i)在天璽灣位處的土地附近，一條道路的設計規劃工程出現延誤，及(ii)地方政府完成土地重置的工作出現延誤所影響，已經確實天璽灣的工程竣工將會延期(「延期」)。誠如中國監管機關揚州市食品產業園管理委員會(「揚州市食品產業園管理委員會」)證實，(i)出現延期並非由目標集團所致；(ii)揚州市食品產業園管理委員會需要更多時間，解決因延期而引起的事宜，天璽灣項目的興建計劃已受影響。中國法律顧問已經證實，揚州市食品產業園管理委員會具有相應權力，並且有資格發出相關確認。揚州國土局已同意將竣工限期更改為二零一六年八月七日。中國法律顧問已經確認，補充協議為合法、有效及可強制執行。揚州國土局亦確認，(i)不會因竣工出現延期，向目標集團徵收罰款；(ii)授出不超過一年的竣工期限延長，是揚州國土局的當地慣例，以協助揚州國土局監察建築工程進度，便於管理其所轉讓的土地；及(iii)在新限期之前，目標集團仍可申請將竣工期限再作延長。按目標集團的興建計劃，天璽灣項目最後一期將於二零一七年十二月竣工。誠如中國法律顧問所述，根據揚州國土局在二零一一年十月二十四日頒佈的《關於進一步加強市區土地

## 目標集團之業務

出讓管理的意見》(「市區土地出讓意見」)，申請將竣工限期延長須於到期前30日內提出；此外，在市區土地出讓意見或其他中國法例或規例中，申請延長竣工限前之前毋須達成某條件或準則。故此，目標集團會於二零一六年八月七日前日內，向揚州國土局申請將竣工限期順延。揚州市食品產業園管理委員會已經證實，將會為目標集團在申請再次延長竣工期限中，提供一切所需協助。保薦人及中國法律顧問曾與揚州國土局土地利用處處長會晤，而揚州國土局已確認，倘若天璽灣項目按其時間表發展及興建，向目標集團授出延長竣工限期的決定，不會引致任何法律障礙。鑑於(i)目標集團不會因未能於二零一六年八月七日前竣工而須承擔任何責任；(ii)揚州國土局不會沒收用來發展天璽灣項目的土地，因工程仍然持續，故根據《閒置土地處置法》，該幅土地並不視為閒置土地；(iii)延期並非目標集團導致；及(iv)揚州國土局已確認，不會就未能在二零一五年八月七日前竣工而向目標集團作懲處，中國法律顧問確認目標集團於二零一七年十二月前竣工而招致懲罰的可能性不大。中國法律顧問確認，揚州國土局土地利用處處長有權批准延長竣工期限。再者，基於天璽灣項目的發展及興建工作按正常程序安排，中國法律顧問確認，揚州國土局向目標集團授出延長竣工限期的決定，不會遭遇任何法律障礙。

就交付天璽灣項目第一期第一階段的物業而言，計劃交付日期由二零一五年十一月延遲至二零一六年六月，原因是項目毗鄰有修路工程，導致政府配套設施延遲完工。有關延誤並非目標集團所能控制。所有政府一方的工程(包括所有電力網絡及喉管的鋪設工程)已於二零一六年一月完成。目標集團預期天璽灣項目第一期第一階段其餘所有修路工作將於二零一六年五月竣工，並將於二零一六年六月交付物業。目標集團及其客戶就銷售天璽灣項目第一期第一階段物業訂立之買賣協議，據此，目標集團將於二零一六年六月三十日前向客戶交付物業。雖然發生延期，預期目標集團仍可根據買賣協議之條款交付物業。候任董事已經確認，因延期而引致的營運及財務影響對目標集團而言並不重大；目標集團並未因延期而流失客戶或違反買賣協議。此外，誠如中國法律顧問所

## 目標集團之業務

述：(i)根據買賣協議條款，倘延期因政府行動或不可抗力事件或與目標集團無關的原因所致，目標集團可延後物業交付日期；及(ii)目標集團將毋須為延遲交付作出任何賠償，因為其並無違反中國合同法及其他適用中國法律。

根據目標集團的估計，天璽灣項目之總開發成本(包括土地收購成本)將約為人民幣14億元。候任董事擬藉內部產生之資金及銀行借貸為天璽灣項目之建築成本提供資金。

### 未來發展及計劃

候任董事有意實行審慎及有序之企業策略，促進目標集團持續穩定增長。於二零一四年五月，目標集團開始天璽灣項目第一期預售。候任董事認為，現有發展中物業及土地儲備足以應付目標集團直至二零一七年之未來發展。

下表列載天璽灣項目之實際／計劃發展時間表：

	實際／計劃 動工日期	實際／計劃 預售開始日期	實際／計劃 竣工日期	計劃交付 物業日期
天璽灣項目				
— 第一期第一階段	二零一三年十月	二零一四年五月	二零一五年五月	二零一六年六月
— 第一期第二階段	二零一四年五月	二零一五年七月	二零一六年十二月	二零一七年六月
— 第二期	二零一六年三月	二零一六年十一月	二零一七年十二月	二零一八年六月

目標集團將繼續物色適合其發展項目的潛在地塊，並於福建省及江蘇省以及其他擁有較高經濟增長潛力的城市(尤其是中國的三四線城市)增加土地儲備，以期維持增長。其亦將繼續藉不同方法收購土地(例如中國政府相關部門舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出售)，或收購擁有土地使用權的實體的控股權益。於最後實際可行日期，目標集團尚未物色到可擴展市場版圖之土地，惟將竭力於經濟增長潛力龐大之城市，以具競爭力之成本尋求合適之土地，以期維持長期增長。候任董事預期以內部資源及銀行借貸為擴展計劃提供資金。

## 目標集團之業務

下表載列天璽灣項目於二零一五年十月三十一日已產生或估計將產生之開發成本詳情：

項目期數	已產生之開發成本 (人民幣百萬元)			估計完成 相關期數 之進一步 開發成本 (人民幣 百萬元) (附註4)	總開發成本 (人民幣 百萬元) (附註5)	將產生之進一步開發成本時間表 (估計) (人民幣百萬元)(附註6)			
	已付土地 收購成本 (附註1)	已付 建築及 開發成本及 資本化 財務成本 (附註2及3)	將付 建築及 開發成本及 資本化 財務成本 (附註2及3)			截至 二零一五年 十二月 三十一日 止兩個月	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度
	天璽灣項目								
一第一期第一階段	50.8	127.7	17.1	32.1	227.7	6.9	25.2	—	—
一第一期第二階段	150.3	101.0	72.1	294.5	617.9	31.0	170.0	93.5	—
第二期	135.8	16.3	1.0	430.1	583.2	2.5	64.6	275.2	87.8
<b>總計</b>	<b>336.9</b>	<b>245.0</b>	<b>90.2</b>	<b>756.7</b>	<b>1,428.8</b>	<b>40.4</b>	<b>259.8</b>	<b>368.7</b>	<b>87.8</b>

附註：

- (1) 各期之已付土地收購成本指目標集團根據相關土地使用權出讓合同已付之應佔土地金(金額按相關期數實際地盤面積分配)，連同與土地收購有關之其他成本(如稅項)。
- (2) 建築及開發成本包括直接及間接建築成本、涉及配套設施的其他成本及資本化利息。
- (3) 資本化財務成本乃為物業發展融資而特意取得之銀行及其他借款所產生之借貸成本。
- (4) 估計完成項目之進一步開發成本指估計完成項目之進一步建築及開發成本及資本化財務成本，惟不包括目標公司已根據相關土地使用權出讓合同悉數結付之土地金。
- (5) 指以下各項之總和：(i)已付土地收購成本；(ii)將付建築及開發成本及資本化財務成本；(iii)已付建築及開發成本及資本化財務成本；及(iv)估計完成項目之進一步開發成本。目標集團以銀行借款、目標集團股東墊付注資及內部產生資金撥付開發成本。
- (6) 目標集團擬以內部資源及銀行借貸支付未來開發成本。其他詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料—流動資金及資本來源—營運資金」一節。

根據目標集團之內部估計、記錄、現有項目計劃及／或相關建築及／或發展項目合約，於二零一五年十月三十一日，天璽灣項目之估計進一步開發成本付款總額於截至二零一五年十二月三十一日止兩個月約為人民幣40.4百萬元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度及其後則約為人民幣716.3百萬元。

## 目標集團之業務

雖然上文所述為現任管理層對目標集團就天璽灣項目之資本開支之計劃，惟有關計劃因情況變動而改變，而上文所載開支之實際金額可能因市場狀況、競爭及其他因素而有別於估計開支金額。隨著目標集團持續發展，經擴大集團亦可能產生額外資本開支。目標集團能否為其未來資本開支取得額外資金，視乎多項不確定因素，包括未來營運業績、財務狀況及現金流、經濟、政治及其他狀況、債務及資本市場環境及行業環境。

### 民用防空區域

根據相關中國法律及法規，城市新樓宇須設有若干地底區域，以於戰爭時用作民用防空。濱江國際項目之總民用防空建築面積約為21,320平方米，此乃根據已竣工物業中用作民用防空之建築面積計算。截至最後實際可行日期，目標集團並無出售或出租任何民用防空區域。濱江國際項目之民用防空區域一般於和平期間用作車位。天璽灣項目第一期概無區域將指定用作民用防空用途，然而天璽灣項目第二期將包括民用防空區域約8,960平方米(獲揚州市民防局批准)。天璽灣項目之人防區域一般於和平期間擬用作車位。候任董事認為，目標集團項目之總人防區域對整體物業及業務營運而言並不重大，而目標集團並無面臨有關人防區域之重大風險。

一旦中國政府宣告進入戰爭狀態，則中國政府可能會將人防區域用作避難所。根據防空法，人防區域投資者獲允許於和平時期使用(包括租賃)、管理民防物業及由此獲利。目標集團將遵守防空法及於和平時期使用民用防空區域的許可(於在所有重大方面取得後)，以及不時諮詢其外部中國法律顧問，確保合規。就濱江國際項目的民用防空區域而言，目標集團將監督物業管理公司，確保民用防空區域之配套設施之維護、管理及維修處於良好狀況。目標集團將同樣採取措施，致力維持及維修天璽灣項目的民用防空區域，將民用防空區域維持於良好狀況。

中國法律顧問已告知目標集團，於往績期間及截至最後實際可行日期，就人防區域而言，目標集團之業務營運已於各重大方面遵守適用中國法律及法規。

## 目標集團之業務

### 土地重置及閒置土地

於往績期間，目標集團並未進行任何土地重置工作，因為濱江國際項目及天璽灣項目所處土地已於先前收購，故毋須進行任何重置工作。此外，經中國法律顧問告知，濱江國際項目及天璽灣項目乃按照政府之項目批文，分階段發展，因此，根據適用中國法律及法規，並不存在閒置土地問題，亦無已授出的相關土地使用權被沒收或目標集團被施加閒置土地罰金的風險。

### 幼兒園

作為濱江國際項目的一項配套設施，濱江國際項目第一期內已興建一間三層高的幼兒學校，總建築面積約為2,833平方米。幼兒學校已出租予一間教育營辦商(為獨立第三方)，為居住在當地社區之兒童提供雙語幼兒學校教育。根據租賃協議，幼兒學校已出租予教育營辦商，由二零一零年九月起計，為期二十年，租金乃參考物業之配套性質釐定，並須每年支付。

### 牌照及許可證

就有關土地使用權及物業發展的許可證及證書而言，除持作未來建築物業或發展中物業外，據中國法律顧問告知，目標集團已就開發、建造及銷售物業取得所有必需之證書，包括土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證，且目標集團已在有關政府能夠為濱江國際項目的客戶發出各份物業所有權證前，於有關政府部門完成所有必須登記或目前正在辦理所有必須手續。

誠如中國法律顧問所告知，目標集團已取得一切經營業務所需之牌照及許可證。下表載列目標集團附屬公司於最後實際可行日期所持有之主要牌照名單：

實體	牌照／許可證名稱	簽發機構	簽發日期	屆滿日期
惠安中總	《中華人民共和國房地產開發企業資質證書》(三級)	泉州市住房和城鄉建設局	二零一三年八月十二日	二零一六年八月十一日

## 目標集團之業務

實體	牌照／許可證名稱	簽發機構	簽發日期	屆滿日期
揚州德輝	《中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書》(二級)	江蘇省住房和城鄉建設廳	二零一六年二月二十一日	二零一七年二月二十日
揚州德泰	《中華人民共和國物業服務企業資質證書》(三級)	揚州市住房保障和房產管理局	二零一四年十二月十一日	不適用

### 未來物業發展計劃

為促進目標集團穩定及持續發展，目標集團將繼續於經濟增長潛力優厚的城市內，特別是中國三四線城市，收購合適的土地以開發住宅物業，此舉符合其業務策略。目標集團正在就潛在土地收購事項進行可行性研究，其中已對泉州(濱江國際項目所在城市)一塊土地(「該土地」)進行初步可行性研究。根據目標集團之可行性研究，有關地塊周圍建有超級市場、商業大樓、酒店、學校及銀行，可用作發展住宅樓宇、配套零售店舖及泊車位。候任董事認為，借鑑濱江國際項目的成功，目標集團將繼續於泉州提供優質住宅物業。作為可行性研究的一部分，目前預定發展該項目的資金將由內部資源及／或銀行借貸撥付及／或於復牌後透過股權或債務融資撥付。於二零一五年九月十八日，目標集團與惠安縣國土資源局(「惠安國土資源局」)訂立意向書，當中目標集團表明有意根據公開招標、競投及掛牌出售程序收購該土地。根據對中國(特別是惠安縣)物業發展市場的市場知識，公開招標、競投及掛牌出售程序將於相關地段落實土地規劃、考慮宏觀經濟狀況及根據當地慣例完成惠安國土資源局內部行政程序後進行。於最後實際可行日期，概無就該土地進行公開招標、競投及掛牌出售程序。倘目標集團成功中標及收購該土地，目標集團將與惠安國土資源局就該土地訂立正式土地收購協議。待成功收購該土地及簽署正式土地收購協議後，目標集團將開發其第三項物業發展項目。由於收購土地須經過公開招標、競投

## 目標集團之業務

及掛牌出售程序，故於最後實際可行日期，尚未落實該項目的詳細時間框架及發展計劃。此外，目標集團亦正在評估位於其他經濟增長潛力優厚的城市的其他潛在土地目標。直至最後實際可行日期，除該幅土地外，概無據此物色到其他具體收購目標。

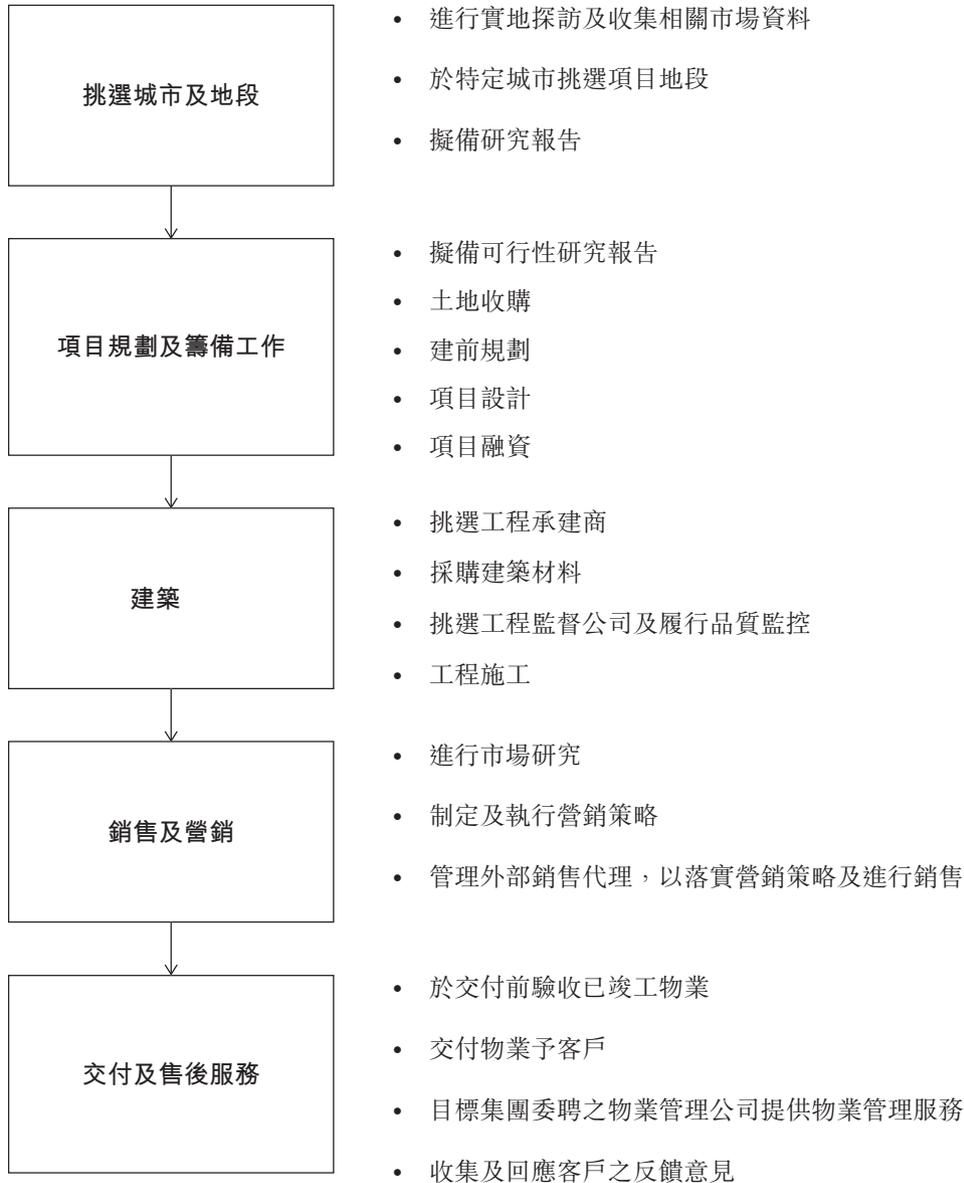
目標集團的策略為實行謹慎及節儉的公司發展計劃，以促進目標集團穩定及持續發展。因此，目標集團之管理層將審慎行事，於收購土地前進行可行性研究及盡職審查活動。目標集團之長期發展計劃目標為於二零一八年年底前收購土地以發展新物業項目，惟其受限於多項目標集團無法控制的因素，包括中國經濟、政治及其他狀況。實行收購計劃前，目標集團將對收購目標進行嚴密檢討及可行性研究，並考慮、評估及決定是否進行收購。目標集團將審慎考慮有關收購目標的多項因素，包括但不限於以下各項：土地質素、土地所在城市的人口及經濟狀況、收購事項對目標集團的內部及外部財務資源的成本及益處、土地是否鄰近目標集團的現有營運及目標集團的整體公司策略及長期發展計劃。

## 目標集團之業務

### 物業發展過程

目標集團之項目發展過程大概分為(其中包括)挑選城市及地段、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、建築、質量監控及監督建築、銷售及營銷、交付及售後服務及物業管理。

下圖概括及略述目標集團一般項目發展過程之核心部分：



## 目標集團之業務

### 挑選城市及地段

挑選城市及地段及評估過程乃物業發展之重要階段，並為物業發展項目之成功關鍵之一。目標集團於挑選城市過程中會考慮以下因素，計有(其中包括)：

- 地理面積、人口及整體經濟發展；
- 當地市場物業供求；及
- 競爭格局，包括現有及潛在競爭對手之身份、規模及發展計劃及競爭項目之定價。

於特定城市挑選項目地段時，目標集團主要考慮以下因素：

- 地段面積及地段位置，尤其是其是否鄰近及連接市中心或商業區；
- 地段對城市未來發展規劃之重要性；
- 地段是否連接現有或當地政府規劃之完備交通基建及輔助設施；及
- 潛在物業發展之整體成本架構，包括地段是否立即可供開發而毋須大量拆卸現有構築物。

候任董事主要負責為目標集團物業發展項目敲定挑選之地段。於目標集團收購地塊以發展項目前，候任董事連同目標集團之高級管理層會進行實地探訪及收集相關市場資料，包括區內對物業之潛在市場需求、區內未來發展相關政府規劃及政策及區內其他物業發展商之潛在競爭等。

### 項目規劃及籌備工作

目標集團物色到潛在地段後，會開展項目規劃及籌備工作。有關工作一般包括：

- 擬備可行性研究報告；
- 土地收購；
- 建前規劃；

## 目標集團之業務

- 項目設計；及
- 項目融資。

### 擬備可行性研究報告

目標集團決定收購地塊前，目標集團通常會委聘市場調查公司(為獨立第三方)，對目標地段之潛在物業需求進行研究、評估市場競爭及制定初步項目可行性研究報告，以供閱覽。於往績期間，目標集團已委聘一間市場調查公司研究天璽灣項目之可行性。

### 土地收購

目標集團主要按以下方法收購土地使用權：

- 藉公開競投、拍賣或掛牌出售向當地政府收購土地；或
- 收購或併購持有附帶土地使用權之土地之公司。

濱江國際項目之土地使用權由一間公司間接持有，而目標集團於二零零五年一月藉收購該公司之股份收購該等土地使用權，並於二零零七年二月向地方政府收購土地使用權，而天璽灣項目之土地使用權由目標集團於二零一二年八月經公開拍賣，向地方政府收購所得。誠如中國法律顧問所告知，目標集團已取得濱江國際項目及天璽灣項目兩塊土地之土地使用權證。

物業發展商向中國政府收購土地時必須支付地價。誠如中國法律顧問所述，濱江國際項目及天璽灣項目土地之全部地價已悉數支付。中國政府向住宅物業發展商收取地價及接獲土地使用權證申請後會出具有關證明。土地使用權出讓合同通常為期70年(住宅物業)、40年(商業物業)及50年(綜合用途物業)。

### 建前規劃

根據適用中國法律及法規，物業發展商就項目發展獲得土地使用權後，必須獲得所需政府批文，方可開展項目規劃及建築。有關批文包括：

- 建設用地規劃許可證，其准許物業發展商測量、規劃及設計地塊；及

## 目標集團之業務

- 建設工程規劃許可證，其證明主管政府機構批准物業發展商呈交之項目整體規劃及設計。

於往績期間及最後實際可行日期，目標集團獲取上述憑證及許可證時並無遭到任何重大拖延。

### 項目設計

項目設計反映具體市場定位及項目規劃。目標集團對目標市場之客戶進行市場研究，確立項目之市場定位及釐定設計預算。其後，目標集團選定外部設計公司，負責詳細設計工作，包括建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計。根據物業發展類型、設計概念、位置及項目規模等因素，目標集團審慎挑選外部設計公司。於整個設計過程，目標集團與外部設計公司緊密合作，確保項目設計反映所需之市場定位，並編製詳細設計建議書，以供相關中國政府機構審批。獲批設計建議書將用作相關項日期數之建築基礎。候任董事確認，目標集團委聘之外部設計公司為獨立第三方。

於往績期間，目標集團與兩間外部設計公司合作。與該等外部設計公司訂立之協議訂明規管目標集團與該等外部設計公司進行交易之一般條款及條件。有關協議之一般重大條款如下：

- 付款條款：於項目設計或建築工程各階段完成後，目標集團須分期向外部設計公司支付服務費用。
- 終止：
  - 倘目標集團於外部設計公司開展任何設計工作前終止協議，外部設計公司有權根據協議沒收目標集團已付之按金。
  - 倘目標集團於外部設計公司開展相關階段之設計工作時終止協議，外部設計公司有權收取相關階段之：(i)50%服務費用(如已完成之相關階段設計工作不足一半)；或(ii)100%服務費用(如已完成之相關階段設計工作超過一半)。
  - 倘外部設計公司終止協議，外部設計公司須向目標集團支付款項，金額相當於目標集團根據協議所付按金之兩倍。

## 目標集團之業務

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與外部設計公司訂立任何長期協議，亦無與外部設計公司發生任何重大糾紛，以及目標集團並無經歷外部設計公司進行之工作未如理想或設計缺陷之情況。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十日止十個月，外部設計公司產生之項目設計成本分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

### 項目融資

於往績期間，目標集團以內部產生之資金及銀行借貸，作為土地收購成本及建築成本之資金。

### 建築

目標集團之工程部門負責(其中包括)挑選工程承建商、採購建築材料或批准工程承建商採購建築物料、建築工程之品質監控及監察工程承建商進行之建築工程。於最後實際可行日期，目標集團之工程部門包括11名員工。濱江國際項目之建築工程由汪敬東先生領導，彼為惠安中總副總經理及中國合資格的高級工程師及註冊一級建造師。天璽灣項目之建築工程由陶乃寶先生領導，彼為揚州德輝工程部經理及中國合資格的高級工程師。

目標集團將所有建築工程外判予中國的工程承建商。就主要樓宇工程承建商而言，於往績期間，目標集團已就主要建築工程與四名工程承建商合作。除樓宇建築工程及土木工程等主要建築工程外，目標集團亦委聘其他承建商承辦多項建築工程，包括園景、水電設備安裝、設備安裝及勘探工程。

於往績期間，主要建築工程承建商一般由目標集團透過招標程序挑選，當中會考慮工程承建商之專業資格、聲譽及往績。目標集團已制定政策，規管承建商之甄選及管理程序。

目標集團一般與工程承建商訂立建築工程協議。該等協議載列規管目標集團及工程承建商之間交易的一般條款及條件。根據該等協議，工程承建商須確保相關質量水平及工程進度。工程承建商須向目標集團提供定期進度報告，以讓目標集團能夠密切監察工程進度。

## 目標集團之業務

目標集團通常根據完成進度支付建築費用予工程承建商，並可能於建築工程竣工及驗收時支付總建築費用之最多90%至97%。總建築費用之餘下3%至10%將於保養及維修期末支付。

候任董事確認，目標集團於往績期間委聘之所有工程承建商均為獨立第三方。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與任何工程承建商訂立任何長期協議，亦無與工程承建商發生任何重大糾紛，以及目標集團並無因工程承建商負責之工作未如理想或工程延誤而遭受任何重大損失。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，工程承建商產生之建築成本總額(包括已確認建築成本及在損益中未確認的建築成本)分別約為人民幣112.2百萬元、人民幣128.1百萬元、人民幣93.0百萬元及人民幣105.5百萬元。

### 採購

除非目標集團及工程承建商訂立之相關協議另有訂明，工程承建商一般負責購買鋼、水泥、磚及地板等建材。該等工程承建商須根據有關協議所載之規定採購建材。建材通常採購自中國國內供應商。工程承建商須將建材樣本提交相關政府機構抽檢，方可展開工程。

目標集團已制定採購程序，務求達致生產經濟規模，提升議價能力，確保建材品質一致及控制成本。一般情況下，目標集團並無建材存貨，僅於需要時訂購該等物料。

就目標集團購買建材，款項一般根據合約所載之條款及條件以及其供應商給予的付款條款分期支付，並視乎與供應商之關係及交易量等多項因素而異。目標集團一般須在發票日期起計90日內結付，而發票一般於物料通過相關品質控制檢驗程序及工程監督公司的檢驗後提供。目標集團於往績期間及截至最後實際可行日期並無遭遇任何原料短缺或原料供應延誤，以致其營運受到重大影響。

## 目標集團之業務

### 品質控制及工程監督

目標集團專注於其項目的品質控制。以下載列目標集團為品質控制而制定的若干重要措施或程序：

- 建築合約一般包含工程承建商就建築項目品質及準時竣工所作之保證；
- 遵照相關中國法律及法規，目標集團委聘認可工程監督公司以監察及監督項目工程。該等工程監督公司對所有物料及手工進行現場品質及安全控制檢驗並監督工程進度、工地安全及工程時間表；及
- 倘工程承建商須就建築工程採購部分建材或設備，目標集團指明若干主要物料或設備的品牌或指定合資格供應商，以供工程承建商採購有關物料或設備。

於往績期間，目標集團已與兩間工程監督公司(均為獨立第三方)合作，以監察及督導建築工程。工程監督公司由目標集團根據工程監督公司之專業資格、聲譽及往績選出。目標集團亦透過招標程序選取工程監督公司，當中會考慮其專業資格。

目標集團就濱江國際項目及天璽灣項目委聘之各間工程監督公司已取得《房屋建築工程監理甲級》證書。於往績期間，與目標集團委聘之工程監督公司有關之費用分別約為人民幣110,000元、人民幣254,000元、人民幣599,000元及人民幣262,000元。

目標集團通常與工程監督公司訂立工程監督協議。有關協議訂明規管目標集團與工程監督公司之交易之一般條款及條件。根據該等協議，工程監督公司須就所有建材進行品質控制檢驗，並監察工程進度及相關工程竣工時間表。工程監督公司須定期向目標集團提交監督報告，以讓目標集團能夠密切監察工程監督公司的監督工作。

## 目標集團之業務

工程監督協議之一般重大條款概述如下：

- 付款條款：目標集團一般須根據建築工程進度向工程監督公司支付總費用之最多85%，並於完成工程監督工作後支付總費用之餘下15%。
- 終止：工程監督協議須由目標集團或工程監督公司向對方發出四十二日事先書面通知終止。

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與任何工程監督公司訂立任何長期協議，亦無遭遇任何重大品質問題，或須就此承擔任何重大索償。

### 銷售及營銷

#### 外部銷售代理

目標集團按個別期數／階段工程委聘外部銷售代理，協助增加其銷售及營銷力度。目標集團之內部營銷人員負責制定及監督其銷售及營銷策略之執行，而外部銷售代理負責執行有關策略及銷售，包括準備營銷材料、進行市場推廣、建議單位售價及協調和監察目標集團與媒體的關係。目標集團設有進行銷售之內部指引，並密切監察外部銷售代理之銷售表現。

目標集團根據代理資格、於當地市場的經驗及其收取之佣金金額挑選代理。目標集團根據代理按照目標集團及該外部銷售代理訂立之合約進行銷售之數目向其外部銷售代理支付佣金。有關合約亦訂明規管目標集團與外部銷售代理之交易之一般條款及條件。根據該等合約，外部銷售代理須於指定期間根據目標集團釐訂的價格獨家推銷目標集團的物業。該等協議之主要條款包括工作範圍、服務期限、授權範圍、費用、付款、獎賞及違反條款之處罰及後果。

目標集團與外部銷售代理訂立之合約之一般重大條款如下：

- 獨家權：代理將享有獨家權，於指定期間推銷及出售目標集團物業。

## 目標集團之業務

- 付款條款：目標集團將根據代理已售住宅及零售單位之總成交額，按月向代理支付佣金(介乎0.8%至2.0%)。
- 終止：任何一方於合約期滿前終止合約；然而，該方可能須根據合約條款向另一方支付賠償費用。

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團委聘四名外部銷售代理。候任董事確認，外部銷售代理為獨立第三方。誠如中國法律顧問告知，目標集團委聘之外部銷售代理擁有相關資格。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，與目標集團外部銷售代理有關之佣金分別為約人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

### 定價

目標集團根據多個因素(如物業類型、特色、地點及當地市場的供求情況)為物業定價。外部銷售代理根據其定期市場調查、鄰近目標集團物業之物業價格及指定物業的地點、景觀及環境就單位售價向目標集團提出建議。高級管理層、內部銷售及營銷人員為外部銷售代理制定物業單位售價，彼等會商討及評估目標集團之市場營銷策略之成效。

### 預售

目標集團一般在項目某一期或某一階段竣工前推出物業預售，惟須符合規管物業預售之法律及法規所載之若干規定。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，指定物業展開預售前必須達成若干條件，包括：

- 悉數支付地價及取得相關土地使用權證；
- 就規劃及建設物業取得所需相關許可；
- 已對項目投資的金額不得少於將對項目投資總額之25%；

## 目標集團之業務

- 已釐定建築工程之預期竣工日期及交付日期；及
- 已取得相關地方政府機構出具之預售許可。

中國法律顧問告知，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團已根據適用於中國預售物業之相關法律及法規，於其物業進行預售前取得一切預售許可。更多有關適用中國法律及法規之詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

一般而言，目標集團與其客戶訂立標準買賣協議，訂明將出售之物業單位、其建築面積、購入價、付款方法及預期交付已竣工物業之日期等資料。

### 付款安排

客戶可以一筆過付款、分期付款、按揭貸款融資或以住房公積金賬戶付款之方式購買物業。客戶於簽立買賣協議時須以本身資金支付至少30%購買價作為首期款項，其餘購買價一般於簽立買賣協議後三個月內以本身資金或按揭貸款(包括現行中國法律及法規所批准之住房公積金貸款)支付。

根據目標集團之會計政策，來自物業銷售之收益於相關物業工程已竣工及物業已交付予買家時由目標集團確認。

目標集團向到期付款之每名客戶發出催繳函。根據買賣協議之條款，目標集團可選擇向有關客戶提起法律行動或仲裁程序以收回欠款及欠款罰金。此外，當不可能收回欠款時，目標集團可選擇撤銷買賣協議並重售物業。於該情況下，客戶仍須繳納欠款罰金。於往績期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無經歷任何客戶嚴重違約的情況。

### 向銀行作出擔保

客戶可購買物業及以按揭貸款作為該等購買之資金。於往績期間，目標集團就其客戶為購買預售住宅物業所需資金而申請之按揭貸款，按臨時基準向銀行提供擔保。目標集團之擔保於下列情況(以較早者為準)解除：(i)銀行接獲客

## 目標集團之業務

戶提供相關物業之個人物業所有權證作為按揭貸款之抵押品後；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於上述擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行有權(其中包括)出售該客戶之物業或要求目標集團履行該等付款責任。誠如中國法律顧問告知，倘目標集團按銀行要求結付違約付款，則目標集團有權向客戶收回有關違約付款。據候任董事確認，目標集團一般不會對其顧客進行任何獨立信貸評估，而是依賴承按銀行對該等客戶進行信貸評估之結果。截至二零一五年十月三十一日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣353.5百萬元。中國法律顧問告知，該等由目標集團提供之擔保均屬合法、有效及可根據相關中國法律及法規強制執行。於往績期間及截至最後實際可行日期，總額約人民幣484,000元之違約付款已支付予銀行，以履行在擔保下之付款責任，而目標集團其後向其客戶收回違約付款，總額為人民幣373,000元。

### 交付及售後服務

#### 交付物業

目標集團密切監察物業之施工進度及盡力於各買賣協議所訂明之時限內交付物業予客戶。根據相關中國法律及法規及按各買賣協議所訂明，目標集團交付物業予買家前須通過建築工程竣工驗收。誠如中國法律顧問所述，於往績期間，目標集團之物業於交付物業予其客戶前均已通過建築工程竣工驗收。

目標集團須於物業發展項目已通過必要的竣工驗收後，於指定日期前交付物業予客戶。然而，倘目標集團無法於各買賣協議中所訂明之交付日期交付物業予客戶，則目標集團有責任支付購入價若干比例之補償費用。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，並無因目標集團之過失而導致發生於協定期間內無法交付物業予其客戶之重大過失。

目標集團將於有關機構可發出個人物業所有權證(即分戶產權證)前，向有關機構辦妥所有必要的註冊程序，而目標集團亦透過向當地房管部門提供規定資料，協助其客戶申請分戶產權證。

## 目標集團之業務

### 售後服務

目標集團提供全方位售後服務，包括協助客戶辦理有關按揭申請、註冊買賣協議、交付物業及取得物業業權證明。

目標集團員工會於交付物業後聯絡客戶，以取得反饋。客戶可透過物業管理公司提出投訴，而目標集團之營銷部門會及時處理客戶投訴，其主要關於修葺單位之裝修或工藝之投訴。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並未收到任何來自其客戶之重大投訴。

### 保修及退還

目標集團遵照有關監管規定為其物業提供保修。具體而言，目標集團為其住宅物業提供(其中包括)以下保養：

- 有關物業外牆、牆壁、廚房及浴室防水缺陷之五年保養；
- 有關外牆及天花石灰剝落、樓面破裂及大範圍摻砂之兩年保養；
- 有關門窗破裂及金屬硬件損壞之一年保養；及
- 有關管道堵塞之兩個月保養。

所有保養期由相關物業交付當日開始。

整體而言，目標集團提供之保修乃與其工程承建商提供予目標集團之保修一致。如工程承建商提供的保修超過上述保修期，則目標集團亦會提供具較長保修期之保修。

對於由第三方或不當使用造成之缺陷、因天災而導致之缺陷、交付物業後更改或安裝之設備或室內易碎物件(如玻璃、鏡子、燈泡及窗台)，目標集團並不提供保修。

目標集團之工程承建商負責與其工程相關之保修，且彼等須維持有關質量標準。整體上，目標集團扣留項目成本之3%至10%作為保修金(為期約一至五年)，該款項將用於支付任何可能因建築缺陷而產生之或然開支。倘出現建築缺陷而

## 目標集團之業務

工程承建商無法及時修補該等缺陷，目標集團可修補缺陷並自保修金扣除產生之開支。目標集團僅負責與並無確認由第三方負責之維修工程相關之開支。於往績期間，概無與維修工程有關的成本由目標集團支付。於往績期間及截至最後實際可行日期，並無發生保修金少於就修補建築缺陷須支付的金額之情況，亦無目標集團扣減保修金之事例，故此並未就保修維持任何規定。

整體而言，目標集團允許在下列情況下退還物業：

- 交付物業遭受重大延誤，超出相關買賣協議所訂明之期限；
- 物業出現重大質量缺陷(例如重大結構性缺陷)；
- 已交付物業之建築面積與買賣協議所列明之建築面積存在重大差異；或
- 目標集團對物業設計作出重大改動，以致物業類型、尺寸及空間朝向等方面出現變動。

候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期概無物業退還個案。

目標集團確認，於最後實際可行日期，物業的建造進度合乎預期，且概不知悉在物業原訂竣工及交付方面會有任何重大延誤。中國法律顧問亦確認，彼等並不知悉目標集團就取得一切相關許可、批文及證書以於二零一五年及二零一六年交付物業方面遇到任何法律障礙。

### 物業管理服務

目標集團選擇一間物業管理公司，為濱江國際項目提供物業管理服務。目標集團與一間物業管理公司訂立協議，據此，物業管理公司應全面負責物業之日常管理，包括物業管理、維修及保養屋苑之公用地方(包括所有配套設施及車位)。物業管理協議之期限於二零零九年十一月起計，其將於業主立案法團與物業管理公司訂立新物業管理協議當日終止。物業管理公司之管理費由物業用戶(包括目標集團客戶及幼兒園之教育營辦商)支付。目標集團亦無償授予物

## 目標集團之業務

業管理公司權利使用及管理車位及游泳池，由二零零九年十一月起計為期五年。候任董事確認，目標集團擬於授權屆滿時自行使用車位及游泳池。於二零一五年一月，目標集團將濱江國際項目的若干車位租予獨立第三方，開始賺取租賃收入。

物業管理公司乃由目標集團根據其物業管理之資格、聲譽及往績選定。目標集團管理層與物業管理公司緊密合作，以確保提供優質物業管理。候任董事確認，濱江國際項目之物業管理公司乃為獨立第三方。

誠如中國法律顧問告知，目標集團向有關政府部門取得事先批准後，訂立協議，委聘物業管理公司，符合中國相關法規。此外，雖然物業管理公司並無物業管理所需之資格水平，誠如中國法律顧問告知，目標集團毋須承擔由此引起的責任，惟相關物業管理公司須繳交罰款。一旦物業管理公司日後未能繼續向目標集團提供物業管理服務，則候任董事將能夠物色其他持有所需資格之替代物業管理公司。

揚州德泰為天璽灣項目第一期提供初步物業管理服務。

### 透過個人銀行戶口結算

#### (A) 背景

於往績期間及直至二零一四年六月一日（「安排期間」），目標公司其中一間附屬公司惠安中總透過於八間中國國內銀行的不同分行開設的17個總經理王德林先生名下之個人銀行戶口（「個人銀行戶口」），以結付公司資金（「該等安排」），包括就購買物業向客戶收取付款。

中國國內銀行一般於一星期營業五日（星期一至星期五）以受理公司客戶的交易，及於一星期七日（星期一至星期日）受理個人客戶的交易。另外，中國國內銀行通常僅於營業時間上午九時正至下午五時正處理公司客戶的交易，而銀行交易透過使用自動櫃員機、借記卡或網上銀行服務進行時，會於非營業時間處理個人客戶交易。

根據目標集團之買賣協議，客戶須於簽立買賣協議日期支付按金。倘於銀行非營業時間支付按金予目標集團之公司戶口，目標集團將無法及時檢查及確

## 目標集團之業務

認有關客戶付款。再者，有客戶於週末期間參觀目標集團之物業及作出購買決定。倘客戶於星期五辦公時間後向目標集團之公司戶口入賬，目標集團須保留該等物業，並於下星期一查收有關款項，以確認客戶是否兌現其付款承諾。然而，若客戶向個人銀行戶口支付款項，惠安中總財務部的指定會計人員會於收取付款後接獲銀行發出的手機訊息。其後及於同日，財務部的會計人員會通知財務部的司庫，根據有關訊息向客戶發出收款確認，並通知銷售部以確認及完成有關銷售交易。

為了及時確認客戶付款、防止流失潛在客戶及促成相關預售或銷售交易，目標集團管理層認為於同日確認客戶付款誠為重要。使用個人銀行戶口後，目標集團之業務靈活性有所提高，因為目標集團能夠於銀行非營業時間為公司客戶檢查及確認其客戶付款並進行交割。候任執行董事兼惠安中總董事蔡先生及余先生認為，使用個人銀行戶口乃出於付款及結付方式考慮之選擇，可提高業務靈活性。

有關就購買物業向客戶收取付款，目標集團一般使用(a)公司戶口以收取透過客戶住房公積金賬戶作出之付款及通過銀行按揭貸款融資作出之付款；及(b)個人銀行戶口以收取客戶之按金及付款(並非根據按揭貸款融資作出)。儘管如此，目標集團運營個人銀行戶口之方式與目標集團之公司戶口相同。

候任執行董事根據彼等各自對市場的了解，認為訂立使用個人銀行戶口收取客戶購買物業之款項的類似安排，乃中國泉州及惠安縣鄰近地區物業發展商的慣常做法。在保薦人考察泉州及惠安縣兩地的若干主要物業發展項目時，保薦人獲告知，該等物業發展商亦使用個人銀行戶口收取客戶之購房付款，故此認同候任執行董事之見解。

### **(B) 該等安排之內部監控措施及參與人員**

目標集團自二零零六年六月開設第一個個人銀行戶口已採納以下內部監控措施，(i)確保存入個人銀行戶口之所有資金僅根據相關中國法律及法規用於目標集團之業務，任何實體或個人均不得挪用公款；(ii)自個人銀行戶口轉移資金之授權、執行、監查及賬簿管理職能之責任分立；及(iii)防止發生詐騙、挪用公款、洗錢或避稅：

## 目標集團之業務

- (a) 於二零零六年至二零一三年期間開立個人銀行戶口當日，目標集團與王德林先生就規管使用個人銀行戶口訂立書面協議，據此，其同意及確認，(i)個人銀行戶口僅可在目標集團之指示下運作；(ii)個人銀行戶口內所有儲蓄及存款之實益權益僅歸於目標集團所有；(iii)個人銀行戶口之所有銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼由王德林先生以外之指定目標集團人員持有及保管；(iv)未得目標集團事先批准，王德林先生不得就銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼向銀行報失、補領或重新申請；(v)銀行有關個人銀行戶口之所有訊息須準時向目標集團傳達；及(vi)倘王德林先生違反協議之任何條款、目標集團政策或中國相關法律及法規，導致目標集團失去任何個人銀行戶口內之資金，則目標集團將有權向王德林先生採取法律行動。誠如目標集團確認，王德林先生並無違反上述協議之任何條款或目標集團任何政策。據中國法律顧問所述，根據中國相關法律及法規，目標集團與王德林先生訂立之該等協議屬合法、有效及可強制執行。有關中國法律顧問就此等協議之法律效力之其他意見，請參閱本節「一 透過個人銀行戶口結算 — (H) 該等安排之法律後果」一段；
- (b) 個人銀行戶口的所有銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼由王德林先生以外之指定惠安中總人員持有及保管。惠安中總財務部之指定司庫持有銀行賬簿及借記卡，而惠安中總財務部之經理負責管有保安裝置及密碼。惠安中總之指定司庫及財務經理共同負責個人銀行戶口的一切運作；
- (c) 惠安中總財務部之指定會計人員負責監管個人銀行戶口運作、為個人銀行戶口記賬，以及就個人銀行戶口之變動於目標集團之會計系統中作出相應會計輸入。於各個月結日，會計人員會對個人銀行戶口之月結單與目標集團之會計總賬進行每月銀行對賬或檢查。上述會計輸入及月結日銀行對賬或檢查會由惠安中總財務部之經理審閱及批准。有關個人銀行戶口之會計及賬簿管理程序之運作方式與目標集團之公司戶口一致；

## 目標集團之業務

- (d) 為確保目標集團收取之預售所得款項僅用於結付建築費用及福建省商品房預售管理暫行辦法允許之其他相關開支(「允許成本」)，目標集團設有內部監控政策，以批准分別向第三方、承建商及其股東之付款。不論以個人銀行戶口或目標集團之公司戶口付款，要求付款之相關部門(尤其是工程部要求支付建築費用)均須填妥付款要求表格，連同證明文件(例如購置或工程合約及賬單發票)呈交予財務部。財務部之會計人員將審閱及審查付款申請表格及有關證明文件是否準確。待財務部經理及總經理批准付款後，指定司庫(負責保管銀行賬簿及借記卡)及財務部經理(負責保管保安裝置及密碼)方會向第三方及承建商支付相關款項。有關付款記錄將由財務部保存，而會計人員則會據此記賬。該等安排僅用於就購買物業向客戶收款，不擬用作提供任何個人利益予王德林先生。王德林先生確認，彼並無自該等安排取得任何直接或間接個人利益

目標集團亦設有內部政策，以確保妥善記錄預售所得款項，以及預售所得款項僅用作支付中國相關法律及法規項下之允許成本。財務部之司庫將及時記錄所有向客戶收取之預售所得款項，而財務部之會計人員則審閱及審查有關記錄，確保記錄均屬準確完整。倘動用任何預售所得款項以支付允許成本，財務部之會計人員會審查工程部呈交之付款要求表格及證明文件，以確保有關款項僅用於支付允許成本。財務部經理及總經理在有文件表明資金僅用於結付允許成本時方批准動用資金。以預售所得款項支付允許成本後，財務部將據此更新預售所得款項之結餘。蔡先生及余先生確認，目標公司於安排期間所收取之預售所得款項僅用於結付允許成本；

根據保薦人進行之盡職審查，其中包括(i)與目標集團管理層討論該等安排；(ii)與目標集團之申報會計師討論並得悉，就發出附有無保留意見的會計師報告整體而言，彼等已就使用個人銀行戶口履行全面的審核程序及查證；(iii)審閱目標集團之內部監控政策；及(iv)審閱目標集團於安排期間已收客戶之預售所得款項及所產生建築成本之會計記錄，

## 目標集團之業務

方式為(a)對比本集團銀行報表記錄，交叉檢查已收預售所得款項與所產生建築成本之差額；及(b)審閱目標集團已收及已用之預售所得款項明細及相關交易文件，保薦人並不知悉有任何預售所得款項並無根據相關中國法律及法規之許可，用於結付建築成本。

- (e) 由於目標集團使用及運營個人銀行戶口之方式與其公司戶口相同，故批准動用個人銀行戶口及公司戶口內資金之授權程序亦相同。如上文所載述，待付款予第三方、承建商及其股東之審批程序完成後，財務部經理有權發出使用個人銀行戶口及公司戶口內資金之指示。有關授權程序及授權載於目標集團之內部政策；及
- (f) 為確保透過個人銀行戶口進行之所有銀行提存及匯款均由目標集團相關交易全面證明，以及防止洗錢、挪用公款或自個人銀行戶口提存不明來歷之資金，目標集團制定內部指引，比照證明文件，查看個人銀行戶口之資金變動。就動用個人銀行戶口收取客戶的預售及銷售所得款項，司庫將比照相關銷售交易文件(例如買賣協議)，查看存入個人銀行戶口的存款收據。客戶簽訂買賣協議時須出示彼等之身份證明。就自個人銀行戶口進行匯款而言，會計人員須收集所有相關文件，例如工程進度報告及供應商之發票，以及向財務部經理取得內部批准，方可提取資金。

蔡先生及余先生相信目標集團所採用及實行之內部監控措施屬有效，且彼等亦確認並無發生欺詐、挪用公款、洗錢或逃稅的事件。

### (C) 開立個人銀行戶口

個人銀行戶口於二零零六年至二零一三年期間開立，僅為收取客戶購買物業之款項而開立。開立多個個人銀行戶口乃由於在客戶銀行戶口與目標集團於同一銀行開立的銀行戶口之間進行轉賬，可辦理即時付款及免除跨行轉賬所收

## 目標集團之業務

取的銀行費用。目標集團管理層確認，目標集團可透過免除跨行轉賬所收取的銀行費用而減低開支，雖然有關影響對目標集團而言屬微不足道。

個人銀行戶口僅以王德林先生之名義開立，鑑於王德林先生為惠安中總之唯一董事，彼於惠安縣居住，亦出任惠安中總總經理(最高級管理人員)一職，負責管理惠安中總的日常營運及監控其所有部門，故讓王德林先生以其名義持有個人銀行戶口，可確保持有個人銀行戶口的人員與涉及對個人銀行戶口內的資金作出授權、執行、監控及記錄賬目的財務部人員有所區分。此外，由於王德林先生自惠安中總於二零零六年二月成立以來曾任總經理、董事及副主席，故根據惠安中總的章程細則，彼須為惠安中總盡職並致力履行其職責。再者，余先生及蔡先生認為王德林先生品格良好，為人可靠、值得信賴。該等安排純粹是為從客戶接受購買物業的付款而使用，並非為了向王德林先生提供個人利益。王德林先生已確認，彼並未從該等安排中獲取任何直接或間接個人利益。

### (D) 個人銀行戶口用途

於安排期間，個人銀行戶口除用作收取客戶款項(包括收取客戶之預售款項、收取客戶之銷售所得款項，以及向客戶退還預售或銷售所得款項)外，個人銀行戶口僅用作下列用途：(i)結付應付供應商款項(包括建築成本及經營開支)；及(ii)結付應付及應收其股東款項，因為目標集團以同一方式使用及運營其個人銀行戶口及公司戶口。目標集團一般使用其公司戶口向供應商及目標集團股東支付款項。由於目標集團使用個人銀行戶口的方式與公司戶口相同，故目標集團之公司戶口及個人銀行戶口均用作向供應商及目標集團股東。目標集團管理層確認，倘個人銀行戶口有可動用資金，會用作向供應商及目標集團股東支付款項。

### (E) 交易宗數、所涉金額及資金流性質

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團使用個人銀行戶口與其客戶分別訂立279、153及22宗交易，並使用個人銀行戶口就預售期內出售之物業分別收取預售所得款項合共約人民幣57.0百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣9.0百萬元，(i)分別佔向其客戶收取之款項總額約27.9%、30.0%及7.0%；及(ii)分別佔向其客戶收取之預售所得款項總額約40.8%、39.2%及11.1%。該等安排自二零一四年六月一日中止後，目標集團並無使用個人銀行戶口與其客戶進行任何交易。目標集團於同期使用個人銀行戶口與其客戶訂立80、55及26宗交易，以分別收取已竣工物業之銷售所得款項合共約人民

## 目標集團之業務

幣26.3百萬元、人民幣26.1百萬元及人民幣16.3百萬元，(i)分別佔向其客戶收取之款項總額約12.9%、15.5%及12.6%；及(ii)分別佔向其客戶收取之銷售所得款項總額約40.6%、65.2%及34.1%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團亦使用個人銀行戶口分別就3個、1個及1個物業向客戶退還預售所得款項或銷售所得款項，總額分別為約人民幣0.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團與其第三方供應商分別訂立7、8及6宗交易，並使用個人銀行戶口結付建築成本總額分別約人民幣76.9百萬元、人民幣53.5百萬元及人民幣6.1百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約項下之付款總額約58.8%、33.4%及6.5%。目標集團於同期向其他第三方供應商支付款項，以結付經營開支(如水電費及購置辦公室設備及傢俬)，總額分別約為人民幣零元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團向其股東收取款項總額分別約人民幣15.4百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣17.0百萬元，並結付應付其股東款項總額分別約人民幣47.6百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣10.5百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，個人銀行戶口之每日結餘上限總額分別約為人民幣31.7百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣16.0百萬元。

### (F) 存入個人銀行戶口之資金之所有權

目標集團已與個人銀行戶口的登記持有人王德林先生訂立協議，以規管上述個人銀行戶口的用途。中國法律顧問審閱協議之條款後，認為該等協議屬合法、有效及可根據中國法律及法規強制執行，而個人銀行戶口中的所有儲蓄及存款的實益權益，均僅由目標集團根據該等協議的條款擁有。經考慮上述情況，中國根據中國物權法，法律顧問進一步告知，根據中國物權法，目標集團作為該等資金的實益擁有人，有權擁有及使用個人銀行戶口的資金。另外，基於事實上該等資金為目標集團在其業務過程中收取之款項，中國法律顧問認為目標集團應根據中國會計法，將個人銀行戶口的銀行結餘計入目標集團的銀行結餘及現金，因為中國會計法要求企業就其業務交易的財務方面採納會計程序及作出記錄。

## 目標集團之業務

### (G) 於個人銀行戶口與目標集團之公司戶口之間轉移資金及資金流之性質

由於個人銀行戶口之儲蓄及存款僅由目標集團擁有，而目標集團以個人銀行戶口作為其自身之銀行戶口，目標集團於需要資金以其公司戶口支付款項時，將資金由個人銀行戶口轉移至目標集團之公司戶口。舉例而言，稅款必須使用公司戶口結付，而若干供應商要求目標集團使用公司戶口結付款項。另一方面，目標集團將資金存入個人銀行戶口，或於不同個人銀行戶口之間轉移資金，以於個人銀行戶口維持充裕資金，方便付款予供應商。

目標集團於二零一四年八月取消所有個人銀行戶口，當時已將個人銀行戶口之全部銀行結餘轉移至其公司戶口。

### (H) 該等安排之法律後果

據中國法律顧問所述，就購買物業使用個人銀行戶口結付公司資金(包括收取預售所得款項)，並不符合相關中國法律及法規。誠如中國法律顧問所告知：

- (a) 根據中國《公司法》，公司不可建立法律規定以外的任何賬簿，亦不可以任何個人名義開立賬戶以存置公司資產。然而，中國《公司法》並無訂明有關違規事項之法律後果；
- (b) 根據中國《商業銀行法》，倘就單位資金開立私人銀行戶口，中國人民銀行或會對私人銀行戶口用戶處以罰款，罰金介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元；
- (c) 根據泉州市住房和城鄉建設局頒佈之《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》(「**實施意見**」)，預售商品房單位所得的全部資金應存入物業發展商之指定銀行戶口。如有任何違反上述規定之事件，相關政府部門可命令物業發展商就該事件進行修正，並於進行修正期間停業，亦可吊銷該發展商開發物業之資格證明；
- (d) 除實施意見外，中華人民共和國建設部頒佈的《城市商品房預售管理辦法》及福建省住房和城鄉建設局頒佈的《福建省商品房預售管理暫行辦法》均適用於規管物業發展商使用指定銀行戶口收取預售所得款項。然而，

## 目標集團之業務

實施意見為就不使用物業發展商指定銀行戶口收取預售所得款項訂有法律後果之唯一適用規則；及

- (e) 基於以下事實：(i)目標集團實益擁有該等個人銀行戶口而該等個人銀行戶口乃按其指示運作；(ii)王德林先生未曾不當挪用資金；(iii)個人銀行戶口內的資金是目標集團合法下賺取的收入；及(iv)就該等安排而言，目標集團並無不當挪用公眾或其他人士的資產，就採用該等安排而言，目標集團不虞承擔受中國反貪法律法規下任何法律責任的風險。即使王德林先生獲得任何直接或間接個人利益，考慮到就該等安排而言，目標集團並無作出任何賄賂或貪污行徑以尋求一己的不合法利益，亦無為著他人的不合法利益引取或收集其他人士的財產，故就採用該等安排而言，目標集團不虞承擔受中國反貪法律法規下任何法律責任的風險。

有關違規、潛在後果及目標集團採取的修正措施詳情，請參閱本節「—法律程序及合規情況—合規情況」一段。

中國法律顧問進一步告知(i)目標集團與王德林先生訂立的該等協議應受《中國合同法》規管；及(ii)根據《中國合同法》，倘合同違反任何強制性法律及行政規則，並列明違反有關法律及行政規則會導致合同無效，則合同應屬無效。中國法律顧問認為，由於《中國公司法》、中國《商業銀行法》、《泉州市商品房預售資金監管管理工作實施意見》及《城市商品房預售管理辦法》有關使用個人銀行戶口之條文並無列明違反有關法律及規則會導致合同無效，故根據《中國合同法》，目標集團與王德林先生訂立之協議仍屬合法、有效及可強制執行。保薦人之中國法律顧問認同中國法律顧問之意見。

中國法律顧問亦告知，根據中國《建築法》、中國《合同法》及《城市商品房預售管理辦法》，透過個人銀行戶口進行有關交易屬合法、有效及可根據中國法律及法規強制執行。

## 目標集團之業務

目標集團已於二零一四年十一月取得惠安縣住房與城鄉建設局的書面確認，確認惠安中總已於二零一四年八月二十七日完成違規事項之修正工作，並一直符合有關商品房預售所收款項之法規，以及其將不會就上述違規事項對惠安中總施加懲處，而惠安中總之業務將不會暫停，其物業發展牌照亦不會遭撤銷。此外，泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳已於二零一五年一月確認彼等同意上述由惠安縣住房與城鄉建設局發出之確認函。據中國法律顧問所述，惠安縣住房與城鄉建設局、泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳有權及有能力發出上述確認。

### (I) 補救措施

開立個人銀行戶口時，蔡先生及余先生(均為候任執行董事)自彼等開始擔任惠安中總董事時已知悉該等安排，然而，彼等並不知悉該等安排不符合中國相關法律及法規。蔡先生以惠安中總主席之身份參與開立個人銀行戶口之審批工作，做法與開立公司戶口相同。蔡先生及余先生參與監察目標集團之整體營運，並確保該等安排項下之相關收款及付款均按照內部指引作出(不論結付方式為何)。該等安排涉及王德林先生(彼以其名義開立個人銀行戶口)及惠安中總的司庫、會計人員及財務經理(彼等根據上文所述運作個人銀行戶口)。候任執行董事知悉該等安排可能不符合中國相關法律及法規後，隨即向中國法律顧問尋求法律意見，並採取所有下文詳述之適當補救行動。

### (J) 終止該等安排及終止之營運及財務影響

於修正有關違規事項時，目標集團自二零一四年六月一日起停止使用個人銀行戶口結付公司資金。個人銀行戶口之所有結餘已轉移至目標集團之公司戶口，而所有個人銀行戶口已於二零一四年八月關閉。

終止該等安排後，目標集團僅使用公司戶口向客戶收款。為了盡量減輕因終止該等安排產生之營運影響，目標集團與兩間銀行訂立協議，以自助終端使用不同銀行發行之借記卡結付資金。換言之，於多間銀行擁有銀行戶口之客戶

## 目標集團之業務

可以使用目標集團之自助終端結付資金。有關安排令目標集團可於銀行營業及非營業時間檢查及確認客戶付款。如有必要，目標集團擬與其他提供自助終端服務之銀行訂立協議。

候任董事認為終止該等安排僅影響目標集團之業務靈活性，而有關營運影響已有所舒緩，因為已與銀行訂立上述安排。候任董事確認，終止該等安排造成之營運及財務影響對目標集團而言並不重大，而於二零一四年六月一日起及截至最後實際可行日期，目標集團概無因終止該等安排而無法訂立銷售合約或流失任何客戶。由於終止該等安排不影響目標集團物業之銷售，候任董事認為，終止該等安排不影響目標集團之財務表現。

### (K) 改進內部監控措施以防止日後再次違規

為防止日後再次使用個人銀行戶口結付公司資金，目標集團亦已改進其內部監控措施：

- (a) 目標集團已修訂內部監控手冊，規定必須透過公司戶口收款及付款，且不得開立及使用個人銀行戶口。該手冊於二零一四年九月一日實施及生效，並已通知目標集團員工；
- (b) 在候任執行董事吳志松先生(其履歷詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層—候任董事—執行董事」一節)監督下，目標集團財務部經理將密切監察目標集團所有成員公司，確保目標集團任何成員公司概無開立及使用個人銀行戶口，方法為：(i)檢查所有會計記錄，以查找資金收款或付款是否涉及任何個人銀行戶口；及(ii)審閱目標集團公司戶口之所有月結單，以查找任何異常或未經授權資金轉移。倘有跡象顯示目標集團任何成員公司使用個人銀行戶口進行資金收款或付款，經理須即時向吳志松先生報告；
- (c) 經擴大集團將於復牌後繼續委聘獨立內部監控顧問，每年進行內部監控審閱；及
- (d) 候任董事已出席由中國法律顧問就經擴大集團業務營運適用的法律及監管規定舉辦的培訓課程。經擴大集團將成立合規委員會，成員為兩名候任獨立非執行董事及一名候任執行董事，以監督法規合規事宜。其亦將委聘外部專業顧問及不時就法規規定合規事宜諮詢專業意見，

## 目標集團之業務

並於復牌後每半年向相關候任董事、高級管理層及僱員提供關於法律及法規規定之培訓、發展計劃及／或最新資料。其他詳情請亦參閱本節「—法律程序及合規情況—內部監控措施」一段。

### (L) 獨立內部監控顧問檢討針對該等安排之內部監控措施及經改進內部監控措施之成效

本公司獨立內部監控顧問中匯安達風險管理有限公司(「內部監控顧問」)：(i)於二零一四年八月進行初步內部監控審閱；(ii)於二零一四年九月及十月進行後續審閱；及(iii)於二零一五年四月、五月及八月進行長期跟進審閱。目標集團委聘內部監控顧問，以自二零一四年八月起提供企業管治及內部監控審閱服務。其為超過10間於聯交所上市之公司提供企業管治及內部監控審閱服務，包括物業開發及物業管理業務。

於初步檢討中，內部監控顧問檢討目標集團就該等安排實施之內部監控措施。內部監控顧問進行內部監控審閱工作，其中包括(i)審閱有關該等安排之內部監控手冊及有關該等安排之書面協議；(ii)與惠安中總之財務經理及會計人員進行面談，內容有關收款及付款手續、授權及個人銀行戶口之記賬，當中參考隨機樣本；(iii)抽查證明文件，包括銀行月結單、發票及確認收據，以確認有關該等安排之內部監控措施得以妥善落實；及(iv)抽樣審閱主要個人銀行戶口之賬簿記錄。內部監控顧問已確定(其中包括)，個人銀行戶口按目標集團與王德林先生就該等安排訂立之協議運作，而個人銀行戶口乃按目標集團之指示使用及運作，且王德林先生無權取得或控制個人銀行戶口。請參閱本節「透過個人銀行戶口結算—(B)該等安排之內部監控措施及參與人員」一段之論述。此外，內部監控顧問亦確定，個人銀行戶口之授權、執行、賬簿管理職能責任分立獲妥善維持，指定司庫持有銀行賬簿或借記卡，而財務部經理持有密碼及保安裝置，且個人銀行戶口記錄妥為存置，並已於目標集團會計系統作出相關會計輸入。由於內部監控措施順利實施，內部監控顧問並無就該等安排發現重大內部監控漏洞。

內部監控顧問確認，於後續檢討中：(i)所有個人銀行戶口已由王德林先生於二零一四年八月關閉，而個人銀行戶口之結餘已轉移至目標集團之公司戶口；(ii)目標集團已修訂內部監控手冊，規定日後業績營運中所有收款及付款須經

## 目標集團之業務

公司戶口作出，有關經修訂手冊已向目標集團所有員工傳閱；及(iii)使用公司戶口以供目標集團結付資金。內部監控顧問已進行長期的跟進審閱，涵蓋目標集團達一年時間，由二零一四年九月一日至二零一五年八月三十一日（「回顧期間」）推行改進內部監控措施的情況。於長期跟進審閱期間：(i)就該等安排開立之所有個人銀行戶口均已關閉；(ii)該等安排終止後，概無預售所得款項存入任何個人銀行戶口；(iii)業務營運之所有收款及付款均經公司戶口進行；及(iv)公司戶口乃用作結付目標集團之資金。內部監控顧問的結論是目標集團於回顧期間的改良內部監控措施，實屬充份及有效，可防止日後目標集團再次使用個人銀行戶口結付款項或轉賬。

保薦人已：(i)與目標集團管理層討論，以了解經改進內部監控措施，包括經修訂內部監控手冊；(ii)審閱內部監控顧問就經改進內部監控措施測試結果而編製之報告，當中指於後續檢討中發現以公司戶口為目標集團結付資金；及(iii)與內部監控顧問面談，並討論(其中包括)其資歷、工作範疇及內部監控檢討所採用之方法。經考慮上述各項，保薦人同意內部監控顧問之見解，認為經改進內部監控措施屬充分及有效，可防止日後再次發生使用個人銀行戶口。

### (M) 該等安排項下之交易

據候任執行董事確認，根據該等安排向客戶收取之所有款項均以預售或買賣協議及中國登記發票為依據，而根據該等安排向第三方供應商支付之所有款項均以合約及發票為依據。候任執行董事亦已確認目標集團會計賬目及記錄之準確性及完整性。

根據保薦人進行之盡職審查工作，其中包括：(a)與目標集團高級管理層(包括王德林先生)討論，當中涉及該等安排之背景及商業理由、該等安排之交易流程及就此採納之內部監控措施；(b)與目標集團的申報會計師討論及了解彼等已履行全面的審核程序及查證，檢查目標集團之會計賬簿及記錄及相關預售或買賣協議、合約及發票及中國登記發票之準確性及完整性，以就目標集團整體財務資料發表無保留意見；(c)審閱有關該等安排之交易流程及就此採納之內部監控措施之走查文件；(d)與參與該等安排之人員(即惠安中總財務部之司庫、經理及會計人員)面談；(e)與客戶面談，確認該等安排下之相關銷售交易；(f)

## 目標集團之業務

審閱直接從目標集團於安排期間設立之個人銀行戶口取得之銀行報表，並就銀行報表及會計記錄所示之交易詳情進行實質檢測；(g)檢查大量相關證明文件，包括但不限於預售及買賣協議、目標集團發出之收據、客戶之付款記錄及中國登記發票；(h)審閱客戶就(其中包括)於安排期間與目標集團之交易金額及彼等對目標集團之獨立性發出之確認；及(i)審閱內部監控顧問編製之內部監控報告，其中該等安排下之內部監控措施已妥善實施，並指出概無發現重大內部監控漏洞。保薦人並不知悉有跡象顯示目標集團之會計賬簿及記錄屬不準確及不完整，亦無根據該等安排向客戶收取任何款項而沒有相關預售或買賣協議、合約及發票及中國登記發票支持。

### (N) 概無逃稅或違反有關稅務之中國法律及法規

惠安中總於二零一四年十一月取得惠安縣地方稅務局及惠安縣國家稅務局(統稱「稅務局」)的書面確認，指(其中包括)其已知悉惠安中總之該等安排，且並發現該等安排涉及逃稅或違反相關稅法及法規。此外，泉州市及福建省相關稅務局亦各自於二零一五年一月確認，指彼等同意稅務局出具之上述確認函。據中國法律顧問所述，上述稅務局有權及有資格發出上述確認。

此外，保薦人，連同保薦人之中國法律顧問、申報會計師及中國法律顧問已個別親身到訪稅務局，並向(i)惠安縣國家稅務局稅收管理組副主任；及(ii)惠安縣地方稅務局稅收管理組負責人員(統稱「稅務人員」)取得口頭確認，稅務人員負責處理惠安中總之稅務事宜，包括但不限於報稅及調查稅務事務。稅務人員確認：(i)惠安中總之該等安排並無涉及逃稅或構成任何違反有關稅務之中國法律及法規；(ii)惠安中總已根據中國法律及法規妥善申報及支付其應付稅項；及(iii)惠安中總已就根據該等安排進行之所有銷售交易發出中國登記發票。於親身到訪稅務局期間，稅務人員亦已分別認證上述稅務局發出之書面確認。

經考慮稅務局的權限以及稅務人員的職責及責任，中國法律顧問認為稅務局為合資格機關及稅務人員為合資格人士作出上述口頭確認。保薦人已與中國法律顧問商討，並認同中國法律顧問之意見。因此，其與中國法律顧問一致認為稅務局為合資格機關及稅務人員為合資格人士，可作出上述口頭確認。

## 目標集團之業務

中國法律顧問認為，根據地方及省級相關稅務局發出之書面確認及稅務人員作出之口頭確認，該等安排不大可能涉及目標集團逃稅，惟本節「一法律程序及合規情況—合規情況」一段所載之違法情況另作別論。

根據保薦人進行之盡職審查，其中包括(i)審閱上文所載由地方及省級相關稅務局發出的確認書；(ii)尋求稅務人員的口頭確認；(iii)與目標集團申報會計師討論並得悉，就發出附有無保留意見的會計師報告而言，彼等已就本集團的稅務負債履行全面的審核程序及查證；(iv)審閱上文具體載列的中國法律顧問意見；及(v)尋求保薦人之中國法律顧問意見而其持有相同見解，保薦人並不知悉該等安排涉及任何逃稅、欺詐、洗黑錢(因為目標集團並無透過非法手段取得資金)或目標集團進行其他非法活動。

### 客戶

目標集團之客戶主要為中國個人買家。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團五大客戶應佔收益總額(扣除營業稅)分別約為人民幣7.2百萬元、人民幣24.8百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣44.5百萬元，分別佔目標集團收益總額(扣除營業稅)約8.0%、12.2%、4.5%及51.3%。同期，目標集團最大客戶應佔收益總額(扣除營業稅)分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔目標集團收益總額(扣除營業稅)約2.9%、4.5%、1.3%及36.9%。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團與其客戶並無重大爭議。

## 目標集團之業務

下表載列截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之五大客戶資料：

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	佔目標集團	
			收益 (扣除營業稅) (人民幣千元)	收益總額 (扣除營業稅) 之百分比
客戶F	個人	零售店舖	2,585	2.9%
客戶G	個人	住宅單位	1,388	1.5%
客戶H	個人	零售店舖	1,096	1.2%
客戶I	個人	住宅單位	1,095	1.2%
客戶J	個人	住宅單位	1,058	1.2%
			7,222	8.0%

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	佔目標集團	
			收益 (扣除營業稅) (人民幣千元)	收益總額 (扣除營業稅) 之百分比
客戶K	個人	住宅單位及零售店舖	9,194	4.5%
客戶L	個人	住宅單位及零售店舖	6,700	3.3%
客戶M	個人	住宅單位及零售店舖	5,874	2.9%
客戶N	個人	住宅單位	1,547	0.8%
客戶O	個人	住宅單位	1,438	0.7%
			24,753	12.2%

## 目標集團之業務

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	估目標集團	
			收益 (扣除營業稅) (人民幣千元)	收益總額 (扣除 營業稅) 之百分比
客戶P	個人	住宅單位	3,210	1.3%
客戶Q	公司	住宅單位	2,354	0.9%
客戶U	個人	住宅單位	2,241	0.9%
客戶R	個人	住宅單位及零售店舖	1,884	0.7%
客戶S	個人	住宅單位	1,751	0.7%
			11,440	4.5%

### 截至二零一五年十月三十一日止十個月

客戶	公司／個人	物業類型	估目標集團	
			收益 (扣除營業稅) (人民幣千元)	收益總額 (扣除 營業稅) 之百分比
客戶P	個人	零售店舖	32,031	36.9%
客戶T	個人	零售店舖	3,989	4.6%
客戶Y	個人	零售店舖	3,640	4.2%
客戶V	個人	零售店舖	3,021	3.5%
客戶W	個人	零售店舖	1,841	2.1%
			44,522	51.3%

截至二零一三年十二月三十一日止年度，濱江國際項目有若干物業已出售予兩名客戶，彼等為目標集團一名原料供應商之股東。年內，該等客戶之收益貢獻(扣除營業稅)約為人民幣15.1百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，客戶P為目標集團最大客戶。客戶P為一名企業家，在廣州經營足部按摩中心。據目標集團管理層所了解，客戶P有意(i)於二零一六年使用零售店舖經營一家新足部按摩中心，及(ii)持有住宅單位作投資用途。

據董事及候任董事所深知，彼等及彼等各自之緊密聯繫人或持有5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大客戶之任何權益。

## 目標集團之業務

### 供應商

目標集團之主要供應商包括(i)工程承建商，包括合資格樓宇工程承建商、電訊網絡工程承建商及升降機安裝承建商；(ii)建材(例如鋼及混凝土)供應商；(iii)水電供應商；及(iv)外部設計公司，負責目標集團項目之物業設計。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，向目標集團五大供應商支付之款項分別約為人民幣108.8百萬元、人民幣142.4百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣108.0百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約下之付款總額約92.8%、90.8%、84.2%及94.7%。同期，向目標集團最大供應商支付之款項分別為約人民幣38.6百萬元、人民幣49.7百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣60.3百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約下之付款總額約32.9%、31.7%、62.0%及52.9%。於往績期間，目標集團並無與其五大供應商訂立長期合約。然而，目標集團與其五大供應商維持介乎一至八年不等的業務關係。於往績期間，五大供應商均非目標集團主要客戶。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團與其供應商並無重大爭議。於往績期間，目標集團以人民幣結付所有採購額，而大部分採購額透過銀行轉賬、現金及票據支付。目標集團大部分採購額為應付承建商建築費用，須根據物業發展項目完成階段結付。供應商提供之信貸期通常為發票日期起計九十日內。此外，目標集團透過控股股東提供個人擔保及抵押土地使用權予銀行，成功以銀行承兌票據方式取得商業銀行之融資。

下表載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月之五大供應商資料：

#### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	採購額 (人民幣千元)	佔目標集團 總採購額 之百分比
供應商B	公司	工程承建商	38,643	32.9%
供應商A	公司	工程承建商	33,412	28.5%
供應商F	公司	工程承建商	30,970	26.4%
供應商G	公司	建材供應商	3,310	2.8%
供應商H	公司	工程承建商	2,488	2.2%
			<u>108,823</u>	<u>92.8%</u>

## 目標集團之業務

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	佔目標集團 總採購額 之百分比	
			採購額 (人民幣千元)	
供應商A	公司	工程承建商	49,668	31.7%
供應商I	公司	工程承建商	49,149	31.3%
供應商J	公司	工程承建商	18,085	11.5%
供應商F	公司	工程承建商	16,640	10.6%
供應商B	公司	工程承建商	8,898	5.7%
			142,440	90.8%

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	佔目標集團 總採購額 之百分比	
			採購額 (人民幣千元)	
供應商I	公司	工程承建商	64,419	62.0%
供應商K	公司	工程承建商	11,844	11.4%
供應商L	公司	工程承建商	4,750	4.6%
供應商H	公司	工程承建商	4,010	3.9%
供應商N	公司	工程承建商	2,438	2.3%
			87,461	84.2%

### 截至二零一五年十月三十一日止十個月

供應商	公司／個人	供應商類型	佔目標集團 總採購額 之百分比	
			採購額 (人民幣千元)	
供應商I	公司	工程承建商	60,302	52.9%
供應商O	公司	工程承建商	41,543	36.4%
供應商P	公司	水電供應商	3,254	2.9%
供應商N	公司	工程承建商	1,598	1.4%
供應商K	公司	工程承建商	1,321	1.1%
			108,018	94.7%

## 目標集團之業務

據董事及候任董事所深知，彼等及彼等各自之緊密聯繫人或持有5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大承建商／供應商之任何權益。

### 物業

#### 自有物業

目標集團於其經營地點泉州及揚州之自有物業設立辦事處。更多詳情請參閱物業估值報告。

#### 租賃物業

於最後實際可行日期，目標集團於中國租用一個物業作辦公室及業務用途，建築面積約60平方米。租期約一年。該項物業的租賃協議並未向中國有關當局登記，其可能導致有關當局勒令修正，而目標集團可能就每項租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。誠如中國法律顧問告知，即使未能正式向有關政府當局登記或存檔，亦不會影響租賃協議之效力。並無登記之租賃協議可能遭勒令修正。於最後實際可行日期，目標集團並無接獲有關修正命令。

目標集團(為出租人)與幼兒園教育經營者(為承租人)訂立之租賃協議並無向惠安縣有關中國機關登記，因為該機關並無接納任何租賃協議之登記或存檔。誠如中國法律顧問告知，被有關機關懲罰之機會很微，而租賃協議之有效性不會受未有登記或存檔影響。故此，候任董事認為，對目標集團之業務之影響將極微，以及將不會對目標集團之業務營運構成任何重大不利影響。候任董事確認，倘可向惠安縣有關機關登記租賃協議或將其存檔，目標集團會立刻向該機關登記該租賃協議或將其存檔。

### 競爭格局

近年來中國房地產市場競爭十分激烈。目標集團之項目位於泉州或揚州。由於房地產業的地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於泉州或揚州開發住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能往績較佳，財務、營銷及土地資源較豐富，銷售網絡較廣泛以及品牌知名度較高。隨著此等城市的競爭日益激烈，優質地盤、土地收購成本等方面的競爭可能隨之增加，價格競爭越趨緊張，同時導致政府當局延遲新物業發展的審批。候任董事相信，其他新晉物業發展商進入泉州及揚州物業市場的主要門檻包括對當地物業市況的認

## 目標集團之業務

識以至品牌知名度有限。更多資料，請參閱本通函「行業概覽」一節。此外，目標集團將業務擴展至新地點勢必面對當地規模可能較穩健的發展商的競爭，因為彼等較為熟悉當地監管及業務慣例及常規，且與當地供應商、承建商及買方建立較緊密的關係。

### 獎項及嘉許

目標集團的項目獲中國省級及地方機構頒授榮譽及獎項，認可有關項目的優質水平。下表載列目標集團已就其物業發展項目獲得之榮譽及獎項：

獲獎年份	得獎人／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國最佳 水岸住宅	中國房地產業協會 城市開發專業委員會
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國十大典範 公園住宅	中國房地產業協會 城市開發專業委員會
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國最佳超級 戶型典範住宅	中國房地產業協會 城市開發專業委員會
二零一二年九月	濱江國際項目	2012年度全省物業 管理示範項目	泉州市住房和 城鄉建設局
二零一三年一月	濱江國際項目	2012年度泉州市 物業管理文明小區	泉州市住房和 城鄉建設局

## 目標集團之業務

獲獎年份	得獎人／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
二零一三年十二月	天璽灣項目	2014揚州樓市 最值得購買樓盤	揚州房地產網
二零一三年十二月	天璽灣項目	2014年度揚州 最具潛力樓盤	搜房網(www.SouFun.com)
二零一四年三月	天璽灣項目	2014揚州3.15 責任地產榜	揚州日報、揚州晚報、 揚州時報
二零一四年五月	天璽灣項目	2014房地產品牌價值 榜城市典範名盤	新浪樂居、揚子晚報

### 知識產權

目標集團並無於香港及中國持有任何商標。於最後實際可行日期，候任董事並不知悉：(i)目標集團對第三方擁有之任何知識產權之任何重大侵犯；或(ii)任何第三方對目標集團擁有之任何知識產權之任何重大侵犯，或與上述兩項有關之任何待決或受威脅之申索。目標集團之管理層相信，彼等已採取一切合理措施，以防止其自有知識產權被侵犯。

### 保險

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律、法規或規例，概無強制性條文要求房地產發展商為其房地產發展項目投保。於往績期間，目標集團並無就其物業交付予顧客前之潛在損失或損毀投購保險。然而，目標集團已根據銀行貸款協議之條款，就若干物業之潛在損失或損毀投購保險(以銀行為受益人)。

根據適用中國法律及法規，以及目標集團與其工程承建商訂立之建築合約，工程承建商對建築工程造成之人身傷害承擔主要民事責任。國家安全生產監督

## 目標集團之業務

管理總局要求各工程承建商為其建築工人購買工傷保險。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無面對其物業之任何重大損毀，亦無針對目標集團提出任何有關人身傷害之索償。

此外，目標集團並無就地震、核污染、颱風、水災、戰爭及內亂等若干種類之損失投購保險，此等範圍目前於中國亦不受保。目標集團之管理層相信，其慣例符合中國物業發展行業之一般慣例。

### 僱員

於最後實際可行日期，目標集團於中國共有52名僱員。下表載列於最後實際可行日期各部門僱員人數之詳情：

部門	僱員人數
管理	5
行政	14
財務	6
工程	11
營銷	6
物業服務	10
總計	<u>52</u>

根據適用中國法律及法規之規定，目標集團參與不同省市政府之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、分娩、工傷保險及失業福利計劃。根據中國法律，目標集團須按其僱員薪金、花紅及合資格津貼之特定百分比率向僱員福利計劃作出供款，最高金額以相關地方政府機構訂明者為限。除本節下文「一法律程序及合規情況—合規情況」一段所披露者外，目標集團於往績期間及截至最後實際可行日期，已根據適用法律及法規作出有關供款。中國法律顧問告知，除本節「一法律程序及合規情況—合規情況」一段所述之事項外，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於各重大方面已遵守所有中國適用僱傭法律及法規，且目標集團並無被提起勞資相關的重大法律程序。

## 目標集團之業務

### 健康、安全及環境事宜

#### 職業健康及安全

目標集團須遵守中國的職業健康及安全規例。目標集團向其僱員提供安全設備。中國法律顧問告知，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於所有重大方面已遵守中國適用職業健康及安全規例，且並無遭遇任何嚴重不利其業務之事件或投訴。

#### 環境事宜

目標集團須遵守中國多項環境法律及法規。應用於特定物業發展項目之特定環境法律及法規因項目地點、土地性質、項目規劃及設計、建築及／或經營以至土地及物業之目前及預計用途而有所不同。根據該等法律及法規，每個物業發展項目必須進行環境評估。項目發展商必須向有關地方的環保監管機構遞交環境影響評估報告、環境影響評估表或環境影響評估登記，以待相關機構發出該項目的建築工程施工許可證。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團分別支付約人民幣0.1百萬元、零、零及零，作為遵守中國適用環境規則及規定之費用。預期目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度將不會就遵守中國適用環境法律及法規產生重大成本。董事(連同候任董事)預期目標集團將繼續產生成本以遵守適用環境規則及規定。

董事(連同候任董事)相信目標集團擁有足夠人力資源以符合相關規定。中國法律顧問告知，目標集團於所有重大方面已遵守所有相關環境法律及法規，並已取得所有必須許可及環境批文。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團毋須承擔有關環境事宜的任何處罰。

## 目標集團之業務

### 法律程序及合規情況

#### 法律程序

目標集團於日常業務過程中不時牽涉法律程序或糾紛。有關程序及糾紛主要包括與客戶就延遲交付物業予彼等之糾紛，而目標集團認為其對財務及經營狀況之影響微不足道。於最後實際可行日期，並無尚未了結之訴訟程序。此外，於最後實際可行日期，目標集團概不知悉目標集團成員公司提起或面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或索償。

#### 合規情況

於最後實際可行日期，除下文披露者外，候任董事確認，彼等概不知悉目標集團就香港及中國任何適用法律及法規有任何重大違規情況。

## 目標集團之業務

於往績期間，目標集團未能遵守中國若干適用法律及法規，有關目標集團之重大違規事件概要載列如下：

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
1.	<p>惠安中總、厚德企業、恒德、揚州德輝及揚州德泰未能按相關中國法律及法規的規定，於指定時間內為其僱員繳付全部社會保險基金及/或未有登記社會保險基金及住房公積金之供款。</p>	<p>於相關期間，社會保險及住房公積金供款由目標集團財務部經理蔡麗珍女士處理，有關員工並無完全理解社會保險及住房公積金供款之規定，未能於指定時間內繳付全部社會保險及住房公積金供款及/或登記相關賬戶。</p>	<p>根據中國社會保險法(「社會保險法」)，目標集團須參與由有關地方政府機關組織的相關社會保險供款計劃。目標集團須為其僱員就社會保險繳付全部供款，包括退休保險、醫療保險、失業保險、工傷及分險(如適用)。</p>	<p>在目標集團管理層意識到違規情況後，目標集團已即時繳付全部社會保險及住房公積金供款，並登記相關賬戶。誠如中國法律顧問告知，目標集團之所有成員公司最遲於二零一四年十月已遵守中國法律的相關社會保險及住房公積金供款規定。</p>	<p>候任董事認為，由於已取得相關政府部門之確認書，加上該等目標集團之成員公司最遲於二零一四年十月已遵守社會保險及住房公積金的相關規定，故對目標集團並不會構成重大不利影響。</p>
		<p>就二零一一年七月一日之後及未來發生的任何違規事件，根據社會保險法，社會保險當局有權下令建法的僱主支付未繳付的社會保險的未繳社會保險徵收0.05%之滯納金及介乎一至三倍的罰款。</p>	<p>目標集團已取得惠安縣人力資源和社會保障局(於二零一四年十月十七日發出)、石獅市人力資源和社會保障局(於二零一四年十月十五日發出)、揚州市廣陵區社會保險管理中心(於二零一四年八月十五日發出)、泉州市住房公積金管理中心惠安縣管理部(於二零一四年八月二十五日發出)及泉州市住房公積金管理中心石獅管理部(於二零一四年十月八日發出)的確認書，確認目標集團之有關成員公司已遵守社會保險及住房公積金的相關法規，且有關公司並無遭受任何行政處罰。</p>		

## 目標集團之業務

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
			<p>根據《社會保險費申報繳納管理規定》，社會保險當局會於調查後5個營業日內向違反法律的僱主發出未繳供款通知，而僱主須於接獲該通知後5個營業日內支付未繳供款，僱主如一再延遲繳付供款，將被處以延繳費用及罰款。由於目標集團未曾接獲任何有關通知，據中國法律顧問告知，目標集團不會被處以延繳費用及罰款。</p>	<p>誠如中國法律顧問告知，該等部門均有權並合資格發出上述確認書。中國法律顧問認為所取得之確認書將不會遭到更高機關質疑或撤銷。於最後實際可行日期，目標集團並無接獲有關政府當局之任何命令或要求，要求目標集團支付未繳付之社會保險及住房公積金款項。</p>	
			<p>根據《住房公積金管理條例》，目標集團須為其僱員向主管住房公積金管理中心登記，並對住房公積金作出供款。</p>	<p>雖然彌契據已涵蓋違規事件，惟目標集團已就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之未繳款項(分別約為人民幣397,000元、人民幣685,000元及人民幣391,000元)於其財務報表悉數作出撥備。候任董事認為，該等金額之撥備經已足夠。</p>	
			<p>根據《住房公積金管理條例》，任何實體如未能登記住房公積金戶口，可能被勒令於限定時間內修正有關違規事項，如未能修正，可能罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元；任何實體如未能悉數支付住房公積金，可能被勒令於限定時間內修正有關違規事項，如未能修正，有關當局可能向法院申請強制執行。</p>	<p>目標集團已就遵守社會保險基金及住房公積金之規定實施一套內部監控政策(見下文「法律程序及合規情況—內部監控措施」一段)。</p>	

## 目標集團之業務

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
2.	<p>惠安中總已安排惠安中總之總經理王德林先生設立個人銀行戶口，以結付公司資金(包括就目標集團客戶購買物業收取項所得款項)。</p> <p>其他詳情請參閱本節「透過個人銀行戶口結算」一段。</p>	<p>是次事件乃由於惠安中總未能檢查及確認其客戶於銀行非營業時間向其公司戶口付款。因此，為維持靈活度及為能夠即時與客戶確認收款，惠安中總使用並運營業惠安中總之總經理所持有之個人銀行戶口。</p>	<p>根據中國《公司法》，公司不可設立任何法律所規定者以外之賬戶，亦不可就存置公司資產而以任何個人之名義開設賬戶。</p> <p>根據中國《商業銀行法》，倘就單位資金開設私人銀行賬戶，國務院銀行業監督管理機構或會按介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元(在使用私人銀行賬戶不產生非法盈利或非法定盈利不足人民幣50,000元)之金額對私人銀行賬戶用戶處以罰款。由於(i)個人銀行戶口僅由目標集團使用；(ii)存入該等個人銀行戶口之款項為銷售目標集團物業之所得款項；(iii)該等個人銀行戶口之儲蓄及存款所得利息屬目標集團所有；及(iv)惠安縣住房與城鄉建設局已向惠安中總發出確證書，確認使用個人銀行戶口收取的預售所得款項屬合法收益，中國法律顧問認為，惠安中總並無就使用其總經理之私人銀行賬戶而產生非法盈利，因此，惠安中總涉及之最高處罰可能為介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元之罰款。</p>	<p>目標集團所用個人銀行戶口已全部於二零一四年八月關閉，而惠安中總已自二零一四年六月停用個人銀行戶口管理其資金。</p> <p>惠安中總已於二零一四年十一月取得惠安縣住房與城鄉建設局的確證書，確認惠安中總於二零一四年八月二十七日已完成違規事件之修正，並已遵守有關預售商品房單位所收取之資金之規定，且有關當局不會就上述違規事件向惠安中總施加處罰，且不會暫停惠安中總之業務，亦不會撤銷其物業發展之牌照。此外，泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳已於二零一五年一月確認彼等同意上述由惠安縣住房與城鄉建設局發出之確證函。誠如中國法律顧問告知，惠安縣住房與城鄉建設局及泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳有權並負責發出上述確證函。</p>	<p>董事認為，鑑於惠安中總已停用個人銀行戶口管理其資金，並取得有關政府當局的確證書，確認惠安中總於所收取之資金之規定，而且有關當局不會施加處罰，因此對於目標集團概無重大不利影響。</p>

考慮到已獲得書面確認、上述中國法律顧問之意見，以及彌償契據涵蓋該違規事項，目標公司概無就有關違規事件產生之責任(如有)於財務報表作出撥備。

目標集團已實施一套內部監控政策，禁止使用個人銀行戶口以收取目標集團客戶就購買物業所作的付款(見「透過個人銀行戶口結算」(K)改進內部監控措施以防止日後再次違規)一段)。

## 目標集團之業務

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規 及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
			根據《泉州市商品房預售資金監管管理實施意見》，預售商品房單位所得全部資金應存入物業發展商之指定銀行賬戶。如有任何違反上述規定之事件，相關部門可命令物業發展商為該事件進行修正，並於進行修正期間停業，並可吊銷該發展商開發物業之牌照。		

## 目標集團之業務

於往績期間，目標公司未能遵守前身香港公司條例的若干法例及條例，而董事及候任董事認為相關違反屬不重大。相關情況概述如下，僅供參考：

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
1.	<p>目標公司董事未能於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之股東大會呈報相關年度之經審核財務報表</p> <p>香港</p>	<p>違規因疏忽引起，此乃歸咎於目標公司所依賴負責會計及公司秘書事宜之外部服務供應商，未能適切就持續遵守目標公司條例規定向目標公司提供意見</p>	<p>不遵守前身香港公司條例第122條(重新頒佈為公司條例第429條)而公司董事未能採取一切合理步驟遵守可被處罰之最高罰款為300,000港元。倘證實蓄意違規，有關董事可被判監禁最多十二個月。</p>	<p>經擴大集團已就遵守舉行股東週年大會及提呈賬目之規定，實施一套內控政策。請參見下文「法律程序及合規情況」內節「內部監控措施」一段。</p> <p>目標公司財務報表內並無就因違反前身香港公司條例第122條而產生的負債(如有)計提撥備，因為該不合規事件由彌償契據涵蓋。</p>	<p>根據前身香港公司條例第122條，倘公司董事未能採取所有合理措施以遵守該條條文，則彼等須就各項違規面臨十二個月監禁及罰款，惟：</p> <p>(a) 倘證明彼等有合理依據認為及確實認為有勝任及可靠人士負責監察該條條文已獲委派且有能力履行該責任，則可作為抗辯理由；及</p> <p>(b) 除非處理案件之法庭認為該項違規乃蓄意作出，否則不得就有關違規判處監禁。</p>
					<p>基於上文所述及根據香港大律師羅蔚山女士之意見，(i)提出檢控的可能性不大，因為違例事項屬技術性質，程度輕微；及(ii)即使提出檢控，所施加的任何罰則可能很輕(由於存在可減輕處罰因素)，而在並無證據表明目標公司董事蓄意不遵守前身香港公司條例第122條下規定的情況下，判處羈留的可能性極低，故此候任董事相信相關董事不大可能面臨監禁及/或罰款，而不合規事件對經擴大集團整體而言並無重大不利影響。</p>

## 目標集團之業務

### 內部監控措施

下文載列目標集團之內部監控顧問就防止再次發生違規事件提出並獲目標集團採納的主要建議概要：

#### 遵守中國社會保險及住房公積金供款規定

1. 目標集團財務部主管及行政部主管會定期共同審閱目標集團僱員社會保險及住房公積金供款的報告。中國法律顧問將就相關中國法律法規有關社會保險及住房公積金的規定知會財務部及行政部主管。經擴大集團會不時向有關人員提供培訓，以緊貼該等領域的最新資訊。
2. 財務部主管及行政部主管會向目標集團總經理報告法律法規的合規情況，並在需要時提出改進建議。

#### 有關使用公司戶口的合規情況

詳情請參閱本節「透過個人銀行戶口結算—(K)改進內部監控措施以防止日後再次違規」一段。

#### 遵守前身香港公司條例第122條

1. 就於目標公司的股東週年大會上呈報經審核賬目，目標公司將與其公司秘書服務供應商加緊合作，以確保遵守香港公司條例的相關條文。
2. 將編製檢視表，並不時作出更新，以記錄目標公司的公司及合規詳情，例如註冊成立日期、上屆股東週年大會日期及經審核賬目日期。檢視表將由本公司之公司秘書審閱。目標公司之秘書將時常注意下屆股東週年大會日期。在舉行下屆股東週年大會的期限屆滿前最少兩個月，目標公司之秘書須聯絡公司秘書服務供應商，並通知經擴大集團之會計經理聯絡相關核數師，藉以確保有足夠時間編製經審核賬目，以於股東週年大會上呈報。

## 目標集團之業務

除上述措施外，為提高經擴大集團的企業管治措施效率及加強其監察與內部監控制度，經擴大集團已實施下列措施，以確保復牌後持續遵守所有適用法律及法規：

1. 經擴大集團將成立合規委員會（「合規委員會」），成員包括兩名候任獨立非執行董事及一名候任執行董事，即馬世欽先生、張森泉先生及李烈武先生，並由馬世欽先生擔任主席，以監察所有監管及賬目相關之合規事宜及企業管治規定。合規委員會的主要職能包括（其中包括）就遵守董事會可能訂明、任何憲章文件所載、或上市規則或其他適用法律、法規、規則或守則施加之任何規定、指示或規則之政策及常規作出檢討及向董事會提出建議，並確保實施適當監察制度，以遵守相關內部監控系統、程序及政策，並監察經擴大集團推行計劃以維持對風險管理標準的高合規水平。
2. 為進一步確保遵守相關法定規定，經擴大集團將委聘外部專業顧問，例如認可人士、公司秘書服務公司、顧問公司、核數師及外部法律顧問，以提供專業意見，藉以符合不時適用於經擴大集團之法定規定（包括香港公司條例、中國規則及法規及上市規則），避免再次發生違反香港公司條例之任何類似事件。
3. 本公司已委聘[編纂]於復牌後擔任其[編纂]，以根據上市規則[編纂]就合規事宜向本公司提供意見。
4. 候任董事及候任公司秘書已出席由目標集團之香港法律顧問舉辦之培訓課節，題材包括持續責任、一般企業管治規定、聯交所上市公司董事於適用法律、規則及法規（包括但不限於上市規則及香港公司條例）下之職責及責任。候任董事已就彼等對自身在上市規則及其他適用法律及法規下之職責之了解提供書面確認。
5. 經擴大集團將每半年向候任董事、高級管理層及涉及之僱員提供培訓、發展課程及／或有關不時適用於經擴大集團業務經營之法律及監管規定之更新資料。

## 目標集團之業務

6. 經擴大集團將不時委聘外部法律顧問，並就經擴大集團之法律事宜尋求法律意見。

### 控股股東之彌償

根據彌償契據，各控股股東同意就經擴大集團因目標集團之任何違規事件(披露於本節「法律程序及合規情況—合規情況」一段)而招致或承受之任何成本、開支、申索、負債、處罰、虧損或損害賠償共同及各別向經擴大集團作出彌償。有關彌償契據之進一步詳情，請參閱本通函附錄九「K.彌償契據」一段。

候任董事信納控股股東擁有充足財務資源，可履行彼等之責任，根據彌償契據就上述之違規事件向經擴大集團提供彌償。

### 內部監控顧問之審閱

目標集團已委聘內部監控顧問，對目標集團之內部監控系統進行全面之審視，涵蓋(其中包括)目標集團對企業管治、收益及收款循環、開支及付款循環、財務申報及法律合規之控制及程序。就上文提述之不合規事件而言，內部監控顧問已提出建議，預防再次違規，以及確保持續合規。內部監控顧問已進行跟進審視，以檢討目標集團新採納之政策及作出取樣測試，核實目標集團經改良內部監控的實施。內部監控顧問確認，目標集團已執行彼等建議之內部監控措施，以及措施屬充份及有效，可提升內部監控系統。

### 候任董事及保薦人之意見

過往之違規事件乃主要由於候任執行董事及／或有關員工以往無心下的疏忽或對相關司法權區的有關法律及法規欠缺全面的了解所致。

## 目標集團之業務

經考慮(i)目標集團接獲相關社會保險部門以及住房公積金管理中心的確認書，指目標集團已修正有關社會保險及住房公積金之違規事項；(ii)惠安中總已接獲有關政府當局之確認函，確認違規事件之修正經已完成，及其將不會對惠安中總施加處罰；(iii)於最後實際可行日期，概無針對目標集團或目標集團附屬公司任何董事提出之任何檢控，且目標集團或目標集團附屬公司任何董事亦無因違規事件而被判罰款；(iv)誠如於本節「法律程序及合規情況 — 內部監控措施」及「透過個人銀行戶口結算 — (K)改進內部監控措施以防止日後再次違規」各段所述，目標集團已實行充分及有效的內部監控措施；(v)內部監控顧問已進行審閱，並確認目標集團加強內部監控措施之充裕性及成效，以避免日後出現違規情況；(vi)各控股股東已向經擴大集團提供彌償，範圍涵蓋違規事件；及(vii)違規事件屬候任執行董事之無心之失，並不涉及欺詐行為，亦不會令人懷疑候任董事之誠信，候任董事認為，而保薦人亦同意，上述違規事件不會影響上市規則[編纂]下之候任董事之合適性，以及上市規則[編纂]下之[編纂]合適性。